עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

30.03.2023
מספר מינוי: 2425-2022

לכבוד
המבקשת, גב' אסתר זגיר
באמצעות השמאית
גב' שולי קרגולה
בדוא"ל karagulla.s@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית יקנעם
באמצעות השמאי
מר ערן דור און
בדוא"ל doron@bezeqint.com

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 11450 חלקה 11, רח' הערבה 3, יקנעם עילית

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 11450. חלקה: 11. תת חלקה: 1.

2.2 מיקום: רחוב הערבה 3, יקנעם עילית.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 1,161 מ"ר.

2.4 שטח תת חלקה 1 (הרשום): 134 מ"ר.

2.5 הנכס: יחידת דיור צמודת קרקע מערבית בקוטג' טורי.

2.6 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר ערן דור- און, מיום 08.08.2022.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' אסתר זגיר, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' שולי קרגולה, מיום 06.11.2022.

3.3 תגובת שמאי המשיבה מיום 04.11.2022 לחוות דעת שמאית המבקשת.

3.4 מסמך בקשה לתיקון שומת השבחה לנכס שבנדון מאת שמאית המבקשת המופנה למשיבה מיום 13.09.2022.

3.5 תשובת שמאי המשיבה למסמך הבקשה לתיקון שומת השבחה מיום 29.09.2022.

3.6 התייחסות הלשכה המשפטית של עיריית יקנעם החתומה ע"י עו"ד צביה דולב היועצת המשפטית מיום 19.01.2023.

3.7 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, לגוש 11450 חלקה 11, אשר הופק ביום 28.09.2022.

3.8 העתק שובר לתשלום היטל השבחה מיום 14.08.2022, ע"ס 18,911.84 ₪.

3.9 העתק בקשה לקבלת מידע- לפי חוק חופש המידע מאת עיריית יקנעם עילית.

3.10 מכתבו של זוהר כהן- ניסן עיריית יקנעם לעניין בקשה לפי חוק חופש המידע מיום 10.11.2022.

3.11 העתק אמדן עלויות בניה ממחירון דקל יולי 2014 ואוקטובר 2022, לרבות עלות התקנת דוד שמש ועבודות בטון (חגורת בטון, יציקת בטון, מדרגות בטון וניסור רצפת בטון).

3.12 היתר בניה ותכנית בקשה להיתר מס' 8952 מיום 26.04.1983.

3.13 הוראות ותשריט תכנית ג/3783.

3.14 הוראות ותשריט תכנית ג/10272.

3.15 הוראות ותשריט תכנית ג/20678.

3.16 דף מידע לפי סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה לנכס שבנדון מיום 22.08.2022.

3.17 החלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בגוש 17858 חלקה 8 (בחלק) מגרש 101.

3.18 החלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגו"ח 12774/52/1.

3.19 החלטתה של השמאית המכריעה גב' נוריט ג'רבי בגו"ח 12567/22/20.

3.20 היתר בניה ותכנית בקשה להיתר מס' 201700114 לנכס ברח' הדס 11, יקנעם.

3.21 היתר בניה ותכנית בקשה להיתר מס' 201900162 לנכס בגו"ח 11116/6.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1 21.07.2014 – יום תחילתה של תכנית ג/20678.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 29.12.2022, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר ערן דור און (מטעם המשיבה), שמאית מקרקעין גב' שולי קרגולה ועו"ד קובי קמחי (מטעם המבקשת).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 01.01.2023 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם נערך על ידי ביקור בנכס, הצדדים לא הביעו רצונם כי הביקור יערך בנוכחותם.

5.5 הביקור בנכס נערך על ידי בתאריך 24.02.2023 בנוכחות רוכש הנכס ובהסכמת שמאי הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה את היחידה המערבית בקוטג' טורי בגוש 11450, חלקה 11 ברחוב הערבה 3 ביקנעם עילית.

6.2 יקנעם עילית[1] היא עיר במחוז הצפון בישראל, מוכרת גם בשם מקוצר יקנעם הממוקמת בקצה הצפוני של רמות מנשה, בין הכרמל עמק יזרעאל. הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1950, הופרדה מהמשובה בשנת 1967 והוכרזה כעיר ב- 18 בדצמבר 2006. יקנעם עילית גובלת במושבה יקנעם ובמושב עין העמק וממוקמת במרחק של 5 ק"מ מקריית טבעון. גובהה הממוצע של העיר הוא 151 מ' וגובהה המקסימלי הוא 255 מ' בשכונת "שער הגיא".

6.3 רחוב הערבה, הוא רחוב פנימי בשולי העיר, חד סיטרי בחלקו, המתחיל ממזרח ברח' האורנים ומסתיים מדרום ברח' צאלים.

6.4 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע.

6.5 החלקה בעלת צורה אי רגולרית עם חזית רחבה לרחוב הערבה.

6.6 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, מיום 28.09.2022 לגוש 11450 חלקה 11/1, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח החלקה: 1,161 מ"ר. **תתי חלקות:** 5. **תקנון:** מוסכם.

שטח תת חלקה 1: 134 מ"ר. **החלק ברכוש המשותף:** 1/4.

תיאור הקומה: קרקע, ראשונה ושניה. **הצמדות:** קרקע: 23 מ"ר, קרקע: 155 מ"ר, גג: 66 מ"ר, מקלט (משותף לתתי חלקות 1 ו- 2): 8 מ"ר.

בעלויות: בעלות פרטית.

[1] מתוך אתר ויקיפדיה.

8. המצב התכנוני:

8.1 **מצב קודם:**

תכנית ג/3783 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2775 בתאריך 31.12.1981:

- בהתאם לתשריט התכנית הנכס בייעוד מגורים ג'.
- שם התכנית: "בנה ביתך ברמת יקנעם" ומהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית ג/2266.
- מטרת התכנית: תכנון מפורט מחדש של השטח הכלול בתכנית וייעוד שטחים למגורים ויעודים נוספים.
- חניה: באזור מגורים ג' יחס החניות יהיה מכונית אחת לכל יח"ד. החניות תבוצענה ע"י מקבלי היתרי הבניה.
- בנייני עזר: לא תותר הקמת בנייני עזר מחוץ לתחומי הבניינים. כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי כביסה. הנ"ל ייקבעו בקומת הכניסה כפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה. חדרי אשפה וחדרי ריכוז בלוני גז- יותר שילובם בקירות התומכים.
- באזור מגורים ג' תורשה בניית מגורים בני 2-3 קומות על קומת עמודים. תורשה בניית קומת מסד כשגובה המסד לא יעלה על 1.8 מ' מעל הקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר.
  שטח דירה אחת (כולל חלקה בחדר המדרגות) לא יעלה על 100 מ"ר. בקומת עמודים תותר הקמת מבני עזר בשטח כולל שלא יעלה על 50% משטח קומת העמודים. בקומת המסד תותר הקמת מבני עזר בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת המסד.
- שטח המגרש המינימלי באזור מגורים ג' בהתאם להוראות התכנית: 1,000 מ"ר.

תכנית ג/10272 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4736 בתאריך 11.03.1999:

- בהתאם להוראות התכנית לא חל שינוי בזכויות הבניה בייעוד מגורים ג'.

8.2 **מצב חדש:**

תכנית ג/20678 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6830 בתאריך 06.07.2014:

- מטרת התכנית: לקבוע הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבתים משותפים ובתים צמודי קרקע, בגגות שטוחים וגגות רעפים וכן לתת הנחיות בנושא טיפול בחזית חמישית.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לבניית חדרי יציאה לגג הגגות שטוחים (בתים משותפים ופרטיים):

- תנאים להתרת חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים משותפים: חדרי יציאה לגג יוותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה וקומה אחת בלבד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

ב. שטח- סך הכל השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 35 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין וייחשב כשטח עיקרי. המדרגות יחושבו כשטח שירות. בקומות שמתחת לא יתווסף השטח הנ"ל לשטחים הנוספים שנויידו או נבנו כחדר על הגג.
תוספת חדר על הגג לפי תכנית זו לא תחשב להקלה בקומה.

- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 70% מהיקף הקומה שמתחתיו.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה).
- מיקום: חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ובשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן מהנדס הועדה שוכנע שקיימת הצדקה למיקום שונה. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמפרסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג ייבנה במרחק של פחות 2.0 מ' מהקו הפנימי של מעקות הבניין. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ- 2.0 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

- להלן עיקרי הוראות הבניה לעליות גג בבתים משותפים ובתים פרטיים צמודי קרקע (עם גג רעפים משופע) בהתאם להוראות התכנית:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין:

- רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר במפורש בתב"ע התקפה.
- שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.
- שימוש בעליית הגג בבתים פרטיים למטרות עיקריות בלבד כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

- לא יעלה שטח עליית הגג על 35 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות) לסך השטחים בגובה 1.8 מ' ומעלה.
- יובהר כי לא יותר ניוד שטחים מעליית הגג לכל שטח עיקרי במפלס אחר בבניין למעט חישוב שטח גרם המדרגות וכל ניוד כאמור יהווה סטייה ניכרת.
- לא תותר תוספת שטח זה (35 מ"ר) לשטחים נוספים בעליית הגג מתוקף תכנית תקפה או ניוד שטחים מקומות תחתונות.
- תוספת חדר לפי תכנית זו לא תחשב להקלה בקומה.
- לא יותרו גרמי מדרגות חיצוניים במבנה. הגישה לגג מחדר מדרגות פנימי בלבד.

9. <u>רישוי</u>:

היתר בניה מס' 8952 מיום 26.04.1983 לבנות 4 יח"ד קוטג'ים, מקלט משותף לכל 2 יח"ד בק. מרתף חניה מבואה ושירותים בק.א. מטבח ח. מגורים ומרפסות בק.ק. 4 חד' שינה שירותים ובק.א. 4 חדרי שינה ושירותים.

להלן טבלת השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

מס' הדרים		שטח כולל של בניה (מ"ר)									קומה
		עסק; המרחה וכו'	ציבורי	שרותים	מגורים בדירות				אחרו הבניה	סך הכל	מרפסת	קיים	
					משטל 90 מ"ר	עד 90 מ"ר	עד 65 מ"ר	עד 45 מ"ר					
מרצע	קיים	10	11	12	9	8	7	6	5	4	3	2	1
													מרתף
4					103.21					103.21	103.21		הבניסה הקיבעה לבנין
4					241.46					241.46	241.46		א
16					240.88					240.88	240.88		ב
													ג
													ד
													ה
													ו
													ז
													מדרי מדרגות
													בניני עזר
24					586.05					586.05	586.05		סך הכל

הנפח המוצע: של הבנין העיקרי ..... מ"ק. של בנין עזר ..... מ"ק.

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר יקנעם עילית.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, הרישוי והמצב המשפטי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה חוות דעת שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:**

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאית המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ג/20678	21.07.2014	35,400	17,700	לא חלה השבחה	

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית ג/20678</u>:**

<u>טיעוני שמאית המבקשת</u>:

- שמאית המבקשת טוענת כי המבקשת הגישה באמצעותה, במסגרת המועדים הקבועים בחוק להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע, בקשה לתיקון שומה אשר נדחתה ע"י הועדה המקומית. לטענתה, בשומת המשיבה חושבה השבחה הנובעת מהאפשרות להוסיף בניה בעליית הגג, בכפוף למגבלות תכנון בשל בינוי הקיים, אלא שהבינוי הקיים אינו מאפשר כלל להוסיף בניה בעליית הגג בשל המגבלות שנקבעו בתכנית.
- שמאית המבקשת טוענת כי התכנית מאפשרת תוספת חדר יציאה לגג בשתי חלופות:

- חלופה ראשונה, בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' בהוראות התכנית – חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:

א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.

ב. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 35 מ"ר ברוטו כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות.

ג. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ' מרצפה לתקרה.

ד. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג ייבנה במרחק 2 מ' לפחות מהקו הפנימי של מעקות הבניין.

לטענתה, הגג בנוי עם שיפועים, מסתור לדודים מבטון ופאנלים סולאריים, חלק מהגג מקורה ברעפים מעל תקרת בטון. לכן, לצורך מימוש הבניה על הגג יש לפרוץ את תקרת הבטון הקיימת ולצקת חדשה ללא שיפועים, להתקין גרם מדרגות אל הגג כהמשך לגרם המדרגות הקיים כך שהבניה כפופה להוצאות התאמה. טוענת בנוסף, כי הוראות התכנית לגבי מיקום חדר היציאה לגג בצמוד ליחידת הדיור הגובלת ובנסיגה 2 מ' מפנים המעקה, מותירות שטח לבניה על הגג כ- 22 מ"ר כולל גרם מדרגות בשטח כ- 6 מ"ר, כך שניתן לנצל רק כ- 16 מ"ר.

להלן תחשיב הוצאות ההתאמה, כפי שהציגה שמאית המבקשת בחוות דעתה:

תחשיב הוצאות התאמה							
עלות בניה בשנת 2022 עפ"י מחירון דקל ב- ₪	5,700						
עלות בניה בשנת 2014 עפ"י מחירון דקל ב- ₪	4,250						
אחוז השינוי	75%						
רכיב	2022	שינוי	2014		כמות		מחיר ב- ₪
ניסור רצפת בטון ב- ₪	280	75%	210	X	8.0 מ"ר	=	1,680
יציקת בטון למ"ר ב- ₪	350	75%	262.5	X	60.0 מ"ר	=	15,750
חגורת בטון ב- ₪	220	75%	165	X	10.0 מ"א	=	1,650
מדרגות ב- ₪	300	75%	225	X	18	=	4,050
העתקת דוד שמש - עבודה בלבד ב- ₪							1,000
סה"כ ב- ₪							**24,130**

בקרה	
עלות בניה למ"ר בשנת 2014 ב- ₪	4,250
שלד לפי מחירון דקל	35%
עלות שלד בלבד ב- ₪	1,488
עלות חצי שלד למ"ר ב- ₪	744
עלות חצי שלד ל- 30 מ"ר ב- ₪	22,313
העתקת דוד שמש ב- ₪	1,000
סה"כ ב- ₪	23,313

להלן תחשיב שווי הזכויות לבניית חדר יציאה לגג, כפי שהציגה בחוות דעתה:

תחשיב שווי הזכויות לבניה על הגג							
שטח אפקטיבי לבניה על הגג	16.0 מ"ר	X	2,500	X	0.7	=	28,000
הוצאות התאמה ב- ₪							24,000
השבחה ב- ₪							4,000
היטל השבחה ב- ₪							2,000

- בהתייחס לחלופה שניה, בהתאם לס' 4.1.3 ב' בהוראות התכנית- בניה בחלל הגג, טוענת שמאי המבקשת כי בחלופה זו אין השבחה. בהתאם להוראות התכנית, בחלופה זו ניתן לבנות כדלקמן:

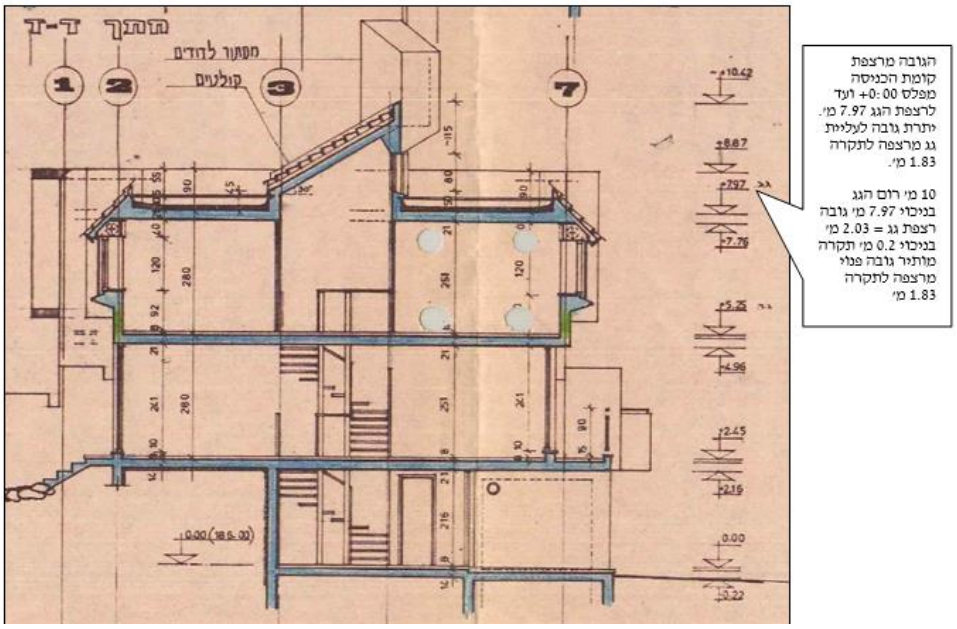
א. תותר עליית גג בשטח עד 35 מ"ר ברוטו.

ב. רום הגג לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין אלא אם נקבע גובה גבוה יותר במפורש בתב"ע התקפה.

ג. לא יעלה שטח עליית הגג על 35 מ"ר ברוטו (כולל היטל המדרגות) לסך השטחים בגובה 1.8 מ' ומעלה.

לטענתה, בתאריך 26.04.1983 ניתן היתר בניה מספר 8952 לבניית 4 יח"ד קוטג'ים. בתכנית המצורפת להיתר מוצג חתך גבהים ממנו ניתן ללמוד כי לא ניתן לבנות עליית גג בנכס בשל מגבלת גובה הבניין.

הגובה הפנוי מרצפת הגג ועד לתקרה 1.83 מ' לכן לא ניתן לממש בניה למגורים בעליית הגג.



- להלן עיקר טיעוני שמאית המבקשת, כפי שהוצגו בדיון שנערך בהשתתפות הצדדים:

- בהתייחס לחלופת תום החיים הכלכליים, טוענת כי הוראות התכנית הראשית קובעות ששטח כל דירה באיזור מגורים ג' 100 מ"ר. בפועל, קיים בית בנוי בשטח גדול מזה, כמעט 153 מ"ר. לטענתה, אין שום סיבה להרוס את הבית, הריסה תגרום לנזק יותר מאשר תועלת, תום החיים הכלכליים הוא אינסוף, תמיד ישפצו ויחדשו את הבית.
- בהתייחס לבקשה לתיקון שומה, טוענת כי שומת המשיבה מפנה לסעיף 4.1.2ג' בתב"ע, המדבר על צורת בינוי מסוימת, על זה הוגשה בקשה לתיקון שומה ובתשובה נכתב כי חלה טעות סופר בשומה והסעיף הנכון הוא סעיף 4.1.2ב'.
- בהתייחס להיתרי בניה שצורפו בשומת המשיבה, טוענת כי שני ההיתרים שצורפו אינם רלוונטיים לענייננו. במקרה שבעניינו צורת הבינוי דומה יותר לבתים צמודי קרקע. לטענתה, הבית מתפקד כצמוד קרקע, למרות שהוא מוגדר באיזור של בניה רוויה, הוא מתפקד כבית צמוד קרקע. לכן, צריך להסתכל על מה שקורה בפועל.

- בהתייחס לנסיגה, טוענת כי בתכנית כתוב "הועדה רשאית לאשר נסיגה של 2 מטר", לא ברור מה זה רשאית, באיזה תנאים? קשה להתייחס ל"רשאית" בשומת השבחה.
- בהתייחס להוצאות התאמה, טוענת כי הגג לא רגיל, יש מבנה מבטון שמהווה מסתור דודים, יש שם שיפועים וכדי לממש את בניית הגג יש צורך בהריסת הקומה שמתחת בגלל השיפועים והמדרגות. הוצאות ההתאמה יהיו מאוד גבוהות ומדובר על מהלך לא כלכלי. לטענתה, אין הרבה שטח לבניה, ויש צורך להיות מתואמים עם השכן הצמוד. מדובר על בניית מפלס רביעי, לא מדובר על מפלס שני שיש לו ערך כלכלי, לכן ההיתכנות הכלכלית היא אפסית.
- בהתייחס להחלטות השמאים המכריעים, טוענת כי הן אינן רלוונטיות כי מגבלת הגובה בכלל לא באה לידי ביטוי כמו שבאה בעניינו. בנוסף, לא הייתה בהחלטות הללו התייחסות לעלויות התאמה.
- ב"כ המבקשת טוען כי בשומת המשיבה מתייחסים לסעיף השגוי ולא ביצעו התאמות בהתאם לסעיף הנכון. לטענתו, פנה לעיריית יקנעם בבקשה לקבל שומת היטל השבחה של הבית השכן, תת חלקה 3. לאחר שלא קיבל כל מענה פנה בשנית ונענה כי תת"ח 3 לא שילמה היטל השבחה. מדובר בבניין זהה, צמוד לנכס שבנדון, הגג אותו גג, ובכל זאת המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בגין אישור תכנית ג/20678 נובעת מהאפשרות לתוספת בניה של עליית הגג בנכס שבנדון בשטח של 35 מ"ר ברוטו, בהתאם לתשריט ההיתר. לטענתו, הביא בחשבון כי שטח היטל של חדר מדרגות כ- 8 מ"ר כך שניתן לבנות עליית גג בשטח נטו של 27 מ"ר.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 2,500 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים ממכרזי מנהל בגבעת קירה:

מספר מגרש	שטח במ"ר	מחיר כולל מע"מ ופיתוח ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪
41/87	613	1,482,240	2,418
41/93	451	1,020,629	2,263
41/94	514	1,320,878	2,570
41/102	517	1,218,312	2,357
41/95	667	1,735,000	2,601

שווי מ"ר קרקע למגורים א' בגבעת קירה: 2,442 ₪.

שטחי בניה בהתאם למצב קודם בגבעת קירה לפי מגרש של 500 מ"ר:

תיאור השטח	שטח במ"ר	מקדם אק'	שטח אק'
שטח עיקרי	350	1	350
שטחי שירות	50	0.5	25
שטח חניה תת קרקעי	100	0.3	30
חצר	340	0.25	85
סה"כ שטח קרקע מבונה אק' במצב הקודם			490

שווי מ"ר קרקע מבונה במגרש סטנדרטי של 500 מ"ר: 490/(2,442 X 500 מ"ר) = 2,492 ₪ ובמעוגל: 2,500 ₪.

בהתאמה לנכס שבנדון בהתחשב בזמן ומיקום 1:1, לכן שווי מ"ר מבונה: 2,500 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שווי מ"ר מבונה: 2,500 ₪.

שטח נטו עליית גג: 27 מ"ר.

מקדם שווי לעליית גג: 0.7.

מקדם הפחתה למגבלות תכנון בשל בינוי קיים: 0.75.

ההשבחה: 2,500 ₪ X 27 מ"ר X 0.7 X 0.75 = 35,437.5 ₪ ובמעוגל: 35,400 ₪.

- בהתייחס לבקשה לתיקון השומה, טוען שמאי המשיבה כי שמאית המבקשת התייחסה לסעיף 4.1.2 בתקנון תוכנית ג/20678. לטענתו סעיף 4.1.2 אינו רלוונטי לנכס שבנדון. הנכס שבנדון הוגדר בתוכניות במצב הקודם כאזור מגורים ג'. באזור זה ניתן לבנות 2- 3 קומות מעל לקומת עמודים. הסעיף הרלוונטי בתקנון ג/20678 לנכס שנדון הוא סעיף 4.1.2 ב'.

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשת:

- בהתייחס לחלופה ב', טוען כי מעיון בתקנון תוכנית ג/20678 עולה כי לא קיים סעיף 4.1.3 כנראה שהכוונה הייתה לסעיף 4.1.2 ג'. לטענתו, סעיף זה אינו רלוונטי לנכס שבנדון היות והנכס נמצא באזור מגורים ג' ובבניין עם גג שטוח. בנוסף, צירף 2 היתרי בנייה לחדרי עליות גג במבנים שגובהם מעל 10 מטר.
- בהתייחס לשטח עליית הגג: טוען כי הציג בקשות להיתרי בניה ברחוב השקמה וברחוב הדס לפיהן לא נדרשה נסיגה. בנוסף, בתקנון התוכנית כתוב כי הוועדה המקומית רשאית לאשר נסיגה קטנה מ- 2 מטר ממעקה הגג. במקרה שבנדון מדובר בגג מוצמד בשטח של 66 מ"ר. הגג בעל צורה רגולית ואין כל מניעה באישור בנייה של חדר גג בשטח של 35 מ"ר.
- בהתייחס להוצאות התאמה, טוען כי מעיון בפירוט הוצאות ההתאמה המחיר הרלוונטי הוא העתקת דוד השמש בלבד וכי יתר ההוצאות להן טוענת שמאית

המבקשת הן הוצאות בניה והקמה של חדר גג ואין להפחיתם משווי זכויות הבניה. לכן הוצאות ההתאמה מסתכמות במחיר של 4,050 ₪.

להלן תחשיב השבחה בהתאם להנחות שהציגה שמאית המבקשת בחוות דעתה לעניין שטח עליית הגג של 16 מ"ר נטו כפי שהציג במסמך תגובתו:

16 מ"ר X 2,500 ₪ X 0.7 = 28,000 ₪.

הוצאות התאמה: 4,050 ₪ (-)

ההשבחה: 23,950 ₪.

טוען כי השבחה הנובעת מתוספת האפשרות לבניית עליית גג ביקנעם עילית כבר נדון בפני שני שמאים מכריעים, השמאי המכריע מר עאטף עאלם והשמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי. לטענתו, בהחלטות השמאים המכריעים ישנה התייחסות גם לנושא הוצאות ההתאמה.

- בהתייחס לטענה בדבר טעות בשומה, טוען כי הוא מסכים כי קיימת טעות בשומה אך נמנע מהוצאת שומה מתוקנת כי התיק הועבר להכרעה של שמאי מכריע.
- בהתייחס לאופי הנכס, טוען כי בפירוש רואה שיש גג בשטח מעל 60 מ"ר, דווקא מסתור הדודים יכול להוות הכנה לחדר יציאה לגג. ניתן לראות בהיתר כי לא אמורה להיות תקרה בחלל הזה ולכן דרך היציאה לגג נגישה ולא דורשת התאמות מיוחדות ואין צורך להרוס את הקומה שמתחת לגג.
- בהתייחס למגבלת הגובה, טוען כי אינה רלוונטית. מדובר בנכס בייעוד מגורים ג', בתכנית המקורית אין שום מגבלת גובה אליה טוענת שמאית המשיבה ולכן טענתה לא רלוונטית. לטענתו, הציג היתרי בניה שהוצאו בבניה רוויה בהתאם לסיווג הנכס שבנדון.

– לאחר הדיון אשר נערך עם הצדדים, נשלחה תגובה של הלשכה המשפטית של עיריית יקנעם, בהתייחס לטיעונה של שמאית המבקשת כי לא הומצאה שומת השבחה לנכס השכן, להלן עיקר התייחסותה:

היועצת המשפטית מציינת כי בהתאם לחוק התקיימו כל התנאים המצטברים להשבחה והטלת היטל השבחה בנכס שבנדון. לטענתה, הממונה על חופש המידע בדקה ומצאה כי לא נמצאה ולא נערכה שומה לנכס השכן (תת"ח 3) והשיבה למבקשת בהתאם. הממונה על חופש המידע לא הודיעה כי לא חלה השבחה על הנכס השכן ואף לא טענה כי לא חלה השבחה על כל נכס אחר וממילא גם אין ולא יכולה להיות לה כל הבנה בהשבחה. היא רק אישרה בשקיפות כדרכה של העירייה כי לא אותרה שומה להיטל השבחה על הנכס האחר ומבירור שנערך ע"י יועמ"ש

העירייה והועדה נמצא כי לא נערכה שומת השבחה לנכס הסמוך עקב טעות אנוש ומתוך הטעות הונפק אישור לטאבו. היועצת המשפטית מציינת כי כאשר מתגלית טעות בדיעבד הועדה מנסה לתקן את הטעות ולגבות את ההשבחה המגיעה. אך לא תמיד הדבר אפשרי בנסיבות הכוללות. לכן, בנסיבות העניין ביחס לנכס שבנדון אין מדובר בעילה או צידוק לאי תשלום ההשבחה כחוק. עסקינן בקופה ציבורית ובכסף ציבורי שמטרתו לשמש לפיתוח העיר ואשר בעלי הנכס שעליו חלה תכנית משביחה חייבים לשלמו כחוק. אין מדובר באכיפה בררנית.

<u>החלטה</u>:

- מטרת תכנית ג/20678 היא לקבוע הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבתים משותפים ובבתים צמודי קרקע, בגגות שטוחים ובגגות רעפים ולתת הנחיות בנושא טיפול בחזית חמישית. ב"כ המבקשת טוען כי פנה לעירייה יקנעם בבקשה לקבל שומת היטל השבחה בבית שכן, תת חלקה 3. משהשומה לא התקבלה, פנה לעירייה בשנית ובתגובה העירייה השיבה לו כי בנכס השכן לא נגבה היטל השבחה. היועצת המשפטית של הועדה מציינת כי הממונה על חופש המידע לא טענה כי לא חלה השבחה על הנכס שבנדון ואף לא טענה כי לא חלה השבחה על כל נכס אחר וממילא גם אין ולא יכולה להיות לה כל הבנה בהשבחה. היא רק אישרה בשקיפות כדרכה של העירייה כי לא אותרה שומה להיטל השבחה על הנכס האחר וכי מבירור שנערך עולה כי חלה טעות אנוש. בהתאם לסדר העבודה של הועדה מזכירת הועדה אישרה בפני היועמ"ש כי מתוך טעות אנוש משרדית אשר אין לה דרך להבין כיצד קרתה היא שכחה לשלוח את הבקשה לשמאי הועדה ולכן לא נערכה שומת השבחה ומתוך הטעות הונפק אישור לטאבו. לטענתה, כאשר מתגלית טעות בדיעבד הועדה מנסה לתקן את הטעות ולגבות את ההשבחה המגיעה. אך לא תמיד הדבר אפשרי בנסיבות הכוללות. לכן, בנסיבות העניין ביחס לנכס שבנדון אין מדובר בעילה או צידוק לאי תשלום ההשבחה כחוק. עיינתי בטיעוני הצדדים ואני מקבל את טיעונה של היועצת המשפטית של הועדה. ככלל, קורה שנופלות טעויות אנוש וכשהן קורת לא ניתן להשליך מהטעות שקורית לכלל הנכסים ולקבוע כי לא חלה השבחה בעקבות אישורה של התכנית. אם טעות זו "תגרר" לשאר הנכסים שחלה עליהם התכנית יווצר מצב כי לא תגבה השבחה בטענה כי לא נגבתה השבחה על הנכס השכן. מצב זה יגרום לאי חיוב בהיטל השבחה והפסד כספי ציבור.
- המחלוקת המרכזית בין שמאי הצדדים היא האם הנכס שנדון הושבח כתוצאה מתוספת זכויות הבניה מכח תכנית ג/20678. שמאי המשיבה טוען כי ניתן לנצל בנייה בעליית הגג בשטח של 35 מ"ר ובחישוב ההשבחה חישב 27 מ"ר במקדם אקו'

0.7, כאשר הפחית 8 מ"ר למדרגות פנימיות. שמאית המבקשת טוענת כי הבינוי הקיים אינו מאפשר להוסיף בניה בעליית הגג בשל המגבלות שנקבעו בתכנית. הציגה טיעונים בחלופה בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' בהוראות התכנית – חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים וחישבה את ההשבחה לפי שטח של 16 מ"ר במקדם אקו' 0.7. בנוסף, טוענת כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בסך 24,000 ₪, וההשבחה המתקבלת הינה בסך 4,000 ₪. שמאי המשיבה טוען במסמך תגובתו כי בהתאם להיתרי הבניה ברחוב השקמה וברחוב הדס לא נדרשה כל נסיגה. לטענתו, בהתאם לתקנון התוכנית, הוועדה המקומית רשאית לאשר נסיגה קטנה מ- 2 מטר ממעקה הגג. במקרה שבנדון מדובר בגג מוצמד בשטח של 66 מ"ר, הגג בעל צורה רגולרית ואין כל מניעה באישור בנייה של חדר גג בשטח של 35 מ"ר. הנכס שבעניינו מהווה קוטג' טורי צמוד קרקע. כעולה מתכנית הבקשה להיתר בניה המאושרת מס' 8952 ומביקור שערכתי בנכס שבנדון נראה כי מדובר בגג שטוח אשר בחלקו ניצב דוד שמש המחופה בגג רעפים וברעפים מעל לחלק מהחלונות בקומה העליונה. לכן, בעניינו יש לבחון את ההשבחה בהתאם לחלופת בנייה בגג שטוח, קרי חדר יציאה לגג. בהתאם להוראות התכנית השטח המקסימלי הניתן לבניה לחדר יציאה לגג הוא 35 מ"ר (כולל היטל המדרגות) ובתנאי כי תשמר נסיגה של 2.0 מ' מהמעקה. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המאושרת דלעיל שטח הגג בנכס שבנדון כ- 60 מ"ר ובהתחשב בנסיגה של 2 מ' מהמעקה ניתן לבנות חדר יציאה לגג בשטח של כ- 29 מ"ר כולל גרם מדרגות.

בהתייחס למקדם עליית הגג, שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מדובר במקדם 0.7 ולאחר שבחנתי את הסכמתם, מצאתי כי מדובר במקדם סביר ולכן אאמצו.

בהתייחס לשטח גרם המדרגות, שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר שטח גרם המדרגות וכי יש להפחיתו מהשטח המותר לבניה על הגג. לאחר שעיינתי בהוראות התכנית אני מוצא כי הסכמתם סבירה ויש לבצע הפחתה בגין שטח גרם המדרגות כפי שביצעו בתחשיבם.

- עלויות התאמה: שמאית המבקשת טוענת להוצאות התאמה בסך כולל של 24,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה טוען כי עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון הן רק בגין העתקת דוד השמש (כ- 4,050 ₪). במקרה שבנדון מדובר בבינוי חדש על ישן ובנוסף עלויות הכוללות העתקת דוד שמש, לכן מקדם ההתאמה הראוי הוא 0.65 המשקף הפחתה בגין עלויות התאמה של כ- 17,760 ₪.
- שווי מ"ר: שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מ"ר בסך 2,500 ₪ ולאחר שעיינתי בטיעוני שמאי המשיבה, אני מקבל את הסכמתם הסבירה.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'
חדר יציאה לגג בשטח של 8 מ"ר	21	0.7	14.7
מקדם עלויות התאמה			0.65
שווי מ"ר ב- ₪			2,500
השבחה ב- ₪ (במעוגל)			23,888
היטל השבחה ב- ₪			11,944

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר היא כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית ג/20678	21.07.2014	23,888	11,944

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב