# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**


תאריך : 21.10.2010

מספר : 100519ד
גוש : 10236
חלקה : 121
מגרש : 1.2

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה קריות
<u>על ידי מוטי זייד – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הבעלים
<u>על נחום פרמינגר – שמאי הבעלים</u>

## <u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין הקלות</u>
## <u>גוש 10236, חלקה 121 מגרש 1.2 לפי תוכנית ק/במ/364</u>
## <u>שכונת "גבעת הרקפות" רחוב סיתוונית 2 קרית ביאליק</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 3.5.2010 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין הקלה, בנוגע לבנין מגורים (להלן – "הבנין") הממוקם בחלקה 121 בגוש 10236, (להלן "החלקה").
כתובת החלקה - רחוב סיתוונית 2, שכונת הרקפות קרית ביאליק.

1.2 בגין מימוש זכויות בדרך של **היתר בניה**, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת השמאי מוטי זייד מיום 28.2.2010 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת השמאי נחום פרמינגר מיום 3.6.2010 (להלן – "**שומת הבעלים**").

1.3 **המועד הקובע להשבחה** – מועד אישור ההקלה **7.2.2010**
מוסכם על שמאי הצדדים כי השומה המכרעת מתייחסת רק לנושא אישור ההקלה, ללא התייחסות לנושא חבות ותשלום היטל השבחה בגין תכניות החלות על החלקה.

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בנכס ובסביבתו</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
מטעם הועדה (ע"י שמאי הועדה מוטי זייד וע"י מהנדס הועדה משה יבין) :
א. שומת השמאי מוטי זייד מיום 28.2.2010 (להלן – "**שומת הועדה**").
ב. תגובה לפרוטוקול והשלמת מסמכים מוטי זייד מיום 22.7.2010 .


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

ג. נתוני וניתוח מחירים.

ד. תוכניות הגשה להיתרים 20090304 ו- 20090497, החלטות ועדה מיום 7.2.2010 ומיום 21.12.2009, ונספח הבינוי לתוכנית ק/במ/364.

ה. מכתב ב"כ הועדה למהנדס הועדה.

**הואיל ומהנדס הועדה לא היה מוכן למסור מכתב זה לבעלים והשמאי מטעמם, איני מתייחס אליו בשומתי**.

ע"י שמאי הבעלים נחום פרמינגר:

א. שומת נחום פרמינגר מיום 3.6.2010 (להלן – "**שומת הבעלים**").

ב. הסכם פיתוח ותוספות להסכם, מסמך אישור זכויות בנכס מאת ממ"י.

ג. צילומי קטעים מתוכניות הגשה של הבנין וחלק מחוזה לרכישת הזכויות ע"י רקפות.

ד. תגובה מיום 22.7.2010 לפרוטוקול הישיבה.

ה. מסמך מהנדס אהרון פסטרנק[1] מיום 1.7.2010 – חישוב עלויות הקמה לשטחים קיימים.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 14.7.2010

בישיבה השתתפו :

| | |
|---|---|
| מוטי זייד | – שמאי הועדה |
| משה יבין | – מהנדס הועדה |
| נחום פרמינגר | – שמאי הבעלים |
| מר אבי סלע | – אחד הבעלים |
| מר ארנון פסטרנק | – אחד הבעלים |

השמאי שמואל רוזנברג – שמאי מכריע

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

ד. נשלחו אלי תגובות לפרוטוקול מאת שמאי הצדדים כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

[1] עפ"י השמאי פרמינגר בישיבה, מהנדס פסטרנק הוא גם שותף בפרוייקט.

**שמואל רוזנברג**
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**



2.3 ביקור בבנין ובסביבתו

א. הביקור נערך על ידי ביום 7.9.2010
כפי שסוכם בישיבה, בביקור השתתפו רק הבעלים אבי סלע, ומנהל עבודה מטעמו.

ב. בביקור נמצא כי בבנין קיים שלד הקומות התת-קרקעיות, קומת הכניסה ו-4 קומות טיפוסיות.
נסקרו על ידי קומות המרתף, קומת הכניסה, וסביבת הבנין.
ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהמשך חוות הדעת.

## 3. **פרטי הרישום והזכויות**

3.1 עפ"י נסח ("מידע מפנקס השטרות") מיום 14.10.2010 (הופק באמצעות האינטרנט, ואינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין) :
**גוש 10236.**
**חלקה 121 בשטח 1,872 מ"ר** (לעיל ולהלן – "**חלקה 121**").
זיקת הנאה חלקית בזכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטח 676.60 מ"ר על פני חלקה 119 בגוש 10236.
הבעלים : רשות הפיתוח
החוכרת : רקפות בגבעה בע"מ (להלן – "**רקפות**").
תאריך סיום החכירה : 15.11.2097
בנסח רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על החוכרים.

3.2 להלן מערכת החוזים הרלוונטיים שנמסרה לי, כל החוזים הם בין ממ"י ובין אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן – "**אשדר**") :
הסכם פיתוח מיום 10.1.2000 למגרשים 1.2, 2.2 :
תקופת הפיתוח עד ליום 16.11.2002.
בתנאי הפיתוח סעיף תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

הסכם פיתוח מיום 13.5.2009 למגרש 1.2 :

תקופת הפיתוח עד ליום 16.11.2009.

במסמך "תנאי הפיתוח שבהסכם" מפורטים נושאי תשלום מיסים ותשלומי חובה אחרים.

תוספת מיום 25.12.2002 להסכם מיום 10.1.2000, המתייחסת למגרשים 1.2, 2.2 :

הוארכה תקופת הפיתוח עד ליום 16.11.2004.

בתוספת זו סעיף המתייחס לקיבולת הבניה בגינה שולמה התמורה, לפיו תמורת אישור ממ"י להגדלת קיבולת הבניה, בהקלה או שינוי תוכנית מפורטת או בכל דרך אחרת, זכאי ממ"י, בין היתר, לתמורה נוספת.

2 תוספות להסכם שנחתם ביום 10.1.2000, המתייחסות למגרש 1.2 בלבד :

תקופת הפיתוח הוארכה כדלקמן:

- תוספת מיום 13.5.2005 – הארכה עד ליום 16.11.2006
- תוספת מיום 21.2.2007 – הארכה עד ליום 16.11.2009.

3.3 "אישור על רישום זכות בנכס" מיום 13.5.2009 :

הנכס : הרקפות קרית ביאליק. גוש: 10236, חלקה : 121, מגרש: 1.2 בתוכנית קא/במ/364.

לאשדר הסכם פיתוח מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 16.11.2009.

3.4 על פי הסכם מכר חלקי מיום 18.5.2009 נמכרו זכויות אשדר במגרש 1.2 עפ"י מכרז ממ"י חי/99/223 ועפ"י הסכם פיתוח ותוספות שניתנו לו מאת ממ"י.

המוכרת : אשדר חברה לבניה בע"מ.

הרוכשת – רקפות בגבעה בע"מ (לעיל ולהלן – **"רקפות"**).

התמורה : 4,780,000 ₪ + מע"מ .

3.5 התייחסותי להסכמים השונים מפורטת בפרק 8 להלן.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

## 4. <u>מיקום החלקה ותאורה</u>

4.1 החלקה ממוקמת בשכונת "גבעת הרקפות" בחלקה המזרחי של קרית ביאליק.
השכונה, חדשה יחסית, רובה מבונה בבניני מגורים, בניני מסחר שכונתי ומוסדות ציבור.
השכונה מבודדת ורחוקה יחסית מהחלק הבנוי של קרית ביאליק. הגישה אליה הינה רק מצד מערב. מהאזור הבנוי בקרית ביאליק מוביל אליה רחוב רבין, ודרך בגין שבהמשכו.
השכונה בנויה בצורת מעגלים. המעגל החיצוני הינו רחוב היקינטון ממנו מובילים רחובות קצרים לכוון המרכז (בו ככר).
רחוב סיתוונית הינו רחוב ללא מוצא המחבר את רחוב יקינטון עם המרכז.

4.2 חלקה 121 (מגרש 1.2) ממוקמת בצידו המערבי, הקרוב למרכז, של רחוב היקינטון.
לחלקה צורה קרובה לטרפז עם חזית דרומית צרה לרחוב סיתוונית.

4.3 במועד הביקור היה על החלקה שלד חלקי של בנין מגורים, במצב של ביצוע.
במועד הביקור היו מושלמות מבחינת שלד (תקרות וקירות חוץ) 2 קומות המרתף, קומת הכניסה ו-4 קומות טיפוסיות. בקומות המרתף היו מבוצעות מחיצות באופן חלקי.
עבודות השלד הנ"ל שבוצעו לא כוללות את תקרת החניה (בחלק המזרחי של הבנין) שלא בוצעה עדיין.

4.4 **אין מחלוקת כי השלד (עד תקרת קומת הכניסה) נבנה ע"י אשדר בשנת 2004.**
יש לציין כי לנושא מצב הבניה במועד הקובע (ובמועדים שונים לפני כן) חשיבות לטיעוני שמאי הצדדים, ולהכרעתי.

## 5. <u>תכנון</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על החלקה (בתוספת נספח הבינוי, ראה להלן) פורטו בשומת הועדה.
השומה המכרעת מתייחסת (כמוסכם על ידי שמאי הצדדים) להקלה בלבד.
שומה מכרעת זו נערכה בהנחה כי היטל השבחה בגין תכניות שקדמו להקלה טופלו במסגרת דרישות השבחה קודמות של הועדה.

5.2 **<u>תכניות בניין עיר</u>**

תוכניות מפורטות החלות על המגרש כפי שפורטו בשומת הועדה.

אין מחלוקת בין השמאים לגבי התוכניות החלות, קיימת מחלוקת לגבי פרשנותן.

**תכנית ק/במ/364 (להלן – "תכנית 364") פורסמה ביום 19.11.1992 ב-י.פ. 4059:**

התוכנית מגדירה את המגרש הנדון כ-**מגרש 1.2** באזור מגורים ד'.

הוראות הבניה הן לכל מגרשי המגורים בראש הגבעה מגרשים 1.1-1.6 :

סה"כ 200 יח"ד 24,000 מ"ר.

קומות - ק.ע. + 7.

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאזור שלם או מבנן לאישור הועדה המקומית.

בתנאים לבניית בנייני מגורים התייחסות בין היתר – לגובה בניה מקסימלי, לשינויים שיותרו בתוכנית הבינוי וכדומה.

**נספח בינוי שאושר ע"י הועדה המקומית ביום 24.1.1999 (להלן – "נספח בינוי 1999"):**

נספח הבינוי חל על שטח תכנית 364 (גבעת הרקפות).

לפיו במגרש 1.2 – 34 יח"ד שיבנו ב - 8 קומות + קומת עמודים + קומת חניה.

קווי בניין:

קדמי 1.6 מטר (בכתב יד מחוק ומצוין 1.5 מטר).

אחורי 3 מטר.

צדדי 3 מטר.

**סעיף 2.4 נושא המחלוקת :**

**" אסורה ההרחבה בגמלון וכלפי מטה (לקומת העמודים). "**

13.10 **תכנית ק/במ/364 ב' (להלן – "תכנית 364ב"") פורסמה ביום 31.12.2006 ב-י.פ. 5611 :**

מסמכי התוכנית:

- הוראות התוכנית.
- התשריט המצורף לתוכנית בקנ"מ 1:1250.
- נספח א'- תוכנית בינוי מנחה וחתכים מחייבים לגובה המבנים בראש הגבעה.
- נספח ב' – נספח עיצוב מחייב למבנים המקיפים את הכיכר (מגרשים ה' י'), הכולל המחשה גרפית חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:125.

<u>יחס לתוכניות אחרות</u>

על תוכנית זו יחולו כל תקנות תוכנית המתאר של הקריות (ק/130) וכל התיקונים והשינויים שחלו בה בתוכניות מתאריות נוספות.

מהווה שינוי לתוכניות: ק/130, ק/במ/364.

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

<u>מטרות התוכנית (בין היתר)</u>

- תוספת קומות בראש הגבעה (מגרשים 1.2-1.6) מ- 7 קומות + קומת עמודים ל-10 קומות + קומת עמודים כפולה + קומת חניה, ללא שינוי במס' יח"ד (שאושרו עפ"י תוכנית ק/במ/364 ובהקלה), בשטחי הבניה העיקריים ובתוספת שטחי שרות.
- שינוי בקווי בניין למגרשים 1.2-1.7.

<u>הוראות הבניה באזור מגורים ד' מגרש 1.2:</u>

בנין מגורים בן 10 קומות מעל קומת עמודים כפולה ומעל קומת חניה.

גובה בנין אבסולוטי – 65 מטר, הוראה מחייבת שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת מתוכנית.

**40 יח"ד**. מעל הקרקע 4,060 מ"ר עיקרי +2,000 מ"ר שטחי שרות. מתחת לקרקע 1,800 שטחי שרות לחניה.

קווי בניין במטרים:

לכיוון שדרה ודרכים משולבות – 3 מ'.

לכיוון הכיכר הציבורית – 3 מ'.

לכיוון שביל להולכי רגל – 15 מ'.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**




5.3 **<u>רישוי</u>**

**<u>ההיתר ותכנית ההגשה הרלוונטית נשוא שומת ההשבחה הנדונה</u>**

על התכנית חותמת של הועדה.

לפיה, התכנית אושרה בישיבת ועדה מס' 2010002 מיום 7.2.2010 וניתן היתר מס' **20090497** מיום 26.5.2010.

<u>שטחי הבניה על פי תכנית ההגשה העדכנית [השטחים עוגלו על ידי – ש.ר. ]</u>

| מפלס | שטח עיקרי מוצע (מ"ר) | שטח שירות (מ"ר) | | | | | | | | | | סה"כ בבנין (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ד | אחסנה קיים | חניה מקורה קיים | חניה מקורה מוצע | חדר מכונות | מבואות ומעברים | חדרי מדרגות מוצע | בניה קיימת | מוצע | סה"כ שרות | |
| -6.12 | | | 153.9 | 901.5 | | | | 14.2 | 1055.3 | 14.2 | 1069.6 | 1069.6 |
| -2.90 | | | 138.5 | 820.7 | - 280.4 | | | 14.2 | 678.8 | 14.2 | 693.0 | 693.0 |
| 0.00 | 324.2 | 36.0 | | | | | 106.6 | 14.0 | | 156.7 | 156.7 | 480.8 |
| 5.12 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 8.01 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 10.90 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 13.79 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 16.68 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 19.57 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 22.46 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 25.35 | 413.9 | 48.0 | | | | | 20.7 | 14.0 | | 82.8 | 82.8 | 496.6 |
| 28.24 | 425.4 | 48.0 | | | | | 20.7 | | | 68.7 | 68.7 | 494.1 |
| 31.13 | | | | | | 28.0 | | | | 28.0 | 28.0 | 28.0 |
| סה"כ | 4060.4 | 468 | 292.3 | 1722.2 | - 280.4 | 28 | 293.2 | 154.9 | 1734 | 944.1 | 2678.2 | 6783.6 |

**הערה : לשטח העיקרי המוצע בטבלה הנ"ל, מתווספים 4 חדרי יציאה לגג בשטח 25 מ"ר, סה"כ 100 מ"ר**

<u>פרוטוקול ישיבת הועדה מיום 7.2.2010</u>[2] <u>והחלטת ועדה מיום 7.2.2010 בקשר למגרש 1.2</u>

מס' בקשה - 20090497

מהות הבקשה- הקמת מבנה בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה ולמחסנים וחדרים על הגג – סה"כ 39 יח"ד.

בהערות לבדיקה צוין בין היתר:

המבנה מוצע בהקלה של ניוד 3 יח"ד והפיכתם צמודות קרקע כהקלה מהוראות נספח בינוי לתוכנית ק/במ/364 סעיף 2.4 מיום 24.1.1999 "(אסורה ההרחבה בגמלון וכלפי מטה (לקומת העמודים))" והקלה מקו בניין קדמי עבור גזוזטראות.

ההקלות פורסמו ולא נתקבלו התנגדויות.

החלטה: לאשר נקודתית.

[2] מצויין על גביו כי טרם אושר.


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

<u>החלטת ועדה מיום 21.12.2009 בקשר למגרש 1.2</u>

לקבל את דעתו של היועץ המשפטי לועדה על הנושא כולו.

מהות הבקשה: הקמת מבנה בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה ולמחסנים וחדרים על הגג – סה"כ 39 יח"ד.

<u>נוסח פרסום ההקלה במסמך הועדה מיום 21.10.2009</u>

לפיו הבקשה להיתר בניה שמספרה 20090497 כוללת :

1. ניוד 3 יח"ד והפיכתם צמודות קרקע.
2. הקלה מקו בניין קדמי עבור מרפסות זיזיות.

<u>היתר קודם</u>

נמסרה לי תכנית הגשה אשר על פי החותמת עליה אושרה בועדה מס' 20090011 מיום 29.6.2009 וניתן היתר מס' 20090304 מיום 2.7.2009.

יש לציין כי בהעתק שנמסר לי, תיקונים ומחיקות רבים שאיני יודע מה משמעותם.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**




6. **<u>המחלוקות בין שמאי הצדדים</u>**

המונח שמאי הועדה מתייחס גם לנאמר ע"י מהנדס הועדה בישיבה.

| | שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|---|
| 6.1 | **מחלוקת משפטית – המצב הקנייני ומשמעותו מבחינת החבות בהיטל** | |
| | נושא "הלכת קנית" לא רלוונטי במקרה הנדון. מדובר בחוזה מקורי ששורשר עם תקופה קודמת. נעשתה בניה במקום. נעשה חוזה מכר במקום בין הצדדים. מומשה בניה. עברו כ- 10 שנים מחוזה הפיתוח המקורי.<br>בשכונה עצמה שבכולה חוזי פיתוח במקור, עשרות קבלנים שונים בנו ושילמו היטל השבחה.<br>הוא פרט 3 פרוייקטים בשכונה בהם שולם היטל השבחה בגין הקלות. לטענתו, אלו רק דוגמאות "על קצה המזלג" וקיימים מגרשים נוספים בעלי מאפיינים דומים בגינם שולם היטל השבחה.<br>[ לא נמסרו אסמכתאות לנושא זה – ש.ר.] | בעלי הזכויות הינם בעלי "הסכם פיתוח" עם ממ"י. לפיכך, עפ"י "הלכת קנית" הם פטורים מתשלום היטל השבחה.<br>מסב תשומת הלב לשומת הועדה בה נאמר במפורש בעמוד הראשון "לא הוצג בפני חוזה חכירה או אישור זכויות" – כלומר שמאי הועדה קבע חבות בהיטל מבלי שהיה לפניו המצב הקנייני בנכס.<br>לטענתו, היו 2 מקרים בשכונה לפיהם הושב או לא נגבה היטל השבחה בטענת הלכת קנית [ לא הגיש אסמכתאות לכך – ש.ר. ] |
| 6.2 | **מחלוקות בנושא מהות ההשבחה<br>(האפשרות לבצע דירות צמודות קרקע עפ"י התוכניות שבתוקף)** | |
| | **עפ"י עקרונות נספח הבינוי משנת 1999 לא ניתן לאשר דירות בקומת הקרקע (נספח הבינוי סעיף 2.4), לכן לא ניתן לאשר את ניוד הדירות לקומת עמודים ללא הקלה.**<br>משמעותו של נספח בינוי 1999- גם אם המסמך לא היה קיים היתה נדרשת הקלה. המסמך בא לגבש סופית את התייחסות הועדה לבינוי. הנספח נכתב במיוחד כדי להשלים את כל מה שהיה חסר בתכנית 364 המקורית משנת 1992.<br><br>בין השאר היתה התייחסות בנספח הבינוי לשאלה האם בפרויקט הזה שהוא בנייה רוויה ניתן לבנות דירות צמודות קרקע. ההנחיה של הועדה שגובשה בנספח בינוי 1999 היא שלא תהינה דירות צמודות קרקע. זה המקור לסעיף 2.4 בנספח הבינוי. ב- 90% מהפרויקט בוצע כך ככתבו וכלשונו. הפרויקט התחיל בשנת 1992 ועד היום נבנו יותר מ- 700 יח"ד מתוך 800. ברובו של הפרויקט אין דירות צמודות קרקע.<br>[ לא נמסר לי הוכחה בכתב לכך – ש.ר.] | **לא היתה מניעה מלכתחילה עפ"י התוכניות שבתוקף לבצע בבניין הנדון דירות "צמודות קרקע". לפיכך לא קיימת השבחה מתוכנית.**<br>מתנגד לטענת הועדה לפיה נספח הבינוי משנת 1999 הוא הבסיס לנחיצות ההקלה:<br>1. תכנית 364 עצמה קובעת עפ"י הנאמר בסעיף 3.ב' שהתכנית כוללת תכנית בינוי מחייבת, דהיינו התכנית עצמה היא מחייבת מבחינת הבינוי, ולא נספח הבינוי אליו מפנה הועדה.<br>2. תכנית 364ב' שאושרה ב- 2006 היא בעצם תכנית בינוי, תכנית זו מבטלת את כל גרסאות הבינוי שהיו לפניה, ממילא מבטלת גם את נספח בינוי 1999.<br>3. בתכנית הבינוי של תכנית 364ב', שבה נראה ברקע בנין מספר 1.1 שהיה בנוי, יש מהדירה בקומת הקרקע של הבנין יציאה ישירה לחצר.<br>4. תכנית בינוי אמורה להיות חלק מתב"ע. הנושא נדון בבימ"ש עליון בבג"צ 511/80 (גליא בית הלוחם בחיפה) ונקבע שתכנית בינוי חייבת להיות חלק מתב"ע, תוכנית בינוי לא תמלא מקום ותחליף את תפקידה של תוכנית מפורטת.<br>5. לפי חוות דעת היועץ המשפטי של הועדה אין פה הקלה. |


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

| שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| פירוש המינוח בנספח הבינוי "אסורה הרחבה בגמלון וכלפי מטה קומת עמודים"- בקומה האחרונה, אסור להרחיב יציאות לגג, וגם למטה בקומת העמודים. מבחינת קריאת סעיף 2.4, צריך להיות פסיק אחרי המילה "בגמלון".<br><br>תגובה לטענת שמאי הבעלים שתכנית 364ב' ביטלה את כל מה שהיה לפניה: במטרות תכנית זו מדובר על תוספת קומות כולל במגרש הנדון (ועל שינוי במגרש אחר לדיור מוגן). כלומר מטרת התכנית היתה להסדיר את גובה הבנין והיא לא טיפלה ו/או התייחסה לנספח בינוי 1999 שמכיל הוראות בינוי וגימור. ולכן לא התירה בניה לגבי הנושא הזה של בניה בקומת עמודים.<br><br>תגובה לפרשנות שמאי הבעלים לגבי סעיף 18.9 לתכנית 364, אשר לטענו מאפשר תוספת דירות בקומת הקרקע: מדובר על הרחבת דירות לכיוון קומת הקרקע מה שמוגדר כ- "מיני קוטג'". | מפנה לסעיפים בתוכנית 364:<br>סעיף 18.12 קובע במפורש שדירות בקומה תחתונה ניתן להרחיב לתוך קומת העמודים. פרשנותו היא שהתכנית מתירה בניית דירות בקומת העמודים.<br>סעיף 18.9 קובע שנדרש לסמן בהיתרים את אלמנטי הפיתוח לרבות קירות חלוקה בין חצרות פרטיות. פרשנותו היא שאם יש חצרות עם קירות חלוקה ממילא יש דירות על יד החצרות.<br>.<br>הועדה חזרה ואמרה שכל גישתה מתבססת על פרשנות, השמאי המכריע יכול גם הוא לתת פרשנות.<br><br>טוען גם שאין חריגה כלשהיא בשטחי הבניה או בגובה הבנין.<br>הדירות שנתקבלו אינן צמודות קרקע, אלא באם יבוצעו תקרות בטון בהיקפן, בהמשך למפלס ריצפת הדירה, ע"מ שישמשו כחצר |
| פס"ד רלוונטיים לנושא תכנית בינוי.<br>• עע"מ 8489/07 ריכטר נ. ועדה מחוזית מרכז.<br>• בג"צ 5145/00 חוף השרון נ. שר הפנים. | פס"ד רלוונטי לנושא תכנית בינוי.<br>• בג"צ גליא 511/80. |

## 6.3 מחלוקת בנושא השפעת השלד הקיים על נושא ההשבחה

| | |
|---|---|
| לאשדר ניתן היתר בשנת 2001 שפג לאחר 3 שנים והם לא נקטו בשום הליך להארכתו. וגם אם היו מבקשים הארכה, האישור היה מתארך לעוד שנתיים עפ"י החוק.<br>הבנין שלגביו יצא ההיתר החדש כלל וכלל אינו דומה לבנין שתוכנן בזמנו ע"י אד' גורדון וששימש כבסיס לבנין הזה.<br>השלד לא הובא בחשבון בתחשיב שמאי הועדה מכיוון שאיננו תורם לשווי ומהווה פחת פונקציונלי וכלכלי במסגרת עסקת מימוש שמלכתחילה זולה בכ-25% ובמקרה הטוב מבטא את שאריות השלד. יש סתירה בין תחשיב שמאי הבעלים בשומתו, ובין תחשיב מהנדס פסטרנק לגבי הוצאות עודפות. | בהתחשב בשלד הקיים שנבנה בהיתר ובהמשך לטענה כי ההקלה לא כוללת שימוש חורג מתוכנית, **ניתן לבדוק את ההשבחה כתוצאה משימוש חורג מהיתר ולפיכך יש להתחשב בשלד הקיים**. |

# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**




| שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| **בתחשיב אין לקזז עליות בגין התאמת השלד השינויים בשלד מעידים על שינוי הבניין מבניין רב קומות לבניין גבוה ולפיכך לחסכון בעלויות של מיליוני שקלים.**<br>בשיטת תכנון זו נמנעה הגבהת הבנין בקומה נוספת כך "שייכנס" להגדרת בנין רב קומות על כל המשתמע מכך.<br>עפ"י תכנית מצב קיים שהציג שמאי הבעלים – בתוכנית ניתן לראות ביטול חדר מדרגות ומעלית. אשדר הכינו תכנית עם 2 חדרי מדרגות ועם מעלית אלונקה + מעלית נוסעים רגילה, כלומר ידעו שהם הולכים לתכנן בנין רב קומות. מחייב התחשבות בהפרש בהוצאות במיליוני שקלים בין בניין גבוה לבנין רב קומות.<br>אם כעת הורסים את הקונסטרוקציה היקרה והולכים לבנות ולממש את זכויות הקומה העליונה בקומת הקרקע משמע שמובן שהעלות הכלכלית לצורך המימוש, זולה יותר מאשר של אותן זכויות במקור.<br>מדברי מהנדס הועדה עולה כי היזם אמר לו שאם לא יאושרו 3 דירות בקומת עמודים הוא לא יבנה בקומה העשירית, כלומר היה ברור שהפרויקט בכל מקרה יהיה של בנין גבוה ולא יותר מזה. | **בתחשיב יש לקזז עליות בגין התאמת השלד.**<br>תחשיב הקיזוז :<br>השימוש בשלד הקיים בבינוי המבוקש - בקומות התת קרקעיות שימוש מלא כפי שהן. בקומת הקרקע בוצעו שינויים על מנת להכשיר קומת עמודים.<br>עלות ההכשרה מיוחדת - 300,000 ₪. |
| **מחלוקת בנושא ההשבחה בגין הקלה בקו בניין של מרפסות** | 6.4 |
| | מרפסות אינן כפופות לקווי בניין – אין השבחה.<br>סעיף 18.10 בתוכנית 364 מאפשר לבנות בבנין, לפי פרשנותו, מרפסות קונסוליות. הוראות אלו הן הוראות מחייבות של תכנית מתאר שלא ניתנות לתיקון במסגרת החלטות ועדה אלא במסגרת תב"ע חדשה.<br>בסעיף 18.3 של תכנית 364 הראשונה הקובעת מרווחים אחורי וצדדי אפס. ממילא לא יכולה להיות פה שום הקלה בקווי בנין כאשר המרווח הוא אפס. |
| השווי (1,900 ₪ למ"ר) שהובא בחשבון בשומת הועדה מבטא כבר מקדם למרפסת. באזורים כאלו יש משמעות רבה למרכיב של מרפסת, גם בגלל נוף וגם בגלל אוורור. | שווי מ"ר למרפסות בשומת הועדה הינו שווי מלא למרות הנטען ע"י שמאי הועדה לגבי מקדם שהובא בחשבון על ידו.<br>מקדם שווי מרפסות – 10%. |
| מקדם ההשבחה של החריגה בקו בניין– 25% מהשווי.<br>[בתחשיבו המקדם הנ"ל בלבד, כיוון שציין ששווי למ"ר הביא בחשבון את מרכיב המרפסות אני מניח כי מקדם זה מתייחס לחריגה בקו בניין, ש.ר.] | לדעתו אין חריגה מקווי בנין. גם אילו היתה, מקדם ההשבחה של החריגה בקו בניין – 10% מהשווי. |


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**




| שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| **מחלוקת בנושא שווי למועד הקובע** | |
| **שווי קרקע ליח"ד בהתחשב בעסקת אשדר – רקפות** | |
| **240,000 ₪ לדירה צמודת קרקע.**<br>הסתמך על ניתוח עסקת אשדר: סכום הרכישה בחלוקה ל-40 יח"ד = שווי ממוצע קרקע ליח"ד של 138,000 ₪ כולל מע"מ. בתוספת מקדם 1.4 ליח"ד צמודת קרקע.<br>160,000 ₪– 250,000 ₪ בכפוף למאפייני מיקום, שטח, קומה, סוג דירה וכיו"ב. | **67,000 ₪ ליח"ד.**<br>הסתמך על ניתוח עסקת אשדר (בנכס הנדון): בניכוי עלות השלד הקיים בחלוקה ל- 40 יח"ד .<br>ניתוח העסקה הנ"ל שביצע שמאי הועדה (גם ללא הכרה בשלד) הינו טעות חישובית.<br>המחיר הנכון בעסקה (לפני הפחתת שווי השלד )הינו 119,500 ₪ ליח"ד: לפי סכום הרכישה 4.78 מליון ₪ בחלוקה ל-40 יח"ד.<br>בתחשיבו הביא בחשבון את שווי השלד ע"י קיזוזו מהמחיר עיסקת אשדר.<br>השלד הקיים מוערך ב- 2.1 מיליון ₪ לפי 2,100 מ"ר X 1,000 ₪ למ"ר. |
| תורת השמאות לא נסמכת על מחיר בעסקה בודדת אלא על שווי שוק.<br>עסקת אשדר שונתה על ידי היזמים בעזרת הועדה וההקלות שהיא קיבלה.<br>קנו במחיר נמוך מהשווי, ולראיה עסקאות ההשוואה מהסביבה.<br>יתכן והעומס הכלכלי שאמור היה להיות בבניית 40 דירות ב- 10 קומות (בניין רב קומות) גרם לאשדר למכור את הנכס ליזם במחיר נמוך משווי השוק.<br>לנושא הפחתת השלד הקיים בניתוח העסקה – ראה טיעונים בסעיף 6.3 לעיל. | יזם שרוכש בית בבניה עם היתר, זה נותן לו קידום בזמן של לפחות שנה. הקידום כיוון שלא צריך יותר לעבור בועדה ובכך שלא צריך "לצאת מהקרקע" (חפירה ובניית מרתפים).<br><br>לנושא הפחתת השלד הקיים בניתוח העסקה – ראה טיעונים בסעיף 6.3 לעיל. |
| **שווי קרקע ליח"ד בהתחשב במכרזי ממ"י בשכונת כורדני** | |
| ניתח 11 תוצאות מכרזי ממ"י בשכונת כורדני בקרית מוצקין (מכרזים בשנת 2009 ומכרזים בשנת 2010).<br>שעור עליית מחירים ממוצע – 1.83.<br>שעור עליית מחירים בין מגרשים דומים 1.57.<br>לשם הזהירות יוחס לנכס הנישום עליית מחירים בשעור של 25% בלבד (על השווי בעסקת אשדר ש.ר.).<br>שכונת כורדני בעלת מאפיינים דומים לגבעת הרקפות: מיקום בשולי הישוב, בניה רוויה, בניה של קבלנים רבים וכו'. | תגובה לניתוח שמאי הועדה לגבי שכונת כורדני :<br>בהשוואה למחירי כורדני שהוצגו ע"י שמאי הועדה – בקרית מוצקין המחירים הצפויים גבוהים יותר:<br>1. אזור טוב יותר.<br>2. המגרשים ששוקו גובלים באזור וילות "בנה ביתך".<br>3. חלק מהמגרשים מיועדים לבניית 6 יח"ד בבניין,<br>4. 3 או 5 קומות, לא בניינים גבוהים ובצפיפות נמוכה יותר.<br>5. מכרז 2009 היה לקבלנים בלבד, מכרז 2010 היה גם לעמותות.<br><br>שכונת גבעת הרקפות מבודדת בלב שדות חקלאיים, לא קשורה לציביליזציה. הגישה אליה כמעט בלתי אפשרית והיא רק בכביש אחד מפותל. אין שום שכונה בכל הקריות שיש לה בידוד כזה כמו השכונה הנדונה |
| **שווי למ"ר מבונה מגורים** | |
| 1,600 ₪ - 2,500 ₪<br>בתחשיב הובא בחשבון 1,900 ₪ | 550 ₪ למ"ר,<br>לא נתן הסבר לשווי. |

6.5


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

| שמאי הועדה | שמאי הבעלים |
|---|---|
| **תוספת לשווי בגין העתקת הדירות לקומת הקרקע** | |
| הביא לידי ביטוי תוספת שווי (השבחה) של 20% בגין העתקת הדירות לקומת הקרקע ( מתוך שווי של דירה בקומת הקרקע). | מדובר בהעתקת דירות מהקומה העליונה לקומת הקרקע ואין בכך השבחה מבחינת שווי כיוון שדירות בקומה 10 שוות יותר מדירות בקומת הקרקע.<br>ההשבחה מתקיימת רק אם מתחשבים בחסכון בעלויות הבניה של הקומה העליונה ואז יש להתחשב בעלויות התאמת השלד הקיים. |
| **מחירי מכירה בבנין הנדון** | |
| מבקש שיציגו בפנינו מחירי דירות אופייניות בקומה עפ"י המכירות בבניין הנדון וכן את המחירים של דירות קרקע. הדבר בוודאי יציג את החישוב הכלכלי, ויאשר את אמינות המחירים והשווים כפי שהוצגו בחישוב של הועדה באשר לשווייה של קרקע ליח"ד. | הבעלים **לא מוכנים** להעביר עסקאות מכר ספציפיות אולם מוסרים כי נמכרו בבניין דירות לפי 900,000 ₪ עד 1,300,00 ₪. |

7. **<u>סיכום שומות שמאי הצדדים בנושא ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

**תחשיבי שמאי הצדדים שצורפו לשומותיהם, מצורפים כנספח לשומה המכרעת.**

**טבלה מסכמת**

| הקלה | מועד קובע | שמאי הועדה | | שמאי הבעלים |
|---|---|---|---|---|
| | | השבחה | היטל השבחה | השבחה והיטל השבחה |
| ניוד יח"ד | 7.2.2010 | 144,000 ₪ | 72,000 ₪ | **אין השבחה** מהנימוקים כדלהלן :<br>1. משפטית בגין הלכת קנית.<br>2. בבנייה חדשה – אין השבחה מתוכניות בתוקף.<br>3. בהקלה מהיתר – אין, הודגם תחשיבית.<br>**אין היטל השבחה.** |
| חריגות בקו בנין | | 67,450 ₪ | 33,700 ₪ [3] | |
| **סה"כ** | | **211,400 ₪** | **105,700** | |

[3] עוגל על ידי כלפי מטה על-ידי בהתאמה לסה"כ היטל שנקבע ע"י שמאי הועדה [ש.ר.].

8. **<u>הכרעתי בשאלת עצם החבות בהיטל השבחה (בגלל נושא הזכויות)</u>**

8.1 הנאמר להלן מתייחס לרקפות שהיא בעלת הזכויות במגרש הנדון עפ"י הסכם הרכישה מיום 18.5.2009, כמי שנכנסה בנעליה של אשדר בעלת הזכויות עפ"י ההסכמים מול ממ"י (פורטו בסעיף 3.2 לעיל).

8.2 נושא הטלת ההיטל השבחה על בעל הסכם פיתוח נדון בפסק דין של ביהמ"ש העליון הידוע בשם **פס"ד קנית** (קנית נ. הועדה המקומית רמת גן רע"א 85/88).

פס"ד זה אומץ בפס"ד נוסף של ביהמ"ש העליון –**פס"ד גרוסברד** (הועדה המקומית ירושלים נ. גרוסברד רע"א 10074/05).

ניתנו פסקי דין נוספים של ערכאות נמוכות יותר שאימצו את פס"ד קנית (לאחד מהם אתייחס בהמשך).

עפ"י הפסיקות הנ"ל, והפרשנות העקרונית שניתנה בהם למערכת החוזים שנחתמה מול ממ"י (כאשר בפסקי הדין מדובר בנסיבות דומות לנסיבות החוזיות בנכס הנדון), אני מכריע כאמור כי בעת החתימה על הסכם הפיתוח הוענק לאשדר **"...סטטוס של "בר רשות" בלבד, אשר ייהפך להכרה בה כ"חוכרת לדורות" רק באם וכאשר יתחוור, שהיא אכן עומדת בכל ההתחייבויות שנקבעו בהסכם".**

כיוון שאשדר הוכרה כבר רשות בלבד ולא כחוכר לדורות, לא ניתן להטיל עליה (ועל הבא מכוחה) את החבות בהיטל השבחה. זאת בהתאם להוראות סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, המטילה את תשלום ההיטל על בעלים או חוכר לדורות.

8.3 כאמור לעיל, מצבה הקנייני של רקפות (שבאה בנעלי אשדר) ביום הקובע 7.2.2010 היה כבעלי הסכם פיתוח. על אף שהארכת תוקף הסכם הפיתוח כבר לא היתה בתוקף ביום הקובע, היא נחשבת עדיין כבר רשות, כיוון שעדיין לא עמדה בתנאים שנקבעו בחוזה על מנת שתהיה זכאית להכרה כ"חוכרת לדורות".

בהסכמי הפיתוח בנכס הנדון קיים סעיף תשלומי מיסים. לכן בדומה לנפסק בפס"ד קנית (עמוד אחרון שם): **"... ייתכן ועפ"י ההסכם בין הצדדים תצטרך המערערת בסופו של דבר להחזיר למינהל את סכום היטל ההשבחה ששולם על-ידו, שכן התחייבה לשלם את כל המיסים, הממשלתיים והעירוניים, הארנונות ותשלומי החובה לסוגיהם, אך אין בהסדר פנימי זה כדי להטיל על המערערת את חובת תשלום ההיטל עפ"י דין".**

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

8.4 ניתן אולי לטעון כי פס"ד קנית, ופסקי דין שאימצו אותו, מתייחסים לנושא של היטל השבחה בגין **תכנית**, ואינן מתייחסים לנושא של היטל השבחה בגין **הקלות**, כמו במקרה הנדון.
**לי לא נראית אבחנה זו**.
הנושא נדון ב-בש"א 1595-1597/04 מנרב פרויקטים נ. הועדה המקומית אונו (ביהמ"ש השלום הרצליה בפני כב' השופט דותן).
שם היה מדובר במקרה שהמערערת חתמה חוזי פיתוח עם ממ"י, הגישה בקשות להיתר הכוללות הקלות, וחויבה בהיטל השבחה (כמו במקרה הנדון) .
המערערת הגישה ערעור על עצם חיובה בתשלום היטל ההשבחה בגין ההקלות הנ"ל.
נפסק שם :
**"טוענת המשיבה כי בענין קנית, ההשבחה הוטלה בעקבות תב"ע שאושרה, ואילו במקרה דנן, ענין לנו לא באישור תב"ע אלא בהקלות שאושרו.**
**לא ראיתי בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בסיס לאבחנה זו. החוק מטיל היטל השבחה כל אימת שחלה "השבחה" במקרקעין, ללא אבחנה בין השבחה עקב אישור תוכנית, לבין השבחה עקב מתן הקלה, או עקב התרת שימוש חורג. הלכת קנית לא הוגבלה לחיוב היטל השבחה בגין אישור תוכנית בלבד. היא חלה על כל חיוב בהיטל השבחה. בין אם ההשבחה היא תוצאה של אישור תוכנית, ובין אם היא תוצאה של מתן הקלה, בכל מקרה, היזם אינו "בעלים" או "חוכר לדורות", ועל כן לא ניתן לחייבו בהיטל השבחה".**

8.5 אני רואה חובה להוסיף כי קיימת הסתייגות מפס"ד קנית.
פרופ' נמדר בספרו "היטל השבחה" מפרט את דעתו בנושא זה :
**"למרות שהלכת קנית אושרה, בפעם נוספת על ידי בית המשפט העליון, נראה כי שאלת חיובו של הסכם פיתוח בהיטל השבחה תשוב ותעסיק אותנו עד להכרעה ברורה בנדון. לדעתנו, יצירת תקופת ביניים בה בעל האינטרס העיקרי בקרקע, מחזיק בה, בונה עליה ואף מוכר את המבנים לצד ג', לא ייחשב לחייב בהיטל למרות שהזכות לחכירה לדורות עומדת בפתח, יוצרת תקלות ועיוותים מיסויים. כך, אם הקבלן יקבל הקלה שעליה כרגיל חייבים בהיטל, או שתאושר לו בתקופת ביניים זו תכנית משביחה, הרשות המקומית עשויה לצאת קרחת מכאן ומכאן ולא לגבות את ההיטל מאף אחד..."**
**"לנו נראה כי רק שינויה של הלכת קנית יפתור בעיה זו וגם יגרום לפתרון הבעיה הקשורה במערכת המסובכת של החכרת קרקעות המינהל."**
יש לציין כי גם ב**פס"ד גרוסברד** נאמר מפי כב' השופט א. רובינשטיין לגבי הנושא הנדון :
**" אודה כי תיתכן תחושה לא נוחה של "נפילה בין הכסאות" מבחינת גבייתו של היטל השבחה... "**

8.6 **סיכום :**

**על פי הכרעתי, רקפת אינה חייבת בתשלום היטל השבחה במקרה הנדון.**

8.7 **למרות הכרעתי בנקודה משפטית זו, כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה במקרה הנדון, קיימת אפשרות כי הנושא יידון בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה או ערכאות אחרות.**

**לכן אני מוצא לנכון לדון לגופו של עניין בנושא ההשבחה.**

9. **<u>מהות השבחה בגין הדירות בקומת הקרקע</u>**

9.1 ביום הקובע להשבחה – יום אישור ההקלה הנדונה, היתה בתוקף תוכנית 364ב', אשר לפי הוראותיה היא מהווה שינוי לתוכנית 364.

אמנם הועדה קבעה בפרוטוקול מיום 7.2.2010 : **" המבנה מוצע בהקלה של ניוד 3 יח"ד והפיכתם צמודות קרקע כהקלה מהוראות נספח בינוי לתכנית ק/במ/364 סעיף 2.4 מיום 24.1.1999 " (אסורה ההרחבה בגמלון וכלפי מטה (לקומת העמודים)) ".**

אולם אני מקבל את טענת שמאי הבעלים כי נספח בינוי זה לא היה רלוונטי בעת אישור ההקלה.

אני סבור כי **היתר הבניה וההקלה צריכים להינתן ביחס לתוכנית 364ב'** שהיתה בתוקף במועד מתן ההיתר.

מה עוד שההוראה בסעיף 2.4 בנספח בינוי 1999 סתומה ולא ברורה. נאמר בה רק "**אסורה ההרחבה בגמלון וכלפי מטה (לקומת העמודים)"** בהוראה כה משמעותית היה צריך לכתוב בברור (אם זו אכן הכוונה) שאסורה הבניה בקומת עמודים (כפי שנאמר בברור בסעיף 2.1 לגבי דירות בקומות העליונות). גם מהנדס הועדה הסכים בישיבה שיש בעיה בניסוח סעיף 2.4 וצריך להיות פסיק אחרי המילה "בגמלון".

9.2 אין באמור לעיל לשלול את נחיצותה של ההקלה מתוכנית 364ב'.

תכנית זו כוללת התייחסות מפורטת לקומות הבניין – באזור מגורים ד' (מגרש 1.2) "בניני מגורים בן 10 קומות **מעל קומת עמודים כפולה** ומעל קומת חניה".

לדעתי המינוח קומת עמודים **אינו כולל דירות בקומה זו**. זאת לעומת המינוח "קומת קרקע" בה אפשרית בניה.

יש לציין כי בתכנית 364 באזורי ד',ג'1, ג'2 אוזכרה **קומת עמודים** ובאזור ד' מיוחד אוזכרה **קומת קרקע** (אזכור זה לגבי אזור ד' מיוחד קיים גם בסעיף 10.2 בתכנית 364ב').
לפי תכנית זו, (סעיף 18.12) ניתן אמנם להרחיב דירות לתוך קומת העמודים, דהיינו ליצור "דירות דופלקס"). אולם אין הוראה המאפשרת באזור ד' (החל על הבנין הנדון) יצירת דירות נפרדות בקומת הקרקע.
בתכנית 364ב' נספח בינוי בו חתך של מספר בנינים בשטח התכנית.
החתך לא עובר דרך הבנין במגרש 1.2 הנדון, אך הוא עובר דרך בנין זהה לו במגרש 1.5.
לגבי הבנין הנ"ל נראה בחתך בברור שפרט ללובי כניסה, אין בניה (כולל דירות) בקומת העמודים הכפולה.
בניגוד לדעת שמאי הבעלים, בבנין 1.1 בנספח הבינוי של 364ב' אני לא מזהה יציאה מקומת קרקע לחצר. יש לציין כי בנין 1.1 סומן כרקע בלבד ואינו כלול בתכנית 364ב', כך שבכל מקרה נספח הבינוי אינו מחייב לגביו.

**מסקנה :**

**תכנית 364ב' אינה מאפשרת בנית דירות בקומת עמודים.**

**כדי לאפשר בניה זו, היה צורך במתן הקלה.**

ההקלה אפשרה בניית 3 דירות צמודות קרקע ("דירות גן").
מגבלות הגינות הצמודות לדירות הנ"ל, יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

הכרעתי להלן לא דנה בהליכים הפרוצדורליים באישור ההקלה, וכיוון שאני קובע שעפ"י המצב התכנוני התקף (תוכנית 364ב') היתה נדרשת הקלה לניוד יח"ד אכריע שמאית בנקודה זו.
הכרעתי זו מייתרת את הדיון בטענות שונות שהועלו ע"י הצדדים.

10. **<u>אופן תחשיב ההשבחה בגין הדירות בקומת הקרקע</u>**

10.1 **<u>מצב קודם -</u>** על פי הוראות תכנית 364ב' שבתוקף, ניתן היה לבנות בנין כדלהלן :
קומת עמודים כפולה (ללא דירות).
10 קומות מגורים. בכל אחת 4 יח"ד. סה"כ 40 יח"ד.
סה"כ שטח עיקרי לפי תכנית 364ב' – 4,060 מ"ר.
שטח עיקרי ממוצע לקומה טפוסית – 406 מ"ר.
ל-4 הדירות העליונות חדרי יציאה לגג (שטחם הינו בנוסף לשטח העיקרי בתכנית 364ב').
הבנין היה מוגדר בנין רב קומות על פי תקנות התכנון והבניה.
בנין כזה מצריך 2 חדרי מדרגות מוגנים, בנוסף למטלות נוספות ויקרות הנדרשות על פי התקנות (כגון מעלית אלונקה וגנרטור) .
ואמנם, אשדר אשר בנתה את שלד הקומות התחתונות בבנין, בנתה 2 חדרי מדרגות.

10.2 **<u>מצב חדש</u>** - על פי היתר הבניה החדש שניתן בעקבות ההקלה, הבנין הוא כדלהלן :
3 דירות צמודות קרקע בגובה נטו של 485 ס"מ ! (שטח עיקרי סה"כ 324 מ"ר).
9 קומות מגורים. בכל אחת 4 יח"ד. (שטח קומה ממוצעת – 415 מ"ר).
ל-4 הדירות העליונות חדרי יציאה לגג (שטחם הינו בנוסף לשטח העיקרי בתכנית 364ב')
סך הכל בבנין – 39 דירות (סה"כ השטח העיקרי שלהם תואם את הוראות תכנית 364ב', דהיינו הקטנת מספר הדירות לא הקטינה את שטח הדירות הכולל).
הבנין מוגדר בנין גבוה על פי תקנות התכנון והבניה. אין חובה לבצע את הוראות התקנות החלות על בנין רב קומות.
דהינו ניתן לבצע חדר מדרגות מוגן אחד. אין חובה לבצע מטלות נוספות ויקרות הנדרשות על פי התקנות בבנין רב קומות (כגון מעלית אלונקה וגנרטור) .
ואכן בפועל, רקפות ביטלה את חדר המדרגות הנוסף שבוצע בפועל במפלס קומת הכניסה (יצקה תקרה בחלל המקורי בתקרת קומת הכניסה ) ואת המשך הבניה כלפי מעלה היא מבצעת עם חדר מדרגות אחד.
החסכון בביצוע הנגרם מ-"המעבר" מבנין רב קומות לבנין גבוה מוערך על ידי במעוגל בסך של **250,000** ₪.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

10.3 **ההשבחה בגין ההקלה :**

א. הפרש שווי קרקע מבונה בין מצב קודם (סעיף 10.1) ומצב חדש (סעיף 10.2).

ב. בתוספת החסכון בביצוע הנגרם מ-"המעבר" מבנין רב קומות לבנין גבוה.

ג. בהפחתת העלות להסבת הבנין הקיים לבנין על פי ההיתר.

10.4 מקדמי שווי בשני המצבים :

מקדם דירת גן – % 130 (דירות בגובה נטו 485 ס"מ היוצר חלל גבוה ביותר ומאפשר חלוקה אנכית). הובאו בחשבון שטחי החצר הצמודה והעובדה שבחלק משטחן לא ניתן לבצע שתילה גננית (הם מעל תקרת בטון של החניה).

מקדם לקומה א' – % 100

לכל קומה תוספת % 1.5

חדרי היציאה לגג (זהים במצב קודם ומצב חדש, ואינם נובעים מתכנית 364ב') מתקזזים בשני המצבים.

10.5 אינני מקבל את דעת שמאי הבעלים כי ניתן להתייחס להיתר הבניה כשימוש חורג או הקלה מהיתר קיים. נטען ע"י הועדה ולא נסתר ע"י הבעלים כי היתר הבניה לחברת אשדר לפיו נבנה השלד הקיים ניתן בשנת 2001. ההיתר פג לאחר 3 שנים ולא היה בתוקף ביום אישור ההקלה.

כיוון שהבניין לא הושלם עפ"י ההיתר, לא ניתן לייחס את ההיתר הנדון כ- היתר בהקלה חריגה מההיתר על-פיו נבנה השלד הקיים.

10.6 השבחה מוגדרת כ"עליית שווים של מקרקעין" ולפיכך יש להתייחס לשלד הקיים באומדן ההשבחה.

לצורך ניצול זכויות הבניה בבינוי המבוקש נדרשו שינויים בשלד הקיים.

שינויים אלו נסקרו על ידי בביקור.

על פי שמאי הבעלים עלות שינויים אלו (מכונים על ידו "עבודות הכשרה מיוחדות בשלד") – 300,000 ₪.

על פי מהנדס א.פסטרנק (אחד מהבעלים, המעורב בנושא ביצוע הבנין) עלות שינויים אלו (ניסורים והתאמת קומת לובי למגורים) 310,000 ₪.

לא נמסרו לי תחשיבים וחישובי כמויות לעלויות על פי שמאי הבעלים ומהנדס פסטרנק.

עלות שינויים אלו (עלויות התאמת השלד) המוערכת על-ידי במעוגל בסך של **200,000 ₪** (כמחצית- עלויות הריסה, וכמחצית עלויות שינויים בשלד).

עלות זו תופחת מגובה ההשבחה.

11. **<u>הכרעתי במחלוקת בנושא ההשבחה בגין הקלה בקו בניין למרפסות</u>**

לאור הכרעתי לגבי התוכנית הרלוונטית (סעיף 9.1 לעיל) אינני מוצא לנכון להתייחס לטיעונו של שמאי הבעלים לפיה לא קיימת השבחה בחריגה מקו בניין במרפסות בהסתמך על הוראות תוכנית 364.

לא ניתן היה לתכנן מרפסות סלון בדירות הדרומיות ללא חריגה מקו בנין.

מוסכם עלי שטח המרפסות החורג מקווי בנין על פי שומת הועדה – **146 מ"ר**.

בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם שווי למרפסות – 0.4.

מקדם חריגה בקו בניין – 0.2.

12. **<u>הכרעתי במחלוקת בנושא שווי למועד הקובע ומקדמי שווי</u>**

12.1 מקובל עלי (כפי שטוענים שמאי הצדדים) שאין עסקאות השוואה לקרקע בגבעת הרקפות.

12.2 אני בוחר לא להתייחס לחוזה בין אשדר לרקפות אליה הואיל וקיימות לגביו כנראה נסיבות מיוחדות שאינן ידועות לי.

בין השאר, לא ידוע לי איך שיקללו הצדדים את הנושאים הבאים :

הבנין בעייתי מבחינת תכנונו (לכן רקפות שינתה את התכנון).

חלקו בוצע על פי התכנון הבעייתי הנ"ל.

קיום שלד קומות תחתונות (לא ידוע לי מה היה מצבו הפיסי לאור הזמן שחלף מביצועו ואם רקפות נדרשה לעלויות הנובעות ממצבו הפיסי ייתכן ואשדר שילמו חלק מעליות התכנון והרישוי).

12.3 הבעלים לא שיתף פעולה ולא היה מוכן לתת נתוני מכירה (כך שיהיה ניתן לחשב שווי מ"ר מבונה בשיטת החילוץ).

לכן אני מקבל את דעת שמאי הועדה, ומביא בחשבון השוואה על בסיס תוצאות מכרזי ממ"י בכורדני (בהתאמות המתבקשות).

12.4 לאחר שסיירתי הן בגבעת הרקפות והן באזור מכרזי ממ"י הנ"ל אני מגיע למסקנה שהשווי בגבעת הרקפות נמוך ב- % 25.

יש לציין כי בניגוד לטענת שמאי הבעלים, על פי תוצאות המכרזים, הזוכים בהם הן חברות בע"מ ולא עמותות.

אומדן השווי יביא בחשבון חמישה מתוך שישה מגרשים במכרז חי/2009/160 (ללא מגרש 301, שהינו חריג - 66 יח"ד בבניין רב קומות של 17 קומות).

12.4 <u>ניתוח מכרז כורדני</u>

כל המחירים ב- ₪

| מס' מגרש | שטח מגרש | אחוזי בניה עיקרי | קומות | יח"ד | שטח עיקרי למגרש | שטח עיקרי ליח"ד | תוצאות המכרז זכיה + פיתוח כולל מעמ | שווי קרקע ליח"ד | שווי למ"ר עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 501 | 2670 | 130% | 7 | 34 | 3,471 | 102.09 | 6,766,129 | 199,004 | 1,949 |
| 403 | 2113 | 104% | 7 | 22 | 2,198 | 99.89 | 4,641,444 | 210,975 | 2,112 |
| 402 | 2110 | 104% | 7 | 22 | 2,194 | 99.75 | 5,601,024 | 254,592 | 2,552 |
| 401 | 2014 | 104% | 7 | 22 | 2,095 | 95.21 | 5,277,384 | 239,881 | 2,520 |
| 201 | 2117 | 104% | 7 | 22 | 2,202 | 100.08 | 4,630,400 | 210,473 | 2,103 |
| | | | | | | | **בקומה ממוצעת קומה 3.5** | | **2,247** |
| | | | | | | | **בקומה 1** | 96% | **2,157** |
| | | | | | | | **הפחתת שווי בגבעת הרקפות לעומת כורדני** | 25% | **1,618** |
| | | | | | | | **שווי למ"ר עיקרי (במעוגל) בקומה 1** | | **1,620** |

חדרי יציאה לגג מתקזזים בשני המצבים.

13. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין ההקלה</u>**

13.1 **העקרונות והתחשיב להלן אינם מביאים בחשבון את הכרעתי בנושא עצם החבות בהיטל השבחה (פרק 8 לעיל).**

13.2 העקרונות פורטו בהכרעותיי במחלוקות שבין השמאים (פרקים 9 – 11לעיל).

13.3 תחשיב השווי האקו' למועד הקובע פורט בפרק 12 לעיל.

13.4 ההשבחה מוגדרת כהפרש בין השווי ב-"מצב חדש" והשווי ב-"מצב קודם" על כל מרכיביו.
בתכניות בהן השינוי התכנוני מורכב וכולל שינוי ביעודי הקרקע, הכרחית שיטת אמדן השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים.
בתכניות בהן מדובר בתוספת זכויות מסוימות בלבד (דוגמת השומה הנדונה המתייחסת להקלות בלבד), דהיינו השווי ב-"מצב חדש" כולל את השווי ב-"מצב קודם" (באופן זהה) בתוספת שוויו של ה-"אלמנט המשביח", ניתן לדעתי להשתמש בטכניקה המתמקדת רק ב-"אלמנט המשביח" עצמו.
טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת השווי ב-"מצב קודם" מהשווי "במצב חדש", הכולל את אותו השווי ב-"מצב קודם" בתוספת שווי ה-"אלמנט המשביח".
בהליך ההפחתה מתקזז השווי ב-"מצב קודם" הזהה בשני המצבים.
טכניקה זו אינה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע למרכיב ההשבחה, באופן המדויק ביותר.

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

# שמואל רוזנברג
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**




## 14 <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>

### 14.1 <u>אומדן ההשבחה בגין ניוד זכויות (שינוי בינוי)</u>

4 חדרי גג בשני מצבי התכנון לא יובאו בחשבון בתחשיב כיוון שמתקזזים בשני המצבים.

| | | מצב קודם | מצב חדש | השבחה |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי מ"ר | | 4,060 | 4,060 | |
| יח"ד בקומת קרקע | | 0 | 3 | |
| מ"ר דירות גן | | | 324 | |
| סהכ מספר יח"ד בבנין | | 40 | 39 | |
| מספר קומות | | 10 | ק + 9 | |
| יח"ד בקומה טיפוסית | | 4 | 4 | |
| שטח עיקרי ממוצע לקומה טפוסית מ"ר | | 406 | 415 | |
| שטח דירות גן מ"ר | | | 324 | |
| | מקדם אקו | מ"ר אקו | מ"ר אקו | |
| קומת קרקע | 1.3 | 0 | 421.2 | |
| קומה 1 | 1 | 406 | 415 | |
| קומה 2 | 1.015 | 412.09 | 421.225 | |
| קומה 3 | 1.03 | 418.18 | 427.45 | |
| קומה 4 | 1.045 | 424.27 | 433.675 | |
| קומה 5 | 1.06 | 430.36 | 439.9 | |
| קומה 6 | 1.075 | 436.45 | 446.125 | |
| קומה 7 | 1.09 | 442.54 | 452.35 | |
| קומה 8 | 1.105 | 448.63 | 458.575 | |
| קומה 9 | 1.12 | 454.72 | 464.8 | |
| קומה 10 | 1.135 | 460.81 | | |
| **סה"כ מ"ר אקו** | | 4334.05 | 4380.3 | 46.25 |
| **שווי למ"ר עיקרי קומה 1 (טבלה עמוד 22 לעיל)** | | | | 1,620 |
| **השבחה - כתוצאה משינוי בינוי (במעוגל)** | | | | 75,000 |
| **תוספת להשבחה בגין מעבר מבניין רב קומות לגבוה** | | | | 250,000 |
| **קיזוז עלויות התאמת שלד** | | | | -200,000 |
| **סה"כ השבחה בגין ניוד יח"ד (שינוי בינוי)** | | | | **125,000** |
| **סה"כ היטל השבחה בגין ניוד יח"ד (שינוי בינוי)** | | | | **62,500** |


**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

14.2 סה"כ השבחה בגין הקלה בהלטת מרפסות סלון דרומיות

מ"ר מרפסות בחריגה (מקובל עלי תחשיב שמאי הועדה) – 142 מ"ר

מקדם שווי למרפסות – 0.4

מקדם חריגה בקו בניין – 0.2

סה"כ מ"ר אקו' – 11.36 מ"ר

שווי מ"ר עיקרי קומת קרקע – 1,620 ₪

שווי מ"ר עיקרי ממוצע בבנין (קומה 5, תוספת % 6) – 1,720 ₪

**סה"כ השבחה (במעוגל)** – **19,500 ₪**

**סה"כ היטל השבחה** – **9,750 ₪**

14.3 **סך הכל היטל השבחה <u>ללא התחשבות</u> בנושא עצם החבות**
**(סעיפים 14.1, 14.2 לעיל)** – **<u>72,250 ₪.</u>**
**המועד הקובע –** מועד אישור ההקלה **7.2.2010**

14.4 **לאור התחשבות בנושא עצם החבות אני קובע כי היטל ההשבחה אינו חל על הנישום.**

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

**שמואל רוזנברג**
**שמאי מקרקעין, מהנדס בנין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**



# נספחים לשומה המכרעת

**רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894**
**E-mail: s-rosenberg@012.net.il**

**זייד-אורניב** בע"מ טכנולוגיות מקרקעין **ZAID ORNIV** L.T.D

הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S •


4

**תאריך: 28/02/2010**
**מספרנו: ק 1126-10**

התחשיב בגין החריגות חינו כדלקמן :

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| הקלה בניוד יח"ד | : | 144,000 | ₪ | = 0.20 X 3 יח"ד X 240,000 ₪/ קרקע |
| הקלה בחריגות בק. בניין : | | 67,450 | ₪ | = 0.25 X כ- 142 מ"ר$^2$ X 1,900 ₪/ מ"ר |
| סה"כ השבחה בין הקלות : | | 211,450 | ₪ | |

**סה"כ השבחה בשקלים נכמעוגל למועד הקובע חינה: כ- 211,400 ₪**

## ה ע ר כ ה

לאור האמור לעיל ולאחר סקר בסביבה ולאחר בחינת כל העיקרונות והשיקולים שפורטו בדו"ח זה מביאים אותי התחשיבים לכלל דעה כי יש צורך בתשלום היטל השבחה **בגין אישור בקשה מספר 20100054 - התרת הקלות במגרש הנדון ולמועד הקובע** כדלקמן :

| | | | |
|---|---|---|---|
| סה"כ השבחה | : | 211,400 | ש"ח |
| סה"כ היטל השבחה 50% | : | 105,700 | ש"ח |

**המחירים הנ"ל הינם למועד הקובע לשומת זו.**

הנני לחצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותי וחבנתי המקצועית.

שומה זו נערכה בהתאם לתקנות האתיקה של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

אלראיה באתי על החתום
מוטי זייד
שמאי מקרקעין מוסמך

מוטי זייד
שמאי מקרקעין
מס' רשיון 238
זייד אורניב בע"מ

---

משרדים [2]על פי מדידה גרפית.
**רמת גן** – בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
**טירת הכרמל** – רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
**חיפה** – רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
site:www.zaidorniv.co.il e-mail:zaid@zaidorniv.co.il


16/03/10 15:58 HP LASERJET FAX 0733717212 p.04

**נחום פרמינגר**

מהנדס בנין
שמאי מקרקעין

טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528




8. התפלאתי לראות כי העתקת דירות מקומה עליונה של בנין רב קומות, לקומת הלובי, גורמת לדעתו של שמאי הועדה המקומית השבחה בשווי הדירה. השבחה ניתן למצוא רק באם מתחשבים בשלד הקיים שנחסך לבנותו בקומה העליונה. אולם אז יש להתחשב בעלויות התאמת השלד הקיים.

**הערכה:**

לאור כל האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שנגרמה לנכס הנדון בגין אישור בקשה להקלות ביום 7.2.2010 כדלקמן:

1. היות והנכס מוחזק בתנאי חוזה פיתוח, אין חבות בהיטל השבחה, וזאת לפי הלכת קנית.

2. באם היה מדובר בבניה חדשה לחלוטין, לא היה נגבה בנדון היטל השבחה כלל.

3. באם ניקח בחשבון את הבנין הקיים המאושר, ונניח חבות בהיטל, תסתכם ההשבחה לכל היותר בסכומים כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| 67,000.-₪/קרקע לדירה X 3 X 10% | = | 20,100.-₪ |
| 550.-₪/ממ"ר X 10% X 142 ממ"ר X 15% | = | 1,170.-₪ |
| סך הכל השבחה | | 21,270.-₪ |
| בניכוי עבודות הכשרה מיוחדות בשלד | | 300,000.-₪ |
| השבחה סופית | | אין |

את חוות דעתי זאת ערכתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני, ואין לי כל ענין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

**מהנדס נ. פרמינגר**
שמאי מקרקעין

רצ"ב:
תכניות הבנין קיים + מוצע
חוזה רכישת הזכויות