דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 31 באוגוסט 2021

מספר מינוי: 2246-2020

לכבוד

גב' ציפורה קליין

ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין

וע"י גב' מורן גונן, שמאית מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתכנון ובנייה לב השרון

ע"י גב' אילת לוז בן-דב, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 8277 חלקה 19

חלקה א' בנחלה חקלאית מס' 18

דרך משמרת, מושב משמרת

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 22/10/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תוכנית בקשה להיתר, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של אישור הקלות.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	8277
חלקה	-	19
שטח רשום	-	22,613 מ"ר
מהות הנכס	-	חלקה א' בנחלה המיועדת להקמת שתי יח"ד
כתובת	-	דרך משמרת, מושב משמרת

4. **<u>מועד קובע</u>**

מועד אישור ההקלות - 16/08/2020.

5. **<u>דיון</u>**

ביום 01/12/2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: גב' אילת לוז בן-דב – שמאית המשיבה, גב' מורן גנון – שמאית המבקשת, מר רועי שיחור – ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת, בין היתר, בשומתה של הגב' אילת לוז בן-דב מיום 25/08/2020 (מס' 971/20) על נספחיה, ובתגובה לשומת המבקשת מיום 18/11/2020, על נספחיה.

עמדת המבקשת מפורטת, בין היתר, בשומתם של ה"ה ניצן מקובר ומורן גנון מיום 18/10/2020 (מס' 3145), על נספחיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 07/03/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלקה א' בנחלה חקלאית מס' 18, הידועה כחלקה 19 בגוש 8277, בשטח רשום של 22,613 מ"ר, בדרך משמרת שבמרכז היישוב משמרת (להלן: "הנכס").

מושב משמרת הינו יישוב כפרי הממוקם בחלקה הדרומי של המועצה האזורית לב השרון, בין היישובים חירות, רמת הכובש ותל מונד. המושב ממוקם מערבית לכביש 6 ומזרחית לכביש 4. המושב מאופיין בבנייה נמוכה של בתי מגורים בנחלות חקלאיות, מבני עזר ומגרשי ההרחבה, לצד מבני ציבור ומגרשי ספורט המשרתים את התושבים.

החלקה הנדונה, שצורתה מלבנית רגולרית, ממוקמת בחלק המערבי של המושב.

חזית החלקה פונה לדרך משמרת.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות המקובלות.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 28/07/2020:

- גוש: 8277
- חלקה: 19 [1]
- שטח רשום: 22,613 מ"ר
- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
רשות הפיתוח	בשלמות

9.2 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם למסמך "מצב זכויות" של רשות מקרקעי ישראל, מיום 05/02/2018:

- הנכס: משק מס' 18 ביישוב משמרת.
- הזכויות בנכס רשומות כבר רשות ע"ש קליין אליהו וציפורה.

9.3 בהתאם למסמך מאת מושב משמרת - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, מיום 08/11/2017, בנוגע לנכס הנדון, עולה כלהלן:

- הנכס: נחלה מס' 18 מושב משמרת.
- הזכויות בנכס רשומות כבר רשות ע"ש משפחת קליין וכוללות:
- חלקה א' הידועה כחלקה 19 בגוש 8277 בשטח של כ-22.6 ד'.
- חלקה ב' הידועה כחלקה 20 בגוש 8277 מגרש מס' 18 בשטח של כ-2.5 ד'.
- חלקה ב (כך במקור, ד.ש.) הידועה כחלקה 24 בגוש 8278 מגרש מס' 18 בשטח של כ-4.68 ד'.

9.4 ביום 27/03/2018 נחתם הסכם בין ה"ה ציפורה ואליהו קליין לבין ה"ה פרוינד ליאורה ואוהד אהרון, למכירת הזכויות בנכס, תמורת סך של 9,050,000 ₪.

[1] המספרים הישנים של החלקה: 8277/1.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה:

10.1 **<u>תכנית תמ/4 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 460 מיום 26/01/1956</u>

התכנית סיווגה את הקרקע הנדונה באזור "**חקלאי**". להלן זכויות הבנייה הרלוונטיות:

- שטח מגרש מינימלי : 10-25 דונם
- שטח הבנייה למגורים : 150 מ"ר
- מספר קומות : קומה אחת
- בנייני עזר פרט לבנייני משק : 25 מ"ר
- קווי בניין : חזית - בהתאם לתשריט, צידי - 5 מ', אחורי - 8 מ'

10.2 **<u>תכנית צש/2/21/6 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3566 מיום 19/06/1988</u>

התכנית סיווגה את הקרקע הנדונה באזור "**מגורים בישוב חקלאי**". להלן זכויות הבנייה הרלוונטיות:

- צפיפות : 2 יח"ד במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים יחה"ד השנייה לבן ממשיך
- שטחי בנייה : 350 מ"ר סה"כ, ולא יותר מ-200 מ"ר ליח"ד/בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות
- מבני עזר : 45 מ"ר כולל חניה
- מספר קומות : 2 קומות
- שימושים : מגורים
- מרווח בין יח"ד : 5 מ' או בנייה בקיר משותף

10.3 **<u>תכנית צש/0/2/0 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3769 מיום 27/05/1990</u>

מטרת התכנית לשמור את אופיו הכפרי-חקלאי של האזור. בהתאם לתוכנית הנכס מסווג כ"**איזור מגורים במושב עובדים**". שטח מגרש המיועד למגורים לא יעלה על 3 דונם ולא יפחת מ-2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה. להלן זכויות הבנייה הרלוונטיות:

- צפיפות : 3 יח"ד בשני מבנים
- שטחי בנייה : 450 מ"ר סה"כ, ולא יותר מ-250 מ"ר ליח"ד

- מבני עזר : 65 מ״ר
- מספר קומות : 2 קומות
- שימושים : מגורים
- גובה : מקסימום 2 קומות (אך לא יותר מ-8.5 מ׳ עד השיא העליון של גג משופע)
- מרווח בין יח״ד : 5 מ׳ או בנייה בקיר משותף אטום, גג משותף ועיצוב אדריכלי וגמר אחידים

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 ביום 16/08/2020 אושרה בקשה מס׳ 20190155 להקמת בית מגורים ראשון בשטח של 85.35 מ״ר בתוספת 12.49 מ״ר ממ״ד, ובית מגורים שני בשטח של 350.94 בתוספת 12.02 מ״ר ממ״ד ופרגולות בשטח של 224.98 מ״ר, בליטות 6.4 מ״ר, משטחים מרוצפים, הריסות כמסומן בתוכנית וגדרות בשטח של 170 מ״א.

- **<u>להלן טבלת שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</u>**

מפלס	**שטחים עיקריים**			**שטחי שירות**	**סה״כ**
	מהות	**מגורים**	**עיקרי ממ״ד**	**ממ״ד**	
-3.85	בית 1	80.76 מ״ר	4.40 מ״ר	12.49 מ״ר	97.65 מ״ר
0.00	בית 2	350.80 מ״ר	0.14 מ״ר	12.02 מ״ר	362.96 מ״ר
סה״כ		**431.56** מ״ר	**4.54** מ״ר	**24.51** מ״ר	**460.61** מ״ר

- במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כדלקמן:

- הקמת בית מגורים עם גג שטוח במקום גג רעפים.

- הקמת בית מגורים ראשון בשטח 415 מ״ר במקום 250 מ״ר.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד אישורן של ההקלות, קרי – 16/08/2020.

12.2. מימוש[2] במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20190155, הכוללת הקלות.

<u>הקלה לניוד זכויות</u>

12.3. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- ההשבחה נבחנה עבור הרחבת היקף הבינוי המותר ביחידה העיקרית – באמצעות ניוד זכויות מהיחידות הנוספות.
- **אופן חישוב ההשבחה** – ההשבחה חושבה על מרכיב התוספות בלבד.
- **שטחים** – הובאה בחשבון תוספת שטח של 112.96 מ"ר שנויד מהיחידה השנייה, להרחבת יחה"ד הראשונה ששטחה לאחר התוספת 362.96 מ"ר.
- **מקדמים** – הובאה בחשבון התרומה של השטח שנויד להרחבת היחידה הראשונה בשיעור של 10%, המגלם מחד ביטול מרכיב הדחייה בגין ניצול שטחים אלה, ומאידך את שוליותם.
- **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות מאתר מידע נדל"ן ביחס לבתי מגורים בשכונת ההרחבה וכן על שומה מכרעת, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	שטח בנוי	שנת בנייה	מחיר	שווי מגרש
22/01/2014	9092/54	140 מ"ר	2005	3,250,000 ₪	2,550,000 ₪
25/04/2013	9092/99	278 מ"ר	2002	3,500,000 ₪	2,110,000 ₪
20/09/2012	9092/57	220 מ"ר	2005	4,000,000 ₪	2,900,000 ₪
12/06/2012	9092/32	206 מ"ר	2002	3,870,000 ₪	2,840,000 ₪

- בהכרעת בצלאל קציר, לנכס הידוע כגו"ח 8278/15 (להלן: "הכרעת קציר") נקבע שווי מ"ר מבונה במושב משמרת בסך 8,000 ₪, נכון למועד קובע 23/02/2014.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מצב קודם				
שימוש	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בית 1	עיקרי	250 מ"ר	1	250 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**250** מ"ר

[2] לא נוצלו כל הזכויות מכוח תכנית צש/0/2/0

מצב חדש- תוספת שטח				
שימוש	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בית 1	עיקרי	362.96	1	362.96 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**362.96** מ"ר
סה"כ שטח מצב קודם				250.00 מ"ר
סה"כ שטח לניוד				112.96 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 8,000
שיעור תרומה לשטח מנויד				10%
השבחה לתוספת השטח				₪ 90,368

12.4. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא חלה השבחה עקב אישור ההקלה לניוד זכויות שכן נויד שטח עיקרי שהפך במצב החדש לשטח עיקרי שולי. לחיזוק טענתם הפנו לשומת בועז קוט ברחוב הגורן, בגו"ח 7802/112, כפר הס, מיום 07/05/2018 (להלן: "הכרעת קוט").
- לחלופין נערך תחשיב השבחה במסגרתו חושב השטח האקו' של הנכס בשני מצבי התכנון, לפיו לא נוצרה השבחה, כפי שיפורט להלן.
- **שטחים** – בתחשיב החלופי הובא בחשבון שטח עיקרי של 400 מ"ר, שטח חצר של 300 מ"ר לכל יח"ד במצב הקודם, ושטח עיקרי של 435.8 מ"ר, וחצרות בשטח של 564.04 מ"ר במצב החדש, בהתאם לבקשה להיתר.
- ככל שחלה השבחה, אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד של 12.2 מ"ר שנחשב כשטח שירות, ואין לגבות בגינו היטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ובהתבסס על פס"ד של בית המשפט העליון בבר"מ 6938/18 **הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נ' אמנון סלונימסקי.**

  לאור האמור לעיל סך תוספת השטח אותו יש להביא בחשבון בניוד הזכויות הינו 100.8 מ"ר.
- **מקדמים** – שמאי המבקשת נקטו במקדם שווי לשטח עיקרי לבית הראשי של 1.0, מקדם 0.9 לשטח העיקרי המנויד במצב הקודם ולמקדם 0.7 במצב החדש, וחצר לפי מקדם 0.3 בשני מצבי התכנון.
- **ערכי שווי** - בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה ציינו שמאי המבקשת את הטיעונים כדלקמן:
  - העסקאות מתייחסות לנכסים במגרשי הרחבה, בלי להביא בחשבון מקדם אי-סחירות של 0.85, ואת המיקום הנחות של הנכס הנדון ביחס למגרשי ההרחבה.

- העסקאות שהוצגו ע"י המשיבה הן מהשנים 2012-2014 לפיכך ניתן להבין כי אין הרבה עסקאות בנחלות.
- בהכרעת קוט, שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪ כולל מקדם אי- סחירות, לשנת 2017.
- להלן תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקשת, לפיו לא חלה השבחה.

מצב חדש				
שימוש	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בית 1	עיקרי	85.16 מ"ר	0.90	6.64 מ"ר
	חצר עד 500 מ"ר	414.84 מ"ר	0.30	124.45 מ"ר
בית 2	עיקרי	250.00 מ"ר	1.00	250.00 מ"ר
	עיקרי נוסף	100.80 מ"ר	0.70	70.56 מ"ר
	חצר עד 500 מ"ר	149.20 מ"ר	0.30	44.76 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				566.416 מ"ר

מצב קודם				
שימוש	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בית 1	עיקרי	200 מ"ר	0.90	180 מ"ר
	חצר עד 500 מ"ר	300 מ"ר	0.30	90 מ"ר
בית 2	עיקרי	200 מ"ר	1.00	200 מ"ר
	חצר עד 500 מ"ר	300 מ"ר	0.30	90 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם				560 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש				566.42 מ"ר
תוספת שטח אקו'				6.42 מ"ר
בהפחתת עלויות הריסה לבית הישן והתאמה				אין השבחה

12.5. התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת:

- מקדם אי-סחירות – בניתוח הזכויות בנחלה מקובל להביא בחשבון את מרכיב האי-סחירות, כאשר ליחידת הדיור של בעל הנחלה נוקטים במקדם 1 ואילו ליחידות הדיור הנוספות מקדם הנע בגבולות של 0.6-0.75, הנובע ממרכיב אי-סחירות בשל התנאי לקיומו של דור שני ושלישי, ומהדחייה עד למימושן. לאור האמור, ניוד הזכויות מיחידה בעלת מקדם נמוך ליחידה העיקרית היא בגדר שיפור. לביסוס טיעונה הפנתה שמאית המשיבה להכרעת דוד טיגרמן במושב גן חיים, גו"ח 7620/3-6, מתאריך 19/07/2018, ולהחלטת ועדת השגות במושב עין יהב, גו"ח 39231/11.

שמאי המבקשת השיבו כי כאשר מדובר בנחלה מהוונת הרצף הבין-דורי מתבטל, אין מגבלה של אי-סחירות, והמקדם נשאר 1.

- תרומת ההקלה לגודל – ניוד שטח מיחידת בן ממשיך ליחידה הראשית מנטרל את רכיב הדחייה ובכך תורם לשווי כל מ״ר בלפחות 25%, ותוך התחשבות בשוליות השטחים התרומה הוערכה בשיעור של 10%.
- הפסד חצר - בתחשיב החלופי שהוצג ע״י שמאי המבקשת בו נטען שיש לקזז שטח חצר, טענה שמאית המשיבה שבחטיבת קרקע בשטח של כ-22 דונם, קיזוז החצר הינו אפסי.
- ערכי השווי – שמאית המשיבה טענה כי מגרש בהרחבה מוערך בשווי של כ-3,000,000 ₪ לזכויות בנייה של 350 מ״ר אקו׳, המבטא שווי של 8,600 ₪/מ״ר. כתמיכה הציגה עסקאות נוספות:

תאריך	גו״ח	שטח בנוי במ״ר	שטח מגרש	מחיר
10/04/2019	9092/86	250 מ״ר	500 מ״ר	5,200,000 ₪
31/07/2019	9092/75	200 מ״ר	500 מ״ר	4,365,000 ₪

<u>הכרעה</u>

12.6. תכנית צש/0/2/0 התירה תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות תוך הרחבת היקף הבינוי המותר לשטח של 450 מ״ר במקום 350 מ״ר עיקרי ו-65 מ״ר במקום 45 מ״ר שטחי שירות.

12.7. בהתאם להוראות התכנית, יחידות המגורים ייבנו במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שהבנייה לא תעלה על שתי קומות, שטח הבנייה הכולל לא יעלה על 450 מ״ר, ושטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 250 מ״ר. כמו כן, נקבע כי הקמת שלוש יחה״ד תתאפשר בתנאי שישמשו למגורי שלושה דורות בנחלה.

12.8. קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להשבחה הנובעת מאישור ההקלה לניוד זכויות מהיחידות המשניות ליחידה הראשית, לרבות לעניין אופן חישוב ההשבחה, תרומת ההקלה, מקדמים וערכי שווי.

12.9. **אופן חישוב ההשבחה** - שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה עבור תוספת שווי השטחים שאושרו בהקלה לניוד מהיחידות המשניות ליחידה הראשית בלבד, מבלי להביא בחשבון את שווי כל הנכס ומאפייניו בשני מצבי התכנון. לעומתה שמאי המבקשת טענו כי באופן עקרוני ההקלה לא יצרה השבחה בנכס, ולחלופין הציגו תחשיב בו הם ניתחו את השפעת ניוד השטחים במצב החדש מול המצב הקודם, גם לפיו לא חלה השבחה.

12.10. אקדים ואציין כי חישוב ההשבחה בדרך של תוספת הזכויות הניתנות במסגרת הקלה בנפרד הינו ישים כאשר מדובר בתוספת שטח או שינוי נקודתי שאינו משפיע על שאר מאפייני הנכס בשני מצבי התכנון, ובבואנו לבחון את השינוי שנוצר בין המצב החדש למצב הקודם, נקבל

כי אותם השטחים, מלבד אלה שנוצרו בהקלה, מתקזזים, ונוותר עם הדלתא שיצרה אותה הקלה.

12.11. חיזוק לאמור קיבל משנה תוקף, בין היתר, בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** מיום 12/02/2020, בה נקבע כי "**דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים...**"

" **אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים...**"

ובהמשך:

"**מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת.**"

12.12. בענייננו, השינוי במרכיבי הנכס אינו מאפשר שימוש בשיטת הדלתא, שכן מלבד ניוד השטח, השתנה אופן בינוי היחידות ובהתאם השתנו מרכיבים נוספים לרבות שטח החצרות ומיקום שטחה של יחידת הדיור המשנית.

12.13. במצב החדש, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, היחידה המשנית, בשטח של כ-85 מ"ר עיקרי תיבנה בתת-הקרקע, ומעליה תיבנה היחידה הראשית, בשטח של כ-350 מ"ר, בינוי היוצר שינוי ביחס למצב הקודם, כפי שיפורט בהמשך.

12.14. **זכויות לא מנוצלות מכוח תכניות תקפות** – זכויות הבנייה מכוח תכניות תקפות הן שטח עיקרי של 450 מ"ר ושטח שירות של 65 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר מנוצלות זכויות בנייה חלקיות, של 436.1 מ"ר עיקרי, ושטח שירות הכולל ממ"דים בלבד.

12.15. בהינתן שקיימת אפשרות לניצול יתרת זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, ואישור ההקלה אינו מונע את האפשרות למימושן, בחרתי שלא להביאן בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה שכן הן מתקזזות בשני מצבי התכנון.

12.16. הכרעתי זו מתבססת בן היתר על ערר (ת"א) 85217/16 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' קרן אברמסון**, מיום 30/06/2019, שם נקבע כדלקמן:

"מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי להקלה, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוקלל וקונה סביר.

בחינת השומה המכרעת מעלה כי השומה לא נערכה על פי אמות מידה משפטיות אלו.

לעניינו, חשוב להדגיש כי ההקלה אינה פוגעת באפשרויות ניצול זכויות הבניה בעליית הגג. זאת, כמובן, בהינתן בניית קומות בגובה לא חריג. על כך לא הייתה מחלוקת בדיון שבפנינו. כן לא הייתה מחלוקת בפנינו כי המשיבה העדיפה מטעמיה ומשיקולים סובייקטיביים קומות גבוהות, הגם שהמשמעות היא אי מימוש זכויות הבניה בעלית הגג.

ניתן אפוא לומר כי אי ניצול זכויות הבניה בגג אינן קשורות בקשר סיבתי להקלה, אשר את העלייה בשווים של המקרקעין כתוצאה מאישורה על השמאי לשום.

כשם שאין לכלול בעליית הערך של המקרקעין עליית ערך שאינה קשורה להקלה כך אין לכלול בערכם הפחתה שאינה קשורה להקלה.

על כן, נושא מימוש ו/או אי מימוש זכויות הבניה בגג הוא נושא שראוי היה לנטרל מן השומה ולא לייחס לו עליית ערך/הפחתה."

12.17. לאור האמור לעיל, זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, של 13.9 מ"ר עיקרי וכן יתרת שטח השירות לא יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

12.18. **שטחי בנייה** – שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה עבור תוספת שטח של 112.96 מ"ר שנויד מהיחידות הנותרות לצורך הרחבת יחה"ד הראשונה, כולל ממ"ד בשטח של 12.02 מ"ר. לעומתה שמאי המבקשת הביאו בחשבון בתחשיב החלופי במצב קודם שטח 200 מ"ר לכל יח"ד, ובמצב חדש 350.8 מ"ר ליח"ד הראשית ו-85.16 ליחה"ד המשנית. בשל מתן פטור לשטחי הממ"דים חושבה השבחה עבור 100.8 מ"ר.

12.19. שטח עיקרי – במצב הקודם הובא בחשבון שטח עיקרי של 435.96 מ"ר הכולל 250 מ"ר ליחה"ד הראשית ו-186.1 מ"ר ליחה"ד המשניות, בהתאם לשטח הכולל המבוקש בהיתר הבנייה. במצב חדש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הובא בחשבון שטח דירה משנית של 85.16 מ"ר ללא ממ"ד, ושטח עיקרי של 350.94 מ"ר ליחה"ד הראשית, ובניכוי השטח המותר מכוח התכנית, של 250 מ"ר, מתקבל שטח לניוד של 100.94 מ"ר.

12.20. מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת לפיה שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה, בו נקבע כי חל פטור בגין "**<u>השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;</u>**

12.21. שטח שירות – לא הובאו בחשבון שטחי שירות בשני מצבי התכנון. אומנם התכנית קובעת שטח שירות של 65 מ״ר אלא ששטח זה כאמור אינו מנוצל במסגרת תכנית הבקשה להיתר בנייה.

12.22. שטח חצר – בהתאם להוראות סעיף 5.01 א.1. בתכנית ״**שטח מגרש לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ובלתי ניתן להפרדה**״.

12.23. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה ששטח המגרש המנוצל הינו 2 דונם עבור שתי יח״ד בבינוי בבניין אחד, דירה מעל דירה, כאשר ליחה״ד המשנית הממוקמת בתת-הקרקע יציאה לחצר בשטח של כ-100 מ״ר ואילו יתרת החצר, בשטח של 1,536 מ״ר, משויכת ליחה״ד הראשית.

12.24. במצב הקודם שויכה חצר עיקרית בשטח של 300 מ״ר לכל יח״ד במצב הקודם, ואילו במצב החדש שויכה ליחה״ד הראשית חצר עיקרית בשטח של 500 מ״ר בשל שטח יחה״ד, וחצר בשטח של 100 מ״ר ליחה״ד המשנית בהתאם למדידה שנערכה לפי תכנית הבקשה להיתר בנייה. .

12.25. **מקדמים** – הובאו בחשבון המקדמים כדלקמן:

- מגורים (יח״ד ראשית) עד 200 מ״ר - 1.0 ; מגורים מעל 200 מ״ר – מקדם שוליות של 0.8 ; מגורים מעל 300 מ״ר – מקדם שוליות של 0.60.
- מגורים (יח״ד במרתף) – הובא בחשבון מקדם 0.7 שכן מחד הדירה שקועה ברובה מתחת לפני הקרקע, ומאידך עסקינן בשטח עיקרי ומצומצם.
- חצר - מצב קודם: עד חצר של 300 מ״ר - 0.25 ; מעל 300 מ״ר - 0.15.

מצב חדש: חצר יח״ד ראשית בשל גודל הבנוי - עד חצר של 500 מ״ר - 0.25, בין 500 ל-1,000 מ״ר - 0.15, מעל 1,000 מ״ר - 0.10, חצר צמודה ליחידה המשנית בשטח של 100 מ״ר – 0.25.

12.26. **מקדם אי-סחירות** – מקובלת עליי עמדת שמאית המשיבה כי יש לנקוט במקדם אי-סחירות ליחה״ד המשניות של 0.7, מן הטעם שבסעיף 5.01(א)2 בתכנית נקבע כי ״**תנאי בניית המבנה העיקרי – מותרת הקמת שלוש יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד ובתנאי שישמשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת**.״ קרי, מדובר במגבלה הנובעת מהתוכנית ולא רק מתנאי חוזי מול רמ״י.

12.27. חיזוק לאמור ניתן למצוא, בין היתר, בהחלטת ועדת ערר מס׳ 8062/1019 **הועדה המקומית לתכנון ובניה נ׳ עזרא שלמה ואח׳ במושב אלישמע**, מיום 17/06/2020 שם אימצה ועדת הערר את עמדת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בעניין זה, וכן בהחלטת ועדת ערר מיום 04/06/2018 במסגרת השגות שהגישה הוועדה המקומית על השומה המייעצת של ארז כהן, מיום 04/02/2018, במשק מס׳ 27 (גו״ח 5920/11), הממוקם ברחוב הגפן 27, במושב בית גמליאל, שם נדונה סוגיה זו, ונדחתה השגת הוועדה המקומית בעניינה, וכך נקבע:

"השמאי המייעץ קבע כי מאחר ויחידת הדיור השניה והשלישית מוגבלות בהסכמת האגודה ורמ"י וכי התנאי להקמת היחידה השלישית הוא קיומם של שלושה דורות בנחלה, הרי שהסבירות לממש זכות זו כחוק, נמוכה. לפיכך, קבע השמאי המייעץ כי בנוסף למקדם אי הסחירות לזכויות אלו, יובא בחשבון מקדם מימוש בשיעור 0.5.

לעמדת המשיבה, קביעת השמאי המייעץ בעניין מקדם המימוש לאפשרות הקמת יחידות הדיור הינה קביעה בלתי מבוססת שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית, ועל וועדת הערר להתערב בה.

<u>ובהמשך</u>:

באשר לטענה הנוגעת למקדם המימוש שקבע השמאי המייעץ הרי שמעיון בחוות דעתו עולה כי מקדם המימוש שקבע מתייחס ליחידה השלישית בלבד, כאשר ביחס ליחידה השניה קבע השמאי המייעץ מקדם אי סחירות בשיעור 0.7 בדומה למקדם שקבע שמאי המשיבה.

<u>גם במקרה זה סבורנו כי קביעת השמאי המייעץ היא קביעה שמאית הנסמכת על הוראות התכנית ומגבלותיה בכל הנוגע לאפשרות הקמת היחידה השלישית, ומשכך לא מצאנו כל מקום להתערב בקביעתו זו.</u>

אשר על כן דין טענות אלו של המשיבה נדחות אף הן." (ההדגשה שלי, ד.ש.)

12.28. לאור האמור לעיל, בהינתן שהבינוי המיטבי במקרה דנן לאור המתודולוגיה בה נקטתי, הינו שתי יח"ד, מקדם אי-הסחירות ליחה"ד הראשית הינו 1.0, והמקדם ליח"ד המשנית הינו 0.7.

12.29. **ערכי שווי** –קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לערכי השווי. שמאית המשיבה טענה לשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, ואילו שמאי המבקשת לא נקטו בשווי שכן לשיטתם לא חלה השבחה בנכס, אולם טענו לשווי נמוך יותר על בסיס שומה קודמת שנערכה על ידי המשיבה, כמצוין בהכרעת קוט, שם טענה שמאית המשיבה לשווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

12.30. מקובל עליי השווי בו נקטה שמאית המשיבה, של 8,000 ₪ למ"ר מבונה בהתחשב בנתונים שיפורטו להלן, הכוללים ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, בהכרעות בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין, וכן בעסקאות ממגרשי הרחבה ביישוב, כפי שיפורטו להלן:

<u>הכרעות שמאים מכריעים</u>:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	יישוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
16/03/2017	אמנון ניזרי	8277/45	משמרת	23/08/2013	7,400 ₪
14/12/2014	בצלאל קציר	8278/15	משמרת	23/02/2014	8,000 ₪
13/05/2021	יעקב פז	7802/5	כפר הס	25/10/2020	7,800 ₪

הכרעות בהשגה ראשונה, אגף שומת מקרקעין:

תאריך	גו"ח	יישוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
25/02/2021	8277/22	משמרת	26/05/2016	₪ 8,650
19/11/2020	8277/21	משמרת	13/06/2018	₪ 9,153

עסקאות השוואה ממגרשי הרחבה ביישוב בין השנים 2018-2021:

מס"ד	גו"ח	תאריך	תמורה	שטח בנוי	שטח מגרש	יתרה לקרקע	שווי מ"ר מבונה אקו'
1	9092/93	25/03/2021	₪ 5,200,000	153.50	500	₪ 3,984,660	₪ 12,315
2	9092/75	31/07/2019	₪ 4,365,000	184.50	500	₪ 3,010,925	₪ 9,306
3	9092/86	10/04/2019	₪ 5,200,000	242.80	500	₪ 3,448,860	₪ 10,659
4	9092/80	10/05/2018	₪ 4,250,000	315.50	500	₪ 2,116,434	₪ 6,541
5	9092/21	08/04/2018	₪ 3,705,500	164.70	500	₪ 2,507,555	₪ 7,750
סה"כ שווי מ"ר מבונה אקו' ממוצע							**₪ 9,314**

12.31. יובהר שאומנם נערכה עסקה בנכס הנדון עובר לאישור התכנית אלא שלא שזו אינה מהווה עסקת השוואה ישירה מתאימה שכן שווי נחלה כולל ככלל רכיב של בנייה למגורים, רכיב חקלאי עסקי, זכות לפל"ח, וחלק יחסי ברכוש המשותף במושב. עולה אם כן כי חילוץ רכיב הקרקע בייעוד למגורים בנחלה מעסקאות השוואה לנחלות כרוך בהערכת שווי של יתר מרכיבי הקרקע, שהינם מורכבים יותר למדידה.

סוגיה זו קיבלה ביטוי בפרק כט' לקווים המנחים שעניינם "עריכת שומה לצורך חישוב דמי חכירה ו/או דמי רכישה בחלקת המגורים של הנחלה", שם במסגרת סעיף 7.1 שכותרתו "גישת השומה לקביעת שווי הזכויות בחלקת המגורים של הנחלה", נקבע כדלקמן:

"הנכס הנישום כפי שהוגדר הינו "נכס ייחודי" המתייחס אך ורק לרכיב הקרקע ביעוד למגורים של הנחלה. לכן עסקאות בנחלות, גם כאלה בהן חלקת המגורים מהוונת, אינן מהוות עסקאות השוואה ישירות מתאימות, שכן הן כוללות רכיבים נוספים רבים אשר אינם חלק מרכיב הקרקע למגורים.

לאור האמור שומת שווי הזכויות בחלקת המגורים תבוצע בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים ביותר לנכס הנישום, דהיינו למגרשים ביעוד למגורים לבניה צמודת קרקע במושב בו ממוקם הנכס ו/או בסביבתו הקרובה, תוך ביצוע התאמות שמאיות מקובלות, לשימוש המיטבי החוקי בקרקע כריקה ופנויה." (ההדגשה במקור, ד.ש).

12.32. ניתוח שווי מ"ר אקו' נעשה ע"י חילוץ שווי הקרקע בהתאם למרכיבים כדלקמן:

- **שיעור יזמות** - 6% בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, בבנייה נמוכה מקובל להביא בחשבון רווח יזמי של בין 4%-8% המבטא בעיקר את השקעת הזמן האישי ומרכיב סיכון נמוך.

- **עלות בנייה** – בהתאם לנספח עלויות לבניה ופיתוח של מחירון דקל, יולי 2021, מחיר עלות בניית בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות הינה 5,350 ₪/מ״ר ולאחר העמסת 15% עלויות עקיפות הובאה בחשבון עלות בנייה של 6,100 ₪ למ״ר.
- **ניתוח זכויות בנייה** – זכויות הבנייה במגרשי ההרחבה בהתאם לתב״ע צש/6-25/21 הן 200 מ״ר עיקרי, 45 מ״ר שירות ו-12 מ״ר ממ״ד וסה״כ 323.55 מ״ר אקו׳ למגרש של 500 מ״ר.

12.33. בשקלול הנתונים שהוצגו לעיל, ועל הצד הזהיר, אני מאמצת את השווי בו נקטה שמאית המשיבה, של 8,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.34. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם					
	מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם סחירות**	**סה״כ**
יח״ד ראשית	עיקרי	200.00 מ״ר	1.00	1.00	200.00 מ״ר
	עיקרי עד 300 מ״ר	50.00 מ״ר	0.80	1.00	40.00 מ״ר
	ממ״ד	12.50 מ״ר	-	1.00	-
	חצר	300.00 מ״ר	0.25	1.00	75.00 מ״ר
	חצר שולית עד דונם	437.50 מ״ר	0.15	1.00	65.63 מ״ר
יח״ד משנית	עיקרי	186.10 מ״ר	1.00	0.70	130.27 מ״ר
	ממ״ד	12.00 מ״ר	-	0.70	-
	חצר	300.00 מ״ר	0.25	0.70	52.50 מ״ר
	חצר שולית עד דונם	501.90 מ״ר	0.15	0.70	52.70 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					616.10 מ״ר
מצב חדש					
	מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם סחירות**	**סה״כ**
יח״ד ראשית	עיקרי עד 200 מ״ר	200.00 מ״ר	1.00	1.00	200.00 מ״ר
	עיקרי עד 300 מ״ר	100.00 מ״ר	0.80	1.00	80.00 מ״ר
	עיקרי מעל 300 מ״ר	50.94 מ״ר	0.60	1.00	30.56 מ״ר
	ממ״ד	12.50 מ״ר	-	1.00	-
	חצר	500.00 מ״ר	0.25	1.00	125.00 מ״ר
	חצר שולית עד דונם	500.00 מ״ר	0.15	1.00	75.00 מ״ר
	חצר שולית מעל דונם	536.56 מ״ר	0.10	1.00	53.66 מ״ר
יח״ד משנית	עיקרי	85.16 מ״ר	0.70	0.70	41.73 מ״ר
	ממ״ד	12.02 מ״ר	-	0.70	-
	חצר	100.00 מ״ר	0.25	0.70	17.50 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש					623.45 מ״ר
סה״כ שטח מצב קודם					616.10 מ״ר
סה״כ שטח התוספת					7.35 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					8,000 ₪
השבחה					**58,800** ₪

<u>הקלה לגג שטוח</u>

12.35. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

ההשבחה נבחנה עבור בינוי עם גג שטוח במקום גג רעפים.

- **אופן חישוב ההשבחה** – ההשבחה חושבה לפי שיעור תרומת ההקלה על כלל השטח הבנוי המבוקש של יחה"ד הראשית.
- **שטח** – הובא בחשבון שטח של 362.96 מ"ר.
- **מקדמים** – שיעור התרומה ליחה"ד הראשית עקב בניית גג שטוח הינו 1%.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מצב חדש - גג שטוח				
שימוש	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
בית 1	עיקרי	362.96 מ"ר	1	362.96 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				362.96 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 8,000
שיעור תרומה לגג שטוח				1%
ההשבחה לתוספת השטח				₪ 29,037

12.36. תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טענו שלא חלה השבחה שכן אין מניעה בתכנית לבנות בבינוי עם גג שטוח, אין שינוי בשימוש, וכן מדובר על טעם בעיצוב אדריכלי.

שמאית המשיבה השיבה כי כל אישור שאינו עולה בקנה אחד עם הנחיות התוכנית, הוא בגדר הקלה. העדפה לגג שטוח הפכה בשנים האחרונות לרווחת והיא מעניקה לבית מראה עדכני ומודרני ומכאן תרומתה.

<u>הכרעה</u>

12.37. הצדדים חלוקים בנוגע לעצם ההשבחה עקב אישורה של הקלה לבינוי בגג שטוח במקום גג רעפים. שמאית המשיבה טענה להשבחה בשיעור של 1% על כל שטח יחה"ד הראשית, לעומת שמאי המבקשת שטענו שלא חלה השבחה שכן אין מניעה בתכנית לבנות בבינוי עם גג שטוח, אין שינוי בשימוש, וכן מדובר על טעם בעיצוב אדריכלי.

12.38. אפתח ואומר שאיני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו ניתן במצב קודם לבנות בינוי הכולל גג שטוח ללא מתן הקלה, מן הטעם שהוראות התכנית אינן תומכות בפרשנות זו, כפי שיפורט להלן.

12.39. בסעיף 5.01(א)2 בהוראות תכנית צש/0/2/0 בפרק הדן בייעוד "איזור מגורים במושב עובדים" נקבע "**גובה מקסימלי – 2 קומות (אך לא יותר מ-8.5 מ' עד השיא העליון של גג משופע). מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'**".

12.40. בפרק הפרשנות בסעיף 2.02 (ו) להגדרות מונחים, מוגדר "**גובה הבניין**" כ"**אורך הקו האנכי שבין ממוצע מפלס פני הקרקע הטבעית הגובל בבנין, לבין המפלס העליון של תקרת הגג – בבנין עם גג שטוח ו/או השיא העליון של גג משופע.**"

12.41. בפרק הפרשנות בהוראות כלליות בסעיף 2.01 צוין כי "**לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנו למונח זה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 והתקנות שעל פיו הן בתוקף. וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שייכנסו לתוקפם מזמן לזמן**."

12.42. מן האמור לעיל עולה כי אכן סוגיית אופי הבינוי אינה ברורה דיה, שכן מחד אין הנחיה מפורשת לבנייה בגג רעפים, ומאידך בהגדרת גובה בניין ישנה התייחסות לבניין עם גג שטוח או גג משופע, אלא שמעיון בהוראות התכנית נראה כי המקום היחיד בו מופיעה התייחסות לגג שטוח הוא בהגדרת גובה הבניין האמורה, וכי בייעודים השונים בתכנית המתייחסים לבתים פרטיים צוין סעיף קבוע לפיו גובה מקסימלי הינו 2 קומות אך לא יותר מ-8.5 מ' עד השיא העליון של גג משופע. האמור מקבל משנה תוקף בכך שהוראות התכנית שותקות לעניין גובה מקסימלי לבינוי בגג שטוח, חרף העובדה שקיימת למשל התייחסות לגובה של בנייה על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.20 מ'.

12.43. מן המקובץ לעיל נראה שבמקרה דנן הוראת העל הינה לבנייה בגג משופע ולפיכך לא ניתן היה לבנות גג שטוח במצב קודם.

12.44. להלן דוגמאות להיתרים שניתנו בשנים האחרונות ביישוב משמרת ובאבן יהודה מהם עולה שהמשיבה אישרה בקשות נוספות להקלה לבנייה בגג שטוח במקום גג רעפים, קרי הוועדה המקומית פעלה באופן עקבי לפי פרשנות זו.

מס"ד	גו"ח	מגרש	מושב
1	8277/30	40	משמרת
2	8279/3	לא צוין	משמרת
3	8277/4	3	אבן יהודה
4	8277/21	20	משמרת

12.45. בהקשר זה מקובלת עליי פרשנות הוועדה המקומית למצב התכנוני, בין היתר בהתבסס על עת"מ (מרכז) 52508-11-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נ' ועדת ערר מחוזית – מחוז מרכז**, שם נקבע כדלקמן: "...**<u>מקום בו קיים ספק פרשני יש לתת עדיפות לפרשנות המתחקה אחר מטרת התכנית ולפרשה באופן המגשים את תכליתה, ולהעדיף את הפרשנות אותה נתנה הוועדה המקומית אשר יזמה את התכנית</u>. יפים לעניין זה דברי בית המשפט המחוזי בעת"מ 34782-10-12 און נ' הוועדה המקומית (פורסם בנבו)**

(25/08/2013) (ערעור לבית המשפט העליון נדחה בעע"מ 6725/13) (פורסם בנבו): "זאת ועוד, מקום בו יש ספק פרשני, <u>יש לתת עדיפות לפרשנות אותה נתנה הוועדה המקומית אשר יזמה את התכנית, והיא בעלת המומחיות והניסיון המעשי לשם ביסוס שיקול הדעת במתן ההיתר הקונקרטי</u> (ראו עת"מ (ת"א) 1317/06 גיימס בראט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב (פורסם בנבו) (15/02/2007)). כלל זה יפה שבעתיים, נוכח האמור לעיל." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

12.46. לאור הכרעתי לפיה לא ניתן היה לבנות בית עם גג שטוח ללא הקלה במצב קודם, נשאלת השאלה האם תרמה הקלה זו לשווי הנכס ביחס לבינוי בגג משופע, וככל שתרמה, באיזה שיעור.

12.47. כאמור, התכנית התירה גובה מקסימלי של 8.5 מ' ל-2 קומות עד לשיא העליון של גג משופע.

12.48. בחוק התכנון והבניה נקבע שיש לתכנן גגות בישראל לפי תקן 1556 "גגות קלים" משנת 2005. בהתאם לפרסום המעודכן של התקן שפורסם ברשומות בתאריך 16/10/2016 ובהתייחס למידות הגג, גובה סביר לקומת גג רעפים במקרה דנן הינו כ-2 מ', באופן המותיר גובה של 6.5 מ' לשתי קומות.

12.49. בהנחה של גובה שווה בשתי קומות, מתקבל כי במצב קודם מכוחה של תכנית צש/0/2/0 גובה קומה ברוטו הינו 3.25 מ'.

12.50. מעיון בתכנית הבקשה להיתר בנייה עולה כי גובה הקומה התחתונה הינו 4.10 מ' ברוטו וגובה קומה א' הינו 3.85 מ' ברוטו וזאת לעומת גובה קומות טיפוסית ממוצעות של כ-3.25 מ', במצב קודם. המסקנה המתבקשת הינה שגובה הקומה התחתונה גבוה ב-85 ס"מ מגובהה במצב קודם, וגובה הקומה העליונה גבוה ב-60 ס"מ. הפרשים אלה מבטאים תוספת בנפח בשיעור של כ-26% (3.25 / 0.85) וכ-18.5% (3.25 / 0.6) בהתאמה.

12.51. התוספת לגובה מהווה שיפור תכנוני התורם לשוויו של הנכס מבחינת יוקרתיות ותחושת הרווחה. במקרה דנן הובא בחשבון מקדם השבחה ממוצע של 0.01 המגלם תועלת שולית פוחתת.

12.52. לצורך בחינת ההשבחה הובא בחשבון שטח קומה תחתונה של 97.65 מ"ר כולל ממ"ד וקומה עליונה בשטח של 362.96 מ"ר כולל ממ"ד.

12.53. ערכי שווי – ראו הכרעתי בסעיפים 12.29 – 12.33 לעיל.

12.54. **תחשיב ההשבחה בגין בינוי בגג שטוח:**

	שטח	מקדם שווי	מקדם השבחה	שטח אקו'
קומת תחתונה	97.65 מ"ר	0.7	0.01	0.68 מ"ר
קומה עליונה	362.96 מ"ר	1.0	0.01	3.63 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				4.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000
השבחה בגין הקלה לתוספת גובה				**₪ 34,496**

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	16/08/2020	₪ 93,296	₪ 46,648

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה