אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

15 ביוני 2020
מספר מנוי: 2642-2019
מספרנו: 555

לכבוד
המבקשת, יעל פלדל
באמצעות השמאים
אורן אלבז ויובל אלון
orenelbaz1@bezeqint.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים
גדי דגני ואדוה סתיו
office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6537 חלקה 158 תת חלקה 6
רחוב קהילת ציון 19, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית הר/מק/2302.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 18/02/2016, מועד תחילתה של תכנית הר/מק/2302.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 24/03/2020.

2.3 ביום 08/03/2020 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 24/07/2019 נחתם הסכם למכירת הנכס תמורת 1,960,000 ₪.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה שניה של בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים
גוש	6537
חלקה	158
תת חלקה	6
שטח החלקה	954 מ"ר (רשום)
שטח תת החלקה	94 מ"ר (רשום)
זכויות משפטיות	בעלות
חלק ברכוש המשותף	35/430
הצמדה	חניה 11.75 מ"ר
מיקום	רחוב קהילת ציון 19, הרצליה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם ברחוב קהילת ציון 19 פינת רחוב העצמאות, במרכז הרצליה.
רחוב קהילת ציון הינו רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב העצמאות בדרום לרחוב סוקולוב בצפון. רחוב העצמאות הינו רחוב ראשי המחבר בין דרך ירושלים במזרח לרחוב הרב קוק בדרום מערב.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים, כאשר רוב הבניינים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה הבניין והנכס

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן קטום בפינה הדרום מערבית, עם חזית מערבית לרחוב קהילת ציון וחזית דרומית לרחוב העצמאות.
על החלקה מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת (כוללת חניה לדיירי הבניין) וקומת מרתף חלקית. הבניין כולל 9 יח"ד (3 דירות בכל קומה).
הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה השניה, בחלק הדרומי בבניין. הדירה פונה לכיוונים דרום ומערב והינה חזיתית לרחובות קהילת ציון והעצמאות.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 852 מיום 08/06/1961.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ב'.

<u>זכויות הבניה</u>

- שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
- גובה מקסימלי: 2 קומות מעל קומת עמודים.
- שטח בניה מקסימלי: 20% בקומה רגילה ו- 15% בקומת עמודים.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- קווי בניין: צדדי - 3 מ', אחורי - 8 מ', קדמי - כפי שנקבע בתשריט.
- צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.

5.1.2 <u>תכנית הר/672</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1642 מיום 09/07/1970.

התכנית מתירה קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה. במקרה זה, אחוזי הבניה באזור מגורים ב' הינם 23.3% לקומה ובסה"כ 70%.

5.1.3 <u>תכנית הר/1192</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1939 מיום 19/08/1973.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' מותר לבנות 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם אחוזי בניה של 23.3% בכל קומה (סה"כ 70%).

5.1.4 <u>תכנית הר/1139</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2111 מיום 14/05/1975.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מגורים ב' וקובעת כי יחולו בו כל ההוראות של תכנית המתאר הר/253/א הנוגעות לאזור מגורים ב'.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.5 <u>תכנית הר/1316</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2269 מיום 11/11/1976.

התכנית נועדה להפקיע שטחים לצורך הרחבת רחוב העצמאות.

5.1.6 <u>תכנית הר/1635</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2956 מיום 01/09/1983.

התכנית קובעת הוראות בדבר תוספת חדרי יציאה לגג על גגות בתי מגורים.

שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, כאשר סך שטחי חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

חדרי הגג יבנו בצמוד לחדר המדרגות המשותף. הנסיגה המינימלית ממעקה הגג הפונה לחזית 2.0 מ' ולצדדים 1.5 מ'. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.5 מ'.

שטח חדרי היציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות, בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתכנית זו.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג על גג קומת חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

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

5.1.7 <u>תכנית הר/2000/מ</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3807 מיום 25/10/1990.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים.

בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה בגלל המצב הטופוגרפי. קומת המרתף התחתונה תשמש את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

קווי הבניין של המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ' ובקומת מרתף תחתונה 2.40 מ'.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות/ספורט/חוגים לדיירים, מחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.8 <u>תכנית הר/2000/מע</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5037 מיום 04/12/2001.

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעליות בבניינים קיימים, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים.

שטח המעלית יתווסף למניין שטחי השירות המותרים במגרש.

מבנה מגדל המעלית לא יבלוט ביותר מ- 3.5 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקווי בניין לצורך הקמת מעלית, כמפורט:

קו בנין צדדי ואחורי - עד גבול המגרש.

קו בנין קדמי - עד 1.4 מ' ובכל מקרה לא מעבר לגבול המגרש. תותר חריגה רק אם הוכח כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת.

5.1.9 <u>תכנית הר/2000/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5065 מיום 09/04/2002.

התכנית נועדה לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מספר יח"ד וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מספר 259 מיום 05/07/76.

זכויות הבניה שנקבעו עבור אזור מגורים ב' הינן:

- מגרש מינימלי: 750 מ"ר.
- מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים.
- שטח בניה: 28% בקומה (סה"כ 84%).
- צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.

בנוסף נקבע כי הועדה רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כמפורט:

- 6% לשיפור תכנון.
- 5% בגין התקנת מעלית.
- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

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

5.1.10 <u>תכנית הר/2000/נכ</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5093 מיום 09/07/2002.

התכנית קובעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים בבנייני מגורים חדשים, בהם מתוכננות 6 יח"ד ומעלה.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.11 <u>תכנית הר/2213</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6729 מיום 07/01/2014.

תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 אשר נועדה לקבוע הוראות להריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם, באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38.

5.1.12 <u>תכנית הר/1635/ה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6748 מיום 02/02/2014.

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר.

התכנית לא חלה על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

5.2 <u>מצב חדש - תכנית הר/מק/2302</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7198 מיום 03/02/2016.

התכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין, בבניינים משותפים ובקוטג'ים ולשינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר. התכנית חלה על בניני מגורים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993.

מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.

ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתאום ובאישור מהנדס העיר.

שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

לעת דיון בהיתר, ייבחן כי התוספות המבוקשות בפועל אינן חורגות ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה 62 א (א1) (1) על כלל החלופות שבו, לרבות תוך התחשבות בתכניות נוספות בסמכות ועדה מקומית שאושרו לגבי כל מגרש, ככל שקימת.

כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית עיצוב אשר תכלול את פרטי הסגירות.

5.3 <u>רישוי</u>

- היתר בניה מספר 272 מיום 28/01/1975 לבניית בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ובו 9 יח"ד. סה"כ שטח בניה עילי 748.38 מ"ר + מרפסות 192.51 מ"ר.
- היתר בניה מספר 174 מיום 25/08/1976 עבור תוספת עליה לגג, מציג תשריט קומה טיפוסית. בהתאם לתשריט זה, שטח המרפסות בדירה הנדונה הינו כ- 20 מ"ר.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הר/מק/2302	₪ 54,000	₪ 0

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- תכליתה של תכנית הר/מק/2302 הינה להסדיר את חישוב השטחים בבנייני מגורים קיימים בהיתר ברחבי העיר הרצליה ובמסגרת זו קובעת בין השאר הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין בבניינים משותפים. הצורך בהסדרה נדרש בשל העובדה כי במצב קודם (תכנית הר/253/א) הותרה הקמת "מרפסות פתוחות" מעבר לזכויות הבניה שבטבלת השטחים שבתכנית. לפי הגדרתן, מרפסות אלו היו מקורות וסגורות משלושה צדדים וכן כללו מחיצה מפרידה / קיר מפריד בינן לבין שטחי פנים הדירה. כמו כן, הצורך בהסדרה נדרש לנוכח נוהג פסול לסגירתן בפועל של מרפסות אלו בדרך של הסרת המחיצה המפרידה / הסרת הקיר המפריד וקביעת חלונות בפאה החיצונית, באופן המספח את שטח המרפסת כחלק בלתי נפרד משטח פנים הדירה.
- בדיון שהתקיים, ביקשתי משמאי המשיבה לקבל מהועדה המקומית את הסברה לסעיפים 4.12(ב)(4), 6.2 ו- 6.4 לתכנית. להלן התשובה שהתקבלה מטעם ב"כ הועדה (עו"ד אסף הראל ממשרד הררי טויסטר ושות'):

- בהתאם לסעיף 4.12(ב)(4) לתכנית, סגירת המרפסות תתאפשר בחלונות ו/או קיר לבני זכוכית, דבר שאין מחלוקת כי לא הותר טרם התכנית. בדרך זו מתאפשרת הפיכת שטח המרפסות לחלק בלתי נפרד משטח הדירה, תוך הפסקת אלמנט הפתיחות הקיים במרפסות פתוחות ותוך שמירה על חזית חיצונית זהה לזו הקיימת בהיתר וכן על אלמנט שקיפות הכלול בפתח שנסגר.
- תכליתם של סעיפים 6.2 ו- 6.4 לתכנית היא להבטיח כי תוספת השטח שהותרה היא בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפי הסמכות הקבועים בחוק התכנון והבניה, לתכנית בסמכות ועדה מקומית ובמקרה של הרצליה, ועדה מקומית עצמאית מיוחדת.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שומות למשכנתאות לפי תקן 19 לא מביאות בחשבון שטח מרפסת סגורה משלושה צדדים כשטח עיקרי. התכנית מאפשרת להפוך את השטח לעיקרי ואז הוא יכול לבוא בחשבון לצורך קבלת אשראי.
- הבקשה להיתר לסגירת מרפסות אינה נוגעת לשטחים משותפים בבניין ומאחר שאינה מהווה שינוי חזית[2], כלל לא נדרשת הסכמת שכנים (בוודאי לא במקרה בו המרפסת כבר נסגרה כמו בנכס הנדון). יחד עם זאת, בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)(4) לתכנית, יש לתאם את אופן הסגירה עם מהנדס העיר והבקשה להיתר צריכה להיות מלווה בתכנית עיצוב (בהתאם לסעיף 6.2ב' לתכנית).
- במצב קודם התאפשר לסגור את המרפסות בתריסים מכוחן של התקנות לעבודה מצומצמת, אולם לא התאפשרה סגירה באמצעות תריסים + חלון או באמצעות קיר לבני זכוכית (כפי שאפשרה זאת התכנית הנדונה). עמדה זו של הועדה התקבלה בערר **הר/85203/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' דוד ורחל יפרח**. סגירת הפאה החיצונית באמצעות תריסים בלבד לא שינתה את מאפייני השטח מהיבט הפתיחות של החלל וחשיפתו למטרדים (רוח, קור, חום, רעש).
- ועדת הערר החליטה לאחרונה (08/12/2019) בקשת רחבה של סוגיות הקשורות בהשבחה שחלה עם אישורה של תכנית הר/מק/2302, ביחס לדירה הזהה במאפייניה לדירה שבנדון (להלן ערר ברייילובסקי)[3]. ועדת הערר קבעה כי חלה השבחה עקב אישור תכנית הר/מק/2302 מהטעמים הבאים:
  - המרפסות הינן מרפסות מקורות שלהן חזית פתוחה.
  - סגירת הפאה החיצונית של המרפסת באמצעות תריסים התאפשרה מכוח תקנות היתר לעבודה מצומצמת, אשר אפשרו את הסגירה בתריסים ולא באמצעות קיר או חלון.
  - שטחי המרפסות התאפיינו בעבר בכך שניתן היה, לכל היותר, לסגור אותן באמצעות תריסים ולא היו בבחינת שטח עיקרי.
  - מעמדן כשטח מרפסת סגור הוא תולדה של התכנית המאפשרת את סגירת המרפסות והסבתן לשטח עיקרי. שטחי המרפסות הפכו לצורך העניין לשטחים עיקריים בהתאם לסעיף 4.1.2ב' בו נקבע כי "בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר לפי ההנחיות הבאות".

---

[2] מדיניות הועדה המקומית היא כי הפתח ישאר בגודלו המקורי וסגירתו בחלון או קיר לבני זכוכית אינה מהווה שינוי חזית.

[3] **ת"א 8203-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאוניד ברייילובסקי**.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לאחר אישורה של התכנית, שטחי המרפסות הפכו לשטחים שניתן לסגור אותם ולשטחים עיקריים לכל דבר ועניין.
- הפועל היוצא הוא כי יש לבחון מבחינה שמאית מה מקדם השווי הנותן ביטוי לשונות בין שני המצבים ולקבוע את ההשבחה הנובעת מכך. דהיינו, יש לבחון ההשבחה בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי.
- לא ניתן להתחשב בסגירת המרפסות דה פאקטו, שכן כלל הוא שאין לתת ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה.

החלטת ועדת הערר מפנה להחלטות נוספות שהתקבלו על ידה בעניין זה, הדומות להחלטה בערר ברריילובסקי[4].

- על פי היתר הבניה המקורי של הדירה, שטח המרפסות ומיקומן שונה מהקיים בפועל. על הצד הזהיר, הובא בחשבון שטח מרפסות של 20 מ"ר, עפ"י היתר בניה מאוחר שניתן לתוספת לדירה בקומת הגג, הכולל תיאור ושטח קומה טיפוסית בבניין, התואם את המצב הקיים בפועל כפי שנצפה בביקור שנערך בנכס.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.30 המבטא באופן שמרני מאוד את הפער שבין שווי מצב חדש - שטח עיקרי סגור מכל צדדיו בקירות, אשר נהנה מפרטיות והגנה מפני מטרדים (רוח, קור, חום, רעש), לבין שווי מצב קודם - שטח פתוח לרווחה בצידו הפונה לרחוב, אשר אינו שטח עיקרי, נעדר פרטיות וחשוף למטרדים (רוח, קור, חום, רעש).
- השווי הראוי הינו 12,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בסביבה בסמוך למועד הקובע (ממאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים), תוך מתן ביטוי לגיל המבנים. תחשיב ההשבחה נערך עפ"י שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב בשוליות ובהוצאות התאמה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרפסות לחיוב	20 מ"ר
מקדם השבחה	0.30
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
השבחה	**54,000 ₪**

[4] לדוגמא: ערר **ת"א 8094-03-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' נאות הרצליה בע"מ**.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

- מדובר בתכנית בסמכות ועדה מקומית שאינה יכולה להוסיף שטח עיקרי. מטרת התכנית לא היתה שכל דייר יוציא בקשה להיתר לסגירת המרפסת בבלוקים ועובדה היא שאין בקשות היתר לסגירה (סגירת הקיר החיצוני מהווה שינוי חזית המחייב הסכמת 100% מהדיירים). מטרת התכנית היתה לפתור בעיה בתמ"א 38, בכדי לאפשר לדיירים לקבל תוספת 25 מ"ר מעבר למרפסות שלהם (לולא התכנית, תוספת 13 מ"ר עיקרי היתה חופפת למרפסות הקיימות ואז לא היו מקבלים את תוספת השטח).

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ בהתאם לסעיף 62 לחוק התכנון והבניה, תכנית בסמכות ועדה מקומית כן יכולה להוסיף שטח עיקרי.
- ❖ התכנית לא נועדה להסדיר את בעיית השטחים בתמ"א 38, שכן קיימת תכנית נוספת העוסקת במרפסות לפרויקטים של תמ"א 38.

- הובא בחשבון כי מרפסות הדירה נבנו בהיתר הבניה כשטח אינטגרלי בלתי נפרד מהדירה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי המרפסות שהותרו בדירה שבנדון, כפי שהן מופיעות בהיתר הבניה, הן מרפסות פתוחות כמעט לחלוטין מצידן האחד (למעט מעקה בגובה כ- 50 ס"מ מרצפת הדירה). כפי שהיה מקובל בעבר במרפסות מעין אלה, הוצב תריס בין מעקה המרפסת לבין התקרה. ברור מאליו כי אין דין פתח פתוח לרווחה (למעט כ- 50 ס"מ בתחתיתו) אשר למעשה אינו מהווה קיר, כדין קיר סגור מן התקרה אל הרצפה. משכך, ברור כי לא ניתן לטעון שהמרפסות במצב הקודם מהוות חלק בלתי נפרד מהדירה ובוודאי שלא ניתן לטעון כי לא מדובר במרפסות פתוחות.

- הובא בחשבון כי תשריט הבית המשותף אינו תואם לתשריט היתר הבניה לדירה שבנדון. הדירה נרשמה בפנקס הבתים המשותפים, כאשר בתשריט זה נותר רק שטח של 2.86 מ"ר כמרפסת (110 ס"מ X 260 ס"מ). יתרת השטח נרשמה כחלק בלתי נפרד משטח הדירה ואף משמשת בפועל כחלק משטח חדרי השינה והסלון. ברור שרישום הבית המשותף אינו גובר על היתר הבניה, אולם חלפו מאז 40 שנה וכיום יש להתייחס לדירה הקיימת.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי לתשריט בית משותף אין כל מעמד ביחס לשטחי הבניה המותרים וגודלם או ביחס למהותם של השטחים בדירה, כשטח עיקרי/שירות או מרפסת. תשריט הבית המשותף נערך בשנת 1977, כשנתיים וחצי לאחר מתן היתר הבניה לבניין והוא מתעד את הבניין הקיים בפועל, כפי שמצוין בתשריט הבית המשותף עצמו ("כפי שהוא קיים ובנוי היום") ובהתאם לאופן עריכת תשריטי בית משותף בעת שנערך. אין למתואר בתשריט הבית המשותף כל רלוונטיות לשטחי הבניה המותרים על פי חוק (היתרי בניה והוראות תכנית בנין עיר). ניתן להניח כי השינויים בדירה בוצעו ללא היתר, בסמוך לאחר הקמת הבניין, כאשר אין להביא בחשבון בחישוב ההשבחה בניה בלתי חוקית. משמעות סעיף 4.12(ב)(4) לתכנית היא שהשטח שניתן לסגור בעקבות התכנית הוא שטח המרפסות בהיתר המקורי.

- הובא בחשבון כי המרפסות בדירה שבנדון אינן בולטות מקווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
- הובא בחשבון כי ניתן היה לסגור את המרפסות הקיימות בהתאם לתקנה I לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, כשינוי פנימי שאינו נוגע לצד החיצוני של הבניין ואינו פוגע בחזיתו או במראהו או ברכוש המשותף או בשלד של הבניין, או בצנרת או בציוד אחר המשרתים את יתר הדירות. לחילופין, ניתן היה לאשר את סגירת המרפסות עפ"י תקנות היתר לעבודה מצומצמת (פורסם בק.ת. 2326).

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי הקמת קיר חיצוני שלם לצורך סגירת הפאה הרביעית (החיצונית) של מרפסת פתוחה אינה מתאפשרת מכוח תקנות התכנון והבניה, אינה מהווה עבודה מצומצמת ואינה מהווה שינוי פנימי. מעבר לכך, אין בכוחה של אף תקנה מבין תקנות התכנון והבניה להוסיף שטח עיקרי לשטחי הבניה המותרים. סגירת המרפסות באמצעות קיר חיצוני והפיכתן לשטח עיקרי מן המניין, אינו מהווה שינוי פנימי ואינו עונה להגדרת עבודה מצומצמת. בערר ברייילובסקי טענה זו הועלתה ונדחתה.

- במצב הקודם ניתן היה לסגור את המרפסות בתריסים וחלונות הזזה. התוצר הסופי של בניית קיר עם לבני זכוכית אותה אפשרה התכנית לטענת המשיבה, יוצר פגיעה עקב הקטנת התאורה והאוורור ואף מכער את הבניין. בניה חדשה בלבני זכוכית היתה מקובלת בשנות ה- 80 אך לא כיום. בנוסף, בכדי לקבל את התוצר הסופי עפ"י התכנית, נדרש הליך מורכב הכולל - שכירת אדריכל ומודד, תשלום אגרות והיטלים, אישור תכנית עיצוב, משלוח הודעות לבעלים בבניין וציפייה לקבלת התנגדויות בהליך, תשלום פיקדון להבטחת טיב הבניה, "טופסיאדה" אין סופית מול

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הפיקוח ועוד. יתרה מכך, במידה שכל דייר יממש לבד את התכנית, ייווצר מוצר חזותי בלתי מתקבל על הדעת ולמרות טענת המשיבה, אין ספק כי מהנדס הועדה לא יתיר מימוש פרטני. לא בכדי, המשיבה לא הציגה ולו היתר בניה אחד של דירה בבניין קיים למימוש הזכות המשביחה הנטענת וזאת לאחר שעברו כמעט 4.5 שנים מיום אישורה. לאור האמור לעיל, ברור שהתכנית לא משביחה לא בתוצר הסופי המתקבל ובטח שלא לאור ההליך הנדרש למימושה.

- הובא בחשבון כי בהערכת שווי ובהתנהגות השוק, אין הבחנה בין שטח רישוי של דירה, בהפרדה בין המרפסות לשטח העיקרי. השוק מתייחס לשטח דירה "פלדלת", הכולל מרפסות שנסגרו עם השנים ובמיוחד מרפסת שנבנתה כחלק משטח הדירה במקור בהיתר הבניה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי גם אם שוק המקרקעין מביא בחשבון כי גם שטחים שלא נבנו עפ"י היתר בניה תורמים לשווי הנכס, הרי שתרומה זו בוודאי לא תהיה בגובה שווים המלא של שטחים שנבנו בהיתר. מעבר לכך, בערר בריילובסקי נקבע כי לצורך חישוב היטל השבחה לא יובאו בחשבון שטחים שנבנו שלא כחוק.

- הובאו בחשבון שומות מכריעות בהן נקבע כי התכנית אינה משביחה[5].

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי השומות המכריעות שלעיל נערכו לפני החלטות ועדת הערר בעניין בריילובסקי ונאות הרצליה.

- בהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים שלעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית הר/מק/2302 בנכס הנדון.
- לחילופין, יש לחייב על שטח מרפסת של 2.86 מ"ר המהווה שטח זניח, שאין כדאיות כלכלית בהליך רישוי להפיכתו ממרפסת סגורה בפועל לשטח עיקרי.

[5] ניקי פרימו - הנביאים 11, דורית פריאל - הפלמ"ח 20, שלומי יפה - שמואל הנגיד 17.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 מקדם ההשבחה לסגירת מרפסות

- שמאי המשיבה טוענים כי מקדם ההשבחה הינו 0.30 ושמאי המבקשת טוענים כי לא נוצרת השבחה.
- מקדם שווי מרפסות במצב חדש - בשומות מכריעות קודמות שערכתי לתכנית זו[6], קבעתי כי התכנית התירה את סגירת המרפסות אך לא הפכה אותן לשטח עיקרי, ובהתאם לכך קבעתי מקדם שווי 0.90 לשטח המרפסות שהותר לסגור.

בשומות מכריעות מאוחרת יותר שערכתי[7], קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי התכנית אפשרה להפוך את שטח המרפסות שיסגרו לשטח עיקרי במקדם שווי 1.0, לאור סעיף 6.2 בתכנית:

> **לעת דיון בהיתר, ייבחן כי התוספות המבוקשות בפועל אינן חורגות ממסגרת הזכויות שניתן להוסיף מכח סעיף ההסמכה 62 א (א1) (1) על כלל החלופות שבו, לרבות תוך התחשבות בתכניות נוספות בסמכות ועדה מקומית שאושרו לגבי כל מגרש, ככל שקימת.**

הסעיף אינו קובע בצורה מפורשת כי שטח המרפסות שיסגרו יהפוך לשטח עיקרי אך ההפניה לבדיקה כי התוספת המבוקשת אינה חורגת ממסגרת הזכויות לבניה למגורים אותה יכולה להוסיף הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62 א (א1) (1) לחוק התכנון והבניה, מראה כי אכן כוונת התכנית היתה להפוך את שטח המרפסות שיסגרו לשטח עיקרי.

ביום 08/12/2019 ניתנה החלטת ועדת הערר **הר/8203/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאוניד ברריילובסקי ואח'** העוסקת בהשבחה מתכנית הר/מק/2302 עצמה. בהחלטה נקבע:

> **36. לאחר אישורה של התכנית שטחי המרפסות הפכו לשטחים שניתן לסגור אותם ולשטחים עיקריים לכל דבר ועניין.**
> **37. הפועל היוצא הוא כי יש לטעמנו לבחון מבחינה שמאית מה מקדם ההתאמה הנותן ביטוי לשונות בין שני המצבים ולקבוע את ההשבחה הנובעת מכך. דהיינו יש לבחון ההשבחה, בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי.**

[6] ראו הכרעות בגו"ח 6536/520 רחוב גולומב 2, 6528/54 בני בנימין 13ב', 6535/70 תור הזהב 6.
[7] גו"ח 6537/207 מוהליבר 1, גו"ח 6538/365 הכוזרי 1.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאור החלטה זו של ועדת הערר והאמור לעיל, יש לראות בשטחי המרפסות הסגורות כשטח עיקרי. יחד עם זאת, סעיף 4.1.2(ב)(4) לתכנית קובע:

> **"מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי."**

לבקשתי, ניתן הסבר לסעיף זה ע"י ב"כ הועדה המקומית, עו"ד אסף הראל ממשרד הררי טויסטר ושות' לפיו התכנית מאפשרת סגירה בחלונות ו/או קיר מלבני זכוכית. כלומר, גם לגישת הועדה המקומית אין מדובר בסגירה כרצון המבקש, אלא בסגירה הכפופה לגודל הפתח המקורי ולחומר שקוף כגון ויטרינות או לבני זכוכית. בהתאם לכך מצאתי לנכון להביא בחשבון את השטח העיקרי במצב חדש כמוגבל ובמקדם שווי 0.98.

<u>מקדם שווי מרפסות במצב קודם</u> - בהכרעות קודמות של[8] לתכנית הר/מק/2302, הבאתי בחשבון מקדם שווי למרפסות במצב קודם בשיעור 0.80, בהתחשב בכך שמדובר במרפסות מקורות וסגורות משלושה כיוונים אשר רובן/כולן נסגרו בתריסים לפני שנים רבות וכפי הנראה הועדה המקומית לא נקטה בשום הליך בעניין זה, כמו בבניינים רבים אחרים בעיר. הבאתי בחשבון כי קונה פוטנציאלי היה לוקח בחשבון גורם זה ומעריך את השווי בהתאם. בנוסף המקדם שקבעתי הושפע מכך שסגירת המרפסות נעשתה ללא היתר והכלל הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת השבחה (ראו **ערר (ת"א) 8094-03-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' נאות הרצליה בע"מ** פיסקה 81).

בהחלטת ועדת הערר **הר/8203/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאוניד ברריילובסקי ואח'**, שכאמור עוסקת בהשבחה מתכנית הר/מק/2302 עצמה, נקבע כי כבר במצב הקודם הותר לסגור את המרפסות בתריסים, אך לא באמצעות קיר או חלון:

> **סגירת הפאה החיצונית של המרפסת באמצעות תריסים התאפשרה מכוח תקנות היתר לעבודה מצומצמת, אשר אפשרו את הסגירה בתריסים ולא באמצעות קיר או חלון...**
> **...יש לבחון ההשבחה, בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי.**

[8] ראו הכרעות בגו"ח 6536/520 רחוב גולומב 2, 6528/54 בני בנימין 13ב', 6535/70 תור הזהב 6, 6537/207 מוהליבר 1.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאור החלטה זו של ועדת הערר לפיה כבר במצב קודם הותרה סגירת המרפסות בתריס ולאור העובדה כי בשומותי הקודמות הבאתי בחשבון כי לא הותרה כלל סגירה של המרפסות במצב קודם, הגעתי למסקנה כי יש לקבוע במצב קודם מקדם שווי גבוה יותר מזה שקבעתי בשומותי הקודמות. בהתאם לכך הובא בחשבון מקדם שווי 0.90 למרפסות במצב קודם[9].

8.2 <u>שטח המרפסות לחיוב</u>

- שמאי המשיבה טוענים כי יש להביא בחשבון שטח מרפסות של 20 מ"ר, בהתאם לשטח המופיעה בתשריט היתר הבניה מספר 174 משנת 1976. שמאי המבקשת טוענים כי שטח המרפסות בדירה הנדונה כפי שמופיע בתשריט הבית המשותף הינו 2.86 מ"ר בלבד וכי זהו השטח שיש להביא בחשבון, שכן יש להתייחס לחלוקה בדירה הקיימת כיום ולא להיתר מלפני 40 שנה.
- בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)(4) בתכנית, נקבע כי מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. לפיכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח המרפסות שיש להביא בחשבון עבור תחשיב ההשבחה הינו שטח המרפסות המופיע בהיתר בהיקף של 20 מ"ר.

8.3 <u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, כאשר שווי זה מגלם שוליות והוצאות התאמה. שמאי המבקשת לא מתייחסים לערכי השווי.
- בהתאם לשווי שקבעתי בשומות אחרות בסביבה, הובא בחשבון שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה נגזר מנתוני השוואה ואינו מגלם עלויות התאמה כלשהן. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלויות התאמה הנובעות מביטול המרפסות והפיכתן לשטח עיקרי. עלויות אלה כוללות בין השאר פירוק קיר מפריד, דלת הזזה משקופים ותיקוני טיח. עלויות ההתאמה מוערכות בסך של 3,000 ₪.

[9] הכרעה דומה כבר קיבלתי בגו"ח 6538/365 הכוזרי 1.

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המרפסות לחיוב	20 מ"ר
מקדם השבחה (*)	0.08
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,000
השבחה גולמית	₪ 14,400
עלויות התאמה	₪ 3,000-
השבחה	**₪ 11,400**

(*) 0.08 = 0.90 במצב קודם - 0.98 במצב חדש.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית הר/מק/2302 ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
18/02/2016	₪ 11,400	₪ 5,700

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il