

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

23.06.2016

מספר מינוי: 2015-2116

מספרנו: 019 חוות הדעת

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ראשל"צ
באמצעות השמאי
גב' אסתר כהן
בדוא"ל office@danco.co.il

לכבוד
המבקש, איזיק יחזקאל
באמצעות השמאי
מר נאור בינדר
בדוא"ל naor100@bezeqint.net

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5032, חלקה 28, רח' ספיר יוסף ראשל"צ

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות בנין עיר רצ/1/1/יא, רצ/מק/1/1/טו, רצ/1/1/יג, רצ/מק/1/1/יא, רצ/מק/1/1/39. היטל השבחה נדרש בגין מכר חלק¹ מהזכויות בנכס הנישום.

2. פרטי הנכס:

- 2.1. גוש: 5032. חלקה: 28 (בחלק).
- 2.2. כתובת: יוסף ספיר 5, ראשון לציון.
- 2.3. שטח החלקה (בשלמות): 6,169 מ"ר.
- 2.4. שטח המגרש²: 2,500 מ"ר.
- 2.5. השטח הנישום: 2,074 מ"ר.
- 2.6. הנכס: חלק מחלקה באזור תעשייה המערבי של העיר, עליו בנויים מבנים המשמשים כמוסד ותחנת תדלוק בגז.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית ראשון לציון, מיום 04.11.2015 אשר נערכה ונחתמה ע"י גב' אסתר כהן וגב' ליאת פרידמן עוקב, שמאיות מקרקעין במשרד דנוס-כהן.
- 3.2. חוות דעת לעניין היטל השבחה, מטעם המבקש, מר איזיק יחזקאל מיום 07.02.2016 אשר נערכה ונחתמה ע"י מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין.

¹ ההשבחה בגין העברת 2074/2500 חלקים מהזכויות בנכס
² עפ"י נסח הרישום לפיו 2500/6169 חלקים הינם בבעלות מר איזיק יחזקאל ו-3669/6169 חלקים הינם בבעלות עיריית ראשון לציון

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 1 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

- 3.3. התייחסות שמאי המשיבה לטיעונים העולים בחוות הדעת השמאית מטעם המבקש.
- 3.4. מסמך מיום 02.05.2016 ובו התייחסות שמאי המשיבה לפרוטוקול הדיון אשר נשלח לצדדים ביום 20.04.2016.
- 3.5. מסמך מיום 08.05.2016 ובו תגובת המבקש למסמך המצוין בסעיף 3.4 לעיל.
- 3.6. מסמך מיום 16.02.2016 החתום ע"י עו"ד רועי בר ובו פירוט עמדתה המשפטית של הועדה המקומית הנוגעת להחלטת הועדה המקומית מיום 09.06.1994 בסוגיית הרחבת זכויות בניה, החלטה שפרשנותה מהווה את אחת מנקודות חילוקי הדעות בין הצדדים.
- 3.7. העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 22.05.2013.
- 3.8. העתק מהסכם מכר מיום 13.02.1989 בין עיריית ראשון לציון לבין מלכה אייזיק ת.ז. 3031567.
- 3.9. העתק מהסכם שיתוף מיום 26.12.1996 בין עיריית ראשון לציון לאיזיק מלכה.
- 3.10. העתק מהסכם מכר מיום 22.05.2013 בין אייזיק יחזקאל ת.ז. 022372882, מס' ביטוח לאומי ארה"ב 559580483 לבין בנימין שבתאי ת.ז. 051748333.
- 3.11. העתק מהסכם שיתוף מיום 22.05.2013 בין אייזיק יחזקאל ובנימין.
- 3.12. העתק מהסכם מכר מיום 10.02.2014 בין אייזיק יחזקאל ת.ז. 022372882, מס' ביטוח לאומי ארה"ב 559580483 לבין בנימין שבתאי ת.ז. 051748333.
- 3.13. העתק מהסכם שיתוף מיום 10.02.2014 בין אייזיק יחזקאל ובנימין שבתאי.

4. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

4.1. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

- 26.05.1995, יום כניסתה לתוקף של תכנית "רצ/1/1/יא"
- 12.08.1996, יום כניסתה לתוקף של תכנית "רצ/מק/1/1/טו"
- 24.03.2004, יום כניסתה לתוקף של תכנית "רצ/1/1/יג"
- 25.09.2007, יום כניסתה לתוקף של תכנית "רצ/מק/1/1/יא1"
- 22.05.2009, יום כניסתה לתוקף של תכנית "רצ/מק/1/1/39"

5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1. נערך דיון במשרדי ביום 18.04.2016, בהשתתפות מר נאור בינדר, שמאי מקרקעין מטעם המבקש.
- 5.2. שמאיות המשיבה לא נכחו עקב אי הבנה באשר למועד הדיון, יחד עם זאת סוכם עימם כי הדיון יתקיים במעמד צד אחד תוך שתישמר להן הזכות להגיב בכתב לפרוטוקול ו/או לבקש דיון חוזר.

שחם 30 פתח תקווה ת.ז. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 2 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

- 5.3. פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים ביום 20.04.2016. שמאית המשיבה העבירה מסמך התייחסות לסיכום פרוטוקול הדיון ושמאי המבקש העביר התייחסות למסמך זה של שמאית המשיבה.
- 5.4. ביקור בנכס נערך בתאריך 13.04.2016 ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1. הנכס נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 28 בגוש 5032 בעיר ראשון לציון.
- 6.2. החלקה ממוקמת באזור התעשייה המערבי של העיר ראשון לציון, מערבית לדרך איילון (כביש 20), בפינת הרחובות יוסף ספיר ושפירא חיים משה.
- 6.3. אזור התעשייה כולל בעיקרו שימושי תעשייה ומלאכה ומאופיין על פי רוב במבנים ותיקים בני 1-3 קומות המשמשים כאמור לשימושי תעשייה, עסקי מכונאות רכב ובתי מלאכה.
- 6.4. החלקה בצורת טרפז וגבולותיה: מדרום-רחוב חיים שפירא, ממזרח-רחוב יוסף ספיר, מצפון-חלקה 26 ובה מבנה תעשייה בן 3 קומות וממערב- חלקות 26,27 ובהם מבני תעשייה.
- 6.5. הפיתוח הסביבתי מלא.
- 6.6. החלק הנישום הינו שטח של 2,074 מ"ר מתוך מגרש בשטח של 2,500 מ"ר המצוין כמגרש 1 בתשריט (להלן "המגרש").
- 6.7. המגרש מהווה חלק מחלקה ששטחה הרשום 6,169 מ"ר.
- 6.8. המגרש ניצב בחלק הצפוני של החלקה. צורתו מלבנית וגבולותיו: ממזרח-רחוב יוסף ספיר, מצפון- חלקה 26 ובה מבנה תעשייה בן 3 קומות, מדרום- בחלק הדרומי של החלקה המשמשת לאחסנה פתוחה כשמעברה לכיוון דרום רחוב חיים שפירא, וממערב- בחלק מחלקה 26 בה קיים מבנה תעשייה חד קומתי ובחלקה הצפוני והפנוי מבניה של חלקה 27.
- 6.9. בחלק החזיתי של המגרש, לרחוב יוסף ספיר, קיים מוסך ואילו בחלקו העורפי של המגרש קיים מבנה בלוקים בן 2 קומות וסככות המשמשים כמוסך וכן עמדת תדלוק מכוניות בגז כחלק משירותי המוסך.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 3 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

7. המצב המשפטי:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 22.05.2013 עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

– גוש 5032 חלקה 28

- **שטח:** 6,169 מ"ר.
- **בעלות:**
 - אייזיק יחזקאל 559580483³, מיום 03.04.2001 בגין פעולת ירושה. החלק בנכס 2500/6169 חלקים.
 - עיריית ראש"צ, מיום 28.01.1997 החלק בנכס 3669/6169 חלקים.
 - **הערות:** הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 26.12.1996, על כל הבעלים.
 - צו הריסה מיום 11.03.2001, בית משפט לעניינים מקומיים, תיק בימ"ש ב"ש 100/2000 מיום 05.03.2001 חב' דולפין מוסכים בע"מ, שבתאי בנימין, גייר יאיר וכהן זק.
 - צו עיקול מיום 02.12.2002, בית המשפט המחוזי תל-אביב, תיק בימ"ש א 2433/02 בשא 21079/02 מיום 25.11.2002, על הבעלות של אייזיק יחזקאל.

7.2. הסכמי מכר:

- מהעתק הסכם מיום 13.02.1989 בין עיריית ראשון לציון (להלן "המוכר") לבין מלכה אייזיק ת.ז. 3031567 (להלן "הקונים"), עולה כי הממכר הינו "המגרש" בחלק הצפוני של החלקה בשטח 2,500 מ"ר, התמורה 221,804 ₪.
 - מהעתק הסכם מכר מיום 22.05.2013 בין אייזיק יחזקאל ת.ז. 022372882, מס' ביטוח לאומי ארה"ב 559580483 (להלן "המוכר") לבין בנימין שבתאי ת.ז. 051748333 (להלן "הקונה"), עולה כי הממכר הינו שטח של 1,250 מ"ר, התמורה 1,750,000 ₪.
 - מהעתק הסכם מכר מיום 10.02.2014 בין אייזיק יחזקאל ת.ז. 022372882, מס' ביטוח לאומי ארה"ב 559580483 (להלן "המוכר") לבין בנימין שבתאי ת.ז. 051748333 (להלן "הקונה"), עולה כי הממכר הינו שטח של 824 מ"ר, התמורה 1,150,000 ₪.
- מכאן שסך השטח הנמכר הינו 2,074 מ"ר מתוך 2,500 מ"ר בבעלות אייזיק יחזקאל.

³ מס' ביטוח לאומי (ארה"ב).

שחם 30 פתח תקווה ת.ז. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 4 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

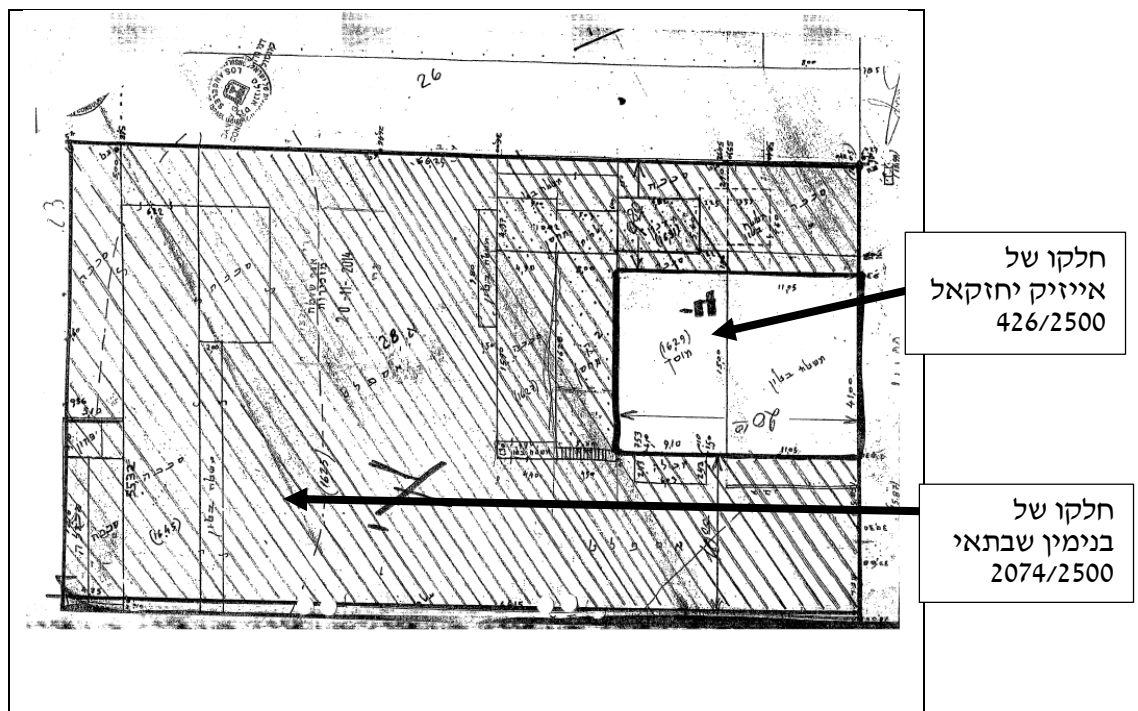
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

7.3. הסכמי שיתוף :

- לכל אחד מהסכמי המכר צורפו הסכמי שיתוף, כדלהלן :
- מהעתק הסכם השיתוף מיום 26.12.1996 בין עיריית ראשון לציון לאיזיק מלכה מוגדרת החלוקה של החלקה לשני מגרשים. הצפוני בשטח 2,500 מ"ר בבעלות איזיק מלכה והדרומי בשטח 3,669 מ"ר, בבעלות העירייה (הסכם זה נרשם בטאבו).
- מהעתק הסכם השיתוף מיום 22.05.2013 בין איזיק יחזקאל ובנימין שבתאי מצוינת החלוקה במגרש בין חלקו של המוכר והקונה כאשר הממכר הינו חלק של 50 אחוזים מהמגרש - 1,250/2,500.
- מהעתק הסכם השיתוף מיום 10.02.2014 בין איזיק יחזקאל ובנימין שבתאי מוגדרת החלוקה של המגרש בשטח 2,500 מ"ר בין החלק הנמכר בשטח 2,074 מ"ר (המכר בשטח של 1,250 מ"ר מיום 22.05.2013 בצרף המכר בשטח של 824 מ"ר מיום 10.02.2014) ובין החלק המהווה את יתרת המגרש שנשארה בבעלות איזיק יחזקאל בשטח של 426 מ"ר. להלן תשריט חלוקת המגרש :



שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 5 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

8. המצב התכנוני:

8.1. מצב קודם:

תכנית רצ/1/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1646 ביום 30.07.1970:

כעולה מתשריט התכנית, החלקה נשוא השומה מסווגת באזור תעשיה. התכנית קובעת כי באזור תעשיה זכויות הבניה הינן 40% לקומה, כאשר גובה הבניין מוגבל עד 12 מ'.

השימושים המותרים באזור התעשיה הינם בתי מלאכה, תעשיה בלתי מזיקה ושימושים הכרוכים בתעשיה.

תכנית רצ/1/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1991 ביום 21.02.1974:

תכנית המהווה שינוי ותיקון לתקנות תכנית מתאר מקומית רצ/1/1 בהיבט תקני חניה. עפ"י הוראות התכנית באזור תעשיה יהיה מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר ברוטו.

תכנית רצ/8/168 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2561 ביום 31.08.1978:

תכנית מפורטת הקובעת לוח אזורים ותקנות בניה בכל אזור. כעולה מתשריט התכנית הנכס נשוא השומה הינו באזור תעשיה אשר לגביו קובעות הוראות התכנית את זכויות הבניה הבאות:

- שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר.
- מספר הקומות 3 בגובה מקסימלי של 14 מ'. אחוזי בניה מקסימליים של 40% לקומה X 3 קומות או לחילופין קומה אחת בגובה מקסימלי של 6 מ' עם אחוזי בניה של 50% בחלופה זו.
- באזורי התעשיה תותרנה גלריות עד 25% משטח הבניה בגובה מינימלי לתעשיה 4 מ' ולגלריה 2.5 מ' כאשר אחוזי הבניה לגלריות יהיו על חשבון סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- קוי בנין: צדדי-4 מ', אחורי-6 מ'.

8.2. מצב חדש:

תכנית רצ/1/1/ח אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3912 ביום 15.08.1991:

התכנית חלה על כל מרחב התכנון ראשון לציון ומטרתה קביעת אופן ביצוע התשתיות בשכונות חדשות ובמתחמים חדשים בעיר, למעט השטחים המבונים.

תכנית רצ/1/1/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4303 ביום 11.05.1995:

התכנית חלה על כל אזורי התעשיה והמלאכה בתחום ראשון לציון ומטרתה קביעת הוראות לבניית רמפות ירידה לרכב למרתפי חניה, קביעת הוראות בניה למרתפים לחניה וקביעת גובה מתקנים הנדסיים על הגג.

התכנית הינה תכנית שינוי מתאר המשנה מספר תוכניות וביניהן את תכניות רצ/1/1 ו- רצ/8/168.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 6 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

עפ"י הוראות התכנית תותר בניית רמפות ירידה לרכב לחניה תת קרקעית בקו בנין 0 צדדי ואחורי בלבד, במספר תנאים וביניהם חתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל והגשת תכנית בינוי כאשר הרמפה והשטח שמתחתיה-חניה מקורה, יחושבו כשטחי שירות.

כמו כן מתירה התכנית בניית מרתפים לחניה בגבולות המגרש, בקו בנין 0, במספר תנאים ובהם הגשת תכנית בינוי, הצגת פתרון גינון ושילוב תשתיות, וחתימת בעלי הזכויות במגרש הגובל. שטח המרתף לחניה יחשב כשטח שירות.

בהתייחס לגובה הבניינים והמתקנים ההנדסיים, התכנית קובעת כי גובה התקרה האחרונה לבניינים באזורי התעשייה יהיה 12 מ' בעוד שיותרו חדרי מדרגות, חדרי מכוניות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים עד לגובה 16 מ'.

תכנית רצ/מק/1/1/טו אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4431 ביום 28.07.1996:

תכנית שינוי מתאר שמטרתה קביעת הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך המגרשים באזור התעשייה.

התכנית מתירה בניית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשייה והמלאכה בקו בנין 0 צדדי ואחורי במספר תנאים וביניהם הסכמת שכנים גובלים, פתרון תשתיות וגינון, חומרי הגמר לרמפות יהיו כחומרי הגמר של הבניין וביצוע הוראות הבניה באישור יחידת התנועה ואדריכל העיר. שטחי הרמפות יחשבו כשטחי שירות.

תכנית רצ/מק/1/1/יז אשר דבר אישורה תוקף ברשומות באישור שר הפנים בי.פ. 4454 ביום 05.11.1996:

תכנית שינוי מתאר שמטרתה קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה. התכנית קובעת כי שטחי הגינון בתחומי המגרשים באזורי התעשייה יהיו לא פחות מ- 20% משטח המגרש נטו בחלוקה הבאה: 5% בחזית המגרש, 10% ביתרת המגרש ו- 5% משולבים בבנין.

תכנית רצ/מק/1/1/יג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5280 ביום 09.03.2004:

מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר. בסעיף 8 בתכנית מצוין כי שטחי השירות בתחום מרחב התכנון המקומי יהיה כקבוע בתכנית זו, אלא אם כן נקבעו בתכנית מאושרת שטחי שירות בהיקף גדול מהקבוע בתכנית זו. במקרה זה יחולו הוראות התכנית המאושרת.

עפ"י טבלת הזכויות המצורפת בהוראות התכנית באזור תעשייה, במגרש ששטחו מעל 2,000 מ"ר זכויות הבניה העיקריות הינן 40% לקומה X 3 קומות ובסה"כ 120%. שטחי השירות מחושבים לפי שטח מגרש נטו, כדלקמן:

– מעל פני הקרקע- 30% שירות, 20% אחסנה, 20% גלריות (לשימושים ממ"ק, מדרגות חוץ ופנימיות, ח. מעליות, מעברים, מקום לסילוק אשפה, מחסנים ומתקנים טכניים).

– מתחת לפני הקרקע- עפ"י רצ/1/1/יא לשימוש חניה. בהערות וביאורי טבלת הזכויות מופיעות הנקודות הרלבנטיות הבאות:

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 7 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

- תכנון חניה תת קרקעית יעשה עד 80% משטח המגרש נטו.
- בשטחי השירות מעל פני הקרקע תותר העברת שטחים מקומה לקומה בהיקף של עד 5% משטח מגרש נטו ובאישור הועדה המקומית.
- מרתפי החניה והרמפות יהיו עפ"י תכניות רצ/1/1א ו-רצ/1/1טו שבתוקף כאשר הרמפות יהיו בנוסף לשטחי השירות הקבועים.
- שטחי השירות מעל פני הקרקע יהיו בקוי הבניין המותרים.
- גובה שטחי האחסנה כגובה הקומה.
- גלריות מעל גובה 2.2 מ' יחשבו כשטח עיקרי.
- גלריות מתחת לגובה 2.2 מ' יחשבו כשטחי שירות ולהן תינתן תוספת של 10% שטחי שירות לקומה ולא יותר מ- 20% לבניין.
- לא תותר המרת שטחי שירות כללים לאחסנה ו/או המרת שטחי שירות לגלריות למטרות שירות אחרות.

תכנית רצ/מק/1/1א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5715 ביום 10.09.07:

מטרתה הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה במגרשים מדרוניים כך שבמגרשים אלו ניתן יהיה לאשר את מרתף החניה כקומה מפולשת בחלקה באופן שינצל את המדרון הטבעי של פני הקרקע, באישור מהנדס העיר.

תכנית רצ/מק/39/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5947 ביום 07.05.2009:

מטרת התכנית הוספת הנחיות בינוי לגובה המבנים וביטול הגבלת מספר הקומות באזורי התעסוקה התעשייה והמלאכה.

עפ"י עיקרי הוראות התכנית גובה המבנה יהיה עד 20 מ' במקום 12 מ', ללא הגבלת מספר הקומות ובנוסף יותרו יציאות לחדרי מדרגות, חדרי מכונות, ארובות ומתקנים טכניים אחרים, מעבר ל- 20 מ'.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

- באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 9.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישורן של תכניות בנין עיר רצ/1/1א, רצ/מק/1/1טו, רצ/1/1יג, רצ/מק/1/1א, רצ/מק/39/1, בגין מכר חלקי של 2074/2500 מהזכויות בנכס הנישום.
 - 9.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.
 - 9.3 הובאו בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.
 - 9.4 הובאו בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.
 - 9.5 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 8 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין אילן עדני, שמאי מקרקעין

- 9.6. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני", כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים של כל תכנית ותוכנית במצב החדש.
- 9.7. חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, פסקי דין, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.
- 9.8. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

10. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

10.1. כללי:

- להלן טבלת מסכמת של הצדדים באשר לגובה היטל ההשבחה שחל על הנכס בכפוף לתכניות החלות עליו:

התכנית	עמדת המשיבה		עמדת המבקש	
	היטל ההשבחה לכל המגרש ב- ש"ח	היטל ההשבחה לחלק 2074/2500 ב- ש"ח	היטל ההשבחה לכל המגרש ב- ש"ח	היטל ההשבחה לחלק 2074/2500 ב- ש"ח
רצ/1/1/יא	55,000	45,628	אין השבחה	לא יחול היטל השבחה
רצ/מק/1/1/טו	27,500	22,814	אין השבחה	לא יחול היטל השבחה
רצ/1/1/יג	420,000	348,432	(הציג גם תחשיב חלופי) 31,176	(הציג גם תחשיב חלופי) 25,863
רצ/מק/1/1/יא	אין השבחה	לא יחול היטל השבחה	אין השבחה	לא יחול היטל השבחה
רצ/מק/1/1/כ	250,000	207,400	ש"ח 33,710	ש"ח 27,966

10.2. השבחה לתכנית רצ/1/1/יא (מועד קובע 26.05.1995):

• הקמת מרתפים תת קרקעיים לחניה ורמפות ירידה למרתפים

עמדת שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טוען כי במבחן עלות/תועלת, עלות הקמת המרתפים ורמפות הירידה אינה כדאית כלכלית ויצור חסרון כיס. בהקשר זה מפנה לשומתה המכרעת של גבי נורית גירבי מיום 10.02.2014 בגוש 3946 חלקה 61 אשר קבעה ששווי מ"ר חצר הינו 300 ש"ח ואילו עלות הקמת מ"ר מרתף הינה \$300 שהם 1,200 ש"ח⁴.
- שמאי המבקש טוען כי ניתן להבחין גם שבשנים רבות לאחר המועד הקובע, לא נבנו באזור התעשייה מרתפים.
- יתרה מזאת, מציין כי זכויות הבניה 40% X 3 קומות כלומר 3,000 מ"ר. תקן החניה מתכנית רצ/1/1/ב הינו 1 חניה לכל 100 מ"ר ולכן נדרשים 30 מקומות חניה X 25 מ"ר = 750 מ"ר עבור מקומות חניה.
- שטח המגרש 2,500 מ"ר, בניכוי התכסית מותר חצר בשטח 1,500 מ"ר, כך שנותר די והותר שטח בחצר לשימוש לחניה. לכן, בהיבט זה התכנית אינה משביחה.

⁴ שער ההמרה במועד הקובע הינו \$1=3 ש"ח ולכן צריך להיות 900 ש"ח.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 9 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

עמדת שמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה טוענת כי בניית המרתף בגבולות המגרש, מפנה שטחי עבודה בחצר ולכן מהווה אלמנט משביח.
- לצורך קביעת שיעור ההשבחה, מתבססת שמאית המשיבה על שומתו המכרעת של מר ניקי פרימו מיום 24.12.2009 בגוש 6097 חלקות 127-128 (נכסים הנמצאים ברחוב דוד סחרוב) אשר קבע כי שיעור ההשבחה הנובע מכל מרכיבי התכנית ובהם בניית המרתפים ורמפות הירידה אליהם וקביעת גובה המבנה, עומד על 4% משווי מ"ר קרקע.
- בהתייחסותה לחוות דעתו של שמאי המבקש ולביסוס טענתה, מפנה לשומתו המכרעת של מר אמנון ניזרי בגוש 6097 חלקה 14 (נכס הנמצא ברחוב לישנסקי), אשר בה אימץ את שיעור ההשבחה הנ"ל (בשומתו קבע 3% בגין המרתף ו-1% בגין הגבהת המתקנים הטכניים) וקבע כי "התרומה של פינוי החצר ממקומות חניה למשטחי עבודה היא מעבר לשווי החצר".

הכרעה:

- חוות הדעת של השמאים המכריעים מר ניקי פרימו ומר אמנון ניזרי, בוצעו על נכסים הניצבים ברחובות ראשיים, בהם המסחר שוקק והתנועה רבה ובאזור תעשייה בעל מיקום עדיף בחלקו המזרחי של כביש 20.
- לעומת זאת הנכסים המוזכרים בחוות דעתה המכרעת של גב' נורית גירבי בנוגע לגוש 3946 חלקה 61 (נכס הניצב ברחוב אצ"ל) מיום 10.02.2014 ובחוות דעתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג מיום 07.06.2012 בנוגע לגוש 6097 חלקה 25 (נכס הניצב ברחוב איתן אליהו), נמצאים באזור תעשייה עדיף (ממזרח לכביש 20), אולם ברחובות בעלי מאפיינים דומים לנכס נשוא הערכה.
- על ההבדלים בין אזורי התעשייה ניתן ללמוד גם מהכרעתו של מר אייל יצחקי מיום 09.09.2013 לנכס בגו"ח 5033/31, ברחוב משה שרת 28 בראשון-לציון בה ציין כי **"בהכירי את אזור התעשייה המערבי, אני מקבל את העמדה שלפיה אזור התעשייה שבנדון הינו מהמבוקשים פחות בראשון-לציון במועד הקובע וגם כיום (בהשוואה לאזור התעשייה החדש שממזרח לנתיבי איילון ולאזור התעשייה הישן). אזור התעשייה שבנדון הוא קטן ביחס לאזורי התעשייה האחרים, והשונות בתוכו מועטה"**.
- רחוב יוסף ספיר הוא רחוב הנמצא מערבית לכביש איילון, באזור תעשייה הכולל בעיקרו שימושי תעשייה ומלאכה ומאופיין על פי רוב במבנים ותיקים בני 1-3 קומות המשמשים כאמור לשימושי תעשייה, עסקי מכונאות רכב ובתי מלאכה.
- אני מקבל את טענת המבקש לפיה מרכיב בניית מרתפי החניה התת קרקעית ורמפות הירידה אליהם אינם משביחים במקרה הנדון.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 10 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

בהקשר זה ניתן לשלב בין 2 גורמים אשר מובאים גם בשומתה של גב' נורית ג'רבי מיום 10.02.2014 בנוגע לגוש 3946 חלקה 61 (נכס הניצב ברחוב אצ"ל) וגם בשומתו של מר שמואל רוזנברג מיום 07.06.2012 בנוגע לגוש 6097 חלקה 25 (נכס הניצב ברחוב איתן אליהו).

הגורם הראשון הינו העדר הכדאיות הכלכלית הנובעת מעלות הקמת החניה התת קרקעית ובכלל זה בניית רמפות הירידה לחניה. כפי שציינה גב' נורית ג'רבי בשומתה הנזכרת לעיל, עלות הקמת מ"ר מרתף גבוהה באופן משמעותי משווייה של החצר "המתפנה".

זאת ועוד, עלינו לקחת בחשבון כי שטח חניה תת קרקעית גדול משטח חניה בחצר ומשכך יש להביא בחשבון כי ע"מ שתיווצר השבחה עלינו להגיע למצב בו התרומה של פינוי חצר בשטח 25 מ"ר (מקום חניה אחד) תהיה גבוהה יותר מעלות הקמת מקום חניה אחד במרתף תת קרקעית בשטח 35 מ"ר, ולכן פערי חוסר הכדאיות הכלכלית בהקמת המרתפים אף גדלה.

יתרה מזאת, השטחים התת קרקעיים מוגדרים בתכנית כשטחי חניה בלבד ואינם ניתנים לשימוש לצרכים אחרים שיתכן והיינו יכולים למצוא בהם שימוש, אילו היו מתאפשרים, מרכיב התורם באופן ישיר לשווי המגרש.

הגורם השני אשר בא לידי ביטוי בטיעוני המבקש ומקבל משנה תוקף בשומתו של מר שמואל רוזנברג הנזכרת לעיל, הינו שטח החצר המותר הלכה למעשה מספיק שטח לשימושי החניה. שטח החצר הנותנת בנכס שבנדון הינה 1,500 מ"ר שהינם די והותר להקמת 30 מקומות חניה, מעברים להולכי רגל ולרכבים, ואף חניות תפעוליות ושטחי גישה למבנה במסגרת שימושי התעשייה הנדרשים בו (פריקה, העמסה וכיו"ב).

לצורך חיזוק הטענה בלבד ובמבט לאחור, גם כיום (כ- 20 שנים לאחר אישור התכנית) אזור התעשייה עודנו משמש במידה רבה למוסכים ובתי מלאכה ומבלי שנבנו בו מרתפים.

• גובה המבנה/ מתקנים טכניים:

עמדת שמאי המבקש:

— שמאי המבקש טוען כי בתכנית רצ/8/168 שהינה המצב הקודם, הותרה בניה בגובה מירבי של 14 מ' וכי תכנית רצ/1/1/יא הקטינה את הגובה המירבי לבנית מבנה התעשייה ל- 12 מ' בלבד ולכן לצד ההשבחה, ככל שקיימת, בגין הגדלת הגובה למתקנים הטכניים, קיימת פגיעה הנובעת מהנמכת הגובה לתעשייה. לכן גם בהיבט זה התכנית אינה משביחה.

עמדת שמאית המשיבה:

— שמאית המשיבה טוענת כי במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לממש מתקנים טכניים על הגג, אלא בדרך של הקלה ובתשלום היטל השבחה.

— במצב החדש נוצרת השבחה בגין מיקום מתקנים טכניים על הגג, דבר המאפשר ניצול טוב יותר של השטחים בקומות הטיפוסיות ובקומת המרתף.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 11 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

– בהתייחס לשיעור ההשבחה, שמאית הועדה קובעת 4% בגין כל מרכיבי ההשבחה בתכנית, כפי שהוסבר לעיל.

הכרעה:

– שמאית המשיבה טוענת כי שיעור ההשבחה הנובע מהתכנית עומד על כ-4% ומסתמכת על קביעתם של מר אמנון ניזרי שאימץ את קביעתו של מר ניקי פרימו בשומתו המכרעת מיום 24.12.2009.

– מעיון בשומתו המכרעת של מר פרימו עולה כי הנכס נשוא שומתו הינו בגוש 6097 שהינו באזור התעשייה הנמצא מזרחית לכביש 20, כאמור לעיל. כך גם הנכס נשוא השומה בשומתו המכרעת של מר ניזרי. נכסים אלו נכללים במצב הקודם בתחום תכנית רצ/4/168 בייעוד תעשייה. בתכנית זו זכויות הבניה בייעוד לתעשייה הן 40% X 3 קומות בגובה של עד 12 מ' בלבד. תכנית רצ/1/1/א מאפשרת בניה בגובה 12 מ' וכן 4 מ' נוספים למתקנים טכניים ולכן אין ספק שיש בה תוספת אבסולוטית של זכויות, ולכן הנני מסכים עקרונית עם קביעתם המקצועית כי במקרה שעמד לפניהם התכנית משביחה.

מאידך, הנכס נשוא שומתו ממוקם באזור התעשייה הניצב מערבית לכביש 20 בו במצב הקודם (בתכנית רצ/8/168), ניתן היה לבנות בניין תעשייה בגובה מירבי של 14 מ'.

– מעיון בשומתו המכרעת של מר רן וירניק מיום 15.08.2011, המתייחסת לנכס באזור התעשייה הנמצא מערבית לכביש 20 (גוש 5032 חלקה 17), והנמצא בסמוך לנכס נשוא חוות הדעת (בו זכויות הבניה בשני מצבי התכנון זהים למקרה אשר לפנינו), קבע מר וירניק כי **'לצד השבחה בגין הגובה למתקנים הטכניים (ככל שקיימת) יש פגיעה הנובעת מהנמכת הגובה לתעשייה ב- 2 מ' ולפיכך תכנית רצ/1/1/א אינה משביחה'.**

עמדה זו נטענת כאמור גם על ידי שמאי המבקש. פרשנותה של עמדה זו הינה שבמצב הקודם ניתן היה לבנות מבנה תעשייה בגובה 14 מ' וניתן להקים מעבר לגובה זה מתקנים טכניים ואילו במצב החדש מותרת בניה של 12 מ' בלבד ובתוספת מתקנים טכניים, של עד 4 מ' ובסה"כ גובה של 16 מ'.

– שמאית המשיבה טוענת כי לא ניתן היה לבנות מתקנים טכניים מעבר לגובה 14 מ' שנקבע בתכנית רצ/8/168 אלא באופן של הקלה עליה ישולם היטל השבחה.

– לא ניתן לקבוע באופן חד משמעי אם במצב הקודם גובה הבניין המירבי שנקבע כולל את המתקנים הטכניים או שמא לא. בעניין זה ניתן למצוא פרשנות לכאן ולכאן. כך לדוגמא ניתן למצוא בשומתה המכרעת מיום 11.08.2011 של גב' לבנה אשד (המתייחסת לנכס בגוש 3946 חלקה 71), פרשנות לפיה במצב הקודם ניתן היה להקים את המתקנים הטכניים מעבר לגובה המירבי שנקבע לבניין ומאידך ניתן למצוא פרשנות שונה בשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג מיום 07.06.2012, המתייחסת לגוש 6097 חלקה 25, לפיה הגובה המירבי שנקבע לבניה כולל את המתקנים הטכניים. אם ננקוט בפרשנות לפיה ניתן היה לבנות במצב

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 12 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

הקודם מתקנים טכניים מעבר לגובה הבניה שהותר (14 מ') הרי שתכנית רצ/1/1/יא יוצרת פגיעה מעצם הנמכת גובה הבניה לתעשייה ב- 2 מ' (לגובה של 12 מ' בלבד).

– יחד עם זאת, גם אם נבחן את הפרשנות הנגדית, עליה מסתמכת שמאית המשיבה, הרי שבגובה בניה מותר של 14 מ', בהנחה וגובה נדרש למתקנים טכניים הוא 2 מ', יוותרו 12 מ' לבנית 3 קומות שהן בדיוק אותו היקף בניה אפשרי למבנה התעשייה במצב החדש. מכאן שתחת הנחת עבודה שגובה של 2 מ' למתקנים טכניים הנדרשים לבניה על גג המבנה, הינו גובה מספק אשר עונה על צרכי המבנה, הרי שגם בפרשנות זו אין בכדי לקבוע שחלה השבחה במקרקעין נשוא שומה זו עקב כניסתה לתוקף של תכנית רצ/1/1/יא.

– מהמקובץ עולה כי תכנית רצ/1/1/יא, אינה משביחה.

10.3. השבחה לתכנית רצ/1/1/טו' (מועד קובע 12.08.1996):

– התכנית מתירה בניית רמפות עליה לבניינים באזורי התעשייה והמלאכה בקו בניין 0, צדדי ואחורי במספר תנאים כגון: הסכמת שכנים גובלים, פתרון תשתיות וגיגון, חומרי הגמר לרמפות יהיו כחומרי הגמר של הבניין וביצוע הוראות הבניה באישור יחידת התנועה ואדריכל העיר. שטחי הרמפות יחשבו כשטחי שירות.

– הצדדים אינם חלוקים על כך שבניית הרמפות לקומות העליונות משביחות את הקומות העליונות ואף מסכימים כי מקדם ההשבחה הינו 0.2 לכל קומה (שטח קומה ע"ב 40% הינו 1,000 מ"ר ומכאן שההשבחה לכל קומה הינה בתוספת שטח של 200 מ"ר מבונה).

הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 1,100 ₪ ומכאן שסך ההשבחה עומד על 440,000 ₪ (1,100 ₪/מ"ר X 1,000 מ"ר קומתי X 2 קומות X 0.2 מקדם ההשבחה).

– הצדדים חלוקים על ההפחתות שיש להפחית מתוספת השווי⁵.

על בסיס חישובי שמאי המשיבה נותר לאחר ביצוע ההפחתות שווי חיובי ואילו על בסיס חישובי שמאי המבקש לאחר ביצוע ההפחתות נותר שווי שלילי ומשכך התכנית אינה משביחה.

שמאי המבקש מגבה טענה זו בעובדה שגם כיום, כ- 20 שנים לאחר פרסום התכנית ניתן לראות בסביבת הנכס מבנים בודדים הכוללים רמפות עליה לרכב.

– להלן הנקודות עליהן חלוקים הצדדים, דיון והכרעה:

• עלות הקמת הרמפות:

עמדת שמאי המבקש

– שמאי המבקש קובע כי עלות הקמת הרמפות מסתכמת ב- 785,000 ₪ ע"ב שטח רמפות של 1,000 מ"ר במכפלה ב- 785 ₪/מ"ר.

⁵ למעט הסכמה על הפחתה בשווי של 40,000 ₪ שיש להפחית בגין הפסד שטח החצר

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 13 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

– בהתייחס לשטח בניית הרמפה אשר עומד על 1,000 מ"ר (500 מ"ר לקומה), מסתמך שמאי המבקש על שומת ועדה, שנערכה ע"י דנוס וכהן, בנכס הנמצא בבית מסוף בראשלי"צ. שם נקבע כי על כל מ"ר של שטח בנוי יש צורך בחצי מ"ר רמפה וכי **עלות בניית הרמפה הינה 785 ₪ למ"ר**. כמו כן מפנה שמאי המבקש לשומתו המכרעת של מר מלכנא בגו"ח 3946/121 אשר בה אימץ את הערכים הללו משומת דנוס וכהן הן לגבי שטח הרמפה והן לגבי עלות בנייתה.

– עלות הבניה של מ"ר רמפה נלקחה גם משומתה המכרעת של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 3946/61 אשר גם בה נקבעה עלות בניה של 785 ₪.

עמדת שמאית המשיבה

– שמאית המשיבה טוענת כי עלות הקמת הרמפות מסתכמת ב- 345,000 ₪ ע"ב שטח רמפות של 500 מ"ר (250 מ"ר לכל קומה) במכפלה ב- 690 ₪ / למ"ר (ללא נימוק והבהרה). בהתייחסותה לשומת שמאי המבקש מפנה שמאית המשיבה לשומתו המכרעת של מר שאול אשרת בגוש 3946 חלקה 177 מיום 30.05.2012, אשר בה קבע כי עלות הקמת מ"ר רמפה עומד על 690 ₪ (שווי זה נקבע על ידו כשווי ממוצע שהתקבל ב- 3 שומות מכריעות כדלקמן: שומתו המכרעת של מר מנחם מלכנא בגוש 3946/121 בה נקבע סך של 785 ₪, שומתה המכרעת של גב' נאווה סירקיס בגוש 3946/32 בה נקבע סך של 632 ₪ ושומתו המכרעת של מר ניקי פרימו בגוש 3946/62 בה נקבע סך של 650 ₪).

הכרעה

– אני מקבל את עמדות הצדדים לפיהן הקמת הרמפות מהווה גורם משביח. בהקמת רמפות חניה יש בכדי להרחיב את הנגישות ולנצל באופן טוב יותר את הקומות העליונות וכנגזרת מכך להגדיל את מחירי המכירה וההשכרה של המקרקעין בתחום המגרש. אלא, שמעבר לאמירה העקרונית, יש לבחון את הכדאיות הכלכלית ולהתייחס למרכיב אובדן שטחי החצר (לגבי קיימת הסכמה בין הצדדים) ולמרכיב עלות הקמת הרמפות (אשר המחלוקת לגבי נדונה בסעיף זה).

– בהתייחס לעלות בניית מ"ר רמפה שמאי הצדדים מסתמכים על שומות מכריעות אשר קבעו עלות בניית מ"ר רמפה בטווח של 630-785 ₪ למ"ר תוך ששמאי המבקש בחר להתבסס על 2 שומות מכריעות אשר בהן נקבע הרף העליון של טווח המחירים ואילו שמאית המשיבה בחרת להתבסס על שווי ממוצע מ- 3 שומות מכריעות שונות ביניהן גם אחת בה נקבע שווי של 785 ₪ למ"ר.

מעיון בשומות מכריעות נוספות עולה כי עלות הבניה למ"ר נעה בטווח שצוין עד כה (ראה לדוגמא שומתה המכרעת של לבנת אשד בגוש 3946 חלקה 71 בה קבעה 650 ₪) אך מאידך נמצאה קביעה לפיה עלות בניית מ"ר גבוהה של \$300 (942 ₪) ראה שומתו של מר מלכנא לנכס בגוש 5032 חלקה 14.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 14 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

אשר על כן מקובלת עלי הקביעה לפיה עלות הקמת מ"ר רמפה הינה \$250 במועד הקובע,

קרי 785 ש"ל למ"ר.

- בהתייחס לשטח הרמפה איני מקבל את טענת שמאי המבקש ששטח הרמפה הנדרש והמקובל הינו 50% מהשטח הבנוי.
ככלל, לא אמור להיות קשר ישיר בין השטח הקומתי לשטח הרמפה. שטח הרמפה צריך שיחושב עפ"י רוחב תקני המאפשר נגישות רכבים לשני כיווני הנסיעה ואורך המחושב מהגובה שבין הקומות והשיפוע של הרמפה.
אשר על כן לפי גובה קומה של 4 מ' וע"ב רוחב רמפה של 6 מ', שטח רמפה לכל קומה עליונה מוערך על ידי ב- 240 מ"ר ובסה"כ 480 מ"ר רמפה בשתי הקומות העליונות במבנה.
בהתחשב במגבלות בניה שיתכן ויצוצו ואשר בגינם ידרש שטח רמפה גבוה יותר, מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה לבצע את התחשיב ע"ב שטח של 500 מ"ר.

• הפחתה בגין מגבלת הצורך בהסכמת שכנים ודחיה למימוש

עמדת שמאי המבקש

- יש להביא בחשבון דחיה עד לסוף החיים הכלכליים של הנכס, ע"מ לממש את התכנית הנדונה (חישב דחיה זו כמקדם 0.89 המשקף דחיה של שנתיים, 6% לשנה).
- יש להביא בחשבון הפחתה הנובעת מתנאי התכנית להסכמת השכנים הגובלים ומגורם אי הודאות הנוצר מתנאי זה (חישב הפחתה זו כמקדם 0.9).

עמדת שמאית המשיבה

- שמאית המשיבה טוענת כי התנאי לפיו יש לקבל את הסכמת השכנים הגובלים אינו רלבנטי לתכנית זו, מאחר ומדובר במקרקעין אשר השימוש המיטבי בו הינו כקרקע פנויה וריקה. כמו כן, הזכות להתנגדות לגובלים קיימת בכל בניה שהיא ולא דווקא בתכנית הנדונה. לכן אין לתת הפחתה כלשהי בגין התניה זו.

- בהתייחס למרכיב הדחיה, שמאית המשיבה טוענת, כי המבנים הקיימים במגרש אינם מהווים את השימוש המיטבי במגרש, השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה, המבנים הקיימים אינם אלמנט המעכב את ניצול הזכויות במקרקעין ולכן אין להחשיב בגינם דחיה.

הכרעה

- בהתייחס למבנה ולסככות הקיימים במגרש אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה הם אינם מהווים את השימוש המיטבי וכי השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה ולכן איני סבור שיש להביא בחשבון מרכיב דחיה, כפי שנטען ע"י שמאי המבקש.
- בהתייחס לתנאי התכנית המחייב הסכמת שכנים, הרי שעצם ציון תנאי זה באופן ספציפי בהוראות התכנית, מייחס לו משקל רב יותר, מאשר זכות ההתנגדות העקרונית השמורה למגרשים הגובלים בכל פעילות בניה המבוקשת מתוקף כל תכנית שהיא. הסכמת השכנים

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 15 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

היא פעולה אקטיבית, שהשכן אמור לבצע (חתימה על מסמכים) וכל עוד לא חתם לא ניתן לאשר את ההיתר. בעוד שהזכות להתנגדות היא זכות, שבמידה והשכן לא ניצל אותה, עדין ניתן לקבל היתר בניה.

לכן אני סבור שיש להביא בחשבון הפחתה הנובעת מהדרישה המחייבת את הסכמת השכנים הגובלים.

מעיון בשומתו המכרעת של מר ניקי פרימו המתייחסת לגוש 6097 חלקות 127-128, עולה כי בהתייחס למרכיב זה ניתנה הפחתה של 10%, כאשר במקרה הספציפי היה מדובר בהתנגדויות שהוגשו בפועל לבקשת בניית רמפות בגוש 6097 חלקה 129. מעיון בשומתו המכרעת של מר שאול אשרת המתייחסת למגרש לא מבונה בגוש 3946 חלקה 177, עולה כי בהתייחס למרכיב הסכמת השכנים ניתנה הפחתה של 16% המשקפת דחיה של 3 שנים, 6% לשנה.

מעיון באתר האינטרנט של המשיבה ובבחינת תיקי הבניין בנכסים הגובלים עולה כי על החלקה הגובלת מצפון ובחלק ממערב (חלקה 26) ניצב בניין בן 3 קומות כולל רמפה עלייה לחניה עד לקומת הגג וזאת עפ"י היתר בניה משנת 2006. במועד הקובע היה ניצב על החלקה בניין בן קומה אחת ובו רמפת חניה לגג הבניין (נבנה בהיתר משנת 1980). בחלקה הגובלת ממערב (חלקה 27) ניצב בניין בן קומה אחת (כיום ובמועד הקובע, נבנה בהיתר בשנת 1974). מהעולה לעיל, סביר להניח כי לא תהיה התנגדות של מי מבעלי הזכויות בנכסים הגובלים נכון למועד הקובע, אולם מאחר והדרישה היא אקטיבית ודורשת איתור והחתמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים בפועל הרי שגורם ההפרעה הוא משמעותי ולכן הנני מוצא לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין כך.

בבואי לבחון את גובה ההשפעה של גורם זה הבאתי בחשבון כי הסכמת בעלי הזכויות בחלקות הגובלות מהווה מעין "שיתוף" במימוש הזכויות ויש בו מאפיינים של מושג המושעא, רק שבמקרה זה לא מדובר בריבוי בעלים באותה חלקה. ההפחתה הנוהגת בגין מרכיב המושעא היא בגבולות 5-20%, תלוי במספר השותפים, בשטח, בשימושים וכד', הרי שבמקרה זה יש להתכנס לגבול התחתון של מרכיב המושעא.

ניתן לבחון את גורם ההפרעה מזווית אחרת, גורם ההפרעה הוא גורם הדחייה עד לאיתור הבעלים והחתמתם על תכניות להיתר, בהנחה שזמן סביר לעיכוב בקבלת ההיתר יארך כשנה, אזי מקדם הדחיה יעמוד על 5%.

מהאמור לעיל עולה כי יש לחשב את גובה ההפחתה לפי שיעור של 5%.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 16 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

אילן עדני, שמאי מקרקעין

❖ להלן סיכום ההשבחה לתכנית רצ/1/1 טו :

1,000	זכויות בניה בקומה במ"ר
0.2	מקדם השבחה
2	מספר קומות עליונות
1,100	שווי מ"ר מבונה ב-ש
440,000	סה"כ תוספת שווי ב-ש בגין רמפות בשתי הקומות העליונות
40,000	הפחתה בגין הפסד שטח חצר ב-ש
	עלות הקמת הרמפה
500	שטח רמפה במ"ר
785	עלות בניית מ"ר
392,500	סה"כ עלות הקמת הרמפות ב-ש
7,500	סה"כ השבחה ב-ש
375	הפחתת 5% בגין הסכמת שכנים
7,125	סה"כ השבחה למגרש ב-ש
5,911	סה"כ ההשבחה ב-ש לחלק 2074/2500
2,955	סה"כ היטל ההשבחה ב-ש לחלק 2074/2500

10.4. השבחה לתכנית רצ/1/1 יג (מועד קובע 24.03.2004):

• תוספת שטחי השירות:

עמדת שמאי המבקש

- התכנית אינה מוסיפה שטחי שירות מעבר לאלו שניתנו במצב הקודם ומשכך אינה משביחה.
- מפנה לסעיף 13(ב)(1) ו-13(ב)(3) בתקנות התכנון והבניה אשר לפיהם "במקומות בהם נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות". ו"הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו- (2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 145(א) ו-158טז לחוק תוספת שטחי השירות תיקבע ע"י הועדה המקומית במליאתה"
- בהקשר לכך, מדגיש כי בהחלטת הועדה המקומית במליאתה ביום 09.06.1994 ניתן היה לקבל במגרשים שהשימוש בהם תעשייה ומלאכה מעל 2 דונם, שטחי שירות בהיקף 70% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע.
- היקף שטחי השירות הניתנים מתוקף תכנית רצ/1/1 יג ניתנו גם קודם לכן. כאשר לא זו בלבד שניתנו במצב הקודם, הרי שבנוגע לשטחי האחסנה והגלריות הם אינם סחירים ואף בפועל לא מומשו במגרשים הבנויים בסביבת הנכס.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 17 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- שמאי המבקש מציג עמדה חלופית המתבססת על שומתו המכרעת של מר שאול אשרת אשר קבע כי על אף זכויות שטחי השירות אשר ניתנו בתכנית רצ/1/1 ואשר עמדו על 10% פסקו מספר שמאים מכריעים שהיקף שטחי השירות שניתנו מהתכנית היה גבוה יותר. לפיכך קבע למען הזהירות שהיקף שטחי השירות הינו 15%.
- שמאי המבקש נסמך על שומתו של מר אושרת גם בנוגע לאפשרות מימוש קומת גלריה וטוען שהגבלת גובה הבניין (12 מ') אינה מאפשרת הקמת גלריה בגובה תקני בקומת הקרקע, אלא אם תעשה על חשבון ויתור של קומה טיפוסית עליונה.
- משכך אינו מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטחי הגלריה ומסכם את שטחי השירות ב-50% במצב החדש⁶ וב-15% במצב הקודם דהיינו תוספת משביחה של 35% שטחי שירות.
- שמאי המבקש מחלק את סך שטחי השירות הנוספים ל-3 קומות המבנה תוך מתן מקדמי קומה, מקדמי ש"ש⁷ ומקדמי שוליות ומגיע לאחר הפחתת חצר (מקדם 0.3) לתוספת שטח אקו' של 75.9 מ"ר.
- להלן פירוט התחשיב:

קומה	אחוז שטחי שירות ואחסנה	שטח שירות ואחסנה במ"ר	מקדם קומה	מקדם ש"ש	מקדם שוליות	שטח אקו'
קרקע	11.7%	291.75	1	0.35	0.8	82
א	11.7%	291.75	0.8	0.28	0.8	52
ב	11.7%	291.75	0.6	0.21	0.8	29
סה"כ		875.25				163
הפחתת חצר (מקדם 0.3)						-87.5
סה"כ שטח						75.9

עמדת שמאית המשיבה

- התכנית מתירה באזור תעשייה במגרשים ששטחם מעל 2,000 מ"ר נטו, שטחי שירות עיליים בהיקף של 70% משטח המגרש נטו בחלוקה הבאה: 30% שטחי שירות כלליים, 20% שטחי אחסנה ו-20% לגלריות.
- במצב הקודם הותרו 10% שטחי שירות מתוקף תכנית רצ/1/1 ולכן ההשבחה הנוצרת מתכנית רצ/1/1/יג הינה תוספת 60% שטחי שירות שהינם 1,500 מ"ר בחלוקה ל-500 מ"ר לכל אחד מסוגי שטחי השירות המצוינים (כלליים, אחסנה, גלריה).

⁶ 30% שירות כללי+20% אחסנה, ללא 20% לגלריה.

⁷ במתן מקדמי הקומה ומקדמי ש"ש מסתמך על שומתה המכרעת של גבי נורית גירבי גוש 3946 חלקה 61.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 18 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

- שמאית המשיבה מחשבת ומסכמת את סך השטח האקו' שמתווסף עקב התכנית ב- 600 מ"ר כדלקמן:
 - שטחי שירות כלליים 500 מ"ר x 0.5 מקדם
 - שטחי שירות אחסנה 500 מ"ר x 0.4 מקדם אחסנה
 - שטחי שירות גלריה 500 מ"ר x 0.5 מקדם גלריה X 0.6 מקדם הפסד גובה
- שמאית המשיבה דוחה את טענות שמאי המבקש (יפורטו בהמשך) לפיהן גם במצב הקודם היו מוקנים שטחי שירות מעבר ל- 10% (לטענתו אף בהיקף 70%). בהקשר זה ולביסוס טענתה מפנה להחלטת ועדת ערר הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ נ' ששון דורון ודיין אילן (8014/13) שניתנה לגבי החלטת שמאי מכריע בגוש 3939 חלקה 359 (שם נקבע כי יש לחייב בגין שטחי שירות שהוספו בתכנית רצ/1/1 לג' לעומת אלו שניתנו בתכנית רצ/1/1 ולא לצאת מנקודת הנחה שהותרו במצב הקודם 70%). כמו כן מפנה להחלטות שניתנו בעררים 8104/12+8119/12 הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ ולהחלטה שניתנה בערר 8137/11 ועדה מקומית לתו"ב ראשל"צ נגד קבוצת אשטרום בע"מ.
- שמאית המשיבה מתייחסת להחלטת המליאה של הועדה המקומית ראשל"צ מיום 09.06.1994 אשר אפשרה שטחי שירות בהיקף 70% מעל הקרקע וטוענים כי החלטת הועדה נעשתה לאור סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) -תשנ"ב 1992, אשר נתן לועדה המקומית סמכות להוסיף, עפ"י שיקול דעתה, שטחים נוספים כשטחי שירות, מעבר לשטחים העיקריים המצוינים בתכנית, אלא שתוספות אלו כאשר ניתנו, חויבו בהיטל השבחה. לעניין זה הפנו לפס"ד סמפלסט⁸ וצרפו מסמך עמדה משפטית של הועדה המקומית החתום ע"י עו"ד רועי בר.
- שמאית המשיבה מפנה לפסקי דין של בתי המשפט, אשר קובעים, שהשבחת מקרקעין הנובעים מכוח החלטת הועדה המקומית על בסיס תקנה 13 מחויב בתשלום היטל השבחה בגין תוספת הזכויות.
- שמאית המשיבה מדגישה כי תכנית רצ/1/1 יג' קיבעה למעשה את הזכויות שניתנו בהחלטת הועדה וכי מאז פורסמה הפכה למעשה החלטת הועדה ממסמך מתווה מדיניות עקרונית לתכנית סטטוטורית הקובעת זכויות בניה מפורטות.
- בהתייחסותה לתקנה 13 מבהירה שמאית הועדה כי תקנות התכנון והבניה אינן מקנות זכויות, אלא רק קובעות את אופן חישוב השטחים במקום וקיימת "לקונה" בתכנית המתאר.

⁸ רע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 19 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

- שמאית המשיבה טוענת כי גובה המבנה (12 מ') מאפשר גלריה בקומת הקרקע (על בסיס גובה 6 מ') תוך שיוותרו 3 מ' לכל קומה עליונה. אשר על כן הביאו בחשבון את שטחי הגלריה, תוך מתן מקדם הפסד גובה בקומת הקרקע שמתחת לשטח הגלריה.
- שמאית המשיבה מתייחסת למקדמים האקו' שהובאו בחשבון, בתחשיב שמאי המבקש, וטוענת כי הסתמך על שומה מכרעת ולא דייק במקדמים שהביא בחשבון, מה גם שבשומה זו היה מדובר בנכס בו זכויות הבניה שונות מהנכס שבענייננו (12 מ' ב- 4 קומות, אשר משנות לחלוטין את אפשרות מימוש גלריה בקומת הקרקע).

הכרעה

- שמאי הצדדים מתייחסים באריכות להחלטת הועדה מיום 09.06.1994 אשר אפשרה בניית שטחי שירות עיליים בהיקף 70%.
- מחד, שמאית המשיבה מבקשת לתת לה משקל נמוך, כמסמך מתווה מדיניות בלבד, שמימושה מותנה באישור היתר בניה, המחויב בכל מקרה בהיטל השבחה, וכן מעצם אישורה של תכנית רצ/1/1/יג המהווה מסמך סטטוטורי מחייב, בטלה למעשה סמכותה של הועדה למתן אישור לתוספת זכויות לשטחי שירות.
- מאידך, מבקש שמאי המבקש לתת להחלטה זו משקל גבוה, לטענתו בהתחשב בזכויות הבניה לשטחי שירות אשר ניתנו בהחלטה, לא נוצרת כל השבחה מתוקף תכנית רצ/1/1/יג (מוסיף לכך את טיעונו שמגבלת גובה הבניין אינה מאפשרת בניית גלריה, נושא אשר ידון בנפרד בהמשך הכרעתו).
- בפתח הכרעתי בסוגיה זו, אבקש להדגיש כי מסכים אני עם שמאית המשיבה וכי אין להתעלם מפסקי דין מנחים ומחייבים וכן מהחלטות ועדת ערר אשר עסקו בסוגיה זו. במה דברים אמורים?
- בפס"ד סמפלסט קבעה שופטת בית המשפט העליון, כבוד השופטת ד' דורנר, כי **"החלטת הועדה הביאה להרחבת זכויות ניצול המקרקעין שנקבעו בתכנית המקורית ומכאן- להשבחת המקרקעין"**. כמו כן **"מובן הוא כי במקום בו השתמשה הועדה בסמכויותיה עפ"י תקנה 13(ב) והרחיבה את זכויות הבניה...יש לשלם היטל השבחה"**.
- החלטות ועדת ערר, אשר עסקו בסוגיה שבענייננו, וביניהן החלטות ערר מס' 8137/11 ו- 8104/12+8119/12, התמקדו יותר בהכרעה לגבי הזכות לגבות היטל השבחה לאחר מתן אישור העדר חבות או בגין אי גביה בפועל של ההיטל, אך הדגישו שתוספת שטחי השירות, **"בין אם מכוח התכנית ובין אם מכוח החלטת הועדה, מהוות השבחה וכי על כך אין מחלוקת"**.
- אשר על כן, גם אם הייתי מקבל את טענת שמאי המבקש לכך שתכנית רצ/1/1/יג אינה משביחה ביחס לזכויות שניתנו בהחלטת הועדה, הרי שאף מעמדה זו יש להיצמד לפסיקה

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 20 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה ולובץ, שמאית מקרקעין

ולהחלטות ועדות הערר ולחייב בהיטל ההשבחה עבור תוספת הזכויות שניתנו בהחלטת הועדה.

– בפס"ד עמ"נ 24069-06-14⁹, הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, אשר ניתן ביום 27.04.2016 ע"י כבוד השופטת זהבה בוסתן, בנושא ערעור כנגד החלטת ועדת הערר 8104/12 ו-8119/12 נדונה סוגיית החיוב בהיטל השבחה: האם חיוב היטל ההשבחה נכון שיהיה מכוח החלטת הועדה (להלן "החלטת ההסבה") או מכוח תכנית רצ/1/1.יג.

בית המשפט פסק כי ההשבחה הינה מכוח התכנית ולא מכוח ההחלטה. בית המשפט מנמק את קביעתו בכך שההחלטה מכוח הוראות המעבר בתקנות חישוב שטחים, הוסיפה שטחי שירות לכל אזורי העיר "והיא חלה על כל התכניות שהיו תקפות באותה עת בלבד ובכלל זה התכנית הראשונה"¹⁰. ביום 22.06.1995 אושרה התכנית השנייה¹¹. על תכנית זו, שאושרה לאחר תחילת תוקפן של תקנות חישוב שטחים, חלות התקנות ולא הוראות המעבר שמכוחה התקבלה החלטת ההסבה. לפיכך הוראות המעבר אינה חלה על התכנית השנייה...ומכאן תכנית רצ/1/1.יג שקבעה הוראות בנוגע לתוספת שטחי שירות היא תכנית משביחה".

– גם במקרה שלפנינו התכנית אושרה לאחר תחילת תוקפן של תקנות חישוב שטחים והחלטת הועדה, לכן יש להתייחס להשבחה שנוצרה, אם נוצרה, בהתאם להוראות התוכנית ולא בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 09.06.1994.

– לאור פסיקת בית המשפט והחלטות ועדת ערר ומעיון בהכרעות שמאים מכריעים מצאתי לנכון לקבוע כי יש לבחון את סוגיית ההשבחה הנובעת מתכנית רצ/1/1.יג, ככל שיש כזו, ביחס לתכנית רצ/1/1 המהווה את התכנית הרלבנטית "במצב הקודם". בתכנית רצ/1/1 הותרו שטחי שירות בהיקף 10% בעוד שתכנית רצ/1/1.יג מתירה שטחי שירות בהיקף 70%, בחלוקה לשטחי שירות כללי 30%, אחסנה 20% וגלריה 20%.

– שמאי המבקש מפנה לשומתו של מר שאול אשרת אשר קבע שהיקף שטחי השירות במצב הקודם יעמוד על 15% לאור מספר דוגמאות בהם ניתנו היתרים לבניית שטחי שירות בהיקפים גבוהים יותר מ-10%, טרם אישור תכנית רצ/1/1.יג. מתן היתרי בניה לשטחי שירות בהיקף הגבוה מ-10% אשר הותרו בתכנית רצ/1/1 הינה מובנת והגיונית לנוכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992 ולנוכח החלטת הועדה מיום 09.06.1994 כפי שהובהר לעיל, אלא

⁹ בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים

¹⁰ תכנית רצ/2/1/1 מיום 08.12.1988

¹¹ תכנית רצ/10/2/1/1 מיום 22.06.1995

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 21 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

שיש להניח שעבור היתרים אלו התבקש תשלום היטל השבחה, כפי שעולה מפסיקת בתי המשפט וממסמך חוות הדעת המשפטית החתום ע"י עו"ד רועי בר.

מתקבל איפוא, שבכל מקרה מהוות הזכויות הניתנות בתכנית רצ/1 את "המצב הקודם" וכי כל תוספת זכויות, גם אם ניתנה בפועל עבור היתרי הבניה, חויבה בהיטל השבחה ולכן קביעתי הינה שלצורך קביעת ההשבחה הנובעת מתכנית רצ/1/1 יש ליחס "במצב הקודם" היקף של 10% בלבד לשטחי השירות.

– בהתייחס לאפשרות ניצול בניית גלריה בקומת הקרקע, כאמור לעיל, השימוש המיטבי במקרקעין הוא הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה. כקרקע ריקה ופנויה ניתן לתכנן בניית קומת גלריה.

– אשר למקדמים האקו', בחנתי את תחשיב שמאי המבקש לאור טענת שמאי המשיבה לאי דיוקים. שמאי המבקש ציין כי קבע את מקדמי הקומה ומקדמי ש"ש בהתאם לפסיקתה המכרעת של גב' נורית גירבי בגו"ח 3946/61. גב' גירבי קבעה מקדמי ש"ש אשר הביאו בחשבון את מקדמי הקומה ולא הביאה בחשבון מקדם לשוליות, בעוד ששמאי המבקש השתמש במקדמים הללו אך הוסיף עליהם מקדמי קומה ושוליות.

הנני מקבל את טענת שמאית המשיבה לגבי גובה המקדם אקו' לשטחי שירות, אחסנה וגלריות, וכן בקשר להפסד הגובה בקומת הקרקע, אולם בנוסף יש ליתן משקל לקומה

ולאובדן החצר הנובע מתוספת שטחי השירות והאחסנה בקומת הקרקע.

– לפיכך להלן קביעתי באשר למקדמים האקו' וסך שטחי השירות המהווים תוספת משביחה מהתכנית:

שטח המגרש במ"ר	2,500	תוספת אחוזי בניה	תוספת במ"ר	מקדם	סה"כ תוספת שטח אקו'	הסבר
קומה	שטח שירות	0.2	500	0.3	150	מקדם גלריה במכפלה במקדם 0.6 הפסד גובה
קרקע	גלריה	0.067	166.67	0.25	42	מקדם 0.5 בהפחתת בגין הפסד שטח חצר
	שרות	0.067	166.67	0.25	42	מקדם 0.5 בהפחתת בגין הפסד שטח חצר
	אחסנה	0.067	166.67	0.3	50	מקדם 0.5 במכפלה במקדם 0.6 בגין קומה
א	שרות	0.067	166.67	0.3	50	מקדם 0.5 במכפלה במקדם 0.6 בגין קומה
	אחסנה	0.067	166.67	0.2	33	מקדם 0.5 במכפלה במקדם 0.4 בגין קומה
ב	שרות	0.067	166.67	0.2	33	מקדם 0.5 במכפלה במקדם 0.4 בגין קומה
	אחסנה	0.6	1,500		400	

• שווי מ"ר מבונה ומקדם דחיה:

עמדת שמאי המבקש

– שמאי המבקש מפנה למספר שומות מכרעיות אשר עסקו בהשבחה הנובעת מתכנית רצ/1/1/1 וכן מציג 3 עסקאות השוואה של מכר קרקע בגוש 5035 וקובע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע מוערך בכ- 1,100 ש"ח/מ"ר.

אשר למרכיב הדחיה, מציין כי במועד הקובע אין כדאיות למימוש התכנית מאחר ואין צורך בתוספת שטחי שירות ולפיכך הביא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור 6% לשנה (מקדם

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 22 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

0.75) כפי שפסקו שמאים מכריעים כדוגמת מר שאול אשרת בגו"ח 5033/10 ומר מנחם מלוכנא.

עמדת שמאית המשיבה

– שמאית המשיבה מתייחסת, בין היתר לשתי שומות מכרעות אשר נעשו באותו גוש 5032 וטוענת כי מר מלוכנא קבע בחלקה 14 שווי של 1,200 ₪ למ"ר וכי מר וירניק קבע בחלקה 17 שווי של 1,060 ₪ למ"ר. שמאית המשיבה מוסיפה וטוענת כי מיקום החלקה הנדונה עדיף על חלקה 14 וכי החלקה הנדונה קטנה באופן משמעותי מחלקה 17, לכן ובהתאם לביצוע ההתאמות הנדרשות ובהתייחס לקביעת השווי למ"ר, במספר שומות מכרעות אשר עסקו בהשבחה הנובעת מתכנית רצ/1/1/ג', כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו כ- 1,400 ₪ /מ"ר.

– בהתייחס למרכיב הדחיה, קובעת, שאין לתת מקדם כלשהו בגין הדחיה ובמיוחד לאור העובדה ששמאי המבקש כבר יחס דחיה של שנתיים לתכנית רצ/1/1/טו.

הכרעה

– כפי שהובהר בדיון בסוגיות הקודמות השימוש המיטבי בנכס הינו כקרקע ריקה ופנויה ומשכך איני מוצא שיש להפחית מההשבחה בגין מרכיב דחיה. על אף זאת, עיינתי בשומה המכרעת של מר שאול אשרת אליה הפנה שמאי המבקש ומצאתי כי במקרה הנדון קבע מר אשרת ש"הנכס הינו מחצית ממבנה קיים בן קומה אחת שאינו נזקק בשלב זה לתוספת שטחי שירות". במקרה זה מדובר היה בזכויות בניה של 50% X 2 קומות בעוד שבמקרה שלפנינו זכויות הבניה הינן 40% X 3 ולכן אין מקום להשוואה בין שני המקרים.

– בהתייחס לערכי שווי למ"ר מבונה, הנני מקבל את עסקאות ההשוואה ואת ההפניות לשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המבקש, הכרעות בנכסים הנמצאים בגושים 5032, 5033 ו- 5035, המהווים את הסביבה הקרובה לנכס נשוא חוות הדעת. השומות המכרעות אותן הציגה שמאית המשיבה הן שומות מכרעות מגושים 3946 ו- 6097 הנמצאים באזור התעשייה שממזרח לכביש 20.

ערכי השווי המתקבלים מהכרעות שמאים מכריעים ומעסקאות ההשוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המבקש נעות בטווח שבין 943 ₪ ל- 1,177 ₪ למ"ר מבונה. בהתייחס להכרעות שמאים מכריעים בגוש 5032 כגון הכרעתו של מר מלוכנא (בחלקה 14) ולהכרעתו של מר וירניק (בחלקה 17) נקבעו שווי מ"ר מבונה 1,200 ₪ ו- 1,060 ₪, בהתאמה. איני מסכים עם טענת שמאית המשיבה כי מיקומה של חלקה 14 נחות ממיקום החלקה הנדונה (חלקה 14 נמצאת במרחק אווירי של כ- 200 מ"ר בתחום אותו אזור תעשייה).

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 23 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

הנני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי החלקה הנדונה קטנה באופן משמעותי מחלקה

17, לכן הבאתי בחשבון התאמה בגין שוליות בגובה של 10%¹².

על כן הנני קובע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 1,200 ₪.

❖ להלן סיכום ההשבחה לתכנית רצ/1/1/יג

400	תוספת שטח אקו' במ"ר
1,200	שווי מ"ר מבונה אקו' ב-₪
480,000	סה"כ ההשבחה למגרש ב-₪
398,208	סה"כ ההשבחה לחלק 2074/2500 ב-₪
199,104	סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום ב-₪

השבחה לתכנית רצ/מק/1/1/יא (מועד קובע 25.09.2007):

10.5.

התכנית מוסיפה הנחיות בינוי למרתפי חניה במגרשים מדרוניים. הצדדים מסכימים כי מאחר

והחלקה הנדונה אינה מדרונית, תכנית זו אינה משביחה.

הכרעה: החלקה הנדונה אינה מדרונית ועל כן הנני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע כי אין

השבחה כתוצאה מאישור תכנית רצ/מק/1/1/יא

השבחה לתכנית רצ/מק/39/1/1 (מועד קובע 22.05.2009):

10.6.

• תרומת תוספת הגובה

עמדת שמאי המבקש

— תוספת הגובה מאפשרת חללים גבוהים יותר או תוספת קומה.

— שימושי התעשיה המותרים הופכים את אפשרות תוספת הקומה ללא רלבנטית ומשכך יש

לייחס את ההשבחה לאפשרות יצירת חללים גבוהים יותר, אשר מאפשרים את ניצול

הגלריות שלא התאפשרו במצב הקודם עקב מגבלת הגובה.

מחשב את ההשבחה ע"ב תוספת 20% שניתנו בתכנית הקודמת, בחלוקה ל- 3 קומות, עם

מקדמי הקומה, ש"ש והשוליות שפורטו בפרק תוספת שטחי השירות בתכנית רצ/1/1.

— את השטח האקו' שמתקבל מכפיל בשווי של 1,150 ₪ למ"ר מבונה ואת הסכום המתקבל

דוחה ב- 10 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6% תוך הפניה לשומה המכרעת של מר שאול

אשרת בגו"ח 5033/10.

¹² הבאתי בחשבון כי שטח החלקה גדול ביחס לסביבתו וכי מדובר בבעלים אחד.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 24 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

– להלן פירוט התחשיב:

קומה	שטח גלריה	שטח במ"ר	מקדם קומה	מקדם ש"ש	מקדם שוליות	שטח אקו'
קרקע	6.7%	167	1	0.35	0.8	46.7
א	6.7%	167	0.8	0.28	0.8	37.3
ב	6.7%	167	0.6	0.21	0.8	21.0
סה"כ	20%					105
שווי למ"ר מבונה						1,150 ₪
סה"כ השבחה						120,738 ₪
מקדם דחיה	I=6.0%, N=10					67,419 ₪
היטל השבחה						33,710 ₪
בהתאמה ל- 2074/2500						27,966 ₪

עמדת שמאית המשיבה

- ההשבחה מיוחסת לתוספת הגובה (מ- 12 מ' ל- 20 מ') ולביטול הגבלת הקומות.
- מפנה לשומות מכריעות של מר וירניק בגו"ח 5032/17 ושל מר דיאמנט בגו"ח 3946/54 אשר קבעו השבחה נפחית בסכום שבין 191,600 ₪ ל- 216,000 ₪ לדונם ועל כן העריכו את ההשבחה במקרה הנדון ב- 200,000 ₪ לדונם.
- בהתייחס לשטח המגרש (2,500 מ"ר) ולחלק של 2074/2500 מתקבל היטל השבחה של 207,400 ₪.

הכרעה

- השומה אליה מפנה שמאי המבקש נבחנה על ידי ונמצא כי מדובר בנכס במקרקעין עם זכויות בניה שונות (2 X 50% קומות) ובנכס בנוי שנמצא שיש מקום להביא בחשבון דחיה עד תום חייו הכלכליים.
- בנוסף שמאי המבקש טוען שקבע מקדם דחיה של 0.56 בהתאם לשומה זו, אלא שבשומה זו קבע השמאי המכריע שמקדם הדחיה הוא 0.508 (10 שנים, 7% לשנה).
- בסיכומו של דבר קבע השמאי המכריע בשומה זו 'ערכתי את תחשיב ההשבחה לפי נפח, אשר מותאם לדעתי למבני תעשייה' וקבע כי ההשבחה מסתכמת בכ- 188,800 ₪ לדונם.
- לפיכך מצאתי שגם בשומה אליה הפנה שמאי המבקש חושבה ההשבחה כהשבחה נפחית, כפי שמבקשים לחשב שמאי הועדה.
- טיעוני שמאי המבקש לחישוב התוספת המתקבלת לשטחי הגלריה ולמקדם הדחיה, נדחים על ידי לאור קביעותיי עד כה (שטחי השירות לגלריות נמצאו משביחות בתכנית הקודמת וההתייחסות לשימוש המיטבי בנכס שהינו כקרקע ריקה ופנויה).
- בשומתו של מר וירניק לנכס בגו"ח 5032/17 נקבעה השבחה המסתכמת ב- 192,000 ₪ לדונם. מר וירניק חישב את ההשבחה ע"ב הפרשי הנפח בין המצב החדש למצב הקודם,

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 25 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וללובץ, שמאית מקרקעין

אלא שלדעתי חישוב, בטעות, את נפח המבנה במצב החדש לפי גובה 19 מ' במקום 20 מ' ובכך קיבל נפח אקו' מוטעה אשר השפיע גם על שווי מ"ק אקו' (בהתייחס למבנה בגובה 20 מ' הנפח האקו' גדול יותר ושווי מ"ק אקו' נמוך יותר).¹³ לטען ההשבחה שהתקבל ניתן מקדם 0.4 המגלם צפי היתכנות ושטח אפקטיבי לשימוש.

– בשומתו של מר ושאל אשרת נעשה תחשיב באופן דומה תוך שהנפח האקו' הוכפל בשווי מ"ק אקו' של 294 ₪ ולטען ההשבחה ניתן מקדם 0.2.

– אשר על כן, בהתייחס לאפשרות ניצול הזכויות שניתנו בתכניות הקודמות מצאתי שיש באלמנט תוספת הגובה בכדי לייצר השבחה. בתכניות הקודמות הובאה בחשבון קומת קרקע גבוהה עם גלריה ושתי קומות נוספות (חלוקה אפשרית של 6 מ' לקומת הקרקע ו- 3 מ' לקומה א' ו-ב').

– לפיכך תוספת הנפח המכסימלית האקו' הינה:

מצב קודם	שטח קומה במ"ר	גובה במ'	מקדם	נפח אקו' במ"ק
קומת קרקע	400	6	1	2,400
קומה א'	400	3	0.6	720
קומה ב'	400	3	0.4	480
				3,600
מצב חדש				
קומת קרקע	400	8	1	3,200
קומה א'	400	6	0.6	1,440
קומה ב'	400	6	0.4	960
				5,600
תוספת הנפח האקו' במ"ק				2,000

– שווי מ"ק אקו' כפי שעולה בשומות המכריעות בנכסים בגוש 5032 ו- 5033 אשר בסביבת הנכס כ- 290 ₪.

בהתאם לפרק השימושים בתעשיה בתכנית המתאר רצ/1, מסתמן כי אין צורך במימוש גובה הקומות המצוין לעיל. בפועל ניתן למצוא מקום לתרומה אפשרית של הגבהת קומת הקרקע לצרכי אחסנה גבוהה או נגישות כלי רכב גבוהים, ובמידה סבירה פחות להגבהה חלקית של קומה א' ו-ב'.

¹³ בשומתו קיבל שווי מ"ק אקו' של 280 ₪ ו-330 ₪ ובתחשיב לפי 20 מ' היה מתקבל שווי של 260 ₪ ו-310 ₪ בהתאמה.

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 26 מתוך 27

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

– משכך המימוש הנכון הינו חלקי ביותר ולכן מצאתי לנכון לשקף חלקיות זו במתן מקדם 0.32 בלבד לתוספת הנפח האקוי (מקדם זה מגלם תוספת 1 מ' גובה לקומת הקרקע ולקומה א').

❖ להלן סיכום ההשבחה לתכנית רצ/מק/39/1/1 :

2,000	תוספת נפח מקסימלי אקוי' במ"ק
290	שווי מ"ק אקוי' ב-ש
0.32	מקדם
185,600	סה"כ ההשבחה למגרש ב-ש
153,974	סך ההשבחה ב-ש לחלק 2074/2500
76,987	סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום ב-ש

11. השומה:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינה כמפורט :

התכנית	המועד הקובע	ההשבחה ב-ש לחלק 2074/2500	היטל ההשבחה ב-ש לחלק 2074/2500
רצ/1/1/יא	26.05.1995	התכנית אינה משביחה	לא יחול היטל השבחה
רצ/מק/1/1/טו	12.08.1996	5,911	2,955
רצ/1/1/יג	24.03.2004	398,208	199,104
רצ/מק/1/1/יא/1	25.09.2007	התכנית אינה משביחה	לא יחול היטל השבחה
רצ/מק/1/1/39	22.05.2009	153,974	76,987

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

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

שחם 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס. 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עמוד 27 מתוך 27