תאריך : 14/02/13
מינוי : 15653
תיק : שמ 300

לכבוד
מר רומנו עמוס
ע"י מר א. מנדלסון, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב ת"א
ע"י מר ש. גפני, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת הדיון

פרטי רישום	-	גוש 6625, חלקה 178
הנכס	-	מגרש מגורים
שטח חלקה רשום	-	1,000 מ"ר
כתובת	-	רחוב בני אפרים 268, ת"א

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "תל אביב" (להלן: "הועדה"), הוציאה למר עמוס רומנו (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של מכר הזכויות בנכס, הנסמכת על שומתו של מר שאול גפני (מיום 10/07/2012).

המבקש, הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י מר אבי מנדלסון (מס' 178-6625-1, מיום 01/12/2012).

להלן התכניות המשביחות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות[1], בש"ח:

[1] שומת הועדה כללה תחשיבי השבחה בגין תכניות שאושרו לאחר המועד הקובע, אשר אינן נכללות בדיון זה. יצוין כי שמאי המבקש השיג על ההשבחות הנטענות הללו, משקולי זהירות גרידא (ראו האמור בסעיפים 6.3 - 6.4).

תכנית	מ.קובע	עיקרי התוכנית	הועדה	המבקש
2550	16/04/93	חניה מקורה 18 מ"ר	9,450	3,150
ג'	06/05/94	בניה בגגות	84,630	70,140[2]
2550א'	26/02/97	חניה מקורה 15 מ"ר	10,575	0

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 13/01/2012 ערכתי דיון, בנוכחות: מר אבי מנדלסון ומר יגאל סין-סוסיה - שמאי המבקש, מר שאול גפני - שמאי הועדה, מר מרדכי בטשוילי - שמאי מקרקעין ממשרדי, ורושמת הפרוטוקול – גב' ירין שדה ממשרדי.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים, כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח מס' 1.

בתאריך 13/02/2013 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו חלק מחלקה 178 (להלן: "החלקה"), הפונה בחזית צפון מערבית כלפי רח' בני אפרים 268, שכונת נאות אפקה ב', תל אביב (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע למגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה גובלת מצפון-מערב ברחוב בני אפרים, המהווה ציר תנועה סואן, ומיתר עבריו בבתים צמודי קרקע. הנכס ממוקם בקרבה לצומת הפיל.

החלקה ריקה ובעלת טופוגרפיה משופעת מצפון לדרום.

החלקה בעלת חזית באורך כ- 26 מ' כלפי רחוב בני אפרים ועומק באורך כ- 39 מ', ומשמשת כחניון מאולתר. בקטע המדרכה הגובל בנכס קיימת מדרכה שנסללה באופן המאפשר כניסת ויציאת כלי רכב.

[2] שמאי המבקש טען כי הנכס לא הושבח בגין תכנית זו, אך הוא הציג את תחשיב ההשבחה, כטענה חלופית בלבד.

הנכס הינו זכויות המבקש בחלקה המהוות את השליש הקדמי[3].

3. <u>זכויות</u>

3.1 להלן פרטי הרישום של חלקה 178 בגוש 6625 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (הופק באמצעות האינטרנט), מיום 14/11/12:

- שטח רשום: 1,000 מ"ר.
- הבעלות רשומה כדלקמן: **רומנו עמוס** - 1/3, פליגלמן אבישי - 1/3, יום טוב דוד - 1/6, יום טוב בלה - 1/6.
- על הבעלות של רומנו עמוס רשומה הערת אזהרה מיום 09/11/97 לטובת פליגלמן ניר ואיתי.

3.2 הוצג בפניי הסכם מכר מיום 29/09/97 לפיו מר רומנו עמוס מכר את זכויותיו בנכס לה"ה פליגלמן ניר ואיתי.

בהסכם מצוין שחלקו של המוכר הינו החלק הקדמי, הנושק לכביש.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לדיון:

4.1 <u>תכנית R-53</u>
(פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1245 מיום 21/01/43)

להלן עיקרי התכנית המסמנת את החלקה כמגרש מס' 7 ומסווגת אותו באזור **דירות "A"**:

- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- זכויות בניה: 20%.

[3] כפי שעולה מחוזה המכר (ראו סע' 3.2) וכמוסכם על הצדדים.

- קווי בניין: חזית – 5 מ', צדדי – 5 מ', אחורי – 6.5 מ'.

4.2 <u>תכנית ל'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 278 מיום 19/02/53)

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד **מגורים א'** ומפנה לתכניות מפורטות.

4.3 <u>תכנית 378</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 467 מיום 15/03/56)

התכנית קובעת **צפיפות** של 3 יח"ד למגרש של 1,000 מ"ר.

4.4 <u>תכנית 722</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 1458 מיום 20/06/68)

התכנית **מבטלת דרך** הגובלת בפאתה הצפון-מערבית של החלקה ומייעדת אותה **כשטח להשלמת** המגרשים המסווגים באזור דירות "A", עפ"י תכנית R-53[4].

השטחים המסומנים להשלמה (דרכים לביטול) מיועדים להשלמת המגרשים הגובלים הכלולים באזור דירות "A" של תכנית R-53.

קו בנין חזיתי - 6 מ'.

4.5 <u>תכנית 1740</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 2181 מיום 01/01/76)

התכנית מאפשרת בניית **קומת עמודים מפולשת** שתשמש לחניה, בגובה מקסימלי של 2.30 מ', בתנאים. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת במגרשים שעליהם בונים דירות בשתי קומות (קוטג'ים).

4.6 <u>תכנית ע'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275 מיום 28/11/85)

התכנית מאפשרת בניית **מרתף** בהיקף הבניין. שימושים אפשריים: חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעליות מדרגות וחדרי שירותים כללים לשרות הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.

[4] הוראות התכנית שונות לחלוטין מהמצוין בסע' 7.4.4 בשומת המבקש.

4.7 תכנית 2550
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4096 מיום 01/04/93)

התכנית מאפשרת הסדרת **מקומות חניה** בהתאם לתקן הרלוונטי בעת הבקשה להיתר בניה. שטח מוסך חניה לא יעלה על 18 מ"ר, בנוסף לשטח הבניה המותר במגרש.

4.8 תכנית ג'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4208 מיום 21/04/94)

התכנית מאפשרת **בנייה בחלל גג רעפים**[5], כאשר רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.

4.9 תכנית 2559[6]
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4371 מיום 16/01/96)

התכנית מבטלת/משנה חלק מהוראות תכנית 722 ומייעדת את רצועת הקרקע, הגובלת בפאתה הצפון-מערבית של החלקה, ל**דרך**.

4.10 תכנית 2550א'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4490 מיום 11/02/97)

התכנית קובעת הוראות בדבר מספר מקומות חניה מקורים/בנויים בבתים צמודי קרקע ומאפשרת את **הגדלת שטח החניה**. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שטחו של מקום חניה אחד, מקורה או בנוי, לא יעלה על 18 מ"ר.
- במקרה של מספר מקומות חניה במגרש, שטחו של כל מקום חניה נוסף, מקורה או בנוי, לא יעלה על 15 מ"ר. שטחי החניה המקורים/הבנויים ייחשבו כשטחי שירות.
- הועדה המקומית רשאית להתיר סידור מקומות חניה על קרקעיים, מקורים או בנויים, עד לנדרש עפ"י תקן החניה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- שטח הקירוי לא יעלה על הנדרש לקרות את מקום/ מקומות החניה בלבד (סע' 11.א).

[5] ראו האמור בסעיפים 6.32 - 6.33.
[6] תכנית זו לא אוזכרה בשומות הצדדים.

5. <u>רישוי והקלה</u>

בבקשה להיתר בניה, משנת 1993, שלא אושרה, ביקשו לבנות בנכס שלושה בתים צמודי קרקע, דו קומתיים מעל קומת מרתף וקומת עמודים חלקית (בניה במפלסים).

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן הכרעתי כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

<u>כללי</u>

6.1 **השלמת מסמכים** - במהלך הדיון ביקשתי את הצדדים להשלים מסמכים ולהבהיר סוגיות תכנוניות. הצדדים בחרו שלא להמציא את המסמכים הנדרשים, לפיכך בתאריך 10/02/13 הודעתי להם כי הכרעתי תתקבל בהתאם לאמור בתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה[7], עם כל המשתמע מכך.

6.2 **מועד קובע** - ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות המשביחות, למועד תחילתה (ראו פרק 7).

<u>מימוש</u>

6.3 הדיון עוסק במימוש מלא, בדרך של מכר זכויות המבקש בנכס, בשנת 1997.

6.4 שומת הועדה נערכה בגין תכניות שאושרו גם לאחר מועד המימוש, אך הועדה המקומית חייבה את המבקש בהיטל השבחה רק בגין תכניות הנטענות כמשביחות, שאושרו עד למועד זה. הכרעתי תיערך בהתאם לכך.

<u>תכנית</u> <u>1680</u>

6.5 שמאי המבקש טען במהלך הדיון כי תכנית 1680, המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, אפשרה בנייה בחלל גג הרעפים, ולכן תכנית ג' לא משביחה את הנכס.

[7] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט – 2008.

6.6 שמאי הועדה השיב לכך כי תכנית 1680 אינה חלה על בניה צמודת קרקע ושהבניה על גגות שטוחים, בצמודי קרקע, נתאפשרה לראשונה בתכנית ג'1.

<u>הכרעה</u>

6.7 בתקנון תכנית 1680 מצוין במפורש[8]: *"לא תותר יציאה לגג... על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג')"*.

6.8 הוראה זו ברורה ומאיינת לחלוטין את טיעונו של שמאי המבקש, שחבל שהועלתה בפני מבלי לבדוק תחילה את העובדות.

<u>מצב תכנוני</u>

6.9 שמאי הועדה טען כי המצב התכנוני החל על הנכס מאפשר בנייה באחת מהחלופות שלהלן: חלופה א' - 20% בקומה וסה"כ 40% בניה בשתי קומות (קוטג'). חלופה ב' – בניה על קומת עמודים מפולשת של 27% בקומה וסה"כ 54% בשתי קומות. חלופה ג' – בית דירות המכיל דירות גן ודירות גג.

6.10 במענה לשאלתי השיב שזכויות אלו נגזרות מכוח תכנית 1821.

6.11 כיוון שתכנית 1821 לא חלה על הנכס ומאחר ולא איתרתי תכנית המציינת את זכויות הבניה הנטענות ע"י שמאי הועדה, ביקשתי אותו להמציא סימוכין למצב התכנוני הנטען על ידו.

6.12 כאמור בסעיף 6.1 דלעיל, שמאי הועדה לא השיב לפנייתי כך שגם במקרה הנדון אפעל עפ"י הוראות תקנה 13 ואאמץ את זכויות הבניה כמצוין בשומת הועדה.

<u>סוגיית ערכי השווי</u>

6.13 שמאי הועדה ביסס את ערכי השווי, בכל מדרגות ההשבחה, על הכרעת גב' אשד לבית צמוד קרקע ברחוב בני אפרים 243 ב' (גו"ח 6625/683; להלן: "הכרעת אשד") ואימץ אותם במלואם. גם שמאי המבקש מבסס את ערכי השווי על הכרעת אשד ומאמץ אותם לגבי תכניות 2550 ו- 2550א' (העוסקות בבניית חניות מקורות) אך לגבי תכנית ג' הוא הביא בחשבון הפחתה בגין קרבת הנכס לרחוב בני אפרים.

[8] הוספה בכתב יד שאושרה ע"י הועדה המחוזית.

6.14 שמאי הועדה סובר שאין לאבחן בין הנכס שבהכרעת אשד לבין הנכס הנדון, ולכן הוא שם את ההשבחה בגין תכנית ג' לפי שווי קרקע של 3,900 למ"ר מבונה. להלן עיקרי טיעוניו:

- התנועה ברחוב בני אפרים הינה הומוגנית לכל אורכו, מהאזור של גני התערוכה ועד לאזור צומת הפיל.

- הכרעת אשד הביאה בחשבון את המיקום על ציר תנועה ראשי ונעשתה בגין כך הפחתה גדולה ביחס לנכסי השוואה במיקומים פנימיים.

- מיקומו החזיתי והפתוח של הנכס עדיף על פני מגרשים פנימיים שהינם סגורים מכל עבריהם.

- ככל ששמאי המבקש מאמץ את הכרעת אשד לגבי תכניות 2550 ו- 2550א', עליו לאמצה בכל המדרגות.

6.15 גם שמאי המבקש מבסס את השווי לתכנית ג' על הכרעת אשד, אך מבצע את ההתאמות המפורטות בהמשך, ולכן שם לפי 3,500 ₪ למ"ר מבונה. להלן עיקרי ההתאמות הנדרשות:

- מיקומו של הנכס פחות טוב מאשר הנכס נשוא הכרעת אשד, זאת לאור קרבתו לצומת הפיל, המאופיין בתנועה רבה במשך כל היממה ובהצטברות כלי רכב רבים לקראת הצומת.

- הכרעת אשד עוסקת במגרש אמצעי ואילו אנו עוסקים במגרש קדמי, שהינו נחות ביחס למגרש האמצעי.

- גורמים אלו אינם משפיעים על החניות שאינן סובלות מהרעש, אבל הם ברי השפעה על בנייה למגורים בגג, ולכן בוצעה התאמה לתכנית ג' בלבד.

<u>הכרעה</u>

6.16 הסכמת הצדדים לביסוס ערכי השווי על הכרעת אשד, מקובלת עלי.

6.17 איני מקבל את ההבחנה שעורך שמאי המבקש בין הנכס לבין הנכס נשוא הכרעת אשד, לעניין מיקומו ביחס לרחוב בני אפרים. הכרעת אשד עוסקת בחלקת קרקע מלבנית, עם חזית ארוכה כלפי הרחוב, הנחלקת לשלושה מגרשים, כך שלכ"א מהם

קיימת חזית כלפי הרחוב. יתר על כן, הגב' אשד מציינת במפורש כי ערכי השווי שנקבעו על ידה הינם "**בהתחשב במיקום הנכס הנדון** על ציר תנועה ראשי" (ההדגשה שלי).

6.18 מסקנתי היא שמיקום הנכס, ביחס לרחוב, אינו שונה ממיקומו של הנכס שבהכרעת אשד ולכן אין מקום להפחתה בגין כך. גם טענה זו חבל שהועלתה מבלי לבדוק את העובדות.

6.19 כ"כ, איני מוצא לנכון לאבחן בין שני הנכסים ביחס למיקומם ברחוב, המאופיין, בשני הקטעים, בתנועה ערה במרבית שעות היממה.

6.20 לאור האמור, איני מקבל את ההפחתה למיקום אותה הביא בחשבון שמאי המבקש, ומשכך מתייתר הצורך לדון ביתר הטיעונים שעלו בנושא זה.

6.21 להלן ריכוז ערכי השווי, לכ"א מהמועדים הקובעים, בהתבסס על האמור לעיל:

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
2550	16/04/93	₪ 3,500
ג'	06/05/94	₪ 3,900
2550א'	26/02/97	₪ 4,700

<u>ההשבחה בגין תכנית</u> <u>2550</u>

6.22 הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת בניית חניה מקורה/מוסך בשטח של 18 מ"ר, אך הם חלוקים בדבר מקדמי השווי.

6.23 שמאי הועדה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי חניה מקורה לבין שווי חצר. להלן תחשיבו:

שטח חניה	18 מ"ר	0.40	7.20 מ"ר
הפסד חצר	18 מ"ר	0.25	-4.50 מ"ר
תוספת שטח אקו'			2.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
השבחה			**₪9,450**

6.24 להלן עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- עקב צורת החלקה יש להקצות רצועת קרקע, ברוחב של 3.0 מ', כדרך גישה ליחה"ד שיבנו בהמשכה. החצר שנותרת אינה גדולה ולכן מוערכת במקדם שווי של 0.3.

- תרומת המבנה אל מול הפסד החצר קטנה וכפועל יוצא מכך ההשבחה מזערית.

- מנקודת מבט אדריכלית, בניית מוסכים בנכס אינה כדאית, ולכן כאשר מדובר על חניה מקורה בלבד, לא ניתן לשום אותה במקדם של שטחי שירות.

- גם אלמלא התכנית, לא נשללה הזכות לחנות בחניה לא מקורה, זאת אפילו למספר רב של חניות, ולכן ההשבחה צריכה להיבחן בין חניה מקורה בחצר לבין חניה לא מקורה בחצר.

- להלן תחשיב שמאי המבקש:

שטח חניה	18 מ"ר	0.35	6.30 מ"ר
הפסד חצר	18 מ"ר	0.30	5.40- מ"ר
תוספת שטח אקו'			0.90 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
השבחה			**₪3,150**

- במהלך הדיון נטען ע"י שמאי המבקש שעיריית ת"א אינה מאפשרת, באזור שבסביבת המחלף החדש שנבנה בצומת הפיל, כניסה ישירה למגרשים מרחוב בני אפרים, גורם העשוי לאיין את ההשבחה בגין תכנית זו, מאחר ואין וודאות שתתאפשר כניסת כלי רכב למגרש וממילא הזכות לבניית חניה אינה תורמת לשווי הנכס.

<u>הכרעה</u>

6.25 במצב התכנוני הקודם ניתן היה להקים בחצר מספר מקומות חניה בהתאם לנדרש עפ"י תקן החניה[9], ואין סבירות, במיוחד לאור נתוני הנכס, כי היו מקימים יותר מקומות חניה מהמחויב. תרומת החצר לשווי הנכס משקפת את כל השימושים האפשריים בחצר, ובין היתר חניה גלויה, ולכן אין להביא בחשבון מקדם שווי שונה לחניה גלויה. מקדם השווי של החצר, המובא בחשבון על ידי, משקף זאת.

[9] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983.

6.26 איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש לפיו עיריית ת"א לא תאפשר כיום נגישות ישירה לנכס מהרחוב. ראשית, השמאי לא הציג כל תימוכין לטיעונו, שנית, ככל שקיימת התניה כזאת היא אינה רלוונטית למועד הקובע.

6.27 למען הזהירות בדקתי ומצאתי כי בפועל קיימת מדרכה שנסללה באופן המאפשר כניסת ויציאת כלי רכב אל החלקה וממנה. כ"כ, גם בנכסים שכנים קיימת גישה ישירה לכלי רכב מרחוב בני אפרים.

6.28 **להלן תחשיב ההשבחה**:

נושא	שטח	מקדם	סה"כ
שטח חניה מקורה	18 מ"ר	0.40	7.20 מ"ר
הפסד שטח חצר	18 מ"ר	0.30	5.40- מ"ר
תוספת שטח אקו'			1.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
השבחה			**₪6,300**

<u>ההשבחה בגין תכנית ג'</u>

6.29 הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת בנייה בחלל גג רעפים, אך הם חלוקים בנושאים אלו: השטח האפשרי לבניה, ערכי השווי ומקדם השווי לעליית גג.

6.30 להלן עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- השטח האפשרי לבניה בגג בוסס על שטח תיאורטי של גג המבנה - 78 מ"ר, המגלם זכויות בניה של 20% לקומה בתוספת שטחים נלווים כגון: ממ"ד וחדר מדרגות.

- שטח אפשרי לבניה: בהתאם לניסיונו ולהכרעות העוסקות בתכנית ג', הוראות התכנית מאפשרות לממש בממוצע כ- 40% משטח הגג, המהווים כ- 31 מ"ר.

שמאי המבקש השיב לכך כי יש להוכיח את שיעור הניצול בעליית הגג בכל נכס לגופו לאור מאפייניו הייחודיים, ולא להביא בחשבון מקדם כללי כנתון אצבע.

- להלן תחשיב שמאי הועדה:

בניה בגג	78 מ"ר
מקדם ניצול	0.40
סה"כ שטח אפקטיבי	31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,900
מקדם עליית גג	0.70
השבחה	**₪84,630**

6.31 שמאי המבקש סובר כי התכנית אינה משביחה את הנכס. להלן עיקרי טיעוניו:

- בסעיף 10 לתכנית נאמר כי בניית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית אך ורק אם קיימת הצדקה לכך כדי להתאים את הבניה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה.

- הבינוי באזור הינו מעורב כאשר בחלקו בתים צמודי קרקע להם גג משופע ולחלקם גג בטון שטוח. כ"כ, קיימים באזור בניינים בבנייה רוויה. לנוכח הבינוי בסביבה והוראות התכנית, קונה סביר לא היה מביא בחשבון את הזכות לבניית עליית גג.

- לשם תמיכה בעמדתו הוא מפנה להכרעת גב' פריאל ברחוב מאיר מרגלית 10 א' (גו"ח 6625/889; להלן: "הכרעת פריאל").

  שמאי הועדה השיב לטיעונים דלעיל כי הכרעת פריאל מתייחסת לנכס אחר, לגביו קיימת תכנית ראשית שאינה רלוונטית כלל לנכס הנדון.

- ככל שעמדתו דלעיל לא תתקבל הוא טוען לחילופין כי יש להביא בחשבון את אופי המגרש, צורתו ומגבלות קווי הבניה, דבר אשר גורם לתכסית קטנה יחסית וחלל גג הקטן משומתו של שמאי הועדה.

- התחשיב בוסס על שטח תכסית של 66.80 מ"ר המביא בחשבון זכויות הבניה לקומה של 20%, מבלי לכלול את שטחי הממ"ד, חדרי מדרגות וחדרי שירות.

- השטח האפשרי לבניה בעליית הגג הינו בשיעור של 30% מ- 66.80 מ"ר, זאת בהסתמך על חישוב הנדסי, שלא הוצג בפני, ולאור מגבלות קווי הבניין.

- להלן תחשיב שמאי המבקש:

שטח מגרש	334 מ"ר
זכויות בניה לקומה	20%
תכסית	66.80 מ"ר
מקדם ניצול	0.30
סה"כ שטח אפקטיבי	20.04 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,500
השבחה	**₪70,140**

<u>הכרעה</u>

6.32 במהלך הדיון העליתי את שאלת האפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בנכס מכוח תכנית ג', זאת לאור האמור בסעיף 5.ב.9 ובסעיף 10 ב' לתקנון התכנית. שמאי הועדה השיב כי תכנית ג' אפשרה לראשונה בניה בצמודי קרקע, וזאת בחלל הגג בלבד.

6.33 מאחר ותשובתו לא סיפקה אותי, ביקשתי את תגובת הועדה לעניין זה. כאמור בסעיף 6.1 דלעיל, הועדה לא השיבה לפנייתי כך שגם במקרה הנדון אפעל עפ"י הוראות תקנה 13 ואאמץ את עמדת שמאי הועדה, לפיה תכנית ג' מאפשרת בנכס הנדון בניה בחלל הגג בלבד.

6.34 התאמה לסביבה – איני מקבל את טיעונו של שמאי המבקש, לפיו קונה סביר לא היה מכמת את התרומה לשווי של זכויות הבניה מכוח תכנית ג', המבוסס כולו על הכרעת פריאל.

6.35 בהכרעת פריאל נקבע שתכנית ג' אינה מאפשרת בניה בחלל גג רעפים מאחר והן בהוראות תכניות 1846 ו- 1846א' אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, והן בסביבת הנכס אין קוטג'ים עם גגות רעפים ולכן עליית גג תהווה חריג לסביבה[10]. לעומת זאת, סביבת הנכס שונה והיא כוללת מבנים שנבנו עם גג רעפים, ולכן איני מוצא כל עילה מצד הועדה לסרב לבניית עליית גג.

6.36 שטח אפשרי לבניה בחלל הגג – חישוב השטח האפשרי לבניה בחלל הגג בוסס על שטח הקומה שמתחת, הכולל שטח עיקרי (בשיעור של 20% בניה) ושטחי שירות (ממ"ד – 7.50 מ"ר), ומתקבל - 74 מ"ר. עפ"י חישוב גרפי שערכתי, נמצא שהשטח

[10] ראו עמ' 7 להכרעתה.

העיקרי האפשרי לבניה בחלל גג הרעפים, מסתכם בכ- 31 מ"ר, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה.

6.37 מקדם עליית גג – שוויו של השטח בעליית הגג נחות ביחס לשטח עיקרי, עקב התקרה המשופעת המשפיעה על הפונקציונאליות של שטח זה, ולכן אני מקבל את מקדם עליית הגג שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה של 0.7.

6.38 לאחר שבחנתי את ההשבחות שנאמדו ע"י שמאי הצדדים ולאור טיעוניהם, הכרעתי היא שבמקרה הנדון ניתן לאמץ את ההשבחה, כפי שנטענה ע"י שמאי הועדה, בסך של 84,630 ₪, למועד הקובע.

<u>ההשבחה בגין תכנית 2550א'</u>

6.39 התכנית מאפשרת את הגדלת שטח החניה המקורה/הבנויה בעד 15 מ"ר.

6.40 שמאי הועדה חישב את ההשבחה כהפרש בין שווי חניה מקורה לבין שווי חצר והניח שהתרומה לשווי משקפת את כל תוספת השטח – 15 מ"ר. להלן תחשיבו:

שטח חניה	15 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
הפסד חצר	15 מ"ר	0.25	3.75- מ"ר
תוספת שטח אקו'			2.25 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,700 ₪
השבחה			**10,575₪**

6.41 שמאי המבקש טוען כי קיומה של חניה מקורה אחת בשטח החצר מותירה יתרת חצר קטנה ועקב כך תרומת המבנה הנוסף לשווי הנכס אינה גדולה משווי החצר, ומשכך ההשבחה מתאיינת למעשה. להלן תחשיבו:

שטח חניה	18 מ"ר	0.35	6.30 מ"ר
הפסד חצר	18 מ"ר	0.35	6.30 מ"ר -
תוספת שטח אקו'			0.00 מ"ר

<u>הכרעה</u>

6.42 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש לפיו אין הבדל בין שווי חצר/חניה גלויה לבין שווי חניה מקורה.

6.43 עסקינן בנכס עם זכויות בניה נמוכות יחסית לדרישת השוק ולכן יש משמעות חיובית לכל שטח בניה נוסף, בין אם עיקרי ובין אם שירות, לכן מצאתי לנכון לשום לפי אותם מקדמי השווי כמו בתכנית 2550, כמצוין לעיל.

6.44 ערכי שווי – ראו האמור בסעיף 6.21 דלעיל.

6.45 **להלן תחשיב ההשבחה**:

נושא	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח חניה	15 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
הפסד שטח חצר	15 מ"ר	0.30	-4.50 מ"ר
תוספת שטח אקו'			1.50 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,700
השבחה			**₪7,050**

7. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

ארוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2550	16/04/1993	₪6,300	₪3,150
ג'	06/05/1994	₪84,630	₪42,315
2550א'	26/02/1997	₪7,050	₪3,525

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[11].

[11] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא ישא תשלומי ריבית.

8. <u>שכר טרחה</u>

מתוקף סמכותי עפ"י תקנה5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), ולאור העובדה כי ההכרעה נוטה באופן מובהק לטובת שומת הועדה, אני קובע ששכר טרחתי יתחלק באופן הבא: הועדה תישא ב- 25% משכר טרחתי והמבקש יישא ב- 75%.

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק ועניין בנכס הנדון וכי הכרעתי זו ניתנה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי וניסיוני המקצועי.

ולראיה באתי על החתום –

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

נספח1 – **מסמכים שנתקבלו**

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	11/12/12	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 25/07/12, שהוצאה למר מאמוס רומאני, ע"ס 332,573.63 ₪.
1.1	11/12/12	מבקש	שומת השבחה מיום 10/07/12 שנערכה ע"י מר שאול גפני.
1.2	11/12/12	מבקש	שומה אחרת מיום 01/12/12 שנערכה ע"י מר אבי מנדלסון.
1.3	11/12/12	מבקש	נסח לגו"ח 6625/178.
1.4	11/12/12	מבקש	חוזה מכר מיום 29/09/97.
2	08/01/13	ועדה	נייר עמדה באמצעות מכתבו של מר שאול גפני.
3	13/01/13	ועדה	דפי מידע תכנוני.
3.1	13/01/13	ועדה	תכנית בקשה להיתר מתאריך 09/09/93.