

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10 באוגוסט 2017
מספרנו: 30/009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י גב' דליה עסיס, שמאית מקרקעין
ro-ga@zahav.net.il

לכבוד
המבקשת שלומית קפלנסקי
ע"י מר ניר עזרה, שמאי מקרקעין
lazargil@hotmail.com

ג.א.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רח' ההגנה 33ב' בחדרה
חלק מחלקה 102 בגוש 7731

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בענין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מס' חד/2020 לאור חוזה מכר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 27.4.2017 שנערכה ע"י השמאית גב' דליה עסיס ובתגובתה מיום 28/7/2017 על נספחיהן.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 29.6.2017 שנערכה ע"י השמאי מר ניר עזרה ועל כל נספחיהן.

3. המועד הקובע:

3.1 המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' חד/2020 הינו 26.5.2014.

3.2 סיוור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 27/7/2017.

3.3 בתאריך 2.8.2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. פרטי הנכס:

גוש: 7731

חלקה: 102

שטח החלקה (הרשום): 1,027 מ"ר

החלק הנישום: 1/2

כתובת הנכס: רח' ההגנה 33ב' בחדרה

תאור הנכס: מגרש עליו בנוי בית מגורים חד-קומתי.

5. המצב המשפטי – הזכויות בנכס :

לפי העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בחיפה מיום 2.4.2017 רשומה החלקה הנדונה בבעלות קרן קיימת לישראל - בשלמות.

על החלקה רשומה חכירות לתקופה של 49 שנים עד לתאריך 31.3.2049 לזכות :

אינגרוביץ עמית - סימון בתשריט באות א'
קפלנסקי שלומית - סימון בתשריט באות ב'

הנכס נשוא השומה הינו זכות החכירה הרשומה על שם קפלנסקי שלומית המהווה את יחידת הדיור הדרומית בבית הדו-משפחתי.

על החלקה רשומות הערות על משכנתא, הערה בדבר אתר עתיקות והערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין.

הוצג בפני חוזה מכר של הנכס הנדון מיום 2.4.2017 לפיו נמכרו זכויות החכירה תמורת סך של 1,550,000 ₪.

6. תאור הסביבה והנכס :

הביקור בנכס נערך ביום 27/7/2017 ולהלן תיאורו :

הנכס הנדון הידוע כחלק מחלקה 102 בגוש 7731 הינו מגרש עליו בנוי בית מגורים הנמצא ברח' ההגנה 33 בשכונת "בית אליעזר" בחדרה.

הסביבה הינה אזור מגורים מדרום לרח' חטיבת גולני וממערב לרח' העצמאות המאופיין בבתים צמודי קרקע בני קומה אחת ושתי קומות.

רח' ההגנה סלול, אך טרם נסללו בו המדרכות להולכי רגל.

לחלקה צורת מלבן עם חזית מערבית באורך של כ-23 מ' ועומקה כ-43 מ"ר.

שטח החלקה הרשום הינו 1,027 מ"ר.

מהחלקה מתוכננת הפקעה של רצועת קרקע בשטח של 25 מ"ר.

על החלקה בנוי בית דו-משפחתי בקיר משותף.

הנכס נשוא השומה הינו יחידת הדיור הדרומית שהינה בית מגורים חד-קומתי בשטח בנוי (עפ"י היתר בניה) של כ-64 מ"ר.

החלקה גובלת ממזרח בשטח ציבורי פתוח (גן קפלן) ובמבנים המשמשים כמועדון נוער ומרכז קהילתי.

7. המצב התכנוני:

להלן פרוט חלק מתכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה:

7.1 מצב קודם:

תכנית מס' חד/813:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4007 מיום 21.5.1992, ולפיה סווג הנכס ביעוד לאזור מגורים א' ולדרך מוצעת.

בתכנית נקבע כי באזור מגורים א' בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת ובשטח מגרש מינימלי של 800 מ"ר תותר הקמת שתי יחידות דיור. זכויות הבניה הינן 40% בשתי קומות והתכנית המותרת הינה 30%. קווי הבנין הינם: קדמי – עפ"י תשריט, צדדי- 4 מ' ואחורי – 6 מ'. אחוזי הבניה אינם כוללים מקלט ומבנה עזר לחניה בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לשימושים של מקלט, חדר מכוונות, מחסן, חדר הסקה וחניה.

תכנית מס' חד/947:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7172 מיום 2.12.1993, ולפיה הותרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת מגורים וגובהו יהיה 2.2 מ'.

תכנית מס' חד/מק/450/ו':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 1.12.1998. בתכנית נקבעו קווי בנין והוראות עיצוב למחסנים, למבני חניה ולביתני אשפה.

תכנית מס' חד/450/ה':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 מיום 11.7.1999. בתכנית נקבע כי באזור מגורים א' במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר, תהיה כל יחידה על שטח של 400 מ"ר. במידה והשטח שנשאר ליחידה האחרונה קטן מ- 400 מ"ר, תותר הקמת יחידת דיור אם שטח המגרש יהיה לפחות 300 מ"ר. יותרו הקמת שטחי שרות כדלקמן: חניה - 25 מ"ר ליח"ד, יציאה לגג - 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד, מחסן - 10% מהשטח העיקרי, חדרי מכוונות, קומת עמודים, מרתף - 50 מ"ר לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה.

תכנית מס' חד/מק/450/ח':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5334 מיום 13.10.2004. בתכנית נקבע כי באזור מגורים א' במגרשים בשטח שמעל 800 מ"ר, מספר יחידות הדיור יהיה עפ"י סעיף 11.1 בתכנית חד/450/ה'. במגרשים ששטחם בין 500 מ"ר ל- 800 מ"ר, תותר הקמת יחידה שניה אם מספר היחידות יהיה 1.75.

7.2 מצב חדש:

תכנית מס' חד/2020:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6298 מיום 11.5.2014 ולפיה נקבע יעוד הנכס הנדון כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת". בתכנית נקבע כי בכל תכנית חדשה ביעוד זה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד', יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת הינה בין 2 - 3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד לדונם.

בבניה צמודת קרקע שטח יחידת דיור ממוצע יהיה 160 מ"ר עיקרי.

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

7.3 היתרי הבניה:

○ בהיתר מס' 4/71 שניתן בתאריך 28.11.1971 הותרה הקמת מרפסת בשטח של 14.85 מ"ר. סה"כ שטח הבית הינו 63.85 מ"ר.

○ בהיתר מס' 1326/76 שניתן בתאריך 8.4.1976 הותרה הקמת מחסן עם מרפסת בשטח של 18.49 מ"ר. סה"כ שטח מבני העזר הינו 27.09 מ"ר.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-5-

8. טיעוני הצדדים:

8.1 עמדת הועדה המקומית:

התכנית מאפשרת הגדלת הצפיפות בחלקה משתי יח"ד לארבע יח"ד. ההשבחה חושבה למחצית החלקה בה מתאפשרת הקמת יחידת דיור נוספת בשטח עיקרי של 160 מ"ר בכפוף להכנת תכנית מפורטת. הובאה בחשבון הפחתה בגין הגדלת הצפיפות מיחידת אחת לשתי יחידות במגרש.

מצב קודם:

שטח עיקרי	200.40 מ"ר = ¹ 200.4 X
חדר יציאה לגג	11.25 מ"ר = ² 0.75 X
מחסן	8.02 מ"ר = ³ 0.4 X
מרתף	20.00 מ"ר = ⁴ 0.4 X
חניה	8.75 מ"ר = ⁵ 0.35 X
חצר	62.50 מ"ר = ⁶ 0.25 X
חצר משנית	8.35 מ"ר = ⁷ 0.15 X
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם	319.27 מ"ר

שווי מצב קודם: 319.27 מ"ר X 2,040 ₪ למ"ר = 651,301 ₪

מצב חדש:

שטח במצב קודם	319.27 מ"ר
שטח עיקרי לתוספת יחידת דיור	119.60 מ"ר = ⁸ 119.6 X
חדר יציאה לגג	11.25 מ"ר = ⁹ 0.75 X
מחסן	4.78 מ"ר = ¹⁰ 0.4 X
מרתף	20.00 מ"ר = 0.4 X
חניה	8.75 מ"ר = 0.35 X
הפסד חצר	(24.19) מ"ר = 0.25 X
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש	459.46 מ"ר

שווי מצב חדש: 459.46 מ"ר X ¹¹0.86 X ¹²0.95 X 2,040 ₪ למ"ר = 769,188 ₪

ההשבחה: 769,188 ₪ - 651,300 ₪ = 117,888 ₪

¹ מקדם שווי

² מקדם שווי

³ מקדם שווי

⁴ מקדם שווי

⁵ מקדם שווי

⁶ מקדם שווי

⁷ מקדם שווי

⁸ מקדם שווי

⁹ מקדם שווי

¹⁰ מקדם שווי

¹¹ מקדם דחיה לתקופה של שלוש שנים - לפי ריבית של 5%

¹² מקדם הפחתה בגין הגדלת הצפיפות

8.2 עמדת המבקשת:

חלופה ראשית - אין באישור תכנית חד/2020 משום השבחה בנכס הנדון, זאת משני טעמים שאינם מצטברים כמפורט להלן:

- המגרש נשוא השומה מסומן בתשריט התכנית כיעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת. מהוראות התכנית עולה כי לגבי מגרשים הנמצאים באזור זה ולהם קיימת תכנית מפורטת, תכנית חד/2020 אינה משנה כלל את הוראות הבניה ולמעשה זכויות הבניה החלות על המקרקעין נובעות מכוח הוראות תכניות מפורטות אלה. ניתן למצוא תימוכין לכך בשני סעיפים שונים בהוראות התכנית: סעיף ההערות בעמוד 16 וכן סעיף 4.1 - כדלקמן:

בסעיף ההערות בעמוד 16 לתקנון התכנית מצוין מפורשות כי התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט התכניות המפורטות בטבלא לעיל בסעיף זה. מעיון בטבלא עולה כי התכניות המפורטות החלות על המקרקעין שבנדון אינן משתנות עקב אישורה של תכנית חד/2020. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט התכנית ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

עוד מצוין בסעיף ההערות בעמוד 16 כי במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות של תכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, יחולו הוראות התכנית המפורטת, למעט תכניות שתכנית זו משנה. במקומות בהם קיימות תכניות מאושרות ושתכנית זו לא מציעה בהם שינויים, ניתן להוציא היתרי בניה מכוחן, אלא אם נקבע אחרת במפורש בתכנית זו או שמדובר בשטח הכלול באחת התכניות שתכנית זו משנה ושהיא קובעת בו הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שהוא כלול במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה את יעודו.

מסעיף 4.1 להוראות התכנית עולה כי האזור המסומן כ"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית המתאר.

לאור האמור, זכויות הבניה אותן מנתחת שמאית הוועדה בתחשיבי ההשבחה אינן רלוונטיות כלל לגבי המגרש בו ממוקם הנכס הנדון. חיזוק למסקנתי זו ניתן למצוא בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מר משה נדס, לגבי גוש 7726 חלקה 77 ברחוב כ"ט בנובמבר 30 בעיר חדרה.

בסעיף 18 בשומה המכרעת נכתב כדלקמן:

"תכנית חד/2020 קובעת ייעודי קרקע למעט בנכסים בהם חלה תכנית מפורטת. היות ובנכס הנדון חלה תכנית מפורטת הרי שאין התכנית באה לשנות את זכויות הבניה ומכאן שלא חלה השבחה."

לאור האמור, ולאור העובדה כי מצוין במפורשות בהוראות התכנית כי לגבי נכסי מקרקעין דוגמת הנכס הנדון אין כל שינוי בהוראות התכנית שחלה, הרי שעקב אישור התכנית לא חלה השבחה.

- בשומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן לנכס ברח' הרצל פינת מהר"ל (חלקה 499 בגוש 10035) נערך תחשיב - לפיו לא חלה השבחה עקב אישור תכנית מס' חד/2020. באם ניישם את התחשיב המוצע של השמאי המכריע למגרש הנדון יתקבל כי לא חלה השבחה.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-7-

חלופה משנית - בחישוב ההשבחה באופן שנערך ע"י שמאית הועדה, יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

- תקופת הדחיה - בהתחשב כי בחלקה הנדונה קיימות מספר בעלויות יש להביא דחיה לתקופה של חמש שנים, וזאת כפי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי אבישי זיו לנכס ברח' ההגנה 7 (חלקה 115 בגוש 7731).
- מקדם הפחתה בגין צפיפות – מאחר ומקדם ההתאמה הינו על מרכיב הקרקע, יש להביא בחשבון מקדם של 0.9.

להלן תחשיב ההשבחה בחלופה המשנית:

מצב קודם:

שטח עיקרי	200.4 מ"ר X ¹³ 1 =	200.40 מ"ר
חדר יציאה לגג	15 מ"ר X ¹⁴ 0.75 =	11.25 מ"ר
מחסן	20.04 מ"ר X ¹⁵ 0.4 =	8.02 מ"ר
מרתף	50 מ"ר X ¹⁶ 0.4 =	20.00 מ"ר
חניה	25 מ"ר X ¹⁷ 0.35 =	8.75 מ"ר
חצר	250 מ"ר X ¹⁸ 0.25 =	62.50 מ"ר
חצר שולית	55.66 מ"ר X ¹⁹ 0.15 =	8.35 מ"ר
סה"כ שטח אקווי במצב קודם		319.27 מ"ר

מצב חדש:

שטח במצב קודם		319.27 מ"ר
שטח עיקרי לתוספת יחידת דיור	119.6 מ"ר X 1 =	119.60 מ"ר
חדר יציאה לגג	15 מ"ר X 0.75 =	11.25 מ"ר
מחסן	11.96 מ"ר X 0.4 =	4.78 מ"ר
מרתף	50 מ"ר X 0.4 =	20.00 מ"ר
חניה	25 מ"ר X 0.35 =	8.75 מ"ר
הפסד חצר שולית	55.66 מ"ר X 0.15 =	(8.35) מ"ר
הפסד חצר	41.1 מ"ר X 0.25 =	(10.28) מ"ר
סה"כ שטח אקווי במצב חדש לפני דחיה והתאמות		465.03 מ"ר

שטח אקווי מתואם $465.03 \text{ מ"ר} \times 0.78^20 \times 0.9^21 = 328 \text{ מ"ר}$

ההשבחה $8.65 \text{ מ"ר אקווי} \times 2,040 \text{ ₪ למ"ר} = 17,663 \text{ ₪}$

¹³ מקדם שווי

¹⁴ מקדם שווי

¹⁵ מקדם שווי

¹⁶ מקדם שווי

¹⁷ מקדם שווי

¹⁸ מקדם שווי

¹⁹ מקדם שווי

²⁰ מקדם דחיה לתקופה של חמש שנים - לפי ריבית של 5%

²¹ מקדם הפחתה בגין הגדלת הצפיפות

8.3 סיכום עמדות הצדדים:

2020/חד	
שומת הבעלים	שומת הועדה
אין השבחה ולחילופין 17,663 ש"ח	117,888

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 מיקום הנכס בחדרה בכלל ובחלקה המזרחי בפרט.

9.2 המועד הקובע לתכנית חד/2020 : 26/5/2014.

9.3 נקודות שבהסכמה:

* המועד הקובע.

* פרטי הנכס.

* המצב התכנוני והמשפטי.

* שטחי הבניה האקווי' במצב קודם.

* שווי למ"ר מבונה נכון למועד הקובע - 2,040 ש"ח.

* ההשבחה הינה בגין אישורה של תכנית חד/2020 בלבד לאור מימוש

קודם.

9.4 בשומה זו הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר כמפורט להלן מיום

2/2/2017.

10. הכרעה בנושאים השנויים מחלוקת:

10.1 חלות תכנית חד/2020:

אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית אכן חלה על הנכס וכי עפ"י התכנית סוג הנכס בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת". אין מחלוקת בין הצדדים גם בענין העובדה כי התכנית, ככל שמשנה הוראות מצריכה תכנית מפורטת נוספת. המחלוקת הינה באם משנה תכנית זו את הוראות הבניה החלות על הנכס. בדברי ההסבר לתכנית חד/2020 נקבע כי הכנת התכנית כללה רצף תכנוני שהחל באיסוף נתונים ובגיבוש חזון לפיתוחה של העיר. מטרת התכנית כאמור בסעיף 2 להוראות התוכנית הינה ביסוסה של העיר חדרה ויצירת מסגרת תכנונית ע"י התווית עיקרי התכנון לשכונות החדשות וטיפול תכנוני באיזורים קיימים.

בהמשך להוראות התוכנית צויינה הערה מספר 1 בעמוד 16 ולפיה: "תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתוכניות הנ"ל והכלולים בתשריט התכנית בייעוד "ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

הוראות ספציפיות לייעוד זה מפורטות בסעיף 4.1 לתקנון ולפיו אזור זה "כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו".

סעיף 4.1.2 קובע כי בתכניות חדשות יחולו הוראות סעיף 4.2 לתקנון הדין באיזורי מגורים המוצעים לבינוי. סעיף 4.1.2 א סעיף קטן 2 נקבע כי בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בנינים וכד', יקבעו הוראות תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באיזור. עוד נקבע כי תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ומגדירה בין היתר, בכל הקשור לנכס אצלנו כי באיזורי צפיפות של 2-3 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 4 יח"ד דונם ובנכסים אחרים הגדלה כמפורט בסעיף זה.

סעיף 4.1.2 א סעיף קטן 4 קובע ממוצע של שטחי היחידות בכל אחד מהמאפיינים המפורטים ובנכס נשוא השומה ממוצע של 160 מ"ר עיקרי ליחידה.

שמאית המשיבה קובעת כי במצב חדש מתאפשרת תוספת יחידה + תוספת שטח ובסה"כ 160 מ"ר * 2 יח"ד + שטחים נוספים כמפורט בשומת המשיבה. מנגד, טוען שמאי המבקש כי התכנית כלל אינה משנה את זכויות הבניה בנכס ולפיכך לא חלה השבחה.

למעשה, בעקפיין טוען שמאי המבקש לעצם החיוב, שכן לשיטתו תכנית 2020 אינה משנה הוראות בנכס הנדון ולפיכך היה על שמאי המבקש לכאורה, לפנות בדרך המלך לוועדת הערר להיטל השבחה ופיצויים ולטעון כנגד עצם דרישת השבחה בגין תכנית זו. אני סבור, כי משהגיע המינוי לפתחי והואיל ואין מחלוקת בדבר חלות התוכנית על הנכס הרי שעלי לבחון את גובה השבחה ככל שהיא קיימת בהתאם לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון ולא לקבוע מסמרות בדבר השאלה באם חלה התוכנית ומשנה את הוראות הבניה בנכס אם לא, וזאת ובמיוחד לאור החלטת ועדת ערר כפי שתפורט בהמשך.

לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בהתייחס למיצוי מלוא זכויות הבניה במצב חדש עפ"י תכנית חד/2020 ובאופן ספציפי בנכס הנדון לעומת מלוא זכויות הבניה במצב התכנוני שקדם לאישור התוכנית.

10.2 פרשנות לזכויות במצב חדש:

גם שמאית המשיבה וגם שמאי המבקש (בחלופה משנית) בחנו את ההשבחה כמכפלת שווי מ"ר מבונה בתוספת השטח המבונה מעבר למותר במצב קודם. במצב קודם אין מחלוקת בין הצדדים כי זכויות הבניה הינם 319.27 מ"ר. במצב חדש חולקים הצדדים כך שלשיטת שמאית המשיבה קיימים 459.46 מ"ר אקווי (לפני מקדמי דחיה/מושע/צפיפות) לעומת 465.03 מ"ר אקווי לשיטת שמאי המבקש (לפני מקדמי דחיה/מושע/צפיפות). למעשה שני הצדדים מביאים בחשבון במצב חדש תוספת יחידה + תוספת שטחי בניה. ההשבחה הנ"ל חושבה למעשה כנגזרת לאמור בסעיפים 4.1.2 א(3)+(4) לתקנון.

מעבר לאמור בסעיף 10.1 דלעיל, קיימות פרשנויות סותרות של הצדדים באם הוראות התוכניות כוללות תוספת של יח"ד בלבד או גם תוספת זכויות בניה לאותן היחידות שנוספו. לענין זה עיינתי בערר שכותרתו ערר 8022/16 מיום 2/1/2017. הערר הוגש כנגד החלטת עמיתי מר ארז כהן בשומה מכרעת שערך לנכס בגו"ח 10334/144 מיום 21/3/2016. הערר דן במספר סוגיות ולענייננו גם בהוראות תכנית 2020.

העורר טען כי שגה השמאי המכריע בפרשנות התכנית כאשר קבע כי התכנית קובעת גם הגדלת זכויות בניה במגרשים, לגביהם נקבע כי יחולו עליהם זכויות בניה עפ"י תוכניות קודמות באופן שניתן להוסיף על מקסימום אחוזי הבניה המותרים, זכויות בניה אשר יאפשרו תוספת יח"ד עד צפיפות של 16 יח"ד לדונם. מנגד טענה הועדה המקומית כי היא מתנהלת עפ"י פרשנות השמאי המכריע ותומכת בהגדלת זכויות באופן העולה בקנה אחד עם פרשנותו להוראות תוכנית חד/2020 וזאת במקום המאפשר תוספת זכויות בניה.

בסיכומו של דבר קבעה ועדת הערר כדלקמן:

10. לאחר שבחנו את הוראות התכנית אנו מקבלים את טענת העורר בעניין זה. לטעמנו, יש לפרש את הוראות התכנית כמתירות תוספת של יח"ד עד לצפיפות של 16 יח"ד לדונם, אולם לא נקבעו בתכנית הוראות הפותחות פתח ויוצרות "פוטנציאל" לתוספת הזכויות. הדברים עולים מהוראות התכנית הן ביחס לייעוד בו מצוי המגרש הן ביחס לייעוד מע"ר באופן המאבחן את ההוראות הרלוונטיות לענייננו.

11. משקיבלנו טענה זו, אנו מורים על השבת התיק לשמאי המכריע על מנת שיבחן בשנית את ההשבחה בהתאם לפרשנות זו ויקבע מהי ההשבחה הנגזרת מהוראות חד/2020 בהתחשב רק באפשרות ובפוטנציאל שיצרה להגדלת מספר יח"ד.

דהיינו ועדת הערר קבעה שיש לבחון רק תוספת של יח"ד ללא תוספת שטחי בניה.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

-11-

ולעצם סמכותו של השמאי המכריע בנוגע לפרשנות התכנית, קובעת ועדת הערר כדלקמן:

ערר מס' 8022/16
12
נוסיף בעניין זה לטענה כי פרשנות תכנית אינה בסמכות שמאי מכריע כי איננו מקבלים טענה זו. פרשנות תכנית היא מסוג הסוגיות המשפטיות הכרוכות בעבודת השמאי ואשר עולות בקנה אחד עם סמכויות להכריע מהן זכות הבניה המוקנות במגרשים. מובן כי מאחר ומדובר בסוגיה משפטית, אין לשמאי המכריע עדיפות על ועדת הערר, הכרעה בנושא זה היא שקובעת.

לאור האמור לעיל הרי שלא נותר אלא לבחון את ההשבחה בגין תוספת יח"ד בלבד ככל שזה מתאפשר בנכס נשוא השומה.

10.3 זכויות הבניה ושטחי הבניה במצב קודם:

כאמור לעיל, אין מחלוקת בין הצדדים אשר קבעו כי במצב קודם הותרה בנייה של 1 יח"ד במחצית הנכס נשוא השומה ובסה"כ 319.27 מ"ר אקוו'.
בבדיקה שערכתי מתקבלים זכויות הבניה כדלקמן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו'
שטח מגרש	501		
תכסית	150.3	30%	
שטח עיקרי	160	1	160.0
שוליות	40.4	0.8	32.3
חניה	25	0.3	7.5
יציאה לגג	15	0.75	11.3
מחסן	20.4	0.4	8.2
חצר 1 -	250	0.25	62.5
חצר 2 -	55.66	0.15	8.3
מרתף	50	0.4	20.0
		סה"כ	310.1

10.4 שטחי הבניה במצב חדש:

לאור החלטת ועדת ערר כאמור לעיל הרי שיש לבחון את זכויות הבניה לאור תוספת יח"ד בלבד וללא תוספת שטח.

עפ"י תוכניות מאושרות קודמות הותרה בנייתן של 200.4 מ"ר שטח עיקרי (40% בניה ממגרש ששטחו 501 מ"ר), וכן שטחי שירות המתווספים לכל יחידת דיור.

עפ"י סעיף 4.1.2/א4 לתקנון שטח ממוצע ליחידה הינו 160 מ"ר עיקרי ובצפיפות של 2 יח"ד מתקבל 320 מ"ר.
במקרה הנדון מתברר כי לא ניתן לאפשר תוספת יחידה שכן, תוספת יחידה לא תתאפשר לאור מגבלת שטח ממוצע של 160 מ"ר עיקרי, כאשר סך השטח העיקרי המותר הינו 200.4 מ"ר + 30 מ"ר עליית גג בלבד.
לפיכך, ובהתאם להחלטת ועדת הערר הרי שלא ניתן להוסיף יחידת דיור.
מסקנה: אין תוספת זכויות בניה עיקרי, אין תוספת יח"ד.

10.5 שווי מ"ר מבונה:

הצדדים מסכימים לשווי של 2,040 ש"ח למ"ר מבונה. לאור העובדה כי לא ניתן לייחס תוספת יח"ד/זכויות בניה הרי שמתייטר הצורך בקביעת שווי למ"ר מבונה.

10.6 מקדמים הפחתה במצב חדש:

הצדדים חלוקים בענין מקדמי ההפחתה.
לאור העובדה כי לא ניתן לייחס תוספת יח"ד/זכויות בניה הרי שמתייטר הצורך בקביעת המקדמים הראויים.

11. השבחה והיטל השבחה:

לאור החלטת ועדת הערר ולאור האמור לעיל ולפיהם אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידת דיור, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בגין העברת זכויות למחצית חלקה 102 בגוש 7731 וזאת לאור אישורה של תכנית חד/2020.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה