תאריך: 03/08/2021
מספר מינוי: 2898-2020
מספרנו: 62-2898-2020

לכבוד

המבקשים, גרוסמן דליה ורבינוביץ עמירם
באמצעות השמאית ג'נט אמיר
בדוא"ל janetamir7@gmail.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה הרצליה
באמצעות השמאים פנינה נוי וצחי לוי
בדוא"ל noy-aaa@zahav.net.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 2020-2898)
חלק מחלקה 703 בגוש 6546
רחוב טבנקין 9-7, הרצליה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עם אישור התכניות הרלוונטיות, חוות הדעת התבקשה בדרך של מימוש ע"י הסכם מכר של חלק מהזכויות בחלקה במסגרת הסכם קומבינציה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: הגב' גרוסמן דליה ומר רבינוביץ עמירם ע"י שמאית המקרקעין הגב' ג'נט אמיר.
המשיבה: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ע"י שמאי המקרקעין הגב' פנינה נוי ומר צחי לוי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית/ החלטה	מועד קובע
הר/1635	13/09/1983
החלטת ועדה לעניין תוספת שטחי שרות	30/04/2013
הר/1635/ה' [1]	22/02/2014

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 13/04/2021 לא נוכחות הצדדים.
ג. דיון התקיים ביום 07/03/2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

[1] בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מטעם המבקשים

- שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה מיום 13/10/2020 ודרישת תשלום בגין היטל ההשבחה מיום 08/11/2020.
- שומה אחרת מיום 18/01/2021.
- מסמך התייחסות לטענות המשיבה בדיון, החתום ע"י עו"ד דפנה תמיר מיום 12/04/2021.
- העתק מהחלטת הועדה מיום 01/05/2005 לעניין שטחי שרות - חניות ושטח מבני עזר/ נספחים, העתק מפרוטוקול ישיבת המשנה מס' 372 מיום 06/12/2006.
- העתק הפרוטוקול מישיבת הועדה המקומית מס' 57 מיום 28/10/2012.
- העתק בקשה להיתר בניה מס' 4355-4470, גו"ח 6533/98.
- העתק בקשה להיתר בניה מס' 2000419, גו"ח 6534/141.
- העתק בקשה להיתר בניה מס' 2000521, גו"ח 6456/645 מגרש 17.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/01/2021.
- העתק שומת השבחה לנכס הידוע כגו"ח 6537/120 מיום 18/04/2017 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין עדי נאור.
- העתק שומת השבחה לנכס הידוע כגו"ח 6536/849 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין אהרון בוץ מיום 10/03/2019.

3.2 מטעם המשיבה

- תגובה לשומה אחרת מיום 18/02/2021.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6546
חלקה	703
שטח חלקה רשום	4,084 מ"ר
מושא חוו"ד	2082/4100 חלקים מהחלקה המהווים מגרש בשטח של כ-2,074 מ"ר, בחלק הדרומי של החלקה, עליו בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים בשטח כולל של כ- 317 מ"ר.
זכויות במקרקעין	בעלות
כתובת	רחוב טבנקין 9-7, הרצליה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת ממוקם במערב שכונת הרצליה הצעירה, מעברן המזרחי של שדרות בן גוריון המהווות ציר תחבורה ראשי בעיר.
שכונת הרצליה הצעירה נמצאת דרומית למרכז העיר הרצליה, מערבית לשטחי התעשייה הצבאית וצפונית לשכונת צמרות, שכונת גני הרצליה ולעיר רמת השרון.
השכונה מאופיינת בבנייה רוויה נמוכה לצד בתי מגורים צמודי קרקע.
החלקה הנדונה נמצאת מעברו המערבי של החלק הצפוני של רחוב טבנקין יצחק.
רחוב טבנקין יצחק הינו רחוב פנימי דו סטרי המקשר בין רחוב ורבורג בצפון ורחוב ביל"ו מדרום.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

חלקה 703 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ושטחה הרשום הינו 4,084 מ"ר.
בחלקה הצפוני של החלקה בנוי מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובחלק הדרומי של החלקה (הנכס הנדון) בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים.
גבולות ומידות החלקה[2]:
מזרח- חזית ברוחב של כ- 77 מ' לרחוב טבנקין.
מערב- חזית ברוחב של כ- 78 מ' לשדרות בן גוריון.
צפון- צלע באורך של כ- 55 מ' הפונה לחלקות 639 ו-640 עליהן קיימים בנייני מגורים בבנייה רוויה נמוכה.
דרום- צלע באורך של כ- 52 מ' לחלקות 648 ו-710 עליהן קיימים בנייני מגורים בבנייה רוויה נמוכה.

5.3 הנכס הנדון

הנכס מושא חוות הדעת מהווה כ-54% מהחלקה (2082/4100 חלקים ממנה), מגרש בשטח של כ- 2,074 מ"ר בחלק הדרומי של החלקה, עליו בנויים שני מבנים צמודי קרקע ותיקים בשטח כולל של כ- 317 מ"ר.

[2] בהתאם לאתר ה-gis של הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

6. מצב תכנוני ורישוי

להלן ריכוז התכניות החלות על הנכס:

מס' תכנית/ החלטה	י.פ	תאריך מתן תוקף	שם תכנית
הר/253/א'	8521	08/06/1961	תכנית מתאר מקומית (אזור מגורים א').
הר/672	1642	09/07/1970	תיקון לתכנית 253/א
הר/1163	2112	22/05/1975	תכנית מפורטת הכוללת תכנית איחוד וחלוקה
הר/1270	2196	19/02/1976	רחוב בן גוריון
הר/1635	2956	01/09/1983	תכנית יציאה לגג
הר/2000/מ'	3807	25/10/1990	תכנית מרתפים
הר/מק/2000/מע	5037	04/12/2001	תכנית מתאר מקומית למעליות
הר/2000/א'	5065	09/04/2002	תכנית מתאר מקומית
החלטת ועדת מליאה מישיבה מס' 61		30/04/2013	תוספת שטחי שרות
הר/1635/ה'	6748	02/02/2014	תכנית הגדלת חדרי יציאה לגג
הר/מק/2302	7198	03/02/2016	תכנית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

להלן פירוט תכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 מצב תכנוני קודם

הר/253/א' (08/06/1961):

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מושא חוות הדעת הינה בייעוד מגורים א' .

להלן רשימת התכליות המותרות:

1. בתים חד משפחתיים.
2. בתי קוטג' למשפחה אחת.
3. באישור מיוחד בית דו משפחתי.
4. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
5. מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית בתנאי שלדעת הועדה המקומית המלאכה אינה גורמת לרעש, לכלוך, ריח רע או לכל הפרעה אחרת.
6. בתי חדרים להשכרה.

להלן זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית:

אזור	שטח מגרש מינימלי	שטח בניין ראשי	שטח בניין עזר	גובה מקסימלי- קומות	גובה בניין עזר	קווי בניין	רוחב מינימלי של חזית המגרש	צפיפות במגרש מינימלי
מגורים א'	1,000 מ"ר	20% או 200 מ"ר, הקטן מבניהם	50 מ"ר	2	2.4	צדדי- 4 מ'. אחורי- 8 מ'. חזית- כפי שנקבע בתשריט או בתכנית מפורטת	20 מ'	6
מגורים ב'	750	20 % בקומה רגילה 15 % בקומת עמודים		2 קומות על עמודים		צדדי- 3 מ'. אחורי- 8 מ'. חזית- כפי שנקבע בתשריט או בתכנית מפורטת	18 מ'	6

הערות:

- שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות בגג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.
- שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
  גובה קומת עמודים 3.20 מ' וקומת מרתף לא יעלה על 2.80 מ'

הר/672 (09/07/1970):

תיקון מס' 27 לתכנית 253/א'.

הועדה המקומית תהיה רשאית בכל המקרים, כשהדבר יראה לה חשוב ורצוי באזורי המגורים ב' ו-ג', שימוש של חניה בקומת העמודים והקמת קומה נוספת מעל המותר בהתאם להוראות המפורטות בתכנית.

במקרה של קומת עמודים מפולשת לחניה ותוספת קומה כמפורט בהוראות התכנית יהיו זכויות בניה כדלקמן:

אזור	אחוזי בניה לקומה	סה"כ אחוזי בניה	צפיפות למגרש מינימלי
מגורים ב'	23.30%	70%	6 יח"ד

הר/1163 (22/05/1975):

תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה וללא הסכמת הבעלים.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ב'.

הוראות הבניה באזור מגורים ב':

1. שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר, פרט למגרשים ששטחם קטן מזה כמפורט בתשריט.
2. מגרשים כמסומן בתשריט תהיה בניה בקירות משותפים.
3. על מגרשים ששטחם 500 מ"ר בערך ברוטו, לפי החלוקה החדשה מותר לבנות לא יותר מ - 3 יח"ד.
4. על מגרשים גדולים יותר תהיה הצפיפות המותרת 8 יח"ד לדונם נטו.

בהתאם ללוח ההקצאה, נרשמו, בין היתר, הפרטים הבאים:

שם	מצב נכנס		מצב יוצא	
	מס' חלקה	שטח	מס' חלקה	שטח
רבינוביץ אריה, שכ' הפועלים הרצליה	321	6,031 מ"ר	13	3,920 מ"ר

6.2 מצב תכנוני חדש

הר/1635 (01/09/1983):

התכנית קבעה הוראות לתוספת חדר יציאה על גגות בתי המגורים:

א. שטח חדר יציאה לגג (כולל המדרגות הפנימיות)- לא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין.

ב. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו ייבנו חדרי היציאות, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבית.

ג. בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח בגג שמעל דירתו, ברשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי בדירות בבית.

ד. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

ה. חדרי יציאה לגג ייבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף, אם לא קיים חדר מדרגות כזה, ייבנו חדרי היציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף ובלבד שתוותר גישה לשטח הגג המשותף ובכל מקרה, הנסיגה של כל חלק בחדר היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ׳ ולצדדים 1.5 מ׳.

ו. חדר היציאה לגג, לכשיבנה, ישמש חלק אינטגרלי של כל הדירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

ז. לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי הדירות לפיתוח הגג (בתכנית נקבעו הקצאות השטח המשותף), 25% מסך שטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף.

ח. סה״כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ט. אושרה הקלה, קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתכנית, החלה על האזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבניין.

הר/2000/מ׳ (25/10/1990):

התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר הרצליה. להלן הוראות התכנית:

1. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין-בניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה.
קומת המרתף התחתונה תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבנייני מגורים וילות וקוטג׳ים.
2. שטחי קומת המרתף - יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרים באותו בניין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.
בלט חלק ממבנה המרתף מעל מפלס פני הקרקע או פני הרחוב מעל למותר, תחשב קומת מרתף זו בקומת בניין רגילה ותיכלל באחוזי הבניה של הבניין, גם אם השימושים אינם להפקת רווחים.

3. גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתי התקרה הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה יהיה גובה בין הרצפה ותחתי התקרה 2.40 מ'.

הר/2000/א' (09/04/2002):

תכנית זו חלה על כל המרחב התכנוני של העיר הרצליה.

להלן זכויות הבניה בהתאם לתקנון התכנית:

ייעוד קרקע	שטח מגרש מינימלי במ"ר	זכויות בניה בהתאם לתכנית הר/253 א'	מס' יח"ד מרבי במגרש מינימלי בהתאם לתכנית הר/253 א'	מצב מוצע- מספר קומות מרבי	מצב מוצע- מס' יח"ד מרבי במגרש מינימלי	מצב מוצע- שטח בניה מרבי
מגורים ב'	750	3*23.3%=70%[3]	6	3 קומות על עמודים	6	28%x3=84%

הערות:

1. שטח בניה מקסימלי בבניין ראשי הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב- 1992.
2. תשריט התכנית בדומה לתשריט הר/253/א.
3. מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל זאת מלבד באזורי מגורים א' מוגבל וא'-2 מוגבל בהם יעשה חישוב עיגול יח"ד מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

<u>הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה- מעבר לאחוזי הבניה מפורטים בטבלה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן</u>:

א. 6% לשיפור התכנון.

ב. 5% בגין התקנת מעלית.

ג. 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

<u>יחס לתכנית הראשית</u>:

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית הר/253/א' תגברנה הוראות תכנית זו .

תכניות מתאריות ומפורטות לפי חוק התכנון והבנייה השכ"ה-1965, אשר הוסיפו אחוזי בניה מעבר למפורט בתכנית זו או שקבעו הוראות בעניין מס' יח"ד בלבד, לאחר אישור תכנית הר/253/א', גוברות על תכנית זו.

[3] במקור בהוראות התכנית נרשם 2*23.3%=70%, ככל הנראה מדובר בטעות סופר.

החלטת הועדה המקומית לעניין תוספת ש"ש מס' 61 (30/04/2013):
תוספת שטחי שרות ביחס לתכנית הר/253/א' על תיקוניה ככל שתיקונים הופקדו או אושרו לפני יום 23/02/1992.
התוספת תחול באזורי מגורים ב', מגורים ב' מוגבל, מוגרים ג', מסחרי, חזית מסחרית ע"פ תכנית מתאר הר/253/א, אזור מגורים ד' מכח תכנית הר/1023 וכן אזור מגורים א' מכח תכנית הר/1266.
תוספת שטחי שרות עפ"י החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף עפ"י תכנית הר/2000/מ', למעט מבואות, חדרי מדרגות, בטחון, בטיחות וחניות.

א. בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת - תותר תוספת שטחי שרות במלוא היקף הקומה מעליה וזאת לצורך מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני תקשורת, אחסנה וחניה בכפוף לאמור להלן:
   1. אחסנה - מחסן אחד (לכל היותר) לכל דירת מגורים ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.
   2. מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות, מתקני שרות וחניה - הועדה תהא רשאית לקבוע לפי שיקול דעתה את חלוקת תוספת שטחי השרות בין השימושים השונים בהתאם לנסיבות המקרה והעניין תוך התחשבות בצרכי החניה.
      סגירתה של קומת עמודים מפולשת ביותר מקיר אחד, לא תותר אלא בקירות זכוכית.
      לא תותר הקמתם של מבני עזר מחוץ להיקף המבנה.

ב. מבואות וחדרי מדרגות קומתיים (שאינם בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת):
   שטח מבואה וחדר מדרגות לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי המותר לקומה או 50 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם.
   אם יש דרישה של כיבוי אש להתקנת 2 חדרי מדרגות בבניין, שטח חדר המדרגות השני יהיה בנוסף לשטח האמור לעיל, בשטח שיקבע ע"י רשות כיבוי אש.

ג. בטחון ובטיחות- במקרה של תוספת ממ"ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ"ר.

הר/1635/ה' (02/02/2014):
הגדלת חדר יציאה לגג. להלן עיקר הוראות התכנית:
- התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.
- לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים, עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית הר/1635.
- שטח חדרי יציאה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח המדרגות הפנימיות.
  שטח זה הינו מקסימלי ויהיה כפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים המצוינים בתכנית זו.
- לא יותר איחוד חדרי יציאה לגג. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.

- הוראות בניה למבנים טכניים על הגג- סעיף זה חל אך ורק על בניינים המוציאים היתר בנייה לפי תכנית זו.
- לא יוצא היתר להקמת חדר יציאה לגג אלא אם הוגשה לוועדה המקומית תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי.

6.3 <u>רישוי</u>

בהתאם למידע מאתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, אותרו על ידי 4 היתרי בניה לחלקה 703.
להלן היתרי הבניה הרלוונטיים לנכס הנדון – החלק הדרומי של החלקה:

היתר בניה מספר 209 מיום 28/06/1976, ניתן ל: "תוספת אגף מגורים לבניין קיים".
42.09 מ"ר מבני עזר+ 13.42 מ"ר מקלט.
להלן פירוט השטחים בהיתר (מ"ר):

	קיים	מוצע	סה"כ
קומת כניסה	76.17	154.76	230.93
מרפסות	22.73	19.84	42.57
ח. כביסה		17.37	17.37
מקלט		13.00	13.00
מחסן		13.65	13.65
סה"כ	**98.90**	**218.62**	**317.52**

היתר בניה מס' 319 מיום 25/08/1976.
מהות הבקשה- שינוי שם המבקש מרבינוביץ אריה לגרוסמן גדעון.

7. מצב משפטי

7.1 פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 18/01/2021, קיימים הרישומים הבאים:

נושא	פירוט	
גוש	6546	
חלקה	703	
שטח רשום במ"ר	4,084	
בעלויות	גרוסמן דליה	1225/4100 חלקים
	רבינוביץ עמירם	1375/4100 חלקים
	גרוסמן דליה	15/82 חלקים
	רבינוביץ עמירם	15/82 חלקים
הערות	- רשומות מספר הערות אזהרה לפי סעיף 126 למוטבים שונים.	
	- הערה לפי סעיף 11(א),(1)(2) לפקודת המסים, על ההערה של פלס חברה לבנין והשקעות בע"מ.	

7.2 הסכם קומבינציה

בהתאם למידע משומת המשיבה, ביום 01/07/2020 בוצעה עסקת קומבינציה ובו נמכרו 54% מהזכויות בחלקה והמיוחסות לחלק הדרומי של החלקה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר - הסכם קומבינציה.

ב. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ג. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ד. מיקום הנכס ברחוב טבנקין, הרצליה.

ה. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ו. מחירי מקרקעין בסביבה, במועדים הקובעים ובהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים, דיון והכרעה

להלן ההשבחה בשומות הצדדים עבור מימוש בשיעור של 54% מזכויות המבקשים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הר/1635	13/09/1983	416 ₪	329 ₪
החלטת הועדה מס' 61 (תוספת שטחי השרות)	30/04/2013	220,320 ₪	אין השבחה
הר/1635/ה'	17/02/2014	351,135 ₪	318,087 ₪

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 <u>הסכמות הצדדים</u>

בשומת המשיבה נקבע כי אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות הר/2000/מ', /הר/2000/א' ו- הר/מק/2302 מהטעמים המפורטים להלן:

א. תכנית הר/2000/מ' - אין כדאיות בבניית קומת מרתף שתכליתה הינה בעיקרה לשימוש כחניה לאור כך שניתן למקם את שטח החניה במפלס הקרקע.

ב. תכנית הר/2000/א' - קבעה זכויות בניה בשיעור של 84% בעוד שבהתאם להוראות תכנית הר/253/א' על תיקוניה, הותרה בניה בשיעור של 70% עיקרי ו-25% מרפסות סגורות.

ג. תכנית הר/מק/2302 - מימוש זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית יתאפשר רק בבניינים אשר ניתן היתר בניה לבנייתם לפני 01/01/1993.

<u>הכרעה</u> -

טענות המשיבה כמפורט לעיל, מקובלות עלי. לפיכך לא יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות אלו.

9.2 <u>תכנית הר/1635</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מתירה בנייה של חדרי גג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד.

במועד אישור התכנית, זכויות הבנייה בנכס הנדון הן לבניין מגורים בן 3 קומות הכולל סה"כ 16 יח"ד. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון 6 יח"ד בקומה העליונה.

לאור הבינוי הקיים בנכס הנדון, נקבע כי השימוש המיטבי הינו השארת המבנים הקיימים ודחיית זכויות הבניה עד לתום החיים הכלכליים של המבנים.

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע הינו 220 $ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- פרסום מקרקעין וערכם, מרץ 1983 -

מהות	שווי	שווי למ"ר מבונה
קרקע לחדר באזור טוב	$ 7,000	$ 280
קרקע לחדר באזור בינוני	$ 4,250	$ 170

- החלטות שמאים מכריעים -

שמאי מכריע	גו"ח	מועד ההחלטה	שווי למ"ר מבונה	הערות
עאטף עאלם	6546/697	23/11/2010	$ 225	
שושי שרביט	6538/146	21/09/2018	$ 170	
בצלאל קציר	6538/144	02/03/2011	₪ 550	חדר על הגג
נאוה סירקיס	6538/137	15/08/2010	$ 350	

להלן תחשיב ההשבחה:

תכנית הר/1635 – ח. גג				**16/09/1983**
שטח הנכס			2,074 מ"ר	
מס' יח"ד			16	
מס' קומות			3	
% בניה לקומה	23.3%		483.24 מ"ר	
שטח דירות גג	75%		362.43 מ"ר	
	יח"ד	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	6	23.00	1	138.00
מרפסות גג		224.43	0.25	56.11
סה"כ				194.11
שווי מ"ר מבונה אקו'		$ 220	$ 1 = ₪ 0.0613	₪ 13.48
דחייה		21 שנים	6%	0.29442
ההשבחה				₪ 770
השבחה למימוש הנוכחי			**54%**	**₪ 416**

<u>עמדת שמאית המבקשים</u>

מאמצת את דרך בחינת ההשבחה ושווי מ"ר מבונה אקו' כפי שנקבעו בשומת המשיבה, פרט לתקופת הדחייה.

לגישתה יש להביא בחשבון דחייה עד לשנת 2008 (25 שנים), מאחר ורק בשנת 2008 החלה עליית מחירים המשקפת כדאיות להריסת המבנה הקיים ומימוש הזכויות מתכנית זו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

הר/1635 – ח. גג				**16/09/1983**
סה"כ שטח אקו'				194.11
שווי מ"ר מבונה אקו'		$ 220	$ 1 = ₪ 0.0613	₪ 13.48
דחייה		25 שנים	6%	0.2329
סה"כ השבחה				₪ 610
השבחה למימוש הנוכחי			**54%**	**₪ 329**

<u>הכרעה</u>

תכנית הר/1635 מקנה זכויות לחדרי גג בשטח של 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה.
להלן התייחסותי לטענות / הסכמות הצדדים:

- השימוש המיטבי -

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו המבנים הקיימים בנכס. לפיכך, זכויות הבנייה לחדרי הגג הובאו בחשבון בדחייה.
אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה יש לחשב את ההשבחה תוך דחייה של הזכויות עד לתום חייו הכלכליים של המבנים הבנויים בנכס.
לאחר בחינת הנושא, החלטתי לאמץ את תקופת הדחייה ששימשה לתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה - 21 שנים.
ביחס לטענת שמאית המבקשים לפיה רק בשנת 2008 עלו מחירי הנדל״ן באופן שמייצר כדאיות כלכלית למימוש זכויות אלה - אינני מקבל טענה זו מאחר ויש לבחון את ההשבחה למועד הקובע, בהתאם למה שהיה רואה לפניו רוכש סביר באותו מועד ולא ניתן להביא בחשבון אירועים עתידיים אשר אותם לא יכול היה לצפות אותו רוכש סביר.

- מספר דירות גג, שטח חדר גג ושטח מרפסות גג -

בהתחשב בהיקף זכויות הבנייה, מספר הקומות והצפיפות, הובא בחשבון בשומות הצדדים כי הבינוי המיטבי הינו 6 דירות גג, לכל דירה 23 מ״ר חדר גג ומרפסת בשטח של כ- 37 מ״ר.
היקף השטחים כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים, תואם את היקף הבניה המותר בכל קומה כפי שנקבע בתכנית הר/672 (23.3%) ואת סך השטח המותר לניצול משטח הקומה לחדרי הגג כפי שנקבע בתכנית הר/1635 (40%).
לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים להיקף השטחים הנ״ל.

- מקדמים אקו׳ -

בחנתי את המקדמים ששימשו בשומות הצדדים והחלטתי לאמצם.

- ערכי שווי -

כאמור, הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 220 $ (13.48 ₪).
בעניין זה, בחנתי נתוני השוואה כמפורט להלן:

<u>החלטות שמאים מכריעים בסביבה</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי קרקע לחדר	שווי למ״ר מבונה [4]	שווי למ״ר מבונה ב-₪
עאטף עאלם	6546/697	$ 4,250	$ 225	₪ 13.8
שמואל רוזנברג	6546/56	$ 4,500	$ 180	₪ 11.0
שושי שרביט	6538/144	$ 4,250	$ 170	₪ 10.4

[4] בניתוח השווי הובא בחשבון שטח חדר כדלקמן:
עאטף עאלם - 19 מ״ר.
שמואל רוזנברג / שושי שרביט - 25 מ״ר.

הנתונים עליהם התבססו הן השמאים המכריעים והן שמאי הצדדים להכרעה זו, הינם מפרסום מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1983 :

מיקום	שווי לחדר
אזור טוב בהרצליה	$ 7,000
אזור בינוני בהרצליה	$ 4,250

במועד הקובע, מיקום הנכס הנדון הינו "אזור בינוני" בהרצליה. כאשר הדעה המקובלת באותו מועד הייתה כי שטח חדר הינו 25 מ"ר.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה אקו' :

מיקום	שווי לחדר	שטח חדר	שווי מ"ר מבונה
אזור בינוני בהרצליה	$ 4,250	25 מ"ר	$ 170
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	= $ 1	0.0613 ₪	**10.42** ₪

9.3 החלטת הועדה המקומית מס' 61 מיום 30/04/2013 - תוספת שטחי שרות

עמדת שמאי המשיבה

בבחינת ההשבחה לתוספת מחסנים, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים ומימוש זכויות הבניה (רוויה).

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע בסך של 8,500 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים :

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר מבונה[5]
29/04/2013	6546	536	83.00	2/4	2,000,000 ₪	16,080 ₪
28/04/2013		503	83.00	2/4	1,500,000 ₪	11,060 ₪
24/04/2013		681	100.00	3/4	1,690,000 ₪	10,083 ₪
21/03/2013		670	113.00	3/4	1,690,000 ₪	8,463 ₪
12/03/2013		839	73.00	3/3	1,020,000 ₪	7,644 ₪
11/03/2013		882	118.00	2/8	2,050,000 ₪	10,477 ₪
16/12/2012		692	115.00	1/3	1,950,000 ₪	10,130 ₪

תחשיב ההשבחה :

החלטת ועדה – תוספת ש"ש				
	יח"ד	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
סה"כ שטח למחסנים	16	6.00	0.5	48.00
שווי מ"ר מבונה אקו'				8,500 ₪
סה"כ השבחה				408,000 ₪
סה"כ השבחה למימוש הנוכחי			**54%**	**220,320** ₪

[5] בשומת המבקשים אין פירוט של ניתוח נתוני ההשוואה.

<u>עמדת שמאית המבקשים</u>

אין חבות בהיטל השבחה בגין תוספת שטחי האחסנה בקומת הקרקע מהטעמים הבאים:

א. מדיניות הועדה המקומית - הועדה המקומית נהגה לאשר בניית מחסנים בקומת הקרקע ללא חיוב בהיטל השבחה, בהסתמך על החלטה קודמת לזו שהתקבלה בשנת 2013.

כתימוכין מציגה היתרי בניה של נכסים בהם אושרה תוספת מחסנים:

- רחוב טבנקין 6 משנת 2001.
- גו"ח 6536/141, רחוב שמואל הנגיד 8, משנת 2001.
- גו"ח 6533/98, רחוב רופין 10 משנת 1999.

ב. תכנית הר/2000/מ' - התכנית מהווה חלק מסל זכויות הבנייה במצב הקודם. בהוראות התכנית נקבעו זכויות בניה לשטחי אחסנה בקומת המרתף, בשטח 6 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד.

עוד יצוין כי בהתאם להחלטת הועדה לתוספת ש"ש, ככל שתבנה קומת מרתף לא ניתן יהיה לאשר שטחי אחסנה בקומת הקרקע. הוראה זו תואמת את האמור בתכנית הר/2000/מ' שקבעה הוראות בניה לשטחי אחסנה בקומת המרתף.

לאור כך, זכויות הבניה מכח החלטת הועדה הינן זכויות מותנות ותלויות באופן מימוש תכנית המרתפים בהיתר הבניה.

ג. בהתאם לשומת ועדה לנכס הידוע כגו"ח 6536/120, התבקשה הקלה לניוד שטחי המחסנים מקומת הקרקע למפלס המרתף (מקדם השבחה, זמינות ושפור תכנון בשיעור של 20%).

ד. בשומת השמאי מר אהרון בוץ לנכס הידוע כגו"ח 6536/849, נקבע ביחס להקלה לניוד ש"ש מקומת הקרקע למפלס המרתף, כי אין חבות בהיטל השבחה מאחר ושווים של ש"ש בקומת הקרקע גבוה משווים של ש"ש במפלס המרתף.

לחילופין, מציינת שמאית המבקשים כי יש לבחון את ההשבחה לתוספת ש"ש נכון לשנת 1992, אשר סביר שבמועד זה התקבלה החלטת הועדה המקומית לתוספת ש"ש. שווי מ"ר מבונה אקו' לשנת 1992, נקבע על ידה לסך של 45 ₪, בהתבסס על ערכי השווי שהוערכו ע"י שמאי הוועדה לתכנית הר/2000/מ' (1990) בבנייה צמודת קרקע ובהתאמה לבנייה רוויה, בהנחת יחס צמוד קרקע/בנייה רוויה של 1:2.

<u>תגובת שמאית המבקשים ועו"ד דפנה תמיר מהדיון שנערך ביום 07/03/2021</u>:

שמאית המבקשים -

- זכויות ארעיות- בניגוד לזכויות המוקנות מהתכנית, זכויות אלה הוקנו מהחלטת הועדה שהליך ביטולה לא כרוך בשמיעת התנגדויות וניתן לשנותה בהחלטה אחרת. לכן, יש לגבות היטל השבחה בגין החלטה זו רק בעת מימוש בדרך של היתר בניה. כמו כן, עד שלא תוגש בקשה להיתר בניה לא ניתן לדעת בוודאות כמה שטח יישאר למחסנים, להערכתה היזם יעדיף קודם לבנות שטחי חניה ויתרת השטח במפלס המרתף, ישמש כשטחי אחסנה.

עו"ד דפנה תמיר -

- ההחלטה לתוספת שטחי שרות טומנת בחובה, בין היתר, שאלות משפטיות.
בהתאם להחלטה, הוספת שטחי שרות הינה ביחס לתכנית הר/253/א' על תיקוניה בעוד שעל הנכס הנדון חלה תכנית הר/2000/א' שאושרה בשנת 2002 והופקדה בשנת 2001.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב- 1992, ניתן להוסיף שטחי שרות רק לתכניות שהופקדו לפני שנת 1989.
- בהתאם להחלטת הועדה נקבע כי החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף עפ"י תכנית הר/2000/מ', לכן קיים קושי לקבוע מהו המועד הקובע.
ההחלטה קבעה כי אם תתבקש בניית שטח מרתף לא תהיה אפשרות לבניית שטחי אחסנה בק"ק ולהפך.
לפי התכניות בעיר, ברחוב בן גוריון עתידה לעבור המטרו, מכאן כי צפי הבנייה בעתיד הינה לבניה לגובה, דבר שיגדיל את הביקוש לבניית מרתף. לאור האמור, יש לחכות למועד הבקשה להיתר ובהתאם לכך לגבות את ההשבחה.
- מדיניות הועדה המקומית - לעניין ה"נוהג", ככל וקיימים היתרי בנייה שבהם אושרו שטחי בניה לאחסנה, שטחים אלה אושרו בהיתר קרי ה"נוהג" במהותו חוקי, זוהי פרשנות הועדה ולכן יש להביאה בחשבון בהערכת ההשבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת ומהדיון שנערך ביום 07/03/2021:</u>

ביחס לטענה כי הועדה נהגה לאשר שטחי אחסנה, מציינים כי "נוהג" זה אינו קיים, וגם אם היה קיים, אין חובה ואף אין אפשרות להמשיך ב"נוהג" זה מאחר ואינו תואם את התכניות המאושרות.

לחיזוק עמדתם הפנו למספר מקורות:

- הכרעתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 6740/153.
- ערר 85167/12, הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' חג'ג'.
- ערר 8037/11 בראונשטיין ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה.

באשר לעובדה כי תכנית הר/2000/מ' מאפשרת מחסנים בקומת המרתף, ובהחלטה נקבע שתוספת שטחי שירות לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף, מציין כי מאחר ואין חובה ואין כדאיות כלכלית לבנות מרתף אשר ישמש לחניה ולמחסנים, וניתן לנצל את קומת הקרקע הן לחניה והן לבניית מחסנים, לא הובא בחשבון שטחי מחסנים במפלס המרתף במצב קודם.

בנוסף נטען ששטחי אחסנה בקומת הקרקע נבנים כחלק אינטגרלי מקומת העמודים או מגרעינים משותפים ועלויות הבניה והגמר נמוכות ביחס לבניית שטחי אחסנה בקומת המרתף. לאור כך נוצרת השבחה משטחי האחסנה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית, אושרה תוספת שטחי שרות ביחס לתכנית הר/253/א'.

בשומת המשיבה חושבה השבחה הנובעת מתוספת מחסנים בקומת הקרקע, בעוד שבשומת המבקשים נטען כי אין חבות בהיטל השבחה מהטעמים הבאים:

- בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ניתן להוסיף שטחי שרות רק לתכניות שהופקדו לפני שנת 1989. בהתאם להחלטה, הוספת שטחי שרות הינה ביחס לתכנית הר/253/א' על תיקוניה בעוד שעל הנכס הנדון חלה תכנית הר/2000/א' שאושרה בשנת 2002 והופקדה בשנת 2001.
- זכויות אלה היו מוקנות מתוקף החלטות עבר.
- מחסנים בקומת הקרקע אושרו על בסיס "נוהג" ללא חיוב בהיטל השבחה (הוצגו מספר היתרי בנייה בהם אושרה בנייתן של מחסנים בקומת הקרקע).

<u>טענה בדבר חוקיות החלטת המליאה לתוספת ש"ש מיום 30/04/2013</u>

טענת המבקשים לאי חוקיות החלטת המליאה לתוספת ש"ש, הינה נושא משפטי במהותו. עם זאת, מאחר ונדרשתי להתייחס לנושא במסגרת הכרעתי, להלן עמדתי בעניין זה:

בהתאם לסעיף 9(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, נקבע כי:

"תכנית המייעדת קרקע פלונית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישרין (להלן - שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן - שטחי שירות); כן תקבע התכנית את החלקים השונים שיותרו לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כל אחד בנפרד."

תכנית הר/2000/א' הופקדה ביום 16/04/2001, לאחר מועד תחילתן של התקנות הנ"ל. אין חולק כי בתכנית הר/2000/א' לא קיימת הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות וכלל הזכויות שנוספו מכח תכנית זו הינם לשטח עיקרי. יתרה על כן, התכנית מתירה, גם לאחר אישורה, תוספת שטחים במסגרת הקלות כמותיות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות הנ"ל, נקבע:

"לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו- (2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א1) ו- 158טז לחוק."

מאחר וכאמור, אין בהוראות תכנית הר/2000/א' הפרדה, והיא אף מתייחסת לכלל השטחים המפורטים בה כשטחים עיקריים, הרי שפרשנות לפיה התכנית מהווה מעין "הרחבה" לתכנית הר/253/א' בנושאים הנכללים בה בלבד – הינה פרשנות אפשרית.
אציין כי ככל ויוכרע כי זו אינה הפרשנות האפשרית, הרי שמתעוררות בעיות אחרות, כדוגמת תוקפה של תכנית שאושרה שלא בהתאם לתקנות הנ"ל, הסתמכות, חזקת התקינות המנהלית וכיו"ב.
לאור האמור לעיל, אני סבור כי החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות תקפה ויש לבחון את ההשבחה מכוחה.

<u>מדיניות הועדה- "נוהג"</u>
שאלת ה"נוהג" נידונה במספר רב של הכרעות וכמובן בוועדות ערר ובבתי המשפט.
בערר מס' רה/85036/09, חיים וחוה שנפלד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, נדונה בין היתר שאלת ה"נוהג":

"הישענות על מקרה בודד או אף על מקרים בודדים, לא די בה להוכחת "נוהג". יש להוכיח כי זה "דבר שבשגרה", אם נשתמש בלשונו של השמאי המכריע. היינו, יש להוכיח דפוס פעולה חוזר ונשנה, עד כי ניתן להכיר בו כ"נוהג", בבחינת "פוק חזי מאי עמא דבר" (בבלי, ברכות, מ"ה א', עירובין, י"ד ב') או בלשון הירושלמי: "צא וראה היאך הציבור נוהג" (ירושלמי, פאה, פרק ז', הלכה ה'). נאמר: "הציבור" ולא נאמר: "יחידיו" - לא מקרה בודד או כמה מקרים בודדים, אלא יש להוכיח שנפוץ ומקובל הוא (<u>פ"ד מלון מרחצאות מוריה</u>, <u>פ"ד אמישרגז</u>, לעיל). נאמר: "נוהֵג" בהווה, ולא 'נהג' בעבר. יש להוכיח שעדיין כך הוא הנוהג. אם הופסק הנוהג או ש"בעל הנוהג" חזר בו ממנו, למשל כי ראה שבטעות יסודו, הרי שאין כאן יותר נוהג. נוהג מוטעה ונוהג שנוצר בטעות <u>איננו</u> נוהג (<u>פ"ד שקדיאל</u>, <u>פ"ד מחלבות יוטבתה בע"מ</u>, לעיל).

*לפיכך, במקרה שלפנינו, לא די בהסתמכות על קיומם של היתרי בניה שניתנו ע"י הוועדה המקומית בעבר, לבניית מרתף, בין אם במסגרת זכויות הבניה הקבועות ובין אם בחריגה מהן, כדי ללמד על הסוגייה העומדת לפתחנו, כפי שאולי ניתן להבין את גישתו של השמאי המכריע ואת ניסוחו בעניין זה בעמ' 11 לשומה המכרעת שבפנינו (לעיל). על אחת כמה וכמה **שאין** להסיק קיומו של "נוהג" במקרה שלפנינו, כאשר "בעל הדבר" - הוועדה המקומית עצמה "יוצרת" הנוהג הנטען - טוענת כי מנהג טעות היה וכי חזרה בה מכך, שנים רבות עוד לפני ערר זה שבפנינו. לשון אחר - נוכח העובדה, ש"בעל הנוהג" עצמו, חזר בו מ"נוהגו" הוא, שכן הגיע למסקנה כי מוטעה היה, הרי שספק רב אם בכלל נוצר כאן "נוהג", כמשמעותו בפסיקה. בוודאי שלא ניתן להסתמך עליו.*

*בחינת העקרונות לפיהם יש לבחון האם בכלל <u>נוצר</u> נוהג, תעלה, כי למעשה, במקרה שלפנינו, לא נוצר כלל נוהג. מה שהסתמכו עליו השמאים המכריעים והמשיבים לא היה למעשה כלל נוהג. הוועדה המקומית עצמה חזרה בה מלפני שנים רבות ממתן ההיתרים בשל טעות בעצם נתינתם על ידה. גם "יוצר" הנוהג (אם היה) עצמו, ביטל אותו מחמת טעות והנוהג פסק מלפני שנים. לפיכך, במקרה שלפנינו <u>אין</u> כלל נוהג. בהעדרו, גם לא ניתן להסתמך עליו. נעיר ונדגיש, כי במקרה שלפנינו, גם אם כן היה מוכח קיומו של "נוהג". גם אז **לא** ניתן היה להסתמך עליו שכן נוהג טעות הוא מעיקרו".*

בהתאם להחלטת ועדת הערר הנ"ל, ככל והיה קיים "נוהג", יש להוכיחו. גם לאחר הוכחתו, אם ה"נוהג" הקיים לפיו נהגה הועדה אינו עומד בפרשנות החוקית של התכנית, יש להפסיקו ולתקנו.

כפי שפורט בהחלטת ועדת הערר לעיל, גם במקרים שאכן ניתנו היתרי בניה התומכים בטענת "נוהג", יש לבחון האם הזכויות ניתנו לפי פרשנות אפשרית מבחינה חוקית לתכנית.
בענייננו, מסמכי התכניות הקודמות להחלטת הוועדה המקומית לעניין תוספת שטחי שרות אינם מקנים כל תימוכין לטענת שמאית המבקשים לפיה היה ניתן לבנות שטחי אחסנה בקומת הקרקע, גם טרם אישור החלטת הוועדה המקומית הנ"ל.
פרשנות הגיונית יותר, לטעמי, היא כי החלטת הועדה קבעה חלופת בנייה נוספת לשטח המחסנים, קרי אפשרה חלופה של בניית המחסנים בקומת הקרקע בתוספת לחלופת בנית המחסנים במפלס המרתף.
עם זאת, קיבלתי את טענת שמאית המבקשים לפיה בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה שאושרו בתכנית הר/2000/מ', כולל שטחי אחסנה במרתף ותרומתם לשווי הנכס במועד הקובע של אישור החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות.

<u>השימוש המיטבי</u>
בשומת המשיבה נקבע כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה צמוד הקרקע הקיים ומימוש הזכויות לבנייה רוויה במגרש. ההשבחה חושבה בהנחה כי זכויות הבנייה זמינות לניצול.
לאור גילו של בית המגורים הקיים בנכס, ולאור היקף שטחי הבניה בו, הנמוכים משמעותית מהזכויות המוקנות לנכס מתוקף תכניות תקפות, הרי שהשימוש הטוב והיעיל במועד הקובע להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות הינו הריסת הבינוי הקיים והקמת בניין מגורים חדש בבניה רוויה.
לאור האמור, יערך תחשיב ההשבחה בהתבסס על זמינות מלאה של הזכויות שהוקנו בהחלטה הנ"ל.

<u>בחינת המצב התכנוני הקודם</u>
זכויות בניה לשטחי אחסנה הוקנו כבר בתכנית הר/2000/מ' המאושרת משנת 1990.
כאמור מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי תכנית זו לא השביחה את הנכס במועד הקובע, אך זכויות הבניה אשר הקנתה בתכנית מהוות עדיין חלק מ"סל" זכויות הבניה בנכס.
בהתאם להוראות תכנית הר/2000/מ', במקרה של הקמת קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, חלק מהשימושים המותרים בקומה זו הינם חניה ומחסן ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.
סך השטח לאחסנה הינו 6 מ"ר/יח"ד, שטח התואם את השטח שנקבע בהחלטת המליאה לתוספת שטחי השרות.
כאמור לפי החלטת הועדה, תוספת שטחי השרות יאושרו רק במקום אשר בו לא נוצלו זכויות הבניה למרתף מכח תכנית הר/2000/מ' למעט מבואות, חדרי מדרגות, בטחון, בטיחות וחניות.
כל שטחי השרות לפי החלטה זו יאושרו בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת במלוא היקף הקומה שמעליה.
ככל ולא ציינה הועדה ששטחי האחסנה ירשמו כרכוש משותף, ניתן להצמידם לדירות המגורים בבניין.

לפיכך יש לבחון את ההשבחה מכח החלטה זו בשני מצבי התכנון: במצב הקודם כשטחי אחסנה הרשומים כרכוש משותף בקומת המרתף ובמצב החדש כשטחי אחסנה בקומת הקרקע שאינם רשומים כרכוש משותף.

<u>מועד מימוש הזכויות</u>

לעמדת שמאית המבקשים, זכויות הבניה לשטחי השרות הינן זכויות מותנות ותלויות באופן מימוש תכנית המרתפים, כאשר אם ייבנו מרתפים (דבר הצפוי לאור ההתפתחות ואופי הבינוי העתידי בסביבה), לא תהיה אפשרות לבניית שטחי אחסנה בקומת הקרקע. אי לכך, טוענת שמאית המבקשים כי יש לבחון את ההשבחה רק בעת מימוש בהיתר.

בהתאם לחוק ולפסיקה, יש לבחון את ההשבחה בגין תכנית במועד הקובע לתכנית זו. בענייננו, המדובר בהחלטת וועדה לתוספת שטחי שירות, אשר לצורך גביית היטל השבחה ניתן לראותה כתכנית.
לאור זאת, תיבחן ההשבחה למועד הקובע של קבלת ההחלטה ע"י הוועדה המקומית, קרי, 30/04/2013 תוך בחינה של הבינוי אותו היה רואה בפניו רוכש סביר במועד זה.

<u>שווי מ"ר מבונה אקו'</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' לסך של 8,500 ₪.
בשומת המבקשים אין התייחסות לשווי מ"ר מבונה לאור הקביעה בשומתם לפיה אין חבות בהיטל השבחה בגין אישור החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שרות.
לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע, בחנתי עסקאות מכר של דירות בנויות ברחוב בן גוריון (בסמוך לנכס הנדון):

תאריך	חלקה	שטח	שנת בניה	קומה	תמורה
03/06/2012	669	115.00	1995	1/3	₪ 1,750,000
01/08/2012	832	87.00	1990	1	₪ 1,275,001
03/08/2012	856	122.00	1997	8/18	₪ 1,687,500
31/10/2012	667	115.00	1980	1/4	₪ 1,600,000
21/03/2013	670	113.00	1980	3/3	₪ 1,690,001
02/05/2013	837	72.00	1980	1/3	₪ 1,199,999
18/06/2013	669	115.00	1991	1/3	₪ 1,705,000

לאחר בחינת הנתונים הנ"ל ובהתחשב בגיל הבניינים בעסקאות ההשוואה (פחת ויזמות ומע"מ שחוקים), עולה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון הינו כ- 8,000 ₪.

9.4 תכנית הר/1635/ה'

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הוסיפה 17 מ"ר לכל חדר גג (סה"כ 40 מ"ר חדר גג/יח"ד).

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע, 8,500 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כמפורט להלן:

ערכי שווי:

תאריך	גוש	חלקה	שטח במ"ר	קומה	תמורה	שווי למ"ר מבונה5
29/01/2014	6546	782	112.00	3/8	1,825,000 ₪	9,579 ₪
30/12/2013		841	75.00	3/3	1,225,000 ₪	9,611 ₪
26/12/2013		619	125.00	3/3	1,800,000 ₪	8,000 ₪
19/12/2013		684	78.00	2/3	1,440,000 ₪	10,785 ₪
11/11/2013		160	100.00	2/2	1,570,000 ₪	9,083 ₪
15/09/2013		498	67.00	2/3	1,170,875 ₪	10,563 ₪
18/06/2013		669	115.00	1/3	1,705,000 ₪	8,355 ₪

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח נוסף לחדרים על הגג (17 מ"ר*6 יח"ד)	102.00	1	102.00
קיזוז שטח מרפסת גג	102.00	0.25	- 25.50
סה"כ תוספת שטח אקו'			76.50
שווי מ"ר מבונה אקו'			8,500 ₪
סה"כ השבחה			650,250 ₪
סה"כ השבחה למימוש הנוכחי		**54%**	**351,135** ₪

עמדת שמאית המבקשים

שמאית המבקשים מאמצת את דרך התחשיב (שטחים ומקדמים) שנקבעו בשומת המשיבה, למעט שווי מ"ר מבונה אקו' אשר שימש בשומת המשיבה.

לגישתה, שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 7,700 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כדלקמן:

- החלטות שמאים מכריעים בסביבה -

גו"ח	שווי מ"ר מבונה
6527/418	8,200 ₪
6529/250	7,900 ₪
6536/337	8,200 ₪
6532/336	7,300 ₪
6532/139	7,600 ₪

- שומות השבחה מטעם הועדה המקומית -

שם השמאי	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
עדי נאור	6536/515	7,500 ₪	09/10/2013
אהרון בוץ	6536/516	8,000 ₪	01/12/2014
אהרון בוץ	6527/344	7,700 ₪	29/01/2014

- עסקאות השוואה בגוש 6546 - שמאית המבקשים ניתחה את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. בקיזוז מע"מ, יזמות (25%) ועלויות בנייה (5,000 ₪) מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של 7,970 ₪.

שמאית המבקשים מציינת כי קיים פער קטן בין שווי דירות מגורים חדשות לדירות מגורים ישנות. כמו כן, בדירות ישנות השטח ברוטו גדול יותר שכן הן כוללות שטח מרפסות סגורות ומקורות.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ	
שטח תוספת השלמה ל-40 מ"ר	102.00	1	102.00	
הפסד מרפסת גג	-102.00	0.25	-25.50	
סה"כ שטח אקו'			76.50	
שווי למ"ר מבונה			7,700	₪
סה"כ השבחה			589,050	₪
השבחה למימוש נוכחי		54%	318,087	₪

הכרעה

- מועד קובע -

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו 15 ימים לאחר מועד פרסום ההודעה בדבר אישורה של התכנית ברשומות (ילקוט פרסומים).
בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.
בתכנית הר/1635/ה' מועד הפרסום בעיתונות מאוחר למועד הפרסום ברשומות, לפיכך המועד הקובע ביחס לתכנית זו יהיה 15 ימים ממועד הפרסום בעיתונות.

- שווי מ"ר מבונה אקו' -

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה אקו' במועד הקובע. שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקו' לסך של 8,500 ₪ ושמאית המבקשים - 7,700 ₪.
לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה אקו' למועד הקובע, בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים וכן שווי מ"ר מבונה אקו' כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
ארז כהן	6546/814	בן יהודה 34	9,000	₪
ארז כהן	6538/450	בן יהודה 17	8,200	₪
מרדכי דדון	6538/644	הרב קוק 29	7,200	₪
תמיר שדה	6531/167	הגליל 2	7,600	₪

לאחר בחינת הנתונים הנ"ל, אני מקבל את אופן ניתוח העסקאות בהתאם לשומת המבקשים, התואם הכרעות שמאים מכריעים בסביבה (בנטרול ערכי קיצון) וקובע כי שווי מ"ר מבונה לתכנית הר/1635/ה' הינו 8,000 ₪.

9.5 תחשיבי ההשבחה

הר/1635				ת. קובע	16/09/1983
מהות	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
חדר על הגג	6	23.00	1	138.00	
מרפסת גג		224.41	0.25	56.10	
סה"כ שטח אקו'				194.10	
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 10.42	
דחייה עד לתום החיים הכלכליים		21	6%	0.2942	
השבחה לכלל החלקה				₪ 595	
השבחה למימוש המבוקש (במעוגל)	**54%**			₪ **320**	

החלטת מליאה לתוספת ש"ש				**ת. קובע**	**30/04/2013**
מצב קודם					
	שטח	**יח"ד**	**מקדם**	**סה"כ**	
מחסן תת"ק משותף	6.00	16	0.3	28.80	
מצב חדש					
מחסן עילי	6.00	16	0.5	48.00	
ההשבחה				19.20	
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000	
השבחה בש"ח				₪ 153,600	
השבחה למימוש המבוקש (במעוגל)	**54%**			₪ **82,944**	

הר/1635/ה'				**ת. קובע**	**17/02/2014**
	יח"ד	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**	
מצב קודם					
חדרי גג	6	23.00	1	138.00	
מרפסת גג		442.69	0.25	110.67	
סה"כ מצב קודם				248.67	
מצב חדש					
חדרי יציאה לגג	6	40.00	1	240.00	
מרפסת גג		340.69	0.25	85.17	
סה"כ מצב חדש				325.17	
ההשבחה				76.50	
שווי מ"ר מבונה				₪ 8,000	
השבחה בש"ח				₪ 612,000	
השבחה למימוש המבוקש (במעוגל)	**54%**			₪ **330,480**	

10. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלק מחלקה 703 בגוש 6546, בגין מימוש בשיעור של 54%, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
הר/1635	13/09/1983	₪ 320	**160** ₪
החלטת ועדת מליאה מס' 61	30/04/2013	₪ 82,944	**41,472** ₪
הר/1635/ה	22/02/2014	₪ 330,480	**165,240** ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה