תאריך: 03.06.2022
מס' בקשה/מינוי: 2278-2021
מספרנו: 3772

לכבוד

המבקש – מר אשר אוחיון
דוא"ל: ashero123123@gmail.com

באמצעות מר אלי בוכריס שמאי מקרקעין
דוא"ל: ebrls@walla.co.il

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת
דוא"ל: liatl@zefat.muni.il

באמצעות מר אהרון ויסבלום שמאי מקרקעין
באמצעות מר קובי קלפון שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@rea.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש שומה: 13531 **חלקה:** 55 **מגרש:** 54 **תכנית:** ג/4285
כתובת: רח' נוף הגליל 31 (פינת רח' נוף ההר), שכ' נוף כינרת[1], צפת

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 2278-2021 מיום 12.10.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית מס' ג/12617.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 16.06.2021).

מהות הנכס: חלקה (מגרש) פינתית, ריקה ופנויה ביעודה למגורים-וילות (בניה צמודת קרקע).

3. מועד דיון

ביום 28.12.2021, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס נערך ביום 13.10.2021, ע"י מר דוד דדון שמאי מקרקעין (שמאי מכריע) מטעם הח"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור לנכס וסביבתו.

---

[1] בהתאם למידע כמפורט במערכת (אינטרנטית) – GIS, בהתאם למפורט בתקנון תכנית מס' ג/4285 שכונת "מעלה צפת".

[2] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' נוף הגליל 31 (פינת רח' נוף ההר), שכ' נוף כינרת[3], צפת.
גוש שומה	:	13531.
חלקה שומה	:	55 (מספר ישן 1).
שטח חלקה רשום	:	715 מ"ר.
תכנית	:	ג/4285.
מגרש	:	54.
זכויות רשומות[4]	:	בעלות, ע"ש אשר אוחיון.
מהות הנכס	:	חלקה (מגרש) פינתית, ריקה ופנויה ביעודה למגורים-וילות (בניה צמודת קרקע).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אהרון ויסבלום ומר קובי קלפון, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר אלי בוכריס, שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב לקבלת פרטים הנוגעים למקרקעין, מיום 17.06.2012, מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה – צפת.
- העתק מכתב מידע תכנוני בדבר פרטים הנוגעים למקרקעין לפי סעיף 119א' לחוק התכנון והבנייה מיום 17.10.2021, מאת הוועדה המקומית לתו"ב צפת.
- העתק מכתב הודעת חיוב היטל השבחה בגין העברה בטאבו, מיום 02.09.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין מפנקס השטרות, הופק ביום 15.06.2021.
- העתק הסכם (רכישה) לנכס נשוא ההחלטה, שנערך ונחתם ביום 09.08.2012.
- העתק הסכם מכר לנכס נשוא ההחלטה, שנערך ונחתם ביום 16.06.2021.
- החלטת ועדת ערר (צפון) 836/15, עדנה גבעון ברוך נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה צפת.
- החלטות שמאים מכריעים.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 10.11.2021.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- שונות (תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס, תצ"א, עסקאות, תוכניות, היתרי בניה בסביבה וכיוצ"ב).

7. המועד הקובע

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

[3] בהתאם למידע כמפורט במערכת (אינטרנטית) – GIS, בהתאם למפורט בתקנון תכנית מס' ג/4285 שכונת "מעלה צפת".

[4] כמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס השטרות, הופק ביום 15.06.2021.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תכנית מס' ג/12617	12.02.2014	פרסום ברשומות, 28.01.2014, י.פ. 6745, עמ' 3470

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה מהווה חלקה (מגרש) פינתית, ריקה ופנויה ביעודה למגורים-וילות (בניה צמודת קרקע).

תיאור החלקה: הקרקע נשוא ההחלטה, ידועה כחלקה מס' 55 בגוש שומה 13531, מגרש 54 בתכנית מס' ג/4285 ושטחה הרשום הינו 715 מ"ר.

צורתה של החלקה הינה בלתי רגולרית ומידותיה (בקירוב) בהתאם למדידה גרפית כללית ממערכת GIS אינטרנטית, כדלקמן: חזית צפונית באורך של כ- 29.8 מ', חזית מערבית ברוחב של כ-24.9 מ', חזית דרומית באורך של כ- 16.9 מ', חזית מזרחית מקומרת באורך כולל של כ- 33.4 מ'.

החלקה נשוא ההחלטה הינה פינתית וממוקמת מעל מפלס הכביש, פני הקרקע משופעים ממערב למזרח ובעלי טופוגרפיה הררית מדרונית, בסמוך לחלקה נראה כי עוברים קווי מתח עליון (ממוקמים בקרבתה של החלקה שני עמודי חשמל).

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: חלקה (גוש שומה) מס' 54, מגרש 53 בתכנית מס' ג/4285, מבנה מגורים צמוד קרקע.

<u>מערב</u>: חלקה (גוש שומה) מס' 157, מגרש 440 בתכנית מס' ג/4285, ביעוד שטח לבניני ציבור, החלקה ריקה מבניה.

<u>מזרח</u>: דרך סלולה מחופה אספלט / מפגש-פינת הרחובות נוף ההר, נוף הגליל.

<u>דרום</u>: חלקה (גוש שומה) מס' 153, ביעוד שצ"פ עפ"י תכנית מס' ג/4285.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברח' נוף הגליל 31 פינת רח' נוף ההר, שכ' נוף כינרת[5] אשר בחלקה המזרחי (מקטע מרכזי) של העיר צפת.

תחילתו של רחוב נוף ההר בקצה המערבי של השכונה, וסופו בצפון-מזרח במפגשו עם רחוב נוף הגליל תחילתו של רחוב נוף הגליל בצפון במפגשו עם רחוב נוף כנרת, וסופו בדרום-מזרח במפגשו ברחובות נוף כנרת ונוף החולה.

סביבת הנכס מאופיינת בטופוגרפיה הררית-מדרונית, בחלקות (מגרשים) בהן מבני מגורים צמודי קרקע ובחלקות (מגרשים) ריקות ופנויות.

נכסים משלימים: ברחבי השכונה קיימים בתי כנסת, מקוואות, היכל תרבות בית פרדי ברגר, גני ילדים גני משחקים, מגרש טניס ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח סביבתי הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה מחופה אספלט, חשמל תשתיות מים וביוב וכדומה, בביקור נראה כי טרם נעשו עבודות פיתוח פנים-מגרש, ופיתוח מדרכות.

נגישות: הגישה לחלקה (מגרש) הינה מהחזית המזרחית (רח' נוף הגליל), ומהחזית הדרומית-מזרחית (רח' נוף ההר).

[5] בהתאם למידע כמפורט במערכת (אינטרנטית) – GIS, בהתאם למפורט בתקנון תכנית מס' ג/4285 שכונת "מעלה צפת".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' ג/4285

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 26.04.1985, י.פ 3190, עמ' 2114.

מטרת התכנית: שינוי יעדים לשטחים הנ"ל, שינוי יעוד משטחים חקלאיים ליעדים המתוכננים להקמת שכונת יוקרה של צפת, שכונת מגורים ושירותי תיירות באיכות חיים גבוהה במיוחד הכוללת: מגורים מסחר, מלונאות ונופש, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים הבאים לתרום לפיתוחה של צפת ובמיוחד של ענף התיירות בצפת ובגליל העליון, תכנון השכונה בעל אופי גנני עם צפיפויות נמוכות.

הנכס מסווג ביעוד אזור מגורים – וילות.

מס' המגרש 54.

להלן זכויות הבנייה באזור "מגורים וילות":

שטחי המגרשים	:	כ-750 מ"ר, כמסומן בטבלה בתשריט.
מס' יח"ד	:	יח"ד אחת לכל מגרש.
גובה המבנים	:	2 קומות על עמודים. גובה לכל היותר עד 9 מ' מפני הקרקע המתוכננת.
אחוזי בניה	:	30% לכל היותר לקומה, סה"כ 70% בכל הקומות כולל נספחים (מקלט, מוסך מחסנים, חדרי כביסה, הסקה, וכו').
קווי בניין	:	לחזית 5 מ', צדדי ואחורי 4 מ'.

המגרשים באזור זה מיועדים להקמת בניני מגורים יחידים על מגרש אחד כאשר התכנון הארכיטקטוני של המבנים בהתאם לתנאים דלעיל יהיה בעל אופי ים-תיכוני הררי תוך כדי שימוש בשיטות ובחומרים מקומיים כמו: אבן, טיח, עץ, ברזל אמנותי, גגות רעפים וכו'.

מצב חדש[6]

תכנית מס' ג/12617

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 28.01.2014, י.פ. 6745, עמ' 3470.

מספר מתחם תכנון – ח.

מטרות התכנית:

1. תכנון מחודש של העיר צפת לאור הצרכים והתחזיות לשנות האלפיים, ואוכלוסיית יעד של 60,000 איש.
2. מתן פתרון תכנון נאות בתחום הנגישות, המגורים, צרכי הציבור למיניהם, בעיות התיירות, הנוף הנופש, הרווחה, איכות הסביבה לרבות סילוק אשפה ומפגעים.
3. תכנית זו כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות חדשות לצורך המשך פיתוח של העיר צפת.

[6] כעולה מהמפורט בהעתק הסכם (רכישה) לנכס נשוא ההחלטה, שנערך ונחתם ביום 09.08.2012 כפי שנתקבל מאת שמאי המבקש. לאור האמור, בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים כמפורט בחוות דעתם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

היחס לתכניות אחרות שבתחום תכנית זו:

1. תכנית זו אינה מבטלת תכניות שאושרו בתחומה ערב אישורה, למעט תכנית מס' ג/653.
2. במקרה של סתירה בין התכנית לבין תכניות כאמור בסעיף 1, הוראות תכנית זו גוברות.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה מכוחה של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, וכן מכוחה של תכנית מפורטת, אף אם אינן תואמות את הוראותיה של תכנית זו, ובלבד ששוכנעה הוועדה המקומית כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במימושה של תכנית זו.
4. תוואי הדרכים המוצעות הינו עקרוני בלבד והתוויתן המדויקת תקבע בתכניות מפורטות.

בסעיף 12 לתקנון התכנית נקבע כי לא יינתן היתר בניה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה. היתרי הבניה יינתנו רק ע"ס האמור בתכניות מפורטות, ולא ע"ס תכנית המתאר.
התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים, כחלק ממתחם תכנון ח', נוף כנרת- שכונת מגורים בצפיפות משתנה המקשרת בין צפת וראש פינה.
כעולה מתשריט מצב קיים החלקה הנדונה סווגה באזור מגורים א'.

עיקרי השימושים המותרים באזור מגורים א', מתחם תכנון ח':

- בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בני קומה או קומתיים.
- משרדים, סטודיו או חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותם בתים בשטח שלא עולה על 50 מ"ר ועיסוקיהם אינם גורמים לכל מפגע סביבתי, לרבות רעש או מחסור בחניה ליתר דיירי הסביבה.
- בנייני עזר, משטחי חניה וחניה מקורה לדיירי הבתים.
- חנויות לשירותים יומיומיים, שאינם מהווים מפגע לדיירי הסביבה.
- בנייני ציבור, מוסדות ציבור, מבני ציבור לשירותי חירום, מתקני ספורט, רווחה ושטחים פתוחים למיניהם.
- מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
- חדרים לקייטנים בצמוד לבתי המגורים.
- דירות נופש בצמוד לבתי המגורים ו/או במבנים שיועדו במיוחד לכך ובתנאי שאינם חורגים מבינוי הסביבה והצפיפויות שנקבעו בה.
- פנסיונים במבנים מיוחדים ובהתאמה לצפיפות המתוכננת באזור ולתקני משרד התיירות.
- מסעדות ובתי קפה.
- דרכים.
- **בכל מקרה של בניה חדשה או שיקום מבנים, צפיפות המגורים לא תעלה על 3 יח"ד לדונם נטו.**
- הצפיפות המותרת, גובה הבניינים וחלוקת השטחים תהיה עפ"י התכניות המפורטות התקפות, אלא אם הוכנה תכנית מפורטת חדשה במסגרת תכניות פינוי בינוי או אחרות.
- בנוסף לכך עפ"י קביעת והחלטת הוועדה המקומית תוכנה תכניות שיקום ותכניות עיצוב אדריכלי לקטע מתחם תכנון ח', אשר תקבענה תוספת שטחי בניה (לרבות שטחי שירות), אופי וצורת הבנוי באזור המשוקם, פרטי תוספות בניה, החניה, הגינון, הנגישות והתשתית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

הוראות בדבר השימוש בקרקע ובבניינים:

- גודל מגרש מזערי: יקבע בתכניות מפורטות. עם זאת יקבע בתכניות מפורטות כי גודל מגרש מזערי באזור מגורים א' בצפיפות נמוכה, לא יקטן מ- 500 מ"ר.
- מספר בניינים במגרש: ניתן לבנות יותר מבניין אחד במגרש, ובתנאי כי הנגישות אל דרך ציבורית גובלת תעשה במישרין ולא במעבר דרך בניין אחר. במקרה של בניית יותר מבניין אחד במגרש, הדבר יותר ללא מגבלות, אם המרחק בין הבניינים יהיה 8 מטר לפחות.
- הקמת בניין חדש בצמוד לבניין קיים: הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, תרשימים המראים את החזיתות של הבניין הקיים והבניין המוצע. הקמת בנין כנ"ל לא תותר אם לדעת הוועדה המקומית אין התאמה אדריכלית בין הבניין הקיים והמוצע, או נתקבלה חוות דעת לא מספקת מיועצי הוועדה המקומית, בדבר סיכונים קונסטרוקטיביים או בעיות יציבות הקרקע הנובעים מההקמה הנ"ל.
- קביעת מספר יח"ד במגרש: מספר יחידות הדיור יקבע לפי ציון מספרן לדונם נטו. כאשר התוצאה עולה על 0.5 (כולל) מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מעלה. כאשר התוצאה קטנה מ-0.5, מספר יחידות הדיור יעוגל כלפי מטה.
- חישוב אחוזי בניה מותרים בבניין: אחוזי הבניה יחושבו עפ"י האמור בנדון בהוראות התכניות המפורטות הנוגעות בדבר. שילוב מעלית בבניין מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 5% משטח המגרש נטו. **מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו.**
- חישוב השטח המותר לבניה - שימושים עיקריים ושטחי שירות: חישוב השטח בהתאם לתקנות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. ההנחיות להלן מתייחסות לתוספות של שטח בניה לשטחי שירות בתחום תכנית זו. תוספות בשטח תותנה בתנאים הבאים:
  - לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל תכנית זו להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם.
  - תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.
  - בבניינים קיימים בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, תחושב רק יתרת השטח הבלתי מנוצלת עפ"י הוראות תכנית זו.
  - ניצול שטחי השירות המותרים על פי תכנית זו, יהיה בכפוף להוראות הבניה השונות של התכניות החלות על הבניינים, ובהתאם להוראות לגבי המרווחים, גובה, תכסית בשטח בניה כולל מותר. לא יותר ניצול שטח שירות מאושר ע"פ תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה להוראות הנ"ל. **שטחי השירות המותרים להוספה במגבלות האמור לעיל באזור מגורים א' הינם 18%**. במקרה של חניה ת"ק תוספת של 40 מ"ר ליח"ד.
- קווי הבניין והמרווחים: קווי בניין באזור מגורים א', מיוחד ומגורי נופש: 5 מ' קדמי ואחורי, 4 מ' צדדי.

הוראות שימוש במפלסי הבניין השונים וקומותיו:

- קומת עמודים: קומת העמודים תישאר מפולשת. ניצולה המירבי יהיה בשיעור 18% משטחה וזאת לצרכי מחסנים לדיירי הבניין, מתקני גז מים וכדומה, וחדרי מדרגות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

קומת מרתפים: תותר הקמת מרתפים במבנים בהם אין הדבר מהווה סיכון מבחינת יציבות המבנה ו/או הקרקע שסביבו. גובה פנימי מרבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. תותר קביעת חלונות בקירות המרתף במקרים בהם ישנה בליטה של 0.8 מ' מעל פני הקרקע הטבעית הסובבת.
באזור מגורים יותר ניצול המרתף למקלט, חדרי מכונות ו/או הסקה, חניה פרטית, חדרי תחביב או משק. שטח המרתף לא יעלה על 30 מ"ר ויחושב בשטח הבניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992. מידות המרתף לא יחרגו מקו ההיקף החיצוני של הבניין.

- מסדים: בכל המבנים בתכנית זו, בהם תנאי הקרקע מחייבים זאת, תותר הקמת מסדים בתנאי שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית, ולא יותר כל פתח בקירות המסד.
- גובה קומה: גובה קומת מגורים (פנים) לא יעלה על 3.2 מ' וגובה מזערי של חנות יהיה בהתאם לתקנון בנדון.
- מרפסות גג: הוועדה המקומית רשאית לאשר מרפסות גג בכל אזורי תכניות זו, פרט למקומות בהם צוין מפורשות איסור שימוש זה. מרפסת גג תחשב כמרפסת שימושית, ואין לקרותה.
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג או למרפסת גג בשטח מירבי של 10 מ"ר בלבד.
- הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבניין אסורה. גובה מעקה יהיה 1.3 מטר.

<u>רישוי</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה חלקה (מגרש) ריקה ופנויה.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מס' 169907 מיום 15.06.2021, המהווה העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת, להלן עיקרי תמציתו:

גוש שומה	:	13531.
חלקה	:	55.
שטח חלקה	:	715 מ"ר.
בעלויות	:	אוחיון אשר.
		החלק בנכס - בשלמות.

המספרים הישנים של החלקה: גוש שומה 13531 חלקה 1.

הסכם (רכישה)[7]

בהתאם לאמור בהעתק הסכם (רכישה) מיום 09.08.2012, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	גולן בן עטיה.
"הקונה"	:	אשר אוחיון.
"המגרש"	:	מגרש בגודל רשום של 715 מ"ר בנוף כנרת, צפת. ידוע כמגרש 54 בגוש 13531 חלקה 55.
"התמורה"	:	600,000 ₪.

הסכם מכר

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר מיום 16.06.2021, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	אשר אוחיון.
"הקונים"	:	שמעון ביטון (1/2), ליאור חמו (1/2).
"הממכר"	:	מקרקעין הכוללים מגרש פנוי לבניה בגודל של 715 מ"ר הנמצאים ברח' נוף הגליל פינת נוף ההר בשכונת נוף כנרת בעיר צפת, הידועים והרשומים בלשכת רישום מקרקעין כחלקה 55 בגוש שומה 13531.
"התמורה"	:	950,000 ₪.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

[7] העתק הסכם רכישה נתקבל מאת שמאי המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב **אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועד הקובע.

11.8 **למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.**

11.9 מחירי מקרקעין במועד הקובע, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.11 מצב תכנוני – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית/תכנונית.

11.12 מצב משפטי – יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" "וזהות החייב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקש[8]
תכנית מס' ג/12617	12.02.2014	₪ 84,000	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (לרבות היותו חלקה ריקה ופנויה).

ב. מצב משפטי, מצב תכנוני (תוכניות החלות על החלקה).

ג. גורם המימוש –בדרך של מכר.

ד. מועד קובע.

העובדות השנויות במחלוקת

טענות העורר בדבר עצם ההשבחה מכוחה של תכנית מס' ג/12617

א. שמאי המבקש – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקש, נטען כי את היטל ההשבחה צריך לגבות בעת הכנת תוכנית מפורטת ולא בעת העברת זכויות, תכנית מס' ג/12617 מתנה קבלת היתר בניה בהכנת תכנית מפורטת.

בנוסף, תכנית מס' ג/12617 לא הגדילה זכויות בניה, לפני תכנית מס' ג/12617 היה ניתן להגיש תכנית מפורטת ולקבל אישור לבניית 2 יחידות דיור. השוק ראה לפניו כבר את האפשרות שיתנו בעתיד לבנות 2 או 3 יח"ד באחוזי הבניה הקיימים והעובדה לכך שאושרו עשרות תוכניות לפני תכנית ג/12617.

להלן מס' דוגמאות לתכניות מפורטות[9] שאושרו לפני ואחרי מועד אישורה של תכנית מס' ג/12617 :

- תכנית מק/צפ/14 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 31.05.2001 י.פ. 4990, עמ' 2873.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/4285 ומטרתה, שינוי מספר יחידות הדיור במגרש מיחידה אחת לשתי יחידות דיור ללא תוספת שטח מהמאושר.
- תכנית צפ/מק/1002 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.06.1997 י.פ. 4531, עמ' 3786.
כעולה מבדיקה באתר הוועדה המקומית, מטרת התכנית הינה הגדלת מס' יחידות הדיור מיחידת מגורים אחת עד לשלוש יחידות מגורים במגרש הממוקם בגוש שומה 13531 חלקה 77.
השינוי לתכנית מפורטת ג/4285 "מעלה צפת" מתייחס אך ורק למגרש זה.
- תכנית צפ/מק/62 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 16.02.2014 י.פ. 3837, עמ' 3837.
פרטי הפרסום : שינוי מס' יח"ד מ– 1 ל– 2 יח"ד, נוף כנרת, גוש 13531 , חלקה 129 , שינוי לתכנית ג/4285.

[8] בהתאם למפורט בחוות דעת המבקש, ע"פ חלופה א' לא צריך להיגבות היטל השבחה אלה בהכנת תוכנית מפורטת. ע"פ חלופה ב', בהתבסס על החלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם בגוש 13531 חלקה 6 סה"כ ההשבחה הינה 42,382 ₪.

[9] לא נמסרו לידי ולא אותרו על ידי מסמכי (תקנון, תשריט וכיוצ"ב) שתי התכניות האחרונות כפי שפורטו בחוות דעת המבקש (תכנית צפ/מק/1002, תכנית צפ/מק/62).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

<u>התייחסות לפסיקה כמפורט בחוות דעת המבקש</u>:

- פסק דין ציון פנימי, הליך רע"א 4217/04, ציון פנימי נגד הועדה המקומית ירושלים, בו קבע בית המשפט העליון כי חישוב ההשבחה יעשה בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין האקט התכנוני ובין ההשבחה.
- רע"א 4487-01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, שמאי המבקש ציין לעניין זה כי בבואנו לערוך שומת היטל השבחה אנו צרכים לראות את ההתפתחות של האזור.
- ע"פ 377-87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל, ציטוט: *"אין תכנון ואין בנייה ואין זכויות בנייה או שימוש לפיהן אלא לפי הוראות התכניות השונות לדרגותיהן. מותר לבנות רק במסגרת המותרת בתכנית, ומה שאין תכנית מיתאר מרשה במפורש - אינו מותר".*
- ע"א 161-79 שר האוצר נ' הרברט זילברשטיין ו-ע"א 323-85 מדינת ישראל נ' אברהם אליהו מזרחי, בהם הועדפה ע"י בית המשפט העליון גישת ההשוואה.
- דנ"א 3768-98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, ציטוט: *"ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה... ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם".*
- ערר (תל אביב-יפו) 85037-12 בוריס והלנה קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, בו צוטט בית בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ, ראה עמוד 30 בהחלטה האמורה.

מפסקי הדין ומההחלטות הנ"ל עולה כי בכדי שתקום חבות בהיטל השבחה, העלייה בשווי המקרקעין צריכה להיות כתוצאה מהפעולה התכנונית.
הוועדה צריכה ליצור פעולה תכנונית שמשביחה את המקרקעין, ואם זה בעל המקרקעין שיוזם את התכנית אזי ההשבחה תיווצר במועד הכנת התכנית המשביחה.

<u>התייחסות להוראות התכנית כמפורט בחוות דעת המבקש</u>:

תקנון התכנית מבחין בין 2 אזורים בשכונת נוף כנרת. אזור מתחם **1ח** שהינו אזור לתכנון ומחייב בהכנת תכנית מפורטת, סעיף 23.9 בתקנון- מתחם תכנון 1ח, תנאי לקבלת היתר בניה במתחם זה יהיה אישור תכנית מפורטת, אשר במסגרתה ייקבעו זכויות והגבלות בנייה. לעומת זאת מתחם תכנון ח' בו ממוקם המגרש הנדון, אינו כולל הוראה בדבר הכנת תכנית מפורטת.
במצב הקודם ניתן היה לבנות יח"ד אחת על מגרש אחד והמצב החדש מרחיב את השימושים באזור מגורים א' לבתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טורים בני קומה או קומתיים בתוספת שימושים שונים המפורטים בתקנון.
המבקש טוען כי תכנית המתאר לא מגדילה את זכויות הבניה מעבר לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית הקודמת אלא היא מאפשרת למי שחפץ בכך, להכין תכנית מפורטת שהיא למעשה תרחיב את זכויות הבניה. אילו תכנית המתאר היא זאת שהייתה משנה את סל הזכויות, אזי הייתה קיימת הגבלה בדבר קבלת היתר בניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

בדיון, נטען כי בהחלטת השמאי המכריע מר עומר סראחן בגוש 13695 חלקה 218, מיום 17.10.2019 עלתה השאלה לעיל, והשמאי המכריע החליט בעמ' 11 להחלטתו, ציטוט: *"אינני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת בנוגע לנטען על ידו, שכן מעיון בתכנית ג/12617 עולה כי לא ניתן להוציא היתרי בניה בגינה וכי יש להכין תכנית מפורטת, ובנוסף נכתב בהוראות התכנית כי עד להכנת התכנית המפורטת יש לתת היתרי בניה לפי התכניות המפורטות החלות על החלקה. משלא הוכנה תכנית מפורטת כאמור, לא ניתן לממש את תוספת 10% לשטח העיקרי מבלי להזדקק לפעולה תכנונית נוספת".*

המקרקעין נרכשו לאחר המועד הקובע לאישורה של תכנית מס' ג/12617 ומכאן כי התכנית כבר הקנתה להם את זכויות הבניה לתוספת 10% שטח עיקרי ולכן אין צורך בהקלה לשם כך.

לענייננו, התכנית המפורטת שחלה כיום, וממנה ניתן להוציא היתרי בניה הינה ג/4285. גם במידע התכנוני שהמציא שמאי המשיבה מהוועדה המקומית, התכנית הזאת מוגדרת כתכנית מפורטת (ג/4285). על מנת לממש תוספות חדשות שמקנה תכנית המתאר, כגון תוספת שטח עיקרי בסך של 10%, יש להכין תכנית מפורטת חדשה.

המקרקעין נרכשו ע"י המוכר (כיום), ביום 09.08.2012, לפיכך, המשיבה הייתה צריכה לגבות היטל השבחה בגין כל התוכניות או ההחלטות שחלו במועד דאז.

ב. **שמאי המשיבה** – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, מהות ההשבחה הינה בגין אישורה של תוכנית מס' ג/12617, כדלקמן:

- תוספת יחידת דיור לא זמינה בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.
- תוספת 10% עיקרי שאינם זמינים, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.
- תוספת 18% שטחי שירות (מהשטח העיקרי) שאינם זמינים, בכפוף לאישור תוכנית מפורטת.

בעניין זה המשיבה מתבססת על החלטת ועדת ערר מס' 836+8191/15 בנוגע להשבחה מתוכנית ג/12617, להלן קטע רלוונטי, ציטוט:

*"השבחה המקימה חובת תשלום היטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל). אין הכרח כי ההשבחה תהיה ברת מימוש מכוחה של התכנית המשביחה, ודי בכך שתכנית מגבירה את הוודאות לאישורה של תוספת עתידית על מנת שניתן יהיה לראותה כמשביחה. כך, ועדת ערר זו החליטה כי תכנית מתאר שקידמה את זמינות התכנון המפורט היא תכנית משביחה (עררים 878/14, 879/14 **מיצמכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה**, פורסם במאגר נבו), וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להענקתן בפועל וניתן לועדה המקומית שיקול דעת בנתינתן, הגבירה התכנית את מידת הודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר (ת"א) 85037/12 **קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**, פורסם במאגר נבו).*

משכך הוא הדבר הרי שגם בענייננו הגדלת מספר יחידות הדיור בתכנית המתאר, אף אם היתה אפשרית גם קודם לכן אם היתה מוגשת ומאושרת תכנית מפורטת, יש בה כדי להגביר את מידת הוודאות לאישורה של תוספת זו, והא ראיה גל התכניות שהופקדו, וחלקן אושרו, לאחר אישורה של תכנית המתאר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

אין בכך שאושרו במצב הקודם תכניות בודדות, עליהן הצביעו העוררות, הכוללות תוספת דומה, כדי לגרוע מן האמור לעניין עצם קיומה של השבחה בעיגונה הסטטוטורי של תוספת זו בתכנית מתאר, ובכך הפיכת ציפיות השוק לנורמטיביות.
מכאן, שהגברת הוודאות התכנונית, ככל שהיה בה להעלות את שווי המקרקעין, הנה השבחה החייבת בתשלום היטל".

בנוסף, נלקחו בחשבון החלטות שמאים מכריעים:

- החלטת השמאי המכריע מר עאטף עאלם, מיום 11.08.2016, בנוגע לגו"ח 13531/6 בשכונת נוף כנרת בצפת.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, מיום 28.06.2021, בנוגע לגו"ח 13531/125 בשכונת נוף כנרת בצפת.

בתשובת המשיבה, נטען כי בהתאם להחלטות הנ"ל, יש לראות את התכנית כמי שהשביחה את החלקה הנדונה, וזאת בדרך של הקדמת הזמינות להגדלת הזכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת. בהתייחס לתוכניות המפורטות שהוצגו על ידי שמאי המבקש, נטען כי אמנם אושרו שתי תכניות בשנים 1997-2000 אולם מדובר במיעוט לא שכיח.
בנוסף, מאז ועד אישור תכנית המתאר לא אושרה ולו תכנית אחת לתוספת צפיפות בשכונת נוף כנרת. התכנית השלישית שהוצגה על ידי שמאי המבקש אושרה 4 ימים לאחר אישורה של תכנית המתאר. זאת אומרת, שבמשך 14 השנים שקדמו לאישור התכנית, לא אושרה אף תכנית לתוספת צפיפות בשכונה. וזאת לעומת עשרות תוכניות שאושרו לאחר אישורה ובעקבותיה. לפיכך אין ספק כי התכנית הגדילה את הפוטנציאל והביאה להשבחה.
זאת מעבר לעובדה שתוכנית המתאר מאפשרת בנוסף גם תוספת של שטחים עיקריים (למגרש פינתי) ושטחי שירות, בכפוף לאישור תכנית מפורטת, בחלקה הנדונה.

בדיון, נטען כי המועד הקובע בעניינו חל בשנת 2014, שזה אחרי מועד הרכישה על ידי המוכר דהיום זאת בתגובה לטענת שמאי המבקש בדבר המועד הקובע.
לעניין טענת המבקש כי לא ניתן להוציא היתרי בניה לפי תכנית המתאר, **מדובר בטענה נכונה**, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים על כך.
למרות זאת, גם ועדת ערר, גם השמאי המכריע מר עאטף עאלם בשתי הכרעות, וגם השמאי המכריע מר בועז קוט, סברו כולם, שיש לחייב בגין **הפוטנציאל** שנוצר מכוח תכנית המתאר.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, עיקרה של המחלוקת הינה באם התניית קבלת היתר בניה בהכנת תוכנית מפורטת לצורך הרחבת זכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכנית המתאר, מאיינת את ההשבחה שנוצרה מאישורה של תוכנית המתאר כנטען ע"י המבקש, **או,** תכנית המתאר יוצרת השבחה, שיש להביא בגינה את העדר זמינותן של זכויות הבניה מאחר והינן כפופות לאישורה של תכנית מפורטת כנטען ע"י המשיבה.
בנוסף, האם שתי תוכניות מפורטות, להרחבתן של זכויות הבניה, אשר אושרו טרם המועד הקובע לתכנית המתאר, יש בהן בכדי להעיד כי תכנית המתאר כלל לא יצרה זכויות נוספות ו/או השבחה וניתן היה להרחיב את זכויות הבניה, שנקבעו בה, גם טרם אישורה ?

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

בהתאם למפורט בהוראות סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב: *"השבחה – עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;".*

*"תכנית – **תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת** ולמעט תכנית כוללנית".*

בהתאם למפורט בהוראות סע' 1 (עמ' 11), תכנית מס' ג/12617 מוגדרת **כתכנית מתאר מקומית**, לפי כך, יש לבחון את ההשבחה מכוחה, ככל שנוצרה, יובהר כי התכנית איננה מהווה תוכנית כוללנית.

בהתאם למפורט בהוראות סע' 12 (עמ' 23) נקבע כי לא יינתן היתר בנייה, אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית מפורטת תקפה, היתרי בנייה יינתנו ע"ס האמור בתכניות מפורטות ולא ע"ס תכנית המתאר הוראה זו כשלעצמה אינה שוללת את עצם ההשבחה, למיטב ההבנה, תכנית מס' ג/12617 הגבירה את הוודאות התכנונית ע"י הסדרתה והתווייתה של המסגרת התכנונית לזכויות בניה נוספות והראיה לכך היא כי תוכניות מפורטות שהוגשו ואושרו לאחר אישורה של תכנית המתאר, לעומת שתי תכניות בודדות אשר נטענו על ידי המבקש.

במילים אחרות, גם אם אושרו תוכניות נקודתיות בודדות טרם אישורה של תכנית המתאר, עדיין אין בהן בכדי להצביע כי קיימת וודאות שתאושר תכנית שכזו אם בכלל בנכס הנדון, תוכניות אילו אינן מעידות על מדיניות המשיבה, לעומת, אישורה של תוכנית מתאר כוללת לעיר צפת שיש בה בכדי להעיד על מתווה המדיניות התכנונית, קרי, תכנית זו יוצקת מסגרת תכנונית וכפועל יוצא מגבירה את הוודאות התכנונית והפוטנציאל הנובע מאישורה של התכנית.

בהתאם להחלטת ועדת ערר (צפון) 836/15, עדנה גבעון ברוך נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה צפת:

*"די בכך שעקב אישורה של תכנית מתאר מקומית עלה שווים של המקרקעין כדי לחייב בתשלום היטל השבחה. **זאת אפילו שאין המדובר בתכנית מפורטת ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה**..... אין בכך שאושרו במצב הקודם תכניות בודדות, עליהן הצביעו העוררות, הכוללות תוספת דומה, **כדי לגרוע מן האמור לעניין עצם קיומה של השבחה בעיגונה הסטטוטורי של תוספת זו בתכנית מתאר, ובכך הפיכת ציפיות השוק לנורמטיביות**".* (ההדגשות אינן במקור).

במילים אחרות, בעיני הקונה הסביר, גוברת הוודאות לאישורה של תכנית מפורטת המרחיבה את זכויות הבניה, מאחר ותכנית המתאר מהווה מסגרת עליה נשענת התכנית המפורטת וזאת להבדיל מהמצב הקודם, עוד יוער, כי מלוא ההשבחה איננה מיוחסת לתכנית המתאר מאחר וזכויות הבניה שבה הינן כפופות להכנתה של תכנית מפורטת, מכאן המסקנה כי זכויות הבניה יהיו מחויבות בשתי מדרגות השבחה, האחת במועד אישורה של תכנית המתאר (ג/12617), והשנייה במועד אישורה של התכנית המפורטת.

בעניין זה מפנה לפס"ד סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל-אביב-יפו, ע"א 1341/93, שם, תכנית המתאר קבעה כי היתרי הבניה יינתנו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת. השאלה שעמדה במחלוקת בעניין זה, האם בעל המקרקעין חייב בתשלום היטל השבחה על עליית הערך שנוצרה כתוצאה מאישורה של התכנית המפורטת?

בית המשפט פסק כי אכן בעל המקרקעין חייב בתשלום היטל השבחה בעקבות עליית הערך שנוצרה מאישורה של התכנית המפורטת השנייה, זו שאפשרה את מתן היתרי הבנייה: *"אישור התכנית הביא – שלא בדרך של הרחבת זכויות הניצול – לעליית שווי המקרקעין. אכן, הרשות המקומית נשאה בהוצאות תכנון ופיתוח, שאפשרו לה לפרסם את תכנית 2170ב. על בעל המקרקעין לשאת*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

*בהוצאות עליה. אישור התכנית הביא "בדרך אחרת" – **כלומר באמצעות קביעה כללית להוציא פוטנציאל הבנייה מהכוח אל הפועל** – לעליית שווי המקרקעין. בגין עלייה זו על בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה".* (הדגשה אינה במקור).

למשיבה עומדת האפשרות לגבות היטל השבחה במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תיצור זמינות לזכויות הבניה.

לכן, אם במועד אישורה של תכנית המתאר, הוועדה המקומית גובה היטל השבחה עבור הכללתן של זכויות הבניה לראשונה בתכנית סטטוטורית, אזי במועד אישורה של התכנית המפורטת, ההשבחה תהיה **רק בגין הפיכתן של זכויות הבניה לזמינות**, ובהתאם לפס"ד סי אנד סאן, הוצאת פוטנציאל הבניה מהכוח אל הפועל, משכך, במועד אישורה של התכנית המפורטת ההשבחה לא תחושב עבור מלוא עליית הערך.

לאור האמור, לא קיבלתי את טענת המבקש כי יש לגבות את **מלוא** (בדגש) ההשבחה במועד אישורה של התכנית המפורטת.

תכנית מס' ג/12617 יצרה השבחה בנכס הנדון ע"י הגדרתה של מסגרת תכנונית המגבירה את הוודאות, את ההשבחה יש לחשב במקדם הפחתה ראוי, המשקף את ההשבחה שנוצרה מזכויות בניה שאינן זמינות.

מסקנה דומה ניתן למצוא בהחלטתו של השמאי המכריע מר עאלם עאטף מיום 11.08.2016, גוש 13531 חלקה 6, בה הועלו ע"י המבקש טענות דומות בדבר היעדר השבחה מאישורה של תכנית מס' ג/12617, טענות אלה נדחו בהתבסס על החלטת ועדת ערר מס' 836+8191/15.

<u>טענות העורר בדבר גובה ההשבחה</u>

א. שמאי המבקש – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, בוצע תחשיב השבחה חלופי במידה והטענה בדבר היעדר השבחה לא תתקבל. תחילה חושב שווי המגרש במצב החדש, בהתאם לשווי **מ"ר קרקע** כפי שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר עאלם עאטף מיום 11.08.2016, גוש 13531 חלקה 6 ניתן מקדם הפחתה (0.9) לחלקה הנדונה לאור צורתה המקשה על ניצולן של שתי יח"ד, לאחר מכן חושב שווי מ"ר איקוי באופן הבא:

שווי מ"ר קרקע כפי שנקבע בהחלטת השמאי המכריע: 700,000 ₪ / 750 מ"ר = 933 ₪.

שווי המגרש הנדון במצב חדש: 933 ₪ X 715 מ"ר X 0.9 = כ- **600,300 ₪.**

תחשיב שווי מ"ר איקוי':

מרכיב	שטח	מקדם איקוי'	מקדם דחיה	שווי מ"ר איקוי'
מגורים יחידה זמינה	250.25 מ"ר	1	1	250.25 מר"א
חצר יחידה זמינה	250.25 מ"ר	0.25	1	62.562 מר"א
מגורים יחידה לא זמינה	250.25 מ"ר	1	0.72	180.18 מר"א
חצר יחידה לא זמינה	250.25 מ"ר	0.25	0.72	45.045 מר"א
סה"כ מ"ר איקוי'				538.037 מר"א
שווי מגרש במצב חדש				**600,300** ₪
שווי מ"ר מבונה איקוי'				**1,115** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

הערות לטבלה:

- שטח החצר חושב בהתאם למחצית שטח המגרש ובהתאם לתכסית של 30%. 715 מ"ר X 0.5 X 0.7.
- מקדם הדחיה בסך 0.72 חושב בהתאם להחלטת השמאי המכריע אשר מביא בחשבון דחייה סבירה עד להכנת תכנית מפורטת ואישורה, 3 שנים בשיעור היוון 6% ובהתחשב בהיטל השבחה.

תחשיב מ"ר איקוו' במצב קודם:

מרכיב	שטח	מקדם איקוו'	שווי מ"ר איקוו'
שטח בסיסי ליחידה אחת	250.25 מ"ר	1	250.25 מר"א
שטח שולי	250.25 מ"ר	0.5	125.125 מר"א
חצר	500.5 מ"ר	0.25	125 מר"א
סה"כ מ"ר איקוו'			500.375 מר"א
שווי מ"ר מבונה איקוו'			1,115 ₪
שווי מגרש במצב קודם			**557,918** ₪

בדיון, נטען כי, כל נתוני ההשוואה שהובאו בחוות דעת המבקש, הינם לאחר אישורה של תכנית המתאר מס' ג/12617, וזאת מתוך החלטתו של השמאי המכריע מר עאלם עאטף מיום 11.08.2016 בגוש 13531 חלקה 6.

עסקאות אילו מגלמות את כל הפוטנציאל הקיים בתכנית מס' ג/12617 וכפועל יוצא מכך גם השווי למ"ר מבונה מגלם זאת.

שווי מ"ר מבונה בתחשיב המבקש נגזר מזכויות הבניה המלאות לפי תכנית ג/12617 ומשווי המגרש במצב החדש, ואילו השווי במצב הקודם מחושב לפי מכפלת שווי מ"ר מבונה בזכויות הבניה שהיו מאושרות במצב הקודם. נטען כי תחשיב המשיבה מגדיל את גובה ההשבחה באופן תיאורטי בכך שהשווי למ"ר מבונה מגלם כבר את מלוא זכויות הבניה במצב החדש ולכן לא ניתן להכפילו בשטחי בניה נוספים.

בתחשיב חוות דעת המשיבה, בסעיף 10.4, עמ' 9, במצב החדש יש פירוט שטחים שלא קיים במציאות. השטח שצריך לבוא בתחשיב: שטח החלקה הינו 715 מ"ר, זכויות הבניה הם 30% בקומה, קרי, 60% עיקרי ועוד 10% שירות, סה"כ הבניה בחלקה ליחידה אחת תהיה 250.25 מ"ר, שמתוך זה 214.5 מ"ר עיקרי, 35.75 מ"ר שירות.

בעניין טענת המשיבה, לערכי שווי נמוכים בחוות דעתה ביחס לשמאים המכריעים, מהיכרות השוק מדובר בשווי גבוה יותר.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי מ"ר מבונה נאמד בסך **1,100** ₪. בהתבסס על עסקאות ההשוואה הבאות:

מס"ד	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום /נמכר במ"ר	שווי למ"ר קרקע
1	3	13532	09/12/2014	צפת	720,000 ₪	740	973 ₪
2	59	13531	09/11/2014	צפת	678,000 ₪	758	894 ₪
3	6	13532	29/07/2014	צפת	680,000 ₪	739	920 ₪
4	122	13531	21/07/2014	צפת	1,000,000 ₪	933	1,072 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

מס"ד	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום /נמכר במ"ר	שווי למ"ר קרקע
5	5	13531	27/05/2014	צפת	₪ 800,000	751	₪ 1,065
6	4	13531	07/05/2014	צפת	₪ 709,000	751	₪ 944
7	22	13531	10/04/2014	צפת	₪ 500,000	750	₪ 667
8	119	13531	31/03/2014	צפת	₪ 897,000	1,175	₪ 763
ממוצע למ"ר קרקע							**₪ 912**

בהתאם לנתונים הנ"ל, המשיבה אמדה שווי **מ"ר קרקע** ביעוד מגורים בסביבה בסך של 910 ₪ במעוגל ו- 1,290 ₪ למ"ר מבונה איקוו' במעוגל.

לחלקה הנדונה ניתן מקדם של 0.9 בגין צורתה.

בתשובת המשיבה, נטען בעניין השוואתו של שמאי המבקש להחלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, מיום 11.08.2016 בנוגע לגו"ח 13531/6 בשכונת נוף כנרת בצפת כי, למעשה מדובר בהשוואה לא מדויקת, השמאי המכריע מר עאטף עאלם לא חישב תוספת זכויות בנייה בסך 10% מהשטח העיקרי, מכיוון שדובר בעניינו על מגרש שאינו פינתי. כמו כן, לא נטענה בפניו השבחה בגין תוספת שטחי השירות (בכפוף לאישור תכנית מפורטת), מכיוון שכך, לא ניתן להחיל את החישוב שערך מר עאטף עאלם בעניינו, בכל מקרה שווי למ"ר קרקע המתקבל בהכרעתו של מר עאלם, גבוה מהשווי למ"ר קרקע המתקבל בחוות דעת המשיבה.

בדיון, נטען בעניין החלטת השמאי המכריע מר עומר סראחן כי, הטענה שם כלל איננה קשורה למקרה הנדון, שם מדובר באדם שביקש וקיבל הקלה לתוספת שטחים עיקריים בסך 6% מכוחן של התקנות. כשהגיע לדיון, טען השמאי מטעמו, שהשטחים הללו כבר מוקנים לו מכוחה של תכנית המתאר, ולכן השיב לו בצדק השמאי המכריע שהזכויות מכוח תכנית המתאר אינן זמינות ללא תכנית מפורטת, והשטחים המבוקשים במסגרת ההקלה הם לא במקום אותם שטחים שמקנה תכנית המתאר.

בעניין ערכי השווי, גם בחוות דעת המשיבה, כמו בחוות דעת המבקש, הערכים מבוססים על עסקאות שנעשו לאחר אישורה של התכנית, ואכן ניתוח שווי מ"ר איקוו' נעשה לפי מלוא הקיבולת כולל הפוטנציאל הנובע מאישורה של תכנית המתאר.

בעניין התחשיב, יש לנו ערב אישור התכנית 60% עיקרי, בתוספת 10% שטחי שירות. תכנית המתאר מוסיפה עוד 10% שטחים עיקריים בגלל שהחלקה פינתית, היא מוסיפה 18% שטחי שירות מתוך השטחים העיקריים (18% במכפלת השטח העיקרי המותר, קרי כ-10.8% נוספים), היא מוסיפה יח"ד, כל זאת מפורט בסעיף 9.6 בחוות דעת המשיבה.

בתחשיב המצב החדש, יש שטח עיקרי בסך 214.5 מ"ר המהווה 30% ליח"ד (מחצית מ-60%), שטח עיקרי נוסף בסך 35.75 מ"ר המהווה 5% ליח"ד (מחצית מתוספת 10% שנותנת התכנית). לגבי שטחי השירות, ישנם 20.8% שטחי שירות בסה"כ, קרי 148.7 מ"ר, מתוכם 71.5 מ"ר חושבו ביח"ד הראשונה ו- 77.2 מ"ר ביח"ד השנייה.

ג. **הכרעה** – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין מחלוקת מהותית בעניין אומדן שווי מ"ר מבונה, ישנו פער זעיר (1,115 ₪ בהתאם לעמדת המבקש, 1,110 ₪ בהתאם לעמדת המשיבה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

בעניין מקדם הדחיה לאישורה של תכנית מפורטת, מקובלת עלי עמדת הצדדים למקדם התאמה לזכויות שאינן זמינות בסך של 0.72 (המבטא דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6%), סביר להניח כי נכון למועד הקובע, בראיית פני עתיד, תאושר תוכנית נקודתית מפורטת בטווח של כ-3 שנים, כך גם נקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, מיום 11.08.2016 בנוגע לגו"ח 13531/6.
אולם, מקדם זה לא בא לידי ביטוי בניתוח הצדדים את עסקאות ההשוואה לאומדן שווי מ"ר איקוו' לפיכך, מקדם זה יובא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה כמפורט בהמשך (יוער כי הכללת מקדם זה בעסקאות ההשוואה מביא לאומדן שווי מ"ר מבונה גבוה יותר מהמוסכם ע"י הצדדים).

בעניין שטח החצר, הובא בחשבון ע"י המבקש שטח חצר בסך של 500.5 מ"ר ב-2 מצבי התכנון, תחת ההנחה כי ניתן לנצל בסה"כ עד 30% בניה בקומת הקרקע כולל נספחים ושטחי שירות, לעומת זאת הובא בחשבון ע"י המשיבה שטח חצר בסך של 429 מ"ר במצב הקודם ו-328.03 מ"ר במצב החדש תחת ההנחה כי שטחי הנספחים ושטחי השירות ינוצלו במלואם בקומת הקרקע.

בעניין היקף הבינוי במצב חדש, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקש, הונח כי ניתן לבנות 70% משטח המגרש ב-2 מצבי התכנון, לא בוצעה הפרדה בין שטחי המגורים לשטחי הנספחים, לא הובאה בחשבון תוספת 10% למגרש פינתי, ו-18% לשטחי שירות, לעומת זאת, המשיבה הביאה בחשבון תוספת זכויות בניה אלה, ומכאן נובעת המחלוקת בין הצדדים בעניין זה.

תכנית מס' ג/4285, קובעת כי אחוזי הבניה הינם עד 30% לקומה ולכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים וזאת ב-2 קומות על עמודים, הוראות התכנית אינן מגדירות תכסית מקסימלית אולם מגבילות שטח בניה לקומה, כמו כן הוראות התכנית לא קובעות באיזה מפלס ינוצלו שטחי הנספחים ואינן מגבילות בניה חלקית בקומת העמודים, לאור האמור הבינוי המיטבי המתאפשר הינו 10% בקומת העמודים עבור נספחים (שטחי שירות) והיתרה 30% (עיקרי) לכל קומה.
קווי הבניין שנקבעו בתכנית הינם 5 מ' לחזית, 4 מ' לצדדים ולאחור.

תכנית מס' ג/12617, התכנית הגדילה את תוספת שטחי השירות וזאת בכפוף למגבלות, התכנית קובעת כי בקומת העמודים תותר בניה בסך של עד 18% משטחה, קרי, מתאפשרת בניה של 6.3% (35% לקומה כולל תוספת למגרש פינתי * 18% משטח קומה, קרי 22.52 מ"ר ליח"ד, וסה"כ לחלקה 45.045 מ"ר), בנוסף, התכנית התירה בניית שטח מרתף בסך של 30 מ"ר.
למעשה, במצב הקודם סך שטח השירות לחלקה הינו 71.5 מ"ר (0.1*715 מ"ר), במצב החדש סך שטח הבינוי המתאפשר הינו 60 מ"ר עבור 2 מרתפים, ו-45.045 מ"ר בקומת העמודים, וסה"כ שטחי שירות הינם 105.045 מ"ר, כלומר ישנה הגדלת שטחי שירות, אולם, עקב מגבלות איננה יכולה להגיע לסך תוספת נוספת של 18% (ראה הוראות סע' 37.2.4 לתכנית).
בעניין תוספת שטחי שירות, בהתאם להוראות סעיף 37.3 (עמ' 53), נקבע כי תינתן תוספת בסך 18% במגבלות עבור שטחי שירות, המשיבה חישבה תוספת זו מתוך סך השטחים העיקריים, כאשר השטחים העיקריים שהובאו בחשבון בתחשיב הינם 60% משטח המגרש, מכאן כי תוספת שטחי השירות הינה בסך 10.8% (60% זכויות בניה עיקריות * 18% זכויות בניה לשטחי שירות).
בהתאם להוראות סעיף 37.1 (עמ' 52), נקבע כי חישוב השטח המותר לבניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

בהתאם להוראות תקנה 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 נקבע כי:

*"תכנית המייעדת קרקע פלונית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), **תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן - שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים**, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן - שטחי שירות); כן תקבע התכנית את החלקים השונים שיותרו לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כל אחד בנפרד".* (ההדגשה אינה במקור).

המסקנה מהאמור לעיל, הינה כי, מקום שבו נקבעה תוספת שטחי שירות ללא פירוט באם מדובר באחוז מהשטח העיקרי, או, משטח המגרש, ניתן להניח בהתאם לתקנות התו"ב כי, **תוספת שטחי השירות תקבע כאחוז מהשטחים העיקריים המותרים לבניה**, וזאת כפי שנקטה המשיבה בחוות דעתה כי 18% מהווים את היחס בין שטחי השירות לשטחים העיקריים, בשים לב כי הוראות התכנית בסעיף 37.2.4 מגבילות תוספת זו.

בהתאם להוראות סעיף 36.3 (עמ' 52), נקבע כי מגרש פינתי מזכה בתוספת אחוזי בניה בשיעור של 10% משטח המגרש נטו, לא פורט באם תוספת שטח עיקרי או, שירות, אולם היות ובעניין תוספת שטחי השירות ישנן הוראות נפרדות בתכנית, אזי ההנחה הינה לתוספת שטח עיקרי, במצב הקודם זכויות הבניה הכוללות הינן 70%, לאור הוראת התכנית זכויות הבניה הוגדלו ל-80%.

במילים אחרות, ניתן לפרש את המונח תוספת אחוזי בניה למגרש פינתי, כשטחי בניה עיקריים מאחר ותכנית מס' ג/12617 אושרה לאחר מועד אישורן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, ומשכך היא חייבת לכלול בתוכה הפרדה ברורה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, כאמור בהוראות התכנית לשטחי השירות ישנן הגדרות ברורות ונפרדות ולכן המסקנה המתבקשת הינה כי תוספת זו מתייחסת לשטח העיקרי.

<u>עסקאות השוואה ותחשיב שווי מ"ר איקוי'</u>

בהתאם לבחינת עסקאות מכר למגרשים בסביבה הקרובה, מצאתי לנכון לערוך תחשיב מ"ר איקוי' בהתאם לעסקאות המכר הבאות:

מס"ד	חלקה	גוש שומה	תאריך עסקה	עיר	מחיר מוערך	שטח רשום /נמכר - מ"ר	שווי מ"ר איקוי'
1	3	13532	09/12/2014	צפת	₪ 720,000	740	₪ 1,360
2	59	13531	09/11/2014	צפת	₪ 678,000	758	₪ 1,242
3	6	13532	29/07/2014	צפת	₪ 680,000	739	₪ 1,286
4	5	13531	27/05/2014	צפת	₪ 800,000	751	₪ 1,478
5	4	13531	07/05/2014	צפת	₪ 709,000	751	₪ 1,310
ממוצע							**₪ 1,335**
מקדם התאמה לחלקה הנדונה בגין צורתה – בגילום מגרש פינתי ורצועת שצ"פ							0.95
שווי מ"ר איקוי' בנכס הנדון							**₪ 1,270**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

ביאורים לטבלה:

- להלן מקדמי שווי איקוי' אשר שימשו לצורך ניתוח עסקאות ההשוואה הנ"ל:

שטח עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	:	1
שטח עיקרי בין 200 מ"ר ל- 400 מ"ר	:	0.7
שטח עיקרי מעל 400 מ"ר	:	0.5
יתרת שטח שירות מתכנית ג/4285	:	0.4
תוספת שטחי שירות בסך 18% מתכנית ג/12617 מרתף (כולל שוליות)	:	0.4
חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	:	0.25
חצר מעגל שני מעל 300 מ"ר	:	0.2

- שווי מ"ר איקוי' המתקבל מניתוח עסקאות אילו גבוה מהשווי שנקבע ע"י הצדדים, לאור העובדה כי בניתוחה של כל עסקה הובא בחשבון מקדם הפחתה לזכויות בניה שאינן זמינות, בשיעור בסך של 0.72 כפי שהוסכם ע"י הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

תחשיבים

השבחה בגין תכנית מס' ג/12617

מצב קודם

מהות	שטח	מקדם איקוו'	סה"כ מ"ר איקוו'
שטח מגורים + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	200
מגורים בין 200 ל-400 מ"ר	200	0.7	140
מגורים מעל 400 מ"ר	41	0.5	20.5
יתרת שטחי נספחים	59.5	0.4	23.8
חצר מעגל ראשון עד 300 מ"ר	300	0.25	75
חצר מעגל שני מעל 300 מ"ר	201	0.2	34.2
סה"כ מ"ר איקוו'			**499.4**

בקרה – הנכס נרכש ביום **09.08.2012** בסך של **600,000** ₪, נכון למועד הקובע **12.02.2014** במצב הקודם בהתאם לתחשיב הנ"ל שווי הנכס **634,238** ₪, קרי, מבטא עלייה שנתית ממוצעת בסך של כ-3.8%.

מצב חדש

יח"ד זמינה				
מהות	**שטח**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ מ"ר איקוו'**
שטח עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	-	200
שטח עיקרי בין 200 ל-400 מ"ר	26.5	0.7	-	18.6
תוספת שטח עיקרי למגרש פינתי - 10%	35.8	0.7	0.72	18
יתרת שטחי שירות מתכנית ג/4285 - ק.עמודים	23.8	0.4	-	9.5
תוספת שטחי שירות עד 18% תכנית ג/12617-מרתף	30	0.4	0.72	8.6
חצר	232	0.25	-	58.1
יח"ד שאינה זמינה				
מהות	**שטח**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ מ"ר איקוו'**
שטח עיקרי + ממ"ד עד 200 מ"ר	200	1	0.72	143.9
שטח עיקרי בין 200 ל-400 מ"ר	26.5	0.7	0.72	13.3
תוספת שטח עיקרי למגרש פינתי - 10%	35.8	0.7	0.72	18
יתרת שטחי שירות מתכנית ג/4285-ק. עמודים מוגבל	22.5	0.4	0.72	6.5
תוספת שטחי שירות עד 18% תכנית ג/12617-מרתף	30	0.4	0.72	8.6
חצר	232	0.25	0.72	41.8
סה"כ מ"ר איקוו'				**545.4**

השבחה

תוספת מ"ר איקוו'	45.59
שווי מ"ר איקוו'	1,270 ₪
השבחה	**57,903** ₪
היטל השבחה	**28,951** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' ג/12617	12.02.2014	₪ 57,903	₪ 28,951

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 03.06.2022

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

נספח תחשיבי הצדדים

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם כמפורט בחוות דעת המשיבה

מצב קודם					
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות/ניצול	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב בהיטל השבחה	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי בסיסי	214.5	1	1	1	214.50
שטח עיקרי שולי	214.5	1	0.5	1	107.25
שטח ממ"ד	12	1	1	1	12.00
שטח נספחים בסיסי	50	0.4	1	1	20.00
שטח נספחים שולי	9.5	0.4	0.5	1	1.90
חצר מעגל ראשון	300	0.25	1	1	75.00
חצר מעגל שני	129	0.2	1	1	25.80
סה"כ שטח אקו'					456.45
שווי מ"ר מבונה					₪1,100
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל					₪502,000
מצב חדש					
סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות/ניצול	מקדם דחיה לאישור תוכנית מפורטת (3 שנים, 6 % שיעור היוון ובהתחשב בהיטל השבחה)	שטח אקו' במ"ר
יחידה ראשונה - עיקרי	214.5	1	1	1	214.50
יחידה ראשונה - עיקרי - תוספת שטח	35.75	1	0.7	0.72	18.02
יחידה ראשונה - ממ"ד	12	1	1	1	12.00
יחידה ראשונה - נספחים בסיסי	50	0.4	1	1	20.00
יחידה ראשונה - נספחים שולי	9.5	0.4	0.5	1	1.90
יחידה ראשונה - חצר	166.88	0.25	1	1	41.72
יחידה שנייה - עיקרי	214.5	1	1	0.72	154.44
יחידה ראשונה - עיקרי - תוספת שטח	35.75	1	0.7	0.72	18.02
יחידה שנייה - ממ"ד	12	1	1	0.72	8.64
יחידה שנייה - נספחים בסיסי	50	0.4	1	0.72	14.40
יחידה שנייה - נספחים שולי	15.2	0.4	0.5	0.72	2.19
יחידה שנייה - חצר	161.16	0.25	1	0.72	29.01
סה"כ שטח אקו'					534.83
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,100
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל					₪ 586,000
סה"כ השבחה במעוגל					₪ 84,000
היטל השבחה במעוגל					₪ 42,000

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501

<u>להלן תחשיב ההשבחה חלופי בהתאם לחוות דעת המבקש</u>

<u>שווי מצב חדש</u>

667,000 ₪ X 0.9 [צורת חלקה הניצול קשה לשני יחידות]= 600,300 ₪.

סה"כ מותר לבנות בחלקה 70%

מגורים יחידה זמינה: 715 מ"ר X 35% = 250.25 מ"ר.

חצר יחידה זמינה: 715 מ"ר X 0.5 X 0.7[10] X 0.25[11] = 62.562 מ"ר / איקוו'.

יחידה לא זמינה מגורים: 715 מ"ר X 35% X 0.72[12] = 180.18 מ"ר / איקוו'.

חצר:[13]715 מ"ר X 0.5 X 0.7 X 0.25 X 0.72[14] = 45.045 מ"ר איקוו'.

סה"כ שטח איקוו': 538.037 מ"ר/ איקוו'.

שווי למ"ר איקוו' במצב חדש: 600,300 ₪ /538.07 מ"ר=1,115 ₪ למ"ר מבונה איקוו'.

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח בסיסי ליחידה אחת: 250.25 מ"ר.

שטח שולי: 250.25 מ"ר X 0.5 = 125.125 מ"ר.

חצר: 500.5 X 0.25 = 125 מ"ר.

סה"כ: 500.375 מ"ר/ איקוו'.

1,115 ₪ X 500.375 מ"ר איקוו' = 557,918 ₪

<u>ההשבחה</u>

600,300 ₪ - 557,918 ₪ = 42,382 ₪.

היטל השבחה =21,191 ₪.

[10] שטח חצר.

[11] מקדם חצר.

[12] מקדם דחיה.

[13] השטח שנכתב בחוות הדעת הינו 751 מ"ר. הנחתי כי מדובר בטעות סופר. סה"כ מ"ר איקוו' חושב לפי שטח של 715 מ"ר.

[14] מקדם דחיה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9145501