

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 ביולי, 2018
מספר מינוי: 1952-2017

לכבוד

ועדה מרחבית לתו"ב הרצליה - כפר שמריהו
ע"י מר אמיר דרור, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

ה"ה זילברבך היינץ ודינה
ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשים")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6674 חלקה 82

רח' הנרקיסים 34

כפר שמריהו

1. מינוי

ביום 22/11/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. מטרת השומה

אומדן השבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש על דרך של מכר מיום 05/04/2017.

3. פרטי הנכס

גוש : 6674

חלקה : 82

שטח חלקה רשום : 7,813 מ"ר

מהות הנכס : נחלה, עליה בנויים 2 מבנים ותיקים למגורים.

כתובת : רח' הנרקיסים 34, כפר שמריהו.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. מועדים קובעים

מועד קובע	תכנית
14/03/1992	הר/1753
24/11/1995	הר/1914
29/12/1999	הר/1993
06/03/2000	הר/1635א'
19/11/2013	הר/2232

5. דיון

ביום 22/01/2018 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר אסף שאול - שמאי המבקשים, מר אמיר דרור - שמאי המשיבה (השתתף טלפונית), ומר מאור נובוגרוצקי - טרום מתמחה ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. מסמכים שהוצגו

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אמיר דרור, מיום 15/10/2017 (מס' 17-1003-6377), על נספחיה, במסמך התגובה לשומת המבקשים, מיום 11/12/2017, ובמסמך התגובה להצגת השומה המכרעת של הגב' שושי שרביט שפירט בגו"ח 6674/81, מיום 03/06/2018.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר עדי נאור, מיום 10/12/2017 (נג-10521), על נספחיה, בתכתובות מייל מיום 12/02/2018 ומיום 24/05/2018, ובמסמך התייחסות להכרעתה של גב' שרביט שפירא, מיום 06/06/2018 (נג-10521.1).

7. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/01/2018.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה נחלה למגורים, הידועה כחלקה 82 בגוש 6674, הפונה בחזיתה המערבית לרחוב הנרקיסים 34 ובחזיתה הצפונית לרח' הדקלים 14, בכפר שמריהו (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, חדשה לצד ותיקה, ברובה בבניה חד קומתית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

רחוב הנרקיסים הינו רחוב דו סטרי, התחום בין רח' שביל היסמין, מדרום, לרח' הדקלים, מצפון.

החלקה בשטח רשום של 7,813 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמויית טרפז מוארך, רוחב החזית הפונה לרח' הנרקיסים כ- 141 מ"ר ועומק החלקה כ- 190 מ"ר. החלקה גובלת ממזרח -

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בתוואי של מסילת רכבת ומעברה שטחים חקלאיים, מצפון - באדמות מושב רשפון, ממערב - במבנה מגורים ותיק, ומדרום - בשני בתי מגורים ותיקים.

בתחום החלקה בנויים שני מבני מגורים חד משפחתיים וחד קומתיים בשטח בנוי של כ- 110 מ"ר כ"א, לצד יחידת משק חקלאית וסככות המשמשות למשתלה.

9. המצב המשפטי

9.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפק באמצעות האינטרנט, מיום 04/12/2017:

- גוש 6674 חלקה 82
- שטח רשום : 7,813 מ"ר.
- בעלות : קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- חכירות : זילברבך היינץ ודינה, בחלקים שווים.
- חכירה ראשית עד ליום 31/03/2049.
- רשומה הערה, מיום 22/05/1960, על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת מדינת ישראל.
- רשומה הערה, מיום 23/01/1994, בדבר תיקונים שונים בהערה מקורית על הפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל.
- רשומה הערה, מיום 11/12/1994, בדבר אתר עתיקות, לטובת רשות העתיקות.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מיום 02/10/2017, לטובת חגאג יהודה עידו ו- סחלי חגאג שרית.

9.2 ביום 05/04/2017 נחתם הסכם להעברת זכויות חכירה בנכס בין הי"ה זילברבך היינץ ודינה לבין מר יהודה עידו חגאג וגבי שרית סחלי חגאג.

9.3 ביום 03/07/2017 נחתם חוזה חכירה (לתקופת חכירה נוספת – נחלה במושב) בין רשות מקרקעי ישראל לבין הי"ה זילברבך היינץ ודינה, אשר להלן עיקריו:

- גוש רשום : 6674 חלקה : 82 (בשלמות)
- שטח : 7,813 מ"ר
- תקופת החכירה המקורית : מיום 23/03/1962 ועד ליום 22/03/2011
- תקופת החכירה הנוספת : 49 שנים, החל מיום 01/04/2000 ועד ליום 31/03/2049
- מטרת החכירה : שימוש בנחלה למטרת משק חקלאי בלבד וניצול קרקע הנחלה לחקלאות בלבד וכן שימוש למגורים בלבד ביחידה או ביחידות המגורים הנמצאות בחלקה במועד חתימת חוזה זה, ובכל מקרה לא יותר משלוש יחידות למגורים, והכל עפ"י החלטת מועצת מקרקעי ישראל.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- היעוד: בהתאם לתכנית עפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, החלה על הנחלה בתאריך חוזה זה.
- תנאים מיוחדים: ידוע לחוכרים כי ישיבתם בנחלה ועיבוד הקרקע מהווה תנאי יסודי בהסכם החכירה; ידוע לחוכרים כי החוזה שייחתם הינו חוזה לתקופת החכירה השניה החל מיום 01/04/2000 וכלה ביום 31/03/2049.

10. המצב התכנוני

10.1 מצב קודם

10.1.1 תכנית הר/410/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1461 מיום 04/07/1968

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד "אזור חקלאי ב". להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שטח מגרש מינימלי: 5,000 מ"ר.
- שטח בניה מקסימאלי: עד 300 מ"ר למגורים.
- שטח בניה לנספח: 50 מ"ר, לפי הדרוש למבנים חקלאיים.
- גובה: קומה אחת או קוטג'.
גובה נספח: 2.40 מ', וכפי הדרוש למבנים חקלאיים.
- צפיפות: 1 יח"ד למגרש.
- קווי בניין: קדמי – 5 מ' או כפי שמצוין בתשריט; צידי: 5 מ', אחורי: 10 מ'.
- במגרשים הקיימים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר באזור חקלאי ב' ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש, יהיה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א' (סעיף ב' בסעיף "הערות" לטבלת החלוקה לאזורים והגבלותיהם).
- תכליות: חקלאות, גננות, חממות ומשתלות; לולים, רפתות, אורוות ושאר בניינים הכרוכים בשימוש החקלאי של הקרקע; בית מגורים; נספחים.
- נספחים (בנייני עזר): מקומם של הנספחים ייקבע ע"י הוועדה המקומית ואפשר לקבעם על גבולות מגרשים. לא נכלל הנספח בגוף הבניין הראשי, יהיה המרחק החופשי בין הבניין והנספח 3 מ' לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בניין לעניין זה. התכלית לנספח תהיה מחסן כלי גינה או בית, מכבסה, מכון הסקה וכד'.
- מוסך למכונית: מותר לבנות בכל מגרש, נוסף על הנספח. מקומו, גודלו ושטחו ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2 מצב חדש

10.2.1 תכנית הר/1459 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2455 מיום 20/07/1978

התכנית ביטלה את סעיף ב' ברשימת "הערות" בדף 6 של תכנית הר/410/א וקבעה במקומו את הנוסח הבא: באזור חקלאי ב' יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם 1,100 מ"ר ליחיד נוספת בתנאי אזור מגורים א' ואחרי שתקבל את המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו. סה"כ 2 יחיד.

כמו כן, המרחק בין צידי הבניינים יהיה 8 מ' לפחות ואילו המרחק בין הבניין בחזית המגרש לבין הבניין העורפי יהיה לפחות 12 מ'.

10.2.2 תכנית הר/1753 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3978 מיום 27/02/1992

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה לתוספת יחידת מגורים שלישית למגרש ששטחו מעל ל- 5,000 מ"ר. להלן עיקרי התכנית:

- בתחומי שטח התכנית תותר הקמת יחיד שלישית, בנוסף על השתיים המותרות.
- שטח הבניה המותר ליחיד השלישית יהיה 300 מ"ר.
- תותר הקמת שני מבנים בחזית המגרש ובניין עורפי שלישי, כאשר המרחק המינימלי בין המבנים שבחזית למבנה העורפי יהיה 12 מ'.
- תותר הקמת 3 מבנים נפרדים, כאשר אחד בחזית ושניים בעורף, בתנאי שהמרחק המינימלי ביניהם יהיה 12 מ'.
- קו צינור נפט – לפני מתן היתר יש לתאם את תכנון הבניה עם קו צינור הנפט.
- כביש נתיבי איילון – הבניינים שייבנו במגרשים הצמודים לכביש איילון, יחויבו בבניה אקוסטית כדי למנוע רעש, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- רשות העתיקות רשאית לדרוש, ותדרוש, ממגיש הבקשה להיתר ב"שטח עתיקות" כי יקצה אמצעים לביצוע בדיקות מקדימות במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

10.2.3 תכנית הר/1914 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4346 מיום 09/11/1995

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים. להלן עיקרי התכנית הרלוונטיים לנכס הנדון:

- בבניין המשמש למגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד.
- כל שטחי המרתף יהיו שטחי שירות בלבד, בתוספת לשטחים העיקריים המותרים באותו בניין.
- קירותיהם החיצוניים של קומות המרתף לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומות שמעליהם.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- שטח המרתף: בקוטגים – עד 100% היטל הבניין; בווילות – עד 50% משטח בניה מותר.
- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, הינו 2.20 מ'.
- בהיתר לבניית מרתף לווילה או קוטג' ניתן יהיה להקים מבנה עזר מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע ובלבד ששטחו של מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר.
- היתר לבניית מרתף לווילה במפלס אחד יינתן לשטח בגודל של עד 50% משטח הבניה המותר על המגרש ובנוסף יינתן היתר לבניה של חניה עד 30 מ"ר ומקלט/ממ"ד בשטח של 7 מ"ר.
- שימושים מותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. שטח המחסנים לא יעלה על 25 מ"ר.
- הכניסה למרתף הינה מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה נפרדת. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

10.2.4 תכנית הר/מק/1942- פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4536 מיום 26/06/1997

התכנית ביטלה את סעיף ב'1 בסעיף "הערות" של לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם בתכנית הר/410/א וקבעה במקומו את הנוסח הבא: באזור חקלאי ב' ניתן יהיה לבנות במגרשים שגודלם לפחות 1,000 מ"ר ומעלה יחידת דיור נוספת. סה"כ 2 יח"ד בשטח כולל של 300 מ"ר ועפ"י הוראות לוח חלוקה לאזורים והגבלותיהם של תכנית מתאר הר/410/א המתייחסים לאזור "מגורים א".

10.2.5 תכנית הר/1993- פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999

- התכנית קובעת כי במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בין היתר, בתנאים הבאים:
- הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
 - הגודל המרבי של בריכת השחייה יהיה 100 מ"ר.
 - קווי הבניין: קדמי, צדדי ואחורי – 4 מ'.
 - לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.
 - בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.6 **תכנית הר/1635 א' - פורסמה למתן תוקף בעיתונות בי.פ. 4856 מיום 11/02/2000**

התכנית קובעת הוראות בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- שטח הבניה בגג: השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה, בשטחים עיקריים. שטח זה יתווסף, לזכויות הבניה המותרות.

- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00.

- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

10.2.7 **תכנית הר/1635 ב' - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001**

התכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תכנית הר/1635 א' בדבר עיצוב אדריכלי וקובעת, בין היתר, כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

10.2.8 **תכנית הר/2134 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5719 מיום 19/09/2007**

התכנית מאפשרת בניית 3 יח"ד במגרשים שייעודם "חקלאי ב'", ואשר שטחם 4,000 מ"ר ומעלה. להלן הוראות הבניה החלות באזור חקלאי ב':

- גודל מגרש מינימלי: 4,000 מ"ר.

- צפיפות: 3 יח"ד.

- מס' קומות ליח"ד: 2 קומות.

- שטח עיקרי: 300 מ"ר ל- 2 יח"ד + 300 מ"ר ליח"ד שלישית, ובסה"כ 600 מ"ר.

- שטחי שירות: מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד, שתי חניות מקורות בשטח של 39 מ"ר לכל יח"ד וממ"ד בשטח של 7 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 71 מ"ר.

- העמדת מבנים: בבניית 3 יח"ד תהיה יח"ד השלישית הנוספת נפרדת משתי יח"ד המותרות, במרחקים המותרים.

- קווי בניין: עפ"י תכנית המתאר על תיקוניה.

- מרווח צידי בין יח"ד - 0 מ' או 8 מ'.

- מרווח אחורי מינימלי בין יח"ד נפרדות - 12 מ'.

- מעבר לשטחי הבניה המפורטים לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה בגין שיפור התכנון. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.9 **תכנית הר/מק/2151 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6206 מיום 28/02/2011**

התכנית קבעה הוראות פיתוח ותחזוקה של חזיתות מגרשים פרטיים הפונות לרשות הרבים בכפר שמריהו לצורך השתלבותם בסביבה.

10.2.10 **תכנית הר/2232 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6686 מיום 04/11/2013**

התכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתפים באזורי מגורים וקובעת בהם הוראות בינוי. להלן עיקרי התכנית:

- יותרו שימושים עיקריים למגורים בקומת המרתף, כגון: חדרי מגורים, חדרי עבודה, חדרי משחקים, מטבח, חדרי רחצה, סאונה וכדומה בנוסף לשימושים למטרות שירות.

- גובה מרתף לשטח עיקרי לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא יעלה על 3.5 מ', והכל בכפוף להתאמה לתכנון התשתיות.

- יותר מרתף במלוא הקונטור של קומת הקרקע בבניין, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.

- שטח המרתף יתווסף לשטח המותר לפי תכנית הר/410/א, על כל שינוייה.

- לא ניתן לנייד זכויות בניה מהמרתף לקומות שמעל פני הקרקע המתוכננים.

- חצר אנגלית – תותר חצר אנגלית סביב קירות המרתף בתחום קווי הבניין בעומק מרבי של עד למפלס של תחתית רצפת המרתף.

11. רישוי

לא אותרו מסמכי רישוי בתיק הבניין של הנכס.

12. טיעוני הצדדים, דיון והכרעה

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו מלא, בדרך של מכר מיום 05/04/2017.

12.3 מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי תכניות הר/מק/1942, הר/1635/ב', הר/2134 והר/מק/2151 אינן משביחות את הנכס הנדון.

12.4 **הכרעות בחלקות סמוכות** – בסמוך לנכס הנדון נערכו שתי שומות מכרעות להיטל השבחה לחלקות בעלות מאפיינים דומים, האחת – הכרעת נאוה סירקיס, מיום 25/11/2014, בגו"ח 6674/79 (להלן: "הכרעת סירקיס"), השניה – הכרעת שושי שרביט שפירא, מיום 24/04/2018, בגו"ח 6674/81, לחלקה הצמודה לנכס הנדון מדרום (להלן: הכרעת שרביט שפירא").

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.5 בהתחשב במאפייני המקרקעין הדומים, לרבות הקרבה הפיזית, גודל וצורת החלקות, מיקום בסמיכות למסילת ברזל, חשיפה למטרדי רעש וריח וקיומה של רצועת קרקע ברוחב של 10 מ' לקווי נפט בגבול המזרחי של החלקות, החלטתי לאמץ את ערכי השווי ומקדמי השווי שנקבעו בהכרעות דנן, בכפוף לביצוע ההתאמות הנדרשות בנכס הנדון, וזאת בין היתר, מטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת (ראו בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה, פורסם בנבו).

תכנית הר/1753 – מועד קובע 14/03/1992

12.6 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת יח"ד, לפי שווי של \$ 450,000 ליח"ד הכוללת חצר נרחבת.
- בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי של \$ 330,000 קרקע ליח"ד, ללא מרכיב החצר.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

\$330,000	שווי יח"ד, ללא מרכיב החצר
2.405	השער היציג
793,650 ₪	השבחה

12.7 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה בגין תוספת יח"ד חושבה בהתאם להכרעת סירקיס, אשר קבעה השבחה בסך של 598,531 ₪, תוך ביצוע התאמה למיקום ולמאפייני הנכס ודחיה בגין מימוש הזכויות.
- מיקום הנכס נחות באופן יחסי לנכסים אחרים ביישוב כפר שמריהו.
- לצורך בחינת ההשבחה וקביעת השווי יש להביא בחשבון את מאפייניו הייחודיים של הנכס, כמפורט להלן:
- מגבלות הבניה בתחום 120 מ' ממסילת הברזל עפ"י תמ"א 23.
- בחלקה בנויים 2 בתי מגורים חד משפחתיים, בשטח כולל של כ- 222 מ"ר + שטחי שירות.
- בנכס ישנו עסק פעיל המורכב ממבנים/סככות ושטחי שירות המפרנסים את המשפחה מזה שנים רבות ועד היום.
- בתחום החלקה נטועים 96 עצים שעל מנת לממש את הבניה יש להעתיקם/לשמרם.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- בגבול החלקה קיימת רצועת קווי דלק.
- החומה הקיימת בגבול החלקה מסתיימת בחלקה הנדונה, כך שהרעש ממסילת הברזל הוא הקיצוני ביותר מבין כל הנכסים ביישוב.
- נדרשת הפחתה בגין רעש מטוסים שמגיעים משדה התעופה.
- בסמוך לנכס קיימים מפגעי ריח קיצוניים בשל רפת הקיימת בסמוך.
- במועדים הקובעים לא היתה חומה אקוסטית.
- הערה על עתיקות הקיימת בנסח הרישום.
- **דחיה במימוש זכויות** – בהתחשב במכלול מאפייני הנכס הייחודיים, לרבות מגבלת קווי הבניין עפ"י תמ"א 23, המבנים הבנויים על החלקה, הסככות, המבנים החקלאיים והעסק החקלאי שפעל ופועל בנכס עד היום, הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות עד לשנת 2020, קרי – דחיה לתקופה של 28 שנים.
- ככל שייקבע כי מקדם הדחיה הינו נמוך יותר, יש להביא בחשבון מקדם פוטנציאל בשיעור של 50% עפ"י תכנית הר/410/א, המאפשרת חלוקה לעד 4 יח"ד, בהתאם להוראות סעיף ב' להערות מתחת לטבלת לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם.
- שמאי המבקשים טען כי הכרעת שרביט שפירא שונה באופן מהותי ביחס לנכס הנדון במאפייני הנכס הפיזיים והעובדתיים: מיקום הבתים הבנויים, עסק פעיל שקיים בחלקה שנים רבות, עצים לשימור המגבילים את תכנית הבניה האפשרית וכד'.
- שמאי המבקשים טען כי לטעמו אין בהכרעת שרביט שפירא התייחסות והכרעה לענין אפשרויות הבניה בחלקה במצב התכנוני הקודם והפוטנציאל המובהק לבניית יח"ד שלישית. כמו כן, אין התייחסות ראויה והכרעה כמתבקש למגבלה התכנונית בגין מסילת הרכבת הכפולה, המחייבת מרחק של 120 מ' מקווי הבניין.
- בתמיכה בטיעונו בדבר הפוטנציאל לבניית יח"ד שלישית במצב קודם, הציג שמאי המבקשים מכלול של מסמכים הקשורים לחלקה 439 (לשעבר חלקה 61) בגוש 6665, לרבות הסכם מיום 10/12/1985, לחכירת 1 דונם מתוך החלקה 439 בגוש 6665, לתקופה של 1,000 שנים. נטען כי מהנדס המועצה אישר בעצמו את יח"ד הנוספת, אשר כללה תוספת של 300 מ"ר לצד הקלות בבניה.
- שמאי המשיבה הגיב כי אין מניעה לייצר הסכם חכירה בתוך החלקה ואף לרשום אותו. אולם, הטענה כי במצב הקודם ניתן היה לקבל שטחים עיקריים העולים על 300 מ"ר אינה נכונה.
- **ערכי שווי** – לאור מאפייניו של הנכס הנדון, הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 10% מערכי השווי שנקבעו בהכרעת סירקיס. לפיכך, טען שמאי המבקשים להשבחה ליח"ד הנוספת של 538,000 ₪, כמוצג בהכרעת סירקיס ולאחר התאמה לנכס הנדון, ולפני דחיה למימוש זכויות הבניה לפי מקדם 0.2.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים :

שווי יח"ד נוספת בנחלה	₪ 598,531
מקדם מיקום ומאפיינים	0.90
מקדם דחיה	0.20
השבחה	₪ 107,736

שמאי המשיבה הגיב לטיעוני שמאי המבקשים, כדלקמן :

- כל מגבלות הבניה וההשפעות המפורטות בשומת המבקשים היו מאז ומעולם ובכל מצבי התכנון. יתרה מכך, לצורך בחינת השימוש בנכס הרי שהחלקה במידותיה בהחלט מאפשרת ניצול זכויות הבניה ללא קושי מיוחד, בייחוד כאשר מדובר בחלקה בעלת שתי חזיתות, כאשר החזית הצפונית הינה לאורך כל החלקה, דבר המהווה יתרון עצום.
- הטענה בדבר קיומו של פוטנציאל לתוספת יח"ד במצב הקודם, מכוחה של תכנית הר/410/א, אינה נכונה.
- הדחיה שניתנה בשומת המשיבה מותאמת לאורך חייהם הכלכליים של המבנים הקיימים, במיוחד כאשר יש לבחון את שאלת המהות לגבי השימוש המיטבי.
- הטענה כי בחלקה מתנהל עסק ולפיכך מהווה מרכיב בדחיה למימוש אינה נכונה לאור השימוש המיטבי בנכס. כלומר, העובדה שטרם מומשו זכויות הבניה בדרך של בניה נובעת מהצורך האישי של בעלי הזכויות. חיזוק לאמור ניתן למצוא בהתנהלותו של הקונה בעסקה נשוא המימוש, המבקש לממש את זכויותיו בדרך של בניה, מה שמעיד כי העסק אינו מהווה גורם בדחיה.
- עמדה זו נכונה לגבי כל התכניות. במידה והחלקה היתה נמכרת בכל אחד מהמועדים הקובעים, קיומו של העסק לא היה משפיע על הדחיה למימוש הבניה.

הכרעה

- 12.8 תכנית הר/1753 התירה הקמת יח"ד שלישית, בנוסף על השתיים המותרות על החלקה, בתוספת שטח בניה של 300 מ"ר ליח"ד זו. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין התכנית, הנובע מהפוטנציאל התכנוני במצב הקודם, מערכי השווי וזמינות הבניה.
- 12.9 **הצפיפות המותרת במצב קודם** – הצדדים חלוקים בנוגע לצפיפות המותרת במצב הקודם, מכוחה של תכנית הר/410/א. שמאי המבקשים טען כי במצב הקודם היה פוטנציאל להקמת 3 יח"ד לאור הוראת סעיף ב' מתחת לטבלת לוח החלוקה לאזורים והגבלותיהם בתכנית הר/410/א, לפיה במגרשים קיימים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'. מנגד, טען שמאי המשיבה, כי במצב הקודם הותרה הקמת 2 יח"ד בלבד וכי הפרשנות המוצעת ע"י שמאי המבקשים אינה נכונה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12.10 לאחר שקראתי בעיון את טענות הצדדים ואת החומר שהוצג ע"י שמאי המבקשים וכן את הוראות תכניות הר/410/א ו- הר/1459, הגעתי למסקנה כי הפרשנות המוצעת ע"י שמאי המבקשים אינה עולה בקנה אחד עם התכנון המאושר, כפי שיובהר להלן, ולפיכך איני מקבלת אותה.
- 12.11 סעיף ב' להערות שמתחת לטבלת החלוקה לאזורים והגבלותיהם בתכנית הר/410/א, מנוסח כדלקמן: "במגרשים הקיימים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר באזור חקלאי ב' ושאינם מיועדים לחלקה מחדש, יהיה בכוחה של הוועדה המקומית להתיר הקמת בנייני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א' (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.)
- 12.12 ראשית, ובניגוד לפרשנות המוצעת ע"י שמאי המבקשים, הערה זו מתייחסת למגרשים קיימים, ששטחם קטן מ- 5,000 מ"ר. מהבחינה התכנונית, ובהעדר תשריט או תכנית חלוקה, מהווה הנכס הנדון מגרש אחד, בשטח כולל של 7,813 מ"ר. קרי, במקרה הנדון לא מתקיים התנאי הנדרש בסעיף ב'.
- 12.13 שנית, עיון בהוראות תכנית הר/1459, המהווה את המצב התכנוני הקודם לאישורה של תכנית הר/1753, מלמד כי סעיף ב' בנוסחו לעיל, ואשר עליו מתבסס שמאי המבקשים, בוטל ובמקומו נקבע הנוסח כדלקמן: "יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה במגרשים שגודלם מעל 1,100 מ"ר ליחידת דיור נוספת בתנאי אזור מגורים א' ואחרי שתקבל את המלצתה של המועצה המקומית כפר שמריהו. סה"כ 2 יחידות דיור" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.). התכנית למעשה משנה את הטרמינולוגיה למגרשים במקום מגרשים קיימים, וקובעת בצורה פוזיטיבית כי תותר הקמת 2 יח"ד בלבד בחלקה ביעוד חקלאי ב'. הוראות התכנון תואמות אף את הבנוי בפועל בנכס הנדון, הכולל 2 בתי מגורים.
- 12.14 לאור האמור לעיל, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשים בדבר קיומו של פוטנציאל תכנוני מעבר להקמת 2 יח"ד בנכס, במצב קודם.
- 12.15 **דחיה למימוש זכויות הבניה** – שמאי המבקשים טען כי לאור מאפייני הנכס, הכוללים מבנים בנויים על החלקה, עסק חקלאי פעיל ועצים מרובים, לצד מגבלות קווי הבניין עפ"י תמ"א 23, יש להביא בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה עד לשנת 2020, קרי לתקופה של 28 שנים. מאידך, טען שמאי המשיבה כי אין מקום לדחיה בהתחשב במידותיה של החלקה, המאפשרת ניצול מלוא זכויות הבניה ללא קושי וכי ככל שישנן מגבלות בניה הרי שאלו מתקיימות בשני מצבי התכנון.
- 12.16 מגבלה תכנונית בגין מסילת הרכבת - אתייחס תחילה לטיעוניו של שמאי המבקשים בדבר מגבלת קווי הבניין עפ"י תמ"א 23. אכן מעיון בהוראות תמ"א 23 עולה כי בהתאם להוראות סעיף 7(א), המרחק בין קו הבניין לבין ציר הרצועה המתוכננת במסילת ברזל כפולה, כנטען ע"י שמאי המבקשים, הינה 120 מ'. יחד עם זאת, הסעיף אינו עומד לבדו, כאשר בהמשכו נקבע בסעיף 7(ג), כדלקמן: "במסילות ברזל קיימות אין במרחקים הנקובים בסעיף קטן (א) כדי לפגוע בהוראות שנקבעו בתכניות מתאר מחוזיות או מקומיות או בתכניות מפורטות שאושרו לפני תחילתה של תכנית זו, בין

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- אם המסילה עומדת להיות מורחבת לפי תכנית זו למסילת ברזל כפולה או רב מסילתית ובין אם לא".
- 12.17 בתשריט תכנית הר/410/א כבר היה קיים סימון בפועל של מסילת הברזל, הממוקמת ממזרח לנכס, ולפיכך הרי שבמועד הקובע בגין תכנית הר/1753, תחולנה ההוראות הקבועות בתכנית הר/410/א בדבר קווי הבניין המותרים, כך שבפועל ולאור מידותיה הנרחבות של החלקה הנדונה, לא קיימת מניעה לניצול זכויות הבניה.
- 12.18 קיומם של עצים בשטח החלקה – שמאי המבקשים טען כי בשטח החלקה נטועים 96 עצים, המקשים על ניצול תכנית הבניה, תוך שהוצגה מפה טופוגרפית עם סימון ומספור העצים לצד טבלה שנערכה ע"י מר עידו דסקל (הנדסאות נוף), הכוללת התייחסות לפרטי העצים, ערכיותם והמלצה לגבי הטיפול בהם לצורך בניה בשטח (להלן: "טבלת דסקל").
- 12.19 מעיון בטבלת דסקל עולה כי מתוך 96 עצים נטועים רק 14 עצים מיועדים לשימור, ובהתאם לסימונם על גבי המפה הטופוגרפית ניתן להתרשם כי אלו ממוקמים כולם לאורך השוליים הצפוניים של החלקה הנדונה, אשר ממילא אין בהם כדי להפריע או להגביל את הבניה בשטח החלקה. כמו כן, סומנו 8 עצים בלבד המיועדים להעתקה, כאשר רק 2 מתוכם ממוקמים בעורף החלקה, החולש על שטח של לפחות כ- 3 דונם, עליו אין כל מניעה להקים יח"ד נוספת. יתרת העצים הקיימים מיועדת לכריתה, כך שאינם מהווים מגבלה.
- 12.20 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, הרי שהעצים הנ"ל מהווים חלק מעסק המתנהל בנכס והמשמש למשתלה. אולם, לא הוכח כי העסק היה פעיל כבר בשנת 1992, שהינו המועד הקובע בגין תכנית הר/1753, וביתר המועדים הקובעים להכרעתי. כך למשל, בתצ"א שאיתרתי בשנת 2016 ניכר כי נוכחות העצים בשטח החלקה הינה דלילה ביחס לנוכחותם בתצ"א משנת 2017, כאשר בל נשכח כי המועד הקובע הינו כ- 25 שנים קודם לכן.
- 12.21 עסק פעיל – שמאי המבקשים טען כי בנכס התנהל לאורך השנים עסק חקלאי פעיל, המצדיק את דחיית הבניה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. ראשית, ביישוב יוקרתי ככפר שמריהו, המאופיין בערכי שווי גבוהים מאוד לקרקע וביקוש גדול לשטחי בניה נרחבים, השימוש המיטבי בנחלה יהיה לניצול מלוא זכויות הבניה למגורים. האמור מקבל משנה תוקף, לאור מימדיה של החלקה, אשר אף מאפשרים בפועל המשך קיומו של העסק בשטחי הקרקע הנותרים.
- 12.22 הבינוי הקיים – בשטח החלקה בנויים 2 מבני מגורים ותיקים, בשטח בנוי של כ- 220 מ"ר. היות ולא הוצגו בפני היתרי הבניה בנכס, אצא מנקודת הנחה כי אלה נבנו בסביבות שנת 1970. לפיכך, בהתחשב בגילם של המבנים במועד הקובע ויתרת זכויות הבניה לניצול אשר ניתנת למימוש מעל הבינוי הקיים, אני בדעה כי בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, המבנים הקיימים תורמים לשווי הנכס, במועד הקובע. תרומת השווי מתקזזת בשני מצבי התכנון, ולפיכך לא הוצגה בתחשיב ההכרעה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12.23 **אופן בחינת ההשבחה** – לאור האמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, ההשבחה נבחנה בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהכרעת שרביט שפירא, למעט מקדם השווי האקו' לשטח הבניה בעורף החלקה.
- 12.24 החלקה הנדונה בעלת חזית מערבית וחזית צפונית, המאפשרת נגישות מרבית אל עורף החלקה, בניגוד לחלקות נשוא הכרעת שרביט שפירא והכרעת סירקיס, בהן התאפשרה גישה רק מהחזית המערבית לרח' הנרקיסים. לפיכך, אין מקום להפחתה שניתנה בגין רכיב זה. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין שטחי בניה הסמוכים למסילת הברזל.
- 12.25 **ערכי שווי** – הצדדים חלוקים בנוגע לשווי יח"ד השלישית. שמאי המשיבה טען לשווי של \$ 330,000 ליח"ד, ללא מרכיב החצר, ללא הצגת תימוכין. מנגד, אימץ שמאי המבקשים את השווי בהכרעת סירקיס של 598,531 ₪, תוך שהובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין מאפייני הנכס השונים לשיטתו וניתנה דחיה לניצול הזכויות.
- 12.26 כאמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, אימצתי את השווי של \$ 810 למ"ר מבונה, שהינו כ- 1,945 ₪, אשר נקבע הן בהכרעת שרביט שפירא והן בהכרעת סירקיס.
- 12.27 איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשים כי לאור מאפייני הנכס הנדון נדרשת הפחתה בשיעור של 10% מהשווי הבסיסי, מן הטעם כי השווי דנן משקף זה מכבר את מטרדי הרעש והריח, קיומה של רצועת קווי נפט בגבולה המזרחי של החלקה ואת הקרבה למסילת ברזל. בהינתן כי במועדים הקובעים לא היתה קיימת בפועל החומה האקוסטית, אז החשיפה לרעש היתה דומה לזו של נכסי ההשוואה. כך גם לגבי ההערה לגבי אתר עתיקות, שקיימת גם בנכס נשוא הכרעת סירקיס.
- 12.28 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח	
300 מ"ר	1.00	300 מ"ר	שטח בניה
340 מ"ר	0.20	1,700 מ"ר	חצר
722 מ"ר	0.15	4,813 מ"ר	חצר שולית
100 מ"ר	0.10	1,000 מ"ר	חצר סמוכה למסילה
1,462 מ"ר			שטח אקו' במצב קודם

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם שווי	שטח	
300 מ"ר	1.00	300 מ"ר	שטח בניה
270 מ"ר	0.90	300 מ"ר	שטח בניה סמוך למסילה
680 מ"ר	0.20	3,400 מ"ר	חצר
467 מ"ר	0.15	3,113 מ"ר	חצר שולית
100 מ"ר	0.10	1,000 מ"ר	חצר סמוכה למסילה
1,817 מ"ר			שטח אקו' במצב חדש
1,462 מ"ר			שטח אקו' במצב קודם
355 מ"ר			תוספת שטח אקו' לחיוב
1,945 ₪			שווי למ"ר מבונה
690,475 ₪			השבחה

תכנית הר/1914 – מועד קובע 24/11/1995

12.29 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת מרתף בשטח של 660 מ"ר, לפי תחשיב הכולל 3 יח"ד עם 600 מ"ר עיקרי ושטחי שירות.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4.
- במועד הקובע הקרקע היתה זמינה לבניה היות והבתים הקיימים לא תרמו לשווי הקרקע. חרף האמור ולמען הזהירות הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים, בשיעור היוון של 6%.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 4,800 ₪ למ"ר מבונה, בין היתר, בהתבסס על הנתון לפיו בשנת 1995 שווי דונם במיקום טוב בכפר שמריהו היה 1,300,000 ₪, בכפוף להתאמות הנדרשות.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
תוספת שטח מרתף	660 מ"ר	0.40	264 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			4,800 ₪
מקדם דחיה למימוש זכויות (10 שנים, 6%)		0.56	
השבחה			707,600 ₪

12.30 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת מרתף בשטח של 600 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה לתקופה של 25 שנים, לפי מקדם 0.233, בהתאם לטיעוני שמאי המבקשים אשר הוצגו בקשר עם תכנית הר/1753.
- ערכי שווי – שמאי המבקשים טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת סירקיס ולאחר הפחתה של 10% בגין מאפייני הנכס.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
תוספת שטח מרתף	600 מ"ר	0.40	240 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,500 ₪		
מקדם דחיה למימוש זכויות (10 שנים, 6%)	0.233		
השבחה	195,720 ₪		

הכרעה

- 12.31 תכנית הר/1914 התירה הקמת קומת מרתף בשטח של עד 50% משטח הבניה המותר בבניה חד מפלסית או עד 100% מהיטל הבניין בבינוי של קוטג'.
12.32 **שטח המרתף** – איני מקבלת את שטח המרתף כנטען ע"י שמאי הצדדים. לאור הוראות תכנית הר/1914 ובהתחשב בהיקף זכויות הבניה המותרות, הרי שהן בבינוי חד קומתי והן בבינוי דו מפלסי שווה, שטח המרתף המקסימלי, לכלל יח"ד המותרות, הינו 300 מ"ר בלבד.
12.33 **מקדם השווי למרתף** – מקובלת הסכמת הצדדים למקדם שווי במרתף של 0.4, המשקפת שוליות לפי מקדם 0.8. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ליח"ד העורפית.
12.34 **דחיה לניצול זכויות** – לאור הכרעתי בסעיף 12.22 לעיל, ובהתחשב כי אורך החיים הממוצע של מבנים בכפר שמריהו קצר יותר ממקומות אחרים בארץ, הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה במרתף תחת הבינוי הקיים, לתקופה של 15 שנים, לפי שיעור היוון של 6% לשנה.
12.35 **ערכי השווי** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, אימצתי את השווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע הן בהכרעת שרביט שפירא והן בהכרעת סירקיס.
12.36 לענין ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקשים מהשווי הבסיסי, ראו הכרעתי בסעיף 12.27 לעיל.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.37 תחשיב השבחה:

שטח מרתף	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו'
150 מ"ר	0.50	0.80	0.42	25 מ"ר
150 מ"ר	¹ 0.45	0.80	1.00	54 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב				79 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				3,900 ₪
השבחה				308,100 ₪

תכנית הר/1993 – מועד קובע 29/11/1999

12.38 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין האפשרות לבנות 3 בריכות שחיה בנכס, בשטח של 100 מ"ר כ"א.
- הובאה בחשבון התרומה הכלכלית בגין תוספת זכויות בניה לבריכת שחיה ובניכוי הערך כחצר, לפי מקדם 0.1.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח בריכות השחיה	300 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	8,000 ₪
מקדם השבחה	0.10
השבחה	240,000 ₪

12.39 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה נבחנה עפ"י צורת החלקה ומגבלותיה, לרבות העצים הבנויים על החלקה ומאפייניו הייחודים של הנכס כפי שפורטו לעיל.
- ניתן לבנות בנכס בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של כ- 70 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10%, לאחר קיזוז תרומת החצר לשווי.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה לתקופה של 21 שנים, לפי מקדם 0.294, בהתאם לטיעוני שמאי המבקשים אשר הוצגו בקשר עם תכנית הר/1753.

$$0.5 \times 0.9 = 0.45^1$$

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- **ערכי שווי** – שמאי המבקשים טען לשווי של 6,200 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת סירקיס ולאחר הפחתה של 10% בגין מאפייני הנכס. חרף האמור, תחשיב ההשבחה נערך לפי שווי של 350 ₪ למ"ר מבונה, המשקף לשיטת שמאי המבקשים השבחה בשיעור של 10% מעל תרומת החצר.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

שטח בריכת השחיה	70 מ"ר
השבחה למ"ר	350 ₪
מקדם דחיה למימוש זכויות (N=21, I=6%)	0.294
השבחה	7,200 ₪

הכרעה

- 12.40 תכנית הר/1993 התירה הקמת בריכות שחיה בשטח של עד 100 מ"ר במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטגים.
- 12.41 הצדדים חלוקים בנוגע לשטח לבחינת ההשבחה. שמאי המשיבה טען כי ההשבחה צריכה להיבחן ביחס לתוספת בריכות בשטח של 300 מ"ר ואילו שמאי המבקשים טען כי ההשבחה צריכה להיבחן ביחס לשטח בריכה אפקטיבי של כ- 70 מ"ר, לאור צורת החלקה, מגבלותיה והעצים הבנויים בשטחה.
- 12.42 אני סבורה כי בהתחשב בשטחה הנרחב של החלקה, אין מניעה לבנות 3 בריכות שחיה, לכל אחת מיחיד, אולם לא בשטח הנטען ע"י הצדדים.
- 12.43 זכויות הבניה מאפשרות בניית בריכת שחיה בשטח מקסימלי של עד 100 מ"ר. בהתחשב במיקומן של יחיד הקיימות בחזית החלקה, אני סבורה כי השטח הפונקציונלי לבריכת שחיה הינו של 50 מ"ר, לכל אחת מיחידות הדירור בחזית, ובסה"כ 100 מ"ר. מאידך, יחיד החדשה עתידה להיבנות בעורף המבנה, המתפרש על פני שטח נרחב, במיקום מיטבי להקמת בריכת שחיה, הן בגלל הקרבה למסילת הרכבת והן מטעמי פרטיות, ולפיכך השטח הפונקציונלי לבריכת השחיה הינו השטח המירבי של 100 מ"ר.
- 12.44 **דחיה לניצול זכויות** – כאמור בהכרעותי בסעיף 12.22 ו- 12.34 לעיל, הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה לבריכות שחיה ליחיד הקיימות, לתקופה של 11 שנים, לפי שיעור היוון של 6% לשנה.
- 12.45 **ערכי השווי** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, אימצתי את השווי של 6,890 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע הן בהכרעת שרביט שפירא והן בהכרעת סירקיס.
- 12.46 לענין ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקשים מהשווי הבסיסי, ראו הכרעתי בסעיף 12.27 לעיל.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.47 תחשיב ההשבחה:

שטח בריכה	שטח אקו'	מקדם השבחה	מקדם דחיה	שטח אקו'
100 מ"ר	5.27 מ"ר	0.10	0.53	
100 מ"ר	10.00 מ"ר	0.10	1.00	
שטח אקו' לחיוב				15.27 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				₪ 6,890
השבחה				₪ 105,210

תכנית הר/1635'א – מועד קובע 06/03/2000

12.48 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת בניה בחלל הגג בשטח של 270 מ"ר, המהווה כ- 60% משטח קומה ממוצע של 135 מ"ר.
- בתכנון מיטבי השטח העיקרי המותר, של 600 מ"ר ל- 3 יח"ד, יבנה בקומה אחת, כך שהשטח המקסימלי לבניה על הגג צ"ל 320 מ"ר או לכל הפחות 270 מ"ר.
- בחינת ההשבחה בגין תכנית זו בהכרעת שרביט שפירא אינה תואמת את הניצול המיטבי שנקבע בהכרעה בגין תכנית הר/2232, המשחררת, בין היתר, את קומת המרתף.
- את שטחי חלל הגג יש להביא בחשבון או למועד אישורה של תכנית הר/1635'א או להשלים החיוב בגינם למועד אישורה של תכנית הר/2232.
- זכויות הבניה למגורים נושאות ערך מופחת וחושבו לפי מקדם שווי של 0.8.
- הובא בחשבון מקדם בגין שוליות שטחי הבניה בחלל הגג של 0.8.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח בניה בחלל הגג	270 מ"ר
מקדם שווי לבניה בחלל הגג	0.80
מקדם שוליות	0.80
שווי למ"ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ 1,382,400

12.49 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת בניה בחלל הגג בשטח של 180 מ"ר, המהווה כ- 60% משטח תכסית בניה של 300 מ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- השטח לחישוב ההשבחה תואם הן את הכרעת שרביט שפירא, הן את הכרעת סירקיס והן את שומת המשיבה בתיק שהתנהל מול הגב' נאוה סירקיס.
- הובא בחשבון מקדם שווי לשטח בניה בחלל הגג של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין שוליות שטחי הבניה בחלל הגג של 0.8.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה לתקופה של 20 שנים, לפי מקדם 0.3118, בהתאם לטיעוני שמאי המבקשים אשר הוצגו בקשר עם תכנית הר/1753.
- ערכי שווי – שמאי המבקשים טען לשווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על הכרעת סירקיס ולאחר הפחתה של 10% בגין מאפייני הנכס.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

שטח בניה בחלל הגג	180 מ"ר
מקדם שווי לבניה בחלל הגג	0.75
מקדם שוליות	0.80
שווי למ"ר מבונה	6,500 ₪
מקדם דחיה למימוש זכויות ($I = 6\%$, $N = 20$)	0.3118
השבחה	218,880 ₪

הכרעה

- 12.50 תכנית הר/1635' התירה בניה בחלל גג רעפים בשטח של עד 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. הצדדים חלוקים בנוגע לשטח עליית הגג, האם 270 מ"ר, לשיטת שמאי המשיבה, או 180 מ"ר, לשיטת שמאי המבקשים.
- 12.51 בהתחשב בהיקף שטחי הבניה המותרים, העיליים והתת קרקעיים, מקובלת עלי הקביעה, הן בהכרעת סירקיס והן בהכרעת שרביט שפירא, כי השטח האפקטיבי בעליית הגג הינו 90 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 270 מ"ר.
- 12.52 מקדם השווי לעליית הגג הינו 0.8, תוך שהובא בחשבון מקדם בגין שוליות שטחי הבניה של 0.8.
- 12.53 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ליח"ד העורפית.
- 12.54 **דחיה לניצול זכויות** – בהתחשב בגילם של המבנים הקיימים בנכס במועד הקובע, אני בדעה כי אין כדאיות לניצול זכויות על הגג אלא בתום החיים הכלכליים. כאמור בהכרעותי בסעיף 12.22 ו- 12.34 לעיל, הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה בעליית הגג ליח"ד הקיימות, לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון של 6% לשנה.
- 12.55 **ערכי השווי** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, אימצתי את השווי של 6,890 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע הן בהכרעת שרביט שפירא והן בהכרעת סירקיס.
- 12.56 לעניין ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקשים מהשווי הבסיסי, ראו הכרעתי בסעיף 12.27 לעיל.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.57 תחשיב ההשבחה:

שטח עליות הגג	שטח אקו' הגג	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו'
180 מ"ר	63 מ"ר	0.80	0.80	0.55	
90 מ"ר	52 מ"ר	² 0.72	0.80	1.00	
סה"כ שטח אקו' לחיוב					
115 מ"ר					
שווי מ"ר מבונה					
₪ 6,890					
השבחה					
₪ 792,350					

תכנית הר/2232 – מועד קובע 19/11/2013

12.58 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין הרחבת שימושים והגבהת קומת המרתף לגובה של עד 3.5 מ', ביחס למרתף בשטח של 660 מ"ר.
- שטח המרתפים שהובא בחשבון בהכרעת שרביט שפירא, של 600 מ"ר, מהווה את השטח המיטבי של המרתפים עפ"י תכנית הר/2232 שמתקבל מתכנון מיטבי של שטחי הבניה העיקריים בקומה אחת.
- שמאי המשיבה התבסס בתחשיבו על הכרעת אריה אריאל, מיום 30/01/2015, בגו"ח 6671/223 (להלן: "הכרעת אריאל"), אשר חילק את ההשבחה למרכיב הגובה לשתי "מדרגות". הראשונה, עד לגובה של 2.5 מ' הכוללת בחובה את השימושים העיקריים שלא ניתן היה להביאם לידי ביטוי באותה האיכות במצב תכנוני קודם. בהקשר זה, מפנה שמאי המשיבה גם להכרעתו של ניקי פרימו בגו"ח 6665/105 (להלן: "הכרעת פרימו"). השניה, ההשלמה עד לגובה של 3.5 מ'.
- בתגובה לשומת המבקשים טען שמאי המשיבה כי תחשיב הנעזר במקדמי שווי של עד 75% במצב חדש מול 50% במצב קודם, המתייחס לגובה של 2.50 מ', הינו מדויק יותר ומתאים לשקלול אשר מעניק השוק לשטחי מרתף מגורים מסוג זה.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף במצב חדש של 0.70.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף במצב קודם של 0.40.
- היות ולשטחי הבניה לניצול במרתף נוספו הגובה והשימושים הרי שאין מקום לחישוב פחת כלכלי בגין שוליות.
- הובאה בחשבון דחיה לניצול זכויות הבניה לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון של 6%.

$$0.8 \times 0.9 = 0.72^2$$

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה :

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
מצב חדש - מרתף בגובה 3.5 מ'	660 מ"ר	0.70	462 מ"ר
מצב קודם - מרתף בגובה 2.20 מ'	660 מ"ר	0.40	264 מ"ר
תוספת שטח אקו'			198 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			14,000 ₪
מקדם דחיה (N=3, I=6%)			0.84
השבחה			2,327,300 ₪

12.59 תמצית טיעוני שמאי המבקשים :

- ההשבחה בגין תוספת הגובה והרחבת השימושים במרתף חושבה ביחס לשטח תכסית של 300 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.25 מהשווי למרתף.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה לתקופה של 7 שנים, לפי מקדם 0.665, בהתאם לטיעוני שמאי המבקשים אשר הוצגו בקשר עם תכנית הר/1753.
- ערכי שווי – שמאי המבקשים טען לשווי של 10,800 ₪ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים :

שטח המרתף (תכסית)	300 מ"ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם השבחה בגין הגבהת מרתף	0.25
שווי למ"ר מבונה	10,800 ₪
מקדם דחיה למימוש זכויות (N=7, I=6%)	0.665
השבחה	215,460 ₪

הכרעה

- 12.60 תכנית הר/2232 הגדילה את שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע, גם בבינוי חד קומתי, הגביהה את קומת המרתף עד לגובה של 3.5 מ' והתירה בה שימושים עיקריים.
- 12.61 בהתחשב בהיקף זכויות הבניה והביקושים בכפר שמריהו, הבינוי המיטבי בנכס, במועד הקובע, הינו בניית בית מגורים בן קומה אחת, אשר יאפשר ניצול מירבי של קומת המרתף ועליית הגג.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 12.62 בבחינת ההשבחה, ולאור הסרת המגבלה על שטח המרתף, הובא בחשבון כי שטח המרתף גדל מ- 300 מ"ר, במצב קודם, לשטח של 600 מ"ר, במצב חדש.
- 12.63 כמו כן, אישורה של תכנית הר/2232 תרם לשיפור השימוש במרתף, באמצעות הרחבת השימושים, הגדלת הגובה עד ל- 3.5 מ' ושיפור האוורור והתאורה. לאור האמור, הובא בחשבון במצב החדש מקדם שווי למרתף של 0.68, כפי שנקבע בהכרעת שרביט שפירא ונמצא בעיני כסביר בנסיבות העניין, לעומת מקדם שווי למרתף של 0.5, במצב קודם.
- 12.64 בהתחשב בשטח המרתף, במצב החדש, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 לעומת מקדם שוליות 0.8, במצב הקודם.
- 12.65 הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% ליחיד העורפית.
- 12.66 בהתאם להכרעותיי בסעיף 12.22 ו- 12.34 לעיל, השימוש המיטבי בנכס, במועד הקובע, הינו הקרקע כריקה ופנויה ולפיכך לא הובאה בחשבון דחיה לזמינות.
- 12.67 **ערכי השווי** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.5 לעיל, אימצתי את השווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה, אשר נקבע הן בהכרעת שרביט שפירא. בהקשר זה ראוי לציין כי הצדדים לא הציגו נתוני השוואה מטעמם בתמיכה לשווי הנטען על ידם.
- 12.68 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם				
שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'	מרתף
150 מ"ר	0.50	0.80	60 מ"ר	יחיד קיימות
150 מ"ר	³ 0.45	0.80	54 מ"ר	יחיד חדשה
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				
114 מ"ר				

מצב חדש				
שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'	מרתף
300 מ"ר	0.68	0.70	143 מ"ר	יחיד קיימות
300 מ"ר	⁴ 0.61	0.70	129 מ"ר	יחיד חדשה
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				
271 מ"ר				
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				
114 מ"ר				
תוספת שטח לחיוב				
157 מ"ר				
שווי מ"ר מבונה				
10,000 ₪				
השבחה				
1,570,000 ₪				

$$0.5 \times 0.9 = 0.45^3$$
$$0.68 \times 0.9 = 0.61^4$$

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה

לאור אמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין מימוש מלא של הזכויות:

תכנית	מועד קובע	השבחה
הר/1753	14/03/1992	₪ 690,475
הר/1914	24/11/1995	₪ 308,100
הר/1993	29/12/1999	₪ 105,210
הר/1635 א'	06/03/2000	₪ 792,350
הר/2232	19/11/2013	₪ 1,570,000

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.



שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה