שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 26 פברואר, 2019
מספר מינוי: 2018-2247
מספרנו: 852.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' נדז'דה דרוקר
באמצעות השמאי,
מר אייל דוד
בדוא"ל eyal@eyaldavid.co.il

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
באמצעות השמאי,
מר נתי נוימן
בדוא"ל natinoiman@walla.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 76/16+77 בגוש 6532, רחוב אחד העם 42, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 02.01.19 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכניות הר/1635/ד והר/מק/2302 בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

01.02.13 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/1635/ד בילקוט הפרסומים.

18.02.16 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/מק/2302 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 23.01.19.

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים
גוש:	6532
חלקות:	76 + 77
שטח חלקות רשום:	1,000 מ"ר
שטח חלקות נטו:	כ-954 מ"ר (עפ"י מידע תכנוני מאתר האינטרנט של המשיבה)
תת חלקה:	16
שטח תת חלקה רשום:	59 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	60/611
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב אחד העם 42, הרצליה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב אחד העם, במרכז הרצליה.

רחוב אחד העם מהווה רחוב חד סטרי, היוצא בקטע הנכס הנדון מרחוב סירקין מצפון ומסתיים ברחוב העצמאות מדרום.

5.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3 קומות על עמודים, רובם ותיקים.

5.3. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. הנכס הנדון מהווה דירה בבניין משותף המתפרש על חלקות 77-76 שגבולותיו כדלקמן:

מצפון - מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ממזרח - רחוב אחד העם ומעברו מבנה מגורים בן 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.

ממערב - מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מדרום - מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

6.2. הנכס הנדון מהווה דירה בחלק הצפוני-מערבי בבניין משותף הכולל 2 אגפים וחולש על חלקות 77-76 (הנכס הנדון מצוי על חלק הבניין הבנוי בחלקה 77). שטחן הרשום הכולל של החלקות 1,000 מ״ר ושטחן נטו בהתאם לאתר המשיבה 954 מ״ר. המגרש המשותף פונה בחזית מזרחית בת כ-33 מ׳ לרחוב אחד העם ועומקו כ-30 מ׳.

6.3. על החלקות בנוי בנין שנבנה בשנת 1963 וכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט. בבניין 18 יח״ד עם שתי כניסות, 3 דירות בכל קומה בכניסה. הבניין אינו מצויד במעלית. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וכולל גג רעפים משופע (בגובה של כ-2.4 מ׳ עפ״י מדידה גראפית מתכנית ההיתר). בקומת הקרקע חלק מפולש משמש לחניה.

נשוא השומה מהווה דירת מגורים חזיתית בקומה שלישית, בשטח רשום של 59 מ״ר (כולל מרפסות). בהתאם למדידה גראפית מתשריט המצורף להיתר הבניה שטח הדירה כ-50 מ״ר + כ-21 מ״ר מרפסות. הדירה מחולקת לסלון עם מרפסת סגורה בהמשכו, מטבח עם מרפסת שרות בהמשכו, שני חדרי שינה אחד מהם עם יציאה למרפסת סגורה, חדר רחצה עם מרפסת שרות בהמשכו וחדר שירותים.

מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו, הדירה משופצת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

מצב קודם

7.1. תכנית הר/48, פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1467 מיום 10.01.46.

חלקה 77 וחלק מחלקה 76 סווגו כאזור מגורים ג' (חלק אחר בחלקה 76 סווג כאזור מגורים ב', אולם על פי דף מידע על פי נוהג ההתייחסות לחלקה כאזור מגורים ג').

7.2. תכנית הר/253/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 ביום 8.6.61.

ייעודי החלקות זהים לתכנית הר/48.

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

הוראות הבנייה באזור מגורים ג':

שטח מגרש מינימאלי -	500 מ"ר
מספר קומות -	2 קומות על קומת עמודים מפולשת
שטח בנייה מקסימאלי -	30% בקומה רגילה + 20% בקומה מפולשת
מס' יח"ד למגרש מינימאלי -	9
קווי בנייה -	לצד - 3 מ' ; לאחור- 5 מ'

נספח – מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת וכל בניין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הוועדה המקומית. גובה מקסימאלי של הנספח לא יעלה על 2.4 מ', כולל עובי התקרה.

על מגרש יותר לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יכול להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

מותרת בליטת גזוזטראות הפונות לחזית עד כדי 1/3 מן הרוחב הנדרש ולכל היותר 1.2 מ'. לגבי גזוזטראות הפונות לגבול האחורי של המגרש, מותרת בליטתן לתוך המרווח האחורי כדי 25% לכל היותר מרוחבו הנדרש ולא יותר מ-1.5 מ'.

7.3. תכנית הר/672, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1642 ביום 9.7.70.

בהתאם להוראות התכנית הותרה תוספת קומה עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה ומתן סמכות לוועדה מחוזית להוסיף אחוזי בניה ולהגדיל קווי בנין לצדדים.

קווי הבנייה הצדדיים לא יפחתו מ-4 מ'. במגרשים צרים, בסמכות הוועדה המקומית לאשר 3.5 מ'. קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנה פרט לחדר מדרגות. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.2 מ'. גג הבניין יהיה שטוח.

אחוזי הבנייה באזור מגורים ג' יהיו 30% בקומה ובסה"כ 90%. מספר יח"ד למגרש מינימאלי - 9.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.4. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס׳ 259 מיום 5.7.76 הוחלט, בין היתר, להסמיך את הוועדה לתת היתרי בניה לפי התנאים בתכנית הר/2000 א׳, לפיהם יוכללו המרפסות בשטחי הבניה, תחול חובת התקנת מרפסות שירות בבניינים שגובהם מעל 2 קומות בשטח מינ׳ של 2.5 מ״ר ליח״ד עד 80 מ״ר ו-3 מ״ר ליח״ד מעל שטח זה.

אחוזי הבניה באזור מגורים ג׳ – 36.7% * 3 קומות ובסה״כ 110%.

7.5. תכנית הר/1635, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2956 מתאריך 01.09.83.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח בגודל 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין. סה״כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג׳).

חדרי הגג ייבנו בצמוד לחדר המדרגות. הנסיגה ממעקה הגג הפונה לחזית לפחות 2 מ׳ ולצדדים 1.5 מ׳. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

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

7.6. תכנית מס׳ הר/2000/מ, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.90.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בשיעור של 100% מהיטל הבניין.

גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ׳. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחניה, גובהה יהיה עד 2.4 מ׳.

ההיתר לבניית מרתף עפ״י תכנית זו יכלול את השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ״ל מחוץ למרתף. מחסנים יחושבו לפי 6 מ״ר ליח״ד.

קווי בניין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

7.7. תכנית הר/1635/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4856 מתאריך 20.02.00.

התכנית קובעת הוראות בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

בבניין אחר (שאינו צמוד קרקע) – בכל בית מגורים בו ניתן לבנות על פי התכניות התקפות החלות על המגרש גג רעפים ניתן לנצל את חלל גג הרעפים בתנאי שהכניסה תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו. גובה חלל גג הרעפים לא יעלה על 3 מ׳ מרצפת חלל גג הרעפים.

היתר בניה בחלל גג רעפים בבית משותף יוצא רק לאחר שהובאה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על בעלי כל הדירות להקצאת שטחים לצרכים ולמתקנים משותפים בחלל עליית הגג ועל הגג. תנאי להיתר – הסכמת כל בעלי הקרקע.

שטח מרבי – 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות הבנייה יהוו תוספת לזכויות הבנייה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד הפקדתה של תכנית זו (שהוא 14.10.99).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.8. תכנית הר/מק/1635/ב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5022 מתאריך 14.10.01.

התכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תכנית הר/1635/א בדבר עיצוב אדריכלי לגגות הרעפים, לרבות שיפוע נדרש של 45 מעלות בכל חתך.

7.9. תכנית מס׳ הר/מק/2000/מע, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 04.12.01.

התכנית מאפשרת להקים מעליות בבניינים קיימים, בתנאים.

7.10. תכנית מס׳ הר/2000/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09.04.02.

זכויות הבנייה במגורים ג׳:

מס׳ קומות -	3 קומות על קומת עמודים
מס׳ יח״ד מרבי במגרש מינימאלי -	7 יח״ד
שטח בניה מרבי -	110% (36.7% לקומה)

שטח הבניה המקסימאלי הוא שטח עיקרי. במקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6 יעוגל מס׳ יחידות הדיור כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל כלפי מטה.

מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, רשאית הוועדה המקומית לאשר אחוזי בנייה:

6% לשיפור התכנון; 5% בגין התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בנייה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

7.11. תכנית מס׳ הר/2000/נכ, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5093 מיום 09.07.02.

התכנית קובעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים לבנייני מגורים.

7.12. תמ״א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תכנית זאת חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה-01.01.80, ו/או מבנים שאינם עומדים בת״י 413.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס׳ 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס׳ 78 לחוק.

תמ״א 38 שינוי מספר 1, אושרה בממשלה ביום 12.7.07 ועניינה ביחסים שבין תמ״א 38 לבין תכניות מפורטות הכוללות הוראות להרחבות דיור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תמ"א 38 שינוי מספר 2, אושרה בממשלה ביום 4.2.10 ועניינה הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה ובנייה מחדש.

תמ"א 38 שינוי מספר 3, אושרה בממשלה ביום 7.6.12 ועניינה הרחבת זכויות בנייה למימוש לפי תמ"א 38 והתנאים לכך.

מצב חדש

7.13. תכנית מס' הר/1635/ד, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6533 מיום 17.01.13.

מטרת התכנית להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים או ניצול חלל גג רעפים קיים בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר, על מלוא הגג או חלקו, לפני 01.01.11. כמו כן, החלת התכנית על תכנית הר/במ/7/א/1828/א.

התכנית מתירה שימוש מגורים בחלל גג כשטח עיקרי ו/או כשטח שירות לשם הגדלת הדירות בקומות העליונות הקיימות בבתי דירות, לאחר הפרשת השטח הדרוש לצרכי שירות משותפים, כמוגדר בתכנית הר/1635/א.

לא ניתן לנייד שטחים אלה. על כל קומה נוספת שתתווסף לבניין דירות קיים מכוח זכויות עודפות, תכניות מקומיות, מחוזיות או ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.

תנאים למתן היתר בנייה – כל בקשה ראשונה תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג, אשר תהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג, לרבות הבניינים הבנויים בקיר משותף. לא תותר בניית עליות גג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש עליות גג.

7.14. תכנית מס' הר/2213, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6729 מיום 07.01.14.

התכנית בהתאם לס' 23 לתמ"א 38.

בין היתר, בהתייחס לתוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים נקבע כי ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין מבלי להכלילן באחוזי הבניה, בתנאי שהבניין נבנה כדין.

7.15. תכנית מס' הר/1635/ה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6748 מיום 02.02.14 ובעיתונות ביום 07.02.14.

מטרת התכנית להוסיף 17 מ"ר לחדרי יציאה לגג, בנוסף ל-23 מ"ר המאושרים מתכנית הר/1635, כך שבסה"כ חדר יציאה לגג יהיה 40 מ"ר. השטח כולל את שטח המדרגות הפנימיות.

התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף עליהם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.16. תכנית מס׳ הר/מק/2302 (504-0273037), פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03.02.16.

התכנית מסדירה חישוב שטחים בבנייני מגורים קיימים ברחבי העיר.

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן לפני ה-01.01.93, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בתנאי בין היתר, כי המרפסות הקיימות שנבנו עפ״י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב״עיים החלים על המגרש (אלא אם בליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי). מיקום וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

8. תיק בניין:

בתאריך 30.06.63 ניתן היתר מס׳ 240 לבניית 3 קומות על קומת עמודים ריקה בשטח 788.15 מ״ר (18 דירות).

בהתאם לתשריט הבניה המצורף להיתר, שטחי הבניה בקומות א׳, ב׳ וג׳ – 323.57 מ״ר לקומה.

בהתאם למדידה מתשריט ההיתר סה״כ מרפסות בקומות א׳, ב׳ וג׳ הוא 94.282 מ״ר לקומה. הדירה הנדונה בשטח 49.71 מ״ר + 20.679 מ״ר מרפסות מקורות.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 16, חלקות 76 ו-77 בגוש 6532 רשומה כדירה בקומה שלישית בשטח 59 מ״ר. החלק ברכוש המשותף – 30/611.

הבעלות רשומה על שם המבקשת בשלמות.

שטח החלקות במשותף – 1,000 מ״ר. בחלקות תקנון מוסכם. כמו כן, רשומה הערת הפקעה ס׳ 5 ו-7 שפורסמה בילקוט פרסומים 4752 מיום 13.05.99.

9.2. בהתאם לתקנון מוסכם הוצא שטח בקומת הקרקע של 220 מ״ר מן הרכוש המשותף והוצמד לתת חלקה 1 עם זכות לבעלי תת החלקה לבנות עליו מספר חדרים, דירות, חנויות ויחידות אחרות כלשהן לפי ראות עיניו וללא כל הגבלה ולמכרם כראות עיניו כחלק מהבית המשותף.

9.3. הנכס הנדון נרכש ביום 22.06.06 ונמכר ביום 12.07.18.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. תכנית הר/1635/ד:

גג המבנה מהווה חלק מהרכוש המשותף. המבקשת היא בעלת כ-5% בלבד מן הרכוש המשותף ועל כן נדרש לרכוש את יתרת הזכויות משאר בעלי הבניין. רכישה זו תיתקל בקשיים לאור איון אפשרות ניצול תמ״א 38. התנגדות משמעותית תהייה מבעלי הזכויות בתת חלקה 1 המחזיקים בשיעור של כ-18.5% מהרכוש המשותף ולהם הצמדה ואפשרות לבנות דירות בקומת העמודים ע״י ניצול תמ״א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף, בהתאם לתכנית נדרש להכין תכנית עיצוב ופיתוח לכל המבנה. סביר כי בעלי הדירות בקומה העליונה יתנגדו, שכן יעדיפו לתכנן את חלל הגג מעל דירתם כראות עיניהם.

מימוש תכנית הר/1635/ד נועד למקרים בהם הבנייה היא למבנים בני 2 קומות, בהם בתמורה לשימוש בקרקע לדירות בקומת הקרקע יאפשרו בעלי הדירות מימוש עליות גג. מפרוטוקול הדיון בתכנית בוועדה המחוזית ניתן ללמוד כי נועדה לחול במקור על מתחמים מסוימים. מיום אישור התכנית לא הוגשה ולו בקשה אחת למימוש הזכויות מכוח התכנית בבניינים דומים לבניין הנכס הנדון.

משכך יש להביא בחשבון דחייה של 10 שנים בריבית 6% (מקדם הפחתה של 0.56).

נדרש להביא בחשבון תשלומי איזון ליתר הדיירים. עמדה זו קיבל אף היועמ"ש בעמדתו בהליך עמ"נ 59261-06-14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר. פיצוי זה אינו מתקזז עם נשיאה בנטל היטל ההשבחה, לאור הקביעה בעניין ברגר כי בעל הזכויות בקומה העליונה יישא בתשלום היטל ההשבחה. בעררים 852939/11 שמעוני יצחק ו-450/13 בעניין גברה, נקבע כי יש לקבוע את ההשבחה במכלול השיקולים של השווי, לרבות דחייה והאפשרות כי יידרשו תשלומי איזון.

לאור מצב גג הרעפים וגובהו קיים חשש כי פירוק גג הרעפים יגרום לנזק ליתר הבניין ולדירות הסמוכות. נדרש להעתיק מתקנים לגג עליון או למקמם בחלל הגג. לפיכך, העלות העודפת מוערכת בשיעור 30% מעלות בנייה ישירה, דהיינו בסך 1,200 ₪ למ"ר.

יש לנכות הפסד של 6 מ"ר עיקריים בדירה, או למצער להביאם בחשבון בשווי מופחת לאור השימוש במצב חדש כחלל מדרגות פנימי.

שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע מוערך ב-6,800 ₪ לאחר התאמות. כתימוכין הציג 8 שומות מכריעות[1] למועדים קובעים של 2011-2015 בהן נקבעו ערכים בטווח של 6,550 ₪ - 7,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שטח עליית הגג	
(60 מ"ר * 60% שטח מותר בניכוי 6 מ"ר ח. מדרגות) =	30 מ"ר
מקדם חלל גג -	0.7
מקדם מושע -	0.56
שווי מ"ר קרקע מבונה -	6,800 ₪
השבחה גולמית -	80,000 ₪
בניכוי תשלומי איזון	
(80,000 ₪ * 12/18 חלקים, משקף 6,000 ₪ לדירה) -	(53,300 ₪)
בניכוי עלות עודפת (1,200 ₪ * 36 מ"ר) -	(43,200 ₪)

לאור האמור לעיל התכנית אינה משביחה.

[1] ברחובות השרון 12 (של החי"מ), רופין 5 (של החי"מ), בר אילן 6 (של החי"מ), השושנים 8, פלמ"ח 21, הדר 23, הדר 21 ואלי כהן 13 בהרצלייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בדיון שנערך הועלתה טענה נוספת: במצב קודם בהתאם לתכנית הר/1635 והר/1635/א ניתנה זכות תכנונית לבנייה על הגג ונדרש תנאי אחד של היות הגג צמוד לדירה. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב החרוב 1 בהרצליה שהציגה היתרי בנייה שמימשו הזכות. כל שהתכנית במצב החדש עשתה הוא הסרת תנאי ההצמדה.

מחיר מכירת הדירה מביע על כך כי התכנית לא העלתה את שוויה.

10.1.2. תכנית הר/מק/2302:

בהתאם לשומות מכריעות של הח"מ ברחובות יגאל אלון 7, הדר 19 וכ"ט בנובמבר 3 בהרצלייה נקבע בבקשות להיתר כי אין לחייב בהיטל השבחה, שכן מימוש תכנית הר/2213 שקבע הוראות דומות מהווה תיעוד מצב קיים. שמאים מכריעים נוספים קבעו עי התכנית אינה משביחה ברחוב בן גוריון 18, שמואל הנגיד 17, הפלמ"ח 20, בן יהודה 6 בהרצלייה.

השטח העיקרי המותר לבנייה על פי תכניות בתוקף הוא 1,045 מ"ר ואילו השטח העיקרי בהיתר, הכולל חדרי מדרגות הוא 970 מ"ר. לפיכך, קיימת יתרת זכויות של 75 מ"ר לפחות לניצול הזכויות, אשר יכולה להיות מנוצלת במלואה ע"י המבקשת, שכן זה בבחינת "כל הקודם זוכה".

לפיכך, אין השבחה עקב אישור התכנית.

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. תכנית הר/1635/ד:

ניצול הזכויות בחלל הגג אינו מצריך שינוי רישום בפנקס בתים משותפים, אלא כל שנדרש הוא הסכמת כלל השכנים, כאשר לשליש מבעלי הזכויות בבניין זכויות דומות ואינטרס משותף. בעלי זכויות אחרים בבניין שילמו את מלוא היטל ההשבחה.

זכויות בנייה על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות וקיימות בשני מצבי התכנון. בכל מקרה לבעלי הזכויות בקומה העליונה תיקבע תמורה שתשקף את הזכות למימוש עליית גג. מקדם הדחייה שהובא בחשבון הוא 0.7 המשקף דחייה של כ-7 שנים בשיעור היוון 5%.

אין להפחית תשלומי איזון. הזכויות התכנוניות הן של בעלי הזכויות בקומות העליונות בלבד ולכן עליהם החבות לשלם את היטל ההשבחה. לא הוצגו דוגמאות מנכסים אחרים בהם נדרשו תשלומי איזון. ככל שינתנו תשלומי איזון בצורת שיפוץ לובי, הרי שקיימת אף תרומה לנכס הנדון. בשומה מכרעת ברחוב גורדון 6 בירושלים קבעה השמאית המכריעה כי אין להפחית תשלומי איזון בשל הטעם של יסוד ההתעשרות. שמאי מכריע נוסף באותה חלקה קבע כי אין קשר בין ההשבחה התכנונית לתשלומי האיזון. בחינת תשלומי האיזון שחישב שמאי המבקשת לדירה בהכפלה של כלל הדירה מביא לכך כי ההשבחה שנוצרה גבוהה משומת המשיבה.

עלות התאמה צריכה לשקף עלות נוספת מעבר לעלויות בנייה הגלומות בערכי קרקע, מהעובדה שזו בנייה חדשה על דירה קיימת. חלק מעלויות ההתאמה נדרשות ממילא לאור גיל הנכס ומשביחות אותו. ניתן לבצע הבנייה בבנייה קלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במגוון שומות מכריעות חושבו עלויות התאמה במקדמים של 0.8-0.9 (לא הפנה למקור מסוים). עלות ההתאמה שחושבה בשומה אינה רחוקה מהעלות שחושבה ע"י שמאי המבקשת ועליה להיות דחויה לעת המימוש.

מקדם חלל גג הרעפים חושב בהתאמה לשומות מכריעות בהן נקבעו מקדמים גבוהים יותר של 0.8 (הפנה ל-8 שומות מכריעות[2]) ולשומות מכריעות בשכונת נווה עמל בהן נקבעו מקדמים של 0.75 (הפנה ל-8 שומות מכריעות[3]). מקדמים אלה התחשבו במיקום חלל הגג בקומה שלישית במבנים צמודי קרקע הכוללים שוליות ומוגבלים בגובהם. לעומת זאת, חלל הגג בנכס הנדון יהווה הקומה השנייה בדירה, אשר בעלת הוספת שטח משמעותי לדירה קטנה יחסית.

כפי שנקבע במספר רב של שומות מכריעות אין לנכות שטח חדר מדרגות. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב אוסישקין 21 בהרצלייה ולשומה מכרעת ברחוב הרב כהנמן 4 ו-6 בירושלים. יתרת השטח מתחת ל-1.8 מ' משמש כשטח שירות וכחלל מדרגות. תרומה זו מתקזזת עם הפסד שטח בקומה שמתחת לצורך חלל המדרגות.

שווי מ"ר קרקע מבונה הוערך בסך 7,500 ₪ למ"ר (הוצגו 9 עסקאות בדירות מגורים ברחוב אחד העם בשנים 2012-2018) ו-6 עסקאות במגרשים באותם שנים. לא הוצג ניתוח למחירים. בשומות מכריעות של הח"מ ברחוב בר אילן 6 והרצוג 7 נקבעו ערכים של 7,000 ₪ ו-7,600 ₪ בהתחשב במיקומם לצד מטרדים.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקוו' לעליית הגג במקדם חלל גג של 75% -	26 מ"ר
מקדם דחייה / מושע / דרישות תב"ע -	0.7
הוצאות התאמה / בניית חדש על ישן -	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה -	7,500 ₪
השבחה -	95,550 ₪

תכנית הר/1635 קבעה זכות לחדר יציאה לגג לבתי מגורים בעלי גג שטוח בלבד ובתנאי לזכות בלעדית לשימוש בגג. במועד הקובע אין גג שטוח והוא אינו צמוד לדירה. לו סבר שמאי המבקשת כי תכנית זו הקנתה זכויות היה עליו להביאה בחשבון כמצב קודם. בתכנית הר/1635/א נקבעה אפשרות ניצול חלל הגג בבתים בהם הותר במפורש לבנות גג רעפים ולא כך הוא בנכס הנדון. לעניין זה צירף התכתבות בדוא"ל עם מנהל מדור מידע תכנוני של המשיבה, העתק מכתב ערר על שומה מכרעת בגוש 6669/608/4 ועררים 5175/08 בעניין השבתאים בע"מ ו-5502/14 בעניין תרשיש שחר, אשר בעקבותיהם קודמה תכנית הר/1635/ד. בהתאם לעת"מ 1317/06 ג'ימס בראט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נקבע כי בפרשנות הוראות תכנית יש להעדיף את פרשנות המוסד התכנוני. אף אם ניתנו היתרי בניה בעבר אין הם עומדים בקריטריונים לקביעת נוהג שנקבעו בשומה מכרעת ברחוב החשמל 10 בקרית אונו.

[2] בגושים וחלקות: 6668/1023, 6669/635, 6667/395/2, 6667/721, 6668/1306, 6668/407/2, 6666/16 ושל הח"מ ב-6539/67/4.

[3] בגושים וחלקות: 6558/497/2, 6558/431/1, 6558/397/2 (של הח"מ), 6558/566/1, 6558/53/2, 6558/211/2, 6558/269/2 ו-6558/67/1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2. תכנית הר/מק/2302:

בהתייחס לטענה המקדמית של שמאי המבקשת כי התכנית אינה משביחה, טענה זו אינה בסמכות שמאי מכריע, שכן חולקת על עצם החיוב. לעניין זה הציג העתק מכתב ערר שהוגש על שומה מכרעת ברחוב בן יהודה 6/10 בהרצלייה.

במצב הקודם קיימים כ-19.3 מ״ר מרפסות, בהתחשב ביתרת זכויות בלתי מנוצלות חושב שטח של 12 מ״ר בלבד. במצב החדש התכנית מאפשרת הפיכת שטח זה כחלק אינטגרלי מבית המגורים. אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה הנוספות במגרעת ולכן שטחי המרפסות שהפכו לשטח עיקרי הם בנוסף ליתרת הזכויות.

לאור היות הנכס בנוי, יש לשקול חיוב בהשבחה בגין המקרקעין כבנויים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה של 30% משווי מ״ר קרקע מבונה אקוויוולנטי. כתימוכין הפנה למחקר דלפי של לשכת השמאים בדבר היחס שבין שווי מ״ר מרפסת מקורה לבין שווי מ״ר עיקרי בטווח של 48%-68%.

כמו כן, הפנה לרשימת שומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי מרפסת מקורה[4].

על שומות מכריעות שקבעו כי התכנית אינה משביחה אליהן הפנה שמאי המבקשת, הוגשו עררים (צורף לדוגמא כתב ערר). הנכס הנדון שונה במהותו מהנכסים בהן עסקו שומות מכריעות אלו, שכן עליהן חלה תכנית הר/1635/ד ולכן משמעות הפיכת שטח המרפסות לשטח עיקרי מאפשרת את הגדלת חלל גג הרעפים לאור ההוראה בתכנית הקובעת את גודלו ל-60% משטח עיקרי בקומה העליונה.

שווי מ״ר קרקע מבונה – 9,000 ₪ (הוצגו 9 עסקאות בדירות מגורים ברחוב אחד העם בשנים 2012-2018) ו-6 עסקאות במגרשים באותם שנים. לא הוצג ניתוח למחירים.

תחשיב ההשבחה:

12 מ״ר * מקדם 0.3 * 9,000 ₪ = 32,400 ₪

10.3. להלן תמצית תחשיבי הצדדים להשבחה:

תכנית	עמדה	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
הר/1635/ד	שטח אקוויוולנטי נוסף	21 מ״ר (מקדם 0.7)	26 מ״ר (מקדם 0.75)
	מקדם דחייה	0.56	0.7
	עלות התאמה	1,200 ₪ * 36 מ״ר	0.7
	תשלומי איזון	53,300 ₪	אין להפחית
	שווי מ״ר קרקע מבונה	6,800 ₪	7,500 ₪
	השבחה	**אין השבחה**	**95,550 ₪**
הר/מק/2302	שטח מרפסות לחיוב	אין השבחה	12 מ״ר
	מקדם השבחה גולמי		0.3
	שווי מ״ר קרקע מבונה		9,000 ₪
	ההשבחה		**32,400 ₪**

[4] בגו״ח: בהרצליה – 6539/123, 6537/120, 6536/191, 6536/192, 6546/554/24, 6537/130/10; בבני ברק – 6196/2, 6122/241, 6122/248; ברחובות – 3698/455; ברמת גן – 6145/300, 6181/341; בגבעתיים -6166/315; בבת ים – 7138/176; בירושלים – 30016/57.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה:

11.1. תכנית הר/1635/ד:

בניגוד לנכס ברחוב החרוב 1 בהרצלייה, שם קבע השמאי המכריע כי אין מניעה להקים חלל גג רעפים, בנכס הנדון חלה תכנית הר/672 אשר קובעת כי בבניית קומת עמודים, גג הבניין יהיה שטוח. ההיתרים שצוינו בשומה המכרעת ברחוב החרוב 1 הם לבניינים ביעוד לאזור מגורים א', בהם אין קומת עמודים ועל כן אין עליהם את החובה בבניית גג שטוח. הבניין בנכס הנדון הוקם טרם אישור תכנית הר/672. לאור ההוראה המחייבת בנייה בגג שטוח, הרי שתכניות הר/1635 והר/1635/א אינן חלות.

אף שיתכן כי במקור תכנית הר/1635/ד כוונה לסוג שונה של בניינים, הרי שבעת החלתה על כלל העיר וככל שקיימת תרומה לדירות, הרי שיש לבחנה.

חיוב בעלי הדירות בקומות העליונות אשר הן היחידות היכולות לממש את הזכויות תואם את החלטת ביהמ"ש אף כאשר מדובר בגג המהווה רכוש משותף, כפי שנקבע בעניין "ברגר"[5] . יחד עם זאת, תוספת הבנייה בגג המשותף, מורכבת מבחינה קניינית ותלויה בהסכמות מול יתר הבעלים, לרבות הוצאות הכרוכות בכך. הוצאות שכאלה לרוב כוללות הקמת מעלית בבניין המשותף, שיפוץ לובי, או תשלום המשקף שווי של גג משותף ללא זכויות בנייה והתחייבות בתשלום מלוא היטל ההשבחה בגין תוספת זו. נשיאה בתשלום היטל השבחה מהווה חלק מתשלומי האיזון, שכן על אף הפסיקה הקיימת, יכול בעל הדירה העליונה לקזזו מתשלומי האיזון שיתבקשו. במקרה הנדון לאור מצב המבנה תשלום איזון סביר הוא השתתפות גדולה יותר בהקמת מעלית או שיפוץ הלובי בנוסף לתשלום היטל השבחה, הוצאות שיתרמו לשווי הדירה ועל כן אין לנכות תשלומים נוספים. בשומות מכריעות אחרות שלי ברחוב הזוהר 9 בת"א, בשד' ירושלים 5 חולון וברחוב מיכלין 12 בירושלים קבעתי מקדם דחייה 0.85-0.9 ביחס לזכויות להרחבת חדר בגג לדירות עליונות כאשר הגג מהווה רכוש משותף. יחד עם זאת, במועד הקובע עמדה בתוקפה תמ"א 38, אשר על אף שאינה מהווה זכות מוקנית, הרי שיש בה כדי להשפיע על הסכמת השכנים. אף בערר תא/85151/16 דן הוד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א סברה ועדת הערר כי על אף שאין בידי הזכויות של תמ"א 38 לאיין א-פריורי כל השבחה, הרי שיש לבחון השפעתה. דעתי היא כי יש בידי הפוטנציאל למימוש תמ"א 38 בידי לדחות תקופה נוספת את הסכמת השכנים, לחילופין לדחיית תקופה זו יכול הבעלים לדרוש זכויות בהסכם לתמ"א 38 המשקפות את זכות השימוש התכנונית בחלל גג הרעפים הקיים. לפיכך, מקובל עלי מקדם הדחייה אותו הביא בחשבון שמאי המבקשת של 0.56.

עלות עודפת – בהתאם לחתך ההיתר גג הרעפים הקיים מצוי בגובה 2.4 מ' מתקרת הקומה השלישית כאשר כמחצית השטח שמעל פני הדירה בגובה נמוך בשל שיפוע הגג. הבנייה מעל תקרת רביץ. תוספת בניה מחייבת התאמה לבינוי קיים, דהיינו החלפת התקרה העליונה בתקרת בטון אשר תצמצם את גובה הגג ולצורך שימוש במלוא הזכויות תידרש הגבהת הגג כולו. הבנייה מייקרת את עלות הבניה הישירה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו.

[5] ערר ת"א חל/85090/11, **ברגר רחל וירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** ועמ"נ 59261/06/14 **חולון נ' ברגר ואח'**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי היא כי התייקרות הבניה המגלמת מרכיבים אלה הינה בשיעור של 20% מעלות הבניה המוערכת ב-4,500 ₪ נכון למועד הקובע בהתאם למחירון "דקל".

התאמה לקיים - יש להביא בחשבון פגיעה בשטח בנוי קיים בדירה של 4 מ"ר, אשר תרומתו תפחת (בשומות מכריעות אחרות שלי בירושלים הובאה בחשבון פגיעה בפונקציונאליות של 30% משווי בנוי). יחד עם זאת, מקובל עלי שטח חלל גג אפשרי של 35 מ"ר לפיו חישב שמאי המשיבה את תרומת הגג בהתאם לגודל דירה הכולל שטחי מרפסות המקורות אף הן בגג הרעפים הקיים וזאת בהתחשב בשיפועים הקיימים של הגג עם מקדם תרומה של 0.7 שחושב ע"י שמאי המבקשת (מקדם זה תואם למקדם שניתן בגין תכנית זו בשומה מכרעת ברחוב החרוב 3 בהרצליה ובשומה מייעצת שלי ברחוב בוקר 10 לתכנית הר/1635/א). אין לבצע ניכוי של חלל המדרגות מתוספת הבניה, המהווה חלק מחישובי השטחים ונמכר כחלק בלתי נפרד משטח הדירה.

11.2. תכנית הר/מק/2302:

טענה מקדמית – שמאי המבקשת לא טען לעניין עצם החיוב, אלא קבע כי השווי בשני מצבי התכנון זהה ועל כן גובה ההשבחה הוא אפס. לפיכך, נושא זה מצוי בתחום סמכותי.

שטח מרפסות לבחינת ההשבחה – בשני מצבי התכנון ניתן לאשר כ-5.77 מ"ר מרפסות בהיתר כשטח עיקרי (יתרת זכויות בניה עיקריות 79 מ"ר[6] חלקי 283 מ"ר מרפסות בהיתר * 20.679 מ"ר מרפסות מדודות מהיתר). משכך ובשונה מחישובי הצדדים, ניתן לסווג שטח של 14.9 מ"ר כשטח עיקרי על פי תכנית הר/מק/2302. קיים קושי במימוש שטחים עיקריים בשיטת "כל הקודם זוכה", שכן לצורך רישוי השטח כשטח עיקרי תידרש חתימת או יידוע השכנים, אשר יסכימו לבנייה לפי חלק יחסי ברכוש המשותף.

תרומת שינוי סיווג המרפסות כשטח עיקרי –

מצב קודם:

בנכס הנדון הותרו 3 מרפסות – מרפסת בסלון עם יציאה מאחד מחדרי השינה, מרפסת שירות היוצאת מהמטבח ומרפסת שירות היוצאת מחדר רחצה. כלל המרפסות סומנו בהיתר כמרפסות מקורות באופן מלא, כאשר נהוג היה במועד ההיתר לסגור את המרפסות בתריסים וכך נעשה אף בפועל. מרפסת הצד הצפוני בולטת מקו הבניין הצדדי של 3 מ' ואילו בהתאם לתכנית הר/672 קו הבניין הצדדי הוא 4 מ'. מרפסת הסלון בולטת מקו בניין חזיתי של 5 מ'.

מרפסת הסלון, סומנה בהיתר כחלק המשתרע בהמשך לסלון (ללא דלת) ומחדר שינה היציאה למרפסת דרך דלת. מרפסות שירות בשטח של כ-3 מ"ר כל אחת ממוקמות בשני צדדי הדירה עם כניסה מהמטבח ומחדר רחצה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה ניתן לערוך שינויים פנימיים בדירה ללא היתר, ועל כן אין מניעה לבטל הכניסות, על אף שבפועל הן קיימות.

[6] 954 מ"ר * 110% - 1,049 מ"ר בהיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מצב חדש:

התכנית קובעת כי ניתן לסגור את המרפסות, אשר כבר במצב קודם נסגרו בתריסים כפי שהיה מקובל. עוד התכנית קובעת, כי מיקום וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר המקורי, דהיינו, על אף הסגירה יש להותיר פתחים כבהיתר המקורי.

לאור שטחי הבניה שהותרו בהיתר כולל מרפסות ובתב"ע (ללא תמ"א 38), השימוש המיטבי בנכס הוא הבניין הקיים. לפיכך, התכנית מתעדת מצב קיים, ללא שינוי מיקומם, גובהן, מידותיהן ופתחיהן של המרפסות. לכן, מקדם תרומתן לשווי חל בשני מצבי התכנון.

התרומה שעשויה להיות מסגירת מרפסות באופן שונה לסגירה הקיימת כיום, היא האפשרות להקים מרפסות שמש (גזוזטרות) מן המרפסות הסגורות בהיתר. יחד עם זאת, לאור היות מרפסת הסלון והשירות בחריגה מקו בניין והיות הרחבה אפשרית במרפסת השירות הדרומית באופן שבהכרח יחסום את מרפסת הסלון של הדירה הדרומית, לא מצאתי כי אפשרות זו ישימה. לפיכך, בשני מצבי התכנון מקדם תרומת מרפסות אלו זהה.

גם הרחבת חלל הגג במקרה הזה אינה רלוונטית, שכן שטח חלל הגג שחושב בתכנית הר/1635/ד נגזר משטח כולל מרפסות. אף שמאי המשיבה בחישוביו להשבחה בגין הר/1635/ד גזר את שטח חלל הגג משטח דירה רשום של 59 מ"ר הכולל מרפסות.

בנוגע למחקר דלפי שצוין ע"י שמאי המשיבה, השאלה נוסחה כ"מהו היחס שבין שווי מ"ר שטח מרפסת מקורה (שלא ניתנת לסגירה בהיתר) לבין שווי מ"ר בנוי בבנייה רוויה". דהיינו, שאלה זו מכוונת להגדרות גזוזטרא כבתקנות התכנון והבניה ולא למרפסת סגורה בהיתר, ומשכך אינו רלוונטי למקרה הנדון.

לא מצאתי לנכון להתייחס לשומות מכריעות נוספות שהציג שמאי המשיבה מערים אחרות, שכן אינן מתייחסות להוראות התכנית נשוא שומה זו.

להלן התייחסותי לשומות המכריעות בהרצליה שהוצגו ע"י הצדדים:

גוש/חלקה	מהות ההשבחה	התייחסותי
6539/123	בגין הקלה להסבה לשטח עיקרי **בהפרש של 0.4**. נקבע כי במצב קודם מופרדות בדלת במצב חדש חלק בלתי נפרד מהדירה	ההשבחה מתייחסת למימוש מסוים בהיתר, לא ניתנה התייחסות לאפשרות לשינויים פנימיים ללא היתר במצב קודם
6537/120	בגין מימוש בניה לפי הר/2213 להסבה לשטח עיקרי **בהפרש של 0.3**. נקבע כי כשטח עיקרי ניתן לשנות את מיקומו	ההשבחה מתייחסת למימוש מסוים בהיתר. תכנית הר/מק/2302 אינה מאפשרת שינוי מיקום השטח
6536/191	בגין הקלה להסבה לשטח עיקרי **בהפרש של 0.3**. השמאי המכריע לא הכיר בסגירת המרפסות הקיימת במצב קודם	ההשבחה מתייחסת למימוש מסוים בהיתר ולמימוש השטח כשטח עיקרי עם הריסת המבנה. יש לטעמי להכיר בנוהג הוועדה לאפשר סגירתן במועד מתן ההיתר המקורי[7].
6536/192	בגין הקלה להסבה לשטח עיקרי **בהפרש 0.2**. השמאי המכריע קבע כי שינוי השטח לעיקרי משנה את השימושים האפשריים בו	ההשבחה מתייחסת למימוש מסוים בהיתר. המגבלה בתכנית כי פתחי המרפסות ומידותיהן יוותרו זהות להיתר מותירה לטעמי שימושים זהים, אלא אם ניתן לבנות בהמשך להן בנייה נוספת (לכך ר' התייחסותי לעיל)
6546/554	בגין תוספת גזוזטראות	אין רלוונטיות לתכנית דנן. תוספת גזוזטראות אינה מאפשרת סגירתן במועד אישורן

[7] כך למשל נהגה עיריית תל אביב עם אישור של תכנית מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

גוש/חלקה	מהות ההשבחה	התייחסותי
6537/130	בגין התכנית דנן **בהפרש של 0.15**. השימוש כשטח עיקרי יאפשר שימושי מגורים ללא הגבלה	המגבלה בתכנית כי פתחי המרפסות ומידותיהן יוותרו זהות להיתר מותירה לטעמי שימושים זהים, אלא אם ניתן לבנות בהמשך להן בנייה נוספת (לכך ר' התייחסותי לעיל)
6536/520	בגין התכנית דנן **בהפרש של 0.1** כוודאות לקבלת היתר לסגירה, שכן תכנית הר/2000/א ביטלה אפשרות סגירה שהותרה בהחלטת ועדה קודמת	כיוון שהשימוש המיטבי כאמור לעיל הוא המבנה הקיים, אין משמעות לקבלת היתר שונה, אלא אם תתאפשר תוספת בניה למבנה הקיים
6536/205	בגין מימוש בניה לפי הר/2213 להסבה לשטח עיקרי **בהפרש של 0.1**. נקבע כי כשטח עיקרי בוטלו מגבלות שימושים	ההשבחה מתייחסת למימוש מסוים בהיתר. המגבלה בתכנית כי פתחי המרפסות ומידותיהן יוותרו זהות להיתר מותירה לטעמי שימושים זהים, אלא אם ניתן לבנות בהמשך להן בנייה נוספת (לכך ר' התייחסותי לעיל)
6530/191	בגין הקלה כמותית לצורך התרת סגירת המרפסות. **נקבע כי אין השבחה**. בתקנות להיתר לבנייה מצומצמת ניתן לסגור מרפסות בתריסים. ההסתמכות על ע"א 2809/06 תומכת במבחן שווי שוק	מתייחס למימוש מסוים. אף אם פסק הדין בוטל בהסכמה אין לכך משמעות, שכן השמאי המכריע הסכים עם מהותו, אולם לא התבסס עליו בקביעתו כי אין השבחה.
6533/134	בגין התכנית דנן. **נקבע כי אין השבחה**. בנוסף לטיעונים כאמור ב-6530/191, לא נדרש להכשיר שטחים שנבנו בהיתר חוקי ולכן אין תרומה לתכנית	
6527/387	בגין התכנית דנן. **נקבע כי אין השבחה**. אין צורך בהיתר להסרת מחיצות פנימיות.	
6538/163	בגין התכנית דנן. **נקבע כי אין השבחה**. אין צורך בהיתר להסרת מחיצות פנימיות. אף רשות מקומית אינה דורשת הסרת הסגירה בתריסים.	

לאור האמור לעיל, לא מצאתי במקרה הנדון כי תכנית הר/מק/2302 משביחה.

12. תחשיב לאישור תכנית הר/1635/ד:

12.1. ערכי שווי:

סקירת מחירי דירות בבניינים ותיקים ברחוב אחד העם:

תאריך	כתובת	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח דירתי במ"ר[8]	מחיר ב-₪	מחיר למ"ר ב-₪
16.01.12	אחד העם 35	2	65	74.75	1,382,500	18,495
14.05.12	אחד העם 44	2	48	55.2	1,200,000	21,739
10.08.12	אחד העם 13	1	73	83.95	1,460,000	17,391
23.12.12	אחד העם 13	2	63	72.45	1,335,000	18,427
10.01.13	אחד העם 44	3	59	67.85	1,375,000	20,265
05.03.13	אחד העם 20	2	65	74.75	1,388,000	18,569
ממוצע						**19,148**

[8] תוספת 15% לשטח הרשום לצורך התאמה לשטח דירתי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

סקירת שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון במרחק של שנה מהמועד הקובע:

מועד קובע	כתובת	מחיר למ"ר קרקע מבונה	הערות
27.11.12	בן יהודה 15	6,500 ₪	
09.08.13	העצמאות / בן גוריון	6,956 ₪	במגדלים חדשים
09.09.13	שרה מלכין 7	5,200 ₪	ניתוח כולל שטחי שירות
15.01.14	יגאל אלון 24	8,000 ₪	
22.01.14	מזא"ה 8	8,000 ₪	
12.02.14	העצמאות 61	8,000 ₪	7,600 ₪ מתואם לצורת המגרש
17.02.14	העצמאות 20	6,100 ₪	ניתוח כולל שטחי שירות
22.02.14	הרצוג 7	7,600 ₪	

לאור האמור לעיל, בהתאמה למועד הקובע, להיות הדירה בקומה שלישית ללא מעלית הנני מקבלת את אומדן שמאי המשיבה לשווי מ"ר קרקע מבונה של 7,500 ₪.

12.2. תחשיב:

שטח אקווי לעליית הגג במקדם חלל גג של 70% -	24.5 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה -	7,500 ₪
השבחה גולמית -	183,750 ₪
עלות עודפת בניית חדש על ישן (35 מ"ר * 900 ₪)	(31,500 ₪)
פגיעה בשווי בנוי (4 מ"ר * 19,000 ₪ * 0.3)	(22,800 ₪)
מקדם דחייה / מושע / דרישות תב"ע -	0.56
השבחה -	72,492 ₪

13. שומה:

13.1. לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש המבוקש, מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הר/1635/ד	72,492 ₪	36,246 ₪	01.02.13
הר/מק/2302	0	0	18.02.16

13.2. הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net