יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

י"ב תשרי תשפ"א (30 ספטמבר 2020)

מינוי מס': 1113-2020

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
באמצעות השמאית ז'נט אמיר	באמצעות השמאי עדי נאור
בדוא"ל: janetamir7@gmail.com	בדוא"ל: naor@adinaor.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6527 חלקה 288, אבטליון 4, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א)(1) לתוספת השלישית.

2. **מהות ההשבחה**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של זכויות מכוח תכנית הר/2213 והקלות, כמפורט בהמשך השומה.

3. **מועדים קובעים לשומה[1]**

תכנית	מועד קובע
הר/2213[2]	26.6.2017
הקלות	26.6.2017

4. **פרטי הנכס**

נושא	פרטים
מהות הנכס	בניין מגורים בבניה רוויה
גוש	6527
חלקה	288
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	945
זכויות קניניות	בעלות
כתובת	רח' אבטליון 4, הרצליה

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.
[2] . התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, והמועד הקובע בעניינה הינו יום אישור הבקשה להיתר בניה מכוחה של תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבניין הבנוי על חלקה 288 ייקרא להלן, לצורך הנוחות, "**בניין הנכס**" והמגרש עליו בנוי בניין הנכס- "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 31.8.2020 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ביום 27.9.2020 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא במרכזה של שכונת מרכז, הממוקמת במרכזה של העיר הרצליה, וגבולותיה הינם: מצפון- הרחובות אלוף יגאל אלון, בני בנימין, נתן אלתרמן; ממזרח- דרך ירושלים; מדרום- הרחובות ארלוזורוב והרב קוק; ממערב- רחוב ז'בוטינסקי.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייה מעורבת של בנייה רוויה, ותיקה לצד חדשה, ובנייה צמודת קרקע.

הבנייה הוותיקה יותר בשכונה, ממוקמת בעיקרה בחלק הדרום-מערבי של השכונה, מדרום לרח' פינסקר, ובין הרחובות אבן עזרא במערב ורחוב ויצמן, המהווה ציר תנועה עיקרי בשכונה, במזרח.

הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

מגרש הנכס ממוקם בתחום הבניה הוותיקה יותר של השכונה, מעברו המזרחי של רחוב אבטליון, שהינו רחוב שכונתי קטן ללא מוצא, שהגישה אליו הינה מרחוב יהודה הלוי.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס ובניין הנכס</u>

חלקה 288, ששטחה הרשום, כאמור, 945 מ"ר, צורתה כצורת ריבוע שאורך צלעותיו כ- 30 מ'.

בצדו הצפוני והמזרחי גובל מגרש הנכס בגן ציבורי, המפריד בינו לבין רח' פינסקר, העובר מצפון לגן הציבורי והמהווה ציר צנועה עיקרי בחלק זה של השכונה.

בצדו הדרומי גובל מגרש הנכס בחלקה 290 עליה בנוי בניין מגורים שבמועד הסיור נמצא בהליכי חיזוק ותוספת בנייה, ובצדו המערבי גובל הוא ברח' אבטליון שמעברו המערבי חלקות 334 ו- 336, עליהן בנויים בנייני מגורים בגובה של 8 קומות מעל לקומת עמודים.

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבה יורדת בשיפוע מתון לכיוון צפון-מערב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על מגרש הנכס בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מקלט חלקית. גג הבניין שטוח וקירותיו החיצוניים מחופים בטיח.

הבניין בנוי בתבנית האות "H", ובו 4 דירות בכל קומה, ובסך-הכול- 12 דירות בכל הבניין.

בבניין אין מעלית והגישה לדירות הינה באמצעות חדר המדרגות המשותף.

שטח החצר שבצדו הדרומי של מגרש הנכס כולל תחת קומה העמודים, משמש לחניית כלי רכב של דיירי בניין הנכס.

7. <u>מצב תכנוני</u>[3]

7.1. <u>תכנית מתאר הרצליה הר/253/א'</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 852 מיום 8.6.1961, קבעה את יעוד החלקה כ"אזור מגורים א'". עם זאת, מאחר ובהמשך שונה יעוד החלקה ל"אזור מגורים ג'", יפורטו להלן עיקר הוראות הבניה בעניינו של אזור מגורים ג':

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר
גובה בניין	שתי קומות מעל לקומת עמודים
שטח בניה	30% לקומה רגילה, 20% בקומת עמודים. בנוסף ניתן לבנות: נספחים; מרפסות בשיעור של עד 25% משטח הבית; מדרגות חיצוניות שאינן מקורות; מרתף או קומת עמודים בשיעור של 65% מהשטח המותר.
מס' יחידות דיור	8 יח"ד למגרש מינימלי
קווי בנין	צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'; קדמי- לפי תשריט או תכנית מפורטת;

7.2. <u>תכנית מס' 688</u>, אשר דברה אישורה פורסם בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969, משנה את הוראות תכנית הר/253/א' כך ששטח המרפסות המותר הורחב מ-25% ל-30% משטח הבית.

7.3. <u>תכנית מס' הר/559 א'</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 2199 מיום 26.2.1976, מסמנת את מגרש הנכס כמגרש מספר 4 בשטח של 950 מ"ר, ביעוד של "אזור מגורים ג'". בחלק הדרומי של מגרש הנכס סומנה "חניה פרטית".

בתחומה של התכנית יחולו הוראות תכנית 253א', ובמקרה של סתירה בין הוראות התכניות תכרענה הוראת תכנית זו.

[3] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן עיקר ההוראות שנקבעו בעניינו של מגרש הנכס:

נושא	תוכן
מקסימום בניה בקומה	35%
קווי בנין	צדדי- 3 מ'; אחורי- 3 מ'; קדמי- 7;
מספר קומות	3 על עמודים

7.4. <u>החלטת ועדה מחוזית מישיבה מס' 259 מיום 5.7.1976</u>, לפיה הוסמכה הועדה המקומית לתת היתרי בניה מכוח סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א' למקרקעין שבתחומה.

7.5. <u>תכנית מתאר הר/1635</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 2956 מיום 1.9.1983, מטרתה קביעת הוראות לתוספת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות) לכל דירה עליונה בבניין, שגובהם לא יעלה על 2.5 מטר, ושהכניסה אליהם באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות.
בניית חדרי היציאה לגג תהיה על שטח הגג הצמוד לאותה דירה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג מעל דירתו, ובהסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

סך-הכול שטח חדרי היציאה לגג לא יעלו על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג במקרים בהם שאושרה הקלה לקומה נוספת מעבר לקומות המותרות לפי התכניות החלות באזור, ובמקרה של קומה חלקית.

7.6. <u>תכנית הר/2000/מ</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 3807 מיום 25.10.1990, עניינה בקביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. לפי הוראת התכנית, בבנייני מגורים מסוג בתי דירות תותר קומת מרתף אחת בנוסף לשטחי הבניה המותרים, בקונטור הקומה שמעליה, ובגובה נטו של 2.2 מ', וקומת מרתף נוספת בגובה נטו 2.40 מ', בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שתשמש לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים במרתף.

היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ומחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.

7.7. <u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 5037 מיום 4.12.2001 קובעת, כי הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת מעלית בכל בניין קיים, בתנאים המפורטים בתכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.8. <u>תכנית מתאר מקומית הר/2000 א'</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 5065 מיום 9.4.2002, נועדה לשנות את ההוראות בדבר זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו על-ידי הועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.1976 (ראה סעיף 7.4 לעיל).

לפי הוראות התכנית, באזור מגורים ג', שטח מגרש מינימלי הינו 500 מ"ר ומספר יחידות הדיור המירבי יהא 7 יח"ד לשטח מגרש מינימלי.

מספר הקומות המירבי- 3 קומות מעל לקומת עמודים, ושטח הבניה המירבי הינו 36.7% לקומה, ובסך-הכול- 110%.

מספר היחידות יחושב באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6, יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה, ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל המספר כלפי מטה.

מעבר לאחוזי הבניה המפורטים לעיל, תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של אחוזי הבניה שלהלן, בכפוף לנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון: 6% לשיפור התכנון; 5% בגין התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

7.9. <u>תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה</u>, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים[4], קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן:"**התמ"א**").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד- בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני- בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה, כי מימוש הזכויות במגרש הנכס הינו בדרך של הריסה ובנייה מחדש, יפורטו להלן עיקר הוראות התמ"א למסלול זה, כנוסחן לפי תיקון 3 לתמ"א, שהוא התיקון שהיה בתוקף במועד אישורה של תכנית הר/2213 שהוראותיה יפורטו בהמשך.

סעיף	עיקר ההוראה
11	הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, לפי המפורט להלן, ובלבד שהמבנה יחוזק:

4 דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005 . תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007 ; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010 ; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012 ; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	סגירה ומילוי של קומה מפולשת- גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים לפי תקנות התכנון והבניה. שטחה של הקומה המפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה שמעליה, וככל שזו הורחבה- עד לקו המתאר של הקומה המורחבת. השטחים יכולים לשמש להוספה ו/או הרחבה של יח"ד ו/או לשימושים אחרים התואמים את התכנית החלה במקום. הקמת עד שתי קומות נוספות- הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות לפי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת הקומות הקיימות- שטח הקומות הנוספות יחושב על בסיס הקומה המורחבת. הקמת קומה חלקית על הגג- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה או של שטח הקומה המורחבת (ככל שהבקשה להיתר כוללת את הרחבת הקומות הקיימות), לפי שיקול דעת הוועדה המקומית. הרחבת קומות קיימות- ההרחבה תתבצע במסגרת קווי הבניין שמכוח התכניות המאושרות, וככל שהדבר אינו אפשרי, תותר חריגה מקווי הבנין שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור (ככל שהרחבת הקומות מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים בלבד, תותר חריגה נוספת, אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה משיקולים תכנוניים ואדריכליים). ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר לכל דירה, וההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. במקרה בו כל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי אין מניעה לכך מטעמים תכנוניים ואדריכליים. הקמת אגף נוסף- בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים, וככל שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבה של קומות קיימות לצורך הרחבת יח"ד קיימות, לפי שטח של שתי קומות מורחבות. בכל ההרחבות שלעיל, תוספת השטח תכלול מרחב מוגן דירתי לכל דירה שהורחבה או ליח"ד חדשה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

14א	הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, (ונקבע על-ידי מהנדס שיש צורך בחיזוקו), והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 11, 12, 14 לפי העניין, אם נתקיימו תנאים אלו: א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות החלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו. ב. חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 21-22. ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה. ד. הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש. ה. תותר בנית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
15	על-אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10, או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
17	תנאי להיתר לתוספות בניה על-פי האמור בסעיפים 11-14, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על-פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים לפי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, והיא תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך במרחק סביר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

22	אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי סעיפים 14-11, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
23	שוכנע מוסד תכנון, כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו, נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.
23א	אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, על-פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי סעיף 23, כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על-פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.
27	לא יותרו תוספות בניה לפי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14 ו- 16, אלא אם פורסמה הודעה על-כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

7.10. <u>תכנית הר/2213- תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38</u>, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 6729 מיום 7.1.2014 (להלן: "**תכנית 2213**"), נועדה להתוות מסגרת תכנונית ולקבוע הנחיות ליישום תמ"א 38 בתחום העיר הרצליה, וכן לעודד התחדשות באמצעות הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם, על-ידי תוספת זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתמ"א 38.

לפי הוראת סעיף 1.6 (יחס בין התכנית לתכניות מאושרות), תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות התמ"א, למעט לעניין זכויות הבניה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38, לפי סעיף 4.1.2ח בתכנית זו. עוד נקבע, כי תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה, וכל יתר הוראות התכניות החלות על השטח ממשיכות לחול.

בעיקרי התכנית נקבע, בין היתר, כי במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות החלות על המגרש, בתוספת הזכויות מתמ"א 38, ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

על בניין שמממש זכויות לפי התמ"א ולפי תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות.

שטח דירה בקומת העמודים, לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל שטחי שירות המהווים חלק מהדירה.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר.

במבנים קיימים, אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית זו, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי לכלול את שטחן באחוזי הבניה, ובתנאי שהבניין נבנה כדין.

תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חניה תת-קרקעית, בתכסית של 80% משטח החלקה.

מספר הדירות בקומות מכוח תמ"א 38 לא יעלה על מספר הדירות המתקבל בקומה הטיפוסית המתוכננת מכוח התב"ע. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול אישור תוספת יחידות ללא תוספת שטחים, בכפוף לקיום מענה מספק לכל התשתיות וצרכי הציבור הנדרשים לתוספת זו.

מספר יחידות הדיור בקומה החלקית יהיה עד מחצית ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית של 0.5 יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה.

תנאי למתן היתר לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס הועדה.

במקרה של הריסה ובנייה מחדש, יחויב הסדר החניה במגרש לפי תקן ארצי מחייב- לכל יחידות הדיור בבניין. החניה תהא במרתף תת-קרקעי. ככל שהדבר אינו מתאפשר מבחינה תכנונית, יהיה פתרון החניה לפי כל דין ובאישור מהנדס העיר.

במידה ושוכנעה הועדה המקומית, כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה כאמור, תהיה היא רשאית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתרי בניה בהסדרתם

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

של מקומות חניה שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.

ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכסית של 80% משטח המגרש, ובתנאי שיינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת-קרקעיות.

תנאי למתן היתר לפי תכנית זו, יהיה עמידה בתנאי תקן מחייב לבנייה ירוקה, כפי שיהיה בעת הוצאת ההיתר.

לא יותרו תוספות בניה לפי תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר, יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון.

7.11. <u>תכנית הר/מק/2302 (מספר מקוון 504-0273037)</u>- תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ 7198 מיום 3.2.2016, נועדה להסדיר את חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים, שניתן היתר לבנייתם טרם ה-1.1.1993, והיא אינה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשס"ח-2008.

לפי הוראות התכנית, בבניינים משותפים כאמור, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בתנאי שאינן בולטות מקווי הבניין המאושרים בתחום המגרש (אלא אם בליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי). מיקומם וגודלן של המרפסות יהיו כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 13.3.1975 ניתן היתר בניה מספר 76, לבניית בית מגורים בן 3 קומות עבור 12 יחידות דיור, בשטח כולל של 953.58 מ"ר, מעל קומת עמודים, מקלט בשטח של 31.82 מ"ר ומחסן.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח בניה כולל במ"ר
מרתף	31.82
כניסה קובעת	-
א'	317.86
ב'	317.86
ג'	317.86
סה"כ (ללא מרתף)	**953.58**

השטח שבהיתר אינו כולל מרפסות בשטח של 40.72 מ"ר בכל קומה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8.2. בישיבת ועדת המנה של הוועדה המקומית מיום 26.6.2017, אושרה בקשה המבקשת להיתר בניה להריסת בניין קיים ובניין בניין חדש בן 7.5 קומות הכולל 29 יחידות דיור.

יצוין, כי מאחר וחלק מההקלות שהתבקשו על-ידי המבקשת נדחו, הגישה המבקשת ערר על ההחלטה, שנדחה על-ידי ועדת הערר.

השטחים וההקלות שלהלן, הינם לפי הבקשה להיתר שהוגשה לאחר הדיון בוועדת הערר:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות עילי		גזוזטרא מקורה	מרפסת גג
		ממ"ד	שירות אחר		
0	299.88	37.5	120.15		
1	391.1	50.0	38.96	53.36	
2	391.1	50.0	38.96	53.36	
3	391.1	50.0	38.96	53.36	
4	388.23	50.0	41.83	53.36	
5	388.23	50.0	41.83	53.36	
6	391.1	50.0	38.96	53.36	
7	214.64	25	27.03		246.73
גג	-47.7				
סה"כ	**2,807.68**	**362.5**	**386.68**	**320.16**	**246.73**

בנוסף הותרו שתי קומות מרתף בשטח כולל של 1,507.45 מ"ר, וההקלות שלהלן:

- הקלה של עד 10% בקווי בניין צדדיים, צפוני ודרומי.
- הקלה בקווי בניין קדמי ואחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

9. **<u>מצב קנייני</u>**

להלן נתונים מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק בתאריך 21.6.2020, ממנו עולים עיקר הפרטים שלהלן:

גוש : 6527

חלקה : 288

שטח החלקה : 945 מ"ר

מספר תת חלקות : 13 (לרבות תת-חלקת הרכוש המשותף)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סוג תקנון	: מצוי
בעלויות	: הבית המשותף כולל 12 תתי-חלקה המהוות דירות מגורים בבעלויות של פרטיים.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

10.1. לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

10.2. ההשבחה הנבחנת בשומה זו, מקורה בתכנית 2213 והקלות שאושרו ופורטו בפרק הרישוי שלעיל.

10.3. מימוש הזכויות הינו בדרך של היתר בנייה, אשר במסגרתו התבקשה הריסת הבניין הקיים, ובניית בניין חדש תחתיו, לפי הוראות תמ"א 38, תכנית 2213 וההקלות.

10.4. לפיכך, ההשבחה תבחן בהתאם למימוש המבוקש בהיתר הבניה.

10.5. ככלל, ההשבחה תקבע לפי ההפרש בשווים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית, לבין שווים המלא בסמוך לאחר אישורה, וכך ייעשה גם בשומה זו.

10.6. כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.6.1. מיקומו של הנכס בשכונת מרכז בעיר הרצליה.

10.6.2. מאפייניו של הבניין הקיים.

10.6.3. אפשרויות הבניה בנכס ערב אישורן של תכנית הר/2213 וההקלות, ולאחריהן.

10.6.4. רמת המחירים בסביבה הקרובה, בהתאם לאופי השכונה.

10.6.5. הוראת סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית הפוטרת מתשלום היטל השבחה, השבחה בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח התמ"א או מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי הוראותיה, וזאת עד להיקף של 2.5 קומות טיפוסיות נוספות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
הר/2213	30.12.2019	3,324,350	לא חלה השבחה[5]
הקלות	30.12.2019	331,500	לא חלה השבחה[6]

11.2. **<u>תכנית הר/2213</u>** (מועד קובע- 26.6.2017)

תכנית 2213 היא תכנית שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, וקובעת, בין היתר, הוראות למקרה של הריסת בניין מגורים ובניית בניין מגורים חדש תחתיו, ובכלל אלה, תוספת של 3.5 קומות ושטחי בניה, מעבר למספר הקומות והשטחים המותרים מכוח התכניות החלות על המקרקעין.

11.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה מכוח תכנית 2213 נובעת מתוספת קומה שהוקנתה בתכנית הר/2213, ושטחה 391.10 מ"ר, בהתאם לשטח הקומה העליונה המלאה בתכנית הבקשה להיתר.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר מבונה של 8,500 ₪, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

- 9 עסקאות של מכר דירות חדשות בגושים 6527,6529,6533, שנערכו בשנים 2018 – 2019, בהם מתקבל מחיר למ"ר בנוי בטווח של 21,649 - 23,426 ₪.
- עסקאות מפרויקטים של הריסה ובניה לפי תמ"א 38, בגוש 6532 חלקה 129 וגוש 6527 חלקה 140, בשנים 2017 - 2019, מהם מתקבל מחיר למ"ר בנוי בטווח של 20,000 - 22,835 ₪.
- שומות מכריעות שנערכו בסביבה נכון למועדים קובעים בשנים 2016 ו-2017, בהם נקבעו ערכי שווי למ"ר מבונה בטווח של 8,500 - 9,300 ₪ למ"ר.

[5] לחילופין הוצג תחשיב לפיו ההשבחה המתקבלת הינה 1,922,431 ₪, ש72% ממנה יש לחשב לפי היטל בשיעור 25% והיתר לפי 50%.

[6] לחילופין הוצג תחשיב לפיו ההשבחה המתקבלת הינה 140,400 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

שטח נוסף מכוח תכנית הר/2213	שווי מר"א	סה"כ השבחה בש"ח
391.10	8,500	3,324,350

11.2.2. עיקרי עמדת שמאית המבקשת

לעמדת שמאית המבקשת לא חלה השבחה מכוח תכנית הר/2213, מהטעמים שלהלן:

שיטת השומה

ב"מצב קודם" יש להביא בחשבון את שווי דירות המגורים הקיימות ללא פוטנציאל הנובע מהתמ"א.

לצורך כך נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנבנו לאחר שנת 1980, בהם קיימת חניה עילית.

ב"מצב חדש" יש להביא בחשבון את שווי השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר.

לעמדת שמאית המבקשת, חישוב ההשבחה בשיטה שלעיל, נערך כחלק משומות מכרעות הן בעניינו של נכס בגו"ח 6663/293, והן בעניינו של נכס בגו"ח 6538/479.

על השומה המכרעת בגו"ח 6663/293 הוגש ערר. הערר נדחה ונקבע, כי שהשיטה עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת השלישית וההלכה הפסוקה (ערר 85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ** (להלן: **ערר מינצר**)).

ערכי השווי

לצורך אומדן שווי דירות מגורים, שאינו כולל פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח התמ"א, נבחנו עסקאות בבניינים שנבנו לאחר שנת 1980.

שמאית המבקשת מציגה 6 עסקאות בגוש 6527, בין המועדים ספטמבר 2017 – יוני 2020, לפיהם המחיר הממוצע לדירה בגודל ממוצע של כ- 88 מ"ר, הינו 2,183,000 ₪ (כ- 25,000 ₪ למ"ר).

ובשומתה קבעה ששווי מ"ר בנוי ב"מצב קודם" לפי שווי של 23,000 ₪.

לצורך קביעת השווי ב"מצב חדש" מציגה שמאית המבקשת עסקאות של מכר דירות בפרויקטים של חיזוק ותוספת בניה (ברחובות שמואל הנגיד 10, והרב מימון

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

4) וכן בפרויקט של הריסה ובניה (רח' השרון 19), ומסקנותיה מהעסקאות הינן, שהמחיר למ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות, בבניינים שעברו חיזוק ושיפוץ במסגרת תמ"א 38, ושלהם חניה עילית, הינו בממוצע 22,000 ₪, ובדירות חדשות בפרויקטים של הריסה ובניה, להם חניה בקומת המרתף, המחיר הממוצע למ"ר בנוי הינו 23,000 ₪.

לעמדת שמאית המבקשת, הפער במחירים משקף את התרומה של בניין חדש אל מול בניין שעבר שיפוץ וחיזוק.

בניתוח השווי קבעה שמאית המבקשת, כי לפי דו"ח 0 שהוכן לפרויקט, נאמדו הוצאות הבניה לפי 36,500,000 ₪, ובחלוקה לשטח פלדלת (כולל ממ"דים) של 3,121 מ"ר מתקבלת עלות ממוצעת של 11,500 ₪ למ"ר. בניתוח השווי מביאה היא בחשבון עלות בניה לצורך חילוץ הקרקע בסך 10,000 ₪ למ"ר.

בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (18%), ועלות בניה (10,000 ₪), מתקבל שווי מבונה בסך 6,700 ₪ למ"ר.

בנוסף מציגה שמאית המשיבה החלטות של שמאים מכריעים, בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש, בהם קיימת הצמדה של מקום חניה אחד לכל דירת מגורים, בהן נקבעו הערכים שלהלן:

מועד קובע	מיקום	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה	הערות שמאית המבקשת
22.11.17	גו"ח 6534/62	8,000	7,400	
9.9.15	רח' יגאל אלון		7,100	מיקום עדיף בהשוואה לנכס
	גו"ח 6527/314		7,000	

ולאור כל הנתונים שלעיל, קובעת שמאית המבקשת שווי מ"ר מבונה ב"מצב חדש" של 6,700 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה (בהתאם לעקרונות **ערר מינצר**)</u>

מהות	שטח במ"ר	שווי בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
"מצב קודם"			
עיקרי	1,075.74	23,000	24,742,020
סה"כ שווי "מצב קודם" בש"ח			**24,742,020**
"מצב חדש"			
עיקרי	2,759.98	6,700	18,491,866
ממ"ד	362	6,700	2,425,400

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מרפסת גג	139	3,350	465,650
סה"כ שווי "מצב חדש" בש"ח			**21,382,916**

לפיכך קובעת שמאית המבקשת, כי לא חלה השבחה.

לחלופין טוענת שמאית המבקשת הטענות שלהלן:

מקור הזכויות לבניה המבוקשת

שמאית המבקשת קובעת את המקור לשטחי הבניה שהתבקשו, לפי הניתוח שלהלן:

מקור	נתון	שטח
תכנית מאושרת	**945 מ"ר x 110%**	**1,039.50**
תמ"א 38		
הרחבת דירות קיימות (לא כולל ממ"ד)	156.00[7]	
תוספת קומות		
שטח קומה לפי היתר	358.58	
הרחבת דירות	52.00[8]	
שטח קומה מורחבת	410.58	
תוספת 2.5 קומות	1,026.45	
קומת עמודים	346.50	
סה"כ לפי תיקון 3 לתמ"א	1,528.95	
תוספת 0.5 קומה מכוח תיקון 3א	205.29[9]	
סה"כ זכויות מכוח תמ"א	**1,734.24**	**1,734.24**
סה"כ זכויות מכוח התמ"א ותכנית מאושרת		**2,773.74**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש		2,855.38
תוספת שטח מכוח תכנית 2213		**81.64**

[7] . 13 מ"ר X 12 דירות

[8] . 13 מ"ר x 4 דירות בקומה

[9] . 410.58 מ"ר x 0.5

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, לעמדת שמאית המבקשת, גם בחישוב ההשבחה לפי שיטת שמאי המשיבה, יש לחייב בהיטל בשיעור של 50%, 81.64 מ"ר, שזו תוספת השטחים מכוח תכנית 2213, ואילו בגין תוספת השטחים שמכוח תיקון 3א לתמ"א 38 (205.29 מ"ר), יש לחייב בהיטל השבחה בשיעור של 25% בלבד.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

סעיף 4.1.5 ב' בהוראות תכנית 2213 קובע, כי הסדרת מקומות החניה תהיה תת-קרקעית.

לעומת זאת, הוראות התמ"א בתיקון 3א, מאפשרות בניית מרתף לצרכי חניה, ככל שהדבר נדרש.

בנוסף, תכנית הר/2213 מחייבת תכסית של 80% בקומת המרתף בעוד תמ"א 38 מאפשרת בניית מרתף בתכסית 100%.

לטענתה, בתכסית מלאה של המגרש ניתן היה לבנות 27 מקומות חניה תת-קרקעיים בקומת מרתף אחת, ובנוסף ניתן היה לנצל את שטח החניה העילית של 210 מ"ר עבור 8 מקומות חניה נוספים, כך שמתקבלים 35 מקומות חניה.

מנגד, מאחר ותכנית הר/2213 מחייבת מיקום החניות במרתף בלבד, בניצול של 80% משטח המגרש בלבד, נדרשת הקמת 2 קומות חניה תת-קרקעית.

לפיכך בפרויקטים של הריסה ובניה יש לחשב עלות בניה המשקפת את עלות בניית המרתף התת-קרקעי, שלפי דו"ח 0, נקבעה בסך של 11,500 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מקור התוספת	שטח (מ"ר)	שווי	השבחה (₪)	החלק היחסי בהשבחה	ההשבחה היחסית	שיעור ההיטל	היטל השבחה
תיקון 3א'	205.29	6,700	1,375,443	0.72[10]	1,375,443	25%	343,861
הר/2213	81.64	6,700	546,988	0.28	546,988	50%	273,494
סך-הכול	**286.93**		**1,922,431**		**1,922,431**		**617,355**

[10] . 205.29 : 286.93 = 0.72

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת:

<u>שווי "מצב קודם"</u>

בתחום תכנון הרצליה לא חל סעיף 14.א לתמ"א, וזאת לאור הוראות סעיף 23א' לתמ"א 38 הקובעת, כי במקום בו הוכנה תכנית לפי סעיף זה, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 לתמ"א (הריסה ובניה מחדש).

בעיר הרצליה הוכנה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, הר/2213, והיא התכנית הנבחנת, כך שכל מנגנון קומה טיפוסית מורחבת, ומנגנון סל הזכויות לחלוקה בין קומות בשומת המבקשת, אינם חלים בתחומה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מדגיש כי בניגוד לטענת שמאית המבקשת, השווי שקבע מגלם את עלות פתרון החניה.

בנוסף עלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר שנקבעה בשומת המבקשת גבוהה ואינה סבירה.

באם יובא בחשבון השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה בסך 23,000 ₪, יופחת מע"מ (17%), יזמות (15%), ועלות בניה של 8,500 ₪, יתקבל שווי מבונה של 8,600 ש"ח למ"ר.

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>המועד הקובע</u>

שמאי הצדדים ערכו השומות מטעמם בהנחה כי המועד הקובע הינו 30.12.2019.

עם זאת, כפי שצוין בפרק הרישוי שלעיל, ועדת המשנה של הוועדה המקומית אישרה הבניה המבוקשת עוד בישיבתה מיום 26.6.2017.

העובדה שהמבקשת עררה על ההחלטה שלא לאשר לה יחידות דיור נוספות ושטחי בניה נוספים (ערר (ת"א) 6134/17 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (2.7.2018)), אין בה כדי לשנות העובדה, שלאחר דחיית הערר, שטחי הבנייה שאושרו בהיתר הסופי, הינם השטחים שאושרו בהחלטת ועדת המשנה משנת 2017.

בתגובת שמאי המשיבה לשאלת הבהרה של הח"מ, הבהיר שמאי המשיבה, שבשומת המשיבה אכן נפלה טעות סופר באשר לתאריך אישור הבקשה להיתר על-ידי הוועדה המקומית, אך אין בטעות זו כדי לשנות את השומה, מאחר וערכי השווי נקבעו לפי שומות מכריעות בהן נקבעו הערכים לשנים 2016 – 2017.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, המועד הקובע לעניין השטחים שהותרו בהיתר הבנייה וההקלות שאושרו במסגרתו הינו 26.6.2017.

היקף ומקור הזכויות

קודם להכרעה בגוף טענות הצדדים, מוצא אני לנכון להבהיר עמדתי באשר למקור הזכויות והיקפן, הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש".

לעמדתי, הזכויות שנקבעו בתמ"א 38 הינן זכויות מותנות, שכל זמן שלא אושרו בהיתר, או הוקנו בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, הרי שהן בגדר של זכויות מותנות, אשר לפי ההלכה הפסוקה, לצורך היטל השבחה, לא ניתן לבסס שוויים של מקרקעין לפיהן.

בענייננו, גם תכנית 2213 אינה קובעת זכויות מוקנות, אלא מותירה לוועדה המקומית שיקול דעת באישור להיקף הזכויות שניתן להתיר מכוחה, ולכן, עד לאישורו של היתר בניה מכוח תכנית 2213, הרי שהזכויות התכנוניות היחידות עליהן ניתן לבסס את שווי המקרקעין ב"מצב קודם", הינן הזכויות שנקבעו בתכניות המקומיות ו/או המפורטות החלות על המקרקעין.

ומאחר והזכויות מכוח תמ"א 38, ו/או מכוח תכנית 2213, מתגבשות במועד מתן היתר הבניה, הרי שהזכויות שהותרו בהיתר הבניה הינן סך הזכויות המותרות ב"מצב חדש".

ומשאושרה הבקשה להיתר בניה, וגובשו הזכויות המוקנות, עדיין נותרה מחלוקת בין הצדדים באשר למקור הזכויות, כאשר שמאית המבקשת מונה בין המקורות לזכויות את הוראות תכנית 2213 ואת הוראות תמ"א 38, לרבות תיקון 3א לתמ"א, ואילו לעמדת שמאי המשיבה, לאחר אישורה של תכנית 2213, תיקון 3א להוראות התמ"א אינו חל בתחומה של העיר הרצליה.

את עמדתו זו מבסס שמאי המשיבה על סעיפים 23 ו- 23א להוראות התמ"א, המקנות סמכות למוסד תכנון להתאים את הוראות התמ"א למאפייניו של הישוב באמצעות תכנית מפורטת, וקובעות, כי במקום בו אושרה תכנית שכזו, אזי לפי סעיף 23א לתמ"א, לא יחולו הוראות סעיפים 11 – 14 א לתמ"א, אלא אם התכנית המפורטת באה להוסיף לזכויות התמ"א, כי אז יהיו הזכויות שמכוח התמ"א, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בסעיפים 11, 12, 14, 14א לתמ"א, לפי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית המפורטת.

לפיכך, מאחר ותכנית 2213 הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, ומאחר שבמועד כניסתה לתוקף לא אושר עדיין תיקון 3א לתמ"א, הרי שכל שניתן להתיר במסגרת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

היתר בניה, אלו הזכויות שמכוח הוראות תמ"א 38, כפי שהיו במועד כניסתה לתוקף של תכנית 2213, ובתוספת הזכויות שהתירה תכנית 2213.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, מהטעמים שפורטו בה.

הטענה שבהיתרי בניה שונים בפרויקטים של תמ"א 38 בהרצליה, צוין כי מקור הזכויות הינו, בין היתר, מכוח תיקון 3א לתמ"א, גם אם היא נכונה, אין בה כדי לגבור על ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית.

ובאשר להיקף הזכויות שניתן להתיר מכוח תיקון 3 לתמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש, הרי שזה קבוע בסעיף 14א לתמ"א, ולפיו הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמתו מחדש של הבניין, בתוספת זכויות הבניה שנקבעו בסעיפים 11, 12, 14 להוראות התמ"א, לפי העניין, וכן בתוספת זכויות מכוח תכניות מפורטות שטרם מומשו.

ומאחר והמדובר בבניה מחדש, אזי לעמדתי, ההוראה שבסעיף 14א לתמ"א, קובעת למעשה את "סל הזכויות" המותרות, אותן רשאים בעלי המקרקעין לממש, במגבלת קווי הבניין ומספר הקומות המותר.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא גם בהחלטה שבערר (מרכז) **חיים אהרון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה** (30.11.2017), אשר במסגרתה קבעה ועדת הערר, כך:

> "למעשה, סעיף 14א בנוסחו לפני שינוי 3/א עוסק בקביעת שטחי הבנייה שניתן להתיר במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש (סעיף 14א(א)). גם לאחר שינוי 3/א (שכאמור אינו חל בענייננו) עוסק סעיף 14א ב"זכויות בניה" שניתן להתיר וב"שטח הכולל המותר לבניה המרבי" שרשאית הוועדה המקומית להתיר מכח התמ"א, ומבלי שנקבעה מגבלה כלשהי על מספר יח"ד שניתן להוסיף או אף הוראות בינוי המגבילות את תכנון הבניין המחוזק.
>
> על כן איננו מקבלים גם את טענת הוועדה המקומית לפיה העוררים מחויבים לתכנן בניין שיכלול קומות לפי תכנית רע/2000, שעליהן יתווספו קומות מצומצמות יותר שניתן להוסיף לפי התמ"א בשטח הנגזר משטח הבניין הקיים המורחב. כאמור, עולה, כי אין בהוראות תמ"א 38 עיגון לשוני לעמדת הוועדה המקומית. למעשה, כבר בהחלטתנו מיום 13.11.16 עמדנו על כך, כי אין להגביל את תכנון הבניין החדש בהתאם לסל הזכויות המתאפשר לפי סעיף 14א לתמ"א וזאת על מנת לאפשר תכנון וניצול מיטביים של הזכויות המתאפשרות במגרש.". (ההדגשות במקור- י.י).

ולעמדתי, באופן דומה יש להתייחס גם לתוספת הקומה הנוספת שהתירה תכנית 2213 במסלול של הריסה ובניה מחדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בסעיף 2.1 להוראות תכנית 2213, שכותרתו "מטרת התכנית" נקבע בסעיף קטן ב, כי בין מטרות התכנית *"קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק"*.

בסעיף 4 להוראות התכנית נקבע, כי במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות, בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות).

ומהוראות אלו עולה, להבנתי, כי הקומה הנוספת שאושרה בתכנית 2213 למסלול ההריסה ובניה מחדש, אין עניינה בתוספת של "זכויות נושאיות" או "זכויות צבועות", הנבדלות מתוספת הזכויות האחרות שנקבעו בתמ"א 38.

כל תכליתה של הקומה הנוספת הינה הגדלת סל הזכויות שנקבעו בתמ"א למסלול של הריסה ובניה מחדש, במטרה להגדיל הכדאיות והתמריץ לבחירה במסלול זה.

מטעמים אלו, אין בידי לקבל את קביעת שמאי המשיבה, לפיהן יש לבחון ההשבחה בשל הקומה הנוספת שאושרה בתכנית 2213, בנפרד מההשבחה שמקורה בהוראות התמ"א.

עוד יצוין, כי במסגרת ערר (ת"א) 5400/15 **אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעתיים** (16.11.2017) (להלן: "**ערר אקו סיטי**") דנה ועדת הערר בטענות באשר לשיטת מניין הזכויות, במקרה של פרויקט הריסה ובניה מחדש, המשלב זכויות בנייה הן מכוח תכניות מאושרות ("זכויות שאינן פטורות מהיטל השבחה") והן מכוח תמ"א 38 ("זכויות פטורות"), כאשר סך השטחים שאושרו לבניה, נמוך מסך שטחי הבניה המותרים מכוח התכניות המאושרות והוראות התמ"א.

לפי קביעת ועדת הערר, במצבים שכאלה, נכון לקבוע שמהבחינה התכנונית/רישויית, מומשו כל הזכויות שמכוח התכניות המאושרות, וזאת כדי למנוע טענה עתידית לפיה נותרו עדיין זכויות לניצול מכוח התכניות המאושרות. עם זאת, לצורך צביעת הזכויות לעניין היטל ההשבחה, הרי שיש לראות בזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

משמע, שוועדת הערר לא קבעה שלצורך חישוב היטל ההשבחה יש להפריד בין "הזכויות הפטורות" לבין "הזכויות שאינן פטורות", אלא קבעה הדרך לחישוב היטל ההשבחה במקרה כזה, וזאת על-אף שבמקרה בו לא מומשו כלל הזכויות התכנוניות המותרות, ונקבע שייראו בזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות שמכוח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התמ"א, ברור שהפטור מתשלום היטל ההשבחה בגין מימוש זכויות שמכוח התמ"א, "נוגס" בהיטל ההשבחה בגין הזכויות שמכוח התכניות המאושרות.

(על החלטת ועדת הערר שלעיל הוגשה עתירה מינהלית שנדחתה (עת"מ (ת"א) **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית- מחוז תל-אביב** (6.5.2019), ועל החלטת בית המשפט הוגש ערעור מינהלי שטרם הוכרע).

ולפיכך, אומדן השבחתה של הקומה הנוספת, ייבחן כחלק מההשבחה שמקורה בסך סל הזכויות שהותרו בהיתר הבניה, בין אם אלה מקורן בהוראות התמ"א ובין אם מכוח תכנית 2213, וככל שיימצא שאכן סל הזכויות הכולל השביח המקרקעין, כי אז ייבחן מקור ההשבחה, ובהתאם ייקבע גם שיעור החיוב בהיטל ההשבחה או הפטור מתשלום ההיטל.

ומאחר ובאומדן השבחה במקרקעין עסקינן, הרי שפשיטא היא לעמדתי, שב"מצב קודם" שוויים של המקרקעין כולל גם את שווי השטחים הבנויים.

יודגש, כי טענת שמאית המבקשת, באשר לשוויים של המקרקעין כבנויים ב"מצב קודם", נבחנו במסגרת ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (12.2.2020) (להלן: "**ערר מינצר**").

הערר הוגש על החלטת שמאי מכריע, אשר חישב ההשבחה לפי שוויים המלא של המקרקעין, הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש", ומבלי להבחין בין "זכויות פטורות" לכאלה שאינן פטורות מהיטל השבחה.

ועדת הערר דחתה הערר על שתי הטענות. לאור הדמיון לענייננו, יובאו להלן, גם אם באריכות מה, קביעותיה של ועדת הערר בטענות שמאי המשיבה:

> "בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע... דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים... אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא... מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער),... שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת.

... אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

איננו סבורים כי היה מקום לשום אך את תוספת הקומה שאינה פטורה מכוח התכנית.

איננו סבורים כי ניתן להתעלם, כפי שעושה שמאי הוועדה המקומית בשומתו, מכך כי יש במקרקעין במצב הקודם נכס בנוי. השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כ"**עליית שווים של מקרקעין**". ומקרקעין מוגדרים כ"**קרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע**". על כן צדק השמאי המכריע בהתחשבו במבנה הקיים ובשוויו.

הנכס מושא הערר כלל מבנה ובו 12 דירות מגורים. כל בדיקת כדאיות הריסת הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, כאשר הוא נעשה מנקודת ראות הבעלים, חייבת להביא בחשבון את שווי הנכס הקיים. בדומה לכך גם שאלת קיומה של השבחה ואומדנה נבדקת כידוע מנקודת ראות של בעלים ולא מנקודת הראות של יזם/קבלן שאינו בעלים.

שווי של נכס נמדד בחלופת השימוש "היעיל והטוב", כלומר זו המביאה לשווי כלכלי מיטבי. ככל ששוויו של נכס בנוי עולה על שווי הקרקע לבניית מבנה חדש תחת הקיים, הרי שהריסת הקיים ובניית מבנה חדש הינה חלופה נחותה כלכלית שאינה כדאית עבור בעלי הנכס (אילו הבעלים פעלו כבעלים שהוא גם יזם) ולכן אינה משקפת את שווים הנכון של אותם מקרקעין בעבור בעליהם.

... נותר להתייחס לטענות העוררת לפיהן יש לחשב את ההשבחה בגין התוספת שאושרה ושאינה פטורה מחובת תשלום היטל השבחה, במנותק ומבודד משאר התוספות שאושרו על פי תמ"א 38 ואשר אינן חייבות בהיטל השבחה על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. העוררות טוענת כי חישוב זכויות פטורות וחייבות יחדיו גורם לעיוות.

שקלנו טענות אלה ואנו סבורים כי דינן להידחות. השאלה שיש ליתן עליה את הדעת בהקשר זה – האם שווי ההשבחה מושפע מהיות ההשבחה חייבת או פטורה, ובמילים אחרות: האם ערכה של השבחה חייבת שונה מערכה של אותה השבחה כאשר הינה פטורה ואזי חישוב מאוחד של השבחה פטורה יחד עם השבחה חייבת, אכן ייצור עיוות?

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אין ספק כי בראייתו של בעל מקרקעין, שוויה של זכות לתוספת בניה (תוספת שטחים/קומות), אשר מימושה חייב בהיטל השבחה, הינו מחצית משוויה של אותה תוספת כשהיא פטורה מהיטל השבחה...

אלא שסעיף 4(7) לתוספת השלישית של החוק קובע כי "**השומה תיערך ... בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי**". מכאן כי המדד לשווי הוא המחיר שייקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון ולא השווי הנקי לבעלים (למוכר).

בבר"ם 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים** (פורסם בנבו), קבע בית המשפט העליון כי המדד לחישוב שווי הנכס לצורך ההיטל הינה "**חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאליים**", וכך כאשר מדובר ברוכשים פרטיים המחיר כולל את המע"מ וכאשר מדובר בעוסקים "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים אינם מכילים את רכיב המע"מ (מאחר וה"עוסק" מקזז אותו).

אם נקיש לענייננו, הרי מאחר שהיטל ההשבחה חל על המוכר, המחיר אשר ייקבע בין מוכר מרצון לבין רוכש מרצון, דהיינו שווי השוק, יגלם את שווי הנכס כנקי מהיטל השבחה. שכן, המוכר הוא הנושא בהיטל והקונה מקבל את הנכס כשהוא נקי מהיטל השבחה. על כן לטעמנו התייחסות למרכיבים הפטורים והחייבים כאחד אינו יוצר כל עיוות... על כן אנו סבורים כי בחינת ההשבחה באמצעות חישוב מאוחד של זכויות פטורות וחייבות אינו יוצר עיוות."

על ההחלטה שנקבעה **בערר מינצר**, באשר לדרך חישוב ההשבחה, חזרה גם ועדת הערר בערר (י-ם) 8007-01-19 **מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (30.8.2020).

ולאור כל המקובץ לעיל, לצורך אומדן היטל ההשבחה בגין הזכויות שהותרו בהיתר הבנייה, יובא בחשבון שווי "מצב קודם" הכולל את שווי השטחים הבנויים, בתוספת זכויות בניה מכוח תכניות מאושרות שטרם מומשו, ואילו שווי "מצב חדש", במסגרתו נדרש להרוס את הבינוי הקיים, ייקבע בהתאם לשווי הזכויות שבהיתר הבניה.

<u>שטחים בנויים ויתרת זכויות ב"מצב קודם"</u>

לפי היתר הבניה לבניין הקיים, בכל קומה בנויות ארבע דירות בשטח כולל של 317.86 מ"ר + 26.42 מ"ר שטחי מרפסות הצמודות לחדר המגורים + 14.30 מ"ר שטחי מרפסות שירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, שטח דירה ממוצע בבניין הקיים כולל: 79.5 מ"ר + 6.6 מ"ר שטח מרפסת הצמודה לחדר מגורים + 3.6 מ"ר מרפסת שירות.

כך שסך שטח דירה ממוצעת הינו- 89.7 מ"ר, ובבניין כולו- 1,076.4 מ"ר.

עובר לאישורו של היתר הבניה החדש, ניתן היה להוסיף לכל אחת מארבעת הדירות שבקומה העליונה של הבניין הקיים, חדר יציאה לגג בשטח ברוטו של 23 מ"ר, מכוח הוראותיה של תכנית הר/1635.

לפיכך תובא בחשבון האפשרות לתוספת שטח עיקרי נטו של 17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (לאחר ניכוי שטח מדרגות בחדר הגג וגרם המדרגות בקומה הקיימת) שצמוד לו שטח מרפסת גג של כ- 60 מ"ר (לפי מקדם שווה ערך של 0.25), ובסך הכול, תוספת של 128 מר"א.

עם זאת, לאור הוראת סעיף 13א לתמ"א 38 הקובעת, כי במקרה בו חלה על המבנה הבנוי בפועל, תכנית מפורטת או תכניות מפורטות, ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות ת"י 413 לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, הרי שתוספת בניה שכזו מחייבת הייתה את חיזוק הבניין כולו כנגד רעידות אדמה (ראה לעניין זה ההחלטה בערר (ת"א) **וזאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק** (15.3.2020), במסגרתה דנה ועדת הערר בעניינה של בקשה להיתר לתוספת חדרי גג. ועדת הערר קבעה, כי לאור הוראת סעיף 13(א) לתמ"א 38, הרי שעל וועדה מקומית חלה החובה לוודא, שתוספת בניה לבניין קיים, עומדת בהוראות ת"י 413, לרבות ביצוע חיזוקים למבנה הקיים כתנאי לתוספת הבניה, ככל שאלה נדרשים לפי הוראות התקן, וזאת גם כאשר הבנייה המבוקשת אינה מכוח תמ"א 38).

ולכן יובא בחשבון, כי תוספת חדרי הגג הייתה מחייבת חיזוק הבניין כולו כנגד רעידות אדמה, ועלות החיזוק מוערכת בסכום של 810,000 ₪[11].

עוד תובא בחשבון לעניין זכויות אלה, הפחתה בשיעור של 30% משווי הזכויות, בשל הדחייה הצפויה במימושן, לאור הצורך בהסכמת בעלי הדירות האחרות בבניין למימושן (וזאת על-אף שבשומה זו נבחן שווי הזכויות של בעלי הדירות כולם, כמקשה אחת[12]).

[11] . לפי מחשב תוכנת "דקל לתמ"א 38", ובהתאמה למועד הקובע, לפי השינוי במדד תשומות הבניה.

[12] . יובהר, כי מאחר ולעמדתי יש להתעלם ב"מצב קודם" מהשפעותיה של תמ"א 38, אזי, כפי שלצורך אומדן שווי הדירות ב"מצב קודם" לא יובא בחשבון הפוטנציאל החיובי מכוח התמ"א, כך גם לא יובא הפוטנציאל "השלילי" של האפשרות שבעלי הדירות בבניין לא היו מאפשרים את בניית חדרי הגג, בשל הרצון לקדם בנייה מכוח התמ"א, ולכן הדחייה שהובאה בחשבון הינה למצב דברים רגיל של בניין ובו 12 דירות, שבעלי הדירות בקומה העליונה מבקשים לממש את הזכויות לבניית חדרי גג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

ערכי השווי

לעמדת שמאית המבקשת יש לבחון את שווי המבנה הבנוי ללא מרכיב הפוטנציאל מהתמ"א ככול וקיים, ולכן הובאו בשומתה עסקאות לדירות מגורים וותיקות שנבנו לטענתה לאחר שנת 1980, כך שלא חלה עליהם תמ"א 38 על תיקוניה.

מבדיקה שערכתי באתר הועדה המקומית לעסקאות בחלקה 334 ניתן היתר בניה טרם ה-1.1.1980.

על פי הוראות תמ"א 38, התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם, קודם ה-1 בינואר 1980, ולכן עסקאות אלו לא הובאו בחשבון בבחינת שווי "המצב הקודם". בנוסף, לא הובאו בחשבון עסקאות מהשנים 2018 - 2020, שאינם רלוונטיים למועד הקובע בענייננו.

להלן עסקאות בדירות הממוקמות בבניינים שנבנו לפי היתר בניה שניתן לאחר 1.1.1980:

מועד	גוש	חלקה	שטח אקו' במ"ר	תאריך מתן היתר	קומה	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
10.8.16	6527	336	104 [13]	26.2.82	2	1,900,000	18,269
23.11.16	6534	184	114 [14]	15.5.91	1	2,290,100	20,089
11.7.17	6534	176	109 [15]	21.6.94	1	2,100,000	19,266
19.9.17	6527	418	102 [16]	6.12.85	1	1,919,998	18,823
4.12.17	6527	336	104	26.2.82	2	2,250,000	21,634
נתונים ממוצעים			**107**	**1987**	**1.4**		**19,616**

המחיר הממוצע למ"ר בעסקאות שלעיל, הינו לדירות בגודל ממוצע של 107 מ"ר, הממוקמות בבניינים שנבנו בממוצע, כ- 12 שנים לאחר בנייתו בניין הנכס.

---

[13] . לפי מדידה ידנית מתשריט הבית המשותף (כולל שטח קירות) (כך גם לגבי העסקה מיום 4.12.2017).

[14] . הדיווח בעסקה הוא לשטח של 100 מ"ר. לפי מדידה מתשריט בית משותף, שטח הדירה ברוטו כ- 104 מ"ר + 33 מ"ר מרפסות מקורות שחושבו לפי מקדם 0.3.

[15] . שטח דירה בהיתר 102 מ"ר (כולל מרפסת שירות) בנוסף שטח מרפסת של 16.60 מ"ר שחושב במקדם 0.4.

[16] . שטח רשום 93.60 מ"ר, שטח ברוטו לפי מדידה ידנית 102 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתחשב בהבדלים של גיל הבניין, שטח הדירות, וכן באפשרות שתמ"א 38 השפיעה בעקיפין גם על מחירי דירות בבניינים שהיא אינה חלה עליהם, אך הם ממוקמים בסביבה בה בנויים בניינים רבים שהתמ"א חלה עליהם, הרי שיובא בחשבון שווי למ"ר בנוי, הנקי מהשפעותיה של התמ"א, של 18,500 ₪.

לצורך קביעת השווי למ"ר בנוי חדש, יובא בחשבון, כי שטח הדירות הממוצע בהיתר הבניה, כולל שטח ממ"ד, הינו כ-109 מ"ר[17]. לפיכך, אומדן השווי נכון שייקבע בהתאמה לגודל הממוצע של הדירות ב"מצב חדש".

(מהעסקאות שהציג שמאי המשיבה ניתן ללמוד על שוליות גבוהה בדירות ששטחן גדול, כך לדוגמא, בגוש 6532 חלקה 129, דירה בשטח 99 מ"ר נמכרה במחיר של כ-22,222 ₪ למ"ר, בעוד דירות בשטח של 120-122 מ"ר נמכרו במחיר של כ-20,000 ₪ למ"ר).

להלן עסקאות שאותרו בסמוך למגרש הנכס, לדירות בשטח דומה, שנבנו במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 במסלול של חיזוק ותוספת בניה:

מועד	חלקה	שנת בניה	שטח אקוויולנטי במ"ר[18]	קומה	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בש"ח
21.9.16	292	2016	113.8	5	2,232,850	19,621
11.1.17	292	2016	113.8	5	2,165,850	19,032
12.2.17	292	2016	112.8	5	2,234,000	19,805
16.2.17	292	2016	110.8	2	2,227,500	20,104
26.11.17	290	2017	117.8	4	2,300,000	19,525
ממוצע הנתונים			**109**[19]	**4.2**		**19,617**

בהנחה שמרבית העסקאות שלעיל נעשו עוד קודם למועד האכלוס[20], ומאחר והדירות החדשות במגרש הנכס ייבנו במסלול של הריסה ובנייה מחדש ולא במסלול של חיזוק, הרי שלאור נתוני העסקאות שלעיל, וההתאמות הנדרשות כאמור, יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ב"מצב חדש" של 22,500 ₪.

[17] סך-הכול שטחים עיקריים ושטחי ממ"דים- 3,170.18 מ"ר, ל- 29 דירות.

[18] שטח אקוויולנטי הכולל את שטח הדירות במקדם 1.0 ובנוסף שטח מרפסת ממוצעת של 12 מ"ר במקדם 0.4.

[19] ממוצע שטח הדירות לא כולל שטח מרפסות.

[20] . ההיתר בחלקה 292 ניתן בחודש פברואר 2017 ובחלקה 290 בחודש אוגוסט 2018.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שווי הנכס ב"מצב קודם"

לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב שווי הנכס ב"מצב קודם":

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטח עיקרי	955[21]	1.0	955
מרפסות מקורות[22]	79	0.9	71
סה"כ מר"א			**1,026**
שווי מ"ר בנוי			18,500
שווי הבניין כבנוי			**18,981,000**
זכויות לחדרי גג			
סה"כ מר"א		128	
שווי מר"א[23]		10,130	
סה"כ שווי זכויות לחדרי גג (מעוגל)		1,296,640	
עלות חיזוק בניין		(810,000)	
שווי בניכוי עלויות חיזוק		486,640	
שווי דחוי (70%, מעוגל)[24]		340,000	340,000
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪, מעוגל)			**19,320,000**

שווי זכויות הבניה שלפי היתר הבניה

תחשיב שווי זכויות הבניה ייעשה ללא שטחי ממ"ד (הפטורים מתשלום היטל השבחה) וללא שטח הגזוזטראות, מאחר ואלה נוספו להיתר לא מכוח תכנית, אלא מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992:

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
שטחים לשיווק			
מ"ר עיקרי	2,808	1.0	2,808
מרפסות גג	247	0.25	62
חצר פרטית	190[25]	0.20	38

[21] . כולל 43 מ"ר מרפסות שירות, ובניכוי 42 מ"ר חדרי מדרגות (14 מ"ר לקומה).

[22] . יצוין, כי בעסקאות ההשוואה לפיהן נקבע השווי למ"ר בנוי, אין מרפסות כדוגמת המרפסות שבדירות.

[23] . מאחר ומימוש הזכויות לחדרי גג מבוצע על-ידי פרטיים, משווי מ"ר בנוי לא הופחת מע"מ. הובאה בחשבון יזמות פרטית בשיעור של 8%, ועלויות בניה, כולל עקיפות ומע"מ של 7,000 ₪.

[24] . לאור קביעת ועדת הערר בערר מינצר, לא הופחת היטל השבחה בגין רכיב זה.

[25] . לפי המפורט בדו"ח אפס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ מר"א לשיווק		**2,908**
שווי מר"א בנוי		22,500
שווי סה"כ מר"א לשיווק		65,430,000
בניכוי מע"מ		55,923,077
בניכוי רווח יזמי (18%)		47,392,438
<u>עלויות בניה</u>		
בנייה ישירה (לא כולל שטחי ממ"ד וגזוזטראות)[26]	22,650,000	
בתוספת עלויות עקיפות (25%)	28,312,500	
בהתאמה למועד הקובע[27]	27,345,000	(27,345,000)
עלויות פינוי דיירים[28]		(1,560,000)
שווי הזכויות שבהיתר הבניה (מעוגל)		**18,500,000**

ומהתחשיב שלעיל עולה, כי הזכויות שבהיתר הבניה, ללא שטחי ממ"ד וגזוזטראות, לא השביחו המקרקעין במצבם הבנוי.

אלא, שכפי שיובהר להלן, להבנתי, חישוב ההשבחה בדרך שלעיל, אינו משקף את מלוא ההשבחה, ואבהיר.

הזכויות מכוח התמ"א, ומכוח תכניות מקומיות שהוכנו מכוחה, לאחר התגבשותן התכנונית, הינן זכויות המוקנות לבעלי המקרקעין. עם זאת, על-פי רוב, מאחר ובכל בניין ישנם מספר בעלי זכויות, ומאחר ולבעלי המקרקעין אין המומחיות למימוש הזכויות בפרויקט שכזה, הרי שבעלי הזכויות במקרקעין מתקשרים בהסכם עם יזם, אשר במסגרתו, בתמורה לחיזוק הבניין ,שדרוגו, והרחבת דירות קיימות, או בתמורה לבניית דירות חדשות לבעלי הזכויות במקרקעין, מקבל היזם חלק מהזכויות שהותרו, לצורך בניית יחידות דיור אותן רשאי הוא לשווק בשוק החופשי.

כך, שבמסגרת פרויקט שכזה, חלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לבעלים פרטיים, וחלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לגורם עסקי.

ראה לעניין זה ההחלטה בעניינה של המבקשת כאן, בערר 6134/17 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (2.7.2018)

[26] . העלות הינה לפי מחשב דקל לתמחור פרויקטים לשנת 2020, בהתאם להיקפי הבנייה שבהיתר, לרבות קומות אך ללא שטחי ממ"ד וגזוזטראות. יצוין, כי קיימת שונות גדולה בעלות הפרויקט בין האזורים השונים, כאשר במקרה בו פרויקט שכזה מבוצע במחוז תל אביב, עלותו הישירה כ- 25.0 מש"ח, וכאשר הוא מבוצע במחוז מרכז, עלותו כ- 20.3 מש"ח. לפיכך הובאה בחשבון עלות ישירה של 23.3 מש"ח.

[27] . ההתאמה היא למועד ההחלטה לאשר ההיתר, לפי השתנות מדד תשומות בבניה למגורים.

[28] . הובא בחשבון לכל דירה: דמ"ש חודשי של 5,000 ₪, לתקופה של 24 חודשים + 10,000 ₪ עלויות הובלה והחזרה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שעסקה אומנם בענייני רישוי, אך במסגרתה קבעה ועדת הערר, כי כאשר המדובר בבקשות מכוח תמ"א 38, הבחינה הכלכלית הרלוונטית הינה כזו הבוחנת את הרווח הכלכלי ליזם ולבעלי הדירות יחדיו, וכי אין הצדקה לבחון רק את רווחיותו של היזם.

ומאחר ושווי התמורה לגורם פרטי שונה משווי התמורה לגורם עסקי (בעיקר בשל רכיב המע"מ), הרי שבחינת ההשבחה שמקורה בזכויות אלא, בראיית הגורם העסקי בלבד, הינה מטעה להבנתי.

לפיכך, יוצגו להלן התמורות והעלויות, בחלוקה בין בעלי המקרקעין ליזם.

לצורך חלוקה זו הובא בחשבון, כי דירות הגן שבקומת הקרקע, והדירות שבקומה העליונה, יוקצו ליזם.

עוד הובא בחשבון, כי מאחר ולבעלי המקרקעין יוקצו 12 דירות מתוך 29 הדירות שבפרויקט, הרי ששטחן היחסי של דירות בעלי הקרקע, הינו 41% מסך שטח הדירות שייבנו.

לאור ההנחות שלעיל, להלן חלקת התמורות והעלויות בין בעלי המקרקעין ליזם:

רכיב	דיירים	יזם	סה"כ
מ"ר עיקרי	1,151	1,657	2,808
מר"א מרפסות גג		62	62
חצר פרטית		38	38
סה"כ מר"א	**1,151**	**1,757**	**2,908**
שווי כבנוי (22,500 ₪/מ"ר)	**25,897,500**	**39,532,500**	**65,430,000**
שווי בניכוי מע"מ[29]	25,897,500	33,788,462	59,685,962
שווי בניכוי יזמות	[30]23,122,768	[31]28,634,289	51,757,057
עלויות בנייה		(27,345,000)	(27,345,000)
עלויות העברת והחזרת דיירים		(1,560,000)	(1,560,000)
יתרת שווי	23,122,768	(270,710)	22,852,057
שווי "מצב קודם"	19,320,000	0	19,320,000
השבחה (מעוגל)	**3,800,000**	**(270,000)**	**3,530,000**

[29] . מתמורת הדיירים לא הופחת מע"מ.

[30] . הובאה בחשבון יזמות דיירים בשיעור של 12%, בשל הצורך בהתארגנות, בחירת אנשי מקצוע לליווי הדיירים, איתור והתקשרות עם יזם, דחייה בקבלת הדירות.

[31] . הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 18%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ומהתחשיב שלעיל עולה, שבעוד שבחינת התמורות בפרויקט בראיית יזם בלבד, ללא שטחי ממ"ד וגזוזטראות, מצביעה על פרויקט הפסדי, הרי שבבחינת התמורות המתקבלות, תוך אבחנה בין התמורות שמקבלים הדיירים הפרטיים, לתמורות שמקבל היזם, ההשבחה הינה כ- 3.5 מש"ח (לא כולל השבחה בגין שטחי ממ"ד וגזוזטראות).

ומשנמצא שהזכויות שבהיתר משביחות המקרקעין, יש לבחון מהו מקור ההשבחה, ובהתאם לקבוע את היטל ההשבחה.

כפי המפורט בשומת המבקשת, שטח קומה טיפוסית מורחבת, לפיו חושבה תוספת השטחים עבור 3.5 קומות הינו- 410.58 מ"ר (לא כולל שטחי ממ"ד ומרפסות)[32].

עם זאת, סך השטחים העיקריים בהיתר קטן ב-123.65 מ"ר מסך השטחים העיקריים האפשריים מכוח תמ"א 38 ותכנית 2213.

כפי שצוין לעיל, לפי ההחלטה **בערר אקו סיטי**, במקום בו לא מומשו כלל הזכויות האפשריות, הרי שלצורך היטל ההשבחה, ייראו את הזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

ולכן, על-אף ששטח קומה ממוצעת הינו, כאמור 410.58 מ"ר, הרי שיובא בחשבון, שבהיתר הבניה, שטח הקומה הנוספת מכוח תכנית 2213 הינו 287 מ"ר בלבד.

יצוין, כי שמאית המבקשת מייחסת כ- 205 מ"ר משטח זה לתוספת מכוח תיקון 3א לתמ"א 38, ורק כ- 82 מ"ר לתוספת מכוח תכנית 2213, אך כפי שקבעתי לעיל, איני מקבל טענתה זו של שמאית המבקשת.

לפיכך, ההשבחה אותה נכון לייחס לתוספת הקומה מכוח תכנית 2213 הינה כלהלן:

המקור לזכות	שטח (מ"ר)
שטח בהיתר של הקומה מכוח תכנית 2213	287
סה"כ מר"א בהיתר (שטחים עיקריים בלבד)[33]	2,808
החלק היחסי של הקומה מכוח תכנית 2213	10.22%
סה"כ ההשבחה בש"ח	3,530,000
חלק הקומה מכוח תכנית 2213 בהשבחה (₪, מעוגל)	**361,000**

[32] . שטח קומה קיימת של 358.58 מ"ר + 13 מ"ר x 4 דירות בקומה.

[33] . לא הובאו בחשבון שטחי ממ"ד וגזוזטראות, כפי שהובהר לעיל, וכן הופחתו מר"א של מרפסת גג וגינה פרטית, בשל ההנחה שגם לקומה שהתווספה מכוח תכנית 2213 חלק בהם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. **<u>הקלות</u>** (מועד קובע- 26.6.2017)

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות הבאות:

- הקלה של עד 10% בקווי בניין צדדיים, צפוני ודרומי.

- הקלה בקווי בניין קדמי ואחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה ההקלה לגביה יש לחשב השבחה הינה ההקלה בקו בניין קדמי ואחורי לגזוזטראות. לטענתו יש לחייב בגין השטחים שעומקם מעבר ל-1.52 מ'. בקו הבניין הקדמי שטח של 42 מ"ר ובקו בניין אחורי שטח של 114 מ"ר, וסה"כ 156 מ"ר שטח מרפסות חורג, שחושב לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.5 ולפי מקדם השבחה בשיעור 50%.

<u>ערכי שווי</u>

שווי מר"א מבונה נקבע בסך 8,500 ₪, בהתאם למדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות ההקלה	שטח לחיוב במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה	שווי מר"א מבונה בש"ח	סה"כ השבחה בש"ח
קווי בניין למרפסות	156	0.5	0.5	8,500	331,500

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאית המבקשת לא חלה השבחה כתוצאה מאישור ההקלות לחריגה בקווי בניין למרפסות, וזאת מאחר והוראות תכנית הר/2213 מאפשרות חריגה בקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ו- 3 מ' לאחור (סעיף 11.1.4 א א.)

בנוסף נקבע בהוראות התכנית כי הוראות הסעיף כאמור לעניין החריגה בקווי בניין, יחולו על המבנה החדש (סעיף 15 א. ב).

לחלופין טוענת שמאית המבקשת, כי את שטח החריגה מקווי הבניין (156 מ"ר) יש לחשב לפי מקדם כולל של 0.125 (מקדם השבחה של 0.25 ומקדם מרפסת 0.5), ולפי שווי מר"א של 7,200 ₪, כך שההשבחה הינה 140,400 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

היטל ההשבחה בגין ההקלה הינו עבור השטחים החורגים מקווי הבניין למרפסות. ההקלה מהווה שיפור תכנוני מאחר ובניית המרפסות בתחום קווי הבניין הייתה מקנה להם שווי נמוך יותר. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת שערך אייל יצחקי בה נדונו הקלות לחריגה בקווי בניין בפרויקט תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה, ובה נקבע כי בניית המרפסות בתחום קווי הבניין הייתה באופן שאינו פונקציונלי וסביר שהיו נבנות בשטח מצומצם יותר. ומכאן שההשבחה משמעותית.

11.3.4. <u>**הכרעה**</u>

בהחלטה בערר (ת"א) 85185/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ** (10.10.2019) נקבע, כי המקור לזכות להקים גזוזטראות אינו בתמ"א 38, אלא בתקנות חישוב שטחים, ועל כן קווי הבניין המותרים מכוח סעיף 11.1.4 לתמ"א 38, אינם רלוונטיים.

לפיכך אני מקבל עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לחשב השבחה בגין ההקלה שניתנה לצורך הקמת מרפסות הזיז.

עם זאת, לפי בדיקותיי, רק כ- 90 מ"ר משטחי המרפסות החורגים מקווי הבניין, ניתן היה למקם בתחום קווי הבניין, בשטח המגרעת שבין הדירות, בקו הבניין הצדדי.

לעמדתי, ההשבחה בגין האפשרות להעתיק את שטח המרפסות לחזית חדרי המגורים, משביחה שטחים אלו בשיעור של 70%, בהשוואה לשוויים לו נבנו בתחום המגרעת כאמור.

את יתרת השטחים החורגים- 66 מ"ר, לא ניתן היה למקם בתחום קווי הבניין, כך שאין המדובר בשיפור תכנוני אלא בתוספת שטחים, שאת שוויה נכון לקבוע לפי שווי מלא של שטח מרפסת.

כך שלעמדתי, בשל ההקלה התווספו 51.6 מר"א מרפסות[34].

הובא בחשבון, כי חלק דירות הדיירים בשטח המרפסות החורג מקווי הבניין, הינו בשיעור של כ- 41%, לפי שיעור דירות הדיירים מסך הדירות החדשות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	דיירים	יזם	סה"כ
שטח מרפסות חורג	21.16	30.44	51.6
שווי כבנוי (22,500 ₪/מ"ר)	**476,100**	**684,900**	**1,161,000**

[34] . 51.6 מר"א = 0.4 x (66 + 0.7 x 90 מ"ר)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

רכיב	דיירים	יזם	סה"כ
שווי בניכוי מע"מ[35]	476,100	585,385	1,061,485
שווי בניכוי יזמות[36]	425,089	496,089	921,178
עלויות בניה		(390,000)[37]	(390,000)
השבחה (מעוגל)	**425,000**	**106,000**	**531,000**

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כדלהלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
תכנית הר/2213	26.6.2017	361,000	180,500
הקלה	26.6.2017	531,000	265,500

להיטלי ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



[35] . לא נוכה מע"מ מחלק הדיירים.

[36] . יזמות דיירים- 12%; יזמות יזם- 18%.

[37] . 390,000 ₪= 156 מ"ר x 1.25 עלויות עקיפות x 2,000 ₪/מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il