בפני ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה – מחוז הצפון **ערר 8049/21+8050/21**

בעניין: **שרה מלכה הורוביץ**
אצל עמירם, רח' האיילות 65/2 גבעת זאב
טל: 054-8017898 פקס: 077-3179325
דוא"ל: meir.amiram@gmail.com

העוררת

- נ ג ד -

הועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת
ע"י ב"כ עו"ד י. עוז ו/או עו"ד א. הרמלין
ו/או א. חליחל ו/או מ. רותם ו/או א. עוז
מרח' עליה ב' 4 מרכז צליל ת.ד. 382 צפת
טל': 6971848-04 פקס: 6920250-04

המשיבה

תגובת המשיבה לשומה המייעצת

בהתאם להחלטת כב' יו"ר ועדת הערר מיום 13/3/24, מוגשת בזאת תגובת המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ולבניה צפת – לשומה המייעצת אשר הוכנה והוגשה לוועדת הערר על-ידי השמאי, מר דוד טיגרמן.

1. הנחת השמאי המייעץ, לפיה תוספת 18% לשטחי שירות מכח תכנית המתאר ג/12617 (להלן, "תכנית המתאר"), איננה זמינה למימוש מיידי, הינה הנחה שגויה.

1.1. סעיף 37.2.1 לתקנון תכנית המתאר קובע כי:

> **"לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צוין בפירוט אופן חישוב שטח, תוכל <u>תכנית זו</u> להוסיף שטחי שירות, אולם לא תוכל לגרוע מהם." (ההדגשה לא במקור, מ.ר.)**

1.2. מהנוסח האמור, עולה במפורש כי כוונת עורכי התוכנית היתה כי "**<u>תכנית זו</u>**" (כלומר, תכנית המתאר עצמה, ללא צורך להידרש לתכניות נוספות עתידיות), תוסיף שטחי שירות, במקומות העומדים בתנאים שנקבעו בסעיפים 37.2.1 – 37.2.4.

1.3. התנאים שנקבעו בסעיפים האמורים הם כדלקמן:

א. קיימת על המגרש תכנית מפורטת מאושרת או מופקדת (סעיף 37.2.1).

ב. בתכנית המפורטת צוין אופן חישוב שטחי הבניה, תוך הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שירות (סעיף 37.2.1)

ג. במגרש נותרו שטחי בניה לניצול (סעיפים 37.2.2 + 37.2.3).

ד. ניתן לנצל את השטחים הנוספים מכח תכנית המתאר, בתנאי שהדבר לא יביא לחריגה מהוראות אחרות של התכנית המפורטת, בנושא מרווחים, גובה ותכסית (סעיף 37.2.4).

ראה לעניין זה, חוות דעתו של מר אחמד שמסי, מנהל תחום בקרת תוכניות בוועדה המחוזית, אשר הומצאה למשיבה ביום 8/10/15, מצ"ב ומסומנת א'

1.4. בענייננו, קיימת על המגרשים נשוא הערר תכנית מפורטת מאושרת (תכנית ג/4285, להלן "התכנית המפורטת").

1.5. הואיל ומדובר במגרשים שאינם בנויים, הרי שלא יכול להיות חולק כי טרם נוצל השטח העיקרי לבניה (כולו או חלקו).

1.6. באשר לדרישה כי התוכנית מציינת בפירוט את אופן חישוב השטח, הרי שגם דרישה זו מתקיימת במגרשים נשוא הערר, כפי שיוסבר להלן:

א. ראשית, יובהר כי הטעם לדרישה האמורה, הוא כי במגרשים בהם אין פירוט לאופן חישוב השטח ואין הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, הרי שעל-פי הוראות תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים, רואים בכל השטח כשטח עיקרי, ואזי מוסמכת מליאת הוועדה המקומית להוסיף שטחי שירות.

ב. מנגד, במגרשים או תוכניות בהם קיימת הבחנה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא מוסמכת הוועדה המקומית להוסיף שטחים, ועל-כן נעשה הדבר במסגרת תכנית המתאר (ראה התייחסות לעניין זה בחוות דעתו של מר אחמד שמסי, הנ"ל).

ג. בתוכנית דנן, בייעודים אחרים, בהם לא פורט אופן חישוב השטח ולא נעשתה הבחנה בין שטחי שירו לשטחים עיקריים, אכן הפעילה הוועדה המקומית את סמכותה והוסיפה שטחי שירות.

ד. ברם, במגרשים נשוא הערר, חל הייעוד "מגורים – וילות", אשר הזכויות בו נקבעו כדלקמן:

"30% / קומה, לכל היותר 70% בכל הקומות כולל כל הנספחים (מקלט, מוסך, מחסנים, חדרי כביסה, הסקה וכו')"

ה. נוכח הנוסח האמור, פירשה הוועדה המקומית, לאורך כל השנים, את הוראות התכנית כמתירות בניית 60% שטח עיקרי ו-10% שטחי שירות, ועל-כן לא התקבלה לגבי ייעוד זה החלטת מליאה מכח תקנה 13(ב) לתקנות חישוב שטחים (כפי שהתקבלה לגבי ייעודים אחרים בשטח התוכנית המפורטת).

1.7. הנה כי כן, ולאור התמלאות כל התנאים הקבועים בסעיפים 37.2.1 – 37.2.4 להוראות תכנית המתאר, הרי שקמה זכות מוקנית לתוספת שטחי שירות במגרשים נשוא הערר, ללא כל צורך בדחיה לשם הכנת תכנית מפורטת.

2. הנחת השמאי המייעץ, לפיה תוספת 18% לשטחי שירות מכח תכנית המתאר, איננה מבטאת צורך ממשי ועל-כן איננה מהווה השבחה, הינה שגויה.

2.1. סעיף 37.3 להוראות תכנית המתאר, מוסיף למגרשים בייעוד מגורים א', אשר יש לגביהם תכנית מפורטת הקובעת זכויות בניה, שטחי שירות בהיקף של 18%, וכן תוספת נוספת של 40 מ"ר ליח"ד במקרה בו מבוקשת חניה תת-קרקעית.

2.2. ודוק – מדובר בזכות נתונה ולא בזכות המותנית בהכנת תכנית מפורטת חדשה.

2.3. השמאי המייעץ בחן מספר תוכניות מפורטות שאושרו בשטח תכנית המתאר, אשר בהן נקבעו שטחי שירות בהיקף של 10% בלבד ומכאן הסיק כי אין צורך בתוספת שאושרה על-ידי הוועדה המחוזית במסגרת תכנית המתאר.

2.4. לפיכך, הניח השמאי המייעץ כי שטחי השירות שינוצלו יהיו בהיקף של 12% בלבד (הנחה המשקפת תוספת של 2% לעומת התכנית המפורטת, במקום 18% הקבועים בתכנית המתאר).

2.5. קביעה זו של השמאי המייעץ מניחה כי הוועדה המחוזית השחיתה מילים לריק וקבעה זכויות אשר אין בהן צורך.

2.6. הנחה זו, לא זו בלבד שאין לה על מה לסמוך ברמה העובדתית, אלא שהיא אף שגויה משפטית ומהווה חריגה מסמכותו של השמאי המייעץ (אשר אינו בוחן את שיקול דעתה של הוועדה המחוזית).

2.7. הנחת העבודה ממנה על וועדת הערר לצאת, היא כי הוועדה המחוזית לא קבעה זכויות לחינם וכי לזכויות שנקבעו בתוכנית המתאר יש ערך.

2.8. לפיכך, הרי שעל השמאי המייעץ להעריך את שווי ההשבחה לפי תוספת של 18% + 40 מ"ר ליח"ד (עבור חניה תת-קרקעית בלבד), כפי שנקבע בתוכנית המתאר.

3. קביעת השמאי המייעץ לפיה יש לחשב השבחה של 1/3 לתוספת יחידת דיור מכח תכנית ג/12617, עומדת בסתירה לקביעתו כי מדובר בדחיה של עד שנה וחצי לצורך הכנת תכנית מפורטת.

3.1. בסעיף 12.1 לחוות דעתו קובע השמאי המייעץ כי "מנתוני מנהל התכנון עולה, כי משך הזמן לאישור תכנית מפורטת בתחום התכנית, עד כשנה וחצי."

3.2. בהתאם לשומות מכריעות שניתנו בתחום התכנית, מקדם הדחיה אמור להתייחס להיוון של 6%, מה שאמור להביא למקדם דחיה של 0.91 במקרה דנן.

ראה לעניין זה שומת מרדכי דדון מיום 3/6/22, שומת עאטף עאלם מיום 11/8/16 ושומת בועז קוט מיום 28/6/21, מצ"ב הקטעים הרלוונטיים בשומות, מסומנים ב' – ד' בהתאמה.

3.3. כמו-כן, ראה שומות ממקומות אחרים, בהם נקבע מקדם דחיה 0.916 ו-0.92 עבור דחיה של שנה וחצי.

מצ"ב עותק משומת השמאית דורית פריאל ומשומת השמאית אוולין דודזון שמאמה (הקטעים הרלוונטיים בלבד), מסומנים ה' + ו'.

3.4. בניגוד לאמור לעיל, נקבע בשומת השמאי המייעץ דנן, מקדם של 1/3 (נתון המבטא דחיה של כ-19 שנה).

3.5. מקדם כאמור מהווה חריגה של ממש ממתחם הסבירות, נוכח הדחיה הצפויה ובהתייחס לשומות שהוזכרו.

4. קביעת השמאי המייעץ לפיה אין השבחה בגין תוספת זכויות לחדר יציאה לגג, הינה שגויה.

4.1. בסעיף 12.5 לחוות דעתו, קובע השמאי המייעץ כי הואיל ובתכניות שנסקרו על-ידו, לא נתבקשה תוספת זכויות לחדרי עליה לגג, הוא מניח כי גם במקרה דנן לא יתבקש חדרי יציאה לגג ועל-כן אין בשל כך השבחה.

4.2. הנחה זו הינה משוללת יסוד חוקי.

4.3. עצם העובדה כי במגרש אחר לא ביקש מן דהוא לנצל זכות המוקנה לו על-ידי תכנית המתאר, איננה הופכת את הזכות לחסרת משמעות.

4.4. כל זמן שלא בוטלה, מדובר בזכות שניתנה על-ידי תכנית המתאר (ועל-כך אין חולק) ואשר יש בצידה ערך כלכלי והשבחה, אשר, בעת מכירת הנכס, על העוררת לשלם בגינה (בין אם יבחר הקונה לממש זכות זו ובין אם לאו).

4.5. ודוק – בשומה המכרעת של השמאי בועז קוט מיום 28/6/21 (נספח ד' להלן) נקבעה השבחה בגין מרפסת גג.

5. נוכח כל האמור לעיל, מתבקשת כבוד ועדת הערר לקבוע דיון בשומה ולהורות לשמאי המייעץ לתקן את הטעון תיקון בחוות דעתו.

משה רותם, עו"ד
בא-כוח המשיבה

N

נושא: FW: הוספת שטחי שרות לתוכניות מפורטות בתחום תוכנית מתאר ג/ 12617

שלום

מצ"ב העתק מהמייל שנשלח למהנדסת שבו מפורט אופן ניצול שטחי השרות מתכנית מתאר צפת.

בברכה,
אחמד שמסי
מנהל תחום בקרת תוכניות

From: אחמד שמסי
Sent: Thursday, October 08, 2015 10:31 AM
To: ora@zefat.muni.il; mehandeset@zefat.muni.il
Cc: עופר גוט <Ofergu@iplan.gov.il>; ג'נין בליש <JaninBe@iplan.gov.il>
Subject: הוספת שטחי שרות לתוכניות מפורטות בתחום תוכנית מתאר ג/ 12617

שלום

סעיף 37 להוראות תוכנית המתאר ג/ 12617 מוסיפה שטחי שרות לתוכניות מפורטות אשר בתחומה בתנאים הקבועים בסעיף.

בהתאם להתייעצות שנערכה עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית בעניין הסעיף הנ"ל אבהיר מס' נקודות:

א. בהתאם לקבוע בסעיף 37.2.1 תוכנית המתאר מוסיפה שטחי שרות רק בתוכניות שבהם צוין בפירוט אופן חישוב שטחי הבנייה **כלומר נקבעו שטחים עיקריים ושטחי שרות לחוד** . מכאן עולה כי הסעיף אינו מוסיף שטחי שרות לאותן תוכניות שלא הבחינו בין שטחים עיקריים ושטחי שרות אלא קבעו שטחי בניה כוללים.
לתוכניות כאלה שלא עשו הבחנה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות , ככל שהן עומדות בתנאים הקבועים בתקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה , ניתן להוסיף שטחי שרות ע"י החלטת מליאת הוועדה המקומית לפי התנאים הקבועים בתקנה וכל שטחי הבניה המקוריים ייחשבו שטחים עיקריים.

ב. בהתאם לקבוע בסעיף 37.2.2 תוכנית ג/ 12617 אינה מוסיפה שטחי שרות לצורך בנייה עתידית או לצורך מתן לגיטמציה לתוספות למבנים קיימים אשר בזמן מתן היתר הבניה למבנים (ללא התוספות שבגינן נדרשת הוספת שטחי השרות) נוצלו כל השטחים העיקריים המותרים במגרש . במידה ובזמן מתן ההיתר למבנים נוצל רק חלק מסויים מהשטחים העיקריים המותרים במגרש ,ניתן להוסיף עליהם שטחי שרות באופן יחסי וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 37.2.3. לדוגמא אם בהיתר שניתן למבנה קיים נוצלו רק 80% מהשטחים העיקריים המותרים במגרש (נותרו 20% מהשטחים העיקריים) ניתן להוסיף שטחי שרות מכוח תוכנית ג/ 12617 בהיקף של 20% משטח השרות המפורט בטבלה 37.3.

ג.לאור האמור לעיל בתוכניות מפורטות בסמכות מקומית בהם קיימים מבנים והתוכנית מוסיפה את שטחי השרות מכוח תוכנית ג/ 12617 יש לעשות את החישוב באופן יחסי בהתבסס על ההיתר שניתן למבנה .

תוכן מרכזי

היות ולנו אין מידע בנושא ההיתרים שניתנו ע"י הוועדה המקומית יש לציין בדברי ההסבר של התוכניות המפורטות את החישוב היחסי שנעשה להוספת שטחי השרות מכוח תוכנית ג/ 12617 ובהתבסס על ההיתר שניתן למבנה.

נא לפעול בהתאם

בברכה,

שמסי אחמד
מנהל תחום בקרת תוכניות

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

לכבוד

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

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

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

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 איקוי 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

[1] עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 11/08/2016
מס' בקשה: 87-2016
מספרנו : 1104

לכבוד:

המבקשים:	המשיבים:
יבגני זורין	הועדה המקומית לתכנון ובניה "צפת"
ע"י השמאי: יוני אוחיון	ע"י השמאי : מוטי זייד

שומה מכרעת היטל השבחה

גוש 13531 חלקה 6

שכונת נוף כנרת - צפת

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

[9] עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. הכרעה ושיקולים :

א. השבחה בגין תכנית מתאר :

לפי החלטת ועדת ערר 836+819/15 :

"תכנית" מוגדרת בתוספת השלישית, כ"תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ."
מכך עולה כי 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 ".
סעיף 30 להחלטה:
"השבחה המקימה חבות בהיטל, יכולה לחול "בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול" במקרקעין "ובין בדרך אחרת" (סעיף 2(א) הנ"ל) אין בהכרח 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 14/ 878 ,14 /879 ממכר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה, פורסם באתר נבו(, וכך החליטה ועדת הערר מחוז תל אביב כי בהוספת זכויות בניה במסגרת תכנית – גם אם נקבעו תנאים להענקתן בפועל וניתן לוועדה המקומית שיקול דעת בנתינתן, הגבירה התכנית את מידת הוודאות לנתינתן וניתן לראות בכך הרחבת זכויות הניצול של המקרקעין (ערר ת"א(12/ 85037 קוזניץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם באתר נבו.")

ב. מהות ההשבחה :

תכנית מס' 12617 מאפשרת צפיפות של 3 יח"ד לדונם ובמגרש הנדון שתי יחידות בכפוף להכנת תכנית מפורטת .
מצב קודם : תכנית ג/ 4285 ניתן לבנות יח"ד אחת .

ההשבחה מתבטאת בתוספת יח"ד אחת ללא תוספת בקיבולת הבניה אך ברמה מתארית ז"א בכפוף להכנת תכנית מפורטת .

ג. דחיה :

דחייה סבירה עד להכנת תכנית מפורטת ואישורה
3 שנים בשער היון 6%
ובהתחשב בהיטל השבחה
מקדם = 0.72

כיכר המעין - ת.ד 1476 כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.06.2021
מס' מינוי: 2632-2020
מספרנו: 624

לכבוד המבקשים,
אליס ודוד לרט
המיוצג ע"י מר יונה סורדו, שמאי מקרקעין
במייל: sordo@017.net.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית צפת
המיוצגת ע"י מר מיכאל אדלשטיין, שמאי מקרקעין
במייל: miki@mikied.co.il

שומה מכרעת -
גוש 13531 חלקה 125
מגרש 124 לפי תב"ע ג/12617
רחוב קצה הנוף,
שכונת נוף כנרת, צפת

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.11.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב צפת מיולי 2020, שנערכה ע"י השמאי מיקי אדלשטיין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 17.01.2021.

2.2. שומת המבקשים אליס ודוד לרט מיום 15.12.2020, שנערכה ע"י השמאי יונה סורדו.

2.3. בתאריך 24.02.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 20.06.2021 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
ג/12617	12.02.2014

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במצב החדש הובאה בחשבון דחיה לשנה לאישור תכנית מפורטת רק לזכויות ליח"ד השניה, ולכלל החלקה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין צורה וטופוגרפיה.

להלן תחשיב השווי במצב החדש:

מצב חדש					
תחשיב ליחידה	**1**				
יעוד	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מ"ר אקו'**	
קומת מרתף		30	0.4	12	
קונטור קומה מירבי	0.3	173.1			
שטח בנוי אפקטיבי ק"ע	0.18	31.158	0.5	15.6	
יתרת שטח ק"ע		141.94	0.3	42.6	
קומת קרקע	0.3	173.1		0	
		173.1	1	173.1	
קומה א'	0.3	173.1		0	
		76.9	1	76.9	
		96.2	0.7	67.34	
חדר יציאה לגג		10	0.5	5	
מרפסת גג		163.1	0.15	24.5	
השלמת שטח עד 500 מ"ר		326.9	0.25	81.7	
יתרת שטח חצר		77	0.2	15.4	
סה"כ שטח אקו'				**514.1**	
סה"כ שטח אקו' ליחידה נוספת	**2**			**514.09**	
סה"כ שטח אקו' לזכויות לא מנוצלות				43.36	
סה"כ השטח כולל זכויות לא מנוצלות				**557.45**	
סה"כ שטח אקו' (בדחיה לשנה)			0.94	**525.90**	
סה"כ שטח אקו' לכל המגרש				**1039.99**	
שווי מ"ר				**1,105**	₪
הפחתה למגבלות מגרש (צורה וטופוגרפיה)			0.95	**1,050**	₪
שווי מצב חדש				**1,092,165**	₪

השבחה:		
שווי מצב קודם:	913,031	₪
שווי מצב חדש:	1,092,165	₪
סה"כ ההשבחה:	**179,134**	₪

המבקש:

מר יוגב לוי,

ע"י מר ארז שלום, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות,

ע"י הגב' שלומית למישוב, שמאית מקרקעין.

תאריך:	13/8/2017
מספרנו:	7866.17
מס' מנוי:	605-2017

שומה מכרעת - היטל השבחה

מקרקעין בגוש 3655 חלקה 122

רחוב חיים מורי 8, רחובות

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ

אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל': 09-7[illegible]. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאית המשיבה
ההשבחה		**היטל השבחה** **₪ 6,200**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2000/ג/4 – 26/2/2016		
מהות ההשבחה		סיכוך פרגולה בשטח 50 מ"ר
ערכי ומקדמי שווי	קרקע/מר"א 4,800 ₪ מקדם השבחה 0.05	קרקע/מר"א 4,800 ₪ מקדם השבחה 0.1
תחשיב ההשבחה	30 מ"ר * 1 + 20 מ"ר * 0.5= 40 מ"ר * 4,800 ₪ * 0.05= **היטל השבחה** **₪ 4,800**	30 מ"ר * 1 + 20 מ"ר * 0.5= 40 מ"ר * 4,800 ₪ * 0.1= **היטל השבחה** 40 מ"ר 19,200 ₪ **₪ 9,600**

10. הכרעה, גורמים ושיקולים

10.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/950 – 14/8/1981

שמאית המשיבה אומדת ההשבחה כהפרש שווי בין מצב חדש למצב קודם.

במצב קודם מובא בחשבון רבע מכלל הזכויות לבית מגורים בשטח 150 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר, בהתייחס למגרש בשטח 375.25 מ"ר.

במצב חדש ניתן לבנות על החלקה בשלמות 4 יח"ד בכפוף לאישור תשריט חלוקה, בדחיה של שנה וחצי.

לא מובא בחשבון בית המגורים שהיה קיים לנוכח מיקומו בחזית החלקה ואפשרות השארתו במצבו בשני המצבים התכנוניים.

מקדמי השווי מוערכים כדלקמן: מבנה עזר - 0.5, בניה בקומה א' – 0.9, שוליות שטחי המגורים בקומה א' – 0.9, מוסך - 0.3 וחצר – 0.25.

שווי קרקע למר"מ מוערך ב- 200 $ על בסיס חוברת 'מקרקעין וערכם' מאוקטובר 1981 ושומות מכריעות. במצב חדש מוערך השווי בהפחתה של 15% לנוכח הגדלת הצפיפות ועורפיות המגרש.

שמאי המבקש אומד אף הוא ההשבחה כהפרש שווי בין מצב חדש למצב קודם.

במצב קודם יש להביא בחשבון, פרט לזכויות המפורטות לעיל, אף את שווי המחוברים (רבע משווי של 150 מ"ר + רבע משווי מבנה חקלאי בשטח 24 מ"ר).

מקדמי השווי מוערכים כדלקמן: מבנה עזר - 0.6, מוסך - 0.35 וחצר – 0.25.

שווי קרקע למר"א במצב קודם מוערך ב - 1.96 ₪ (158 $) כממוצע של 3 שומות מכריעות. במצב החדש מעריך השמאי שווי קרקע למר"א ב- 1.47 ₪ לאחר הפחתה של 25% לעורפיות לשיטת שמאית המשיבה.

הכרעה

במצב הקודם יובאו בחשבון רבע מהזכויות וכן שווי מחוברים של המבנה החקלאי בלבד אשר הריסתו מהווה תנאי למימוש הזכויות במצב החדש. אין הכרח בהריסת מבנה המגורים החזיתי שהיה קיים לנוכח אפשרו קיומו באופן זהה בשני המצבים התכנוניים.

מקדם הדחיה של שנה וחצי המוסכם על הצדדים, לצורך אישור תשריט חלוקה, מקובל עלי.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7[illegible]. דוא"ל: dp@actcom.co.il

באשר לערכי שווי – במקרקעין וערכם 10/1981 מפורט שווי קרקע לחדר באזורים שונים ברחובות. בהביאי בחשבון שווי של 45 ₪/חדר בשטח 25 מ"ר והתאמה לצמודי קרקע, סביר לאמוד השווי ב- 2.16 ₪ /מר"א.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות באזורים סמוכים:

שמאי מכריע	גוו"ח	כתובת	קרקע/מר"מ
רן וירניק	3656/118	פינקלשטיין 9	$ 161
שאול אושרת	3656/232	מצדה 11	$ 180
תמיר שדה	3656/172	יד ושם 6	$ 150
פריאל דורית	3656/220	פוגל 13	$ 164
גבע בלטר	3655/141	ארליך 8	$ 194
ממוצע			$ 170
וב- ₪			2.10 ₪

לפיכך מוערך שווי קרקע/מר"א ב- 2.1 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה בהביאי בחשבון מקדמי השווי הראויים:

שטח	375.25			
מצב קדם	שטח	שימוש	שוליות	סה"כ
זכויות בניה	56.3	1		56.3
מבנה עזר	6.25	0.4		2.5
חצר	312.7	0.25		78.2
סה"כ				137.0
קרקע למר"א				2.10 ₪
סה"כ				288.23 ₪
מחוברים (מבנה חקלאי)	6	0.56 ₪		3.36 ₪
סה"כ שווי קדם				291.6 ₪
מצב חדש				
מגורים	140.0	1		140.0
קומה א'	47.6	1	0.7	33.3
מחסן	15	0.4		6
מוסך	18	0.3		5.4
חצר	248.4	0.25		62.1
סה"כ				246.8
מקדם עורפיות				0.85
דחיה להכנת תשריט חלוקה				0.916
קרקע למר"א				2.10 ₪
סה"כ				404.6 ₪
השבחה				113.0 ₪
היטל השבחה				**56.5 ₪**

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית רח/2000/ב – 16/5/1987</u>**

התכנית מאפשרת תוספת 50 מ"ר מרתף ליח"ד וקובעת כי בבנין שבו תותר בניית מרתף לא תותר בניית מבני עזר חיצוניים.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7[illegible]. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 18/12/2023
מספר מינוי : 289-2023
מספרנו : 349

לכבוד
וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה - מחוז מרכז
בדוא"ל: lironsh@moin.gov.il , liatsa@iplan.gov.il

לכבוד
קבוצת גולד נדל"ן ופיננסים 2010 בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אבנר גזפן
בדוא"ל gazpan@gmail.com
(להלן: "העוררת")

ועדה מקומית לתו"ב רחובות
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אוהד דנוס ומר רועי אייל
בדוא"ל ohad@danco.co.il
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ

חוות דעת מייעצת - היטל השבחה
גוש 3658 חלקות 466 ו- 486
רחוב שלום צעידי 2-4 ו- 6
שכונת מרמורק, רחובות

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**החוק / חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 03/04/2023 כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת חוות הדעת הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר).

נכס בבעלות משותפת של בעלים רבים עשוי להכביד על פיתוח הנכס ומיצוי מלא של זכויות הבנייה האפשריות, דבר אשר יבוטא לרוב בתחשיב שווי המקרקעין במקדם המגלם למעשה דחייה הנובעת מהצורך לשיתוף פעולה לצורך קידום הליכי הרישוי.

במקרה הנדון, לאור העובדה שההקצאה הינה לבעלות יחיד, אני דוחה את טענת שמאי העוררת ואיני רואה לנכון להביא בחשבון הפחתה להסדרת שיתוף (מושע). יחד עם זאת, לאור כך שנכון למועד הקובע, טרם הוכנה תוכנית פיתוח, אשר קיומה מהווה תנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות תוכנית רח/1000/ב, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה לצורך פיתוח קרקע ותשתיות של שנה וחצי בשיעור היוון 6%, בדומה לקביעתו של שמאי העוררת.

לאור האמור, יובא בחשבון מקדם דחיה לפיתוח 0.92.

לעניין **ערר (י-ם) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים**, שהוזכר ע"י שמאי העוררת אין אני סבורה כי ניתן להשליך ממנו לעניין הסוגייה הנדונה בהחלטה זו.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

הצדדים התבססו על אותה שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס מיום 21/09/2014 בגו"ח 3658/103, למועד קובע 10/09/2008, אך בפועל ציינו שווי מ"ר מבונה שונה בערכי השווי. בעוד שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה מותאם בסך 850 ₪ למ"ר, שמאי העוררת קבע שווי מ"ר מובנה מותאם בסך 770 ₪ למ"ר.

בהתחשב בעסקאות ההשוואה אשר ציינה גב' נאוה סירקיס בהכרעתה, וכן בנתוני ההשוואה משומות מכריעות בסביבה הקרובה כמפורט להלן, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 1,660 ₪ למ"ר.

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	21/09/2014	3658/103	שלום עותמי 10	10/09/2008	1,660
שלומי יפה	09/11/2021	3658/222	הרב דוד ישראל 6	10/09/2008	1,660

לאחר הפחתה בגין קרבה לבית עלמין בשיעור 7.5%, בגין קרבה לדרך ראשית בשיעור 10% ומקדם ההפחתה לבינוי וצפיפות בשיעור 20% מתקבל שווי מ"ר מבונה מותאם בסך **1,100 ₪ למ"ר.**