אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 22/02/2024
מספר מינוי : 2652-2023
מספרנו : 435

לכבוד

גב' ריקה דליות ואח'
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אלון ראובני
בדוא"ל 236alonr@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ
בדוא"ל shaul-lev@barak.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 6577 חלקה 65 תת-חלקה 10
רחוב רביבים 22, שכונת "יד התשעה", הרצליה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 10/12/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור הקלה ומימושה במסגרת תוכנית בקשה להיתר מס' 20220824 .

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 15/11/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ ובתגובתם מיום 30/01/2024 לחוות דעת שמאי המבקשים.

בתאריך 11/02/2024 שלחו שמאי המשיבה תשריט בקשה להיתר מס' 10000179557-1 (באתר הוועדה מס' 20220824).

בתאריך 19/02/2023 שלחו שמאי המשיבה שומת השבחה מיום 15/11/2023 לתת חלקה 4 בחלקה 65 בגוש 6577, המהווה את הדירה בקומת הקרקע שמתחת לנכס הנדון[1].

[1] מטעמי צנעת הפרט ובהסכמת הצד שכנגד, השומה הוצגה לעיני בלבד.

2.2. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 28/12/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלון ראובני.

כמו כן, שמאי המבקשים הציג את המסמכים הבאים:

- נסח רישום מקרקעין מיום 14/12/2023 ומסמכי בית משותף.
- תוכנית בקשה להיתר מס' 20220824 ופרוטוקול ועדת המשנה שאישרה את הבקשה מיום 31/05/2023.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן מיום 25/05/2022 ברח' מעפילי מרוקו 30, שכונת יד התשעה, הרצליה.
- "פטור מהיתר בנייה להוספת מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) לדירות מגורים קיימות (הוראת שעה) - מדריך למשתמש נובמבר 2023 גרסא מס' 2" של מינהל התכנון.
- עמ"נ 11842-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ואח' נ' סלונימסקי ואח' מיום 17/12/2018.
- עמ"נ 28773-11-19 פז קבלנים, יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה לתכנון ובנייה הרצליה מיום 30/08/2021.
- עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ ואח' נ' אברהם עודד ואח' מיום 30/10/2016.

ביום 12/02/2024 שלח שמאי המבקשים הסכם רכישה מיום 08/08/2007.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש הינם[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
504-0273037 (הר/מק/2302)	18/02/2016
הקלה	31/05/2023

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 16/01/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 12/02/2023 נערך דיון בהשתתפות מר אלון ראובני, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, מר יוסף לב ומר שלמה מרקוביץ, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית ממשרדי, גב' אורלי עטיה, מתמחה ממשרדי, והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

[2] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

4. פרטי הנכס

גוש	**6577**
חלקה	**65**
תת-חלקה	**10**
שטח חלקה רשום	**2,329 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**40.8 מ"ר**
כתובת	**רחוב רביבים 22, שכונת "יד התשעה", הרצליה**
מהות הנכס	**דירת מגורים בקומה שנייה המיועדת להרחבה ותוספת קומה**

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב רביבים 22 בשכונת "יד התשעה" בצפון מזרח העיר הרצליה.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני רכבת ותיקים בני 1-3 קומות.

רחוב רביבים הינו רחוב דו-סטרי הממוקם בחלק המערבי של השכונה, הניצב לרח' בורוכוב בדרום ומסתעף צפונה עד רח' מעפילי מרוקו. נשוא ההחלטה ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

שטחה הרשום של חלקה 65 בגוש 6577 הינו 2,329 מ"ר. החלקה בעלת צורה א-רגולרית: דמוית מלבן בחלקה המערבי ודמוית טרפז בחלקה המזרחי. חלקה המערבי כולל חזית מערבית לרח' רביבים.

על החלקה שני מבני "רכבת" ותיקים בני שתי קומות על הקרקע. במבנה המזרחי 8 יח"ד ובמבנה המערבי, שבו ממוקם הנכס נשוא השומה, 12 יח"ד, ב-3 כניסות.

הנכס נשוא השומה הוא דירה בקומה שנייה בכניסה האמצעית ששטחה עפ"י הבקשה להיתר 49.64 מ"ר. בבקשה להיתר מבוקשת הרחבת הבנייה בקומה העליונה, בניית חדר יציאה לגג ומרפסת בקומת הגג.

כפי שעולה מהביקור, טרם החלו עבודות הבנייה בנכס.

[3] התיאור הינו תמציתי. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 4/12/2023, שטח החלקה הרשום הינו 2,329 מ״ר ושטח חלקה 10 הינו 40.80 מ״ר.

הבעלות בתת-חלקה רשומה ע״ש שמעוני ציפורה (1/2), דליות ריקה רבקה (1/6), שמעוני נסים נסי (1/6) ושמעוני קובי יעקב (1/6)[4].

רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל[5] מיום 03/12/2018.

6.2. הסכם רכישה

בהתאם להסכם מיום 08/08/2007 בין דגדוגה אברהם (״המוכר״) לבין שמעוני עמוס ושמעוני ציפורה (״הקונה״), הנכס נמכר תמורת כ-$90,000, כולל מע״מ ככל שיחול.

6.3. מסמכי בית משותף

בהתאם לצו רישום בית משותף שניתן ביום 09/04/1967, ותשריט בית משותף, הבית מורכב משני מבנים:

- מבנה א׳ בן שתי קומות המכילות 12 דירות.
- מבנה ב׳ בן שתי קומות המכילות 8 דירות.

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירה בת 3 חדרים ושירותים במבנה א׳ בקומה ב׳ המסומנת בתסריט במספר 10 ושטח רצפתה 40.80 ממ״ר המקבלת מספר משנה 65/10.

כל דירה ודירה תירשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל. לכל דירה צמודים 1/20 חלקים מהרכוש המשותף.

[4] הבעלות של שלושת הבעלים מלבד שמעוני ציפורה בכפוף לתנאי צוואה.
[5] הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשך-1960.

7. <u>מצב תכנוני</u>[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית הר/253/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 852 מיום 08/06/1961.

ב. בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד "אזור מגורים א'" עם זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
שטח בנייה - 20% בקומה רגילה או 200 מ"ר (הקטן מביניהם).
צפיפות - 6 יח"ד למגרש מינימלי.
גובה מקסימלי - 2 קומות מעל קומת עמודים.
מרפסת - מקורה או לא מקורה, אינה נכללת בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
קווי בניין - צדדי - 4, אחורי - 8 מ', קידמי - בהתאם לתשריט.
רוחב חזית מינימלית - 20 מ'.
מבנה עזר - 50 מ"ר, גובה 2.4 מ'.
מרתף - שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר (עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית) וגובהה לא יעלה על 2.8 מ', גובה קומת העמודים 3.2 מ'.

7.2. <u>תוכנית שיכון ציבורי מס' 3/29/1</u>

א. דבר אישור התוכנית אושר ע"י ועדת התיאום ביום 23/12/1964.

ב. מטרת התוכנית קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

ג. התוכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים 2 קומות.

7.3. <u>תוכנית הר/1635</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983.

ב. תוכנית הר/1635 קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

ג. שטח חדר יציאה על הגג, כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין. בניית חדרי יציאה לגג תותר על גג הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

הדירה בתנאי שלמבקשים זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתם כרשום בספרי האחוזה, וכתנאי הסכמה של בעלי הדירות בבית. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.
סה״כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
הגישה תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מהדירה.
חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ׳ לחזית ו- 1.5 מ׳ לצדדים.
עפ״י הוראות התוכנית, לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

7.4. <u>תוכנית הר/2000/מ</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

ב. התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים באזור מגורים, כדלקמן:
תותר הקמת קומת מרתף כתוספת לשטחי הבנייה בהיטל הבניין, בגובה של 2.2 מ׳ (רצפה עד תקרה), לשימושי חניה ,מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, מחסן, אולם ספורט ומשחקים לשימוש הדיירים בלבד ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. סה״כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.

בבנייני מגורים המשמשים למגורים בלבד, תותר בניית קומת מרתף אחת בלבד. אלא אם בגלל מצב טופוגרפי מתאים תותר קומה נוספת ולצורכי חניה בלבד בגובה עד 2.4 מ׳ (רצפה עד תקרה).

7.5. <u>תוכנית הר/1923</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5117 מיום 03/10/2002.

ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות בנייה להרחבות דיור ולהטבת תנאי הדיור בדירות הכלולות בתחום התוכנית; שיפור חזות המגרש והבניין כחלק מחידוש פני השכונה; קביעת הוראות לאיחוד מגרשים.

ג. התוכנית מסווגת את התוכנית באזור ייעוד מגורים להרחבה. באזורי המגורים יותרו הרחבות דיור בכפוף לתנאים הבאים:

- שטח דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ״ר בשטחים עיקריים או 180 מ״ר בשטחים עיקריים לדירה בקומה העליונה של הבניין לפי שיקול מהנדס העיר ובכפוף להרחבתה הן במפלס הרצפה של הדירה הקיימת והן בתוספת קומה (בנייה על הגג).
- לא תותר תוספת יח״ד.
- קווי הבניין והתחום המותר לבנייה יהיו בכפוף לתשריט (מסומנים בקו שחור עבה מרוסק). המידות המצוינות בתשריט מתייחסות למרחק המרבי מהבניין המקורי.

תותר בניית מעליות בהקלה מקווי הבניין בכפוף לאמור בחוק לעניין הקלות.

תותר חריגה בקווי הבניין עד לגבולות המגרש רק במקרים בהם קיימת בנייה בהתאם להיתר בנייה טרם הפקדת תוכנית זו. בכל מקרה לא תותר הרחבה מעבר לגבול המגרש.

- אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שהבנייה תהיה ברצף מלמטה למעלה ושלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר.
- ניתן יהיה להרחיב דירות באגפים ללא הרחבת הקומה העליונה.
- **האגפים החדשים ייבנו לפי כל התקנים החדשים תוך בדיקת אפשרות לחיזוק יתר הבניין.**

ד. שטחי שירות: תותר הרחבה שטחי שירות לצורך שטחי הגדלת חדרי המדרגות ולובי כניסה, בניית מעליות והתאמת השטחים המוגנים והמקלטים לדרישות הג"א. סך כל שטחי השירות לא כולל קומת עמודים מפולשת לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר במגרש.

ה. על בנייה על הגג יחולו ההוראות הבאות:

- יישמר פתרון למיקום ולגישה לדודי שמש, קולטים ומתקנים משותפים הנמצאים או עתידים להימצא על הגג (לרבות שמירת שטח לחדר מכונות של מעלית).
- הבנייה תהיה בנסיגה של 1.5 מטר לפחות מחזית הבניין לפחות ב-70% מאורך החזיתות.
- יישמרו פתרונות שיאפשרו מרפסות גג.
- לעת הכנת הבקשה להיתר יקבע מהנדס העיר הוראות בינוי ועיצוב נוספות לגבי הבניין נשוא הבקשה, לרבות חומרי גמר, מיקום השטחים המשותפים, מיקום הנסיגות, עיצוב מעקות, מראה אחיד של התוספות על הגג וכדומה.

ו. תותר הצמדת חלקים מהחצרות המשותפות לדיירי קומת הקרקע בתנאי הסכמת כל דיירי האגף.

ז. תנאים למתן היתר בנייה:

- כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש. היתרי הבנייה יכללו נטיעת עץ אחד לפחות לכל יח"ד שתורחב. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי היה תנאי להוצאות תעודת גמר.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש כתנאי להוצאת היתר הבנייה לתוספות הבנייה, שיפוץ המבנה או חלקים ממנו. גמר השיפוץ בכפוף להיתר יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.

מצב חדש

7.6. תוכנית הר/2213

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום 07/01/2014.

ב. תוכנית בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 שמטרתה קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק.

ג. התוכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 בתחומי העיר הרצליה.

7.7. תוכנית 504-0273037 (הר/מק/2302)

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

ב. התוכנית חלה על בנייני מגורים קיימים בתחום העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993 ומתירה סגירת מרפסות.

ג. בהתייחס לבניינים משותפים קיימים בהיתר, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

- המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
- למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
- מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

8. <u>רישוי</u>

8.1. מעיון בתיק בניין מס׳ 739 המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה לא נמצא היתר בנייה להרחבה לנכס הנדון. להלן היתרי בנייה להרחבות שניתנו בדירות אחרות:

- <u>היתר בנייה מס׳ 18 מיום 19/01/1971</u> לתוספת שטח של 16.85 מ״ר ומרפסת של 7.10 מ״ר, ובסה״כ שטח הדירה 76.50 מ״ר (ניתנה בתת חלקה 16).
- <u>היתר בנייה מס׳ 271 מיום 30/09/1982</u> לתוספת קומה חלקית לדירה בקומה ב׳ בבניין מגורים משותף במסגרת שיקום שכונה. שטח מוצע: 32.79 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 85.63 מ״ר (ניתנה בתת חלקה 19).
- <u>היתר בנייה מס׳ 163 מיום 25/05/1983</u> לתוספת בנייה בקומת הקרקע בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה. שטח מוצע: 30.55 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 84.05 מ״ר (ניתן בתת חלקה 2).
- <u>היתר בנייה מס׳ 162 מיום 02/06/1983</u> לתוספת בנייה בקומת הקרקע בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה. שטח מוצע: 39.55 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 84.05 מ״ר (ניתן בתת חלקה 3).
- <u>היתר בנייה מס׳ 333 מיום 27/11/1983</u> לתוספת בנייה בקומת קרקע בבניין מגורים משותף במסגרת פרויקט שיקום שכונה. שטח מוצע: 28.55 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 81.39 מ״ר (ניתן בתת חלקה 14).
- <u>היתר בנייה מס׳ 114 מיום 05/04/1989</u> לתוספת בנייה לדירה בקומה א׳ בבית משותף ק״ק במסגרת שיקום שכונות. שטח מוצע: 65.19 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 118.65 מ״ר (ניתן בתת חלקה 17)
- <u>היתר בנייה מס׳ 116 מיום 06/04/1989</u> לתוספת בקומה א׳ בבית משותף בן 2 קומות במסגרת שיקום שכונה. שטח מוצע: 30.55 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 84.05 מ״ר (ניתן בתת חלקה 7).
- <u>היתר בנייה מס׳ 137 מיום 25/04/1989</u> לתוספת לדירה בקומה א׳ בבית משותף בן 2 קומות ק״ק במסגרת שיקום שכונות שביב. שטח מוצע 24.22 מ״ר ובסה״כ שטח הדירה 108.27 מ״ר (ניתן בתת חלקה 7)
- <u>היתר בנייה מס׳ 199 מיום 08/08/1995</u> לתוספת בנייה לדירה בקומת קרקע בבית מגורים משותף קיים. שטח מוצע: 18.66 מ״ר ובסה״כ 70.98 מ״ר (ניתן בתת חלקה 15).
- <u>היתר בנייה מס׳ 176 מיום 30/07/1996</u> לתוספת בנייה לדירה בקומה א׳ בבית מגורים משותף קיים. שטח מוצע: 11.97 מ״ר עיקרי ובסה״כ שטח דירה של 61.06 מ״ר (ניתן בתת חלקה 8).

- היתר בנייה מס׳ 20141072 מיום 26/03/2015 לתוספת ושינויים לדירה בקומה א׳ (חלקת משנה 20) בבית מגורים משותף קיים הכולל: תוספת שטח (בחלק הדרומי בלבד) של 11.97 מ״ר + מרפסת גג של 9.64 מ״ר + פרגולה של 6.74 מ״ר.
- בקשה להיתר בנייה מס׳ 20220478 שאושרה ביום 22/02/2023 לבנייה תוספת לדירה בקומת הקרקע בבית מגורים משותף קיים הכולל תוספת בנייה + ממ״ד + שינויים פנימיים + הריסת מחסן וגדר חורגת. מבוקש שטח עיקרי של 24.14 מ״ר, שטח ממ״ר עיקרי של 1.36 מ״ר ושטח שירות לממ״ד של 13.56 מ״ר וסה״כ שטח הדירה 88.77 מ״ר. מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי דרומי 1 מ׳ מגבול מגרש עבור ממ״ד. **מדובר באישור בקשה להיתר של הדירה בקומת הקרקע מתחת לנכס הנדון.**

8.2. המימוש המבוקש - בקשה להיתר מס׳ 20220824

ועדת המשנה לתכנון ובנייה בישיבה מס׳ 726 מיום 31/05/2023 החליטה לאשר את הבקשה להיתר בתנאים עבור תוספת שטח עיקרי, שינויים פנימיים, ממ״ד, בנייה על הגג ומרפסת לא מקורה.

כמו כן הוחלט לאשר הקלה בקו בניין אחורי דרומי 1.00 מ׳ מגבול מגרש עבור ממ״ד.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים עפ״י תוכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני:

קומה	למטרות עיקריות במ״ר					למטרות שירות במ״ר				
	מוצע		קיים בהיתר	סה״כ עיקרי מוצע	סה״כ עיקרי	מוצע			סה״כ שירות	סה״כ שטח בנייה
	מגורים	עיקרי ממ״ד	מגורים			ממ״ד רצפה	ממ״ד קירות	מרפסת		
קומה א׳	28.41	2.26	49.64	30.67	80.31	9	4.73		13.73	94.04
קומת גג	63.36				63.36			11.19	11.19	74.55
סה״כ שטחי בנייה					143.67				24.92	168.59

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע בשומות הצדדים	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
504-0273037 (הר/מק/2302)	18/02/2016	אין השבחה	
הקלה	31/05/2023	₪ 137,278	אין השבחה, לחלופין ההשבחה הינה ₪ 12,150

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה

הובא בחשבון כי הנכס נרכש בתאריך 08/08/2007.

תוכנית הר/מק/2302 מאפשרת סגירת מרפסות בנויות בהיתר. לאור העובדה כי לא נמצא היתר הבנייה של הדירה הנדונה, נקבע על ידו כי לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו.

ההשבחה חושבה בגין אישור הקלה בהיתר בנייה מס' 20220824.

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בנייה עפ"י תוכניות הר/253א', תוכנית שיכון ציבורי מס' 3/29/1 (הגוברת על כל תוכנית שאושרה כל עוד לא שונתה), תוכנית הר/1635, הר/2000/מ' והר/1923.

הובא בחשבון שטח הדירה בקומה א' כולל אפשרות להרחבה עד 80 מ"ר, זכויות בנייה בקומת הגג בשטח של 63.4 מ"ר ושטח המרפסות בקומת הגג של 11.19 מ"ר במקדם שווי של 0.2.

במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה בהתאם לתוכנית הר/מק/2302 והבקשה להיתר: שטח מבוקש של 92.81 מ"ר בקומה א' ושטח מבוקש בקומת הגג של 63.36 מ"ר וכן שטח מרפסות בקומת הגג של 11.19 מ"ר במקדם שווי של 0.2.

ההשבחה חושבה על תוספת השטח מכוח ההקלה.

<u>פטור לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>

שמאי המשיבה טענו כי אין להחיל את הפטור מתשלום היטל השבחה על אישור הקלה בקו בניין לבניית ממ"ד, זאת עפ"י **בר"ם 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ ואח'** מיום 30/08/2021 (להלן: **"פס"ד בעניין פז קבלנים"**), שקבע כי יש להחיל

את הפטור כאשר ההקלה נועדה למקם את הממ"ד בחריגה מקווי הבניין, לשפר את צורתו או מיקומו של הממ"ד בתוך הדירה או להחשיבו כחדר מגורים תקני, גם כאשר נדרשים שינויים בשטח העיקרי של הדירה. "כאשר ההקלה מאשרת בנייתו של שטח עיקרי נוסף לממ"ד אין להחיל את הוראת הפטור", כך לפי ציטוט מפסק הדין.

מאחר שבמצב הקודם הובא בחשבון השטח המרבי שניתן לנצל בהתאם לתוכנית הר/1923 לרבות מגבלות הבנייה בקווי בניין (קו הרחבה) ובנסיגה של 1.5 מ' בקומת הגג ובמצב החדש הובאו בחשבון השטחים המבוקשים הכוללים הקלה בקו בניין שגם אפשרה תוספת שטח עיקרי, הוראות הפטור אינן חלות במקרה הנדון.

<u>מרכיב המע"מ</u>

בניתוח העסקאות לא הופחת מחיר המע"מ ממחיר הדירה, זאת בהתאם ל**בר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים** מיום 18/06/2019 ותקן 11א' שקבע כי יש לכלול את רכיב המע"מ בדירות מגורים.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 10,750 ₪ בהתבסס על עסקאות לדירות חדשות בפרויקט הריסה ובנייה ברח' הדר 38-40 בהרצליה, חלקות 720 -719 בגו"ח 6536, שכונת הרצליה הירוקה, ועל הכרעת ארז כהן ברח' מעפילי מרוקו 30, גו"ח 6577/108, מיום 25/05/2022 (להלן: "**הכרעת כהן**"), שקבע שווי מ"ר מבונה 9,750 ₪ למועד קובע 20/01/2021. הובאה בחשבון התאמה למיקום ולתוספת בנייה על מבנה קיים. להלן העסקאות וניתוחן:

גו"ח	תאריך	מחיר	שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בנוי
6536/720	09/02/2021	4,400,000 ₪	132	33,333 ₪
6536/720	29/03/2021	3,420,000 ₪	126	27,143 ₪
6536/720	02/03/2021	3,425,000 ₪	112	30,580 ₪
6536/720	13/06/2021	3,080,000 ₪	116	26,552 ₪
6536/720	20/06/2021	4,245,000 ₪	112	37,902 ₪
6536/719	23/06/2021	2,750,000 ₪	106	25,943 ₪
6536/719	02/08/2021	2,850,000 ₪	116	24,569 ₪
6536/719	14/09/2021	2,860,000 ₪	104	27,500 ₪
6536/719	06/10/2021	2,820,000 ₪	120	23,500 ₪
6536/720	17/10/2021	2,950,000 ₪	114	25,877 ₪
6536/719	14/11/2021	2,960,000 ₪	104	28,461 ₪
6536/719	14/11/2021	3,390,000 ₪	108	31,389 ₪
6536/719	14/11/2021	2,880,000 ₪	104	27,692 ₪
6536/719	14/11/2021	2,860,000 ₪	105	27,238 ₪
6536/719	25/11/2021	2,700,000 ₪	104	25,961 ₪
6536/719	25/11/2021	2,750,000 ₪	105	26,190 ₪

גו״ח	תאריך	מחיר	שטח דירה במ״ר	שווי מ״ר בנוי
6536/719	02/12/2021	₪ 3,330,000	90	₪ 37,000
6536/719	25/11/2021	₪ 2,750,000	106	₪ 25,943
6536/719	16/02/2022	₪ 3,690,000	90	₪ 41,000
6536/719	02/03/2022	₪ 3,150,000	104	₪ 30,288
6536/720	01/05/2022	₪ 3,590,000	103	₪ 34,854
6536/720	13/07/2022	₪ 4,440,000	126	₪ 35,238
6536/720	14/09/2022	₪ 2,240,000	72	₪ 31,111
6536/720	03/08/2023	₪ 3,650,000	120	₪ 30,416
ממוצע			108	**₪ 29,820**

<u>חילוץ שווי קרקע</u>

שווי מ״ר בנוי	**₪ 29,820**
רווח יזמי	20%
שווי בניכוי רווח יזמי	₪ 24,850
עלות בנייה למ״ר כולל מע״מ	₪ 10,530
יתרה לקרקע	**₪ 14,320**
לאחר התאמות	**₪ 10,750**

<u>תחשיב</u>

מצב קודם	
שטח הדירה במ״ר כולל אפשרות הרחבה בקומה	80[7]
זכויות בקומת הגג במ״ר	63.4[8]
שטח מרפסות בקומת הגג במ״ר (11.19 מ״ר *0.2)	2.24
סה״כ שטח עיקרי במצב קודם	145.64 מ״ר
מצב חדש - בהתאם לבקשה להיתר	
שטח מבוקש בקומה א׳ במ״ר	92.81[9]
שטח מבוקש בקומת גג במ״ר	63.36
שטח מרפסות בקומת הגג במ״ר (11.19 מ״ר *0.2)	2.24
סה״כ שטח במצב חדש	158.41 מ״ר
סה״כ שטח שהתווסף בהקלה	12.77 מ״ר
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע	10,750 ₪
השבחה	**₪ 137,278**

[7] עפ״י מדידה גרפית בהתחשב בקו ההרחבה.

[8] עפ״י מדידה גרפית בהתחשב בנסיגה של 1.5 מ׳ מחזית המבנה.

[9] שטח עיקרי בקומה א׳ 80.31 מ״ר + 12.5 מ״ר ברוטו.

עמדת שמאי המבקשים

חלופה א'

שמאי המבקשים טען כי על המבקשים חל פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב - השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן.

לביסוס עמדתו הפנה שמאי המבקשים לפס"ד בעניין **פז קבלנים, לעמ"נ 17-12-11842 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה ואחר נ' סלונימסקי ואח' מיום 17/09/2018** (להלן: "**החלטה בעניין סלונימסקי**") ולהכרעת כהן.

<u>פס"ד בעניין פז קבלנים</u>

שמאי המבקשים הפנה להוראות סעיפי הפטור בקשר להקלות בקווי בניין לצורך בניית ממ"ד: כאשר אין אפשרות פיזית/הנדסית למקם ממ"ד בתוך קווי הבניין המורחבים של תמ"א 38; כאשר יש צורך בשיפור צורת הממ"ד, מיקומו או הגישה אליו וגם לצורך שיפור התכנון של הדירה.

לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לתוכנית ההיתר הממ"ד אכן חורג מקווי הבניין של תוכנית הר/1923 אולם אינו חורג מקווי הבניין של התמ"א - קו צידי 1 מ' מקו חלקה. שמאי המבקשים הפנה בעניין זה לסעיף 9 לפס"ד, שלפיו "תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מטר לחזית ולצד ומ-3 מטר לאחור... חריגה זו כפופה להוראה נוספת בתמ"א 38, אשר קובעת כדלקמן: "המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצורכי הבלטת... מרחבים מוגנים דירתיים... או כי ניתן לאשר קו בניין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים (סעיף 15 לתמ"א 38)".

כמו כן הפנה לסעיף 11 לפסק הדין הקובע כי חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד אינה מהווה סטייה ניכרת מתוכנית וכן הפנה את תשומת הלב לכך שבפס"ד הוועדה אישרה חריגה מקווי הבניין בנוסף על החריגה המותרת בתמ"א 38.

<u>החלטה בעניין סלונימסקי</u>

שמאי המבקשים הפנה לציטוטים מתוך ההחלטה שבמסגרתה נדחתה טענתה של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אינו מקנה פטור לבניית ממ"ד בבניית דירה חדשה המחויבת בכל מקרה בבניית ממ"ד, אלא רק בבניית דירה קיימת ישנה שנבנתה לפני שנת 1992. כמו כן הפנה לקביעה בהחלטה ששמאים מכריעים ואף ועדת ערר לפיצויים ולהיטלי השבחה דחו את טענת הוועדה וקבעו כמופיע בחוק כי אין לחייב בהיטל השבחה בניית ממ"ד בהיתר בנייה.

כמו כן הפנה לחלק מתוך "דיון והכרעה" שבו נכתב בין היתר כי "המחוקק הכריע בצורה הברורה והפשוטה ביותר - שאין חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן (עד גודל מסוים), הא ותו

לא״. שמאי המבקשים הסב תשומת לב לכך שבהחלטתה נקבע שדעה זו זהה לדעתה של ועדת הערר בעניין מ.ה.א.ר.

לדבריו, מהציטוטים עולה שמטרת החוק היא לעודד את התושבים להקים מרחב מוגן לצורך ביטחוני מדיני. עוד הוא ציין כי נכון למועד כתיבת חוו״ד חלה הוראת שעה לקידום הקמת ממ״ד בהליך הפטור מהיתר בנייה בגין חשיבותו בהגנה על אזרחי ישראל.

<u>הכרעת ארז כהן</u>

השמאי המכריע ציטט מפס״ד בעניין פז קבלנים שקבע כי אין להחיל את הוראת הפטור כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ״ד. עם זאת קובע כי אף שבזכות ההקלה התאפשרה תוספת שטח עיקרי, ההקלה פטורה מהיטל השבחה שכן אין מדובר בהקלה בקו בניין אלא בהקלה בקו ההרחבה.

שמאי המבקשים סיכם כי מפסקי הדין עולה כי בהקמת ממ״ד עומד שיקול ביטחוני כנגד השיקול התכנוני, בקווי בניין או מחוץ להם. במקרה הנדון קיימת מגבלה תכנונית לניצול הזכויות בתוך קווי הבניין, לכן הוגשה בקשה לניצול חלק מהזכויות בתוך קווי הבניין ואת הממ״ד מחוץ לקווי הבניין מכוח תקנות הג״א והוראות תמ״א 38. תוכנית הר/1923 אפשרה הרחבת דירות עד ל-180 מ״ר ובפועל מנצלים 141.4 מ״ר שטח עיקרי + 2.26 מ״ר שטח עיקרי לטובת ממ״ד, כך ששטח הממ״ד אינו על חשבון שטח עיקרי. קיים שטח עיקרי נוסף שאינו ניתן לניצול במסגרת קווי הבניין.

<u>חלופה ב׳</u>

במקרה שעמדתו להעדר השבחה לא תתקבל הציג תחשיב חלופי. לדבריו מתוך שטח עיקרי של 80.31 מ״ר, 78.05 מ״ר נוצל בקומה א׳ ו-2.26 מ״ר נוצל לטובת ממ״ד. שטח זה הוגדר כשטח עיקרי והוסב לשטח ממ״ד בחריגה מקווי הבנייה.

<u>מקדם התכלות</u>

לטענת שמאי המבקשים ובהתאם להכרעת ארז כהן יש להביא בחשבון מקדם התכלות של 0.5 בשל התכלות הבקשה להקלה בתום חייו הכלכליים של המבנה. בהחלטת הוועדה לאשר את הבקשה להיתר מצוין כי קיימת תוכנית פינוי בינוי.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המבקשים קיבל את ערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה, 10,750 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

שווי מ״ר מבונה למועד הקובע	10,750 ₪
שטח עיקרי המשמש כממ״ד	2.26
מקדם התכלות	0.50
השבחה	**12,150 ₪**

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשים מיום 30/01/2024</u>

<u>פטור לממ"ד</u>

בהתייחס לפסיקות שאליהן הפנה שמאי המבקשים, טען כי פס"ד בעניין פז קבלנים קובע כי כאשר ההקלה מאפשרת את בנייתו של שטח עיקרי נוסף לממ"ד אין להחיל את הוראת הפטור. מדובר בפסיקת העליון שהיא פסיקה מחייבת ואין להסתמך על החלטות של בית משפט מחוזי וועדות ערר בהיטל השבחה שניתנו קודם לפסיקת העליון.

יתרה מכך מרבית הטענות של שמאי המבקשים מתבססות על קביעות לגבי היתרים שניתנו במסגרת תמ"א 38 והבקשה הנדונה אינה מכוח תמ"א 38.

במקרה הנדון תוכנית הר/1923 קבעה קו הרחבה שבמסגרתו ניתן להרחיב את קומה א' בכ-30 מ"ר. בהתאם להוראותיה בתחום הרחבה זו קיימת חובה לבנות את שטח הממ"ד ואין כל מניעה תכנונית לעשות זאת. במסגרת הבקשה להיתר הכוללת הקלה בקו הבניין מבוקש ניצול מלוא השטח בתחום קו הבניין, קרי תוספת של כ-30 מ"ר בקומה א' ובנוסף בנייה מעבר לקו הבניין בשטח של 14.96 מ"ר (3.4 מ * 4.4 מ').

טענת שמאי המבקשים כי תוכנית הר/1923 אפשרה הרחבת דירות בקומה העליונה לשטח עיקרי של עד 180 מ"ר אינה נכונה. התוכנית אפשרה תוספת זכויות ב-2 תנאים מצטברים: תוספת שטח עד 180 מ"ר; תוספת השטח הינה בתחום קו ההרחבה בקומת המגורים ובקומת הגג תהיה נסיגה של 1.5 מ' לפחות ב-70% מאורך החזיתות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 80 מ"ר בקומת המגורים ו-63.4 מ"ר בקומת הגג עם מרפסת של 11.19 מ"ר. לאור האמור מסקנתו של שמאי המבקשים כי שטח הממ"ד בא על חשבון שטח עיקרי שגויה. ההקלה בקו הבניין אפשרה תוספת שטח עיקרי שלא ניתן היה לנצל ללא אישור ההקלה. בדיוק למקרה זה התכוונה החלטת העליון שקבעה כי כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי נוסף לממ"ד, אין להחיל את הוראות הפטור.

<u>שטח ממ"ד פטור עפ"י הוראות החוק</u>

שמאי המבקשים טען בחלופה א' כי כל שטח הממ"ד פטור מהיטל השבחה. גם בהנחה שהוראות הפטור חלות, הן קובעות כי הפטור הינו בגין "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית", שבהתאם לו שטח הממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ו-12 מ"ר כולל קירות. בהתאם לבקשה להיתר שטח הממ"ד המבוקש הינו 15.99 מ"ר, בניכוי שטח ממ"ד פטור של 12 מ"ר, מתקבל כי השטח החייב בהיטל הינו 3.99 מ"ר.

<u>מקדם התכלות</u>

אין להביא בחשבון מקדם התכלות, הכרעת מר ארז כהן שגויה שכן הוא מבסס את טענתו למקדם ההתכלות על כך שהשכונה כולה צפויה לעבור הליך של פינוי בינוי ולדעתו המבנה עתיד להיהרס תוך 12 שנים. מאחר שבפרויקטים של פינוי בינוי התמורות מתבססות על שטחה של הדירה במועד

ההריסה בתוספת X מ״ר ואין כל חשיבות האם שטח הדירה הינו מכוח תוכנית או הקלה או שנבנה ללא היתר, שווי הזכויות אינו מתכלה עם הריסת המבנה. יתרה מכך, אין כל ודאות שתאושר תוכנית פינוי בינוי לשכונה בפרט שההסכם שנערך בין עיריית הרצליה לבין החברה היזמית חב׳ דמרי בוטל עקב אי עמידת היזם בתנאי ההסכם, וכן קיימת מורכבות רבה בביצוע הפרויקט בשכונה בשל יחידות לא הומוגניות ולא ברור האם תידרשנה תוכניות מפורטות למימוש הפרויקט בכלל השכונה.

שמאי המשיבה הפנו להכרעת הח״מ מיום 08/11/2023 ברח׳ הדסה 12 בהרצליה, בה נקבע כי יש לבחון את מקדם ההתכלות בהתאם למאפיינים המיוחדים של כל מקרה ואין כלל אצבע אחיד. לעמדתו הנכס ברח׳ מעפילי מרוקו 30 נשוא הכרעת כהן, דירה שהורחבה לשטח של 84 מ״ר, אינו דומה לנכס הנדון, שהוא דירה שהורחבה לשטח של כ-144 מ״ר. כדאיות הריסת דירה של כ-144 מ״ר נמוכה בשיעור ניכר מכדאיות הריסת דירה של כ-84 מ״ר. לאור ההשקעות הגבוהות שעתיד להשקיע הבעלים הנדונים בהרחבת הדירה אין כל ודאות כי הליך פינוי בינוי של הדירה ייעשה בתוך 12 שנים כפי שקבע השמאי המכריע.

<u>סיכום דיון מיום 12/02/2024</u>

<u>פס״ד בעניין פז קבלנים</u>

שמאי המבקשים סבור כי מאחר ולא נוצל כל השטח העיקרי המותר לפי תוכנית הר/1923, חל הפטור לממ״ד מחוץ לקווי בניין. לעמדתו ניצול זכויות העיקריות במסגרת קווי הבניין קודם לניצול הזכויות לבניית ממ״ד מחוץ לקווי הבניין. לעמדתו השטח העיקרי הוא זכויות מוקנות ושטח הממ״ד מכוח תקנות הוא שטח שירות שבא לאחר ניצול הזכויות העיקריות וגם ביהמ״ש העליון קבע את חשיבות הממ״ד מבחינת בטיחות, במיוחד כיום.

בתגובה לשאלת הח״מ על כך שהוראות התוכניות כוללות זכויות לממ״דים וכי בנייה ללא ממ״ד אינה אפשרית, ענה כי מדובר בבניין טורי וחלק מהוועדות מאפשרות חיזוק אגף בתוך מבנה טורי, בנייה של שתי דירות זו מעל זו וכך ניתן מענה במקרה הספציפי.

שמאי המשיבה טענו לעומתו כי במצב החדש נוסף שטח של 12.77 מ״ר[10] שלא ניתן היה לבנות ללא ההקלה. המקרה הנדון תואם בדיוק את הסייג שנקבע בפס״ד בעניין פז קבלנים, מצב בו בניית הממ״ד מחוץ לקווי הבניין אפשרה תוספת שטח עיקרי במסגרת קווי הבניין.

במצב הקודם צריך לבנות ממ״ד ושטח עיקרי בתחום קווי הבניין. טענת שמאי המבקשים כי ניצול השטח העיקרי קודם לממ״ד מחוץ לקווי הבנייה אינה נכונה.

בהתייחס להוראת שעה חדשה (שלא חלה במקרה הנדון) המאפשרת בניית ממ״ד בהליך ללא היתר, שאליה הפנה שמאי המבקשים, טען כי בסעיף 30(ד)(5) נקבע כי הממ״ד ייבנה בתוך קווי הבניין. כלומר גם במסגרת הוראת שעה המזרזת תהליכים, יש לבנות את הממ״ד בקווי הבניין.

[10] 12.77 מ״ר = 145.64 מ״ר אקו׳ במצב קודם לפי תוכנית - 158.41 מ״ר במצב החדש לפי השטח המבוקש בהיתר.

<u>הממ"ד בקומת הקרקע</u>

שמאי המבקשים טען כי בדירה בקומת הקרקע אושר ממ"ד מחוץ לקווי הבניין, ומן ההיגיון שהממ"ד בקומה העליונה ייבנה מעליו, מבחינה קונסטרוקטיבית ומבחינת נראות.

שמאי המשיבה טענו כי הממ"דים בשתי הדירות טרם נבנו והם כלולים בשתי בקשות להיתר המבקשות לבנותן מחוץ לקו בניין. במועד הקובע לאישור ההקלה בנכס הנדון הממ"ד בקומת קרקע לא היה בנוי ואין חובה חוקית לבנות ממ"ד מעל ממ"ד. השיקולים של נראות ונוחות בבנייה פועלים לטובת אישור ההקלה, אבל משעה שאושרה, לא צריך לפטור מהשבחה בשל נסיבות האישור.

<u>שטח הפטור לממ"ד</u>

שמאי המבקשים התייחס לטענת שמאי המשיבה שבכל מקרה שטח הפטור לממ"ד הוא השטח המינימלי - 12 מ"ר ולא כל שטח הממ"ד של 15.99 מ"ר, כלומר יש לחייב לפחות על ההפרש - 3.99 מ"ר. עפ"י תוכנית ההגשה שטח של 2.26 מ"ר הוסב משטח עיקרי לשטח ממ"ד ועליו אין לחייב. ניתן לחייב על היתרה - 1.33 מ"ר[11]. עפ"י התשריט חלק משטח הממ"ד בתוך קווי הבניין ואין להביאו בחשבון בשטח ההקלה.

<u>מקדם התכלות</u>

שמאי המבקשים טען שבשלב מסוים המתחם ייהרס וייבנה מחדש, שכן הרוב הדרוש לאישור תוכנית ירד וגוברת ההיתכנות לאישור. בהליך פינוי בינוי יינתן לדירה הניקוד שלה ובהתאם לשוויה תתקבל התמורה. יש ענייני שוליות, כדאיות כלכלית, הסדר מול דיירים שונים, שונות בין הדירות בשטחים - ותוצאת התמורה תהיה בהסכמה בין הצדדים. ברגע שייהרס הבניין כל ההתחשבנות תנבע מניקוד השמאי לשווי יחסי בכלל השטח הנכנס, לכן יש לראות את ההקלה כמתכלה עם הריסת הבניין. אין רלוונטיות להשבחת נכס מכוח תוכניות תקפות. תחשיב שמאי הוועדה הציב זכויות מכוח תב"ע ולא את ההקלה, ולכן נוצר מצב שאנו דנים רק בנושא ההקלה של הממ"ד ולא בכל שטח הדירה.

שמאי המשיבה טענו כי אם יהיה פינוי בינוי, הבעלים יקבלו תמורה על הזכויות שניתנו בהקלה, לכן הזכויות לא יאבדו בהריסת הבניין. הבעלים בנכס הנדון יקבלו תמורות על דירת 155 מ"ר כולל 12.77 מ"ר שקיבלו בהקלה. לא מדובר במקרה שבו אחרי הריסת המבנה הזכויות בהקלה הולכות לאיבוד.

<u>היתרים לדירות אחרות בבניין</u>

שמאי המשיבה סבורים שההיתרים שניתנו לדירות נוספות להרחבה והעובדה שיש זכויות נוספות לבנייה על הגג מפחיתה מההיתכנות של פינוי בינוי, ואילו שמאי המבקשים טען שמדובר בהרחבות ישנות של סגירת מרפסות והרחבות בתוך קווי הבניין ללא ממ"ד, שאינן דומות לבקשה הנוכחית, ולכן אין בהן כדי למנוע מימוש של תוכנית פינוי בינוי.

[11] 1.33 מ"ר = 2.66 מ"ר – 3.99 מ"ר.

10. <u>דיון והכרעה</u>

10.1. <u>פתח דבר</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירה בשטח של 49.64 מ"ר (עפ"י תוכנית הבקשה להיתר), הממוקם בחלקה 6577/65 ברח' רביבים 22 בהרצליה.

המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר מס' 20220824 (להלן – "**הבקשה להיתר**") בו מבוקשת הרחבת הדירה בקומה א' כולל תוספת ממ"ד, ותוספת בנייה על הגג ומרפסת גג. במסגרת הבקשה אושרה הקלה בקו בניין לתוספת הממ"ד.

ההשבחה הינה בגין אישור הקלה המתירה חריגה בקו בניין עד מטר אחד מגבול המגרש עבור בניית ממ"ד.

בהתאם להסכם רכישה של הנכס, הנכס נרכש ב-08/08/2007.

להלן התייחסותי לתוכניות נוספות שלא צוינו ע"י הצדדים או הוסכם כי אינן משביחות:

<u>תוכנית הר/2213, מועד קובע 22/01/2014</u> - הצדדים אינם מתייחסים לתוכנית זו. מדובר בתוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. היתר הבנייה המתבקש הינו מכוח זכויות הבנייה מתוכנית הר/1923 ולא מכוח תוכנית הר/2213. על כן אין מימוש מכוח התוכנית במקרה הנדון.

<u>תוכנית 504-0273037 (הר/מק/2302), מועד קובע 18/02/2016</u> - הצדדים מסכימים כי התוכנית אינה משביחה את הנכס. התוכנית מאפשרת סגירת מרפסות הבנויות בהיתר. לאחר שבחנתי את נתוני הנכס ובהתחשב בכך שלא נמצאו היתרי בנייה לנכס, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי התוכנית אינה משביחה.

10.2. <u>דיון בסוגיות המחלוקת</u>

המחלוקת בין הצדדים נסובה על עצם ההשבחה.

שמאי המבקשים טען לפטור מהיטל השבחה, שכן ההקלה שאושרה חוסה תחת הפטור לפי סעיף 19(ב)(9) לחוק התו"ב, שלפיו "לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה שהיא אחרת מאלה... השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951".

לביסוס טענתו הציג החלטות פסיקות שונות.

ההחלטה בעניין סלונימסקי אותה הציג, עוסקת בתחולתו של סעיף 19(ב)(9) על ממ"ד בדירה חדשה וקובעת "פטור מהיטל השבחה על כל בנייה של ממ"ד (עד גודל מסוים), ללא הבחנה בין תוספת בנייה לבין בנייה חדשה, וללא כל תלות במועד אישורה של התוכנית המשביחה - לפני או אחרי תקנות ההתגוננות 1992, לפני או אחרי תקנות ההתגוננות 2007...". ההחלטה אינה נוגעת לבניית ממ"ד בהקלה לחריגה מקווי בניין, על כן אינה רלוונטית לענייננו.

ההחלטה בעניין דורפברגר ששלח שמאי המבקשים עוסקת בשאלה אילו חריגות מצדיקות סירוב לבקשה להיתר בנייה לפי תמ"א 38 ואף היא אינה רלוונטית לנושא שבו אנו עוסקים.

מאחר שפס"ד בעניין פז קבלנים הינו החלטה של בית המשפט העליון שדנה במאוחד במספר ערעורים מינהליים העוסקים, בין היתר, בהוראות סעיפי הפטור בקשר להקלות בקו בניין לצורך בניית ממ"ד, אתמקד בקביעותיה של החלטה זו.

בראשית דבריי אציין שההחלטה אכן נוגעת כפי שציינו שמאי המשיבה לפטור מהיטל השבחה לבניינים ששופצו במסגרת תמ"א 38, בניגוד לנכס הנדון, שהרחבתו אושרה מכוח תוכנית הר/1923. עם זאת, נראה כי ההחלטה נוגעת בכללותה לסעיפי הפטור לממ"ד ואינה ייחודית לבנייה בתמ"א 38 ומתווה עקרונות כלליים הנוגעים לחריגה מקווי בנייה בעת הרחבת מבנים.

בהחלטתו מדגיש בית המשפט כי אין מחלוקת כי הצורך החיוני בממ"ד זמין מומחש מחדש מדי פעם לפעם, ואציין שלנוכח המצב המלחמתי שבו אני נמצאים בימים אלה, צורך זה מתגבר עוד יותר. בית המשפט גם מדגיש כי מעבר לצורך הביטחוני, יש בבניית "מגדלי ממ"דים" אף חיזוק לאיתנותם ההנדסית של המבנים.

לפיכך קובע בית המשפט העליון כי יש לפרש את סעיף הפטור באופן שאינו מצומצם, ומבחין בפסיקתו בין יתרון איכותי הנובע מההקלה מקו בניין, הפטור מהיטל, לבין יתרון כמותי, שאינו פטור מהיטל. וכך קובע בית המשפט[12]:

> **(א) כאשר <u>אין</u> אפשרות פיזית/הנדסית למקם ממ"ד בתוך קווי הבניין המורחבים של תמ"א 38, וכתוצאה מכך מתבקשת הקלה - יחול הפטור לפי סעיף 19(ב)(9)...**
>
> **(ב) כאשר <u>ניתן</u> למקם ממ"ד בתוך קווי הבניין של תמ"א 38, אך מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורת הממ"ד עצמו (או מיקומו או הגישה אליו), לדעתי אף במקרה זה יש להחיל את הפטור... הדגש הוא על שטח הממ"ד המינימלי כנושא הפטור. לטעמי, קבלת הקלה על מנת לבנות ממ"ד בצורה של 3 כפול 3 מטרים, במקום למשל 1.7 כפול 5.3 מטרים, צריכה ליהנות מפטור ויש בה הגשמה סבירה ומקובלת של תכלית העידוד. המציאות מוכיחה כי שהייה ממושכת בממ"ד בעתות לחימה איננה דבר תיאורטי בלבד, וכל עוד מדובר בבנייה של ממ"ד בשטח המינימלי (9 מ"ר נטו), אז יש להחיל את הפטור... הדבר נכון אף כאשר מידות הממ"ד, המתאפשרות בזכות ההקלה, גורמות לו להיחשב ל"חדר מגורים" תקני (שרוחבו חייב להיות מעל 2.60 מטרים) - אף אם נעוץ בכך יתרון כלכלי בעת מכירת הדירה.**

[12] ההדגשות במקור.

(ג) יש גם לשער כי בניית ממ"ד בצורת חדר רגיל, כך שנוח יותר להשתמש בו ביום-יום, עשויה לתרום לשמירת הממ"ד במצב זמין ותקין לשהייה בשעת מתקפה, וזאת לעומת ממ"ד המשמש אף כמחסן או מזווה, בשל צורתו הבלתי נוחה...

ובהמשך:

(ד) הוא הדין לדעתי גם כאשר ניתן למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין של התמ"א, מתבקשת הקלה מעבר לכך על מנת לבנות ממ"ד בתצורה "רגילה" יותר (למשל 3 כפול 3 מטרים) ונוצרים אגב כך יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי... מיקום השטח העיקרי, כיוונו, נגישותו ונוחותו... מדובר במקרים בהם כל השטח העיקרי המותר לבנייה (הן עפ"י תב"ע והן עפ"י תמ"א 38) יכול להיבנות בתוך קווי הבניין של התמ"א. במקרים אלה ההקלה שניתנת לממ"ד מביאה כתוצר לוואי שיפור באיכות הניצול של השטח העיקרי, מחייבת הפטור אף במצבים אלה, למרות שבנוסף לשיפור המושג בנושא הממ"ד, מושג גם שיפור איכותי מסוים בנוגע לשטח העיקרי. ההקלה - קרי, הרחבת קווי הבניין - היא עדיין עבור הממ"ד, וסביר לקבוע כי גם כאן השבחה היא בשל בניית מרחב מוגן, כלשון הוראת הפטור.

(ה) שונה לדעתי המצב כאשר ההקלה, הניתנת לכאורה לצורך מיקום ממ"ד מחוץ לקווי הבניין של התמ"א, מביאה בעקבותיה אפשרות לבנות שטח עיקרי נוסף, אשר אילולי ההקלה לא ניתן היה -בשל קווי הבניין - לבנותו. זהו שינוי כמותי ולטעמי דינו צריך להיות שונה. במקרים אלה השטח העיקרי אמנם מותר לבנייה (על פי תב"ע ותמ"א), אבל אין אפשרות פיזית/הנדסית לממש את בנייתו של כל השטח מפני שקווי הבניין המורחבים של תמ"א 38 אינם מספיקים. אמנם ההקלה המבוקשת היא לשם שינוי מיקום הממ"ד, אולם הזזת הממ"ד החוצה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי נוסף.

(ו) דומה כי אין בסיס בדין לשינוי קווי הבניין (מעבר לאלה המותרים לפי תמ"א 38) על מנת לאפשר בנייה של שטח עיקרי - זו סטייה ניכרת אסורה.

ובהמשך:

וכאן, לטעמי, יש להציב את גבול פרישתו של סעיף 19(ב)(9): הקלה שמשמעותה תוספת כמותית בבניית שטח עיקרי, אשר קודם לכן אמנם היה מותר לבנייה אך קווי הבניין מנעו זאת, איננה צריכה ליהנות מפטור המיועד להקמת ממ"ד, תהיה חשיבותם של הממ"דים אשר תהיה".

שמאי המבקשים נתלה בהכרעת כהן העוסקת בדירה בקומת הקרקע במבנה דומה לזה נשוא הנכס המיועדת אף היא להרחבה ובשאלה האם הקלה בקו ההרחבה לטובת בניית ממ"ד פטורה מהיטל

השבחה לפי סעיף 19(ב)(9). תשובתו של השמאי המכריע היא כי למרות פס"ד בעניין פז קבלנים שלפיו הקלה המאפשרת תוספת שטח עיקרי אינה פטורה מהיטל השבחה ועל אף שבמקרה שבו עוסקת ההכרעה, ההקלה אפשרה תוספת שטח עיקרי, היא שההקלה אינה בקו בניין אלא בקו ההרחבה. לעמדתו ניתן היה להקים את הממ"ד בקו ההרחבה, אבל לו הממ"ד היה מוקם בקו ההרחבה לא ניתן היה לאשר חריגה עבור שטח עיקרי. מאחר שההקלה נועדה להקמתו של הממ"ד היא פטורה מהיטל השבחה.

אני חולקת על עמדה זו, ואסביר.

בהתאם לתוכנית הר/1923 התאפשרה הרחבה של הדירות עד לקו הרחבה המצוין על התשריט, עד 120 מ"ר במקרה של הרחבה בקומה אחת ועד 180 מ"ר במקרה של הרחבה בשתי קומות, כולל נסיגה של 1.5 מ' בקומת הגג.

לפי הוראות סעיף 12(ו) לתוכנית, האגפים החדשים ייבנו לפי כל התקנים החדשים תוך בדיקת אפשרות לחיזוק יתר הבניין. מכך עולה שהתוכנית שאושרה בשנת 2002 כבר כוללת הוראות לחיזוק הבנייה וההרחבה כוללת גם שטחי ממ"ד.

מעיון בתשריט עולה שניתן היה למקם את הממ"ד בתחום שטחי ההרחבה וההקלה אפשרה הזזתו מחוץ לקו ההרחבה ובניית שטח עיקרי תחתיו. לפי פס"ד בעניין פז קבלנים, במקרה כזה שבו ההקלה מאפשרת תוספת שטח עיקרי שניתן לבנות עפ"י תב"ע אבל מחוץ לקווי הבנייה, יחויב שטח הממ"ד בהיטל השבחה.

לפיכך טענת שמאי המבקשים שאי ניצול מלוא זכויות הבנייה שהקנתה התוכנית מוכיחה כי יש לפטור את הממ"ד מהיטל אינה רלוונטית.

באשר לבקשה להיתר מס' 20220478 להרחבת דירת השכן בקומת הקרקע, הבקשה אושרה בוועדת המשנה ביום 22/02/2023, כשלושה חודשים לפני המועד הקובע שבעניינו. איני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי לאישור הבקשה להיתר יש השפעה על הפטור מתשלום היטל השבחה על הממ"ד. ברור הדבר כי אישור הוועדה לממ"ד בקומת הקרקע מחוץ לקווי בניין בהקלה יש תרומה לאישור ההקלה בדירה בקומה א', מבחינת הנראות ואף התרומה לחיזוק הבניין ב"מגדל ממ"דים" אך הדבר אינו קשור לעצם החבות בהיטל השבחה, שעפ"י הפסיקה המבקשים אינה פטורה ממנה.

יתר על כן, מעיון בשומת ההשבחה של דירת השכן בקומת הקרקע שהועברה לעיוני, עולה כי גם בדירה זו אושרה בקשה להקלה בגין חריגה מקווי בניין שבגינה חויב הבעלים בהיטל השבחה.

בהתאם לאמור לעיל, סעיף 19(ב)(9) אינו חל במקרה הנדון.

שטחי הבנייה ומקדמי השווי

לאחר מדידה גרפית, אני מקבלת את שטחי הנכס לפי התוכנית במצב הקודם שהציגו שמאי המשיבה: שטח הדירה בקומה א' כולל הרחבה של 80 מ"ר, זכויות בקומת הגג של 63.40 מ"ר ושטח מרפסת של 11.19 מ"ר. יובא בחשבון מקדם שווי לממ"ד 1 ומקדם שווי למרפסת הגג - 0.2.

מקדם התכלות

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם התכלות 0.5 בהסתמך על הכרעת כהן שטען בין היתר כי יש להביא בחשבון כי בשכונה מתוכננת תוכנית פינוי בינוי שהעריך שתצא לפועל תוך 12 שנים.

שמאי המשיבה לא הסכימו עם טענת שמאי המבקשים משני טעמים. באשר לתוכנית פינוי בינוי טען כי אין ודאות למימושה שכן ההסכם בין העירייה לחברה היזמית בוטל, וייתכן כי בשל מורכבות הפרויקט יידרש אישור תוכניות מפורטות למימושו. כמו כן המספר הרב של הרחבות של דירות שנעשו בחלקה מקטין את הסיכוי לתוכנית פינוי בינוי, במיוחד בנכס הנוכחי שבו שטח הדירה לאחר הרחבה הינו 144 מ"ר. בנוסף טען כי אין משמעות להתכלות הזכויות בתוכנית פינוי בינוי שכן התמורות לדיירים מבוססות על השטח הקיים בתוספת שטח ואין משמעות האם השטח מכוח תוכנית, הקלה או נבנה ללא היתר.

סוגיית ההתכלות נדונה בערכאות משפטיות שונות וברובן ככולן 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.

ישנם שני פרמטרים אשר משפיעים על קביעת מקדם ההתכלות: שווי הבנוי בהתחשב ביתרת חיים כלכליים של המבנה ושווי מרכיב הקרקע. ככל ששווי מרכיב הקרקע גבוה יותר ביחס לשווי המבנה, בהתחשב ביתרת חייו הכלכליים, פוחת שיעור מקדם ההתכלות, ולדבר השפעה הפוכה על הגמישות התכנונית, ככה שככל שמקדם ההתכלות נמוך יותר ישנה גמישות תכנונית גדולה יותר.

מקדם ההתכלות נבחן לפי מאפייניו הייחודיים של כל מקרה, כאשר כל מקרה לגופו ואין כלל אצבע אחיד לכל המקרים.

בעניין הסיכויים לתוכנית פינוי בינוי, במקרה הנדון מדובר בקרקע יקרה ובבנייה ותיקה באיכות ירודה. עם זאת התוכנית החלה במקום מאפשרת הרחבה משמעותית של הדירות, הצמדה של חצרות וגגות, הוספת מרחבים מוגנים והפיכת הדירות המקוריות לדירות הדומות במאפייניהן לבתים צמודי קרקע. העובדה שפרקטיקת ההרחבה נפוצה בשכונה מעידה על כדאיותה. תוכנית פינוי בינוי אמנם משנה את פני השכונה ותהיה כדאית לבעלי הנכסים אך יש לה גם חסרונות כגון אובדן הפרטיות, צפיפות והעמסה על התשתיות, וגם מורכבות בביצוע הכוללת בין היתר תקופה ארוכה של פינוי.

מבדיקה באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בשנת 2023 נעשו עסקאות מכר רבות יחסית בשכונה, אף שמדובר בשנה של קיפאון בעסקאות. עובדה זו יחד עם העובדה שהרחבות בשכונה

נפוצות, מעידה על כך שלא כל הדיירים מצפים או "בונים" על תוכנית פינוי בינוי הצפויה להתאשר בקרוב.

בעניין הטענה לעניין התכלות הזכויות אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה שככל ויתממש פרויקט פינוי בינוי הרי שאין חשיבות לדרך שבה אושרו הזכויות, אם מכוח התוכנית או אם בהקלה, שכן במו"מ על התמורות מובא בחשבון השטח הקיים של הדירה וזכויות הבנייה אינן "מתאפסות". לפיכך לא יובא בחשבון מקדם התכלות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה של 10,750 ₪, המתבסס על עסקאות בפרויקט הריסה ובנייה בהרצליה הירוקה בהתאמה למיקום ולזמן ועל הכרעת כהן בהתאמה לזמן. בחנתי את העסקאות שהוצגו ואני מקבלת את הסכמתם לשווי זה.

10.3. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח לאחר הרחבה כולל ממ"ד	80	1.0	80
קומת הגג	63.40	1.0	63.40
מרפסת גג	11.19	0.2	2.24
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			145.64

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' במ"ר**
קומה א' שטח עיקרי	80.31	1.0	80.31
ממ"ד[13]	12.5	1.0	12.50
קומת הגג	63.36	1.0	63.36
מרפסת גג	11.19	0.2	2.24
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			158.41
השבחה במ"ר			12.77
שווי מ"ר מבונה			10,750 ₪
השבחה			**137,278** ₪

[13] בניכוי שטח קירות ממ"ד של 0.87 מ"ר.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כתת חלקה 10, חלקה 65 בגוש 6577, רחוב רביבים 22, הרצליה,** חלה השבחה בהתייחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20220824, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
504-0273037 (הר/מק/2302)	18/02/2016	**לא חלה השבחה**	
הקלה	31/05/2023	**137,278** ₪	**68,639** ₪

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

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

