

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך: 18.09.2021

מס' בקשה/מינוי: 621-2021

מספרנו: 3721

### לכבוד

המבקשים – אדרה הניה רוט, רם (אברהם) לוינסון – המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון  
דוא"ל: ram@barlevhightech.co.il דוא"ל: reuta@hod-hasharon.muni.il

באמצעות מר שחר ירחמיאל פרנק שמאי מקרקעין באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין  
דוא"ל: shamaut88@gmail.com דוא"ל: office@gcarol.co.il

א.ג.נ,

## החלטת שמאי מכריע

### היטל השבחה

גוש: 6454 חלקה: 107 (חלק) מגרש: 107/5<sup>1</sup> חלקה ארעית: 23<sup>2</sup>  
כתובת: רחוב בורוכוב 2 א'3, שכי שיכון פועלים א', הוד השרון

### 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 621-2021 מיום 24.03.2021, 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: הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20200282, תיק בנין 46419.

מהות הנכס: קרקע, חלק מחלקה (חלקה ארעית 3), המהווה מגרש ריק ופנוי (107/5), עליו עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי, הכולל קומת מרתף, קומת קרקע ובריכה בחצר.

### 3. מועד דיון

ביום 24.06.2021, קיימתי דיון<sup>5</sup> להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

<sup>1</sup> בתכנית מפורטת מס' הר/3/49, כמפורט בהמשך בפרק מצב תכנוני.

<sup>2</sup> בהתאם לתצריים 1250/2019, 943/2004.

<sup>3</sup> כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, ובמערכת אינטרנטית GIS.

<sup>4</sup> כמפורט בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתו"ב, ישיבה מספר 2021002, מתאריך 31.01.2021.

<sup>5</sup> עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידאו (zoom).

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.04.2021, ע"י הח"מ, לא ניתלו נציגים לביקור.

### 5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב בורוכוב 2 א', שכ' שיכון פועלים א', הוד השרון.
גוש	:	6454.
חלקה	:	107 (חלק).
שטח חלקה רשום	:	1,670 מ"ר.
חלקה ארעית	:	3 (בהתאם לתצ"ר 1250/2015 – התכנית כשרה לרישום מתאריך 4/2020).
	:	(בהתאם לתצ"ר 943/2004 – התכנית כשרה לרישום מתאריך 2/2005).
שטח חלקה ארעית	:	560 מ"ר.
תכנית	:	תכנית מפורטת מס' הר/3/49.
מגרש	:	107/5.
שטח מגרש	:	560 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירה	:	שבת שלמה, חכירה ראשית, מהוונת, לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 31.03.2034. <sup>6</sup>
מהות הנכס	:	קרקע, חלק מחלקה (חלקה ארעית 3), המהווה מגרש ריק ופנוי (107/5), עליו עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי, הכולל קומת מרתף, קומת קרקע ובריכה בחצר.

### 6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר שחר פרנק, שמאי מקרקעין.
- העתק טופס מידע לפי סעיף 119 א' לנכס נשוא חוות הדעת, מיום 10.03.2021 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, כפי שנמסר מאת שמאי המבקשים.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 10.03.2021.
- העתק הסכם מכר (רכישה) שנערך ונחתם ביום 25.07.2019.
- העתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מספר 2021002, בתאריך 31.01.2021.
- תכנית בקשה להיתר מס' בקשה 20200282.
- פס"ד, החלטת וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק מכתב הסכמה להעברת זכויות בגוש 6454, חלקה 107/5, מאת שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ, עבור רשם המקרקעין ורשות מקרקעי ישראל, מיום 25.07.2019.

<sup>6</sup> על החכירה נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, ביום 15.03.1990, המוטב שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ. על חלק מהחכירה נרשמה הערת אזהרה סעיף 126, ביום 28.07.2019, המוטב רוט אדרה הניה, לוינסון רם (אברהם) בנכס המהווה קרקע והינה מגרש מס' 107/5, החלק במקרקעין 560/1389.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים) מיום 26.04.2021.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- העתק מכתב דרישת תשלום היטל השבחה בגין היתר בניה, מיום 16.02.2021 (והעתק קבלות).
- העתק מכתב הבהרה לעניין זכויות בנייה לתכנית הר/3/49, מיום 18.07.2021, מאת גבי רעות אמסלם יציקסון, שמאית מקרקעין וכלכלנית - מנהלת מח' היטלי השבחה עיריית הוד השרון.
- העתק שומה שנערכה ע"י מר חזי נחום שמאי מקרקעין עבור רשות מקרקעי ישראל, לנכס נשוא ההחלטה, מתאריך 30.05.2021, כפי שנמסרה מאת שמאי המבקשים.
- העתק שומה מכרעת (טרם תיקון 84 לחוק התו"ב), אשר נערכה ע"י מר יצחק ברמן, מיום 29.09.2005, בנכס נשוא ההחלטה, כפי שנמסרה מאת שמאי המבקשים.
- העתק שומה שנערכה ע"י גבי מיכל שימקיץ עבור המשיבה, מיום 14.03.2004, בנכס נשוא ההחלטה כפי שנמסרה מאת שמאי המשיבה.
- תצ"ר 943/2004 (התכנית כשרה לרישום מיום 2/2005), תצ"ר 1250/2019 (התכנית כשרה לרישום מיום 4/2020).
- שונות (ביקור בנכס ובסביבתו, תוכניות החלות על הנכס, תצ"א, עסקאות השוואה וכיוצא"ב).

### 7. מועד קובע

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.....".

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

מועד פרסום	מועד קובע	גורם ההשבחה
מועד אישור הבקשה ע"י וועדת המשנה לתו"ב	31.01.2021	אישור ההקלות

### 8. תיאור הנכס והסביבה

**תיאור הנכס:** הנכס נשוא ההחלטה הינו קרקע, המהווה חלק מחלקה (חלקה ארעית 3), והינו מגרש ריק רפנוי (107/5).

כעולה מתכנית הבקשה להיתר על הקרקע נשוא החלטה זו, עתיד להיבנות מבנה מגורים צמוד קרקע חד-משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע ובריכה בחצר.

**תיאור החלקה:** הקרקע נשוא ההחלטה ידועה כחלק מחלקה 107 (חלקה ארעית 3) בגוש 6454, החלקה בעלת צורה רגולרית והינה דומה בצורתה לאות "ר" במהופך.

שטחה הרשום של כלל החלקה הינו – 1,670 מ"ר, לחלקה חזית צפונית לרחוב משה שרת, חזית מזרחית חלקית לרחוב רמז, וחזית מערבית לרחוב בורוכוב.

**תיאור המגרש:** מעיון בתכנית מפורטת מס' הר/3/49 ותכנית הבקשה להיתר, עולה כי הנכס נשוא ההחלטה הינו מגרש 107/5, בשטח קרקע של 560 מ"ר, הממוקם בחלקה הדרומי של החלקה.

ע"פ תצ"ר 1250/2019, המגרש עם חזית מערבית באורך של 24.61 מ' (רח' בורוכוב), חזית (עומק) צפונית ברוחב של 22.85 מ', חזית (עומק) דרומית ברוחב של 23.00 מ', חזית מזרחית באורך של 24.48 מ'.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

גבולותיו של המגרש, כדלקמן:

צפון: חלק מחלקה מס' 107 (מגרש 107/4 לפי תכנית הר/3/49 – חלקה ארעית 2 לפי תצ"ר 1250/2019) עליו בנוי מבנה מגורים.

דרום: חלקה מס' 101, עליה בנוי מבנה מגורים.

מזרח: חלקה מס' 106, עליה בנויה בריכת מים.

מערב: דרך סלולה מחופה לבני אקרשטיין / רחוב בורוכוב.

**תיאור סביבת הנכס:** הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב בורוכוב בשכונת שיכון פועלים א', הנמצאת בחלקה הצפוני-מערבי של העיר הוד השרון, מצפון לשכונת שיכון עממי, מדרום למושב רמות השבים מערבית משכונת רמתיים, וממזרח לשטחים פתוחים וכביש מס' 4.

הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים, ובשטחים חקלאיים.

רחוב בורוכוב מתמזג מרחוב ארלוזורוב לשני כיוונים (צפון ודרום), בחלקו הדרומי מהווה כביש דו סטרי המסתיים במפגש עם רחוב הרצפלד, ובחלקו הצפוני (בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה) מהווה כביש חד סטרי לתנועה עם דרך סלולה מחופה אבנים משתלבות המסתיים במפגש עם רחוב משה שרת המהווה ציר תנועה המקשר בין הוד השרון למושב גבעת ח"ן והעיר רעננה.

**נכסים משלימים:** בסביבת הנכס קיים מבני ציבור שונים כגון פארק ראשונים, גנים ציבוריים, בית כנסת, בית הספר ועוד.

בסמוך לנכס נשוא ההחלטה קיימת בריכת מים.

**פיתוח:** בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

**נגישות:** הגישה לנכס נשוא החלטה זה, מתאפשרת מהחזית המערבית (רחוב בורוכוב), בעת הביקור נראה כי הנכס מהווה מגרש ריק ופנוי, בנוסף, פני הקרקע במגרש הינם מעל מפלס הרחוב.

**שונות:** פתרונות חניה מתאפשרים בחלק מצדי הרחוב לאורך רחוב בורוכוב.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 9. מצב תכנוני ורישוי

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

#### מצב קודם

##### תכנית מס' הר/149

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1432 ביום 13.02.1968. התכנית מרחיבה את רחוב הרצל לרוחב של 17.5 מטר בשטח שיפוט הועדה המקומית. כעולה מתשריט התכנית, חלק משטח הרחבת הדרך הינו בתחום שטח חלקה 107.

##### תכנית מס' הר/160/ת/4

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3578 ביום 21.08.1988. התכנית קובעת הנחיות לבניית מרתפים, מיקום ושטח בנייני עזר באזורי מגורים א', גודל מינימלי באזורי מסחר ותעשייה ומלאכה, בניה בקיר משותף. באזור מגורים א' (מבנים צמודי קרקע) תותר הקמת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד בנוסף לאחוזי הבניה, ליעודים של חדר מכונות, הסקה, חנייה, חדר משחקים או פינת הובי. שטח מבני העזר לרבות מוסך לחניית רכב לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד ויכלול בשטח הבניה המותר, בבניה חדשה מיקום מבני העזר יהיה בצמוד או בתוך המבנה העיקרי.

##### תכנית מס' הר/160/ת/8

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3683, עמוד 3758, ביום 30.07.1989, בעיתון ביום 09.08.1989. התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים א' ובאזורי מגורים ב' בבניה צמודת קרקע. הוראות התכנית - שטח מגרש מינימלי שעליו ניתן להקים בריכה 750 מ"ר, שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק, בעומק מקסימלי של 2.20 מ'. הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקווי בניין עפ"י תכנית, ובנוסף להם 10% ריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הנדרשים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבניין. המרחק המינימלי בין בית המגורים לבריכה יהיה 4 מ'. מבנה עזר יכולול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר, ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי.

##### תכנית מס' הר/מק/160/ת/8 ב'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4798, ביום 26.08.1999. התכנית קובעת: גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה 500 מ"ר, במידה וגודל המגרש עולה על 500 מ"ר וניתן לבנות עפ"י תכנית מאושרת יותר מיח"ד אחת, תותר בריכה לכל יח"ד בתנאי שלכל יח"ד 500 מ"ר מגרש לפחות. חומרי הבניה לבריכה יהיו מבטון בלבד. קווי הבניין לבריכה יהיו מרוחקים מגבולות המגרש במרחק שלא יפחת מ- 2 מ'. שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים, בעומק מקסימלי של 2.20 מ'. מבנה העזר יכולול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תכנית מס' הר/49/3

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5172, עמוד 2021, ביום 06.04.2003. מטרת התכנית הינה חלוקת חלקה 107 בגוש 6454 בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג', סימן ז' לחוק, קביעת מספר יח"ד בכל חלקה, קביעת הוראות בניה, קביעת שפ"פ-שטח פרטי פתוח.

להלן חלוקת חלקה 107 (כמופיע בתשריט התכנית):

מס' יח"ד	יעוד	שטח במ"ר	מגרש
-	דרך	257	107/1
-	ש.פ.פ.	155	107/3
2	מגורים א'	698	107/4
2	מגורים א'	560	107/5
-	-	1,670	סה"כ

### להלן הוראות התכנית:

מגרש : 107/5 בשטח של 560 מ"ר.  
יעוד : אזור מגורים א'.  
שטח מגרש מיני : כמופיע בתשריט.  
מס' קומות מירבי : 2 + עליית גג (בגובה מקסי 9 מ').  
מס' יח"ד לחלקה : 2 במבנה אחד.  
שטחים עיקריים : 177 מ"ר בשתי קומות + עליית גג לכל יח"ד.  
שטחי שירות עיליים : 30 מ"ר ליח"ד ובנוסף חניה מקורה 35 מ"ר ליח"ד (ניתן בטור).  
שטח שירות תת קרקעי : מרתף 50 מ"ר ליח"ד.  
קווי בניין : קו בניין צדדי יהיה 3 מ'. קו בניין קידמי 5 מ'.  
חניה : דירה עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד, דירה מעל 120 מ"ר - 2 מקומות חניה.

### תכנית מס' הר/1002

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5189, עמוד 2557, ביום 27.05.2003. מטרת התכנית : לרכז ולאחד הוראות לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שרות עיליים למטרות אחסנה/חניה ומרתפים, לקבוע הנחיות בניה ולהגדיר זכויות בניה, כדלקמן :

**חדר יציאה לגג/עליית גג – בגגות שטוחים**, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות, שטח הגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות הפנימיות בגובה 2.7 מ' נטו (מהתקרה לרצפה) וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.2 מ'.

שטח זה יהיה בנוסף לשטח הבנייה העיקריים המותרים. כדי ליצור שטח הניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מהקו הפנימיים של מעקות הבניין.

**בחלל גג משופע** מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטח עיקרי, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים :

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רום הגג המשופע לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר במפורש בתב"ע התקפה.

שימוש בעליית הגג בבתי פרטיים למטרות עיקריות בלבד כמוגדר בחוק התכנון והבניה, שטח עליית הגג לא יעלה על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל המדרגות), לסך השטחים בגובה 1.80 ומעלה ויהיה למטרות עיקריות בלבד כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.  
יובהר כי לא יותר ניווד שטחים מעליית הגג לכל שטח עיקרי ואו שירות אחר וכל ניווד כאמור יהווה סטייה ניכרת.

**פרגולות** – תותר הקמת פרגולות בחצר, בגגות ובמרפסות פתוחות.  
במרפסות פתוחות הפרגולה תיסוג ממעקה המרפסת בכל ההיקף, 2 מ' לפחות.  
בגגות, הפרגולה תהיה בצמוד לחדר היציאה לגג ואו צמוד לדירה ואו צמוד לחדר מדרגות והמרחק ממעקה הגג הפנימי יהיה 2 מ'.

**מחסנים** – תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מירבי של 10 מ"ר ליח"ד, למגורים מעל 400 מ"ר ובתנאים הבאים:

- המבנה צמוד למבנה הראשי ומאותם חומרי גמר ובאותם קווי בניין.
- אין בתכנית בתוקף שטחי שירות עיליים נוספים.
- שטח זה הוא בנוסף לשטח הממ"ד והחניה, אך לא בנוסף לשטחי שירות נוספים.
- גובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- תנאי להקמת מבנה עזר הוא הריסת כל מבני עזר אחרים, אם קיימים לאותם מטרות בחצר.

**חניה עילית** – תותר הקמת מבני חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ"ר לחניה אחת ולא יעלה על 36 מ"ר ל- 2 מכוניות ליח"ד, שטחי החניה יחושבו כשטח שירות בנוסף לשטחי השירות הקיימים בתכנית, למעט מקרים כבר יש שטחים לחניות בתכנית התקפה.

לכל יח"ד תהיה חניה מקורה אחת לפחות, לא ניתן להוסיף מעבר לשתי חניות ליח"ד צמודת קרקע. קווי בניין: קידמי – 0 ובנאית שפתיחת השערים תהיה לכיוון פני המגרש או שער נגרר או שער מתרומם. צדדי – מינימום 1.5 מ' מגבול מגרש, יותר קו בניין צדדי 0 בהסכמת בעל הנכס הגובל ובלבד שנשאר שביל גישה 1.5 מ' למבנה באחד מצדי החניה.

**מרתפים** – תותר הקמת קומת מרתף אחת בקונטור קומת הקרקע בגובה 2.3 מ' נטו.  
תכליות מותרות: שטחי שרות ושטחים נלווים (כגון: חניה, מרחב מוגן, או מקלט, מחסנים, מערכות טכניות ומתקני שרות, מעליות וחדרי מדרגות). חדרי עבודה לשימוש דיירי הבית בלבד שטחים המשמשים לשרות דיירי הבית (כגון: חדר כושר, בריכת שחיה וכד') שטחים אלו יהיו שטחים עיקריים בנוסף לשטחים העיקריים הקבועים בתכניות תקפות.  
שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבניה הכוללים המותרים, למעט שטחים ושימושים לגביהם קיימת חפיפה בין התוכניות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות למילוי תקני החניה, שטחים אלה למטרות חניה יהיו שטחי שירות.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### מצב חדש<sup>7</sup> – רישוי

#### להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים:

- א. בקשה להיתר 20200282, תיק בניין 6419, בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, בישיבה מספר 2021002 מיום 31.01.2021, בהתאם הבקשה להיתר בניה הכוללת:
- הקמת בית מגורים, יח"ד אחת, הכולל קומה אחת מעל מרתף, 2 חניות מקורות במרתף, בריכת שחיה עם חדר מכונות לבריכה, פרגולות, גדרות ופיתוח מגרש.
- הבקשה כוללת את ההקלות הבאות: מבוקשת יח"ד אחת על מגרש במקום 2 יח"ד המותרים ע"פ תכנית – אין מניעה תכנונית.**
- הקטנת קו בניין מזרחי ב – 10% מ – 3 מ' ל – 2.70 מ' – אין מניעה תכנונית.
  - הקטנת המרחק בין בריכת השחיה לגבול המגרש הדרומי והמערבי, מבוקש 1 מ' במקום 2 מ' המותרים בתכנית – תואם מדיניות הוועדה.
  - הקלה בגובה מרתף מבוקש 2.45 מ' במקום 2.30 מ' המותר ע"פ תכנית הר/1002 – אין מניעה תכנונית, מהווה שיפור תכנוני עבור דירת המבוקש, בוועדה המקומית אושרו עד כה בקשות להיתר בגובה מרתף 2.45 מ'.
  - העמקת חצר אנגלית לגובה מפלס רצפת קומת המרתף גובה 2.90 מ', במקום 1.50 מ' – אין מניעה תכנונית.
  - הגדלת תכסית קומת קרקע, ניווד זכויות מקומה א' לקרקע – אין מניעה תכנונית.
  - הגבהת מפלס 0.00 של הבית מהמפלס המותר, מבוקש 1.66 מ' מעל מפלס הרחוב במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י התקנות – מפלס המבוקש נבחן ואושר ע"י אגף תשתיות.
- הקלות לא רלוונטיות:**
- הגבהת גובה גדר לכיוון הרחוב המותר.
  - ביצוע מדרגות חיצוניות בחצר אנגלית בירידה למרתף – תואם לתקנות התכנון והבניה.

#### ב. להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

סה"כ הבניין	חלקי שירות (מ"ר)							השימושים העיקריים (מ"ר)		קומה
	סה"כ שטח שירות	מרתף	מזווה מוצע	חניה מוצע	גגון מוצע	ח.מכונות מוצע	ממ"ד מוצע	סה"כ שטח עיקרי	עיקרי מוצע	
189.89	189.89	139.96	-	32.45	-	4.98	12.5	-	-	מרתף
177.01	3.75	-	3.75	-	-	-	-	173.26	173.26	קרקע
2.86	2.86	-	-	-	2.86	-	-	-	-	גגון
<b>369.76</b>	<b>196.5</b>	<b>139.96</b>	<b>3.75</b>	<b>32.45</b>	<b>2.86</b>	<b>4.98</b>	<b>12.5</b>	<b>173.26</b>	<b>173.26</b>	<b>סה"כ</b>

שטחים נוספים – פרגולה 76.32 מ"ר, בריכה לא מקורה 46.09 מ"ר.

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

<sup>7</sup> בהתאם להסכמות הצדדים, ובהתאם להעתק הסכם מכר (רכישה) מתאריך 25.07.2019.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 10. מצב משפטי

#### נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 68866 מיום 10.03.2021, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6454.
חלקה	:	107.
שטח החלקה	:	1,670 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	על כל הבעלים נרשמה חכירה לטובת שבת שלמה, חכירה ראשית, מהוונת לתקופה של 49 שנים, תאריך סיום 31.03.2034.
הערות	:	על החכירה נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ.
		על חלק מהחכירה נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רוט אדרה הניה ולוינסון רם (אברהם) בקרקע המהווה מגרש מס' 107/5, החלק במקרקעין 560/1389.

#### הסכם מכר (רכישה)

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר אשר נחתם בבני ברק ביום 25.07.2019, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	שלמה שבת.
"הקונה"	:	אדרה הניה רוט, רם (אברהם) לוינסון.
"המקרקעין"	:	המוכר מצהיר כי הינו בעל מלוא זכויות החכירה המהוונת בשלמות של המקרקעין הידועים כחלקה 107 בגוש 6454 והמצויים ברחוב רמז 21 (פינת הרחובות שרת ובורוכוב) בהוד השרון.
"הממכר"	:	ועל המקרקעין חלה תכנית הר/149 ותכנית 3/49 המהווה תכנית נקודתית לצרכי חלוקה, לפיה חולקו המקרקעין למגרשים, ובהם מגרש המסומן בתכנית במספר 107/5 בשטח של כ- 560 מ"ר כמפורט בתשריט ומסומן בצבע צהוב.
		והצדדים מצהירים כי ידוע להם כי תוקפו של הסכם מכר זה מותנה בקבלת הקונה כחבר באגו"ש שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ (להלן – "האגודה"), אישור האגודה בדבר חלוקת המקרקעין ועמידת הקונה בתנאי הקבלה הנדרשים, לרבות נשיאת הקונה בתשלום הנדרש על ידי האגודה.
		ידוע כי על שטח הממכר ניתן לבנות יח"ד אחת בלבד בהתאם לעמדת האגודה.
		הקונה מצהיר ומאשר כי עם חתימתו על הסכם זה תחול עליו תשלום שיידרש בגין היטל השבחה אשר הוטל על המקרקעין קודם לחתימת הסכם זה.
		להלן אחריות הקונה המלאה לקיום ההוראות שלהלן: תשלומי היטל השבחה היטלים אחרים, מיסים, אגרות ותשלומי חובה בקשר לחלוקת המקרקעין.
"תמורה"	:	2,400,000 ₪.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### הסכמה להעברת זכויות בגוש 6454, חלקה 170/5

בהתאם לאמור בהעתק מכתב הסכמה להעברת זכויות בגוש 6454, חלקה 170/5 מיום 25.07.2019 מאת שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ, הממוען לרשם המקרקעין ולרשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז, להלן עיקרי תמציתו:

מאחר ולטובתנו רשומה הערת אזהרה על החלקה שבנדון לפי שטר מס' 4915/1990/4 מיום 15.03.1990 על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין, הרינו מאשרים כי ה"ה שבת שלמה ת.ז. 052914785 הינו חכר באגודתנו.

בישיבת ועד ההנהלה שהתקיימה בתאריך 25.07.2019 הוחלט, אושר והוסכם בזאת כי האגודה מאשרת פיצול מגרש 107/5 מחלקה 107 גוש 6454 בהתאם לתכנית הר/3/49 באופן שייווצרו שני מגרשים מפוצלים במגרש 107/4 בשטח של 698 מ"ר ובמגרש 107/5 בשטח של 560 מ"ר.

יובהר כי עפ"י האמור בתכנית הר/3/49, לא יינתן לבניית יותר מיח"ד אחת בלבד לכל מגרש. זכויות החכירה של מגרש 107/5 שהיו בבעלותה המלאה של שבת שלמה ת.ז. 052914785 יועברו על שמם של הרוכשים הדרה הניה רוט ת.ז. 029441110 – 1/2 מהזכויות במקרקעין, רם (אברהם) לוינסון ת.ז. 022681209 – 1/2 מהזכויות במקרקעין.

**תצ"ר** – 943/2004, בגוש 6454, חלקה 107, הוכן עבור משפחת קרוקר, בהתאם לתכנית מס' הר/3/49 שאושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הדרים", ונחתמה ביום 21.03.2004 ע"י יו"ר.

**תצ"ר** – 1250/2019, בגוש 6454, חלקה 107, הוכן עבור רם לוינסון, בהתאם לתכנית מס' הר/3/49 שאושרה ע"י ראש העיר בתאריך 24.11.2019.

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע./ת.ש.צ.
0.256		1	דרך
0.854	-	2	
<b>0.560</b>		<b>3</b>	
1.670	(107)	-	-

### שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. שטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה בהתאם לתשריט תכנית מס' הר/3/49 המייחס את מגרש מס' 107/5 בשטח קרקע של 560 מ"ר. לרבות ע"פ תצ"ר, קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין זה.

**יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומים האמורים בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר.**

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, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

10 מתוך 43

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 9144101

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

11.8 המועד הקובע – בהתאם להחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (וועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

11 מתוך 43

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### 12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה- שומת המשיבה	השבחה- שומת המבקשים
אישור הקלות	31.01.2021	₪ 183,540	₪ 22,987

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- א. איתור וזיהוי הנכס.
  - ב. מיקום ושטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה, מכלל החלקה.
  - ג. התוכניות החלות על החלקה.
  - ד. מצב רישוי - כפי שהוגדר בחוות דעת זו.
  - ה. מועד הקובע.
  - ו. גורם המימוש - מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.
  - ז. העדר השבחה בגין הקלה להגבהת מפלס  $\pm 0.00$  של הבית מהמפלס המותר, מבוקש 1.66 מ' מעל מפלס הרחוב במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י התקנות.
- בעניין זה, על מנת להבין את מהותה של ההקלה יש לראות בתשריט הבקשה להיתר את חתך B-B. כפי שניתן לראות עקב תנאי הטופוגרפיה לאחר יישור המגרש ביחס לרח' בורוכוב, מתקבל כי החזיתות המזרחית, הצפונית והדרומית מתקבלים בהן "קירות" בשלושת החזיתות הללו.
- באם קומת הקרקע הייתה נבנית במפלס  $\pm 0.00$  שהינו מפלס רח' בורוכוב, ולא הייתה מבוקשת הקלה להגבהת קומת המרתף, והקלה להגבהת מפלס  $\pm 0.00$ , אזי קומת הקרקע (מפלס  $\pm 0.00$ ) אמור היה להיבנות במפלס רח' בורוכוב (או, לכל היותר 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב בהתאם לתקנות).
- במצב דברים שכזה, ללא אישור ההקלות לעיל, החזיתות המזרחית, הצפונית, והדרומית אשר בקומת הקרקע היו נתקלות בחלקן "בקירות" של המגרשים הגובלים וזה כתוצאה מהחפירה ליישורו של המגרש במפלס רח' בורוכוב.
- על מנת שקומת הקרקע כפי שפורט לעיל, לא תכלול קירות אטומים בחזיתות הללו, קיים הצורך בהגבהת מפלס ה- $\pm 0.00$ , כך קומת הקרקע תהיה במקביל לקרקע במגרשים הגובלים מסביב.
- בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970 עולה כי הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה הסמוכים לה.
- חיזוק לעניין זה ניתן לראות בפרוטוקול החלטת ועדת משנה לתכנון ובנייה (הבקשה הנדונה) בה מצוין כי ניתן להגביה את קומת המרתף בגובה של 1.20 מ' מעל פני הקרקע בהתאם לתקנות, לפיכך הגבהה זו איננה ברת חיוב בהתאם להוראות התוספת השלישית.
- כמו כן, נתבקשה הקלה נוספת להגבהת הפנימית של קומת המרתף שגם היא גורמת להגבהתה של קומת הקרקע מעל מפלס רחוב בורוכוב, הגבהה של מפלס ה- $\pm 0.00$ .
- לאור האמור לעיל, ההקלה להגבהה נוספת של מפלס ה- $\pm 0.00$ , הגבהה של קומת הקרקע מעל מפלס פני הרחוב הינה 46 ס"מ (1.66 מ' בהפחתת 1.2 מ' המותרים עפ"י התקנות).

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במילים אחרות, לעניין הקלה זו, באם לא הייתה ניתנת אזי מפלס ה-  $\pm 0.00$  (קומת הקרקע), אמור "לרדת" ב- 46 ס"מ כלפי מטה, ובכך החלק התחתון של קומת הקרקע בחזיתות המזרחית, הצפונית והדרומית היה "פוגש" את אותם "קירות".

מעיון בתשריט תכנית הבקשה להיתר הבניה, עולה כי בחזית הדרומית, הקיר הדרומי הינו של חדר השינה וחדר הרחצה שבהם יש חלון, ניתן לראות, הנמכה זו לא הייתה מבטלת את החלון המבוקש. בחזית הצפונית קיימת כניסה לבית, היות וקיים גרם מדרגות (גישה לקומה), ממילא, אין בו כדי להשפיע על ההגבהה.

בחזית המזרחית, הקיר המזרחי הינו של הסלון וחדר המגורים בהם קיימת ויטרינה/דלתות יציאה ניתן לראות כי הנמכה זו הייתה מבטלת את דלתות היציאה הללו ולכל היותר היה ניתן למקם חלון. לסיכומו של עניין, הנני סבור כי תרומתה של הקלה זו ככל שקיימת הינה בעיקרה לעניין חזית זו. אומנם הקלה זו מאפשרת גישה ישירה לחצר, אולם, ניתן היה לבנות בחזית זו, קיר בגובה של כ- 0.5 מ' מרצפת הקומה ועליו ויטרינה/חלונות, ובנוסף גרם מדרגות המהווה גישה לחצר. לפיכך, ככל שישנה השבחה, אם ישנה, הנני סבור כי הינה זניחה, ועל כן קיבלתי את עמדות הצדדים בהעדר השבחה בגין הקלה זו להגבהת מפלס ה-  $\pm 0.00$  של הבית מהמפלס המותר.

### העובדות השנויות במחלוקת

#### טענות העוררים ביחס לחבות בהיטל השבחה במגרש הנדון בגין ההקלות

#### עובדה ראשונה – מבוקשת יח"ד אחת על מגרש במקום 2 יח"ד המותרים ע"פ התכנית

א. שמאי המבקשים – שמאי המשיבה חישב השבחה בגין אישור ההקלה בנימוק כי אישור ההקלה אפשר את הקמת הבריכה.

בהתאם למכתב "הסכמה להעברת זכויות בגוש 6454 חלקה 107/5" מיום 25.07.2019 שהועבר לרשם המקרקעין ע"י "שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ" נכתב בפירוש "יובהר כי אעפ"י האמור בתכנית הר/3/49, לא ניתן היתר לבניית יותר מיח"ד אחת בלבד לכל מגרש....".

כאשר בהמשך נכתב, "והכל בכפוף לכך שהערת האזהרה הרשומה לטובתנו תישאר רשומה על החלקה גם לאחר העברת הזכויות ויושאר התנאים המיוחדים המצורפים להסכם החכירה".

דבר המעוגן אף ברישום הערת אזהרה לטובת "שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ".

יודגש כי חיזוק לאמור מתקבל בדף המידע תכנוני (לא חתום) שהופק לחלקה ובו נכתב כדלקמן: "יש לודא באם קיימת הערת אזהרה בטאבו, על פיה כל פעולה של בניה ו/או תכנון בנכסים שבתחומי שכונת הפועלים מחייבת אישור והסכמה של האגודה".

כאמור לעיל, האפשרות לבנות יח"ד אחת קיימת בשני מצבי התכנון.

בנוסף, במכתב החלטת הוועדה, בחלק התנאים לבקשה לתעודת גמר נכתב בין היתר כדלקמן: "רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין, לפי תקנה 27, בדבר האיסור על יצירת יח"ד נוספת במבנה".

למעלה מן הצורך, שמאי המבקשים מפנה להחלטת ועדת ערר, מס' 8067/16, שאול יוסף נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון מתאריך 07.08.2019 בה נקבע, כדלקמן:

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

"ולכן, על אף שאין מחלוקת כי ההקלה פורסמה וכי הבקשה נידונה ככרוכה בהקלה אנו סבורים שהוועדה המקומית לא הרימה את הנטל להראות כי אכן נדרשה הקלה מהוראות התכנית (גם לא במסגרת השלמת הטיעון מטעמה) ולכן גם לא הוכיחה כי התרחשה השבחה בנכס כתוצאה מאישור הבקשה. אין בעצם העובדה שנדרש מאת העורר לפרסם הקלה כדי להביא לחיובו של העורר בהיטל השבחה, מקום שלא נדרשת הקלה מלכתחילה. ולעניין זה מקובלת עלינו הטענה כי במערכת היחסים של אזרח מול רשות, ידו של האזרח לרוב אינה על העליונה, ואם נדרש הוא לנקוט הליך מסוים על מנת שיוכל לממש את זכויותיו, לרוב ייטה לעשות כן, מבלי לאתגר את דרישת הרשות, ולו על מנת להתקדם בענייניו. אין ויתורו בשלב ההיתר, מהווה הסכמה מכללא לחיובו בהיטל השבחה, כאשר נכסו לא הושבח".

לדעת שמאי המבקשים, פרשנות שמאי המשיבה ביחס להקלה הנ"ל סותרת את מדיניות הוועדה בהחלטתה מיום 05.10.2011 לפיה במקרה ושטח המגרש קטן מ-500 מ"ר, אזי יש לפרסם הקלה לבניית בריכת שחייה, הקלה שאינה רלוונטית ביחס לשטח המגרש הנדון (560 מ"ר). בהתאמה לאמור לעיל, לא נוצרה השבחה בגין עם אישור ההקלה הנ"ל.

בדיון נטען, כי בתשובת המשיבה צוין שאין להביא מגבלות מהסכמים חיצוניים לתוכנית, המקרה שלנו הינו פשוט יותר, מדובר במימוש חלקי לבניה יח"ד אחת, במקום 2 שהתכנית מאפשרת. האגודה לא מאפשרת לבנות יותר מיח"ד 1 ל-500 מ"ר על מנת לשמור על הצביון.

ההקלה באה להקל על הוראות התכנית והינה עד גבול סטיה ניכרת, שמאי המשיבה חישב מצב קודם 2 יח"ד ללא בריכה, ובמצב החדש יח"ד 1 עם בריכה, ברור שאם נשווה את הזכויות המלאות בין שני המצבים התכנוניים לא תיווצר השבחה.

יש להשוות מצב קודם 2 יח"ד ללא הקלות, ובמצב החדש את יח"ד אחת עם הקלות.

ביחס לבריכת השחייה, יש אפשרות פונקציונאלית לבנות אותה בתחום קווי הבניין ולכן ככל שחלה השבחה יש לבחון אותה כפי שחישב שמאי המשיבה בשטח הכלוא שהוא 4.86 ומקדם שווי של 3.5% בגין שיפור תכנוני, ככל והיו צריכים הקלה לבניית בריכת שחייה, אז היו מתבקשים לפרסם הקלה למגרש מינימלי לבריכת שחיה בדומה בהחלטת השמאי המכריע מר ג'קי פז.

ישנו אבסורד בעובדה שהמבקש שילם היטל השבחה בגין תוכנית שאפשרה 2 יח"ד, וכיום שלא כל הזכויות מנוצלות הוא נדרש לשלם טוב היטל השבחה.

מעולם לא נתקלתי בתחשיב להקלה מהסוג הזה.

### ב. שמאי המשיבה – בהתחשב בנתון כי שטח החלקה הינו 560 מ"ר וכי החלקה מיועדת ע"פ תב"ע מס' הר/3/49 להקמת 2 יח"ד, לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה להקמת בריכת שחייה, שכן הוראות התכנית מס' הר/מק/160/ת/8/ב' קובעות מגרש מינימאלי של 500 מ"ר לצורך ניצול הזכויות.

במסגרת הבקשה להיתר, מבוקשת הקמת בריכת שחייה בשטח של 46.09 מ"ר, הקמת בריכת השחייה הינה פועל יוצא של אישור הקלה ליח"ד אחת על החלקה הנדונה.

מחולל ההשבחה הינו אישור ההקלה ולפיכך המועד הקובע הינו יום אישור ההקלה ע"י הוועדה המקומית.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בתשובת המשיבה נטען, כי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגדירה את המונח השבחה כ - "עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". עסקינן בהקלות בניה אשר הינו הגורם המצית את החיוב בהיטל השבחה, כאשר תב"ע מס' הר/3/49 אשר אושרה ביום 06/04/2003 קבעה צפיפות מותרת של 2 יח"ד. פרשנותו של שמאי המבקשים לעניין היקף זכויות הבניה ובכלל זה הצפיפות המותרת נסמכת על הסכם חיצוני לתכנית, שבין החוכר לבין שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ. הסכם חיצוני זה ובכלל זה מערכת הסכמים שבין בעל הזכויות לבין רמ"י / חברה / אגודה שיתופית וכו' אינה גורם אשר יש להביאו בחשבון בעת קביעת היטל השבחה. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון מגבלות שנובעות מהסכמים שהם חיצוניים לתכנית.

כתימוכין, מפנה להכרעתו של השמאי המכריע, מר יעקב פז, מיום 29/11/2016, רח' הכרמל 11, הוד השרון.

במסגרת הכרעתו, נדרש להכריע בין היתר בדבר המחלוקת המהותית לכלל התכניות אשר סבה סביב השאלה באם וכיצד יש להביא בחשבון את המצב הקנייני לעניין היטל השבחה. המקרה המתואר בהחלטה, אומנם נסוב סביב הוראות רמ"י במשקי עזר, אולם אופן ניתוח מערכת ההסכמים כפי שעולה מהכרעתו של השמאי המכריע יש בו בכדי ללמד על המקרה נשוא חוות הדעת. בדיון נטען, כי הונפקה שומת היטל השבחה בשנת 2004, למימוש מלא עד לתאריך 11.06.2003, וזאת בשיטת המקפצה כפי שהיה נהוג אז, באותה שומה נרשם בשיקולים כי שמאיות המשיבה הביאו בחשבון כי עקב צפיפות הבניה של 4 יח"ד אין אפשרות להקים בריכת שחייה, גם השומה המכרעת טרם תיקון 84 של השמאי המכריע מר יצחק ברמן, לא הביאה בחשבון את הזכויות לבריכת השחייה ומאחר ותקנון התכנית קובע גודל מגרש מינימלי של 500 מ"ר.

נכון להיום מבוקשת הקלה של צפיפות יח"ד אחת במקום 2 יח"ד, כביכול אותו נישום לקח על עצמו לשלם היטל השבחה בגין תוספת יח"ד, נכון המבקש מצמצם את מס' יח"ד וכתוצאה מהאקט התכנוני מצטרפות אליו עוד זכויות בניה, אם והיה מממש 2 יח"ד אזי לא ניתן היה לבקש לבנות בריכת שחייה ללא פרסום הקלה לגודל מגרש מינימלי, אז יוצא, שאם אנו לא מחייבים בגין הזכויות הללו אזי מקבל את הזכויות בגין הבריכה "בחינם".

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, ישנן זכויות בניה המותרות עפ"י תכנית מס' הר/3/49, מעיון בתקנון התכנית עולה כי לא קיים סעיף לעניין יכולת הבנייה בהתאם לדרישת האגודה (שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית בע"מ) כי לא יינתן היתר לבניית יותר מיח"ד אחת בלבד לכל מגרש. כאמור לעיל, בהתאם למצב התכנוני מותרת בניה של 2 יח"ד כמפורט בתכנית מס' הר/3/49. ההרשאה לבנייתה של יח"ד אחת, למרות, המותר עפ"י הוראות התכנית האמורה הינה מערכת מגבילה הנובעת על מערכת היחסים **האובליגטורית (חוזית)/הקניינית** הקיימת בין בעלי הזכויות השונים בחלקה/מגרש. לפיכך, לעניין החיוב בהיטל השבחה, אין רלוונטיות כלל להגבלות **תכנוניות חיצוניות** הנובעות ממערכת אובליגטורית-חוזית השייכת לצד הקנייני/משפטי של המקרקעין.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קרי, במקרה דנן, מדובר במגבלות סובייקטיביות אשר הוטלו ע"י בעלי הזכויות השונות במקרקעין ולא בנתונים אובייקטיביים המשקפים את תכונותיו הקרקעיות של הנכס בהתאם למצבו התכנוני. ההסכמות האובליגטוריות-חוזיות שבין בעלי הזכויות אינן משקפות את שווי השוק של המקרקעין הן "חיצוניות" לתכונות הקרקעיות של הנכס המושבח.

כאמור, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 1(א), ציטוט: "השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג".

קרי, הבחינה הינה מה ההשבחה שנוצרה מאישורה של ההקלה, או, במילים אחרות, יש לבחון כיצד מתן ההקלה גרמה להשבחתן של המקרקעין, זו הבחינה העומדת בפנינו במקרה דנן.

אומנם בפרוטוקול החלטה ועדת משנה לתכנון ובנייה, ואף במידע התכנוני ובהערת האזהרה בנסח רישום המקרקעין ישנה הפניה לעניין מגבלה זו.

יחד עם זאת, מגבלה זו איננה מהווה חלק מהוראות התכנית החלה על המגרש.

כעולה מהוראות תכנית מס' הר/מק/160/ת/8 ב' ("תכנית הבריכות") לשם מימושה של התכנית נדרש גודל מגרש מינימלי בסך של 500 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם להוראות סעיף 11(א)(2), ציטוט: "במידה וגודל המגרש עולה על 500 מ"ר וניתן לבנות בו עפ"י תכנית מאושרת יותר מיח"ד 1 תותר בריכה לכל יח"ד בתנאי שלכל יח"ד 500 מ"ר מגרש לפחות".

הוראות תכנית מס' הר/3/49, מתירות בניית 2 יח"ד, כאשר בהתאם לזכויות הבניה הינם מותרים בבניית 2 קומות בתוספת עליית גג, קרי, כפועל יוצא מהוראות תכנית זו, מתאפשר בינוי 2 יח"ד בצורה אנכית (יח"ד ליד יח"ד), כך שבחלוקה סימטרית שטח כל יח"ד הינו כ-280 מ"ר.

בענין זה יוער, כי בהתאם להוראות התכנית לא מתאפשרת בניית 2 יח"ד בצורה אופקית (יח"ד מעל יח"ד), כך ששטח הקרקע יוצמד ליח"ד בקומה התחתונה והיא תעמוד בדרישות התכנית לשטח של מינימום 500 מ"ר ותהיה זכאית לבריכת השחיה, היות, והוראות התכנית מעניקות זכויות בניה בסך של 177 מ"ר בשתי קומות + עליית גג לכל יח"ד, קרי, מימוש זכויות הבניה לכל יח"ד מחייב בנייתה של כל יחידת דיור כדו-קומתית, ולפיכך, המבנה הינו דו-משפחתי בחלוקה אנכית (יח"ד ליד יח"ד).

לסיכומו של עניין, שטח המגרש הינו 560 מ"ר, כאשר הוראות התכנית מתירות 2 יח"ד ולכן לא ניתן לממש את בנייתה של הבריכה למי מהיח"ד, ועצם ההקלה לבניית יח"ד 1 היא שאפשרה את בנייתה.

בעניין זה, מפנה לשומה מכרעת (טרם תיקון 84 לחוק התו"ב) שנערכה ע"י השמאי המכריע מר יצחק ברמן, בחלקה נשוא ההחלטה (לכלל החלקה), למימוש בגין מכר, ובה לא הובא בחשבון חיוב בהיטל ההשבחה בגין האפשרות לבנייתן של בריכות השחיה.

עוד עולה כי בהתאם לשומת המשיבה מיום 14.03.2004 לחלקה הנדונה, לעניין הבריכות לא הובאה בחשבון השבחה וזאת עקב צפיפות הבנייה (4 יח"ד), וכי ואין אפשרות להקים בריכת שחיה.

כאמור, ההקלה המבוקשת הינה בנייתה של יח"ד אחת, לעומת, הבניה המותרת של 2 יח"ד וזאת בהתאם להוראות התכנית.

דרישתה של הקלה זו, מוכיחה במישרין כי המגבלה כפי שצוינה לעיל, הינה אובליגטורית-חוזית/קניינית ואיננה תכנונית, קרי, איננה נובעת מהוראות התכנית, אחרת, לא הייתה נדרשת הקלה זו, ועל כן, כפי שפורט לעיל אין להביא בחשבון מגבלה זו.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

כמו כן, בעניין זה, מפנה לבר"ס 2866/14, הילדה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כפי שנקבע, עלינו לבחון את ההשבחה שיצרה ההקלה עצמה, שם בפועל, ההקלה אושרה באופן שאיפשרה הגדלתה של קומת הקרקע, ובהתאמה, גם את הגדלתו של שטח המרתף. לכן, בדומה למקרה שבפנינו, ההקלה היא זו שאיפשרה את בנייתה של הבריכה, או במילים אחרות, אילו לא ההקלה לא ניתן היה לבנות את הבריכה, זהו האירוע "מחולל ההשבחה".

בנוסף, מפנה להחלטת וועדת ערר (ת"א) 85275/15, דסמי השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם, הבחינה הינה להקלה אשר היא זו שאיפשרה את בניית המרפסות ובכך יצרה את ההשבחה, וזאת בדומה למקרה שבפנינו.

לעניין המועד הקובע, האירוע "מחולל ההשבחה" הינו ההקלה האמורה, לפיכך, המועד הקובע הינו מועד אישורה של ההקלה.

**לסיכומו של עניין**, לעניין הטענה למצבו המשפטי של הנכס נשוא ההחלטה, הנני סבור כי יש להעדיף את עמדת המשיבה<sup>8</sup>, וכפי שפורט לעיל בהרחבה, במקרה דנן, יש להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת למלוא שטח הבריכה בקיזוז אובדן שטח חצר.

לטעמי, אין המבקש יכול להיתלות במגבלות תכנוניות הנובעות ממסגרת מערכת יחסים שהינה חיצונית להוראות התוכנית, לעניין הוראות התוספת השלישית אין כל נפקות למערכת הסכמים זאת ולכן, היות והוראות התכנית מתירות בניית 2 יח"ד (בחלוקה אנכית) לא הייתה קיימת היכולת לבנייתה של בריכת השחייה, לפיכך, כתולדה של ההקלה האמורה, התאפשרה לראשונה, הלכה למעשה בנייתה של בריכת השחייה, הקלה זו היא האירוע "מחולל ההשבחה".

**בעניין שטח החצר**, במקרה דנן, לטעמי, בחצר קיימים שטחים אפקטיביים, ושטחים שוליים, ולכן יש להתייחס לשטח החצר בשיטת "המעגלים".

במעגל הראשוני המהווה את "החצר הגרעינית", בעלת הנצילות והאפקטיביות הגבוה ביותר, במקדם בסך של 0.3 (שטח של עד 150 מ"ר ליח"ד).

במעגל השני ("חצר משנית") הובא בחשבון מקדם בסך של 0.2 (יתרת שטח החצר ליח"ד).

יוער, לצורך מציאת ערכי השווי הובאו בחשבון בעסקאות השוואה מקדמים בחצר בדומה להכרעתי בנכס נשוא ההחלטה.

עוד יוער, לטעמי, שטחי המעגלים מתרחבים עם שטחי ההרחבה, קרי, המעגל הראשון "העוטף" את בית המגורים בשטח חצר אפקטיבית, הינו למעשה אותו מעגל שיהיה גם במסגרת המצב החדש, רוצה לומר, כי קיים יתרון לכך שהחצר גדולה, לכן שטח החצר ללא שוליות נשאר בגודל של 250 מ"ר ליח"ד בשני מצבי התכנון (קודם וחדש) וכך גם המעגל השני.

איני יכול להתייחס במסגרת המצב התכנוני הקודם לשטח החצר (150 מ"ר ליח"ד) במעגל הראשון מסביב לבית המגורים - **ללא שוליות** ואילו במסגרת המצב התכנוני החדש לאותו שטח חצר (150 מ"ר ליח"ד) במעגל הראשון מסביב לבית מגורים – **עם שוליות**.

ולכן קיזוז שטח החצר לצורך הבריכה הינו משטח החצר המשנית במקדם איקווי בסך של 0.2.

<sup>8</sup> בהתאם לפסיקה - ראה לדוגמא עת"מ 1317/06, בראט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - כפועל יוצא לפרשנות פס"ד זה עולה כי פרשנות המשיבה הינה עדיפה מפרשנות העוררים.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### עובדה שניה – הקטנת קו בניין מזרחי ב – 10% מ – 3 מ' ל – 2.7 מ'

**א. שמאי המבקשים** – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין אישור ההקלה בקו בניין צידי ביחס לשיפור תכנוני בבינוי המבוקש במקדם שיפור תכנוני של 15% וזאת ביחס לשטח החורג בקומת מרתף בלבד (השטח החורג בקומת הקרקע לא חושב כדי להימנע מכפל חיוב בגין השטחים שאושרו בהקלה בתכנית).

אישור ההקלה בקו בניין צידי מהווה שיפור תכנוני בגין השטחים החורגים מקו בניין וגמישות תכנונית לניצול מיטבי של שטח הבניה ועל כן הובא בחשבון מקדם של 5% בגין השטחים האיקווי החורגים מקו הבניין מגלם את הפסד שטח החצר (בהתחשב במסקנת שמאי המבקשים השונה משמאי המשיבה ביחס להקלה בתכנית לעיל, בתחשיב ההשבחה הובאו בנוסף השטחים החורגים בקומת הקרקע).

**ב. שמאי המשיבה** – אישור הקלה בקו בניין צידי מאפשר גמישות תכנונית ואת הבינוי המבוקש. לאור הנתון כי הבאתי בחשבון את ההשבחה הנובעת עם אישור ההקלה בניוד שטח מקומה א' לקומת הקרקע, ובכדי להימנע בכפל חיוב בהיטל ההשבחה, החבות בגין ההקלה הנדונה תושת בגין השטח החורג בקומת המרתף בלבד, דהיינו שטח של כ- 2.31 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית של שמאי המשיבה מתכנית בקשה להיתר). מקדם שיפור תכנון הוערך בשיעור 15%. בתשובתו נטען כי מהות המחלוקת בגין הקלה זו הינו מקדם שיפור התכנוני, שמאי המשיבה סבור כי מקדם שיפור התכנוני אשר הוערך ע"י שמאי המבקשים הינו נמוך.

**ג. הכרעה** – השבחה זו מהווה שיפור תכנוני והסרת חסם תכנוני בגין השטחים החורגים (בהתאם לתכנית הבקשה בניה) מקו בניין וגמישות תכנונית לניצול מיטבי של שטח הבניה ועל כן הובא בחשבון מקדם של 10% בגין השטחים האיקווי החורגים מקו הבניין ומגלם את הפסד שטח החצר.

### עובדה שלישית – הקטנת המרחק בין בריכת השחייה לגבול המגרש הדרומי והמערבי, מבוקש 1 מ' במקום 2 מ' המותרים בתכנית

**א. שמאי המבקשים** – בהתחשב בעובדה כי ניתן לממש את שטח הבריכה המבוקש 46.09 מ"ר במסגרת קווי הבניין ומגבלות המרחק מבית המגורים, ההשבחה תחושב בגין שיפור תכנון וניצול לשטח המנוצל בחריגה מתחום קווי הבניין במקדם של 10% ומקדם איקווי של 0.35 לשטח הבריכה החורג.

**ב. שמאי המשיבה** – הקלה זו מהווה שיפור תכנוני ומאפשרת גמישות תכנונית לאור הבינוי הקיים בפועל, כך שלמעשה אישור ההקלה מאפשרת את בינוי בריכת השחייה המבוקשת. מבוקש 1 מ' במקום 2 מ' המותר בתכנית. ע"פ מדידה גראפית מתכנית בקשה להיתר, לא ניתן היה לנצל שטח של כ- 4.86 מ"ר משטח הבריכה המבוקשת ללא אישור ההקלה. מקדם שיפור תכנון הוערך בשיעור 10%.

**ג. הכרעה** – השבחה זו מהווה שיפור תכנוני והסרת חסם תכנוני בגין השטחים החורגים (בהתאם לתכנית הבקשה בניה) מקווי בניין וגמישות תכנונית לניצול מיטבי של שטח הבריכה ועל כן הובא בחשבון מקדם של 20% בגין השטחים האיקווי החורגים מקו הבניין ומגלם את הפסד שטח החצר.

18 מתוך 43

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**עובדה רביעית – הקלה בגובה מרתף מבוקש 2.45 מ' במקום 2.30 מ' המותר ע"פ תכנית הר/1002**  
**א. שמאי המבקשים –** שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגין הגבהת המרתף ב-15 ס"מ במקדם של 5% ביחס לשווי מר"מ עיקרי. וזאת ביחס לשטח המרתף כולל ממ"ד בסך 152.46 מ"ר.

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ולת"ב י-ם וכן בהתאם לפס"ד ביהמ"ש העליון בר"מ 6938/18 ולת"ב פ"ת נ' אמנון סלומינסקי ואח' נקבע כי במימוש בדרך של היתר בניה יובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים (בבניה חדשה ועל מבנה קיים) ולפיכך יובא בחשבון שטח המרתף המוצע ללא שטח הממ"ד בהיקף של 139.96 מ"ר במקדם השבחה של 1.6%.

וזאת כעולה מהחלטות שמאים מכריעים (לרבות כב' השמאי המכריע מרדכי דדון) כדלהלן:  
הני"ל הינו בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים מהוד השרון והסביבה כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	גובה מקורי	גובה חדש	סה"כ הגבהה	מקדם שיפור תכנוני
אייל יצחקי	6454/202	הרצפלד 8א'	2.30	2.45	0.15	1.60%
יעקב פז	6454/204	הרצפלד 12	2.30	2.45	0.15	3.00%
מרדכי דדון	6179/332	אלוף חופי, ר"ג	2.2	2.5	0.30	3.0%
מרדכי דדון	6179/366	אלוף חופי, ר"ג	2.2	2.5	0.30	3.0%
מנחם מלוכנא	6444/26	הדסים	2.30	2.7	0.40	5.00%
שושי שרביט שפירא	6442/784	אם הקבוצות	2.30	2.65	0.35	5.00%
נורית ג'רבי	6453/66	השלום	2.20	2.56	0.36	5.00%
דנה שיחור	6674/196	הקוצר, כפר שמריהו	2.20	2.57	0.37	5.00%
מוטי דיאמנט	6434/388	הר גריזים, כפ"ס	2.20	2.5	0.30	5.00%
עאטף עאלם	6434/497	הר כנען, כפ"ס	2.20	2.5	0.30	5.00%
אמנון נזרי	6445/9,26	המדרגות	2.50	2.75	0.25	6.00%
עומר סרחאן	7620/138	שבזי, כפ"ס	2.20	2.5	0.30	6.00%
נאוה סירקיס	6444/26	הדסים	2.35	2.75	0.40	6.75%

בדיון נטען, כי הממ"ד ממוקם אכן במרתף, אך יש להביא בחשבון שהממ"ד מוגדר למגורים בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית, סעיף 198, גובה ממ"ד הינו לא יפחת מ-2.5 ולא יעלה על 2.8 מ'.

**ב. שמאי המשיבה –** תוספת הגובה במרתף משפרת את נוחות השימוש ואת תחושת הרווחה, זאת גם בהתחשב בעובדה שמדובר בשטח שירות, שטח זה מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים. אישור ההקלה מהווה שיפור איכותי בתנאי הדיור באזור בו המרתף הינו חלק בלתי נפרד מהשימוש במבנה.

שטח המרתף אשר הובא בחשבון הינו 152.46 מ"ר (הובא בחשבון שטח מרתף וממ"ד).  
מקדם שיפור תכנון הוערך בשיעור 5%.

בתשובת המשיבה נטען, כי שמאי המבקשים טוען כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין "חשדר" ופס"ד בהמ"ש העליון בר"מ 6938/18 וועדה לת"ב פתח תקווה נ' אמנון סלומינסקי ואח', יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לעניין זה אני מפנה למספר הכרעות, כדלקמן:

הכרעה של השמאי המכריע, עו"ד שלומי יפה, מתאריך 25/01/2018, גו"ח 6443/305, מגרש 101, רחוב כוכבן בהוד השרון, שם נקבע כי:

"בעיון בבקשה להיתר עולה כי המרתף משמש לממ"ד (אשר עומד בהגדרת חדר שינה), חדר משחקים, סטודיו, קולנוע ביתי ומקלחת. שינוי בגובה המרתף משפיע על מרכיביו, לכן יש לחשב את ההשבחה בגין גובה מרתף על כל שטחו, כולל הממ"ד".

הכרעה של השמאי המכריע, מר אלי כהן, מתאריך 08/08/2019, גו"ח 6720/227, תת חלקה 1 רחוב סמטת דביר 18, גני תקווה, שם נקבע כי:

"שיפור תכנון ע"י ההקלה המוצעת הינו לכל שטח המרתף ללא אבחנה בין השימושים בו. ככלל, כל שטחי המרתף מוגדרים כשטחי שירות ולפיכך, תרומת ההקלה הינה לכל השטח בקומת מרתף ללא הבחנה בין שטחי האחסנה / מעברים או חדרי הספח כגון חדר כושר וכו".

הכרעה של השמאית המכריעה, גבי דנה שיחור, מתאריך 24/02/2020, גו"ח 6411/460, רחוב ניצנים הוד השרון.

במסגרת הכרעתה של השמאית המכריעה נדרשה להכריע, בין היתר, בגין טענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד וזאת בהסתמך על פס"ד "סלומינסקי" "אפתח ואומר כי אני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת, לפיו יש לחשב את ההשבחה בגין שטח מרתף אפקטיבי, בשתי יחידות, של 159.2 מ"ר, שכן מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי קומת המרתף מוגבהת במלואה, מוגבה של 2.3 מ', לפי היתר הבנייה המקורי, לגובה של 2.45 מ', לרבות שטח הממ"ד, חדר המדרגות, וחדר הרחצה ושירותים".

"איני מקבלת טיעון שמאי המבקשת לפיו הממ"ד פטור מהיטל השבחה, שכן מחד כוונת המחוקק היא אכן לפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, ומאידך, במקרה הנדון, השיפור התכנוני הנובע מהקלה הוא בגדר השבחה שבגינה יש לשלם היטל השבחה ועל כן לא חל הפטור בהתאם לעקרונות שנקבעו בערר הר/ 8094/0318 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' נאות הרצליה בע"מ מיום 11/11/2019".

לאור האמור, שמאי המשיבה סבור כי שמאי המבקשים אינו מפרש נכון את פסקי הדין עליהם הוא נסמך ויוצר עיוות בתחשיבו.

עסקינן בשיפור תכנוני של גובה המרתף על כל מרכיביו, כולל ממ"ד. תחשיב ההשבחה אינו מחייב כמותית בגין שטח ממ"ד אלא החיוב הוא בגין השיפור התכנוני, אשר כאמור לא פטור מהיטל ההשבחה.

לעניין מקדם ההשבחה הראוי אני מפנה להכרעתו של השמאי המכריע, עו"ד שלומי יפה, מתאריך 25.01.2018, גו"ח 6443/305, מגרש 101, רחוב כוכבן בהוד השרון, שם נקבע מקדם השבחה בגין הגבהת גובה מרתף מ- 2.3 מ' ל- 2.4 מ' (10 ס"מ) בשיעור 5%.

בדיון נטען, כי לגבי הממ"ד אני סבור כי פס"ד חשדר לא מתייחס בכלל לנושא למקרה הנדון, פס"ד חשדר בגין הפטור שיש לתת לתוספת הממ"ד בעת בקשה להיתר ולא לשיפור התכנוני המיוחס לשטח זה, בסוף, אני מפרט בהחלטת השמאית המכריעה דנה שיחור, הסוגייה גם הועלתה והיא קיבלה את הטענות של המשיבה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ג. **הכרעה** – כעולה מהוראות תכנית מס' הר/1002, ישנה אפשרות לבניית קומת מרתף ששטחה בהיקף קומת הקרקע שמעליה בגובה שלא יעלה על 2.30 מ' נטו (מפני הרצפה לפני התקרה). לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין היווצרות ההשבחה בגין אישורה של הקלה זו.

הקלה זו מאפשרת הגבהת גובה שטח המרתף מ-2.30 מ' ל-2.45 מ', יצוין כי מלבד האפשרות להגבהת המרתף, לא חל כל שינוי בשימושים המותרים, הגבהת גובה המרתף משפרת את תחושת הרווחיות לשטחי המרתף.

בנוסף, כפי שכבר פורט, הקלה זו מעבר להגבהת הפנימית של קומת המרתף, הינה גורמת להגבתו של מפלס  $\pm 0.00$  (קומת הקרקע) מעל מפלס רח' בורוכוב.

כתוצאה מהקלה זו, התורמת בצורה עקיפה כי מפלס  $\pm 0.00$  (קומת הקרקע) יהיה גבוה יותר ובהתאמה ביחס לפני הקרקע במגרשים הגובלים בחזיתות צפונית, דרומית ומזרחית.

בבחינת ההשבחה בגובה שבין 2.45 ל-2.30, מתקבל כי התרומה בגין ההגבהה הינה כ-3%,  $(0.15/2.3) \times 46\%$  (קומת מרתף) = 3%.

לאור כל האמור, גובה ההשבחה להגבהת שטח קומת המרתף יחושב לפי מקדם בסך של 3%, המבטא מקדם איקווי' לשטח מרתף של 0.47 לעומת 0.46 במצב הקודם.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר הבניה עולה כי שטח הממ"ד ממוקם בקומת המרתף.

בהחלטה בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, בה נקבע כי במסלול של השבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה, יובא בחשבון פטור מהיטל ההשבחה לשטחי הממ"דים.

כמו כן, בהתאם לפס"ד בבית המשפט העליון בר"ם 6938/18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח', שם נדונה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז-לוד בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים מיום 17.09.2018 (עמ"ן 11842-12-17) אשר דחה ערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה על החלטתה של ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה (מחוז מרכז)<sup>10</sup>, ההליך נסב על היטל השבחה שהוטל על בעלי זכויות במקרקעין אשר נוגע להיקף הפטור מהיטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן דירתי בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, בית המשפט דחה את בקשת הוועדה המקומית ולמעשה הותיר על כנו את החלטת ועדת הערר האמורה, אשר קבעה כי הפטור חל על כל בניה של ממ"ד (בבנייה חדשה ובבנייה על מבנה קיים).

לאור האמור לעיל, יש לכלול במסגרת הפטור את שטחי הממ"דים.

לצורך ההבנה והסדר של התחשיב בהחלטה זו, שטח הממ"ד הובא בחשבון במקדם איקווי' 0, בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש).

לעניין טענת המשיבה, כי הפטור אינו מתייחס להקלה הנדונה, יוער, כי מעיון בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, סעיף 198 (א), עולה כי גובהו של ממ"ד לא יפחת מ-2.50 מטרים, ולא יעלה על - 2.80 מטרים.

<sup>9</sup> בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

<sup>10</sup> החלטת ועדת ערר בה הח"מ היה חבר בהרכב הוועדה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

במקרה דנן, גובה הממ"ד הינו 2.43 מ' נטו וזאת בהתבסס על חתך B-B מתשריט תכנית הבקשה להיתר ואינו חורג מהגובה המותר במרחב המוגן הדירתי לפי התקנות, ואף נמצא מתחת לגובה המינימלי הנדרש.

בהתאם להוראות סעיף 19(ב) (9) לתוספת השלישית, ציטוט: "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית, התי"א-1951".

בהתאם להוראות סעיף 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תשי"ן-1990 ציטוט: "שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות); נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ-22.5 מ"ק.....".

בהתאם להוראות סעיף זה ישנה חובה לשטח ממ"ד נטו בסך של 9 מ"ר, ובנוסף (בדגש), כי נפח המרחב הדירתי לא יפחת מ-22.5 מ"ק, ולכן על מנת לקיים דרישות אילו, שטח נטו 9 מ"ר ונפח בסך של 22.5 מ"ק, חייב כי הגובה הפנימי יהיה 2.5 מ' נטו (9 מ"ר/22.5 מ"ק), עניין התואם את הוראות סעיף 198(א).

**לסיכום**, גובה הממ"ד הינו 2.45 מ', ושטחו הפנימי (נטו) הינו 8.967 מ"ר (2.45 מ' \* 3.66 מ'), ונפחו הינו 21.97 מ"ק (2.45 מ' \* 8.967 מ"ר), קרי, גם לאחר ההקלה האמורה הממ"ד במקרה דנן, נכלל במסגרת תנאי הפטור אותם מעניקה התוספת השלישית.

כפי שפורט לעיל, יש לכלול במסגרת הפטור בבניה חדשה את שטח הממ"ד, ולכן איני מסכים עם טענת המשיבה כי אין לכלול את הפטור בגין שטח הממ"ד במסגרת הקלה זו<sup>11</sup>.

**בעניין השוליות** – שטח המרתף גדל כתוצאה מהגדלת התכנית, אני סבור כי יש להביא בחשבון שוליות לשטח שמעבר ל-100 מ"ר.

לפיכך, לצורך אומדן השבחה הובא בחשבון במסגרת המצב החדש מקדם שוליות בסך של 0.7 לשטח שמעבר ל-100 מ"ר (בדומה לניתוח עסקאות ההשוואה).

**עובדה חמישית – העמקת חצר אנגלית לגובה מפלס רצפת קומת המרתף גובה 2.90 - , במקום 1.50 – א. שמאי המבקשים** – שמאי המשיבה חישב את השבחה בגין העמקת חצר אנגלית למפלס המרתף במקדם של 8% ביחס לשווי מר"מ עיקרי וזאת בהתייחס לשטח המרתף המושפע בהיקף של 72.29 מ"ר.

כאשר בגין הנמכת החצר האנגלית בחזית הצפונית לא חושבה השבחה עצם העובדה שהיא הונמכה לגובה 0.9 מ' והשפעתה (אם בכלל) לא יצרה השבחה.

שמאי המשיבה התעלם מהעובדה כי עיקר שטח החצר האנגלית שהונמכה נמצא בתחום קווי הבניין. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תשי"ל 1970, חלק ד' – בניה במרווחים ומעבר לקו הרחוב תקנה 4.09 – בניה מותרת במרווח – ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: "(3)... לרבות חצר אנגלית וכן יציאת חרום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.....".

דהיינו, מגבלה זו חלה על חצר אנגלית במרווח (מחוץ לקווי הבניין) ולא בקווי הבניין.

<sup>11</sup> לצורך ההבנה הובא בחשבון בתחשיב השבחה שטח הממ"ד במקדם איקווי 0, בין שני מצבי התכנון.



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

השפעת הנמכת החצר האנגלית על שטח המרתף משמעותית בעיקר בחצר הצמודה למרתף והולכת ופוחתת ככל ששטח המרתף פנימי יותר ומרוחק יותר מהחצר האנגלית. לכן קביעת "שטח מרתף מושפע" מהנמכת החצר האנגלית קשה לביצוע במקרה שבנדון. בשים לב, לרוחב החצר האנגלית המוצעת ניתן לראות כי 1.35 מ' מרוחבה הינם בתחום קווי הבניין באופן ששטחי ההקלה שבנדון אינה מתייחסת אליהם, אלא רק לרוחב של 1.2 מ' שמעבר לקווי הבניין. בהתאם לאמור לעיל, אני בדעה כי יש לחשב את ההקלה במקרה ספציפי זה עפ"י שטח החצר האנגלית שחורג מקווי הבניין בסך של 10.19 מ"ר (1.2 מ' x 6.56 מ' + 0.6 מ' x 3.86 מ'), במקדם השבחה של 10%, וזאת בהתאמה לשיטת החישוב בשומת אייל יצחקי בגו"ח 6454/202. בדיון נטען, כי שמאי המשיבה מתעלם מהעובדה שמרבית שטח החצר האנגלית הוא בתחום קו הבניין, זהו תחום שאינו מיוחס לאישור ההקלה. בתשובת המשיבה צוטטה השמאית המכריעה גבי נורית גרבי לנושא חשיבות רוחב החצר, אך "פיספס" את קביעתה שהינה 5% ביחס לשטח של 35 מ"ר מושפעים, ואיך הגיעה לכך? השמאית המכריעה חישבה את היחס מחוץ לקו בנין לבין תוך קו הבניין, שם היחס היה 60%. במקרה דנן, היחס הינו 47% בחריגה ביחס ל-72 מ"ר מושפעים, באופן שמתקבל 1.7 מ"ר איקווי וזאת באימוץ מתודת השמאית המכריעה.

**ב. שמאי המשיבה** – העמקת חצר האנגלית מאפשרת שיפור כניסת האוויר ותאורה טבעית למרתף מרכיב זה רלוונטי לשטחים הסמוכים לדלת היציאה לחצר האנגלית. להלן מספר הכרעות בהם נקבע מקדם שיפור תכנון בשיעור 10% בגין ההקלה להנמכת חצר אנגלית:

שמאית/מכריעה	גו"ח	עיר	מקדם שיפור תכנון	שטח מרתף שנקט
נורית גרבי	6372/397	פתח תקווה	10%	מלוא שטח המרתף
אמנון ניזרי	6442/218	הוד השרון	10%	שטח מושפע בלבד
גיל הרצברג	6454/92	הוד השרון	10%	שטח מושפע בלבד
ד"ר גד נתן	6442/417	הוד השרון	10%	שטח מושפע בלבד

ע"פ מדידה גרפית של שמאי המשיבה מתכנית הבקשה להיתר, שטח המרתף הנהנה משיפור אור ואוורור הינו 72.29 מ"ר (מיוחס לשטח הסמוך לחצר האנגלית הדרום מזרחית). מקדם שיפור התכנון הוערך בשיעור 8%.

בתשובת המשיבה, נטען כי שמאי המבקשים טוען כי "השפעת הנמכת החצר האנגלית על שטח המרתף משמעותית בעיקר בחצר הצמודה למרתף והולכת ופוחתת ככל ששטח המרתף פנימי יותר ומרוחק יותר מהחצר האנגלית".

לסוגיה זו מפנה להכרעות, כדלקמן:

הכרעתה של השמאית המכריעה, גבי דנה שיחור, מיום 05/09/2018, (גו"ח 8233/126) רח' אהרון 11 נתניה, בו היא קבעה, כדלקמן:

"החצר האנגלית מאפשרת שיפור תכנון, אוורור ותאורה טבעית במרתף. ככל שהחצר רחבה יותר ובעומק התואם את מפלס המרתף, כל היא תתרום יותר לשווי".

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' נורית ג'רבי, מיום 03/04/2017, (גו"ח 6453/66) רח' השלום 17 ב', הוד השרון, בו היא קבעה, כדלקמן:

"החצר האנגלית מאפשרת שיפור התכנון, האוויר והתאורה הטבעית במרתף, עד כדי השוואתו לכמעט קומה רגילה. ככל שהחצר תהייה רחבה יותר ובעומק התואם את מפלס המרתף, כך היא תראה המשך טבעי שלו, ותיצור אשליה של קומה במפלס הקרקע".

רוחב של החצר האנגלית נטו (ללא קירות חיצוניים) הינו כ- 2.8 מ' ואורכה 10.32 מ', לא ניתן להתעלם מגודל החצר האנגלית המבוקשת והשפעה על שווי המקרקעין, לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי יש להחיל את מסקנות השמאיות המכריעות, גב' נורית ג'רבי וגב' ודנה שיחור על המקרה דנן.

אישור הקלה להנמכת חצר אנגלית כוללת שני מרכיבים:

- הגבהת פתחים המשפרת את כניסת האוויר ותאורה טבעית למרתף בגין רכיב זה חושבה ההשבחה בחוות דעת המשיבה.

- אפשרות שימוש בשטח חצר האנגלית כמרפסת / חצר.

שומת המשיבה לא הביאה בחשבון את ההשבחה הנובעת ממרכיב השני על אף גודלה של החצר האנגלית הנותן תחושה של חצר לכל דבר בקומת מפלס המרתף.

בנוסף, שמאי המבקשים מחשב את השטח החורג של החצר האנגלית מקו בניין המאושר בהקלה. אני סבור, כי יש להביא בחשבון את השטח החצר האנגלית המונמכת מקו בניין המאושר עפ"י תב"ע שכן זהו המצב התכנוני הקודם לעניין הקלה זו וכי לולא השטח החורג המיוחס למרתף (צפונית לחצר האנגלית) הרי שקו בניין "בהקלה" כלל לא היה מופיע בתשריט וכי זה לא היה משפיע על עניין אישור גודל החצר האנגלית ואו הנמכתה. לפיכך, רוחב חצר האנגלית מעבר לקו בניין מאושר הינו 1.5 מ'.

בדיון נטען, כי ההכרעה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, שצוינה, הינה אחת מיני רבות והמטרה הינה לגבי מהות החצר האנגלית, לגבי אופן התחשיב אנו כוועדה מקומית מחשבים באופן שונה, ואנחנו סבורים כי הנמכת חצר אנגלית עד לגובה רצפת מרתף משפיעה על חלקי המרתף.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, מבוקשות שתי חצרות אנגליות כמפורט בתשריט הבקשה להיתר (חצר אנגלית בצד צפון-מזרח בגובה 2- מ', וחצר אנגלית בצד דרום מזרח בגובה 2.90-), העמקת החצר האנגלית מאפשרת שיפור האוויר והתאורה הטבעית במרתף.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970, חלק ד' – בנייה במרווחים ומעבר לקו הרחוב, נקבע בהוראות סעיף 4.09 כי ועדה מקומית תהא רשאית להיתר בנייה במרווח, חצר אנגלית למרתפים ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים בתנאים שונים.

בהתאם להוראות סעיף 1, הגדרות, ציטוט: "מרווח" – השטח התחום בין קו הבניין גבול המגרש". מעיון בהוראות התוכניות החלות על המקרקעין נשוא החלטה זו, לא מצאתי כל הוראה בדבר גובה מותר לחצרות אנגליות.

בעניין זה, היות ומגבלת גובה חצר הינה רק בתחום "המרווח", אזי ניתן מכך להסיק כי לא קיימת מגבלת גובה לחצר אנגלית בתוך תחום קווי הבניין, לפיכך, ההקלה הינה לחצר בתחום "המרווח".

24 מתוך 43

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 9144101



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לאור האמור, קיבלתי את טענת שמאי המבקשים שלא נדרשת הקלה להנמכת החצר אשר נכללת בתחום קווי הבניין.

יחד עם זאת, חלק משטח החצרות האנגליות חורג מקו הבניין ולכן נדרשה ההקלה להנמכתה.

לגבי החצר האנגלית בצד הצפוני-מזרחי הממוקמת כולה מעבר לקו בניין, במקרה דנן, בהקלה זו נתבקשה העמקת עומק החצר ל-2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים, כמו כן, יוער כי אין נגישות ליציאה לחצר, ההעמקה איננה עד לרצפת קומת המרתף.

כפי שניתן לראות בתשריט הבקשה להיתר, בחזית צפונית, ישנו חלון בגובה של 1.17 מ', ניתן היה למקם חלון זה גם בחצר האנגלית בעומק של 1.5 מ', כל שעשתה הקלה זו הנמיכה את גובה מפלס החלון בקומת המרתף, ללא הגדלתו, כך ככל שישנה השבחה בעניין זה הנני סבור שהינה זניחה.

לגבי החצר האנגלית בצד הדרומי-מזרחי, קיימת נגישות לחצר בקומת המרתף דבר המאפשר שימוש אפקטיבי לשטח זה וזאת בנוסף לשיפור האוורור והתאורה הטבעית.

יחד עם זאת, רק חלק משטח חצר אנגלית זו הינו מעבר לקו הבניין, בהתאם למופיע בתשריט הבקשה להיתר הבניה מסומן שטח החצר האנגלית אשר נכללת בתחום קו הבניין (ללא ההקלה בקו בנין) והינה בשטח של 11.256 מ"ר (1.05 מ' \* 10.72 מ') כאשר חלק ממנה הינו מקורה ונכלל בשטח העיקרי של קומת המרתף והינו בסך של 8.1135 מ"ר (1.35 מ' \* 6.01 מ'), קרי, היתרה הלא מקורה הינה בסך של 3.1425 מ"ר, ואילו שטח החצר האנגלית אשר מעבר לקו הבניין (כולל ההקלה בקו הבניין) הינה בשטח של 18.224 מ"ר (1.7 מ' \* 10.72 מ').

סה"כ שטח החצר האנגלית הינה 29.48 מ"ר (10.72 מ' \* 2.75 מ'), ובניכוי השטח המקורה הנכלל בשטח העיקרי של קומת המרתף, הינה 21.36 מ"ר<sup>12</sup>.

שטח החצר האנגלית אשר הינה בחריגה מקו בנין מהווה כ-85.31% מסה"כ שטח החצר האנגלית (21.36 מ"ר / 18.224 מ"ר).

באומדן ההשבחה הובא בחשבון שטח של כ- 84.55 מ"ר (החדר הסמוך למרפסת האנגלית בצד הדרומי-מזרחי, בתוספת שטח החצר האנגלית המקורה המהווה שטח עיקרי בקומה זו), מוכפל ביחס המתאים בין שטח החצר האנגלית שמחוץ לקווי הבניין לשטח החצר בתחום קווי הבניין (ללא השטח המקורה), משמע כ- 72.14 מ"ר (כ- 85.31%).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם בסך של 5% לשטח האיקווי של קומת המרתף המושבח ללא שטח הממ"ד כמפורט לעיל.

### עובדה שישית – הגדלת תכסית קומת קרקע, ניוז זכויות מקומה א' לקרקע

א. שמאי המבקשים – שמאי הוועדה חישב את השטח המנוי במקדם שיפור תכנון בשיעור של 15% וזאת לכאורה בגין חסכון בעלויות בניה וביטול הצורך במדרגות עלייה לקומה א'.

בהתחשב בעובדה כי מקדם השווי האיקווי בין הקומות הינו זהה (מקדם 1 לשטח עיקרי) ובשים לב כי השטח המנוי הינו על חשבון שטח חצר גרעינית, היה על שמאי המשיבה להביא בחשבון שטח גריעת חצר במקדם שווי של 0.30 -, מקדם שווי זה הינו עפ"י פרק כ"ד בקווים המנחים של השמאי

<sup>12</sup> לפי מדידה של הח"מ מתוך תכנית הבקשה להיתר – שטח בקירוב לצורכי החלטה זו בלבד.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הממשלתי, שומות לחצרות (טיוטה) משנת 2010 ובהתאמה להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בהחלטתו בגו"ח 6454/202.

בהתאם לאמור לעיל, לא נוצרה השבחה עם אישורה ההקלה בניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע.

בדיון נטען, כי בניתוח ערכי השווי של שמאים מכריעים ומכרז רמ"י אין פער בין הקומות, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על הצד המחמיר.

מכיוון שמדובר בבנייה חדשה בהינף אחד בבנינוי הכולל קומת קרקע ואין חיסכון, שמאי המנהל חישב זאת באחוז לעניין דמי היתר.

בעניין זה, יוער כי יש לבחון בהתאם לבינוי בסביבה, לדוגמא, בסביון הבינוי חד-קומתי, מגרשים גדולים וכיוצ"ב ויש שוני בין המקדמים בניגוד לכנס דנן.

התקנון לא קובע גודל תכסית, לא נדרשת הקלה, ולכן יש "ללכת" לפי קווי בנין.

**ב. שמאי המשיבה – עפ"י הוראות תכנית מס' הר/3/49 ניתן לנצל שטח עיקרי של 177 מ"ר בשתי קומות, כאשר לא מצוין בתקנון התכנית את החלוקה בין הקומות ו/או התכסית המותרת בקומת הקרקע.**

עפ"י דף מידע תכנוני אשר הועבר לשמאי המשיבה מהוועדה המקומית עולה כי ע"פ הוראות תכנית מס' הר/160 (אינה מאושרת) ניתן לנצל שטח תכסית קומת קרקע בשיעור 30%, דהיינו 168 מ"ר<sup>13</sup>. בהיעדר הוראה מפורשת בתקנון התכנית, שמאי המשיבה אימץ בגישה זהירה ושמרנית, את התכסית המותרת ע"פ תכנית מס' הר/160.

לאור האמור, השטח המנוי עקב אישור ההקלה הינו 5.26 (תכסית 160 מ"ר – עיקרי 173.26 מ"ר). המשמעות הכלכלית באישור ההקלה הינה חסכון בעלויות בניה וביטול הצורך במדרגות עליה לקומה א'. מקדם שיפור תכנון הוערך בשיעור 15%.

בתשובת המשיבה נטען, כי שמאי המבקשים מציג תחשיב איקווי המדגים לכאורה כי לא קיימת השבחה, אולם מתעלם מדברי ההסבר בחוות דעת המשיבה, בה נאמר כי קיימת משמעות כלכלית באישור ההקלה המהווה חיסכון בעלויות בניה, חיזוק המבנה וביטול הצורך במדרגות.

מכאן, נשאלת השאלה היכך נעלמו עלויות חיזוק אלה בתחשיב ההשבחה במצב התכנוני הקודם אצל שמאי המבקשים?

לא ניתן להתעלם מהעובדה כי עבור שטח מינימאלי של 5.26 מ"ר אין זה סביר כי תתוכנן קומה נוספת בהתחשב בעלויות הכרוכות בכך.

מכאן, הרי שלגישה חילופית ניתן לראות כי לולא אישור ההקלה הרי ששטח זה כלל לא היה מנוצל לעומת הניצול האפקטיבי לאחר ההקלה.

לאור האמור, יש לדחות את טענת שמאי המבקשים ותחשיבו המוצג בחוות הדעת.

בדיון נטען, כי קיימות הרבה הכרעות כי הקלה בתכסית משביחה, אני סבור שכמעט ברובן אם נבצע תחשיב כפי שנקט שמאי המבקשים, תתקבל המסקנה שאין השבחה, הפרקטיקה שיש השבחה.

<sup>13</sup> 30% \* שטח מגרש 560 מ"ר.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

יש לציין כי תקנון התכנית לא קובע את גודל התכנית המותרת, שמאי המשיבה בדק מול מחלקת התכנון בוועדה המקומית, ונמסר כי התכנית לפיה בחנו את הבקשה הינה לפי מס' הר/160 (אינה מאושרת). הבאנו בחשבון תכנית כמופיע בשומת המשיבה.

ג. **הכרעה** – בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתו"ב, אושרה הקלה להגדלת תכנית קומת קרקע, וניוד זכויות מקומה א' לקרקע, בעניין זה, הלכה למעשה, הקלות אילו הינן "הקלות משתלבות" משתלבות האחת בשנייה, על מנת להגדיל את תכנית קומת הקרקע התבקשה ההקלה לניוד שטח מקומה א', או, ההיפך.

בהתאם למפורט בתשריט הבקשה להיתר הבניה, בנימוקי הבקשה (להקלה), כפי שפורט, "ניצול זכויות מקסימלי", קרי, המבקשים מנועים לטעון כי הקלות אילו לא נועדו לשם ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות.

השטח המבוקש לניוד מקומה א' לקומת הקרקע, מהווה שיפור תכנוני לשם ניצול מלוא זכויות הבניה בקומת הקרקע אחרת לא היו מבוקש, וזאת אף כמפורט בנימוקי הבקשה.

מנגד השטח המנוידי הינו בשטח קטן יחסית בסך של 5.26 מ"ר (שטח קומת הקרקע 177.03 מ"ר בהפחתת תכנית בשטח של 168 מ"ר<sup>14</sup>).

בנוסף, שטח זה בא על חשבון שטח חצר בקומת הקרקע, לאור תכנית הבקשה להיתר בה לא מבוקשת בניה בקומה א', אזי נכון למועד הקובע ולבנייה המבוקשת לא ניתן להשתמש בשטח מרפסת הגג.

יוער, כי במצב הקודם היה ניתן לבנות את השטחים הללו ללא הליך תכנוני נוסף בקומה א', רוצה לומר, כי ההקלה לא יצרה תוספת שטחים חדשים מעבר למותר ע"פ התוכנית, ולכן ההשבחה בגין ניוד הזכויות מהווה שיפור והסרת חסם תכנוני בלבד לשטח המנוידי ולא לכלל השטח לבניה.

על כן, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם בסך של 10% בגין שיפור והסרת חסם תכנוני לשטח המנוידי בלבד בגילום הפסד שטח החצר.

### **עובדה שביעית – מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות מכוח הקלה**

א. **שמאי המבקשים** – תפוגת זכויות שאושרו בהקלה בשים לב לפסיקה, לדעת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון את פקיעתן של ההקלות עם תום החיים הכלכליים של הנכס הבא לידי ביטוי במקדם הפחתה לשווי הזכויות בהקלה בשיעור של 10%.

סוגייה זו הובאה לפתחו של בימ"ש המחוזי בחיפה בהליך מס' 00/914 בענין גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ובו נקבע כי: "יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצא מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מעומעמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר - פג תוקפה של ההקלה ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין"

<sup>14</sup> תכנית קומת הקרקע הינה 30% בהתאם לעמדת המשיבה, ובהתאם לשטחים המותרים לבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

זאת ועוד, בהחלטה דומה, בערר מס' 16/45 בענין אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, נקבע כי: "ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין".

בנוסף, יצוין כי בהחלטת ועדת ערר בעררים מס' הר/ 16/85282, 16/85283 מיום 28.06.2020 (הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' גיא חלמיש) על החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם, גו"ח ברח' האשל 130 פינת שבט מנשה, בה נדחה ערר הועדה המקומית לאחר שלא נמצא בטענותיה בסיס לשינוי עמדתה הקודמת של ועדת הערר לפיה "יש לייחס לזכויות מתכלות, זמניות, צמודות היתר - את שווי השוק האובייקטיבי שלהן וככל שהשוק מייחס להן שווי מופחת מזה של זכויות הניתנות לצמיתות אין להתעלם מכך".

לאחר שסוגיה זו נדונה הן בביהמ"ש המחוזי, הן בוועדות הערר, יש להביא בחשבון שווי מופחת לזכויות הניתנות בהקלה מאחר ואין הבטחה מצד הועדה המקומית כי לא יגבה בעתיד היטל השבחה בגין זכויות אשר ניתנו בעבר במסגרת אישור ההקלות.

נושא זה נדון בהחלטות שמאים מכריעים רבות בהרצליה פיתוח בהן נקבע מקדם בגין הקצבת פרקי זמן להקלות הנעים בין 0.82 ל – 0.90.

אמנם הבקשה להיתר, במקרה הנדון הינה לבנית בית מגורים חדש, בשים לב לסביבת הנכס שכוללת הן בניה חדשה והן בניה ותיקה ובהתייחס למגדלי המגורים בתחילת רחוב משה שרת (פינת עין חל) אין זה מן הנמנע כי בעתיד הרחוק סביבת הנכס תשנה את אופייה. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם 0.90 לשווי הזכויות בהקלה.

בדיון נטען, כי שמאי המשיבה בתשובתו כתב שהנכס מנצל את רוב רובן של זכויות הבניה, בעוד הניצול הינו ל-1 יח"ד במקום 2 יח"ד, כך שמדובר במימוש חלקי והכדאיות להריסת המבנה ובניית מבנה חדש בעתיד, בפחות מ-50 שנה, ישנה היתכנות בעתיד כי המגבלה המוטלת ע"י האגודה תתבטל, ואז ייתכן כי הכדאיות תשתנה.

**ב. שמאי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין זכויות מתכלות מכוח הקלה.

בתשובת המשיבה נטען, כי מדובר בבית מגורים חדש כך שאין מקום להביא בחשבון הפחתה כלשהיא בטענת "התכלות הקלה".

חוות דעתו המבקשים, נסמכת, בין היתר, על פסיקות והכרעות, כלהלן:

תא 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה ואח' - פס"ד זה אכן קובע כי זכויות בניה אשר ניתנו בגדר של הקלה, בתחולתן יש בהן מימד של ארעיות, נתון אשר שמאי המשיבה אינו חולק עליו.

ערר/ 45/16/18 אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתו"ב הוד השרון - "ועדת הערר נדרשה לשאלה: האם התרה חוזרת של זכויות בניה בהקלה לאחר הריסת מבנה קיים, שכלל בין היתר שטחים שאושרו באותה הדרך, מקימה מחדש חבות בהיטל השבחה או שמא יש לראות בזכויות

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שהוקנו בעבר בדרך של הקלה ואשר אף שולם בגינם היטל השבחה כזכויות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין לצמיתות ועל כן, יש להביאן בחשבון במצב התכנוני הקודם של המקרקעין".

אם כן, סוגיית ההפחתה לשווי שיש לייחס לזכויות שניתנו בהקלה כלל לא עמדו למבחן ועל כן לא קיימת הכרעה בנושא זה של ועדת הערר.

אולם, בסעיפים 21-22 להחלטה קיימת התייחסות של הוועדה כלהלן:

"שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכו') ועד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".

"בענייננו, לא העלו העוררים כל השגה לענין אופן הערכת ההקלה על ידי השמאי המכריע במצב התכנוני החדש ועל כן, אין מקום להתערבותנו בענין זה".

ניתן לראות אפוא, כי בטרם הפחתה לשווי עבור זכויות שניתנו בהקלה יש לבחון תחילה פרמטרים חיוניים אשר יש בהן בכדי להשפיע על מידת ההפחתה, אם בכלל.

נושא הערר "ולטיסיה" הינו התרה חוזרת של זכויות בניה בהקלה לאחר הריסת מבנה קיים, שכלל בין היתר שטחים שאושרו באותה הדרך.

לעומת זאת המחלוקת בחוות דעת זו הינה השאלה האם יש להביא בחשבון הפחתה לשווי בגין התכלות הקלה.

כתימוכין לעמדת שמאי המשיבה, מפנה למספר הכרעות של שמאים מכריעים אשר הכריעו בנושא זה, עבור נכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס שבנדון, כלהלן:

הכרעתו של השמאי המכריע, מר אמנון ניזרי, מתאריך 04/04/2018, גו"ח 6442/218, רחוב סמטת הירק 4 בהוד השרון (החלטת שמאי מכריע מתוקנת).

המחלוקת עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מתאריך 04/09/2016 בה החליטה ועדת משנה לתו"ב לאשר בקשה להיתר בניה להריסת בית מגורים קיים ובניית יחידת דיור אחת חדשה.

הבקשה כוללת הקלות. במסגרת הכרעתו של השמאי המכריע, נדרש בין היתר, להכריע סביב טענת שמאי המבקש כי יש מקום להתייחס לשטחים שאושרו בהקלה כמותית כשטחים שזמנם קצוב ולקבוע את שוויים תוך מתן מקדם "פקיעת הקלה".

השמאי המכריע קבע כלהלן: "קיבלתי את עמדת שמאיות המשיבה. אורך החיים הכלכליים של הבית שבנדון, הנבנה בבניה חדשה, על שיפורי התכנון שנוצרו בו כתוצאה מאישור ההקלות, ארוך מאורך החיים הממוצע בבניה ותיקה בסביבת הנכס שבנדון. מעבר לכך, בתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון, ככל שלא יחול שינוי בזכויות הבניה המותרות, השימוש המיטבי יהיה לשמר את תוספת אחוזי הבניה שהותרו בהקלות הנוכחיות, תוך ביצוע שינויים למבנה הקיים ללא הריסה מלאה.

לפיכך, הנני סבור כי אין להביא בחשבון במקרה שבנדון הפחתה בגין אורך חיי ההקלה, היות וככל וקיימת מדובר לדעתי בהשפעה זניחה על השווי".

הכרעתה של השמאית המכריעה, הגב' נורית ג'רבי, מתאריך 03/04/2017 גו"ח 6453/66 רחוב השלום ב', שכונת הפרחים, הוד השרון.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

המחלוקת עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מתאריך 13/09/2016 בה אישרה הוועדה הריסת הבית הקיים בנכס והקמת יח"ד חדשה עם קיר משותף.

במסגרת הבקשה אושרו הקלות כגון: תוספת שטחי בניה בשיעור 6%, הקטנת קווי בניין, הקלה בגובה מרתף, העמקת חצרות אנגליות.

במסגרת הכרעתה של השמאית המכריעה, נדרשה בין היתר, להכריע סביב טענת שמאי המבקש כי שטח הבניה בהקלה הוא לתקופה קצובה עד לתום תקופת החיים הכלכליים של הנכס הנאמדים ב- 35 שנים וכי יש לקבוע מקדם הפחתה בשיעור 0.82.

השמאית המכריעה קבעה כלהלן: "שמאי המבקשים קובע מקדם 0.82 לזכויות הנובעות מההקלה. לעמדת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין זכויות אלו באזורים שאינן יוקרתיים ואורך החיים הכלכליים של הנכס ארוך".

"שמאי המבקשים לא הוכיח ששווי הזכויות בהקלה נמוך יותר משווי הזכויות על פי תכנית והוא נסמך על שומות מכריעות שנערכו בנושא בהרצליה פיתוח וכפר שמריהו. בהכרעתי בהרצליה פיתוח קבעתי שלמרות שקיים ספק בליבי לכך שהשוק מייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו בהקלה, בשל אופי הסביבה המאופיינת בסביבה יוקרתית עם אורך חיים כלכליים קצר יחסית של 35-45 שנים, קבעתי כי יש לקבל את העמדה לפיה שווי הזכויות ישקף את "אורך חיי הזכויות בהקלה" לתקופה מוגבלת, להבדיל משווי זכויות הנגזרות מהוראות תכנית לצמיתות לפי מקדם 0.86".

"בהתחשב במאפייני הסביבה, אורך החיים הכלכליים ומחירי הקרקע למגרשים דומים בסביבה יוקרתית כמו הרצליה פיתוח, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לעניין זה".

הכרעתה של השמאית המכריעה, הגב' דנה שיחור, מתאריך 24/02/2020, גו"ח 6411/460, רחוב ניצנים, הוד השרון.

המחלוקת עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מתאריך 27/10/2019 בה אישרה הוועדה שינויים לבית מגורים קיים.

הבקשה כוללת הקלות כגון: הקלה בגובה מרתף, הקלה בהנמכת חצר אנגלית.

במסגרת הכרעתה של השמאית המכריעה, נדרשה בין היתר, להכריע סביב טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות של 0.9 בגין זכויות לתקופה קצובה, המבטא אורך חיים כלכלי של שנה.

השמאית המכריעה קבעה, כלהלן: "ראשית, מעיון בפס"ד גדעון אחזקות אליו מפנה שמאי המבקש בתמיכה לטיעונו, עולה כי שם נדונה תביעה להשבת היטל השבחה ששולם בגין הקלה שלא נוצלה בפועל, כך שמימד הארעיות המיוחס לזכויות מכוח הקלה עוסק למעשה בתוקפו של ההיתר ולא במהותן של ההקלות".

"שנית, בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22/06/2017 (להלן: "עניין ולטיסיה") נקבע, בין היתר, כי אין להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם של המקרקעין זכויות שהוקנו בעבר בדרך של הקלה, ואשר אף שולם בגינם היטל השבחה. עוד נקבע בעניין ולטיסיה כי כפי שציינו לעיל, השאלה אם יש לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה הינה שאלה שמאית במהותה וכך גם השאלה האם היטל השבחה ששולם בעבר גילם שימוש לצמיתות בזכויות אלו, אם לאו".



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בהמשך קבעה כי: "בהינתן שעסקינן במגרשי בניה קטנים יחסית, של כ- 300 מ"ר, בבניה דו משפחתית, עם ניצול זכויות מקסימלי של זכויות הבניה ואף מעבר לכך, איני סבורה כי במקרה דנן אורך החיים הכלכלי של יחיד קצר, לפיכך לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין זמניות הזכויות". הנכס נשוא חוות הדעת, עתיד להיבנות כאשר הוא מנצל את רוב רובו של זכויות הבניה (עיקרי מבוקש 173.26 מ"ר מול עיקרי מותר 177 מ"ר) ובתוספת שיפורים תכנוניים אשר בגינם החבות בהיטל ההשבחה.

המסקנה אם כן, כי לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה ובניית מבנה חדש כאשר אין שינוי בזכויות הבניה.

שמאי המבקשים טוען בחוות דעתו כי סביבת הנכס כוללת הן בניה חדשה והן בניה ותיקה ובהתייחס למגדלי המגורים בתחילת רחוב משה שרת אין זה מן הנמנע כי בעתיד הרחוק סביבת הנכס תשנה את אופייה.

יש לדחות טענה זו ולו מהסיבה כי התביעה החלה על נשוא חוות הדעת מייעדת את החלקה לאזור מגורים לבניית צמודי קרקע.

שמאי הוא לא נביא עסקינן בחבות בהיטל השבחה נכון למועד הקובע - 31/01/2021 ונכון למועד הקובע לא קיימת תכנית לשינוי יעוד הקרקע.

לאור כל האמור לעיל, יש לדחות את טענת שמאי המבקשים בדבר מקדם הפחתה כלשהוא לשווי הזכויות בהקלה.

בדיון נטען כי המבקשים טוענים לניצול חלקי, אומנם יח"ד אחת במקום 2 יח"ד, אבל מבחינת היקף הזכויות כפי שציינתי בתשובת המשיבה היקף הזכויות מנוצל ברובו לטובת יח"ד אחת ולכן לא ברור עם איזה זכויות תיבנה עוד יח"ד, מעבר לתשובת המשיבה, להתכלות ההקלה, ברגע שמנוצלות כל זכויות הבניה ומבקשים שיפורים תכנוניים אין זה סביר שנראה בזמן הקרוב את הריסתו של מבנה זה.

בעניין זה, לאחר הדיון שמאי המשיבה שלח מסמך הבהרה לעניין זכויות בנייה לתכנית הר/3/49 מתאריך 18.07.2021 מאת שמאית מקרקעין גב' רעות אמסלם - מנהלת מח' היטלי השבחה של עיריית הוד השרון ובו נקבע כי שטח הבנייה העיקרי לכל יח"ד הינו 177 מ"ר בשתי קומות + עליית גג.

כאמור לעיל, בשונה ממה שטען שמאי המשיבה.

ג. **הכרעה** – בעניין זה לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין זכויות מתכלות מכוח הקלה, אסביר ההקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר היטיבה להגדיר זאת וועדת הערר בעניין גבאי<sup>15</sup>, ציטוט: "הקלה במהותה הינה סטייה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".

<sup>15</sup> ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (ניתנה ביום 22.06.2017).

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עניין זה נדון אף בעניין לביא והרצוג רובין<sup>16</sup>, ציטוט :

"על העניין המשפטי אין מחלוקת – זכויות בניה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס. עם הריסת המבנה ובקשת היתר בניה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש, על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות..... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הוועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".

**יחד עם זאת**, בהחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', ממנה עולה, כי :

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי :

"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה." באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"

"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה שאלה שמאית, ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.

אני סבור כי יש הבדל מהותי כאשר מדובר במגרש ריק ופנוי המיועד לבנייה חדשה כגון הנכס נשוא החלטה זו, לעומת, מבנה בנוי וותיק.

במקרה דנן, במצב החדש, תום החיים הכלכליים של הנכס נשוא ההחלטה אינו נראה לעין, היות ובדגש שמדובר במגרש ריק שעליו עתיד להיבנות בית מגורים חדש.

בנוסף, אני סבור כי הקונה הסביר איננו מבחין באופן המשפטי בין זכות מוקנית בתכנית, לבין, זכות מוקנית בהקלה.

רוצה לומר, כי במקרה דנן, קונה מרצון ישלם על אותה זכות באופן שווה ואף יותר (חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית – הקלה מול תכנית נקודתית, חסכון בזמן ועלויות כלכליות).

כאמור לעיל, לסיכומו של עניין, החלטתי הינה כי במקרה דנן, אין להביא בחשבון הפחתה זו.

<sup>16</sup> עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נגד אילנה לביא, לזיבט הרצוג רובין (ניתנה ביום 17.02.2020).



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

יובהר, בעניין זה, כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה היות ואני סבור כי קיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק מבניה (המצב החדש במקרה דנן), ובין מגרש עליו בנוי בית מגורים שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו.

### עובדה שמינית – ערכי השווי והתאמות לנכס נשוא ההחלטה

א. שמאי המבקשים – כעולה מחוות דעת המבקשים, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 8,000 ₪. שמאי המשיבה הביא בתחשיבו שווי מ"ר מבונה בסך של 9,500 ₪, זאת בהתאם ל-2 החלטות השמאים המכריעים כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	6454/202	הרצפלד 8 א'	23.02.2020	9,200 ₪
יעקב פז	6454/204	הרצפלד 12	13.11.2019	9,500 ₪

לדעת שמאי המבקשים, בקביעת ערכי השווי יש להביא בחשבון את מיקום הנכס נשוא השומה ברחוב בורוכוב 2א', בחלקו המערבי של שיכון פועלים א' כ-200 מ' מכביש ארצי מס' 4 המהווה מטרד רעש כאשר בצמוד למגרש ממזרח בנוי מגדל/מאגר מים גדול בגובה של כ-6 מ' ובשטח של כ-200 מ"ר המהווה פגם תכנוני ואסתטי ואף סכנה, בנוסף פני הקרקע במגרש מעל מפלס הרחוב בגובה של כ-2 מ'.

כל החסרונות האמורים מובילים להפחתה משוקלת כוללת בשיעור של כ-15% ביחס לערכי השווי שצוינו בשומות המכריעות.

בהתאם לפסיקה הרווחת, שמאי המבקשים סבור כי עסקה המבוצעת בנכס נשוא ההחלטה מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת השווי.

כל זאת בתנאי שאינה חריגה ו/או מושפעת מיחסים מיוחדים בין הרוכש למוכר. ככל שלא נמצאו תנאים מיוחדים או יחסים מיוחדים בין הצדדים לעסקה, התמורה ששולמה בעסקה משקפת את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בנכס.

ולפיכך המסקנה המתבקשת כי בקביעת השווי יש לתת משקל גבוה לעסקה שבוצעה בנכס שבנדון. המגרש שבנדון בשטח של 560 מ"ר נרכש בתמורה לסך של 2,810,753 ₪<sup>17</sup>.

### להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה במגרש נשוא השומה בהתאם לאפשרויות הניצול המותרות:

מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי כולל	177	1	1	177.00
חדר גג	30	1	0.7	21.00
ממ"ד	12.5	1	1	12.50
שירות	30	0.5	1	15.00
חניה	35	0.35	1	12.25

<sup>17</sup> המבקשים רכשו את הזכויות במגרש נשוא השומה ביום 25.07.2019 בתמורה לסך של 2,400,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה הקיים בנכס בסך חל על הקונה אשר שילם סך של 410,637 ₪. סכום העסקה הכולל (אשר דווח ואושר ברשויות המס) מסתכם ב- 2,810,753 ₪.

## מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

47.50	1	0.5	95	מרתף
16.80	1	0.35	48	בריכה
88.00	1	0.25	352.00	חצר
<b>390.05</b>	-	-	-	<b>סה"כ מ"ר איקוו'</b>
<b>7,206 ₪</b>	-	-	-	<b>שווי מ"ר מבונה</b>
<b>7,585 ₪</b>	-	-	-	<b>ולאחר התאמה לבעלות 0.95</b>

בדיון נטען, כי שמאי המשיבה ניתח עסקת מכר בארלוזורוב 13 המיוחסת לנכס בנוי, "חילץ" יתרה לקרקע וניתח את שווי הזכויות שהינן נמוכות מהמקובל, 100 מ"ר עיקרי במגרש של 1.1 דונם שזה 9% עיקרי, וזאת לעומת מגרש בשטח 560 מ"ר עם זכויות של 64% עיקרי, לפיכך יש להתעלם מעסקת השוואה זו.

מניתוח מכרז רמ"י, במתחם האצבע הממוקם מצפון מזרח, מתקבלים ערכי שווי בגבולות של כ- 8,000 ₪ למגרשים דומים עם זכויות דומות לנשוא החלטה זו.

לעניין אפקט שלילי על כביש מס' 4, יש את החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, בגוש 6454 חלקה 95, רחוב רמז 15, מפנה לעמ' 12 להחלטתו, ובו נקבע כי "הבדלי הרעש היו מורגשים אף ללא ציוד מיוחד ללא ספק ניתן להתרשם מהאפקט השלילי של כביש 4 על הנכס". ניתנה הפחתה בלי קשר לבריכת המים.

עוד נטען כי איך ניתן לקחת עסקה שבה השטח העיקרי הינו כ-10%, ולהשוות אותה למגרש של 560 מ"ר שבו הזכויות העיקריות הינן בשיעור של 64%, בגלל זה מפנה למכרז רמ"י מיום 11.2020 חודשים לפני המועד הקובע למגרשים עם זכויות דומות.

**ב. שמאי המשיבה – הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה איקוו' בסך של 9,500 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.**

#### להלן החלטות שמאים מכריעים:

החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז מתאריך 04/06/2020, (גו"ח 6454/204), רחוב הרצפלד 12, הוערך שווי/מ"ר מבונה איקוו' בסך של 9,500 ₪, נכון למועד הקובע 13.11.2019.

החלטת השמאי המכריע מר אייל יצחקי מתאריך 24/08/2020, (גו"ח 6454/202), רחוב הרצפלד אברהם 8 א', הוערך שווי/מ"ר מבונה אקו' בסך 9,200 ₪ נכון למועד הקובע 23.02.2020.

בתשובת המשיבה נטען, כי שמאי המבקשים טוען בחוות דעתו כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי בשיעור של כ- 15% וזאת בשל מיקום הנכס כ- 200 מ' מכביש ארצי מס' 4 המהווה מטרד ורעש מגדל/מאגר מים המהווה פגם תכנוני ואסתטי ואף סכנה וגובה פני הקרקע מעל מפלס הרחוב. שמאי המשיבה סבור כי יש לדחות טענות אלו.

מיקום הנכס ביחס לכביש ארצי מס' 4 הינו במרחק של כ- 247 מ' אשר אינו משפיע על נשוא חוות הדעת לאור המרחק.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בנוסף, לא ברור על סמך מה טוען שמאי המבקשים בדבר סכנת מגדל המים הממוקם מזרחית לנשוא חוות הדעת.

וכן, יש לדחות את טענת שמאי המבקשים כי מגדל המים מהווה פגם תכנוני ואסתטי וזאת בשל הסיבה כי המגדל מים אינו חלק מהחלקה נשוא חוות הדעת.

שמאי המבקשים לא הוכיח בחוות דעתו כי קיים פער בשווי בשל הקרבה למגדל המים.

שמאי המבקשים טוען כי העסקה אשר בוצעה בנכס הנדון מהווה את הבסיס הטוב ביותר לצורך קביעת שווי.

לעניין זה יש לצין כי קיים חוזה חכירה על כלל שטח חלקה 107 הכולל קיבולת של 1 יח"ד בשטח 160 מ"ר.

בהתחשב בעובדה כי בחלק הצפוני בנוי בית מגורים בשטח של 179 מ"ר הרי שלצורך ניצול זכויות על בעל הזכויות לשלם לרמ"י דמי היתר בגין פיצול חלקה וכן דמי היתר בגין שינוי ניצול.

עלויות אלה יש להוסיף לתמורה הכוללת.

בנוסף, כפי שמוצהר בהסכם המכר על הקונה לשאת בתשלום קבלה לאגודה בשיעור 1.5% משווי המכירה. תשלום זה יש להוסיף לתמורה הכוללת.

לסיכום, רוכש פוטנציאלי רואה לנגד עיניו בעת רכישת הזכויות את כלל העלויות הנלוות לצורך מימוש הזכויות בעת הליך משא ומתן לצורך רכישת הנכס.

לא ניתן להתעלם מעלויות אשר פורטו לעיל, אשר יש בהם בכדי להשפיע על גובה התמורה.

בנוסף להכרעות המפורטות בחוות דעת המשיבה, מפנה לעסקה מיום 16/12/2019 ברחוב ארלוזורוב 13 (גוי"ח 6454/567) בה נמכר מגרש בשטח של 1,111 מ"ר עליו בנוי בית מגורים בשטח של כ- 100 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד, 10 מ"ר אחסנה ו- 15 מ"ר חניה, תמורת 4,700,000 ₪.

הזכויות בחלקה הינן מכוח תב"ע מס' הר/מק/8/49/מהווה תב"ע נקודתית וכי המבנה הקיים בפועל מנצל את כלל זכויות הבניה המותרות.

בנוסף, עפ"י הסכם המכר, קיים תנאי לקבלת הקונים כחברים באגודת שכונת הפועלים ברמתיים אגודה שיתופית וכי חלה חובת תשלום דמי חבר בשיעור 1.5% מהתמורה על רוכש הנכס.

בנוסף, הרוכש לא יישא בתשלומים נוספים לרמ"י וזאת לאור הנתון כי על החלקה בנוי כבר בית מגורים אשר מנצל את כלל זכויות הבניה.

ככל שהיה תשלומים לרמ"י הרי שהם שולמו טרם חתימת הסכם המכר.

תימוכין לנ"ל ניתן לראות כי קיימת הכרעה בהשגה ראשונה עבור חלקה 85 (ישנה כיום חלקה חדשה מס' 567) בגוש 6454, שווי/מ"ר מבונה איקווי אשר הוערך ע"י המשיבה נכון למועד 28/07/2016 הינו 8,020 ₪.

לסיכום, בהתחשב כי זכויות הבניה בנשוא חוות הדעת ובעסקת ההשוואה לא נגזרות כפונקציה של החלקה אלא קבועות, הרי שעסקה זו הינה ברת השוואה.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ניתוח עסקת ההשוואה :

שטח איקוו'	מקדם	שטח	מהות	16.12.2019	תאריך
100	1	100	עיקרי	6454/567	גו"ח
17.5	0.7	25	ע. גג	1,111	שטח מגרש
4	0.4	10	מחסן	137	שטח בנוי
12.5	0.35	35	חניה מקורה	ש"ח 4,700,000	תמורה
40	0.4	100	מרתף	ש"ח 4,476,190	בניכוי יזמות
103.75	0.25	415	חצר עד 560 מ"ר	ש"ח 959,000	בניכוי ע. בניה
82.65	0.15	551	חצר שולית	ש"ח 3,517,190	תמורה
<b>360.15</b>	-	-	-	-	<b>סה"כ שטח אקו'</b>
ש"ח <b>9,766</b>	-	-	-	-	<b>שווי מ"ר אקו'</b>

בדיון נטען, כי עסקת ההשוואה לנכס הנדון, המצוינת בחוות דעת המבקשים אינה מהווה עסקה לשווי שוק.

בסוף רוכש פוטנציאלי רואה לנגד עיניו את העלויות הכרוכות במימוש זכויות הבניה, חוזה החכירה מיוחס לכלל השטח בהיקף בינוי של 160 מ"ר, יח"ד אחת, כאשר חוזה החכירה המקורי נחתם בשנת 1936, הוון פעם נוספת בשנת 1985, ומסתיים בתאריך 31.03.2034, מכאן אלו עלויות רואה הקונה הסביר מול עיניו?

דמי היתר לשינוי ניצול (מאחר ובחלק הצפוני קיים בית מגורים בשטח של כ-179 מ"ר לערך), בנוסף יש את העלות שיצטרך לשלם בגין דמי היוון לתקופה נוספת לשנת 2034, העלויות הללו לא הובאו בחשבון בתחשיב שערך שמאי המבקשים.

לעומת זאת, בתשובת המשיבה ישנו פירוט לעסקה נוספת מתאריך 16.12.2019, רח' ארלוזורוב, שמאי המשיבה סבור שזו עסקה שמייצגת שווי שוק - דמי היתר שולמו במלואם, מאחר ובתחום החלקה בנויות 2 יח"ד, מעבר לזה קיימת הכרעה בהשגה ראשונה באותו נכס (אצל השמאי הממשלתי) מתאריך 30.04.2017, החלקה מצוינת חלקה 85 ישנה, כיום 567.

מטרת ההכרעה הייתה לעניין שווי הזכויות בקרקע לצורך גביית דמי היתר, יוער כי השמאי הממשלתי קבע שווי של 8,000 ש"ח ללא מע"מ ופיתוח נכון למועד הקובע 2016.

בניגוד לטענת שמאי המבקשים, אומנם העסקה היא לשטח של 1,111 מ"ר, אולם הזכויות על פי תכנית היא לפי מה שבנוי בפועל, כ-137 מ"ר (נגמרו הזכויות, נתבקשה תוספת 6%), אין יותר זכויות בניה במסגרת התכנית, ולכן הטענה יש כאן חצר שולית גדולה נטולת זכויות, ניתן להשוות את אותה עסקה לנשוא חוות הדעת ששטחו 560 מ"ר.

אם והחלקה הייתה דונם והזכויות היו יחסיות אולי ניתן היה לקבל את טענת שמאי המבקשים אבל המקרה הוא שהזכויות הינן אבסולוטיות.

ג. **הכרעה** – בהתבסס על עסקאות מכר, החלטות שמאים מכריעים ומכרז מאת רשות מקרקעי ישראל מהסביבה הקרובה, במקרה דנן, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 9,240 ש"ח.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

**להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס נשוא ההחלטה:**

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן
יעקב פז	04.06.2020	6454/204	הרצפלד 12	13.11.2019	9,500 ₪	9,833 ₪
אייל יצחקי	24.08.2020	6454/202	הרצפלד 8 א'	23.02.2020	9,200 ₪	9,453 ₪

**להלן עסקאות מכר של מגרשים כמופיע במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, מהסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה:**

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע	תמורה	התאמה לזמן	שטח איקו'	שווי מ"ר מבונה
02.07.2019	6454/174	הצבעוני 8	504	3,280,002 ₪	3,427,602 ₪	320.92	10,680 ₪
15.10.2019	6454/172	הצבעוני 4	495	3,400,000 ₪	3,527,500 ₪	318.96	11,059 ₪
<b>ממוצע</b>							<b>10,870 ₪</b>

**ביאורים:**

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן על הצד הזהיר של כ - 3% לשנה.
- לעניין המע"מ בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

**להלן מכרז מס' 162/2020 מאת רשות מקרקעי ישראל במתחם האצבע בהוד השרון מתאריך 04.11.2020 (תאריך אחרון להגשת הצעות):**

גו"ח	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	סכום הזכיה	סכום הזכיה כולל מע"מ	הוצאות פיתוח לפי חוקי העזר העירוני	שווי כולל מע"מ ופיתוח לחצי דונם	שווי כולל מע"מ ופיתוח	
6451/452	1841	535	4,800,555 ₪	5,616,649 ₪	267,884 ₪	5,499,564 ₪	5,884,534 ₪	
6451/449	1843	532	4,300,000 ₪	5,031,000 ₪	266,382 ₪	4,978,743 ₪	5,297,382 ₪	
6451/453	1845	535	4,333,444 ₪	5,070,129 ₪	267,884 ₪	4,988,798 ₪	5,338,014 ₪	
6451/450	1846	535	4,274,555 ₪	5,001,229 ₪	267,884 ₪	4,924,405 ₪	5,269,114 ₪	
6451/444	1848	554	4,368,999 ₪	5,111,729 ₪	277,398 ₪	4,863,833 ₪	5,389,127 ₪	
<b>ממוצע שווי לחצי דונם כולל פיתוח ומע"מ</b>							<b>5,051,068 ₪</b>	

**להלן ניתוח שטח איקווי ומציאת אומדן שווי מ"ר מבונה**

זכויות לשתי יח"ד				שטח מגרש	500 מ"ר
מהות	זכויות בניה	שטח/מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ	סה"כ
שטח עיקרי	65%	325	1	325	325
שטח שירות (נגזרת שטח עיקרי)	30%	97.5	0.5	48.75	48.75
עליית גג	-	30	1	30	30
מרפסת גג	-	192.5	0.1	19.25	19.25
קומת מרתף (קונטור קומת קרקע)	40%	200	0.46	92	92
בריכה (12% משטח המגרש הפנוי)	-	32.4	0.35	11.34	11.34
חניה עילית	-	30	0.35	10.5	10.5
חצר לשתי יח"ד	-	238	0.3	71.28	71.28
<b>סה"כ שטח איקווי</b>	-	-	-	<b>608.12</b>	<b>608.12</b>
ממוצע שווי לחצי דונם	-	-	-	-	5,051,068 ₪
<b>שווי מ"ר מבונה</b>	-	-	-	-	<b>8,306 ₪</b>
<b>התאמה לבעלות</b>	-	-	-	<b>0.97</b>	<b>8,563 ₪</b>

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### ביאורים:

מעיון בחוברת המכרז עולה כי התחרות במכרז תהיה על המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד ללא מע"מ, ללא הוצאות פיתוח (לרבות הוצאות פיתוח נוספות), אגרות, היטלים ודמי הקמה. עוד עולה, כי בסעיף 5.3 תשלום אגרות והיטלים ודמי הקמה, עבודות הפיתוח והתשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית הוד השרון ו/או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה, ידוע למציע כי לצורך מימון עבודות הפיתוח ותשתיות החלות על העירייה, תגבה העירייה אגרות והיטלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים. עבודות המים והביוב מבוצעות על ידי מי הוד השרון, בגין עבודות המים והביוב יגבה התאגיד ישירות מהזוכה דמי הקמה מלאים.

לפיכך, יש להביא בחשבון הוצאות פיתוח בעסקאות ההשוואה במכרז 162/2020. מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה לא נמצא פירוט של הוצאות הפיתוח במתחם לכל מגרש, **בהתאם לבדיקה כללית בלתי מחייבת לצורכי החלטה זו בלבד**, בהתבסס על חוקי העזר העירוניים עולה כי הוצאות הפיתוח ל – 500 מ"ר קרקע<sup>18</sup>, הינם בסביבות כ – 250,359 ₪.

### ממוצע משוקלל

סיכום		
מקדם חלק יחסי	שווי מ"ר מבונה	מהות
0.60	₪ 8,563	מכרז רשות מקרקעי ישראל
0.20	₪ 10,870	ממוצע עסקאות השוואה
0.20	₪ 9,643	החלטות שמאים מכריעים
₪ 9,240	ממוצע - במעוגל	

ביאור – הובא בחשבון משקל גבוה יותר לעסקאות ממכרזי רשות מקרקעי ישראל בשל הסמיכות למועד הקובע בעניינה החלטה זו.

לעניין טענות המבקשים, הנכס נשוא ההחלטה מרוחק כ – 250 מ' מכביש מס' 4, מרחק זה הינו במתחם הסבירות, בנוסף עסקאות ההשוואה ממוקמות בסביבת הנכס נשוא ההחלטה ומגלמות באופן יחסי את עניין זה<sup>19</sup>, ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה למיקום הנכס נשוא ההחלטה בהתאם לטענת המבקשים.

בעניין זה יוער, כי מנגד הטענה לקרבה האמורה, יכולה להעלות הטענה מנגד כי סמיכות שכזו לציר דרך מרכזי יש בו בכדי להוות יתרון לנגישות.

בעניין קרבה למבנה ציבור ומטרד, לא כל סמיכות למבנה ציבור אמורה להביא להפחתה "באופן אוטומטי", טענה שכזו יש לבחון לגופו של עניין באם קיימת פגיעה ומהי השפעתה.

במקרה דנן, בהתאם למועד הביקור בנכס, נראה כי מבנה הציבור לו טוענים המבקשים הינו מאגר (בריכת) מים הממוקם בעורף המבנה, מצדו המזרחי.

ראשית, מאגר (בריכת) המים ממוקם בחלקה הסמוכה ואינו מהווה פגם תכנוני בנכס נשוא ההחלטה הממוקם בחלקה אחרת.

<sup>18</sup> יוער, כי בתחשיב הובא בחשבון שטח קרקע של 500 מ"ר ושטח מבונה בסך של כ – 682.5 מ"ר.

<sup>19</sup> למעט עסקאות ההשוואה ממכרז מס' 162/2020 הממוקם במתחם האצבע בעיר הוד השרון. יחד עם זאת, ההנחה הינה כי מתחם זה מושפע (ככל שישנה השפעה, אם ישנה) באופן שהינו בקירוב מכביש עין ח' דרך רמתיים המהווה כביש מרכזי.

---

## מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

שנית, מאגר המים ממוקם בעורף המזרחי של הנכס נשוא ההחלטה, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי החצר העיקרית (בה ממוקמת הבריכה) של הנכס נשוא ההחלטה נמצאת בחזית הדרומית-מערבית, רוצה לומר, כי מאגר המים אינו מהווה מטריד לחצר העיקרית של הנכס נשוא ההחלטה.

**לכאורה**, ככל שישנה טענה כי הפגיעה הינה בהסתרה חלקית של הנוף (חזית צפונית-מזרחית) בשל גובהו של מאגר המים, יחד עם זאת, באם היה נבנה מבנה מגורים באותה חלקה היה קיימת הסתרה בדומה למאגר מים זה.

בנוסף, יש לבחון את האפשרות לתרומה הכלכלית לנכס בגין הפעילות במאגר המים אשר כמעט ולא קיימת, ולרוב חלקה זו מגודרת, סגורה, ושקטה, וזאת בשונה ממגרש גובל שבו מבנה למגורים שמתגוררים בו, ו/או, מבנה לציבור כגון ביה"ס ו/או גן ילדים.

ככל שישנה "פגיעה", אם ישנה, הרי שלכל הפחות הינה מצטמצמת עם תרומה זו.

לסיכומו של עניין, במקרה דנן, איני מקבל את טענת המבקשים, לאחר שבחנתי את מיקום הנכס נשוא ההחלטה ביחס למאגר המים, וקיומו בחלקה הגובלת, והחצר העיקרית שממוקמת בחזית הדרומית-מערבית שאיננה נפגעת ממאגר המים, הגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום לתת הפחתה בגין מרכיב זה.

למעלה מן הצורך, יוער, כי המבקשים לא הוכיחו כל פגיעה ממאגר מים זה, וכי הנני סבור כי טענתם הינה בעלמא.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### תחשיבים

#### השבחה בגין ההקלות

מבוקש יח"ד אחת על מגרש במקום 2 יח"ד המותרים ע"פ תכנית

מפלס	שטח/מ"ר	מקדם איקוו'	סה"כ/מ"ר
שטח הבריכה	46.09	0.35	16.13
קיצוץ שטח חצר משנית	-46.09	0.2	-9.22
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	<b>6.91</b>

הקטנת קו בניין מזרחי ב – 10% מ – 3 מ' ל – 2.7 מ'

מהות	שטח/מ"ר	מקדם איקוו'	סה"כ/מ"ר
שטח עיקרי החורג מקו בניין מזרחי	4.173	1	4.17
שטח שירות במרתף החורג מקו בניין מזרחי	5.526	0.46	2.54
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	<b>0.67</b>
מקדם שיפור תכנוני	-	-	10%
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	<b>0.67</b>

הקטנת המרחק בין בריכת השחייה לגבול המגרש הדרומי והמערבי, מבוקש 1 מ' במקום 2 מ' המותרים בתכנית

מהות	שטח/מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ/מ"ר
שטח הבריכה החורג מקו בניין דרומי	4.39	0.35	1.54
שטח הבריכה החורג מקו בניין מערבי	4.515	0.35	1.58
מקדם שיפור תכנוני	-	-	20%
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	<b>0.62</b>

הקלה בגובה מרתף מבוקש 2.45 מ' במקום 2.30 מ' המותר ע"פ תכנית הר/1002, והקלה להעמקת חצר אנגלית לגובה מפלס רצפת קומת המרתף גובה 2.90 מ', במקום 1.50 מ' –

מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	סה"כ (מ"ר)
שטח המרתף בגובה 2.30 מ' עד 100 מ"ר ללא שוליות	100.00	0.46	1	46.00
שטח מרתף שולי בגובה 2.30 מ' מעבר ל - 100 מ"ר	39.96	0.46	0.7	12.87
ממ"ד בקומת המרתף	12.50	0.46	0	0.00
חניות בקומת המרתף וחדר מכונות	37.43	0.3	1	11.23
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	-	<b>70.10</b>
מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח מרתף המושבח מהחצרות האנגליות בגובה 2.45 מ'	72.14	0.52	1	37.51
יתרת שטח המרתף בגובה 2.45 מ' עד 100 מ"ר ללא שוליות	27.86	0.47	1	13.09
שטח מרתף שולי בגובה 2.45 מ' מעבר ל - 100 מ"ר	39.96	0.47	0.7	13.15
ממ"ד בקומת המרתף	12.5	0.47	0	0.00
חניות בקומת המרתף וחדר מכונות	37.43	0.3	1	11.23
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	-	<b>74.98</b>
<b>סה"כ שטח איקוו'</b>	-	-	-	<b>4.89</b>



# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הגדלת תכסית קומת קרקע, ניווד זכויות מקומה א' לקרקע

מהות	שטח/מ"ר	מקדם איקוו'	סה"כ/מ"ר
שטח המנוי מקומה א' לקומת הקרקע	5.26	1	5.26
מקדם שיפור תכנוני	-	-	10%
סה"כ שטח איקוו'	-	-	0.526

סיכום ההשבחה בגין ההקלות

סה"כ שטח איקוו'	13.62
שווי למ"ר מבונה איקוו'	9,240 ₪
סה"כ ההשבחה	125,858 ₪

### 13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור ההקלות	31.01.2021	125,858 ₪	62,929 ₪

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 והבניה 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 18.09.2021

בכבוד רב,

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

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

**מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין**  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

**להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה**

-	-	-	הקלה ליח"ד אחת במקום 2
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	מהות
4.61	10%	46.09	בריכת שחיה
-	-	-	הקלה בתכסית ע"י ניווד זכויות מקומה א' לקומת קרקע
שטח אקו'	מקדם השבחה	שטח	מהות ההקלה
0.79	15%	5.26	שטח מנוייד
-	-	-	-
-	-	-	העמקת בקווי בניין
שטח אקו'	מקדם שיפור תכנוני	שטח	מהות ההקלה
0.35	15%	2.31	סה"כ שטח חורג במרתף
-	-	-	-
-	-	-	הקלה להעמקת חצר אנגלית <sup>20</sup>
שטח אקו'	מקדם השבחה	שטח	מהות ההקלה
5.78	8%	72.29	שטח מרתף מושפע מהעמקת החצר האנגלית
-	-	-	-
-	-	-	הקלה בגין גובה מרתף <sup>21</sup>
שטח אקו'	מקדם השבחה	שטח	מהות ההקלה
7.623	5%	152.5	שטח מרתף
-	-	-	-
-	-	-	הקלה בגין הקטנת מרחק בין בריכת שחיה לגבול מגרש
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	מהות ההקלה
1.701	35%	4.86	שטח בריכה אשר ניתן לנצל עקב אישור ההקלה
10%	-	-	מקדם השבחה
0.1701	-	-	תוספת שטח אקו'
-	-	-	-
19.32	-	-	סה"כ תוספת שטח אקו'
9,500 ₪	-	-	שווי מ"ר מבונה אקו'
183,540 ₪	-	-	סה"כ ההשבחה

<sup>20</sup> מיוחס לשטח מרתף הסמוך לחצר האנגלית הדרום-מזרחית.

<sup>21</sup> הובא בחשבון שטח מרתף וממ"ד.

# מרדכי דדון – עו"ד (LL.M) ושמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשים

-	-	-	-	הקלה בניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע
-	-	-	-	מצב קודם
שטח אקו'	-	מקדם אקו'	שטח	מהות
5.26	-	1.00	5.26	שטח עיקרי בקומה א'
1.58	-	0.30	5.26	חצר
<b>6.84</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו' מצב קודם
-	-	-	-	מצב חדש
שטח אקו'	-	מקדם אקו'	שטח	מהות
5.26	-	1.00	5.26	קומת קרקע
<b>5.26</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו' במצב החדש
<b>-1.58</b>	-	-	-	סה"כ תוספת שטח אקו'
-	-	-	-	-
-	-	-	-	הקלה של 10% בקו בניין צידי מזרחי
שטח אקו'	מקדם שיפור תכנוני	מקדם אקו'	שטח	מהות ההקלה
0.06	0.05	0.50	2.31	קומת מרתף
0.09	0.05	1.00	1.80	קומת קרקע
<b>0.15</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו'
₪ 8,000	-	-	-	שווי מ"ר מבונה
₪ 1,064	<b>סך ההשבחה לאחר הפחתה בגין תפוגת זכויות שמתקבלות בהקלה</b>			
-	-	-	-	-
-	-	-	-	העמקת חצר אנגלית מזרחית לגובה מפלס רצפת המרתף
שטח אקו'	-	מקדם שיפור תכנוני	שטח	מהות ההקלה
1.02	-	0.10	10.19	העמקת חצר אנגלית חורגת
<b>1.02</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו'
₪ 8,000	-	-	-	שווי מ"ר מבונה
₪ 7,337	<b>סך ההשבחה לאחר הפחתה בגין תפוגת זכויות שמתקבלות בהקלה</b>			
-	-	-	-	-
-	-	-	-	הקלה בגובה מרתף 2.45 מ' במקום 2.3 מ'
שטח אקו'	מקדם שוליות	מקדם שיפור תכנוני	שטח	מהות ההקלה
1.60	1.00	1.6%	100.00	מרתף בגובה 2.45 מ'
0.26	0.40	1.6%	39.96	מרתף שולי בגובה 2.45 מ'
<b>1.86</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו'
₪ 8,000	-	-	-	שווי מ"ר מבונה
₪ 13,361	<b>סך ההשבחה לאחר הפחתה בגין תפוגת זכויות שמתקבלות בהקלה</b>			
-	-	-	-	-
-	-	-	-	הקלה בגין הקטנת מרחק בין בריכת שחיה לגבול המגרש
שטח אקו'	מקדם שיפור תכנוני	מקדם אקו'	שטח	מהות ההקלה
0.17	10%	0.35	4.86	שטח בריכה חורג
<b>0.17</b>	-	-	-	סה"כ שטח אקו'
₪ 8,000	-	-	-	שווי מ"ר מבונה
₪ 1,225	<b>סך ההשבחה לאחר הפחתה בגין תפוגת זכויות שמתקבלות בהקלה</b>			