אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7602 חלקה 183

רחוב הגפן 1

כפר סבא

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 03 אוגוסט, 2021
מספר מינוי: 519-2021
מספרנו: 149. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, שריקי גרופ יזמות ובניה בע"מ
באמצעות מר גיל קידר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל gilkeidar15@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב כפר סבא
באמצעות מר שגיא שער, שמאי מקרקעין
בדוא"ל shaar-s@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7602 חלקה 183
רחוב הגפן 1
כפר סבא

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 02/06/2021 התקיים דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים וגב' טל שר, שמאית מטעם עיריית כפר סבא, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית כס/15/1/פ/5 – מימוש בדרך של היתר בניה.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

26/11/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית כס/15/1/פ/5.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 06/04/2021 ע"י החתומה מטה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	בניין מגורים בן 4 קומות אשר עליו צפויות להיבנות 2 וחצי קומות נוספות במסגרת תמ"א 38
גוש:	7602
חלקה:	183
שטח החלקה[1]:	1,292 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' הגפן 1, כפר סבא

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בחלק הצפון-מזרחי של העיר כפר סבא, בשכונת גבעת אשכול, סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה לצד מעט מבנים בבניה צמודת קרקע ותיקה.

5.2. רח' הגפן הינו רחוב פנימי ללא מוצא הניצב לרח' האילנות. רחוב האילנות הינו רח' דו סיטרי ללא מוצא ראשיתו מרח' לוי אשכול.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



הנכס מושא השומה

[1] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 183 בגוש 7602 ששטחה הרשום 1,292 מ״ר וצורתה אינה רגולרית. החלקה פונה לרחוב הגפן בחזית צפונית בת כ-60 מ׳.

6.2. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון – חניה משותפת לכלי רכב המשמשת את דיירי השכונה.

מדרום – גוש 7602 חלקה 184, עליה ממוקם מועדון הנוער בית האבן.

ממזרח – רח׳ לוי אשכול ומעברו בנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה.

ממערב – גוש 7602 חלקות 87 ו-190, עליהן קיים מבנים מבניה נמוכה.

6.3. נכון למועד ביקורי בנכס, על החלקה הנדונה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

תמונת חזית הנכס



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **כס/1/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1636 מיום 18/06/1970.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ב"ייעוד מגורים ג'".

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

רוחב חזית מינמלית – 18 מ'

שטח מותר לבניה – 30% לקומה

קומות – 4 מעל קומת עמודים מפולשת

קווי בניין – צדדי – 4 מ' ואחורי – 6 מ'

7.2. תכנית **כס/1/1/א**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1668 מיום 29/10/1970.

מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר מרווחים צדדיים ואחוזי בניה למגרשים צרים באזור מגורים ג' ובאזור מסחרי ומגורים.

7.3. תכנית **כס/15/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2918 מיום 08/05/1983.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת ב"ייעוד מגורים ג'".

זכויות הבניה לפי הבינוי בפועל.

7.4. תכנית **כס/1/1/גג**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניה ועיצוב הגגות באזור מגורים ג' ואזור מסחרי עם מגורים.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה 23 מ"ר. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.5 מ'.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנין המותרות עפ"י תקנות תכנית מתאר.

בניינים בעלי גג רעפים – עליות גג:

בכל בניין בעל גג רעפים יהיה חלק מהשטח, גג אופקי לגישה נוחה מחדר המדרגות הכללי אל מערכות הבית המשותף.

גג הרעפים יהיה בשיפועים של 40-50% עם גמלונים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **כס/1/1מ,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2362 מיום 29/03/1990.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים גלריות ומחסנים, בתחום תכנית המתאר כפר סבא.

באזור מגורים ג' תותר הקמת מחסנים דירתיים. שטח המחסן ליחידת דיור לא יעלה על 6 מ"ר. כל מחסן יוצמד לדירה כך שלא יהיה יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. שטח המחסן יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים בתכניות קיימות. גובה מירבי של המחסנים יהיה 2.2 מ'.

במקרה של מיקום בקומת מרתף או בקומת מסד שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר. במקרה של מיקום בקומת עמודים שטח המחסן לא יעלה על 3 מ"ר.

7.6. תכנית **כס/1/1/גג/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 4127 מיום 08/07/1993.

מטרות התכנית:

א. ביטול סעיף 5 לתקנות תכנית מס' כס/1/1 גג.

ב. קביעת הוראות בדבר חישוב שטחים בחלל גג רעפים.

ג. הוראות בדבר עיצוב גגות רעפים.

שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ-1.8 מ'.

השטח יחושב כמטרה עיקרית ויהיה בנוסף לזכויות המוקנות לצורך המטרה העיקרית בכל התכנית. השטח הנמוך מ-1.8 מ' ייחשב כשטח שירות.

7.7. תכנית **כס/1/1/דג,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4477 מיום 12/01/1997.

מטרת התכנית: קביעת קריטריונים והוראות בניה לדירות גן באזורי המגורים ב', מיוחד, ג' מיוחד בתחומי העיר כפר סבא.

7.8. **תמ"א 38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.

התכנית חלה על בניינים שקיבלו היתר בניה לפני 01/01/1980 ו/או על בניינים שלא נבנו לפי תקן 413.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר חיזוק מבנים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

לא יותר חיזוק מבנה קיים על פי תוכנית על פי תכנית זו אלא אם בחן מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תינתן תוספת של קומה אחת עפ"י הקומה הטיפוסית בבניין בתנאי לחיזוק המבנה, תותר סגירת קומת עמודים ותותר תוספת של 25 מ"ר לדירה קיימת כולל ממ"ד.

7.9. **תמ"א 38/1/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.10. **תמ"א 38/2**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.11. **תמ"א 38/3**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

7.12. **תמ"א 38/3/א,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ששטח הקומה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.13. תכנית **כס/15/1/פ/5**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9210 מיום 11/11/2020.

מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי (תכסית ועיצוב) ותוספת זכויות עיקריות ותוספת דירות לקומת הגג במגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה.

עיקרי הוראות התכנית:

א. תוספת זכויות להרחבת קומת הגג בלבד.

ב. שינוי הוראות הבינוי לגג.

ג. שינוי הוראות התכסית, של קומת הגג בלבד, עד 75% מתכסית שטח קומה טיפוסית.

ד. תנאים להוצאת היתר בנייה.

ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב לטיפול בחזית החמישית בכל האמור לקומת הגג.

ו. קביעת הוראות ליחידות דיור בקומת הגג.

לכל מגרש יתווסף 20% משטח המגרש או עד 500 מ״ר לפי הקטן מבינהם. שטחים אלו ישמשו להרחבת קומת הגג. השטח יחושב כשטח עיקרי נוסף לשטחים המאושרים מתוקף תכניות חלות.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. בקשה להיתר מס׳ **20150213**, אשר אושרה בועדת משנה בישיבה 20160005 מיום 05/04/2016.

מהות הבקשה – חיזוק מבנה עפ״י תמ״א 38 בבניין מגורים בן 16 יח״ד. תוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות בקומת העמודים. הריסת מהלך מדרגות קיים והקמת מהלך מדרגות חדש בכל הקומות הקיימות. תוספת שטח עד 25 מ״ר ותוספת מרפסת שירות או מרפסת שמש לכל יחידת דיור קיימת. תוספת 12 יח״ד ב-2.5 קומות חדשות וסגירת קומת עמודים קיימת. סה״כ 28 יח״ד (קיים + מוצע).

8.2. בקשה להיתר מס׳ **20150213**, אשר אושרה בועדת משנה בישיבה מס׳ 20190004 מיום 13/05/2019.

מהות הבקשה – חיזוק מבנה עפ״י תמ״א 38 בבניין מגורים בן 16 יח״ד. תוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות בקומת העמודים. הריסת מהלך מדרגות קיים והקמת מהלך מדרגות חדש בכל הקומות הקיימות. תוספת שטח עד 25 מ״ר ותוספת מרפסת שירות או מרפסת שמש לכל יחידת דיור קיימת. תוספת 12 יח״ד ב-2.5 קומות חדשות וסגירת קומת עמודים קיימת. סה״כ 28 יח״ד (קיים + מוצע).

הוחלט לסרב להגדלת תכסית קומת הגג מכיוון שהקלה זו אינה אפשרית, לרבות החלטת ועדת ערר בנושא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.3. בקשה להיתר **מס' 20150213**, אשר אושרה בועדת המשנה בישיבה 20200019 מיום 23/12/2020.

מהות הבקשת – מובא לדיון חוזר מועדת משנה מס' 20190004 מיום 13/05/2019. לאישור להגדלת תכסית גג ל-75% (עיקרי + שירות) בהתאם לתב"ע כס/5/פ/15/1 המאושרת מתאריך 11/11/2020.

מהות הבקשה – חיזוק ותוספת בניין מגורים קיים, ק+4, בן 16 יח"ד קיימות, ללא חניות עפ"י היתר. תוספת 12 יח"ד ב-2.5 קומות חדשות. סה"כ 28 יח"ד. סגירת קומת עמודים קיימת הכוללת: דירות גן, תוספת מעלית, מבואה, חדר עגלות, מחסן, חדר אשפה, וחדרים טכניים. הריסת מהלך מדרגות קיים והקמת מהלך מדרגות חדש בכל הקומות הקיימות. סה"כ 28 יח"ד (קיים + מוצע) ב-8 קומות ברוטו.

להלן טבלת השטחים לפי בקשה להיתר מס' 20150213:

השימושים העיקריים (מ"ר)				הקומה והמפלס בבניין	חלקי שירות (מ"ר)							סה"כ הבנין
מגורים	עיקרי קיים	מוצע	סה"כ (מ"ר)		בליטות	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים וחדרי מדרגות	מרחב מוגן	סה"כ (מ"ר)	
מוצע	קיים											מ"ר
190.09			190.09	קומת קרקע		56.92	83.4	13.37	87.23	27.56	268.48	458.57
12.87	422.96	-93.61	342.22	קומת ראשונה	12.52					55.16	67.68	409.9
12.87	422.96	-93.61	342.22	קומה שניה	12.52					55.16	67.68	409.9
12.87	422.96	-93.61	342.22	קומה שלישית	12.52					55.16	67.68	409.9
12.87	422.96	-93.61	342.22	קומה רביעית	12.52					55.16	67.68	409.9
339.43			339.43	קומה חמישית			20.89			55.16	76.05	415.48
339.43			339.43	קומה שישית			20.89			55.16	76.05	415.48
232.8			232.8	קומה שביעית			21.14			27.58	48.72	281.52
				גג טכני			24.07				24.07	24.07
1,153.23	1,691.84	-374.4	2,470.63	סה"כ	50.08	56.92	170.39		87.23	386.1	764.09	3,234.72

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים 08/04/2021:

חלקה 183 בגוש 7602 בשטח 1,292 מ"ר.

בחלקה הנדונה 18 תתי חלקות הרשומות על מספר בעלי זכויות בחלקים לא שווים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שנאמדה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
כס/15/1/פ/5	26/11/2020	413,168 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר שגיא שער, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית כס/15/1/פ/5 (מועד קובע 26/11/2020)

מציין כי הזכויות מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה עפ"י החוק.

מעבר לזכויות הניתנות מכח תמ"א 38, מבוקשת זכויות בניה נוספות עפ"י תכנית כס/15/1/פ/5 להגדלת תכסית קומת הגג ע"י תוספת זכויות בניה עיקריות – זכויות אלו חייבות בהיטל השבחה.

<u>אומדן השווי</u> – הוצגו 6 הכרעות של שמאים מכריעים מהעיר כפר סבא, בהם נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 8,500-8,000 ₪.

הוצגו 18 עסקאות מכר מגוש 7602, אשר הינו הגוש בו ממוקם הנכס מושא השומה, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בממוצע 17,565 ₪, לאחר ניכוי מע"מ, ניכוי יזמות בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 5,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,723 ₪.

לאור האמור, ובהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט תמ"א 38 חיזוק/בניה על קיים הכולל עלויות התאמה בחיבור למבנה הקיים ובהתחשב בהתאמות כגון זמן, מיקום ומורכבות הפרויקט, הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

עפ"י תמ"א 38 קיבולת הבניה בגג הינה בשיעור 50% משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. תחשיב ההשבחה יחושב לפי שטח לניצול בקומת הגג בנוסף לשטח המוקנה עפ"י תמ"א 38 שהינו כאמור פטור מתשלום.

שטח מותר לבניה בגג לפי תמ"א 38 כדלקמן:

קומות ו' מורחבת עפ"י בקשה להיתר	415.48 מ"ר ברוטו
שטח מחצית בקומה ז' ברוטו לפי תמ"א 38	207.74 מ"ר - פטור מתשלום
שטח לשירות מבוקש בקומה ז'	48.72 מ"ר
יתרה לשטח עיקרי בקומה ז' <u>פטור מתשלום</u>	159.02 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטח מבוקש לבניה בגג לפי תמ"א 38 + תכסית כס/15/1/פ/15 בבקשה מס' 20160094:

קומה ז' מבוקש שטח ברוטו של 281.52 מ"ר, השטח העיקרי המבוקש הינו 232.8 מ"ר מתוך השטח. סה"כ שטח עיקרי נוסף לחיוב בקומת הגג - **73.78 מ"ר**[2]
יובא בחשבון כי שטח הינו שטח נוסף ע"ח מרפסת גג שניתן היה לנצל במצב הקודם לפי תמ"א 38

ההשבחה:

73.78 מ"ר עיקרי * 0.8 מקדם קיזוז מרפסת גג שולית * 7,000 ₪ למ"ר מבונה	**413,168** ₪

10.2. עיקרי עמדת מר גיל קידר, שמאי מטעם המבקשת:

תכנית כס/15/1/פ/5 (מועד קובע 26/11/2020)

מהות הבקשה הינה הרחבת קומת הגג מעבר ל-50% אשר מותר עפ"י התמ"א ועד 75% עם מגבלת קו בניין ממעקה הגג.

מציין כי תכנית זו נכפתה על היזם ועיכבה את כל תחילת הפרויקט בשנתיים נוספות ועל כן יש מקום לתת דחיה. טוען כי ביום 31/05/2016 בקשה זו אושרה בתנאים, ושנה לאחר מכן ביום 23/05/2017 הוחלט לסרב להקלה בנוגע להגדלת תכסית הגג, כתוצאה מכך נאלץ היזם להכין תב"ע נקודתית.

<u>אומדן השווי</u> – הוצגו 8 עסקאות מכר מנכסים הקרובים לנכס מושא השומה, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו בסך 17,500 ₪ (תואם את ערכי השווי בשומת המשיבה).

בניכוי מע"מ; ניכוי יזמות בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 8,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה במועגל בסך 4,000 ₪.

הוצגו 2 שומות מכריעות מרח' סוקלוב בעיר כפר סבא:

- שומות של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6426/600 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪
- שומתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6426/627 לפיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪.

רח' סוקלוב הינו במיקום עדיף על מיקום הנכס מושא השומה, אי לכך, סבור כי שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ הינו מתאים ונכון.

[2] 74.895 מ"ר = 159.02 מ"ר (שטח עיקרי פטור מתשלום) - 232.8 מ"ר (שטח עיקרי המבוקש בבקשה להיתר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כמו כן, הוצג הסכם פשרה מאגף מס הכנסה ומס רכוש מיום 06/01/2020 בו צויין כי לצורך חישוב מס הרכישה בגין הפרויקט ולצרכי פשרה בלבד, מוסכם כי שווי קרקע ליח"ד נקבע על סך של 345,000 ₪.

מציין כי לאור העובדה שיש צורך בהקמת חניה תת קרקעית רובוטית ובהתחשב בעלויות העבודה הנדרשות, יש להביא בחשבון עלות עודפת מלאה לחניה בסך של כ- 130,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

מהות	שטח עיקרי בקומה (מ"ר)	מקדם	שטח אקוי'
קרקע	190.09	1.2	228.108
קומה א'	342.22	1	342.22
קומה ב'	342.22	1	342.22
קומה ג'	342.22	1	342.22
קומה ד'	342.22	1	342.22
קומה ה'	339.43	1	339.43
קומה ו'	339.43	1	339.43
קומה ז'	169.715	1	169.715
מרפסת גג	169.715	0.3	50.9145
סה"כ	2407.545[3]		2,496.4775
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 9,985,910

[3] צ"ל להיות 2,577.26 מ"ר, ככה"נ מדובר בטעות סופר – א.ג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מצב חדש

מהות	שטח עיקרי בקומה (מ״ר)	מקדם	שטח אקוי׳
קרקע	190.09	1.2	228.108
קומה א׳	342.22	1	342.22
קומה ב׳	342.22	1	342.22
קומה ג׳	342.22	1	342.22
קומה ד׳	342.22	1	342.22
קומה ה׳	339.43	1	339.43
קומה ו׳	339.43	1	339.43
קומה ז׳	232.8	1	232.8
מרפסת גג	106.63	0.3	31.989
סה״כ	[4]2,470.63		2,540.637
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,000
סה״כ שווי חדש ביניים			₪ 10,162,548
דחיה של שנתיים בגין הכנת תוכניות בהיוון של 5%			0.9
סה״כ שווי חדש			₪ 9,146,293

לאור האמור לעיל, אין השבחה בגין אישור התכנית.

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. <u>לעניין הדחיה שחושבה ע״י שמאי המבקשת</u> – יש לציין כי התכנית הוגשה ע״י המבקשת עצמה. בעבר הועדה המקומית אכן נהגה לאשר תוספת זכויות בקומת הגג ע״י מתן הקלה כמותית. אולם בהחלטת ועדת ערר בעניין **מרדכי האן מרקוביץ וצ׳רנה כהן**[5] (להלן: ״ערר מס׳ **7101/16/41** + **7107/16/41**״) נקבע כי לא ניתן לקבל הקלות אלו יותר.

כמו כן, מציין כי עוד בטרם התקבלה החלטת ועדת הערר שצוינה לעיל, הוצאו דרישות זהות להיטל השבחה על בסיס ההקלות שאושרו ואף התקבלו אצל מס׳ שמאים מכריעים[6].

בנוסף, למבקשת היתה האופציה לממש את זכויות הבניה הניתנות מכח תמ״א 38 באופן מיידי וללא תשלום היטל השבחה, אולם המבקשת היא שבחרה להגיש תכנית נקודתית לתוספת הזכויות בגג ולכן יש חבות בהשבחה. למבקשת לא נוצרה פגיעה

[4] צ״ל להיות 2,577.26 מ״ר, ככה״נ מדובר בטעות סופר – א.ג.

[5] ערר מס׳ 7101/16/41 + 7107/16/41 **מרדכי האן מרקוביץ וצ׳רנה כהן נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואחרים**, מיום 07/02/2016.

[6] שומות השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 6437/91 וגו״ח 6437/74 ; שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו״ח 6440/133.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מהגשת התכנית אלא להיפך, הזכויות שלה בפרויקט עלו ואף מחירי הדירות עלו משמעותית כך שאין מקום לתת דחיה. כאמור, ליזם הייתה האופציה תחילה לממש את הזכויות הניתנות מכח התמ"א ולאחר מכן להוסיף את הזכויות הנוספות מכח התב"ע הנקודתית. ברח' הגפן 9-7-5, הסמוכים לנכס מושא השומה, בחר אותו היזם לבנות את הפרויקט מכח הזכויות של תמ"א 38 וקיבל היתר בניה ללא הקלות, ללא מימוש לזכויות נוספות בקומת הגג וללא כל חיוב בהיטל השבחה והתב"ע החדשה חלה גם על בניינים אלו.

לאור כל האמור, אין לתת דחיה בגין רכיב זה.

10.3.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – בהתייחס לשומות המכריעות שציין שמאי המבקשת ברח' סוקלוב טוען כי מדובר בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש תוך התחשבות בדו"חות 0 שכללו פינוי המבנים, בנייתם מחדש, הוצאות שכ"ד וכו'.

הוצגו 25 עסקאות מכר בין השנים 2020-2021 מהגוש של הנכס מושא השומה שמהן עולה כי שווי מ"ר בנוי אף גבוה יותר ממה שהציג בתחשיב המקורי בשומתו ומסתכם בממוצע ל-18,794 ₪, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מסתכם ל-8,336 ₪.

מציין כי עלויות הבניה שהעריך שמאי המבקשת בסך 8,500 ₪ אינן ריאליות לפרויקט הנדון. הזכויות שנוספו בגין התב"ע הינן זכויות נוספות "יש מאין" אשר כשטח אחרון לפרויקט ולכן היה מקום לייחס מקדם תוספת לשווי המבונה כמקובל קרי 1.2 ולתת תוספת בגין גובה מעבר לקומה ממוצעת.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ הינו סביר וזהיר.

10.3.3. <u>מקדם מרפסת גג לקיזוז</u> – שטח מרפסות הגג בפרויקט הנדון גדול מאוד לאור העובדה כי קומת הגג הינה 50% מהקומה שמתחתיה במצב הקודם ולכן כאמור מדובר בגג עצום כאשר התוספת הינה על השטח השולי. לאור העובדה כי התחשיב נערך רק למרכיב הזכויות שנוספו ע"ח מרפסת הגג הובא בחשבון מקדם 0.2 לאובדן מרפסת גג שולית לאור שטחו הקיים של הגג והבינוי האפשרי במצב הקודם.

10.3.4. <u>חישוב הזכויות</u> – יש לבחון את הקומה התחתונה של קומת הגג בשטחה הבנוי ברוטו ולחשב שטח של 50% מהשטח ברוטו בקיזוז שטחי השירות של הקומה העליונה שהינו השטח העיקרי שניתן לבנות. כלומר קומה ו' מורחבת עפ"י בקשה להיתר ומכאן קומה ז' היא קומת הגג לפי התמ"א. מהשטח של ה-50% שנוצר יש לקזז את שטח השירות המבוקש בקומה ז' כלומר בקומת הגג, היתרה שמתקבלת הינה לשטח עיקרי בקומה ז' הפטור מתשלום.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס לתחשיב שמאי המבקשת טוען כי הקביעה שהשטח העיקרי שניתן לבנות בקומה ז' העליונה הינו מחצית מהשטח העיקרי בקומה ו' שמתחת הינו שגוי ואינו אפשרי.

10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

10.4.1. <u>לעניין מקדם הדחיה</u> – הנכס מושא השומה נרכש במכרז של עיריית כפר סבא, כאשר קיימים היתרי בניה לכלל התוספות מהחברה הכלכלית. במסגרת הרכישה הייתה בקשה להקלה בשנת 2016. בעקבות החלטת ועדת ערר מס' **7101/16/41** + **7107/16/41** היזם נדרש להכין תב"ע נקודתית, דבר הגרם לעיכוב של מספר שנים בבניית הפרויקט. יש מקום לתת ביטוי לדחיה זו בשווי המצב החדש מכיוון שנגרם נזק כלכלי ליזם.

10.4.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שכונת גבעת אשכול הינה אחת השכונות הפחות מבוקשות בעיר כפר סבא, מדובר בשכונה שקיימים בה מבני שיכון משנות ה-50' של המאה הקודמת. מציין כי קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים על כך ששווי מ"ר בנוי הינו בגבולות ה-17,500 ₪, הפער נובע מגובה עלויות הבניה. מעריך כי בפרויקט מסוג זה עלויות הבניה הינן יקרות ומסתכמות לכ-8,500 ₪. לאור האמור, ובהתחשב בשומות המכריעות שהוצגו בתחשיבו שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ הינו ראוי ומתאים.

10.4.3. <u>מקדם מרפסת גג</u> – המקדם שחושב בשומת המבקשת הינו בשיעור 0.3 אל מול מקדם בשיעור 0.2 בשומת המשיבה. סבור כי המקדם צריך להיות אף בשיעור 0.5 מכיוון שמדובר בדירת פנטהאוס. טוען כי מקדם בשיעור 0.2 הוא נמוך מאוד ביחס לתרומת מרפסת הגג. כיום למרפסת יש תרומה גדולה לשווי, מציין כי קיימים מקומות ששווין של מרפסות מגיע לערכי שווי הדומים לשווי מ"ר עיקרי.

10.4.4. <u>חישוב הזכויות</u> – בוצעה התייחסות לפי שטחים עיקריים עפ"י מימוש בפועל ולא מימוש תאורטי. ההשבחה בתכנית צריכה להתייחס לכלל השווי במצב הקודם אל מול מצב חדש – זו הדרך הנכונה לחישוב היטל ההשבחה. החישוב צריך להיערך עפ"י השטחים העיקריים שנוספו, ללא שטחי שירות.

10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר מבונה	7,000 ₪	4,000 ₪
מקדם מרפסת גג	0.2	0.3
דחיה	לא ניתנה דחיה	ניתנה דחיה של שנתיים במקדם היוון של 5% התקבל מקדם דחיה 0.9
תוספת שטח עיקרי במ"ר בקומת בגג – מצב חדש	73.78	63.085
השבחה	**413,168 ₪**	**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישורה של תכנית כס/15/1/פ/5 – מימוש בדרך של היתר בניה. המחלוקות העיקריות נסובות סביב שווי מ"ר מבונה, עלויות בניה, מרכיב הדחיה, מקדם מרפסת הגג ואופן חישוב תוספת השטחים.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

תכנית כס/15/1/פ/5 (מועד קובע: 26/11/2020)

11.1. <u>רווח יזמי</u> – שמאי המשיבה ביצע את התחשיב לפי רווח יזמי בשיעור 18%. שמאי המבקשת העריך רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לקו מנחה יח' – שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", שפורסם בחודש ינואר 2020, עולה כי רווח יזמי למגורים הינו בגבולות 15%-18%. פרויקטים מסוג תמ"א 38 הינם מורכבים יותר ובעלי עלויות בניה יקרות יותר מפרויקטים אחרים למגורים.

להלן יוצגו שומות מכריעות מסביבת הכנס בנוגע לקביעת שיעור הרווח היזמי:

- בשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6440/133 נקבע רווח יזמי בשיעור של 20%.
- בשומתו של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6426/627 נקבע רווח יזמי בשיעור של 20%.
- בשומתו של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6426/255 נקבע רווח יזמי בשיעור של 20%.
- שומת הח"מ בגו"ח 6580/260, אשר היה מדובר גם כן בתמ"א 38 חיזוק ובניה, נקבע רווח יזמי בשיעור של 20%.

לאור האמור, ובהתחשב בעובדה כי בנכס מושא השומה מדובר בפרויקט תמ"א 38 בניה וחיזוק, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת וקובעת כי הרווח היזמי הינו בשיעור של 20%.

11.2. <u>עלויות בניה</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלויות הבניה, שמאי המשיבה סבור כי עלויות הבניה צריכות להיות בסך 5,000 ₪. שמאי המבקשת סבור כי עלויות הבניה צריכות להיות בסך 8,500 ₪ בשל מורכבות הפרויקט.

בהתאם למחירון "דקל" שפורסם בנומבר 2020 לאומדן עלויות בניה (למ"ר) בבתים של 8 - 3 קומות מחיר בניה בסיסי הינו בסך 4,780 ₪, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% והעמסת שטחי שירות בשיעור 25%. מתקבלת עלות בניה בסך 7,468 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כאמור, פרויקטים מסוג תמ"א 38 כרוכים בעליות בניה גבוהות לאור תוספות החיזוק הנדרשות. בפרויקט מושא השומה, בנוסף לחיזוקים והתוספות הנדרשות, נדרשות עבודות מאסיביות בתוך הדירות הקיימות ויתווספו שטחים עיקריים ושטחי מרפסות רחבים. לפיכך, אני סבורה כי בנסיבות אלה יש להביא בחשבון עלויות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר[7].

11.3. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – קיימת הסכמה עקרונית בין שמאי הצדדים כי בתחשיב השומות המקוריות שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות ה-17,500 ₪[8], המחלוקת נסובה לעניין שווי מ"ר מבונה, עיקר הפער נובע מעלויות הבניה. שמאי המשיבה סבור כי שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ ובהתבסס על שומות מכריעות שהוצגו הינו בסך 7,000 ₪. שמאי המבקשת סבור כי שווי מ"ר מבונה מבונה בגישת החילוץ ובהתבסס על שומות מכריעות שהוצגו הינו בסך 4,000 ₪.

לא אותרו שומות מכריעות בשכונת הנכס מושא השומה, ואילו השומות המכריעות אשר הוצגו ע"י הצדדים מאזורים מרוחקים ובעלי ביקושים שונים מהנכס מושא השומה. לפיכך, לאור מספר רב של עסקאות השוואה בסביבת הנכס, שווי מ"ר מבונה ייקבע בבגישת החילוץ.

בהתייחס להסכם הפשרה בעניין שומת מס רכישה מיום 06/01/2020 אשר הוצג ע"י שמאי המבקשת; מדובר בהסכם פשרה לצורך חישוב מס הרכישה בגין הפרויקט ולצרכי פשרה בלבד, לפיו סוכמו ערכים נמוכים אשר אינם משקפים שווי שוק. לאור האמור, המחיר הנקוב בהסכם הפשרה לא יובא בחשבון בקביעת השווי.

[7] כפי שקבעתי בהכרעתי לפרויקט תמ"א 38 חיזוק ובניה בגו"ח 6580/260, רעננה.

[8] במסמך התגובה שהעביר שמאי המשיבה הוצגו עסקאות השוואה שמהן עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך 18,500 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת הנכס:

תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר	שטח ברוטו (מ"ר)	מחיר למ"ר בנוי
08/01/2020	הגפן 8	7602/176/11	₪ 1,620,000	93	₪ 17,419
14/01/2020	הגפן 21	7602/175/21/15	₪ 2,300,000	130	₪ 14,692
22/01/2020	הגפן 17	7602/175	₪ 2,100,000	129	₪ 16,279
04/02/2020	הגפן 11	7602/179/11/14	₪ 2,300,000	127	₪ 18,110
09/02/2020	הגפן 8	7602/176/114	₪ 1,600,000	93	₪ 17,204
13/02/2020	הגפן 5	7602/180/5/12	₪ 1,620,000	92	₪ 17,609
13/02/2020	הגפן 8	7602/176/8/10	₪ 1,630,000	93	₪ 17,527
19/02/2020	הגפן 10	7602/176/13/10	₪ 1,600,000	91	₪ 17,582
20/02/2020	הגפן 10	7602/176	₪ 1,620,000	92	₪ 17,609
15/03/2020	הגפן 3	7602/177	₪ 1,670,000	96	₪ 17,396
23/04/2020	הגפן 12	7602/176/10/12	₪ 1,585,000	93	₪ 17,043
23/06/2020	הגפן 6	7602/177	₪ 2,399,999	122	₪ 19,672
09/07/2020	הגפן 3	7602/180	₪ 1,650,000	92	₪ 17,935
26/07/2020	הגפן 11	7602/179/11	₪ 1,630,000	93	₪ 17,527
09/09/2020	השקמה 6	7602/185/11	₪ 1,750,000	102	₪ 17,157
02/02/2020	השקמה 12	7602/186/13	₪ 1,750,000	98	₪ 17,857
06/12/2020	הגפן 5	7602/180/14	₪ 2,300,000	132	₪ 17,424
				ממוצע במעוגל	**₪ 17,600**

חילוץ שווי קרקע – בניכוי מע"מ בשיעור 17%; יזמות 20%; ועלויות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות ועלות ישירה ועקיפה) מתקבל שווי במעוגל בסך **5,000 ₪.**

11.4. <u>שטח לחיוב בקומה העליונה</u> – קיימת מחלוקת בנוגע השטח לחיוב, שמאי המשיבה סבור כי יש לחשב את שטח קומת הגג לפי 50% משטח הקומה המורחבת שמתחתיה ובהתחשב בפטורים שקיימים מכח תמ"א 38. שמאי המבקשת סבור כי יש לחשב לפי השטחים העיקריים שנוספו בלבד, ללא שטחי השירות.

מעיון בטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה עולה כי שטח העיקרי בקומה השישית הינו 339.43 מ"ר, שטח הקומה המורחבת (כולל שטחי הממ"דים, מבואות וחדרי המדרגות) הינו בסך 415.48 מ"ר.

בהוראות התכנית בסעיף 2.2 מצויין כי ניתן להרחיב את קומת הגג עד 75% משטח קומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בועדת ערר בעניין **י.א כספי יזמות וניהול בע"מ**[9] נקבע כי בחישוב שטח מחצית הקומה יש לכלול גם את שטחי הממ"דים ועל כן אין להקנות פטור לבניה על הגג מעבר ל-50% וכל שטח העולה על כך חייב.

"הפועל היוצא מן האמור הוא כי מחצית הקומה כוללת בחובה את שטחי הממ"דים ועל כן אין להקנות פטור לבנייה על הגג מעבר ל-50% וכל שטח העולה על כך חייב, כפי שנקבע בצדק בשומת הוועדה המקומית".

בספרם של מ' גורדון וא' נמדר תמ"א 38, חושן למשפט תשע"ב-2012 בפסקה 1003 עולה כי יש להביא גם את שטחי המרפסות המקורות בחישוב שטח הקומה:

"אם בקומה העליונה של הבניין קיים בנויות מרפסות מקורות, לרבות מרפסות מקורות הבולטות מקירות חיצוניים של הבניין, מה שמכונה "גזוזטראות", שטח הקומות החלקיות הנוספות יחשוב מתוך השטח הכולל את הקירוי של מרפסות אלה".

לאור האמור, יש לחשב את תוספת זכויות הבניה עפ"י שטחי הברוטו בקומות כפי שמופיעים בתכנית הבקשה להיתר, הכוללים את שטחי המרחב המוגן, המבואות ואת שטחי המדרגות, לכן אני מקבלת את אופן התחשיב שביצע שמאי המשיבה לרבות אופן חישוב הפטור.

11.5. <u>מקדם דחיה</u> – שמאי המבקשת סבור כי עקב החלטת ועדת הערר שביטלה את האפשרות להקלות נדרש היזם להכין תב"ע נקודתית, כתוצאה מכך בניית הפרויקט נדחתה בכשנתיים וגרמה להפסדים כספיים. כתימוכין הציג מכתב מטעם המבקשת שבו נטען כי לא הייתה כוונה לבניית היחידות בשלבים, כמו כן לאור כך שהועדה המקומית ביטלה את מתן האפשרות להגדלת התכסית בדרך של הקלה נגרם נזק כלכלי רב לחברה עד כדי כך שרווחיות הפרויקט בסכנה, לאור זאת מעריך שמאי המבקשת כי יש לתת דחיה בת שנתיים לכל שווי הפרויקט במצב החדש. שמאי המשיבה סבור כי אין לתת דחיה שכן התכנית הוגשה ע"י המבקשת בעצמה וכי ניתן היה לבנות את תוספת ה-2.5 קומות באופן מיידי ללא דחיה. בדיון שנערך בפניי אף הציג נכסים מסביבת הנכס מושא השומה שקיבלו היתר בניה מיידית לניצול הזכויות לפי תמ"א 38, אף ע"י אותו היזם (המבקשת).

בהחלטת ועדת הערר מס' **7101/16/41** + **7107/16/41** נקבע כי לא ניתן להגדיל את שטח תכסית מחצית קומת הגג מעבר ל-50% בהליך של הקלה. מעיון בכתב התגובה שהעבירה המבקשת עולה כי במועד עריכת ההסכמים עם הרוכשים היזם ערך התחייבות רבות כלפי הבנקים, בעלי הדירות, ספקים וכו'. היזם העריך את העלויות ותקציב הפרויקט לפי לוח זמנים מסוים ובהתאם לנוהל הועדה שהיה נהוג עד כה, כלומר אישור הקלות להגדלת

[9] ערר מס' תא/8081/0319 **י.א כספי יזמות וניהול בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**, מיום 25/07/2021.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטחי קומות הגג. המבקשת מציינת בכתב התגובה כי בעקבות העובדה שנחתמו חוזי מכר רבים היו התחייבויות רבות ולפיכך בחלק מהבניינים הוגשו היתרי בניה לפי תכסית גג של 50% ובחלק מן הבניינים הגישו את היתרי הבניה לאחר אישור התב"ע הנקודתית.

לאור האמור, אני סבורה כי למרות שנגרם עיכוב לפרויקט, כפי שעולה לכאורה מהחלטות ועדת הערר שצוינו לעיל והמסמכים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, אין מקום להביא בחשבון דחיה מהנימוקים הבאים: ראשית, ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית כס/5/פ/15/1 שהינה זמינה ואין הוראה בהוראותיה המהווה אלמנט של דחיה; שנית, ככל שקיימת פגיעה בשל שינוי הוראות הדין אין בסמכותי להפחיתה מההשבחה שנוצרה בגין אישור התכנית. יוער כי ככל שניתנו הקלות במקרים דומים בעבר, הן אינן מהוות זכויות מוקנות ואינן חלק מהמצב הקודם בבחינת ההשבחה. לעניין זה אף יצוין כי היתה בפני היזם האפשרות להגיש בקשה להיתר עפ"י התכנון המאושר מכח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה בד בבד עם הגשת התכנית הנקודתית והגשת תכנית שינויים לאחריה ובכך לצמצם את הנזק הכלכלי הנטען.

11.6. <u>מקדם מרפסות גג</u> – שמאי המשיבה סבור כי מקדם מרפסת הגג צריך להיות בשיעור 0.2. שמאי המבקשת סבור כי מקדם מרפסת גג צריך להיות בשיעור 0.3.

במקרה הנדון, בהתאם למאפייני הנכס, ובהתאם להכרעותיי[10] בערים סמוכות לכפר סבא, מקדם מרפסת גג ייקבע בשיעור 0.2.

11.7. <u>עלות עודפת לחניה</u> – שמאי המבקשת מציין כי יש להביא בחשבון עלות עודפת מלאה להקמת חניה בסך 130,000 ₪, שמאי המשיבה לא התייחס לטענה זו במסמך התגובה או בדיון שנערך בפניי.

תכנית כס/5/פ/15/1 הגדילה את זכויות הבניה בקומה ז', בעקבות אישור תכנית זו לא נדרשו מקומות חניה נוספים לנכס מושא השומה. הקמת החניות הנוספות הינן מכח תמ"א 38 אשר הינה פטורה מהשבחה כאמור.

לאור האמור, ובהתחשב בעובדה שתכנית זו הרחיבה את זכויות הבניה בקומת הגג מבלי שנדרשה תוספת מקומות חניה אני סבורה כי אין להביא בחשבון עלות עודפת זו.

[10] שומה מכרעת בגו"ח 6580/260 בעיר רעננה; שומה מכרעת בגו"ח 6614/102 בעיר רמת השרון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית כס/15/1/פ/5, מימוש בדרך של היתר בניה, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[11], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב הגפן 1, בשכונת גבעת אשכול, בצפון-מזרח העיר כפר סבא.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית כס/15/1/פ/5.

12.4.5. מעיון ובחינת ההוראות ביתר התכניות לא מצאתי כי הן משביחות ו/או חלה בהן חבות בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ואף הצדדים לא חישבו השבחה בגינן.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, שומות שמאים מכריעים, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[11] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית כס/15/1/פ/5 (מועד קובע 26/11/2020)

מהות	שטח (מ"ר)
שטח ברוטו קומה ו' עפ"י הבקשה להיתר	415.48
שטח מחצית קומה ז' הפטור מהשבחה לפי תמ"א 38	207.74
שטח שירות מבוקש בקומה ז' עפ"י הבקשה להיתר	(48.72)
שטח עיקרי בקומה ז' שהינו פטור מהשבחה	159.02
שטח עיקרי מבוקש בקומה ז' עפ"י בקשה להיתר	232.8
שטח עיקרי בקומה ז' החייב בתשלום השבחה	**73.78**
מקדם שטח עיקרי מעל מקדם מרפסת גג	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
השבחה	**₪ 295,120**
היטל השבחה	**₪ 147,560**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בגין תכנית כס/15/1/פ/5, מימוש בדרך של היתר בניה, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
כס/15/1/פ/5	26/11/2020	₪ 295,120	₪ 147,560

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL