דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **13.12.2021**
מס' בקשה/מינוי : **1943-2021**
מספרנו : **8251**

לכבוד

גב' מאירה בראור
דוא"ל: shammba@hotmail.com
באמצעות גב' מיכל בר פרו שמאית מקרקעין
דוא"ל: natinoiman@walla.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
דוא"ל: tikun84@herzliya.muni.il
באמצעות מר נתן נוימן שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6577, חלקה: 18, תת חלקה: 1

פינת הרחובות בורוכוב 47 והר סיני, שכונת נווה עמל, הרצליה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1943-2021 מיום 01.09.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: אישור תכניות הר/2000/א'/1, החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות לחניה, הר/2029.
גורם המימוש: בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 07.11.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26.09.2021 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני ופנימי לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	פינת הרחובות בורוכוב 47 והר סיני, שכונת נווה עמל, הרצליה.
גוש	:	6577.
חלקה	:	18.
שטח חלקה רשום[1]	:	1,548.00 מ"ר.
תת חלקה	:	1.
שטח תת"ח רשום	:	70.64 מ"ר.
חלק ברכוש משותף	:	1/2.
שטח קרקע נישום[2]	:	774 מ"ר לצורך חישוב זכויות.
זכויות רשומות	:	חכירה מרמ"י.
מהות הנכס	:	חלק מחלקה, עליה בנויה יח"ד בבית מגורים דו-משפחתי, חד-קומתית ותיקה, המהווה את היחידה המזרחית בחלקה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר נתן נוימן.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאית המקרקעין הגב' מיכל בר פרו.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי המעודכן ליום 03.10.2021.
6.5 העתק מסמכי תיק בית משותף.
6.6 העתק הסכם מכר מיום 19.05.2021.
6.7 העתק פרוטוקול מס' 294007 מישיבה שהתקיימה בלשכת ראש העירייה בתאריך 08/07/2020.
6.8 דף מידע תכנוני מאתר הוועדה המקומית מיום 03.10.2021.
6.9 היתרי בניה שהוצגו ע"י שמאית המבקשת לנכסים מהסביבה הקרובה.
6.10 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.11 העתק היתרי בניה מאושרים בחלקה.
6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

[2] יודגש כי שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הינו בהתאם להסכמות הצדדים (כמחצית מהבעלות בחלקה להבנתי לפי חלק יחסי ברכוש משותף וכפי שעולה מהסכם המכר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית הר/2000/א'/1	23.01.2003	07.02.2003
פרוטוקול וועדה	מועד אישור בוועדה	01.05.2005
תכנית הר/2029	15.04.2015	30.04.2015

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי בפינת הרחובות בורוכוב 47 והר סיני, שכונת נווה עמל, הרצליה.

תיאור השכונה

שכונת נווה עמל מצויה בחלק הצפון מזרחי של העיר הרצליה.

נווה עמל הוקמה בשנות ה-50 של המאה ה-20. ייעודה היה להיות שכונת פועלים ועל כן שמה.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבנייה בגובה של בין 3-1 קומות לרוב בבניה דו-משפחתית של מבנים הבנויים בקיר משותף, ותיקים לצד בתים שנבנו בבניה חדשה.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת יד התשעה וכביש 531.

ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - מתחם תע"ש השרון.

ממערב - דרך ירושלים ומעברה שכונות הרצליה הירוקה ושכונת מרכז העיר.

תיאור סביבת הנכס

רחוב בורוכוב הינו רחוב פנימי בחלק הצפוני של השכונה.

הרחוב בצורת פרסה, מוצאו וסיומו של הרחוב מרחוב כצנלסון מדרום המוביל תנועה מדרך ירושלים.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הצפוני ביותר של הרחוב ובפאה הצפונית שלו.

רחוב הר סיני הינו רחוב פנימי המחבר בין שכונת נווה עמל לשכונת יד התשעה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הדרומי ביותר שלו ובפאה המערבית.
פתרונות החניה מתאפשרים בתחום מגרשי המגורים בסביבה וכן לאורך הרחובות הסמוכים.

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מהרחובות הסמוכים, ממזרח ומדרום.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש: 6577, חלקה: 18.
שטח רשום[3]	:	1,548.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית טרפז, ומידותיה כדלהלן: חזית מזרחית לרחוב הר סיני כ- 61 מ'. חזית דרומית לרחוב בורוכוב כ- 23 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	בחלק הדרומי של החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, דו-משפחתי בו 2 יח"ד הבנויות בקיר משותף. הבית הוקם במקור בשנות ה- 50 והורחב לאורך השנים.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
כאמור על החלקה בשטח רשום של 1,548 מ"ר בנוי בית מגורים דו-משפחתי ותיק בו 2 יח"ד: מזרחית ומערבית.
הנכס נשוא ההחלטה מהווה את היחידה המזרחית הידועה כתת חלקה מס' 1, כאשר שטח מגרש לצורך חישוב זכויות בניה הינו 50% משטח החלקה – 774 מ"ר.
לא אותר היתר מקורי להקמת הבית ברם ניכר כי המבנה הוקם בשנות ה- 50 של המאה הקודמת כאשר היח"ד נשוא ההחלטה הורחבה בהתאם להיתרי בניה מהשנים 1957 ו- 1970.
בהתאם להיתר בניה מס' 164 מיום 14.05.1970, שטח סה"כ שטח מבנה לרישוי הינו 93 מ"ר+ 10.4 מ"ר סככה למכונית.
רמת הגמר בבית סטנדרטית וסבירה ותואמת לרוב את גילו של הבית.

<u>סוג בניה</u>
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג רעפים משופע.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה במצב פיזי סטנדרטי וסביר התואם את גילו הכרונולוגי.

[3] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תמונת קרן הרחובות הר סיני ובורכוב



תמונת חזית המגרש רחוב הר סיני



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 184224 מיום 03.10.2021, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6577.
חלקה	:	18.
שטח רשום	:	1,548.00 מ"ר.
תת חלקה	:	1.
שטח תת"ח	:	70.64 מ"ר.
רכוש משותף	:	1/2 חלקים.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל.
חכירות	:	רשומה חכירה ראשית שמסתיימת ביום 02.10.2053, לטובת: גת מינה – 3/10, בראור מאירה – 2/5, בראור עמיחי – 3/10.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת לוי משה ולוי לירז עליזה. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הלווים: לוי משה ולוי לירז עליזה.

9.2. חוזה חכירה

למרות בקשתי לא הועבר לידי הסכם החכירה ביחס למקרקעין.

9.3. הסכם רכישה

לא הועבר לידי הסכם הרכישה של הזכויות במקרקעין.
אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר במועד רכישה היסטורי משנות ה- 50 של המאה הקודמת.
שמאי המשיבה מציין כי שולם היטל השבחה בגין תכניות הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א'.

9.4. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני מיום 19.05.2021 שנערך בין גת מינה, בר אור מאירה, בר אור עמיחי (להלן – "המוכר"), לבין לוי משה ולוי לירז עליזה (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	זכויות חכירה מהוונות עד ליום 02.10.2053 של בית מגורים צמוד קרקע, ברחוב בורוכוב 47, נווה עמל, הרצליה הידוע כחלקה 18/1 בגוש 6577 ולו צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף.
התמורה	4,475,000 ₪.
מסירת חזקה	עד ליום 19.07.2021.
היטל השבחה	היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי בהתאם למפורט בהסכם, עולה כי נתחם הסכם ביום 22/08/1994 הנוגע לחלוקה עם בעלי הזכויות בתת חלקה 2, בין הורים המנוחים של המוכרים וכן יש תשריט מדידה אשר צורף להסכם זה.
מעיון בתשריט ההסכם ניכר כי שטח מגרש של כל תת חלקה הינו 774 מ"ר וקיימת חלוקה ברורה על גבי תשריט מדידה.

9.5. <u>תיק בית משותף</u>

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, נרשם הבית שעל חלקה 18 בגוש 6577 בפנקס הבתים המשותפים (תיק מס' 749/57).
הבית הוא בן קומה אחת ומכיל שתי דירות:
חלקת משנה מס' 18/1 - דירה בת 3 חדרים המסומנת בתשריט במספר 1 ושטח רצפתה 70.64 מ"ר.
חלקת משנה מס' 18/2 - דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 41.06 מ"ר.
הרכוש המשותף הינו חלקת משנה מס' 18/3.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכם הרכישה, חוזה חכירה, הסכם שיתוף ועוד.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 ביום 08.06.1961.

ייעוד - אזור מגורים א' מוגבל.

תכליות - בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.

היקף בינוי - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
שטחים שאינם נכללים בשטח הבית: שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית, שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג, שטח קומת המרתף או קומת העמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

גובה קומות - גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.8 מ'.
גובה קומת עמודים – 3.2 מ' וקומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר.

נספח - עד 25 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
על כל מגרש ניתן לבנות נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

קווי בניין - חזית - כפי שנקבע בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ'.
קו בניין למוסך בחזית המגרש יהיה לפחות 2 מ'.

תכנית הר/688 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, תותר הקמת 2 בניינים על המגרש בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה 1 דונם.
כמו כן קובעת התכנית כי שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית (במקום 25% בתכנית קודמת).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תנאי ביניים לפי סעיף 78 לתכנית הר/2000/א' אושרו בוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976</u>

הוועדה המחוזית בישיבה זו דנה בתכנית 2000/א' והחליטה להסמיך את וועדה המקומית לתת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
מרפסות בין אם נמצאת במגרעת סגורה מ- 3 צדדים או נמצאת סגורה משני צדדים נכללת בשטח הבניין ולא תבלוט ממנו מעבר לקו הבניין.
בהתאם לטבלת זכויות הבניה בהחלטה זו, זכויות הבניה בייעוד מגורים א' מוגבל, כדלהלן:

<u>מצב קיים</u>		**<u>מצב מוצע</u>**
אחוזי בניה	**אחוזי בניה למרפסות**	**אחוזי בניה**
20% בקומה אחת	6%	25% בקומת אחת
30% בשתי קומות (15% לקומה)	9%	36% בשתי קומות (18% לקומה)
25% בבניה מדורגת	7.5%	30% בבניה מדורגת

<u>תכנית הר/2000/מ'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 ביום 25.10.1990.

שטחי קומות מרתף בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרות באותו בניין, חדרי מדרגות, המעליות, וחדרי מכונות המובילים או משרתים השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.

עפ"י הוראות התכנית בבתי מגורים מסוג וילות- קוטג'ים, שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן לכל היותר בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, אולם התעמלות ספורט, חוגים ומשחקים לשירות הדיירים.

תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

ההיתר לבניית מרתף על פי תכנית זאת יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה לתחתית התקרה הוא 2.20 מ'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/2000/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4587 ביום 12.12.1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה.
במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בין היתר בתנאים המפורטים להלן:

- קו הבניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.
- הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
- שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
- בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
- גובה מינימאלי של מבנה העזר יהיה 2 מ'.
- לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאת בחצר הבית.

זכויות הבניה לבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי תכנית החלה ויינתנו בנוסף להם.

<u>תכנית הר/1635/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4856 ביום 20.02.2000.

מטרת תכנית לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים.
<u>במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים שלהלן</u>:

1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל זה לא יהווה יחידת דיור נוספת.

<u>בית מגורים אחר</u>:
בכל בית מגורים, שבו ניתן עפ"י התכניות התקפות החלות על המגרש לבנות גג רעפים, ניתן לנצל את חלל גג הרעפים לפי התנאים שלעיל.
הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.

<u>שטח מרבי מותר לבניה</u>:
השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.
זכויות בנייה לפי המפורט לעיל, יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זאת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/מק/1635/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5022 ביום 14.10.2001.

מטרת התכנית הינה פירוט והבהרה להוראות תכנית הר/1635/א' בדבר עיצוב אדריכלי.

א. <u>גג רעפים</u> – גג רעפים הינו גג משופע המצופה בכל חומר גמר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.
ב. <u>בסיס משטח הרעפים</u> – נקודת המפלס הנמוך ביותר של תחילת הגג המשופע כפי שתימדד בתוך חלל הגג.
ג. <u>רום גג הרעפים</u> – נקודת המפלס הגבוהה ביותר של הגג המשופע כפי שתימדד מחוץ למבנה.
ד. <u>שיפוע גג הרעפים</u> - לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.
ה. <u>מבנה גג הרעפים</u> - מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית, ובהתאם לתקנים שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

<u>תכנית הר/מק/2000/מע'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 ביום 04.12.2001.

מטרת התוכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים תוך שינוי קווי הבניין, תוספת לשטחי שירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

שטחי הבניה המתווספים לשטח הבנוי הקיים לצורך הקמת המעלית והמהווים שטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה – יותרו כתוספת למניין שטחי השרות המותרים במגרש.
הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב לאשר הקמת מעלית.

<u>תכנית הר/2000/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5065 ביום 09.04.2002.

מטרת התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יח"ד וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבע ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.
התכנית משנה את זכויות הבניה במגרש בייעוד מגורים א' מוגבל כדלהלן:

מגרש מינ' - 1,000 מ"ר.
מס' יח"ד מירבי - 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.
היקף בינוי - בקומה אחת: 25%.
2 קומות קוטג': 18% X 2 = 36% סה"כ.
בניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים: 30%.

שטח בניה מקסימלי הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש.
בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.

מעבר לאחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת, כאשר אישור תוספות אלו מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מעב חדש

תכנית הר/2000/א/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5150 ביום 23.01.2003.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע לייעוד מגורים א' מוגבל מיוחד (חלה על חלק מגוש 6577).

הוראות התכנית הינן כדלהלן:

שטח הבניה העיקרי המרבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו לקומה, בשתי קומות, סה"כ 50% משטח המגרש.
בנוסף לכך, יותר ניצול חלל גג הרעפים בהתאם להוראות תכנית הר/1635/א'.
בהתאם לסעיף 8 להוראות תכנית הר/2000/א', יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר 253א' וכן הוראות תכנית הר/2000א' שאינן עומדות בסתירה להוראות תכנית זו. תכנית הר/2000/מ' והר/2000/ב' יחולו על שטח התכנית.

תכנית הר/מק/2000/א/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5263 ביום 08.01.2004.

מטרת התכנית הינו הבהרת תכנית המתאר בעניין מס' יח"ד מותר באזור מגורים א' מוגבל.
באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד המרבי יהיה, כדלהלן:

מגרש קטן מ- 750 מ"ר - 1 יח"ד.
מגרש בין 750 מ"ר - 1,000 מ"ר - 2 יח"ד.
מגרש מעל 1,000 מ"ר - באופן יחסי לגודל המגרש לפי חישוב של 2 יח"ד לדונם.
במקרה בו יתקבל מס' חלקי יעוגל כלפי מעלה ליחידה מ- 0.8 ומעלה.

הוראות התכנית זו חלות גם באזור מגורים א' מוגבל מיוחד – כפי שנקבע בתכנית הר/2000/א'/1.

פרוטוקול ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות בישיבת מליאה מס' 30 מתאריך 01.05.2005

בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים - תשנ"ב, 1992), קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שרות לחניה לתכנית המתאר 253א', על תיקוניה, ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה, במבנים צמודי קרקע (קוטג'ים), בהתאם לפירוט הבא:
על פי החלטת וועדה דע/שטחי שירות/2, בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/02/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/מק/2000/מב</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5837 ביום 05.08.2008.

התכנית קובעת כי בבנייה צמודת קרקע (בית עד שתי קומות למעט מרתפים וחלל גג וכולו בבעלות אחת) תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית, ביניהם:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע.
- המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין המגרש לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בשלושה קירות לכל היותר.

<u>תכנית הר/2029</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 7019 ביום 15.04.2015.

<u>מטרת התכנית:</u>

חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. קביעת זכויות והוראות בינוי לכל אזורי המגורים בשכונה, ובכלל זה: איחוד הנחיות הבינוי, ומתן אפשרות לבניית יחידות דיור נוספות בחלק מהמגרשים הקיימים, על בסיס זכויות בנייה קיימות, או בנוסף להן.

ב. הסדרת מערך התנועה ובכלל זה קביעת תוואי של דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.

ג. הסדרת מערך מבני ציבור, והיקפי הבניה המותרים בהם.

ד. הסדרת שטחי מסחר, ומגורים מעורבים ומסחר.

ה. הסדרת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, ושטחים מעורבים לשצ"פ ומבני ציבור.

ו. קביעת שטחים ליעוד דרך, ביטול דרכים, שינוי יעוד משצ"פ לדרך, משטח חקלאי לדרך.

ז. הגדרת תחומים לתכנית איחוד וחלוקה עתידית.

ח. הנחיות לעיבוי והתחדשות הבינוי לאורך רחוב צה"ל.

ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

י. שינוי קווי בניין.

יא. הרחבת רחוב קיבוץ גלויות מ- 10 מ' ל- 11 מ'.

יב. הרחבת שבילים לרוחב של 4 מ' ברחובות: יחיעם, שוחט, המלקוש, התקוה, אף על פי, קדימה.

יג. ביטול קו מגבלות בניה מכוח תכנית הר/253 א' בדרום השכונה.

יד. תכנון מפורט של אזורים מיוחדים.

<u>ייעוד:</u>

מעיון בתשריט התכנית עולה כי הנכס נשוא ההחלטה ביעוד אזור מגורים א' הידוע כחלק ממגרש 674 (חלקה 18 מהווה את מגרש 674).

טיפוס הבינוי הינו B לפי נספח תכנית אזורי בינוי.

<u>הוראות בינוי:</u>

בכל החלקות המסומנות בצהוב (B) בתכנית אזורי הבינוי, מותרת בניה של ארבע יחידות דיור בכל תא שטח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

1. ניתן לבנות את 4 היחידות בצמידות זו לזו או בנפרד במרווח מינימלי של 4 מ' בין היחידות.
2. נדרשים בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור הגדולה מ- 120 מ"ר ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליחידת דיור.
3. בכל מקרה לא יגדל אורך החזית המוקצה לכניסה לחניה על 5 מטר.

<u>זכויות בניה:</u>

שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת - 70%.

שטחי שירות - מעל לכניסה הקובעת - 15 מ"ר ליח"ד.
בנוסף לכך יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד, הכל בהתאם לתקן חניה כמפורט בסעיף 6.2 בתב"ע.
מתחת לכניסה הקובעת: לפי תכנית מספר הר/2000/מ'.

מספר יח"ד - 4 יח"ד לתא שטח.

גובה מבנה - 7 מ'+ חלל גג רעפים.

מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת: 2 + גג רעפים.
מתחת לכניסה הקובעת: 1.

קווי בניין - קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

<u>בינוי בחלקות המגורים:</u>

1. ניתן אך אין הכרח להצמיד את הבניה במגרש לקו המגרש השכן של אותה חלקה.
ניתן לפתוח פתחים לכיוון המגרש השכן באותה חלקה, רק בבניה הנמצאת במרחק של 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.
2. בכל בניה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם:
   א. יחויב שיפוץ החזית החיצונית של כל בניה קיימת במגרש של מבקש ההיתר, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
   ב. זכויות בניה למבנה העזר, אם קיימות, יישארו בתוקפן.
3. במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם:
   א. תחויב הריסתה של כל בניה קיימת שלא כדין, החורגת מקווי הבניה המותרים בתוכנית זו, לרבות מבני עזר.
   ב. תחויב הסדרתה בהיתר (למגורים או שטחי שירות) של כל בניה קיימת במגרש, לרבות מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.
4. יש להסתיר מערכות חיצוניות למבנה כגון: מתקני מיזוג אויר, דודי מים, צנרת, מרזבים, קולטי שמש, צלחות לקליטת שידורי לוויין, אנטנות וכד'. מיקום המתקנים ואופן הסתרתם יפורט בהיתר הבניה.
5. בכל מקרה לא יהוו הוראות תכנית זו משום פגיעה בזכויות בניה קיימות לפי תכניות והיתרים תקפים.

<u>חניה:</u>

1. לכל יחידת דיור יוקצו שני מקומות חניה או עפ"י התקן המחייב התקף לעת הוצאת היתר הבניה – הגבוה מבניהם, אלא אם מצוין אחרת בהוראות אלה. מקומות החניה ימוקמו בתוך תחום המגרש.
2. שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע יהיו בנוסף לכלל שטח השירות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם בתת הקרקע.
חניה עפ"י התקן התקף ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין בשטח אשר לא יעלה על 39 מ"ר לשני מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות, גובה מרתף לא יפחת מ- 2.5 מטר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

3. אורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש לא יעלה על 5.5 מטר.
4. ניתן ליצור כניסות ויציאות לכלי רכב, המשותפות לשני מגרשים סמוכים או לשני תאי שטח. במקרה זה יש לרשום זיקת הנאה הדדית בין שני תאי השטח.
5. משטחי החניה בתוך תחום המגרש, יחופו בריצוף או חומר כיסוי המאפשר חילחול מי הנגר לתת הקרקע.

תכנית הר/מק/2302 (504-0273037) פורסמה למתן תוקף בי.פ 7198 ביום 03.02.2016.

מטרות התכנית:

א. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.
ב. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.
ג. קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
ד. שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתכנית זו.
ה. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות, ייווסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתוכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1. המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
2. למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו, תהווה סטייה ניכרת.
3. למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין יחשב כקו הבניין של התוכנית החלה.
4. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.
   ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
5. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

רישיון בניה מס' 2137 מיום 02.06.1956

התיר תוספת 12 מ"ר מחסן.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי בית המגורים מסומן כבנוי.

רישיון בניה מס' 2445 מיום 25.11.1957

התיר תוספת חדר, הגדלת הול, חדרי שירות ומרפסות בשטח 41.14 מ"ר.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי השטחים בבית, כדלהלן:

שטח קיים - 45.00 מ"ר
שטח חדש - 30.00 מ"ר
מרפסת - 11.14 מ"ר

היתר בניה מס' 164 מיום 14.05.1970

התיר תוספת מרפסת, שירותים, הגדלת חדר, סגירת מרפסת+ גראז', בשטח של 19.62 מ"ר+ 7.8 מ"ר+ 8.1 מ"ר.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי השטחים הבנויים בבית, כדלהלן:

שטח קיים - 75.00 מ"ר
שטח מוצע - 18.00 מ"ר
סה"כ - 93.00 מ"ר.
סככה למכונית - 10.40 מ"ר.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית הר/2000/א/1	07.02.2003	₪ 80,580	אין השבחה
פרוטוקול וועדה	01.05.2005	₪ 3,146	אין השבחה
תכנית הר/2029	30.04.2015	₪ 299,000	₪ 77,140

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

העובדה כי מדובר במועד רכישה היסטורי משנות ה- 50 של המאה הקודמת וכי שולם היטל השבחה בגין תכניות הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א'.

יודגש כי הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה/אין חבות בהיטל בגין אישור כל תכנית למעט התכניות: הר/2000/א'/1, החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות לחניה, הר/2029.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 07.10.2021, כדלהלן:

להלן תגובת השמאי לשומה האחרת של שמאית המבקשת.

לעניין תב"ע מספר הר/2000/א/1

1. בהתאם לתב"ע מספר הר/253/א' מסווג הנכס שבנדון ביעוד אזור מגורים א' מוגבל.

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבה מספר 259 מתאריך 5/7/1976 ולתב"ע מספר הר/2000/א' זכויות הבניה המותרות בנכס שבנדון הינן כדלקמן:

בקומה אחת: 25%.

בשתי קומות (קוטג'): 18% X 2 קומות ובסה"כ 36%.

בבניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים: 30%.

בהתאם לתב"ע מספר הר/2000/א/1 שונה יעוד האזור למגורים א' מוגבל מיוחד ונקבעו הוראות בדבר אחוזי הבניה המותרים:

שטח עיקרי מרבי בקומה: 25%.

מספר קומות: 2.

סה"כ אחוזי בניה מותרים: 50%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כתוצאה מתוספת זכויות בניה אלו גדלו גם הזכויות לניצול בקומת מרתף ובקומת הגג.
שמאית בעלי הזכויות טוענת כי הועדה לא גבתה משך שנים ארוכות היטל השבחה עקב אישור תב"ע מספר הר/2000/א/1 ובנוסף הוציאה היתרי בניה על בסיס זכויות בניה לפי 50% משטח החלקה.
ביחס לטענות אלו ברצון השמאי להגיב, בין היתר, כדלקמן:

א. בסעיף מספר 14א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה...".
בסעיף מספר 14 (ב) (1) נקבע כי "בלי לגרוע מהוראות ס"ק א', החייב בהיטל רשאי, **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו** לפנות בתוך התקופות האמורות בס"ק א' לפי העניין ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע **לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב**".
במידה והחייב בהיטל באמצעות השמאית מטעמו הגב' מיכל בר פרו חולק על החיוב כשלעצמו, היה עליו לפנות במסגרת המועדים הקבועים בחוק לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע.
בהתאם להוראות החוק, המחלוקת על החיוב כשלעצמו אמורה להתדיין בוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה ולא בפני השמאי המכריע.
השמאי המכריע בתיק שבנדון קבע עמדה דומה ביחס לאותן הטענות שהועלו בתיק אחר / דומה, בו יצגה שמאית בעלי הזכויות הגב' מיכל בר פרו (גוש 6672 חלקה 143).

ב. ככל שהועדה אישרה היתרי בניה טרם אישור תב"ע מספר הר/2000/א/1 לפי זכויות של 50% הרי שהוועדה לא אישרה זכויות אלו עפ"י תב"ע מאושרת. בהתאם להוראות החוק והפסיקה תב"ע מספר הר/2000/א/1 היא זו ששינתה את יעוד המקרקעין והעלתה את זכויות הבניה המותרות ועל כן קיימת חבות בהיטל השבחה בגינה בעת מימוש.

ג. במספר רב של פסקי דין נקבע זה מכבר כי לא ניתן להסתמך על קיומו של נוהג לקבלת זכויות בניה שאינן תואמות את הוראות התב"ע המאושרות.

ד. עצם העובדה שהועדה לא גבתה שנים רבות היטל השבחה עקב אישור תב"ע משביחה אינו מחייב אותה להמשיך בכך.

ה. השמאי המכריע הח"מ אימץ את עמדת הועדה בשומה מכרעת שערך בתאריך 16/3/2021 לעניין חלקה מספר 143 בגוש 6672 (כנפי נשרים 3 – הרצליה) וקבע היטל השבחה בגין אישור תב"ע מספר הר/2000/א/1.
מאחר ומדובר באותן טענות ובאותו שמאי מכריע (הח"מ) אשר כבר קבע את עמדתו בנושא, השמאי אינו מוצא לנכון להרחיב.

2. <u>לעניין ערכי שווי למועד הקובע ומקדמים</u>

א. שמאית בעלי הזכויות אינה חולקת על ערכי השווי והמקדמים שהוצגו בשומת המשיבה ועל כן השמאי אינו מוצא לנכון להרחיב בנושא ומבקש לאמץ את ערכי השווי והמקדמים שנקבעו בשומת המשיבה.

ב. מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים בשומת המשיבה ניתן לראות כי שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' אשר נקבע בשומה הינו נוטה לצד הזהיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ג. השמאי המכריע בעניינו (הח"מ) קבע ביחס לחלקה מספר 143 בגוש 6672 (שכונת נחלת עדה) כי שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' למועד אישור תב"ע מספר הר/1635/א' **מרץ 2000** הינו – 2,300 ₪/מ"ר (משווי זה הפחית בהתאם למאפייני הנכס בגין שוליות ומיקום).
המועד הקובע לתב"ע שבנדון הינו פברואר 2003 כאשר אין מחלוקת שבין המועדים חלה עליית מחירים.

ד. קיימות פסיקות שונות לעניין תב"ע מספר הר/1635/א' ולתאריך קובע פברואר 2000 בסביבה הסמוכה:

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה תת-חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה אקו'
12/6/2012	מנחם מלוכנא	6558/624	קיבוץ גלויות 95	1,500 ₪
5/3/2018	גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	1,700 ₪
10/7/2011	מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	2,000 ₪

מהמועד הקובע לעניין תב"ע מספר הר/1635/א' ועד למועד הקובע לעניין התב"ע שבנדון חלה עליית מחירים בעיר הרצליה בכלל ובשכונה בפרט.

3. <u>לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ולתאריך קובע 1/5/2005</u>

א. בהחלטת הועדה המקומית בישיבה מספר 30 מתאריך 1/5/2005 **<u>אושרה</u>** במסגרת סעיף 13 (ב') לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב (1992) תוספת שטחי שירות לחניה לתב"ע מספר 253א' על תיקוניה.
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שהיו מותרים (ממ"ד, נספח, מרתף, בריכה וכיו"ב).
החלטת הועדה היא שאפשרה את תוספת השטח לחניה מקורה בשטח של עד 39 מ"ר.

ב. בחינת תב"ע מספר הר/253א' מעלה כי מדובר בתוכנית שאושרה בשנת 1961, שנים רבות טרם נוצר מונח זה של שטחי שירות בתקנות חישוב שטחים.
משכך, מדובר בהחלטה שנדרשה על מנת להסדיר מצב לפיו קיים צורך בשטחי שירות לטובת רכיבי בניין שונים כגון: גרעין חדר מדרגות, קומת עמודים ועוד, במקרקעין עליהם חלה תב"ע מספר הר/253/א' על תיקוניה.

ג. גם ביחס להחלטה זו טוענת שמאית בעלי הזכויות **לעצם החיוב**.
גם ביחס להחלטה זו כפי שכבר טען השמאי לעניין תב"ע מספר הר/2000/א/1 סעיף 1 (א), היה על שמאית בעלי הזכויות לפנות להליך בפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה <u>ולא</u> ליו"ר מועצת שמאי המקרקעין בבקשה למינוי שמאי מכריע.

ד. הח"מ בהחלטתו לעניין גוש 6672 חלקה 143 (רחוב כנפי נשרים 3 – שכונת נחלת עדה, הרצליה) עוסק בפרשנות תב"ע מספר הר/253/א'.
בעמוד 72 להחלטה שורה 8 נקבע כי "חיזוק לפרשנות זו ...".
בפס"ד והחלטות ועדת ערר שונות נקבע זה מכבר כי כאשר יש מחלוקת לעניין פרשנות הוראות תב"ע יש לתת את זכות הראשונים לוועדה המקומית אשר היא זו שכתבה ואישרה את ההחלטה/תב"ע.
עמדת הועדה ופרשנותה לעניין ההחלטה לתוספת שטחי שירות ידועה ומוצגת בשומת הועדה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ה. מעיון **<u>בלוח החלוקה לאזורים של תב"ע מספר הר/253/א'</u>** ניתן לראות, בין היתר, כדלקמן:

1) אין התייחסות לבנייני עזר / נספח באזור מגורים א' מוגבל מיוחד.

2) באזור מגורים א' מוגבל נקבע במפורש כי שטח בניה <u>מקסימלי</u> לבנייני עזר (נספחים) עד 25 מ"ר.

בסעיף מספר 36 (ה') לתב"ע מספר הר/253/א' נקבע במפורש כי:

"אחוז הבניה **<u>המקסימלי של הנספחים</u>** באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים לא יעלה על האחוז הרשום בטור השלישי של הלוח בצד אותו אזור", משמע, באזור מגורים א' מוגבל 25 מ"ר.

ו. מאחר ושמאית בעלי הזכויות אינה חולקת על ערכי השווי והמקדמים שנקבעו בשומת המשיבה השמאי אינו מוצא לנכון להרחיב בנושא ומבקש לאמץ ערכי שווי ומקדמים אלו.

<u>לסיכום</u>

בהתחשב באמור לעיל, החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות היא זו שיצרה את הזכות לתוספת שטחי שירות לחניה לתב"ע מספר הר/253/א' ובגינה יש לחייב בהיטל השבחה עפ"י ערכי השווי והמקדמים שנקבעו בשומת המשיבה ולא נסתרו ע"י שמאית בעלי הזכויות.

4. <u>לעניין תב"ע מספר הר/2029 ולתאריך קובע 30/4/2015</u>

תב"ע מספר הר/2029 יצרה השבחה בנכס שבנדון, בין היתר, בזכות הנושאים הבאים:

א. תוספת זכות להקמת **יח"ד נוספת**.

ב. הפיכת **שטחים שוליים** במצב קודם ליח"ד אחת, **לשטחים אפקטיביים** במצב חדש עבור יח"ד שניה.

ג. תוספת שטח עיקרי:

מצב קודם: 50% + 0.75 X 0.6 X 25% (חלל גג) = 61.25%.

מצב חדש: 70%.

ד. תוספת שטח לקומת המרתף היות ושטח תכסית המבנה גדל מ- 25% ל- 35%.

ה. ביטול מגבלת גובה מבנה:

במצב קודם 9 מטר כולל קומת חלל גג (3 מטר בממוצע לקומה).

במצב חדש 7 מטר + קומת חלל גג (3.5 מטר בממוצע לקומות קרקע ו- א' ואין הגבלה לקומת חלל הגג).

ו. תוספת זכויות לבריכה נוספת עבור היח"ד השנייה.

ז. תוספת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת 15 מ"ר ליח"ד.

ח. תוספת זכות לממ"ד נוסף.

ט. מעבר לניצול מלוא הזכויות בקומות קרקע+ א' (70%) ניתן לבנות מדרגות לגג **וליהנות ממרפסת גג בשטח של 35% משטח המגרש.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה אקו'</u>

שמאית בעלי הזכויות קבעה שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בסך של: 6,300 ₪/מ"ר.

מעיון בפסיקות שמאים מכריעים לנכסים שונים בסביבה הסמוכה (המפורסמים באתר) ניתן לראות כדלקמן:

גוש / חלקה	**כתובת**	**שווי ₪/מ"ר**
6558/211	שח"ל 22	7,000 ₪
6558/201/2	דוד רמז 45	7,000 ₪
6558/622/2	קיבוץ גלויות 103	6,500 ₪
6558/474	קיבוץ גלויות 12	6,600 ₪
6558/67/1	**בורכוב 52**	**6,500 ₪ (נכס סמוך)**
6558/292/1	דוד אלעזר 32	6,500 ₪
6558/592/2	קיבוץ גלויות 130	6,500 ₪
6558/568/2	חוני המעגל 9	6,500 ₪
6558/566/1	מלקוש 8	6,500 ₪
6558/69/2	אחווה 6	6,500 ₪

לאור האמור לעיל לדעת שמאי המשיבה יש לקבוע שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בנכס שבנדון לצד הזהיר לפי סך של 6,500 ₪/ למ"ר.

<u>ביטול מגבלת גובה מבנה</u>

במצב קודם גובה רום הגג בתב"ע מספר הר/1635/א' לא יעלה על 9 מטר (משמע 3 מטר לכל קומה בממוצע).

בתב"ע מספר הר/2029 הגובה המותר לקומות א' + ב' הינו 7 מטר משמע, 3.5 מטר לקומה.

כמו כן, ניתן לבנות קומת חלל גג ללא מגבלת גובה ו/או לנצל את מרפסת הגג.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאית בעלי הזכויות קובעת לעניין מצב קודם לשטח יח"ד של כ- 300 מ"ר מקדם 1 ולשטח נוסף כמעט כפול מזה (כ- 280.5 מ"ר) מקדם שוליות של 10% בלבד.

בהחלטה של השמאי המכריע מר מרדכי דדון ביחס לחלקה מספר 45/1 בגוש 6558 (רחוב בורוכוב מספר 79א' – הרצליה) הוצגו החלטות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס שבנדון (עמוד 32 להחלטה) כדלקמן:

שמאי מכריע	**כתובת**	**גוש/חלקה תת-חלקה**	**מקדם שוליות לשטח עיקרי**
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67	מקדם שוליות של 0.7 לשטח מעל 200 מ"ר
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 210 מ"ר
ארז כהן	קיבוץ גלויות 159	6558/578	מקדם שוליות של 0.8 לשטחים מ- 200 מ"ר עד 250 מ"ר
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6558/292	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 160 מ"ר
רמה מאור	בורוכוב 13	6558/17	מקדם שוליות של 0.9 לשטח מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר ומקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 250 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

השמאי המכריע מר מרדכי דדון קבע מקדם שוליות של 0.8 לשטח עיקרי מעל 200 מ"ר ולשטח עליית הגג מקדם שוליות של 0.7 .
לדעת השמאי, בשכונה שבנדון יש לקבוע מקדם שוליות גבוה לשטח קטן מ- 300 מ"ר ובוודאי מקדם שוליות גבוה יותר מ- 10% לשטחים מעבר לשטח של 300 מ"ר.

<u>מקדם שביל גישה</u>

שמאית בעלי הזכויות קבעה כי שטח חצר של 72 מ"ר במצב חדש יהווה שביל גישה ובשל כך קבעה לו מקדם שווי של 10% (במקום 25%).
ברצון השמאי לטעון לעניין זה כדלקמן:

א. המגרש שבנדון פונה בחזית דרומית לרחוב בורוכוב ובחזית מזרחית לרחוב הר סיני.
מדובר במגרש פינתי בו כלל אין צורך לשביל גישה.

ב. כשם שבמצב קודם יש שטח חצר גדול אשר חלקו שולי (במיוחד בהשוואה למצב חדש) ונקבע לו מקדם ממוצע של 25% כך גם יש לקבוע במצב חדש לחצר מקדם אקו' ממוצע של 25% או לחילופין יש לקבוע שוליות לשטח חצר במצב קודם.

ג. ההפחתה בגין צפיפות מגלמת את כל היתרונות/חסרונות של בינוי שונה.

<u>מקדם הפחתה לצפיפות</u>

שמאית בעלי הזכויות הביאה בחשבון במצב חדש הפחתה בגין מקדם צפיפות בשיעור של 10% (שווי מ"ר בסך של 5,700 ₪ למ"ר לעומת שווי מ"ר במצב קודם בסך של 6,300 ₪ למ"ר).
לדעת השמאי, מקדם הפחתה בשיעור של 10% לכלל השטחים בגין צפיפות הינו גבוה ובלתי סביר.
השמאי המכריע מר אמנון נזרי קבע מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגו"ח 6558/292/1 – רחוב דוד אלעזר מספר 32, הרצליה (הפסיקה מפורסמת באתר).
השמאי המכריע מר יעקב פז קבע מקדם הפחתה בשיעור של 5% בגו"ח 6558/448/2 – רחוב יציאת אירופה 39, הרצליה (הפסיקה מפורסמת באתר).
בשומה שערך שמאי המשיבה קבע על הצד הזהיר במצב חדש מקדם הפחתה של 7% המגלם מצד אחד את השוליות, צפיפות, מושע ומגבלות / דרישות תב"ע ומצד שני את כל אותן ההשבחות שלא הובאו בחשבון במסגרת התחשיב כגון: תוספת גובה לקומות המגורים, אפשרות לנצל את שטח מרפסת הגג, תוספת שטח של ממ"ד ליח"ד נוספת וכד'.

<u>מקדם שווי קומת מרתף</u>

שמאית בעלי הזכויות קובעת מקדם שווי לקומת מרתף של 40%.
לדעת שמאי המשיבה המקדם הראוי הינו 50%.
להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	מקדם שווי מרתף
עומר סרחאן	6558/55/2	פועלי ציון 15	50%
גיל הרצברג	6558/67/1	בורוכוב 52	50%
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	50%
יעקב פז	6558/331/2	גיל 3	50%
אמנון נזרי	6558/292/1	דוד אלעזר 32	50%
אלי כהן	6558/497/2	מורדי הגטאות 36	50%
רינת וויס רביב	6558/512	קדימה 4	50%
בצלאל קציר	6558/585/1	קיבוץ גלויות 133	50%
שושי שרביט	6558/397/2	מנורה 18	50%
ניקי פרימו	6558/53/2	בורוכוב 66	50%

<u>שטח בריכה</u>

שמאית בעלי הזכויות הביאה בחשבון לעניין מצב קודם שטח בריכה של 40 מ"ר ואילו לעניין מצב חדש שטח בריכה של 30 מ"ר בלבד.

המגרש שבנדון בשטח של 774 מ"ר עם שתי חזיתות.

תב"ע מספר הר/2029 הגדילה את מספר יח"ד מותר.

בהתחשב באמור לעיל ניתן לבנות במצב חדש שתי בריכות ובשטח גדול יותר מזה שהיה מותר / כלכלי במצב קודם.

<u>בדיקת סבירות / גישת שומה חליפית - סיכום</u>

בפסיקה שערך השמאי המכריע מר אמנון נזרי בחלקה מספר 76 בגוש 6578 – רחוב ציפמן מספר 70 - רעננה (המפורסמת באתר) נקבע לעניין הקלה לתוספת יח"ד שלישית בחלקה **<u>ללא</u>** תוספת שטחי בניה כדלקמן:

"הנני מסכים עם שמאי המבקש כי הגדלת הצפיפות בחלקה והוספת יחידת הדיור השלישית יוצרת פגיעה מסוימת בשווין של שתי יחידות הדיור המקוריות, בין היתר בהקטנת שטח החצר ובהגבלת אפשרויות הקמת בריכות השחייה, אולם הנני סבור כי היתרונות מתוספת יחידת הדיור השלישית עולים על החסרונות הנגרמים לשתי יחידות הדיור המקוריות.

הגעתי לידי מסקנה כי תרומתה המשוקללת של יחידת הדיור השלישית, שעיקרה ביטול שוליות של שטחי בניה, בנטרול החסרונות הנוצרים עם הוספתה כאמור לעיל, ***הינה בשיעור של 20% משטחה האקוויוולנטי של היחידה השלישית".***

בנכס שבנדון, מדובר בהוספת זכות ליח"ד שניה (לא שלישית), בהגדלת אחוזי הבניה וש"ש נלווים ובתוספת גובה לקומות המגורים.

חישוב ההשבחה עפ"י שיטה זו יוביל להשבחה דומה ואף גבוהה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

שמאית בעלי הזכויות קובעת השבחה לתב"ע מספר הר/2029 בשיעור של כ- 3.6% בלבד.

לדעת השמאי, השבחה בשיעור של כ- 3.6% לתב"ע אינה סבירה.

לדעת השמאי, לאחר ביצוע תחשיבים לעניין השבחה, ככל שתהיה, יש לבחון בסופו של דבר גם את סבירותה ביחס לתמורה/תועלת שיצרה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>גב' מיכל בר פרו שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

בנכס שולם היטל השבחה בגין תכניות קודמות.

מבקשת שהוועדה המקומית תציג את השומה בגין התכניות הקודמות ביחוד לגבי תכנית הר/1635א ותכנית 2000מ.

לעניין שומת המשיבה בגין תכניות קודמות היות והוועדה מסודרת מן הראוי שתציג את השומות שהיו בסיס לגביית תשלום.

אין שום אינטרס לוועדה המקומית להציג את השומה הזאת.

הגיע לידי פרוטוקול הוועדה המקומית שלא היה לפני בעת עריכת חוות דעתי אבקש להציגו – מאושר.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>כללית</u> - אני דוחה על הסף את כל האמור בשומת הוועדה המקומית. כל האמור לצורך הפרוטוקול הינו בנוסף ובמצטבר ואין בו כדי לפגוע בכלליות הטענה שלעיל.

<u>סעיף 1 לתגובת המשיבה - לעניין תב"ע מספר הר/2000/א'/1 [מועד קובע 07.02.2003]</u>

ראשית, אין חולק על זכותה של הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה על פי שיקול דעתה. הטענה אינה טענה בגין עצם החיוב אלה טענה בגין גובה החיוב.

לפיכך, כל האמור בתגובת הוועדה לעניין זה לא רלוונטי.

לטענתי וכפי שהוכח בחוות דעתי התכנית אינה משביחה במועד אישורה מאחר וגם במצב קודם ניתן היה לקבל את אותו משטר הזכויות וזאת ללא מגבלה וללא תשלום היטל השבחה.

כך ניתנו היתרי בניה, כך ניתן מידע תכנוני וכך גילם השוק את ערכי השווי נכון למועד הקובע.

לא רק זאת אלא גם יש להדגיש כי תכנית זו למעשה פגעה ושללה זכויות שניתנו בתכנית 2000א' ו – בתקנות סטיה ניכרת.

אם נקרא את התכנית שהופקדה ואושרה לאחר אוגוסט שנת 1989 ולאחר מתן תוקף לתכנית 2000א' נמצא כי נשללה הזכות לקבל הקלה של 5 אחוזים בגין מעלית, על פי סעיף 8 בתכנית 2000א' ועל פי תקנות סטיה ניכרת התכנית מגדירה כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר 6 אחוזים בלבד במסגרת הקלות.

הווה אומר שהזכות המוקנית בתכנית 2000א' לפיה בסמכות הוועדה לאשר הקלה של 5 אחוזים בין היתר התבטלה בתכנית 2000א'/1.

למעשה, התכנית קבעה ושללה את סמכויות הוועדה המקומית לעניין זה ובכך פגעה במקרקעין.

לכן, התכנית אינה תכנית משביחה במועד אישורה ואין בה כל משמעות או תוכן כלכלי אותו גילם השוק במועד אישורה והכל ביחס למצב הקודם.

זאת ועוד מצב זה לא נסתר מעניהם של כל השמאים המכריעים לפי תיקון 84 אשר הוציאו שומות מכריעות בשכנת נווה עמל ומדובר בעשרות שומות, אף אחד לא מצא לנכון לקבוע כי קיימת השבחה כתוצאה מאישור תכנית זו כאשר ידוע לכולנו כי השמאי המכריע אינו קבול לשומות הצדדים ושומתו עצמאית בהתאם לשיקול דעתו המקצועי.

לכן, אני לא מוצאת שום תימוכין ראליים לשינוי לנוהג הוועדה המקומית חוץ מאשר טיעון טכני דיוני לעניין זכותה של הוועדה לגבות היטל השבחה וזאת חרף העובדה שאין כל השבחה במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לגבי הפסיקה של החתום מטה ברחוב כנפי נשרים 3, הרצליה.
נקבע בהערת שוליים כי שמאית הבעלים צודקת כאשר מדובר מבחינת השוק, השוק לא גילם שום השבחה במקרקעין במועד הקובע.
כמו כן שמאי הוועדה לא הוכיח בשומתו כי דה-פקטו הייתה השבחה כתוצאה מאישורה של התכנית, לא הציג עסקאות מהשנים הקודמות בטרם אישור התכנית ואחריה בכדי להראות שהייתה השפעה לתכנית על מחירי המקרקעין. וזאת חובתו שהרי המוציא מחברו עליו הראיה.
נניח שהיה מקרה הפוך, שהייתה תכנית של 50 אחוזים ועכשיו אושרה תכנית של 40 אחוזים – ואני הייתי מגישה תביעה לפי סעיף 197 לחות"ב האם אוטומטית היה נקבע כי יש ירידת ערך לנכס ? התשובה היא כמובן שלא, הייתי אמורה להוכיח במספרים, בעסקאות, בנתוני שוק שהייתה הפחתה בשווי השוק של הנכס כתוצאה מאישורה של התכנית הפוגעת.
לא מספיק לערוך תחשיב אקוו' מדופלם צריך להוכיח זאת באופן אימפרי.
איך יכול להיות שתושב תובע לפי סעיף 197 לחות"ב צריך להוכיח ברחל ביתך הקטנה לוועדה המקומית.
הוועדה המקומית מוציא מסמך ללא כל תימוכין ללא כל הוכחה וטוענת שמגיע לה כסף ביום בהיר.

<u>סעיף 2 לתגובת המשיבה - לעניין ערכי שווי למועד הקובע ומקדמים</u>

ערכי שווי הם מאוד ברורים למועד קובע, שום דבר לא השתנה, אנו מצויים בתקופה של מיתון ולא עליית מחירים דרמטי ולכן מה שקובע ערכי שווי של תכנית 1635א'.
<u>ערכי שווי באופן כללי</u> - הצגתי מגוון שומות מכריעות של שמאים מכריעים ראה פירוט נרחב בחוות דעתי. באותה חלקה ממש יש לנו פסיקתו של מר בועז קוט שמיישום מה הוועדה כלל אינה מתייחסת אליה. לכן אני לא מבינה למה הוועדה המקומית לא אימצה אותה ובפרט להבנתי לא הגישה עלייה ערר ??

<u>סעיף 3 לתגובת המשיבה - לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ולתאריך קובע 01.05.2005</u>

בנושא זה יש פסיקה של החתום מטה ברחוב מרכוס, ברחוב כנפי נשרים, שם נקבע באופן חד משמעי שהחלטה זו אינה משביחה ולכן יש לדחות על הסף וזאת בהתאם לכל האמור בחוות דעתי את האמור בתגובת הוועדה המקומית לעניין תוספת שטחי שירות.
תכנית 253 א' מדובר בפרשנות שגויה שאינה דווקא בלשון התקנון הקובע בפרוש כי ניתן לקבל נספח עד 25 מ"ר בחלקה + מוסך שאינו נכלל בהגדרת נספח.
לכן, כל האמור בתגובת הוועדה המקומית אינו נכון מבחינה עובדתית.

<u>סעיף 4 לתגובת המשיבה - לעניין תב"ע מספר הר/2029 ולתאריך קובע 30.04.2015</u>

ברחוב בורוכוב יש לפחות 5 פסיקות לתכנית הר/2029 שניתנו בשלוש השנים האחרונות לרבות בנכס שבנדון ביחס לתת חלקה 2.
כל הטענות שמופיעות בתגובת שמאי הוועדה המקומית נדחו על הסף.
<u>שווי מ"ר מבונה</u> - בשומת מר בועז קוט באותה חלקה קבע שווי של 6,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה, כך ששומת הוועדה המקומית שיצאה לאחר הפסיקה של מר בועז קוט מתעלמת לגמרי מערכי השווי שנקבעו באותה פסיקה. למה ללכת לבורוכוב 52 באותה חלקה יש לך פסיקה לפי 6,200 ₪ מ"ר קרקע מבונה ? לכן, כל האמור ביחס לניתוח שווי למ"ר אקוו' הוא מאולץ ויש לדחותו על הסף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לעניין שטחים שוליים במצב קודם ושטחים אפקטיביים במצב חדש – בחוות דעתי לקחתי שוליות במצב קודם ובמצב חדש. בהתאם לתחשיבי שמאים מכריעים שניתנו ברחוב בורוכוב בנכסים דומים לנכס הנישום, נכס מאוד דומה לנכס זה פסיקתה של השמאית המכרעת גב' רמה מאור, גם שם לקחה שוליות למצב קודם ולמצב חדש.

יש להביא בחשבון שהתכנית הזאת נותנת זכות להקמת יחידת דיור נוספת לא במגרש הספציפי אלא בחלקה כולה.

במצב קודם ניתן היה לבנות 3 יחידות דיור בחלקה ללא מגבלת טיפוס בנייה על פי המודל המוצע בתכנית 2029.

במצב החדש ניתן לבנות 4 יחידות בחלקה בכפוף למגבלת טיפוס בנייה.

לכן, האמור גם בתחשיב שומת הוועדה וגם בתגובת הוועדה לתוספת צפיפות אינו מדויק.

לעניין ביטול גובה מבנה - ביטול גובה מבנה במקרה זה אינו נכון מבחינה פרשנית ועובדתית.

במצב קודם ניתן היה לבנות מבנה בעל גג שטוח של 7 מטרים או מבנה הכולל חלל גג בגובה 9 מטרים.

במצב חדש טוען שמאי הוועדה ניתן לבנות 7 מטרים + חלל גג ואין מגבלה לגובה חלל גובה הגג.

אבל בתחשיב השבחה במצב חדש הוא לא מקצה שטח מכלל 70 אחוזים המותרים בחלקה לעליית הגג, כלומר את כל השטח במצב חדש מחייב לפי שטח קומת קרקע וקומה א'. ובכלל מתעלם מהקצאת שטח לחלל גג. ולא בכדי, אנו יודעים ששטח בחלל גג לא אפקטיבי כמו בקומות קרקע וקומה ראשונה.

ולכן, המימוש המיטבי כפי שמשתקף משומת הוועדה המקומית הוא לדו קומתי בתכסית של 35 אחוזים.

לטענה שנטענת בתגובת הוועדה המקומית אין שום משמעות.

אם המימוש המיטבי הוא בניית שתי קומות בתכסית 35 אחוזים ולכן מה זה רלוונטי הקמת חלל גג בגובה של 20 מטרים את מי זה מעניין בכלל.

תוספת זכויות לבריכה הנוספת - התכנית לא מדברת על תוספת זכויות בריכה.

הטענה שלכאורה נטענה היא טענה בעלמא.

בריכות השחייה הם מתוקף תכנית 2000ב' משנת 1997, התכנית לא מגבילה את מספר יחידות בריכת השחייה, התכנית קובעת שניתן לבנות בריכת שחיה במרחק של 4 מטרים מגבולות החלקה וזה הכל. עקרונית אני יכולה לבנות 2 בריכות במגרש שלי והוועדה לא יכולה להתנגד לכך.

זאת ועוד היום ניתן לבנות בריכות שחיה גם ללא היתרי בניה, בריכות פברגלס, בריכות סינטקס, ואין כל משמעות לתכנית 2000ב' במרחב נווה עמל בו חתך סוציו אקונומי עממי ויש עדיפות לבריכות מסוג זה.

תוספת זכות לממד נוסף - הוא מתוקף הוראות הג"א ולא מכח תכנית זו.

ממ"ד לצורך העניין לא מעלה את ערך המקרקעין, להפך מדובר באלמנט בניה יקר שלפעמים עלותו עולה על תרומתו. כמו כן התכנית לא מקנה זכויות לממ"ד, הממ"ד הינו על פי תקנות הג"א.

לצורך העניין אני מפנה לסיפא לדף המידע האינטרנטי יש שם התייחסות הוועדה המקומית לעניין ממדים במסגרת בניה בתכנית 2029.

מקדם שביל גישה - מדובר במקדם שווי שנקבע בשומות מכריעות במקרים דומים, קיים צורך בשביל גישה מכוון שהחזית הרשמית לנכס הינה מרחוב בורוכוב ולא מרחוב הר סיני. לכן, המקדם הינו ראוי במקרה זה ויש להביאו בחשבון.

מקדם התאמה לצפיפות - על פי שומות מכריעות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שטח בריכה - במצב קודם היה חצר גדולה לכן שטח בריכה 40 מ"ר. במצב חדש שתי בריכות קטנות, כל ההפרש 10 מ"ר לבריכת שחיה בשני המקרים.
לעניין סבירות - לא רלוונטי למקרה שלנו, מדובר ברחוב ציפמן אזור עם חתך סוציואקונומי גבוה בו משטר זכויות שונה, לא רלוונטי למקרה שלנו בשכונה עם חתך סוציואקונומי עממי.
אני חוזרת על העובדה שבמצב קודם ניתן היה לבנות 3 יחידות ובמצב חדש 4 יחידות ולכן בדיקת הסבירות אינה רלוונטית למקרה שלנו.
סיכום - מבקשת מהחתום מטה לבדוק האם שולם ביתר בגין תכנית 1635 א' ותכנית 2000מ' לאור שינוי מדיניות הוועדה המקומית לפיה במצב קודם הזכויות הם 36 אחוזים בשתי קומות ולא 50 אחוזים כפי שהיה נהוג.
ואם החתום מטה יחליט על פי פסיקתו ברחוב כנפי נשרים 3, אבקש לקזז תשלומים אלו שנגבו ביתר.

מר נתן נוימן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.
התייחסותי לטיעוני שמאית המבקשת, כדלהלן:
סעיף 1 לתגובת המשיבה - לעניין תב"ע מספר הר/2000/א'/1 [מועד קובע 07.02.2003]
בהתאם לעמדת הוועדה המקומית אין תכנית מאושרת המאפשרת מתן זכויות בניה של 50 אחוזים בחלקה שבנדון ערב אישור תכנית 2000/א/1.
חברתי חולקת על האמור לעיל ומשכך מערערת על עצם המהות ולא גובה ההיטל.
לחברתי ניתנה זכות להגיש ערר גם על החלטת כבוד השמאי המכריע בתיק שבנדון דבר שלמיטב הבנתי לא נעשה.
אני חוזר ומדגיש שבמידה וחברתי חולקת על עצם העובדה ביחס לזכויות הבניה אזי מדובר על מהות ולא על גובה.
ככל שחולקים על המהות וכפי שקבע החתום מטה יש לפנות לוועדת הערר.
ככל שניתנו היתרי בניה טרם אישור התכנית הרי שלא ניתנו על פי תבע שבתוקף ובעלי הזכויות לא הציגו כל הוכחה / טענה שונים מאלו.
אין להסתמך על נוהג לקבלת זכויות שאינן תואמות תבע מאושרת ולנושא זה קיימת פסיקה ענפה.
גם פסק דין לוסטרניק נקבע שאין להביא בחשבון לעניין מצב קודם זכויות שאושרו במצב חדש.
ככל שקיימת מחלוקת לעניין פרשנות התבע ו/או הזכויות אזי קיימת פסיקה ענפה לכל שיש לתת את זכות הבכורה לעניין הפרשנות לוועדה.
פרשנות הוועדה מוצגת בשומתה.
עצם העובדה שלא גבו היטל השבחה עד כה אינו מחייב את העבדה להמשיך בכך.
הזכות להקלה למעלית אינה מוקנית כפי שנטען לפרוטוקול, לעניין זה פסק דין בעניין קוזניץ.

סעיף 2 לתגובת המשיבה - לעניין ערכי שווי למועד הקובע ומקדמים
לעניין ערכי השווי - הצגתי נתוני השוואה למועד הקובע, הצגתי נתוני השוואה לתכנית 1635א'.
לדעתי ממועד אישור תכנית 1635א' ועד למועד הקובע חלפו מספר שנים שבהם הייתה עליית מחירים וגם על פי התקינה יש להסתמך על נתוני השוואה סמוכים ככל הניתן למועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 3 לתגובת המשיבה - לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ולתאריך קובע 01.05.2005</u>

במסגרת תבע 253א' לא נקבעו כלל שטחי שירות לאזור מגורים א' מגובל מיוחד.

בהתאם לתבע 253א' נקבע במפורש בטבלה כי **מקסימום** שטח נספחים 25 מ"ר.

מאחר וגם כאן קיימת מחלוקת לעניין המהות ראשית, גם כאן מן הראוי היה לפנות לוועדת ערר. ושנית ככל שקיימת מחלוקת לעניין הפרשנות הרי שיש לתת את זכות הבכורה לוועדה המקומית.

<u>סעיף 4 לתגובת המשיבה - לעניין תב"ע מספר הר/2029 ולתאריך קובע 30.04.2015</u>

אני לא ארחיב מעבר לשומתי ותגובתי.

בקצרה, למספר טענות שהועלו במהלך הדיון.

א. בפסיקה של מר בועז קוט באותה חלקה נקבע היטל השבחה 213,080 ₪. מדובר על תת חלקה עליה קיים מבנה בין שתי קומות ששופץ במהלך השנים כפי שנקבע בפסיקה.
בהתאמה לשומה של מר בועז באותה חלקה ולשומת הוועדה בהתייחס להבדלים הקיימים מבחינת גודל המבנה וכדומה נמצא שדרישת הוועדה הינה סבירה ואף על הצד הזהיר.

ב. השמאי המכריע מר בועז קוט באותה חלקה קבע מקדם צפיפות של 5 אחוזים. אם שמאית בעלי הזכויות מבקשת להסתמך על פסיקה זו או על ערכי השווי שבה אזי יש לאמץ גם מקדמים אחרים שנקבעו בה.

ג. <u>גובה מבנה</u> - ייתכן ולא הבהרתי נכון את עמדתי ועל כן אסביר זאת בפשטות.
במצב קודם לצורך מימוש כלל זכויות הבניה לרבות חלל גג ניתן היה לבנות שלוש קומות [כולל קומת גג] בסך הכל גובה של 9 מטר.
משמע, גובה קומה ממוצע של 3 מטר.
במצב חדש ניתן לבנות שתי קומות בגובה של 7 מטר, משמע גובה ממוצע של כ – 3.5 מטר ובנוסף ניתן לנצל מרפסת גג בשטח כלל קומה ב'.

ד. הזכות לתוספת יחידת דיור היא זו שיצרה את הזכות לתוספת ממ"ד.
בהתאם לפסיקה יש לגבות היטל השבחה בגין ממ"ד בעת מכר.

<u>לעניין תכנית 1635א' ותכנית 2000מ'</u> - ביחס לתכניות אלו ככל שנמסר לי נקבע היטל השבחה והיטל הינו חלוט. כהערת אגב יצוין שיתכן מאוד שהחיוב נעשה בתקופת גב' חווה ז"ל על פי טבלאות ומשכך ייתכן שכלל לא קיימת שמאות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' מיכל בר פרו שמאית מקרקעין [מטעם המבקשת] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

<u>לעניין 2029</u> - החלטתו של מר בועז קוט, מאחר שמדובר בבית דו קומתי משופץ, שומתו של מר בועז אינה רלוונטית למקרה שלנו. מפנה לתחשיב – לקח בחשבון מגרש ריק ופנוי.

לכן, זה לא רלוונטי לכל מה שנאמר בבינוי לשתי החלקות ושומתו של מר בועז היה גבוה יותר היות ומגרש שלקח מגרש ריק ופנוי ולא לקח דחייה למימוש ושום דבר.

<u>פרוטוקול שטחי שירות</u> - תכנית 253א' קובעת בפרוש לכל אזורי המגורים כי מבנה עזר לחלקה 25 מ"ר בנוסף תותר חניה ראה/י סעיף 36.

מעבר לכך בטבלה עצמה בתכנית רואים באזור מגורים א' מוגבל צוין נספח 25 מ"ר וזאת בנוסף למוסך המצוין בסעיף 36 באף אחד מאזורי המגורים אין התייחסות למוסך.

מפני שזה הוקנה לפי סעיף 36 לכל אזורי המגורים ללא מגבלה.

<u>תכנית 2029</u>

<u>גובה</u> - במצב קודם בבינוי דו קומתי ללא עליית גג מגבלת גובה 7 מטר, כלומר 3.5 מטר לקומה.

במצב חדש גובה בבינוי דו קומתי 7 מטר דהיינו 3.5 מטר לקומה גם במצב תכנוני חדש.

<u>עליית גג</u> - אינו רלוונטי מאחר והוראות לבניית עליית גג מתוקף הוראות תכנית 1635א' + ב'.

<u>עניין שיפועי הגג</u> - התחלת הגג ביחס לרצפה כמו כן המימוש המיטבי בתחשיב הוועדה המקומית ושמאים מכריעים בתכנית 2029 אף אחד לא לקח הקצאת זכויות במצב חדש לצורך מימוש של עליית גג.

לכן כל טענה לעליית גג לרבות מרפסת גג היא לא רלוונטית. מפני שעליית גג אינה תורמת לי במצב חדש.

<u>ממ"ד</u> - על פי פסק דין חשדר מחייבים בהיטל השבחה במימוש במכר בגין ממ"ד אך ורק אם התכנית עצמה קובעת הוראות לבניית ממ"ד. פה שטחי השירות אינם כוללים ממ"ד ונכללים בתחשיב היטל השבחה. הממ"ד הוקנה מתוקף הוראות הג"א ולכן הוועדה המקומית לא יכולה לגבות לפי התוספת השלישית על הוראות הג"א. הסתמכות על נוהג הוועדה המקומית - אני מפנה לפסק דין בעניין כופריתה, ערר חיפה 8044/12 תת"ל נג'יב נגד קריית אתא. החלטת וועדת ערר הייתה מאוד ברורה.....היה נוהג, השוק ובדין הסתמך עליו. ראה פרוטוקולים משנת 2002 בפרוש הדעה של היועמ"ש ולכן אין שום ספק שהיה נוהג וגם בדפי הוועדה המקומית עצמה שזכויות הבניה לפי 50 אחוזים. לטעון היום שלא הייתה צריך לסמוך עלי גובל בחוסר תום לב של הוועדה, ישנה הסתמכות של השוק בעניין.

<u>לעניין התיק בכנפי נשרים 3</u> - עצם זה שלא הוגש ערר זה לא החלטה שלי באופן שלי, זה לא הנכס שלי, אני לא מקבלת החלטות. לא ניתן לטעון לא הגשת ערר. זה לא דומה לוועדה המקומית שמקבלת החלטות. לכן, זה מעיד שום דבר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין אישור תכנית הר/2000/א'/1 (מועד קובע 07.02.2003)

עמדת שמאי המשיבה

לעניין תב"ע מספר הר/2000/א/1 הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, תוספת זכויות, שוליות ואובדן שטח חצר (בגין הזכות למרתף וחלל גג שולם היטל השבחה).

נתוני השוואה:

לעניין תב"ע מספר הר/2000/א/1 לתאריך קובע 7/2/2003 ולעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות לתאריך קובע 1/5/2005 :

גוש	חלקה / תת חלקה	שטח חלקה / מגרש (מ"ר)	שטח בנוי / רשום (מ"ר)	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558	405/2	367.5	23.6	2/2/2004	₪ 835,698
6558	312/2	580	26.95	25/2/2004	₪ 1,207,847
6558	623/3	611.25	60	3/6/2004	₪ 1,576,074
6558	338/1	634.5	23.75	16/11/2005	₪ 1,408,662
6558	84/2	518	41.06	11/12/2005	₪ 1,273,525
6558	277/1	458.5	41.06	17/1/2006	₪ 1,263,962

תחשיב לעניין תב"ע מספר הר/2000/א/1 ולתאריך קובע 07/02/2003:

שטח מגרש : 774 מ"ר.

קומה	שטח מצב קודם (מ"ר)	שטח מצב חדש (מ"ר)	תוספת שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	תוספת שטח מ"ר אקו'
קרקע	139.32	193.5	54.18	75% (*)	40.63
א'	139.32	193.5	54.18	100%	54.18
סה"כ תוספת שטח אקו' (במעוגל)					**94.8**

(*) מגלם הפסד שטח חצר.

(**) בגין הזכות למרתף (הר/2000/מ') וחלל גג (הר/1635/א') – שולם היטל השבחה.

שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בהתחשב במיקום ובשוליות : 1,700 ₪/מ"ר.

סה"כ השבחה : 161,160 ₪ = 1,700 ₪/מ"ר X 94.8 מ"ר אקו'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

עמדת השמאית הנה כי תכנית זו אינה משביחה במקרקעין שבנדון במועד הקובע.

לעניין זה יש להפנות לפסיקתו של השמאי המכריע מוטי דדון בגו"ח 6558/69 הממצא את הנושא:

"בעניין זה התבססתי על מקרים נוספים של החלטות שמאים מכריעים שלא חייבו בגין תכנית זו. להלן החלטות שמאים מכריעים שניתנו בסביבת הנכס נשוא ההחלטה:

החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג, נכס ברחוב בורוכוב 52 בגו"ח 6558/67, שם נקבע:

"תכנית 2000/א/ 1 מגדילה את זכויות הבניה ל- 50% אך שמאי המשיבה לא חייב בהיטל השבחה עבור תוספת זו מאחר ומדיניות הוועדה הינה שלא לגבות היטל השבחה בגינה.

שאילתה שהפניתי בעניין לא נענתה אך מתגובת שמאי המבקש אשר ציטט שומות מכריעות שעסקו בנדון עולה כי המשיבה מכירה במצב קודם בזכויות של 50% עוד טרם אישור התכנית הנדונה וזאת עקב הנוהג לאישור מרפסות.

בהיעדר דרישה להיטל השבחה עקב תכנית הר/2000/א/1 במקרה הנדון ובכל המקרים הנוספים בהם ניתנו שומות מכריעות, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה עקב תכנית זו".

החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, נכס ברחוב קיבוץ גלויות 159, בגו"ח 6558/578, שם נקבע:

"בגין תכנית זו הועדה המקומית אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר, שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם".

החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, ברח' קיבוץ גלויות 130, בגו"ח 6558/592 , שם נקבע:

"לעניין תכנית הר/2000/א/1 - אציין כי שמאי המשיבה מכיר בזכויות בניה בשיעור של 50% גם במצב קודם בדומה לעמדתו בתיק קודם בו דנתי בעבר גו"ח (6558/295).

עמדת שמאי המשיבה הייתה כי הועדה אינה נוהגת לחייב בהיטל השבחה על תוספת הזכויות בתכנית הר/2000/א/1 באזור זה של העיר מאחר והיא מכירה בזכויות בשיעור של 50% גם במצב קודם המגלמים נוהג לתוספת מרפסות.

בשומת הוועדה הנדונה זכויות הבניה בהיקף של 50% בשתי קומות כלולות בתכנית הר/ 2000 א".

החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה, ברח' מורדי הגטאות 111 , גו"ח 6558/431/1 , שם נקבע:

"בבדיקה נוספת שערכתי עם שמאי הצדדים ועם נציגי הועדה, נמסר לי בע"פ כי עקב התנהלות הועדה לאורך השנים, היא מכירה, לצורך היטל השבחה, בזכויות בניה של 50% ב- 2 קומות והיא אינה גובה היטל השבחה בגין זכויות הבניה שנוספו בהחלטת ועדה 259 ובתוכניות הר/2000א והר/מק/ 2000 /א- 1, זאת בין היתר מאחר שתוכניות אלו הפנימו את נוהגי הועדה ואת זכויות הבניה שניתנו בעבר למרפסות".

החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, נכס ברחוב בורוכוב 59 א', בגו"ח 6558/34 , שם נקבע:

"יצוין כי בגין תכנית זו הועדה המקומית הרצליה אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם, כך נקבע גם בשומות מכריעות רבות אחרות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים אחרים (וכך גם בא הדבר לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר קבע בשומתו כי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תכנית הר/ 253 א' הנם בשיעור של 50%). לפיכך, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית זו"

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

החלטת השמאי המכריע מר גד נתן, נכס ברחוב דוד אלעזר 17, בגו"ח 6558/301/1 , שם נקבע:
"על פי מדיניות הועדה המקומית זכויות הבניה שנקבעו בתכניות אלה מהוות את זכויות ב"מצב קודם" ולכן לא חוייב בגינן היטל השבחה.
מדיניות הוועדה המקומית הרצליה הייתה לאשר בניה בהיקף של 50% , בשתי קומות, עוד בטרם אושרה תכנית הר/ 2000 /א/ 1 .
לאור מדיניות זו, נהגתי כפי שנהגו הצדדים, שהביאו בחשבון במצב הקודם לתכניות המשביחות, את הזכויות הנ"ל כזכויות מוקנות"

בנוסף, להלן החלטות נוספות שלא הביאו בחשבון השבחה בגין תכנית זו :

שמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש חלקה
דורית פריאל	בורוכוב 57	6558/33
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53
בצלאל קציר	קיבוץ גלויות 133	6558/585/1
בועז קוט	מורדי הגטאות 40	6558/490/1
עומר סרחאן	קיבוץ גלויות 83	6558/627/3,4

בהמשך לפנייתי למשיבה בהחלטה אחרת שנדונה בפניי בשכונת נווה עמל בעיר הרצליה בדבר קבלת הבהרות בגין אי חיוב לתוכנית זו, ביום 03.08.2020 נתקבל מכתבו של מר חדאד אלון מנהל מחלקת היטל השבחה, שבו נאמר כי בהתאם לישיבה מיום 08.07.2020 שנערכה אצל המשיבה הובהר כי לעניין תוכניות הר/ 2000 א' ו-הר/ 2000 א- 1 לא ניתנה הוראה ע"י הגורמים המשפטיים בעירייה לאי חיוב היטל השבחה בגין תוכניות אילו, לאור זאת הוחלט כי מיום תאריך הישיבה ייגבה היטל השבחה בגין ההשבחה שנוצרה בתוכניות אילו.
לעניין המכתב האמור, לא ברורה לי כלל עמדה זו, היות ושמאי המשיבה עצמם[4] הגיעו לכלל מסקנה כי תוכנית זו אינה משביחה, בהחלטה אחרת מטעם המשיבה שנדונה בפניי ברחוב בורוכוב 79 א' נכתב במפורש כי עפ"י עמדת הוועדה המקומית זכויות הבניה לשתי קומות הן 25% לקומה וסה"כ 50% , יובהר כי לא מדובר במצב דברים בו נשתכחה בתום לב תוכנית מחוות דעת המשיבה.

*לעניין תכנית הר/2000 א' – טרם תוכנית זו הייתה החלטת וועדה מחוזית 259 משנת 1976 אשר אפשרה בקומה אחת 25%, ובשתי קומות 36% (18% * 2 קומות), על החלטת הוועדה המחוזית לא ניתן לחייב היות ואינה עומדת בהגדרת תוכנית בהתאם להוראות התוספת השלישית, הבחינה השמאית לעניין תכנית זו, מה "הקונה הסביר" רואה לפני אישורה של תכנית זו ? כאמור "הקונה הסביר" רואה כי ניתן לקבל זכויות בניה של 25% בקומה אחת, ובשתי קומות 36% (2*18% קומות), קרי, מהאמור עולה כי מהבחינה השמאית לא הייתה לתוכנית זו השפעה מבחינת "שווי שוק" היכולת לקבלת זכויות הבניה נבעה לפני אישורה של תכנית זו ולא מעצם אישורה של תכנית זו. לעניין, הזכויות האחרות מכוח תכנית זו, ראה פס"ד בעניין קוזניץ בוריס ואח' לעיל.*
כמו כן, תכנית הר/ 253 א' אפשרה 20% בקומה אחת או 15% בשתי קומות (סה"כ 30%) בנוסף

[4] בהחלטה זו, וגם בהחלטה אחרת שנדונה בפניי ברחוב בורוכוב 79 א', יובהר כי מדובר בשני שמאי וועדה שונים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אפשרה מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשטח של 25% משטח הבית, קרי עבור קומה אחת תוספת של 5% וסה"כ 25% , ותוספת של 3.75% לקומה סה"כ 18.75% לקומה וסה"כ 37.5% .
בעניין זה, מפנה גם לתכנית הר/ 688 (שינוי מס' 28) – הגדלת השיעור האמור ל- 30% .
בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 43 מיום 16.02.1997 (גוש 6558 חלקה 214) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 25% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט.
היתר בניה מס' 253 מיום 09.12.1998 (גוש 6558 חלקה 250) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 24.7% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 17.5 מ"ר חניה.
היתר בניה מס' 31 מיום 03.03.1993 (גוש 6558 חלקה 346) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 23.37% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 10.69 מ"ר מחסן.
לעניין תכנית הר/2000א'1 – בהתאם למידע כעולה מחוות דעת המשיבה, ואף כעולה מהאמור בהחלטות שמאים מכריעים, הוועדה המקומית הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה וסה"כ 50% מכאן, מבחינה השמאית לעניין "שווי שוק" לא הייתה לתוכנית כל השפעה.
לסיכומו של עניין, כעולה בהתאם למידע שעמד בפניי, בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה עצמם ובהתאם למידע כעולה בהחלטות אחרות של שמאים מכריעים, התוכניות האמורות אינן משביחות היות והמשיבה עצמה הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50% , כך שמבחינה שמאית גם אם תוכניות אילו הוסיפו זכויות ביחס למצב התכנוני שקדם להן, הלכה למעשה מבחינת "שווי שוק" בעיניי "הקונה הסביר" הזכויות התכנוניות העומדות בפניו הינן בהתאם לעמדת המשיבה, ומשכך, מבחינה שמאית, תוכניות אילו לא השפיעו על עליית שווי המקרקעין ולא בכדי, שמאי המשיבה השונים בעצמם פטרו מהשבחה זו, לרבות שמאים מכריעים, ולכן במקרה דנן מצאתי לנכון לקבל את הסכמות הצדדים כי אין חבות בגין תוכניות אילו.
*כמו כן, על מנת להבהיר עניין זה, יש לזכור כי אומדן שווי מקרקעין איננו מושפע אך ורק מן הזכויות התבעיו"ת החלות על המקרקעין (כגון: יעוד, שטחי בניה וכו), אלא ישנם גורמים "חוץ תב"עיים" המשפיעים על שווי המקרקעין (כגון: נוף, מטרדי רעש, כיווני אוויר וכו'), כך הלכה למעשה, גם ככל שסבורה המשיבה כי אין חלות משפטית למצב תכנוני קודם של 25% * 2 קומות הרי שלעניין "שווי שוק" בראייתו, הלכה למעשה אף שאין תוכנית ברת תוקף ניתן לקבל זכויות אילו ולכן מבחינה שמאית לא הייתה כל השפעה על "שווי השוק" מאישורם של תוכניות אילו. גם באם תעלה הטענה כי עצם הקיבעון הסטטוטורי של הזכויות עם אישורן של התכנית יש בה כדי להשביח, אזי מנגד תעלה הטענה כי המצב הקודם עדיף, היות ובו לא שולם כלל היטל השבחה ולא ניתן היה סטטוטורית לגבותו, כך שלכל הפחות טענה זו מתקזזת ומתאיינת עם הטענה שכנגד.*
בהחלטה אחרת (רח' בורכוב 79 א' הרצליה) שנדונה בפני, הוצג בפני מכתב מאת מר אלון חדאד מנהל מחלקת היטל השבחה לעניין החלטת המשיבה, ממנו עולה הלכה למעשה, כי לעניין היטל ההשבחה הינה מתאיינת, וכי אין נפקות להחלטה זו מבחינה שמאית.
יוער כי במקרה דנן, טענה בעניין השבחה בגין תכנית זו הועלתה לראשונה ע"י המשיבה (ע"י מר אלון חדאד מנהל מחלקת היטל השבחה בעיריית הרצליה) בדיון שנערך בפני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לעניין זה שמאית המבקש טענה בדיון כי היא מתנגדת להעלאת טיעון חדש שלא הובא כלל בחוות דעת המשיבה ואף בתשובת המשיבה, והועלה לראשונה בדיון.

למעלה מן הצורך, נטען על ידה כי לגבי הטענה לתכנית 2000א, 2000 א- 1, תכנית 253 א משנת 1961 נתנה זכויות בניה + זכויות בניה למרפסות פתוחות או מקורות, לאחריה תכנית 683 שהגדילה את זכויות המרפסות ל- 30% (טרם 1975) העירייה נהגה לתת היתרים לפי הברוטו כולל מרפסות ובנוסף נתנה עוד זכויות למרפסות במידה ויתבקשו, לכן במקרים של תמ"א 38 השטח הקיים גדול יותר משטח התכנית.

בשנת 1976 הוועדה המחוזית הסמיכה את הוועדה המקומית להוציא תכנית בשם 2000 א' ולתת היתרים לפי סעיף 78 בתחום התכנית, ובפועל העירייה לא הוציא את התכנית עד שנת 2001 , אבל כל השנים נתנה את הזכויות והיתרים לפי החלטת הוועדה, מבחינת שווי השוק, השוק גילם את הזכויות בהתאם להחלטת הוועדה.

בזמנו הוועדה הנפיקה דפי מידע תכנוני בדבר הזכויות לפי החלטת הוועדה המחוזית מס' 259 גם היתרי הבניה שניתנו משנת 1976 ועד 2001 לרבות דפי מידע להיתרים, ניתנו לפי הזכויות בהחלטת הוועדה המחוזית, שיצאה תוכנית 2000 א לא כללו את אזור מגורים מוגבל מיוחד בתכנית, כנראה כתוצאה מטעות טכנית, כדי לתקן את המצב הוציאו את תכנית 2000 א- 1.

לאחר הדיון, שמאית המבקש שלחה הודעת דוא"ל עם מסמכים והיתרים שונים.

להלן התייחסותי למסמכים שנתקבלו מאת שמאית המבקש :

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 23 מיום 30.01.1995 (גוש 6558 חלקה 442) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי (והוספת קומה), סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 43.8% משטח המגרש+ 7.5 מ"ר אחסנה – יוער כי בתשריט ההיתר בשטחים המותרים לבניה מופיע בהתאם לתכנית 253/א 25%X 2 (לציין כי גם נכס זה באזור מגורים א' מוגבל).

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 26 מיום 08.02.1998 (גוש 6558 חלקה 505) – בנית בית חדש סה"כ שטח מוצע עיקרי לשתי קומות 47.2% משטח המגרש + 15 מ"ר חניה.

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 192 מיום 13.08.1996 (גוש 6558 חלקה 598) – בנית בית חדש (והריסת קיים) סה"כ שטח מוצע עיקרי לשתי קומות 49.44% משטח המגרש + 76.83 מ"ר אחסנה/מרתף + 20 מ"ר חניה + 12.19 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

היתר בניה מס' 29 מיום 04.02.1997 (גוש 6558 חלקה 607) – בניית בית מגורים חדש חד-קומתי סה"כ שטח מוצע לקומה אחת 27.37% משטח המגרש (כולל הקלה בהעברת 2.37% מקומה א' לקומת קרקע) + 7.5 מ"ר מקלט + 3.15 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים מותרים בתשריט ההיתר מותר 2 קומות (25% לקומה) + 7.5 מ"ר למקלט + 12 מ"ר אחסנה + 30 מ"ר חניה.

היתר בניה מס' 230 מיום 02.09.1997 (גוש 6558 חלקה 637) – בניית בית מגורים חדש דו-קומתי סה"כ שטח מוצע 47.3% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 49.06 מ"ר מרתף + 30 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים מותרים בתשריט ההיתר מותר 2 קומות (25% לקומה).

היתר בניה מס' 146 מיום 28.06.1994 (גוש 6558 חלקה 638) – בניית בית מגורים חדש דו-קומתי סה"כ שטח מוצע 48.8% משטח המגרש + 14 מ"ר מקלט + 80.20 מ"ר מרתף + 24.36 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים מותרים בתשריט ההיתר מותר 3 קומות (25% לקומה) כולל מרתף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להעתק הערות למפה טופוגרפית (עיריית הרצליה – אגף מהנדס העיר) מיום 20.11.2000 מספר מפה 294, גוש 6558 חלקה 466, יעוד מגורים א' מוגבל, סה"כ אחוזי בניה 50% = 25% X 2.
לסיכומו של עניין, כפי שניתן להיווכח, המשיבה עצמה נהגה להתיר בהיתרי בניה זכויות בניה של 25% לקומה וסה"כ 2 קומות, כך גם אם תעלה הטענה כי היה מדובר בנוהג לא חוקי, הרי שבראיית השוק אילו הן הזכויות המוקנות למקרקעין, ובהתאם לכך תומחרו ערכי הקרקע בסביבה, כך שאישורן של התוכניות לא היווה גורם המשפיע אשר הביא לעליית שווי המקרקעין.
המשיבה עצמה לאורך שנים לא חייבה בהיטל השבחה בגינן של תוכניות אילו, בהחלטות שמאים מכריעים לא חויבו מכוח תוכניות אילו, העמדה הן של שמאי המשיבה והן החלטות שמאים מכריעים, הלכה למעשה הינה כי תוכניות אילו אינן משביחות כלל, ככל שהיו משביחות הרי שהיו מחייבים בגינן.
למעלה מן הצורך, המשיבה עצמה כלל לא ביססה את טענתה בעובדות כי אכן הייתה עליית שווי מקרקעין במועדים הקובעים לתוכניות אילו, כל טענתה (שהינה בסתירה לחוות דעת השמאי מטעמה) לאחר שנים כי יש לאמוד שווי זכויות אילו וזאת מבלי להציג נתונים ועסקאות המראות באופן ברור עליית שווי מקרקעין כתוצאה מאישורן של תוכניות אילו.
יוער, כי לא נמסר במכתבו האמור של מנהל מחלקת היטל ההשבחה מר אלון חדאד כי טענת המשיבה הינה כי היה מדובר "בנוהג" בלתי חוקי מטעם המשיבה במתן היתרי הבניה בשנים ההן וגם לא הוכח על ידה כי בזמנו עניין זה הינו בלתי חוקי, כל שנאמר במכתבו "כי לא ניתנה הוראה ע"י הגורמים המשפטיים בעירייה לאי חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות אילו.....".
לאור המכתב האמור, באם לא ניתנה לשמאי המשיבה לאורך השנים הוראה מהגורמים המשפטיים לאי חיוב בגין תוכניות אילו, אזי המסקנה העולה מכך כי שמאיי המשיבה עצמם עת בחנו תוכניות אילו מבחינה שמאית במימושים שונים בסביבה ובנכס דנן הגיעו לכלל מסקנה כי אינן משביחות וכי לא נוצרה כל עליית שווי מקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית.
כך יוצא איפה, שגם אם לאחר שנים לפתע עמדתה של המשיבה כי ההיתרים והזכויות שהוקנו למקרקעין בסביבה טרם אישורן של התוכניות ניתנו שלא כחוק, הרי שמכל מקום אין בעניין זה להשפיע ולגרום לעליית שווי המקרקעין לאחר אישורן של התוכניות האמורות."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כ"כ להלן החלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן שניתנה לאחרונה בגו"ח 6577/18[5] בעניין זה בדיוק:

הכרעה

טענת שמאית המבקשים לפיה הזכויות התאפשרו במצב הקודם במסגרת נוהג הועדה המקומית הינה סוגיה משפטית וכזאת עדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.

כעולה מחוות דעת שניתנו בעבר ע"י המשיבה עצמה, תכנית זו לא הובאה בחשבון מאחר ומדיניות הועדה הייתה לזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50% לשתי קומות ולפיכך הועדה המקומית נהגה שלא לחייב בהיטל השבחה על תוספת הזכויות מכוח תכנית הר/2000/א/1; כך נקבע גם בהחלטות רבות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים אחרים.

מבחינה שמאית, גם אם תכנית זו הוסיפה זכויות בניה למצב התכנוני הקודם, לדעתי היא לא השפיעה על עליית שווי המקרקעין מאחר ושווי השוק גילם את נוהג הועדה המקומית אשר הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50%, כפי שגם ניתן להיווכח מהיתרי בניה שהוצגו ע"י שמאית המבקשים, המשיבה נהגה לאשר זכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50% עוד טרם אישור התכנית.

אציין כי טענתה של המשיבה כי היה נוהג מוטעה אינה נתמכת בחוות דעת משפטית.

לאור האמור לעיל, מסקנתי היא שאין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

בנוסף מצ"ב המסמכים הבאים:

א. דף מידע להיתר לנכס בגוש 6558 - ע"ש גדעוני בנוה עמל שניתן הרבה לפני פרסום תוקף לתכנית הר/2000/א לפי 50% בניה.

ב. תכניות חתומות להיתרים בנוה עמל אשר בהן מצוין בפירוש כי זכויות הבניה הן 25% לקומה וסה"כ 50% (ע"ג המפה הטופוגרפית החתומה ע"י עיריית הרצליה והן בטבלת השטחים).
היתרים אלה ניתנו הרבה לפני פרסום תוקף לתכנית הר/2000/א.

ג. החלטת השמאי המכריע לפי תיקון 84 מר תמיר שדה לעניין "נוהג" העירייה לתת זכויות לפי החלטת הועדה וכן דרישות השומה להיטלי ההשבחה שהוציאה הועדה המקומית לאורך השנים ע"ס הזכויות לפי החלטת הועדה המחוזית.
דהיינו, הועדה המקומית נהגה לגבות היטלי השבחה בגין תכניות הר/1635/א והר/2000/מ - במשך כל השנים לפי התכסיות המוקנות בהחלטת הועדה המחוזית.

השמאית מדגישה כי גם במקרה דכאן - חישב שמאי הועדה המקומית היטל השבחה לתכניות אלה - שפורסמו לתוקף הרבה לפני הר/2000/א - לפי התכסיות המורחבות לפי החלטת הועדה המחוזית - וזאת כפי שעשו הוא

[5] הערת החי"מ: לא אותרה החלטה של מר עומר סרחאן בגו"ח דנן ולהערכתי מדובר בהחלטתו בגו"ח 6672/128 ברחוב שרעבי 4 הרצליה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ועמיתיו במשך כל השנים הרבות בהם איש לא העלה טענה - ולו ברמיזה לעניין "הרחבת" זכויות לכאורה בתכנית הר/2000/א/1.

עצם הדרישה היא מופרכת מיסודה - ומעבר להיות חסרת תום לב הרי שלאחר מתן היתרים בסיטונאות וללא הנד עפעף לאורך כמעט חמישים שנה וגביית היטלי השבחה בגין תכניות נושאיות עב"ס שטחים אלה - הרי ממה נפשך?

1. השמאית מצרפת את פרוטוקולי הועדה המקומית לעניין תכנית הר/מק/2000/א/1 המדברים בעד עצמם.

פרוטוקול מס' 263 מתאריך 02/01/2002 לעניין הפקדתה של התכנית:

<u>מטרת הדיון</u>

1. באזור המוגדר כ- "מגורים א' מוגבל" בשכונות: נוה ישראל, נוה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, זכויות הבניה המקובלות מזה שנים הן - 50% בשתי קומות (מס' יח"ד - 2 לדונם ובנוסף לכך, שטחים שטחים בחלל גג,מרתפים וכד').

2. מצב זה, למרות היותו סותר את הוראות תכנית המתאר, מצא את ביטויו בהיתרי בניה, שומות קרקע ובמידע השוטף הנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים.

3. על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל, מתבקשת הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על תכנית הר/ 2000/א/1, שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבניה המותרים - כ- 50% בשטחים עיקריים.

4. מצ"ב הוראות התכנית.

ובפרוטוקול 279 מתאריך 11/09/2002 לעניין הדיון בהתנגדויות:

1. תכנית הר/2000/א/1 הופקדה ביום 15/3/02 ומטרתה לקבוע אחוזי בניה באזור מגורים א' מוגבל, בהתאם לנהוג מזה עשרות שנים.

2. לאחר תום התקופה להגשת התנגדויות התקבל בועדה המחוזית מכתב מטעם רשות שדות התעופה (מצ"ב).

3. מכתב בדבר תקפותה של התנגדות ר.ש.ת נשלח לועדה המחוזית מטעם היועצת המשפטית של הועדה המקומית (מצ"ב).

4. במידה והועדה המחוזית תדון בהתנגדות למרות הייעוץ המשפטי הנ"ל, על הועדה המקומית להעביר המלצתה בנדון.

<u>מטרת התכנית</u>
לקבוע הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

<u>ה ח ל ט ו ת:</u>
<u>הועדה המקומית ממליצה בפני הועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות של רשות שדות התעופה מן הטעמים המפורטים במכתבה של היועצת המשפטית, עו"ד אילנה בראף-שניר, שעיקריהם:</u>

1. ההתנגדות אינה חוקית מכיוון שהוגשה באיחור.
2. ההתנגדות הוגשה בלא תצהיר.
3. בסיס הנתונים עליו מתבססת ההתנגדות הוא מוטעה.
4. קבלת ההתנגדות תהווה פגיעה בציבור רחב של בעלי נכסים ומבלי שהועדה המקומית קבלה שיפוי כנגד תביעות הפיצויים הצפויות, הכל בהתאם לנדרש בתמ"א 15.

הועדה המקומית מבקשת לתת תוקף בהקדם האפשרי לתכנית חשובה ועקרונית זו לכל חלקי העיר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>פרופ' י' זמיר בספרו הסמכות המנהלית, כרך א' אומר כי:</u>

"עם זאת, במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך היכרות קרובה עם המצב בשטח, כדי לממש מדיניות במסגרת המשאבים העומדים לרשותה. כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות" (בעמ' 145). (ההדגשה אינה במקור).

ולעניין זה השמאית מאזכרת את הפסיקה בערר הר/5175/08 השבתאים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה.

"במקרה זה, יש לדעתנו לפרשנות אותה מעניקה הועדה המקומית להוראות התוכנית שהיא יזמה, פרשנות אותה יישמה הועדה המקומית בפועל מיד לאחר שהתוכנית קיבלה תוקף ועד עצם היום הזה קרי בתקופה של כשמונה שנים, משקל רב ואף מכריע.

אנו בדעה כי בפרשנות אותה נתנה הועדה המקומית לתוכנית יש כדי להצביע באופן מובהק על התכלית אותה ראתה הועדה המקומית לנגד עיניה כאשר זו יזמה את התוכנית שכן, יש להניח כי הועדה המקומית פעלה על פי התוכנית שהיא יזמה כפי שהיא הבינה את פרי יוזמתה."

לאור האמור לעיל, עייניו הרואות כי ככתוב בפרוטוקולי הועדה המקומית – עוד בטרם היוולדה של תכנית הר/2000/א/1 לאוויר העולם – ניתנו זכויות בנחלת עדה ונווה עמל – לפי 2 X25% קומות ובסה"כ 50% - זאת הייתה פרשנות הועדה המקומית – הן במתן היתרים, הן בגביית היטלי השבחה והן במתן מידע תכנוני לאזרחים וזאת מאז ומתמיד!

לא רק זאת, גם שמאים מכריעים לפי תיקון 84 – לא ראו את התכנית הנ"ל כתכנית משביחה – וזאת חרף העובדה שהחלטות שמאים מכריעים לפי תיקון 84 אינן כפופות לשומות הצדדים!

ולא בכדי.

שהרי מדובר בזכויות בניה שהוקנו ע"י הועדה המקומית לפני ומפנים – ושווי המקרקעין גילם את הזכויות הללו עוד בטרם היוולדה של תכנית מאן דהו.

יש לזכור כי בכל התקופה – הועדה המקומית לא דרשה פרסום או הקלה בגין זכויות אלה וזכויות אלה ניתנו לכל דורש וזאת ללא כל סייג או התניה לרבות – דרישה לתשלום היטל השבחה.

לכן, גם אם החליט מאן דהו בוועדה המקומית להתחיל לדרוש היטל השבחה בגין אותה תכנית שאושרה לפני כ-18 שנים – בהם לא נדרש ולו בפה קמוץ או בשפה רפה – היטל השבחה בשל מתן תוקף לתכנית זו – אין בכך כדי להעיד כי התכנית הנה תכנית משביחה במועד אישורה.

וטובים לכך דברי ועדת הערר בעניין כופריתא ונוהג הועדה המקומית לתת היתרים לפי תכנית 62א שמעולם לא אושרה וזאת כלהלן:

ערר (חי') 8042/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא נ' שולמית שלו, כללי:

"ראשית, אין עוד חולק כי הוועדה המקומית קריית אתא הנפיקה התרים רבים בהתאם לתכנית כ/62א' בתחומי העיר. בעניין זה קיימת החלטה מפורטת של ועדת הערר בעניין קטן נגיב לעיל וכן עשרות שמאיות מכריעות הקובעות כך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, באופן עקרוני, במצב הקודם לתכנית כ/150, בתחומים שחלה תכנית כ/62 א', יש להעריך את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות שהקנתה תכנית כ/62א' עם הפחתה לאור הסיכון הגלום בהוצאת היתרים מכוח תכנית שאינה מאושרת.

מכאן השאלה המתעוררת בערר זה, הינה: האם יש מקום לקבוע כלל שונה לגבי רחוב שטנד או לגבי הנכס נשוא הערר."

וכן, בערר (חיפה) 8044/12 קטן נג'יב נ. הוועדה המקומית קריית אתא;

"קיומו נוהג טרם תכנית כ/150:

35. אין מחלוקת כי המשיבה אכן נהגה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית כ/62א' עוד טרם אושרה תכנית כ/150, והדבר הוכח כדבעי בפני השמאי המייעץ.

36. המשיבה בהשגה מטעמה אינה חולקת על הנוהג שהיה קיים אלא טוענת כי הנוהג פסק טרם המועד הקובע של אישור תכנית כ/150.

37. איננו מקבלים את השגת המשיבה.

38. המשיבה לא הציגה בפני ועדת הערר כל ראיה המראה כי הנוהג נפסק ערב אישור תכנית כ/150, ואף לא הראתה כל שגיאה של השמאי המייעץ בניתוח הראיות הרבות שהונחו בפניו בנושא זה.

39. נציין כי בפני השמאי המייעץ הוצגו שני תצהירים של מר יעקב יזרעאלי, אשר שימש בסמוך למועד הקובע כמהנדס העיר קריית אתא, ומכוח תפקידו זה גם כמהנדס המשיבה.

40. בתצהירים אלו מאשר מר יזרעאלי (מהנדס המשיבה) כי היתרי הבניה הוצאו ברצף מכוח תכנית כ/62א' עד ליום הפקדת תכנית כ/150, כאשר מאותו המועד ניתן היה להוציא היתרי בניה על סמך התכנית המופקדת.

41. לאור האמור לעיל אנו סבורים כי לא רק שלא הוכח כי הנוהג שהיה קיים הופסק בשלב כלשהו, אלא הוכח כי הנוהג נשמר והוצאו מכוח הנוהג התרים וזאת עד להפקדת תכנית כ/150, אז התייתר הצורך בנוהג.

42. ודוק. עם הפקדת תכנית כ/150 החלה המשיבה להוציא היתרי בניה על סמך התכנית שבהפקדה. אולם בכך אין משום ביטול או הפסקת הנוהג הקיים להוצאת היתרים, אלא כי לאור העובדה כי היה למשיבה מכשיר סטטוטורי טוב יותר (לטעמה) מהנוהג החלו להשתמש בו.

43. כך או כך, העיקר לענייננו, כי במשך כל התקופה עד לאישור כ/150, באופן רציף, הוצאו היתרי בניה התואמים את הנוהג שהוכח בפני השמאי המייעץ."

וכן,

66". מושכלות יסוד הינן כי ההשבחה נבחנת ערב המועד הקובע ומיד לאחריו וזאת לאור התכנית המשביחה. לפיכך בפני הקונה או המוכר הסביר יום לאחר אישור תכנית כ/150 עמדה רק התכנית עצמה, ואותו קונה או מוכר סביר לא היו יכולים לדעת כיצד תפרש המשיבה את התכנית במשך שנים לאחר מכן ואיזה נהוג תייסד הוועדה המקומית."

לאור הממצאים המוצגים לעיל, אין כופר בכך, לרבות הועדה המקומית עצמה – כי הנוהג הברור ע"י הרשות השלטונית היה לתת זכויות לפי 50% בשתי קומות בנחלת עדה ונווה עמל.

כאמור לעיל, פרשנותה של הועדה המקומית הייתה ברורה לכל הצדדים – לבעלי הנכסים, ליזמים, למקבלי ההחלטות בוועדה /עירייה ואף לשמאים מכריעים לפי תיקון 84.

לכן, במועד הקובע, עת אישורה של תכנית הר/2000/א/1 – אין כל השבחה לאור העובדה כי השוק גילם את הזכויות בשווי המקרקעין – ואף שמאי הועדה המקומית עצמה נהגו כך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את פירוט ועמדות הצדדים למחלוקת.
יצוין כי הצדדים חלוקים באופן מהותי ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור התכנית בעוד שמאי המשיבה קובע כי יש להביא בחשבון את ההשבחה שנוצרה בגין אישור התכנית, שמאית המבקש מאידך מציינת כי זכויות הבניה שניתנו מכוח אישור התכנית התאפשרו לבניה בפועל במסגרת נוהג של הוועדה המקומית שנים רבות כך שלא קיימת השבחה.

ראשית ברצוני להדגיש, כפי שהודגש בהחלטה קודמת שלי בשכונת נחלת עדה[6], כי שמאית המבקשת מעלה להערכתי טענה מקדמית ומשפטית ביחס לעצם החבות בהיטל השבחה, כאשר טוענת כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה ביחס למצב התכנוני הקודם לאור העובדה כי הוועדה נהגה לאשר מזה שנים רבות היתרי בניה בהתאם לזכויות בניה שהוקנו בתכנית המשביחה דנן, עוד טעם כניסתה לתוקף.

ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בהיטל השבחה בגין אישור התכנית, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר, כפי שמורה התוספת השלישית לחוק התו"ב.
מחלוקת זו משפטית במהותה ואינה נוגעת לגובה החיוב, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאית המבקשת.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, ("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב"), הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי לסייע למבקשת ולהכריע בטענה משפטית זו.
עם זאת ולמען יעילות הדיון, מצאתי לנכון להתייחס לסוגיה זו שהועלתה בפני.

<u>להלן תמצית המצב העובדתי הקיים:</u>

תכנית הר/2000/א'/1 נכנסה לתוקף ביום 07.02.2003.

- מעיון בפרוטוקול ועדת משנה מס' 263 מיום 02.01.2002 עולה כי מדובר בדיון להפקדת תכנית הר/2000/א'/1. יוזם התכנית הינה הוועדה המקומית.

מטרת הדיון: באזור המוגדר כ"מגורים א' מוגבל" בשכונות: נווה ישראל, נווה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, זכויות הבנייה המקובלות מזה שנים הן 50% בשתי קומות (מס' יח"ד – 2 לדונם ובנוסף לכך, שטחי בחלל גג, מרתפים וכד').

מצב זה למרות היותו סותר את הוראות תכנית המתאר, מצא ביטויו בהיתרי בניה, שומות קרקע ובמידע השוטף הנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים.

[6] גם בהחלטה בנחלת עדה ייצגה את המבקשים, שמאית המבקשת בתיק דנן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל מתבקשת הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על תכנית הר/2000/א'/1 שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבניה המותרים כ- 50% בשטחים עיקריים.

- מעיון בפרוטוקול ועדת משנה מס' 279 מיום 11.09.2002 עולה כי מדובר בדיון להתנגדויות בתכנית הר/2000/א'/1. ממסמך זה עולה כי תכנית הר/2000/א/1 הופקדה ביום 15.03.2002 ומטרתה לקבוע אחוזי בניה באזור מגורים א' מוגבל, בהתאם לנוהג מזה עשרות שנים.
בהחלטה נקבע כי הוועדה המקומית ממליצה בפני הוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות של רשות שדות התעופה, בין היתר מהטעמים שקבלת ההתנגדות תהווה פגיעה בציבור הרחב של בעלי נכסים ומבלי שהוועדה המקומית קיבלה שיפוי כנגד תביעות הפיצויים הצפויות.

<u>הדברים האמורים לעיל, תואמים להיתרי בניה רבים, ביניהם, כדלהלן:</u>

- היתר בניה מס' 244 מיום 04.01.1989 לנכס בגו"ח 6672/137 ברחוב איגרת תימן 6 בשכונת נחלת עדה ממנו עולה כי צוין שאחוזי בניה מותרים הינם לפי תכנית 253א' 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.
בפועל אושרו לבניה 23.2% בקומת קרקע ו- 16.7% בקומה א', סה"כ 40%.
- היתר בניה מס' 155 מיום 07.05.1987 לנכס בגו"ח 6672/201 ברחוב אסירי ציון בשכונת נחלת עדה ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.
בפועל אושרו לבניה 22.1% בקומת קרקע ו- 21.5% בקומה א', סה"כ 43.6%.
- היתר בניה מס' 299 מיום 01.11.1989 לנכס בגו"ח 7927/38 ברחוב מגן דוד אדום בשכונת נחלת עדה ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.
בפועל אושרו לבניה 20.6% בקומת קרקע ו- 3.09% בקומה א', סה"כ 23.7%.
- היתר בניה מס' 353 מיום 31.12.1989 לנכס בגו"ח 7927/38 ברחוב מגן דוד אדום בשכונת נחלת עדה ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.
בפועל אושרו לבניה 20.8% בקומת קרקע ו- 8.5% בקומה א'.
- היתר בניה מס' 214 מיום 03.07.1987 לנכס בגו"ח 6672/200 ברחוב אסירי ציון בשכונת נחלת עדה ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.
בפועל אושרו לבניה 21.5% בקומת קרקע ו- 19.7% בקומה א', סה"כ 41.2%.
- היתר בניה מס' 23 מיום 30.01.1995 לנכס בגו"ח 6558/442 ברחוב יציאת אירופה 17 בשכונת נוה עמל ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50% מכוח תכנית 253/א'.
בפועל אושרו לבניה 24% בקומת קרקע ו- 19.8% בקומה א', סה"כ 43.8%.
- היתר בניה מס' 26 מיום 08.02.1998 לנכס בגו"ח 6558/505 ברחוב הפרטיזנים בשכונת נוה עמל ממנו עולה כי בפועל אושרו לבניה 22.2% בקומת קרקע ו- 25% בקומה א', סה"כ 47.2%.
- היתר בניה מס' 192 מיום 13.08.1996 לנכס בגו"ח 6558/598 ברחוב יציאת אירופה 24 בשכונת נוה עמל ממנו עולה כי אחוזי בניה שאושרו לבניה 25.75% בקומת קרקע ו- 23.69% בקומה א', סה"כ 49.4%.
- היתר בניה מס' 47 מיום 20.02.1997 לנכס בגו"ח 6558/622 ברחוב קיבוץ גלויות בשכונת נוה עמל ממנו עולה כי אחוזי בניה מותרים הינם 25% X 2 קומות, סה"כ 50%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מפרוטוקול החלטות הוועדה ניתן להסיק כי מדובר בנוהג לאפשר זכויות בניה של 50% בשתי קומות שהיה מאושר במשך שנים רבות, ומבוקש לאשר את התכנית, *"על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים".*

ברם, מעיון בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85167/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"מיני-רציו:

נדחתה הטענה שלפיה ערב אישורה של התכנית ניתן היה להסתמך על קיומו של נוהג למתן היתרי בניה למרפסות מבלי למנות שטחים אלה במניין שטחי הבניה המותרים. נקבע, כי קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר."

"ועדת הערר קבעה כלהלן:

בית המשפט העליון, כעשור לפני אישורו של התיקון, קבע, כי יש למנות את שטחן של המרפסות במניין שטחי הבניה. יתר על כן, גם קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה לעותרת זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר.

מהראיות עולה, כי התכנית מאפשרת מתן היתרי בנייה בהיקף של 30% מהשטח המותר לבנייה מכוח התכניות התקפות, וכאשר נבנתה כבר חלק מתוספת זו מכוח היתרים שניתנו קודם לתיקון, הרי שהתכנית מאפשרת השלמת מרפסות לגודל האחיד האמור.

ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת אפוא כדלקמן: במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות. במצב החדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות."

עוד ציינה ועדת הערר במסגרת ההחלטה, כדלהלן:

"עיקר הטענות הוא כנגד קביעות שונות בדבר קיומו של נוהג בוועדה המקומית חולון למתן היתרי בניה למרפסות בלא זכויות בניה מאושרות, כאשר למעשה זכויות הבניה שנקבעו בתיקון 7 לא העלו ולא הורידו."

"אחת השאלות העיקריות המתעוררת בפנינו במסגרת העררים דנן הינה מהי השלכת קיומו של נוהג, ככל שהיה כזה, בוועדה המקומית חולון, טרם אישור תיקון 7, לפיו ניתנו היתרי בנייה למרפסות מעבר לזכויות הבנייה שהותרו בתכניות התקפות שחלו על המקרקעין - על החיוב בהיטל השבחה. כבר בפתח הדברים מן הראוי לציין כי הגם שמדובר במרבית המקרים שבפנינו בעררים על שמאים מכריעים, הרי שהשאלה האמורה הינה בראש ובראשונה שאלה משפטית, וממילא אמת המידה להתערבות בהחלטות השמאים המכריעים היא רחבה."

"ממסמכים פומביים המצויים בתיק תיקון 7 בוועדה המחוזית עולה לכאורה, מדברים שנמסרו בזמנו ע"י הועדה המקומית במסגרת הליך אישורו של תיקון 7, כי נוהג כנטען אכן היה קיים ובגדרו אושרה תוספת שטחי בנייה מעבר לזכויות הבנייה שהותרו במגרש לצורך בניית מרפסות. עם זאת, עולה עוד מהמסמכים האמורים כי הנוהג האמור הופסק מספר שנים לפני אישורה של התכנית, ככל הנראה בעקבות פסיקת בית המשפט העליון שניתנה בבג"ץ 640/78 בוריס קצאן את יוסף הרשטיג, חברה לבנין ולהנדסה בע"מ נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון עיר נתניה, פ"ד לד.

נציין כי גם בהנחה שהיה קיים נוהג בלתי חוקי כאמור אין בכך כדי להביא לאיון היטל ההשבחה מכוחו של תיקון 7."

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

וציטוטים נוספים מהחלטה זו, כדלהלן:

"טענה מרכזית שנשמעה בפנינו בעניין הנוהג והשלכתו על היטל ההשבחה, הינה כי ערב אישורה של התכנית גילם ערכם של המקרקעין בתחום התכנית, את נוהגה של הועדה המקומית ליתן היתרי בניה למרפסות מעבר לזכויות הבניה הקבועות בתכניות החלות. חלק מן הנישומים טענו כי בתוך כך שולב גם מרכיב מסוים של אי ודאות בשאלה האם הועדה המקומית תמשיך בנוהגה זה אם לאו.

התכנית דנן – תיקון 7 לתכנית המתאר ח/ 1 – פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 19/8/90. דבר הפקדתה פורסם עוד ביום 23/1/89.

בתאריך 9/12/79 ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין קצאן הנ"ל. העתירה הוגשה ע"י חברת בניה אשר ביקשה מבית המשפט להורות לוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה וגורמיה, להנפיק לה היתר בניה.

את גדר המחלוקת תיאר בית המשפט העליון כדלקמן:

"מהנתונים לעיל יוצא ששטח הבנייה הוא 222.45% על-פי התכנית במקום המקסימום האפשרי של 173.5%, זאת אומרת שיש כאן תוספת בנייה לא מותרת של כ-50%. בחישובי אחוזי הבנייה הנ"ל על-פי תכנית העותרת כללו המשיבים את שטחי המרפסת על-פי התכנית, וזהו סלע המחלוקת בין הצדדים. העותרת טוענת ששטח המרפסות אינו צריך לבוא בחשבון בחישוב אחוזי הבנייה, בניגוד לטענת המשיבים. המשיבים טוענים שיש לאבחן בין מרפסות פתוחות ללא גג ששטחן אינו נכלל בחישוב אחוזי הבנייה לבין המרפסות שבתכנית העותרת שהן למעשה מרפסות סגורות והן נכללות בהגדרה מבנים מקורים בתכנית המתאר נת/100, ולכן יש להביא בחשבון את שטחן בעניין אחוזי הבנייה המותרים"

בהמשך קובע בית המשפט באשר למחלוקת זו:

"על-פי התכנית של העותרת, המרפסות בהן מדובר הן מרפסות שיש להן רצפה, שלושה קירות משלושת הצדדים, פרט לצד החיצוני הפונה לרחוב, ותקרה. בינתיים הספיקה העותרת לבנות חמש קומות של הבניין ובתצלום של שלד הבניין רואים את המרפסות; אלה הן מרפסות בתוך קו הבניין של המבנה וברור שהן חלק מהמבנים המקורים. לא מדובר כאן במרפסות בולטות שיש להן רק רצפה ומעקה מסביב ואין להן גג משלהן, פרט לזה שרצפת המרפסת האחת שמעל השנייה מהווה מעין גג; גם כאשר יוצאים מההנחה שמרפסות כאלו אינן בנין מקורה, ברור שהמרפסות שתכננה ובנתה העותרת הן מבנה מקורה לפי מובנן של מלים אלו בלשון בני אדם, ולמעשה גם לא שמענו טיעון ממשי למה אין לראות במרפסות אלה מבנים מקורים.

הוועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית הבנייה של העותרת ועשתה זאת ביום 7.5.1978 זאת אומרת אחרי הפקדת תכנית המתאר נת/7/400, אבל ראש העיר סירב להוציא היתר בנייה על-פי אותה החלטה, בנימוק שהיא החלטה בלתי חוקית שנתקבלה בחריגה מסמכות על-פי החוק.

תכניות המתאר נת/100 ונת/100/שינוי הן תכניות מאושרות שעל-פיהן ניתן להוציא רשיונות בנייה. תכנית נת/7/400 היא תכנית מתאר שהופקדה אך טרם אושרה. על-פי סעיף 97 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, כאשר קיימות תכנית מאושרת ותכנית מופקדת כמו כאן, אין לתת רישיון בנייה שאינו תואם את התכנית המופקדת אלא ברשות הוועדה המחוזית. כאן לא ניתנה רשות של הוועדה המחוזית ולכן הרישיון שהוועדה המקומית רשאית לתתו, על-פי התכנית המאושרת המחייבת, חייב להיות תואם גם את התכנית המופקדת. כפי שנאמר לעיל שטחי המרפסות הם חלק מהשטחים שיש לקחת בחשבון בחישוב אחוזי הבנייה, על-פי התכנית המופקדת, ואין ספק שהמרפסות לפי תכנית הבנייה של העותרת הן "מרפסת" במובן ההגדרה בתוספת השלישית בתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ויש לקחתן בחשבון בחישוב אחוזי הבנייה. לכן תכנית העותרת אינה תואמת את תכנית המתאר נת/7/400 ויש בה סטייה ניכרת

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מהוראות תכנית המתאר, מאחר שלפי תכנית העותרת אחוזי הבנייה עולים במידה גדולה על אחוזי הבנייה המותרים בתוספת ההקלות המקסימליות המותרות. אם כן אין הוועדה המקומית רשאית לתת היתר בנייה על-פי תכנית זו.

אבל מה שעוד יותר חשוב, תכנית הבנייה של העותרת חורגת גם מתכניות המתאר נת/100 ונת/100/שינוי, ויש בה סטייה ניכרת מאחוזי הבנייה המותרים גם על-פי תכניות מתאר אלו. כפי שכבר נאמר, בתכניות מתאר אלו יש לחשב את אחוזי הבנייה על-פי שטחי כל המבנים המקורים (roofed in building). לכן נשאלת השאלה אם המרפסות שהעותרת תכננה ובפועל כבר בנתה הם מבנים מקורים; ובהיות התשובה לשאלה זו חיובית, יוצא שבתכנית הבנייה של העותרת יש סטייה ניכרת באחוזי הבנייה גם לפי תכנית המתאר המאושרת ואין הוועדה המקומית מוסמכת לאשרה".

בית המשפט העליון דחה טענה לפיה ההיתר המבוקש אושר ע"י הועדה המקומית בתנאים ולפיכך מחוייב ראש העיר ליתן היתר זה:

"יוצא אני מההנחה שאם אישרה הוועדה המקומית תכנית בנייה, והאישור שנתנה הוא בגדר סמכותה, אזי אין לראש העיר שיקול דעת ועליו לחתום ולמסור למבקש היתר בנייה; אבל שונה המצב כאשר האישור שנתנה הוועדה המקומית היה כאין וכאפס. אישור כזה הוא בלתי חוקי ואין כל חובה על ראש העיר לתת היתר על-פי אישור כזה; ואף חובה על ראש העיר לא לתת היתר בנייה על-פיו. וכפי שנאמר בע"פ 284/74, היתר שהיה נותן ראש העיר במקרה זה היה כפיסת נייר חסרת ערך".

בהמשך, דחה בית המשפט העליון טענה כי מן הראוי היה ליתן את ההיתר דנן, בשל קיומו של נוהג לפיו המרפסות לא הובאו בחשבון במניין זכויות הבניה:

"במהלך הדיון הוגש לנו, כראיה בהסכמה, עותר מעדות שנתן בעניין אחר ד"ר אברהם בר-מנחם שהיה במשך כעשרים שנה חבר מועצת עיריית נתניה, ולבסוף עד דצמבר 1978 היה ראש העירייה, והוא שימש משנת 1969 כחבר ועדת בנין ערים מקומית. הוא אמר ששנים רבות "נהגה הועדה המקומית שלא לכלול את המרפסות בתוך אחוזי הבניה", וכי רק לקראת סוף הקדנציה שלו התעוררה השאלה של חוקיות אי הכללת שטחי המרפסות באחוזי הבנייה. כן אמר, שבעבר כאשר הבונה רצה לסגור מרפסות בבנין שהקים, היה משלם לוועדה תשלום מחושב לפי כל מטר של שטח המרפסות והיה ניתן לו הרישיון. העותרת טוענת שסמכה על הנוהג שהיה ידוע לה ועל-פי זאת ערכה את תכניותיה והשקיעה כסף רב בתכנון ובהכנות להקמת המבנה בהתאם לתכניתה, ואין לפגוע בה כעת ולפעול בניגוד לנוהג שהיה קיים שנים רבות ועליו סמכה. נראה שאמנם היה קיים בנתניה נוהג פסול במשך שנים רבות; אבל, גם אם כן הדבר, אין בנוהג פסול זה כדי להקנות לעותרת זכות להקים מבנה בלתי חוקי בהיותו חורג מן המותר על-פי תכנית המתאר. שום בית-משפט לא יכול לתת תוקף לנוהג הסותר את מצוות המחוקק."

הנה כי כן, בית המשפט העליון, כעשור לפני אישורו של תיקון 7, קבע - לגבי אותו עניין ממש הנדון בפנינו - כי יש למנות את שטחן של המרפסות במניין שטחי הבניה. יתר על כן, בית המשפט העליון הוסיף וקבע, ברחל בתך הקטנה, כי גם קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה לעותרת זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר.

על רקע זה, לא נוכל לקבל טענה לפיה ערב אישורה של התכנית ניתן היה להסתמך על קיומו של נוהג למתן היתרי בניה למרפסות מבלי למנות שטחים אלה במניין שטחי הבניה המותרים. לא נוכל גם לקבל טענה כי ערב אישורו של תיקון 7 שיקף ערכם של המקרקעין נוהג למתן היתרי בניה כאמור. ***משאמר בית המשפט העליון***

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דברו בקול ברור, הן באשר לאי חוקיות מתן היתרים למרפסות בדרך זו והן באשר להעדר יכולת להסתמך על נוהג שכזה לשם מתן היתר, מספר שנים לפני אישורה של התכנית דנן, הסתמכות על נוהג שכזה ערב אישורה של התכנית אין לה על מה שתסמוך.

עובדה זו ממילא משליכה על האפשרות להסתמך על קיומו של הנוהג בקביעת שוויו של הנכס במצב שלפני אישורה של התכנית. כידוע, שומת היטל השבחה נערכת בבחינת ערכו של הנכס בסמוך לפני אישור התכנית ובסמוך לאחריה. כאשר מדובר בנוהג אשר פרק זמן ניכר טרם אישורה של התכנית כבר נקבע במסגרת הלכה מחייבת שיצאה מלפני בית המשפט העליון כי אינו חוקי, לא ברור כיצד יבוא הוא לידי ביטוי בשווי הקרקע ערב אישורה של התכנית. ואולם גם אם שיקף שוק המקרקעין בפועל נוהג שכזה ערב אישורה של התכנית הרי שמדובר ב"שיקוף" שאין להביאו בחשבון לשם הפחתת היטל השבחה או איונה.

לטעמנו הכרה בנוהג שכזה ערב אישורה של התכנית, המביאה להפחתה בהיטל השבחה, מאיינת הלכה למעשה הלכה פסוקה מחייבת שיצאה מלפני בית המשפט העליון, וכזאת לא נוכל לקבוע. *" (ההדגשה אינה במקור).*

פעמים רבות לצורך חישוב היטל ההשבחה במקרקעין מסוימים, לא נותנים ביטוי לפרמטרים כלכליים שמאיים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין, לדוגמא בניה לא חוקית שייתכן כי ניתן להכשירה, נטרול השפעת אישור תכנית על שווי המקרקעין במצב הקודם (פסק דין לוסטרניק), נטרול ציפייה לאישור הקלה ועוד.

ביטוי לכך בהחלטת ועד הערר שצוינה לעיל:

*"על האפשרות שלא ליתן ביטוי בחוות דעת שמאית לפרמטרים אשר יש להם משקל בקביעת שווי שוק, מאחר שהם עומדים בניגוד לתכלית החוק, עמד בית המשפט העליון (מפי כב' השופטת ארבל) בעניין ע"א 3015/06 **מ"י נ' פינקלשטיין** [פורסם בנבו (9.12.08)], שם נדרש לאפשרות להתחשב בשימוש לא חוקי לצורך פיצויי הפקעה בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, כדלקמן:*

"כאמור לעיל, לשונו של סעיף 12(ב) לפקודת הרכישה אינה נותנת מענה חד-משמעי לשאלה האם במסגרת הפיצוי בגין הפקעה יש להתחשב בשימוש בלתי-חוקי שנעשה בקרקע. ערה אני לכך שהסעיף קובע כי הקריטריון המנחה לשומת הפיצויים יהיה שווי הקרקע בעסקה רצונית, דהיינו הקריטריון של "שווי שוק". כפי שצוין לעיל, יש בקריטריון זה כדי להצדיק פרשנות אחרת, שכן כוחות השוק עשויים לתת משקל אף לעליית ערך הקרקע בשל שימוש בלתי-חוקי, תוך תמחור הסיכונים הנובעים מכך. אכן, המושג שווי שוק הינו מושג כלכלי המתאר את ערכה האובייקטיבי של הקרקע בהתאם לביקוש ולהיצע בשוק החופשי (ראו למשל: רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529 (2003), להלן: עניין לוסטרניק). ואולם, בית משפט זה כבר קבע בעבר כי פרמטרים מסוימים שלהם יש משקל בחישוב שווי שוק של קרקע על-פי עקרונות כלכליים-שמאיים לא יקבלו ביטוי במסגרת חוות-דעת שמאית מאחר והם עומדים בניגוד לתכלית החוק. כך, בעניין לוסטרניק, בו נידונה השאלה כיצד יש לחשב עלייה בשווי קרקע לצורך תשלום היטל השבחה, נקבע כי לאור התכליות העומדות בבסיסו של החוק אין להתחשב בעלייה בשווי הקרקע הנובעת מהציפייה לשינוי התוכנית, הגם שמבחינה שמאית-כלכלית יש בה כדי להשפיע על ערך הקרקע (שם, בעמ' 536-538). עמדה על כך חברתי השופטת א' חיות באחת הפרשות:

"במילים אחרות, הנוסחה של "שווי שוק" לא זכתה בעניין לוסטרניק ליישום מוחלט במובן הכלכלי הצרוף ונקבע כי ההתחשבות הרלוונטית בהשפעה שיש לציפיות השוק על מחיר הקרקע ערב אישורה של התוכנית

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

המשביחה, צריכה לסגת מפני שיקולים הנעוצים בתכלית החקיקה. שיקולים אלה, כך נפסק, גוברים לעניין חישוב היטל ההשבחה על עקרונות שמאיים 'טהורים' בקביעת שווי השוק על-פי מצב קודם" (ע"א 8736/04 כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, סע' 4 לפסק דינה של השופטת חיות ([פורסם בנבו], 24.1.2006)). לשיטתי, אף בעניינו התכליות העומדות ביסוד הסדר הפיצוי עקב הפקעה, כמו-גם התכלית הכללית של עקרון שלטון החוק, מצדיקות "התערבות" בעקרונות השמאים הטהורים בקביעת שווי השוק, כך ששומת שווי הקרקע תתבצע רק בהתחשב באותם שימושים המתאפשרים על-פי ייעודה התכנוני של הקרקע במועד ההפקעה".

לעניין זה אציין גם את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד:

"כאמור, לקביעת "נוהג" ולשימוש ב"נוהג" ככלי עזר בפרשנות דין – תכנית, בהקשר שלנו, מספר שלבים ועקרונות.

השלב הראשון: יש לנתח את הוראות הדין – התכנית - על פי כללי הפרשנות ועקרונות הפרשנות.

השלב השני: הוכחת קיומו של נוהג. הישענות על מקרה בודד או אף על מקרים בודדים, לא די בה להוכחת "נוהג". יש להוכיח כי זה "דבר שבשיגרה", אם נשתמש בלשונו של השמאי המכריע. היינו, יש להוכיח דפוס פעולה חוזר ונשנה, עד כי ניתן להכיר בו כ"נוהג".

*"השלב השלישי: אם הוכח קיומו של "נוהג", יש לבדוק האם איננו **סותר** את הדין ואת הפרשנות שניתנה לו. אם עולה כי "נוהג" של ועדה מקומית איננו נכון, הרי שלא ניתן ליתן לו תוקף על סמך היתרים או רישיונות שהוצאו, אפילו רבים הם, אלא יש לבטלו, הכל כפי שפרטנו בהרחבה לעיל."*

בפועל, מעבר לנוהג להפיק היתרי בניה בהתאם לזכויות הבניה שלא בהתאם לתכניות חלות (נוהג אשר באה התכנית דנן להקנות באופן מוחלט), קיים נוהג נוסף להבנתי, והוא שבשומות וועדה רבות, הוועדה כלל לא מצאה לנכון לחייב בהיטל השבחה בגין אישור התכנית.

שמאים מכריעים רבים התייחסו לעניין זה, כדלהלן:

החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון, נכס ברחוב אחווה 6, שכונת נווה עמל, בגו"ח 6558/69/2, שם נקבע:

"לענין תכנית הר/ 2000 א- 1 – בהתאם למידע כעולה מחוות דעת המשיבה, ואף כעולה מהאמור בהחלטות שמאים מכריעים, הוועדה המקומית הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה וסה"כ 50% מכאן, מבחינה השמאית לעניין "שווי שוק" לא הייתה לתוכנית כל השפעה.

*לסיכומו של עניין, כעולה בהתאם למידע שעמד בפניי, בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה עצמם ובהתאם למידע כעולה בהחלטות אחרות של שמאים מכריעים, התוכניות האמורות אינן משביחות היות והמשיבה עצמה הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50%, כך **שמבחינה שמאית** גם אם תוכניות אילו הוסיפו זכויות ביחס למצב התכנוני שקדם להן, הלכה למעשה מבחינת "שווי שוק" בעיניי "הקונה הסביר" הזכויות התכנוניות העומדות בפניו הינן בהתאם לעמדת המשיבה, ומשכך, **מבחינה שמאית**, תוכניות אילו לא השפיעו על עליית שווי המקרקעין ולא בכדי, שמאי המשיבה השונים בעצמם פטרו מהשבחה זו, לרבות שמאים מכריעים, ולכן במקרה דנן מצאתי לנכון לקבל את הסכמות הצדדים כי אין חבות בגין תוכניות אילו."*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג, נכס ברחוב בורוכוב 52 בגו"ח 6558/67, שם קבע השמאי:
"תכנית 2000//א/ 1 מגדילה את זכויות הבניה ל- 50% אך שמאי המשיבה לא חייב בהיטל השבחה עבור תוספת זו מאחר ומדיניות הוועדה הינה שלא לגבות היטל השבחה בגינה. שאילתה שהפניתי בעניין לא נענתה אך מתגובת שמאי המבקש אשר ציטט שומות מכריעות שעסקו בנדון עולה כי המשיבה מכירה במצב קודם בזכויות של 50% עוד טרם אישור התכנית הנדונה וזאת עקב הנוהג לאישור מרפסות.
בהיעדר דרישה להיטל השבחה עקב תכנית הר / 2000 / א / 1 במקרה הנדון ובכל המקרים הנוספים בהם ניתנו שומות מכריעות, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה עקב תכנית זו."

החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, נכס ברחוב קיבוץ גלויות 159 , בגו"ח 6558/578, שם קבע השמאי:
"בגין תכנית זו הועדה המקומית אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר, שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם."

החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, ברח' קיבוץ גלויות 130 , בגו"ח 6558/592, שם קבע השמאי:
"לעניין תכנית הר/2000/א1 - אציין כי שמאי המשיבה מכיר בזכויות בניה בשיעור של 50% גם במצב קודם (בדומה לעמדתו בתיק קודם בו דנתי בעבר (גו"ח 6558/295) עמדת שמאי המשיבה הייתה כי הועדה אינה נוהגת לחייב בהיטל השבחה על תוספת הזכויות בתכנית הר/2000/א1 באזור זה של העיר מאחר והיא מכירה בזכויות בשיעור של 50% גם במצב קודם המגלמים נוהג לתוספת מרפסות.
(בשומת הוועדה הנדונה זכויות הבניה בהיקף של 50% בשתי קומות כלולות בתכנית הר/2000א)."

החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה, ברח' מורדי הגטאות 111, גו"ח 6558/431/1, שם קבע השמאי:
"בבדיקה נוספת שערכתי עם שמאי הצדדים ועם נציגי הועדה, נמסר לי בע"פ כי עקב התנהלות הועדה לאורך השנים, היא מכירה, לצורך היטל השבחה, בזכויות בניה של 50% ב-2 קומות והיא אינה גובה היטל השבחה בגין זכויות הבניה שנוספו בהחלטת ועדה 259 ובתוכניות הר/2000א והר/מק/2000 1-א, זאת בין היתר מאחר שתוכניות אלו הפנימו את נוהגי הועדה ואת זכויות הבניה שניתנו בעבר למרפסות."

החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, נכס ברחוב בורוכוב 59 א', בגו"ח 6558/34, שם קבע השמאי:
"יצוין כי בגין תכנית זו הועדה המקומית הרצליה אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם, כך נקבע גם בשומות מכריעות רבות אחרות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים אחרים (וכך גם בא הדבר לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר קבע בשומתו כי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תכנית הר/ 253 א' הנם בשיעור של 50%).
לפיכך, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית זו".

הנ"ל מהווה תמצית בלבד כאשר קיימות החלטות שמאים מכריעים נוספים ורבים בסביבה, ולהבנתי בכולם המשיבה עצמה לא חייבה בהיטל השבחה בגין התכנית זו.

ניכר כי החלטות שמאים מכריעים אחרים כפי שפורטו, במועדים ישנים יותר כפי שצוין, אשר לא מצאו לנכון להביא בחשבון את ההשבחה בגין התכנית, לרוב לאור הסכמות הצדדים, החלטות אשר ניכר כי בהם לא הועלתה טענה לחיוב בהיטל בגין התכנית הנידונה.
ברם, בשונה מהחלטות אלו, במקרה דנן התקבלה דרישת תשלום מהמשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

הועבר לידי פרוטוקול מס' 294007 מישיבה שהתקיימה בלשכת ראש העירייה ביום 08/07/2020, בנושא "תכניות שלא חויבו עד היום בהיטל השבחה – חוות דעת רה"ע".
ממסמך זה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

דיון:

אלון:

1. ביקשנו ליזום פגישה על מנת לעדכן ולקבל את אישור רה"ע בשני נושאים: היטלי השבחה ושטחי שרות שאושרו בוועדה בשנת 2013.
2. היטלי השבחה:
   התגלו מספר תכניות שלא חויבו בהיטל:
   - תכנית 2000 א
   - תכנית 2000 א 1

   א. בבדיקה מול המחלקה המשפטית התברר כי לא ניתנה הוראה כזאת על ידם בעבר וכי חוסר החיוב נעשה ללא ידיעת הגורמים המשפטיים.
   ב. בישיבה עם אילנה וענת נמצא כי יש לחייב בגין תכניות אלו ואישור ועדה.
   ג. התקיימה ישיבה רחבה עם מהנדסת העיר, גזבר, יועמ"ש ומחלקת השבחה והגענו להסכמה כי יש לחייב בגין תכניות אלו.
   ד. לפני שמחייבים בגין תכניות אלו יש ליידע את ראש העיר ולגבי חיוב שטחי השרות שאושרו בישיבת וועדה יש לקבל את אישור ראש העיר.
3. שטחי שירות:
   בשנת 2013/14 אושרה ע"י מליאת העיר תוספת שטחי שירות שלא חייבנו אותם על היטלי השבחה. על מנת להתחיל ולחייב בגינם נדרש אישור רה"ע.
   ישי: בסוף התכניות האלו משליכות ונכון ללמוד את ההיטל. לאורך השנים לא גבינו.

   אילנה: כולנו ממליצים לחייב אך יעורר סערה ציבורית. הסיבה ככל הנראה שאנשים לא חויבו בגין הגדלת הזכויות היא העובדה שהועדה המקומית נהגה לתת את אותן זכויות במשך שנים מכח הועדה שנתנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ובהמשך:

> ההחלטה של הועדה המחוזית לא חוקית אך הייתה החלטה כזאת שאיפשה לתת זכויות בנייה.
> ב 2000 א' היא הסדירה.
> בפועל לא היה שינוי ולכן לא גובים היטלי השבחה.
> יחד עם זאת החוק מחייב לגבות היטל השבחה ולבעלים תועלה הטענה יכול להיות שתתקבל או לא או חלקי אך מחובתנו לגבות היטל השבחה. אין ספק שזה יעורר סערה ציבורית. לא רטרו אלה מכאן ועכשיו.
> רה"ע: החל מיום ההחלטה ייגבה תשלום. ברגע שמגדיל מ20 ל-50 אין סיבה שמישהו לא יישלם היטל השבחה. אין שום סיבה לא לשלם.
> שלומי: אני ורוני בעד הדרך הזאת, לא חושבים שלא צריך לחייב.
> רה"ע: צריך לקחת היטלי השבחה על כל הזכויות שניתנו.
>
> אילנה: תוספת של שטחי שירות ע"פ פיסקה היא מהווה שינוי תכנית, לא גבינו ולא ברור למה. גם זה יחוייב מרגע ההחלטה.
>
> רה"ע מבקש לעשות זאת מסודר,
> אילנה: נתחיל לחייב, אלון יעשה תרשומת של השיחות, ללא אישור הוועדה המקומית וגם ללא אישור המועצה.
> אלון: תצא הנחייה לאחר הפצת הפרוטוקול.
> רה"ע מבקש מאלון שכל ניתוח לשמאים יעבור דרך היועצים המשפטיים. הכל יהיה תחת ליווי משפטי.

לסיכום, מדובר בשאלה משפטית שראוי שתעמוד בפני ועדת הערר זאת לאור שינוי מדיניות הוועדה והתחלת גביית היטל השבחה בגין התכנית, זאת לאחר שנים רבות בהם הכירה הוועדה בזכויות הבניה עוד במצב הקודם מכוח נוהג.

לפיכך, תובא בחשבון ההשבחה בגין אישור התכנית למועד הקובע, כעמדת המשיבה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישומה לערור בעניין זה לוועדת הערר וככל שיוחלט כי יש להביא בחשבון במסגרת הנוהג שהיה תקף את זכויות הבניה שהתאפשרו לבניה במצב הקודם במסגרת הנוהג, קרי לשקף את זכויות הבניה מכוח הנוהג בשווי המצב הקודם ולאמוד את "שווי השוק" בעיני הקונה מרצון הסביר, מתייתר הצורך בבחינת ההשבחה והיא מתאיינת שכן במצב הקודם התאפשרו זכויות בניה בהיקף דומה למצב החדש ובוודאות גבוהה וזאת ללא חבות בהיטל השבחה.

הנ"ל מבטא את העמדה השמאית כלכלית בעניין, אשר בוחנת את ההשבחה בעיני הקונה מרצון.

בהערת אגב, אציין כי ערר הר/5175/08 השבתאים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, שמציינת שמאית המבקשת אינו רלוונטי להערכתי במקרה דנן, שכן דן בעניין פרשנות הוראות התכנית וקבע כי "*יש לדעתנו לפרשנות אותה מעניקה הועדה המקומית להוראות התוכנית שהיא יזמה, פרשנות אותה יישמה הועדה המקומית בפועל מיד לאחר שהתוכנית קיבלה תוקף*".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מקרה זה שונה להבנתי מהמקרה דנן בכך שבערר דובר על פרשנות הוראות תכנית מאושרת, שקיבלה תוקף, בעוד שבמקרה דנן מדובר בזכויות בניה שניתנו מכוח נוהג (בהתאם לפרוטוקול ועדה מקומית) ואינם מהווים להבנתי פרשנות של תכנית קיימת שכן זכויות אלו לא הוקנו למקרקעין מכוח תכנית קודמת אחרת, שכן אם הוקנו בתכנית קודמת מתייתר הצורך באישור התכנית המשביחה.

הנ"ל תואם גם לפסיקת בי המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 1317/06 ג'יימס בארט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח' (15.02.2007), שם נקבע כי *"בעניין פרשנות הוראות התב"ע יש לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית."*

<u>ערכי שווי:</u>

בחנתי את ערכי השווי שנקטו בהם שמאים מכריעים בסביבה למועד הקובע של אישור תכנית הר/1635/א' למועד 06.03.2000, אשר נעים סביב 1,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

יצוין כי להבנתי, בין מועד קובע זה למועד הקובע בענייננו הייתה יציבות מחירים הגובלת בירידת מחירים קלה[7].

עם זאת, יצוין כי בהתאם לנתוני הלמ"ס מדובר בממוצע ארצי ביחס לכלל סוגי דירות המגורים הקיימות.

אותרו עסקאות השוואה למכר זכויות בקרקעות בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

תאריך	**גו"ח**	**שטח מגרש**	**מחיר**
12.05.2003	6558/625	636	₪ 906,395
היתר בניה מס' 20030359			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
עיקרי	318	1	318
מרתף	159	0.45	71.55
חניה	30	0.35	10.5
חצר	447	0.25	111.75
עליית גג	95.4	0.75	71.55
שטח אקו'			583.35
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 1,554

תאריך	**גו"ח**	**שטח מגרש**	**מחיר**
26.03.2003	6558/260	469.5	₪ 1,024,109
היתר בניה מס' 20030355 (להריסת בית קיים)			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
עיקרי	234.75	1	234.75
מרתף	117.375	0.45	52.82
חניה	30	0.35	10.50
חצר	322.125	0.25	80.53
עליית גג	70.425	0.75	52.82
שטח אקו'			431.42
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,374

[7] בהתאם לנתונים העולים מחוברת פני החברה בישראל מס' 7 של הלמ"ס (מדד מחירי הדירות בין השנים 2000-2013).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	מחיר
06.07.2004	6558/322	490	₪ 941,010
היתר בניה מס' 20050085 (הקמת בית חדש)			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
עיקרי	245	1	245.00
מרתף	122.5	0.45	55.13
חניה	30	0.35	10.50
חצר	337.5	0.25	84.38
עליית גג	73.5	0.75	55.13
שטח אקו'			450.13
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,091

לאור המפורט לעיל, לאור מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה והיקף שטח המגרש, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 1,500 ₪.

עם זאת ולאור שוליות השטחים במקרקעין נשוא ההחלטה לאור שטח המגרש, מצאתי לנכון להביא בחשבון בנוסף מקדם שוליות נוסף בגובה 0.7 המבטא את העובדה כי השטחים נשוא תחשיב ההשבחה הינם השטחים השוליים ביותר (שווי מ"ר קרקע מבונה מהווה ממוצע של כלל השטחים הניתנים לבניה), התואם בקירוב למקדם שוליות שננקט ע"י שמאים מכריעים ביחס לתכנית הר/1635/א' בסביבה.

<u>דחייה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את ההשבחה כזמינה, ללא מרכיבי דחייה.

לאור העובדה כי חלק הארי של השטחים הבנויים במקרקעין הינם משנות ה- 50 של המאה הקודמת, לא הובאה בחשבון דחייה לניצול הזכויות וסביר כי קונה מרצון היה מביא בחשבון אפשרות ניצולם במועד הקובע.

<u>זכויות בניה מוקנות במצב הקודם:</u>

בדיון שנערך שמאית המבקשת ציינה כי זכויות בתכנית 2000א' לפיה בסמכות הוועדה לאשר הקלה של 5 אחוזים בין היתר התבטלו בתכנית 2000א'/1.

לעניין זה יש לציין כי להבנתי ובהתאם לפסיקה העדכנית, זכויות אלו לא היו "מוקנות" למקרקעין והיו כפופות לאישור הקלה.

לכן אין להביאן בחשבון במסגרת זכויות מוקנות במצב הקודם ואינן רלוונטיות לצורך חישוב היטל ההשבחה הנדרש.[8]

<u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת זכויות בהיקף של 54.18 מ"ר בכל קומה בקומות קרקע ו-א' כאשר בקומת הקרקע הובא בחשבון מקדם אקו' המגלם את הפסד שטח החצר.

הנ"ל מהווה להבנתי את ההפרש בין שטח קומה של 18% במצב הקודם לבין 25% במצב החדש, קרי תוספת של 7% משטח המגרש לקומה, וסה"כ 14% (50% - 36%).

[8] בהתאם לנקבע בין היתר בפסק דין אליק רון, וגוזלן של בית המשפט העליון ובעמ"נ (ת"א) 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

כפועל יוצא של הגדלת התכסית ניכר כי גדל גם שטח המרתף הניתן להקמה במקרקעין ושטח עליית הגג בהתאם לתכניות הר/2000/מ' והר/1635/א'.

שמאי המשיבה ציין כי שולם היטל השבחה בגין הזכויות בתכניות אלו, לכן הובאו בחשבון בתחשיב.

לפיכך, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה ולהביא בחשבון כי תוספת שטח אקו' בגין אישור התכנית הינו כפי שהביא בחשבון בשומתו, כדלהלן:

קומה	שטח מצב קודם במ"ר	שטח מצב חדש במ"ר	תוספת שטח במ"ר	מקדם אקו'	תוספת שטח אקו'
קרקע	139.32	193.5	54.18	75%	40.64
א'	139.32	193.5	54.18	100%	54.18
סה"כ תוספת שטח אקו' (במעוגל)					**94.82**

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

ההשבחה	
סה"כ תוספת שטח אקו'	94.82
מקדם שוליות	0.70
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 1,500
ההשבחה במעוגל	**₪ 100,000**
היטל ההשבחה 50%	**₪ 50,000**

יודגש בשנית, כי ככל ויקבע בערכאה המשפטית הרלוונטית לאחר החלטה זו, כי יש לאמוד את שווי השוק של המקרקעין במצב הקודם בהתאם לציפייה של קונה מרצון לקבלת זכויות הבניה במסגרת נוהג הוועדה המקומית, קרי לשקף בשווי המקרקעין במצב הקודם את שיקולי קונה מרצון בבחינה שמאית כלכלית, אזי להערכתי מתאיינת ההשבחה ואין להביאה בחשבון כלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

השבחה בגין פרוטוקול החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות (מועד קובע 01.05.2005)

עמדת שמאי המשיבה

לעניין החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות הובא בחשבון, בין היתר, כי שטח החניה הינו על חשבון שטח חצר (מקדם השבחה 10%).

נתוני השוואה: כפי שפורטו ביחס לתכנית קודמת.

תחשיב לעניין החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ולתאריך קובע 01/05/2005:

שטח מותר: 39 מ"ר. שטח קיים בהיתר: 10.4 מ"ר. תוספת שטח: 28.6 מ"ר.

מקדם השבחה: 10%. שווי מ"ר קרקע למבונה אקו': 2,200 ₪/מ"ר.

סה"כ השבחה: 6,292 ש"ח = 2,200 ₪/מ"ר * 0.1 * 28.6 מ"ר

עמדת שמאית המבקשת

השמאית מציינת בראשית הדברים כי מאז החלטת הועדה בשנת 2005 ועד כה לא נדרש היטל השבחה ע"י הועדה המקומית בגין החלטת הועדה הנ"ל ולא בכדי.

ההחלטה לא השביחה את המקרקעין במרחב שכונת הרצליה פיתוח וזאת מכיוון שהזכויות הוקנו וניתנו מתוקף תכנית הר/253א שפורסמה לתוקף בשנת 1961 אשר שם נקבע בסעיף 36 כי הזכויות לבניית מוסך הן בנוסף לזכויות לבניית נספח בכל חלקה.

מאז 1992 (לעניין תקנות ש"ש) ועד 2005 אושרו בהרצליה פיתוח, הרצליה ב' והרצליה הצעירה עשרות ואף מאות היתרי בניה הכוללים שטח חניה מקורה וזאת ללא תשלום היטל השבחה מכל מן וסוג שהוא.

לא היה שום חידוש בהחלטת הועדה ו/או מתן זכות ביתר אשר השפיעו על שווים של הנכסים בתחום הרצליה פיתוח, הגם שהשוק עצמו תיגמל את שווי הנכסים מתוך ידיעה כי הועדה המקומית מקנה אפשרות לבניית חניות מקורות וזאת ללא תכנית נוספת או בדרך אחרת הכרוכה בתשלום היטל השבחה.

לפיכך, מעבר ל"רעיון" להתחיל לגבות היטלי השבחה בעת זו, כ- 15 שנים לאחר מתן החלטת הועדה בעוד מעולם לא נדרש היטל השבחה ולא נקבע כי החלטה זו משביחה באף אחת ממאות ואלפי שומות הועדה המקומית ובאף אחת מהשומות המכריעות שניתנו במתחם משנת 2009 ועד כה – הרי שמדובר בחוסר תום לב משווע של רשות שלטונית.

השמאית הציגה לחיזוק טענותיה, שומת וועדה שהופקו לנכסים במתחם הרצליה פיתוח – שם אין שום דרישה ולא מילה על השבחה מתוקף החלטת הועדה המקומית, החלטה אשר יש לציין הנה החלטה מגבילה ולא משביחה – ביחס לתכנית הר/253א.

בתכנית הר/253א – אין כל מגבלה ביחס לשטח המוסך המותר.

המגבלה היחידה הנה לעניין גובה המוסך וקווי הבניין.

בהחלטה מס' 30 – קיימת מגבלה מפורשת ביחס לשטח המוסך המותר – עד 39 מ"ר בלבד.

לאור זאת החלטה זו אינה משביחה ואין כל הצדקה "להיזכר" עכשיו לגבות בגינה היטל השבחה בשל שיקולי מדיניות פסולים הנוגדים את תקנת הציבור.

לעניין זה השמאית מפנה להחלטת הח"מ שנתקבלה בסוגיה זו בדיוק.

בגו"ח 6667/414, 6667/412 ועוד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בהתאם להוראות תכנית הר/253/א' עולה כי נספח הינו בשטח של עד 25 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
כמו כן מצוין בתכנית בסעיף 36 בתכנית ביחס לנספחים:
"על כל מגרש יותר לבנות נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל."

בפועל ניתן לפרש את הוראות סעיפים אלו בשתי דרכים אפשריות:

1. באופן שבו מוסך פרטי יותר כמבנה נספח, קרי מבנה נוסף מהנספח הרגיל, ברם במגבלת היקף השטח של 12.5 מ"ר לכל יח"ד לכל הנספחים כולל מבנה מוסך (במגרש בו 2 יח"ד).

2. באופן שבו מעבר לשטח המותר למבנה עזר של 12.5 מ"ר לכל יח"ד יותר מבנה חניה ללא מגבלת שטח.

להבנתי פירוש מס' 2 הינו הפירוש בו נקטה המשיבה לאורך השנים, קרי בנוסף לשטח הנספח/מבנה העזר, יותר מוסך פרטי לחניה במגרש "כנספח נוסף", כאשר לא נקבע היקף שטח מבנה זה.
<u>חיזוק לפרשנות זו, מצאתי מעיון בהיתרי בניה רבים שאותרו בסביבה הקרובה בפרט ובעיר הרצליה בכלל, מהם עולה כי הותרה הקמת חניות בנוסף לשטחי מבני עזר בסיסיים של 12.5 מ"ר ליח"ד, כדלהלן:</u>

- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6558/95, ברחוב פועלי ציון 5, נווה עמל, עולה כי בהיתר בניה מס' 20040357 מיום 27.02.2005 שאושר בישיבת וועדה מיום 24.11.2004, לפי פירוט שטחים מותרים לבניה הותרה הקמת חניה מקורה בשטח של כ- 30 מ"ר + 12.5 מ"ר אחסנה (ככל הנראה מבנה עזר).
  בפועל התבקשה בניה של 28 מ"ר חניה לא מקורה.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6558/625, ברחוב קיבוץ גלויות 89 נווה עמל, עולה כי בהיתר בניה מס' 20030359 מיום 17.08.2004 הותרה הקמת חניה מקורה בשטח של כ- 30 מ"ר.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6558/260, ברחוב ישראל שוחט 7, נווה עמל, עולה כי בהיתר בניה מס' 20030355 מיום 04.03.2004 הותרה הקמת חניה מקורה בשטח של כ- 15 מ"ר.
  מצוין כי שטח מותר לחניה הינו 30 מ"ר ושטח אחסנה (ככל הנראה מבנה עזר) הינו 12.5 מ"ר.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6667/686, ברחוב דוד המלך 52, עולה כי ברישיון מס' 313 מיום 11.11.1984, ניתן היתר להקמת קוטג' דו-משפחתי מעל קומת מרתף.
  שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו 60.1 מ"ר, קרי כ- 30 מ"ר לכל יח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6667/749, ברחוב אהרון קציר 12, עולה כי ברישיון מס' 502 מיום 13.02.2000, ניתן היתר להקמת בית מגורים חד משפחתי חדש.
  שטח החניה המקורה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 38.95 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6536/618, ברחוב העלייה השנייה 25, עולה כי ברישיון מס' 396 מיום 31.12.1981, ניתן היתר להקמת בית מגורים 4 משפחתי.
  שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 60 מ"ר, קרי כ- 15 מ"ר לכל יח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/170, ברחוב גלי תכלת 36, עולה כי ברישיון מס' 321 מיום 04.10.1987, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
  שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30.6 מ"ר ליח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/169, ברחוב גלי תכלת 34, עולה כי ברישיון מס' 280 מיום 02.10.1989, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/177, ברחוב גלי תכלת, עולה כי ברישיון מס' 58 מיום 20.02.1989, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/410 ברחוב הפועל, עולה כי ברישיון מס' 253 מיום 02.12.1992, ניתן היתר להקמת קוטג'.
שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 20 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6668/587 ברחוב המעפילים, עולה כי ברישיון מס' 203 מיום 11.09.1994, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח המוסכים בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/375 ברחוב הליבנה (חלקה חדשה 670), עולה כי בהיתר מס' 20010471 מיום 30.03.2003, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 11.5 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/375 (חלקה חדשה 670) ברחוב הליבנה 18, עולה כי בהיתר מס' 20020383 מיום 18.05.2003, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 19 מ"ר ליח"ד + 12.5 מ"ר מבנה עזר ליח"ד אחד במגרש מתוך 2. (בפירוט השטחים שניתנים לבניה צוין שטח חניה ומבנה עזר 40 מ"ר כאשר מבנה עזר לבדו הינו 12.5 מ"ר למחצית ממגרש).
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6669/426 ברחוב הנשיא 57, עולה כי בהיתר מס' 19990657 מיום 16.01.2000, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 36 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6667/737 ברחוב המרגנית 17, עולה כי בהיתר מס' 20030212 מיום 20.11.2003, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 29 מ"ר ליח"ד, כאשר בהתאם לתכנית ההיתר מותרת הקמה של 40 מ"ר חניה (תכנית חלה מס' 1473 כפופה להוראות תכנית 253/א').
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6667/67 ברחוב קרן היסוד, עולה כי בהיתר מס' 771 מיום 02.04.1995, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6672/183, ברחוב אסירי ציון, עולה כי בהיתר בניה מס' 20030405 מיום 25.10.2004, ניתן היתר להקמת בית מגורים חד קומתי.
שטח המוסכים <u>הניתנים לבניה</u> בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד בתוספת 12.5 מ"ר לאחסנה. בפועל לא בנו חניה מקורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 7927/48, ברחוב מגן דוד 143, עולה כי בהיתר בניה מס' 20040319 שאושר בישיבת וועדה מיום 03.11.2004 וניתן היתר מיום 01.06.2005, ניתן היתר להקמת קוטג'.
  שטח המוסכים הניתנים לבניה (עוד במצב הקודם לאור תאריך אישור התכנית בוועדה) בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד.
  בפועל לא נבנתה חניה מקורה אלא חניה פתוחה.
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6666/840 ברחוב דוד המלך 29, עולה כי בהיתר מס' 27 מיום 11.02.1998, ניתן היתר להקמת קוטג' חד-משפחתי.
  שטח החניה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 40 מ"ר ליח"ד (בפירוט שטחים ניתנים לבניה צוין 40 מ"ר).
- מעיון בהיתר בניה שניתן בגו"ח 6666/498 ברחוב הרצפלד 20, עולה כי בהיתר מס' 20030280 מיום 09.03.2004, ניתן היתר לתוספת שטחים לקוטג' דו-משפחתי.
  שטח החניה המקורה בהתאם לתכנית ההיתר הינו כ- 60 מ"ר ל- 2 יח"ד (30 מ"ר ליח"ד).
  הבקשה אושרה בהחלטת ועדת משנה בישיבה: 301 בתאריך: 01.10.2003 וצוין כי *"יש להקטין את שטח חניות מקורות ל-30 מ"ר לכל יחידת דיור - ביצוע לפני מתן היתר"*.

אלו מחזקים את דעתי כי לא חלה השבחה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין פרוטוקול שטחי החנייה כאשר התאפשרה בניית חניה מקורה במצב הקודם טרם המועד הקובע.
גם וככל שפרוטוקול זה הרחיב את היקף שטח החניה לבניה, ניכר כי מדובר בשטח שולי מאוד לשימוש חניה, שטח שספק אם מנוצל בבתים רבים בסביבה של הנכס.
לפיכך, להערכתי לא חלה השבחה במקרקעין וככל שחלה הינה זניחה.
יודגש כי להערכתי, אפשרות זו להקמת מבנה מוסך/חניה מקורה עוד במצב הקודם, אינה מהווה נוהג לא חוקי אותו אין להביא בחשבון בדומה לתכנית הר/2000/א/1, אלא פרשנות הוועדה שניתנה לתכנית, המתבטא בהיתרי בניה רבים.
יצוין כי עמדה זו תאומת להחלטת מר עומר סרחאן בגו"ח 6672/128 ברחוב שרעבי 4 הרצליה מחודש 06/2021.

בהערת אגב אציין כי שמאי המשיבה מציין במכתב תגובתו כי נקבע זה מכבר כי יש לתת את זכות הראשונים לוועדה המקומית לעניין פרשנות תכנית.
איני חולק כי זכות זו קיימת לוועדה המקומית, ברם תשתית היתרי הבניה שלעיל מצביע להערכתי על פרשנות הוועדה כפי שהייתה קיימת.
להבנתי, עמדת הוועדה ביחס לפרשנות הוראות תכנית כפי שמציג שמאי המשיבה אינם תואמים היתרי בניה רבים שהפיקה לאורך השנים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

השבחה בגין אישור תכנית הר/2029 (מועד קובע 30.04.2015)

עמדת שמאי המשיבה

לעניין תב"ע מספר הר/2029 הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, תוספת שטח, תוספת יח"ד, שוליות, צפיפות, גובה, מגבלות/דרישות תב"ע ואובדן שטח חצר.

נתוני השוואה לעניין תב"ע מספר הר/2029 ולתאריך קובע 30/4/2015:

גוש	חלקה / תת חלקה	שטח חלקה / מגרש (מ"ר)	שטח בנוי / רשום (מ"ר)	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558	415/1	324		19/8/2010	1,900,000 ₪
6558	59/1	488		6/2/2013	2,800,000 ₪
6557	38	558.5		29/1/2014	3,228,000 ₪
6558	484/2	395	23.22	14/1/2015	2,440,000 ₪
6558	53/2	537	כ- 85	24/9/2015	3,300,000 ₪

פסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע למבונה אקו'
יעקב פז	6558/433/1	מורדי הגטאות 119	6,400 ₪
ארז כהן	6558/211/2 6558/201/2	שח"ל 22 דוד רמז 45א'	7,000 ₪ 7,000 ₪

תחשיב:

שטח מגרש לחישוב זכויות: 774 מ"ר.

שטח אקו' במצב קודם:

קומה	אחוזי בניה	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
מרתף	25%	193.5	0.5	96.75
קרקע	25%	193.5	1	193.5
א'	25%	193.5	1	193.5
חלל גג	15%	116.1	0.75	87.08
חניה (*)		39	0.1	3.9
חצר		580.5	0.25	145.13
סה"כ שטח אקו'				719.86
לאחר הפחתה לגודל / שוליות (8%) במעוגל				662

שטח אקו' במצב חדש:

קומה	אחוזי בניה	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
מרתף	35%	270.9	0.5	135.45
קרקע	35%	270.9	1	270.9
א'	35%	270.9	1	270.9
חניה (*)		78	0.1	7.8
חצר		503.1	0.25	125.78
סה"כ שטח אקו'				810.83
לאחר הפחתה לגודל / צפיפות, מושע, דרישות תב"ע (7%) במעוגל				754

(*) מקדם חניה הן במצב קודם והן במצב חדש בקיזוז מקדם שווי חצר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה:</u>

תוספת שטח אקו' (במעוגל):	92 מ"ר אקו'.
שווי מ"ר קרקע למבונה אקו' בהתחשב במיקום:	6,500 ₪/מ"ר.
סה"כ השבחה:	598,000 ₪ = 6,500 ₪/מ"ר X 92 מ"ר אקו'

<u>עמדת שמאית המבקשת</u>

התכנית עוסקת בחידוש עירוני של שכונת נווה עמל ומסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים א', מסוג טיפוס בינוי B.
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בניה כדלקמן:
מותרת בניה של ארבע יחידות דיור בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.
שטח עיקרי – 70%.
שטחי שירות – 15 מ"ר ליח"ד+ 21 מ"ר לחניה מקורה.
מרתף- לפי תכנית הר/2000/מ.
מס' קומות – 2+ גג רעפים.
החניה תוסדר בתוך גבולות המגרש לכל יח"ד מעל 120 מ"ר.

לעניין התחשיב ועקרונות השומה השמאית מפנה לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברח' בורוכוב 43 (גו"ח 6577/16) – מקרה זהה במאפייניו בשני מצבי התכנון.

יש לציין כי במצב הקודם ניתן היה לבנות בחלקה 3 יח"ד לפי 50% בשתי קומות+ עליית גג 60% משטח הקומה העליונה ומרתף בתכסית קומת הקרקע.
במצב החדש ניתן לבנות בחלקה 4 יח"ד 70% בשתי קומות או בשתי קומות ועליית גג ומרתף בתכסית קומת הקרקע.
ערכי השווי המתואמים לנכס שבנדון לצורך תכנית זו הינם בהתאם לשומות מכריעות עדכניות ואקטואליות שניתנו בסביבה ביחס לנכסים דומים:
רח' בורוכוב 13 – שמאית מכריעה גב' רמה מאור.
רח' בורוכוב 48 – שמאית מכריעה גב' ג'רבי נורית.
רח' בורוכוב 52 – שמאי מכריע מר גיל הרצברג.
רח' בורוכוב 59 – שמאי מכריע מר ג'קי פז.
רח' בורוכוב 28 – שמאי מכריע מר ג'קי פז.
רח' בורוכוב 47 ב – שמאי מכריע מר בועז קוט.
רח' אחווה 6 – שמאי מכריע מר מוטי דדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תחשיב ההשבחה:

774	שטח מגרש במ"ר (מחצית חלקה)				
שטח אקוו'	מקדמים		שטח	זכויות	מצב קודם
	שוליות	שווי			שימוש
40.00	1	0.4	100	25%	מרתף
33.66	0.9	0.4	93.5		
100.00	1	1	100	25%	מגורים ק.ק
84.15	0.9	1	93.5		
100.00	1	1	100	25%	מגורים ק.א
84.15	0.9	1	93.5		
11.70	1	0.3	39		חניה מקורה
69.66	0.8	0.75	116.1	25%*0.6	עליית גג
14.00	1	0.35	40		בריכה
125.38	1	0.25	501.5		חצר
662.70	סה"כ מר"א				
₪ 6,300	שווי מר"א				
₪ 4,174,978.5	מצב קודם				
774	שטח מגרש במ"ר (מחצית חלקה)				
שטח אקוו'	מקדמים		שטח	זכויות	מצב חדש
	שוליות	שווי			שימוש
80.00	1	0.4	200	35%	מרתף
25.52	0.9	0.4	70.9		
200.00	1	1	200	35%	מגורים ק.ק
63.81	0.9	1	70.9		
200.00	1	1	200	35%	מגורים ק.א
63.81	0.9	1	70.9		
12.00	1	0.4	30		שירות
23.40	1	0.3	78		חניה מקורה
7.20	1	0.1	72		שביל גישה
10.50	1	0.35	30		בריכה
73.28	1	0.25	293.1		חצר
759.52	סה"כ מר"א				
₪ 5,700	שווי מר"א (הפחתה לתוספת צפיפות)				
₪ 4,329,258.3	מצב חדש				
₪ 154,279.80	השבחה				
₪ 77,139.90	היטל השבחה למימוש מלא				

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

התכנית המשביחה שינתה את יעוד החלקה, את הצפיפות המותרת – מס' יח"ד בחלקה, ואת היקף הבינוי והוראות הבינוי בה.

<u>במצב הקודם:</u>

ניתן היה לבנות על המגרש נשוא ההחלטה בין 2-1 יח"ד (3 יח"ד לחלקה / מגרש בשלמות / 2 מגרשים = 1.5).
היקף הבניה הינו 50% בניה עיקרי (25% בכל קומה X 2 קומות) + עליית גג בהיקף של עד 15% משטח המגרש (60% מתכסית מבנה) ומרתף בקונטור קומת הקרקע ומבנה חניה.

על המגרש בנוי בית מגורים ותיק אשר סביר כי נבנה ברובו בשנות ה- 50' והורחב בשטחים מעטים בשנת 1970, מבנה אשר סביר כי סיים את חייו הכלכליים עוד טרם המועד הקובע.

<u>במצב החדש:</u>

התכנית התירה צפיפות של 2 יח"ד למגרש הנדון וקבעה את זכויות הבניה בהיקף של 70% ל- 2 קומות + חלל גג + שטח שירות.
מצאתי לנכון לקבל כי השימוש המיטבי הינו בחלוקת זכויות הבניה - 35% בקומה X 2 קומות + 35% מרתף וללא בנייה בגג.

<u>מקדם צפיפות:</u>

בחנתי את עמדות הצדדים וכן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובפרט החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ביחס לתת חלקה מס' 2 במקרקעין, ואני סבור כי מקדם הפחתה של 5% במצב החדש בגין מעבר מצפיפות של 3 יח"ד בחלקה לצפיפות של 4 יח"ד בחלקה הינו סביר, המגלם בתוכו גם את ביטול המושע הנובע מהאפשרות לקמת יח"ד שלישית בחלקה במצב הקודם תוך הסכמות נדרשות עם שכן (תת חלקה 2).
אציין כי גם בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ביחס לתת חלקה מס' 2 במקרקעין נשוא ההחלטה ננקט מקדם הפחתה בגובה 5%.
השמאית המכרעת גב' רמה מאור בהחלטתה בגו"ח 6558/17/1 ברחוב בורוכוב 13 ניתחה את מקדם הצפיפות שהובא בחשבון בהחלטות שמאים בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה מצב קודם	מקדם צפיפות במצב חדש
מוטי דיאמנט	6558/592	₪6,500	
ג'קי פז	6558/80	₪6,400	0.9
נורית ג'רבי	6557/164	₪6,300	0.905
ג'קי פז	6558/185	₪6,400	0.88
נורית ג'רבי	6577/16	₪6,300	0.905
גיל הרצברג	6558/67	₪6,500	0.8525
ג'קי פז	6558/331	₪6,400	0.9
בועז קוט	6558/255	₪6,500	0.95
ארז כהן	6558/211	₪7,000	0.9
ארז כהן	6558/201	₪7,000	0.9

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יודגש כי להבנתי, חלק ניכר מהחלטות שמאים מכריעים מתייחסים לשטח מגרש נמוך מ- 1,400 מ"ר ולפיכך מתאפשרת בניה של 2 יח"ד בלבד במצב הקודם ולא 3 כמו במקרקעין דנן.

<u>שביל גישה:</u>

בעוד במגרשים אחרים שאינם פינתיים, נדרשת הקצאה של שביל גישה ליח"ד עורפית, המקרקעין נשוא ההחלטה מהווים מקרקעין פינתיים, להן גישה משני רחובות.

לפיכך, בשונה מהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, איני סבור כי נדרשת הפחתה בגין הקצאת שביל גישה ליח"ד עורפית שכן מתאפשרת גישה לחלק העורפי, מרחוב הר סיני במזרח.

<u>סמיכות למבנה ציבור בעורף:</u>

החלק העורפי במקרקעין, סמוך לשטח בייעוד למבני ציבור עליו בנוי בית כנסת.

לכן ובהתאמה להחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ביחס לתת חלקה מס' 2, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% משווי 50% מהשטחים במצב החדש.

בדומה לאור העובדה כי ניתן להקים 3 יח"ד בחלקה במצב הקודם, וסביר כי יחידה זו הייתה מוקמת בעורף הבתים הקיימים, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% משווי 33% מהשטחים במצב הקודם (0.5 יח"ד / 1.5 יח"ד).

<u>ערכי שווי:</u>

בחנתי את ערכי השווי בהם נוקטים שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, כדלהלן:

שם שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה	
בועז קוט	**6577/18/2**	**בורוכוב 47**	**6,200**	₪
נורית ג'רבי	**6577/16/2**	**בורוכוב 43**	**6,300**	₪
רמה מאור	6558/17/1	בורוכוב 13	6,100	₪
גיל הרצברג	6558/67/1	בורוכוב 52	6,600	₪
יעקב פז	6558/34	בורוכוב 59	6,400	₪
יעקב פז	6558/80	בורוכוב 28	6,400	₪
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	5,600	₪
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	6,000	₪
ממוצע			**6,200**	₪

<u>הערות:</u>

ההחלטות המודגשות בעלות המיקום הדומה ביותר למקרקעין נשוא ההחלטה.

יצוין כי בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט ביחס לתת חלקה מס' 2 במקרקעין נשוא ההחלטה, שמאי המשיבה בענייננו היה צד וניכר כי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 6,200 ₪.

לאור נתונים אלו, אני סבור כי ראוי לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה של 6,200 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שוליות:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בדעתם ביחס לשאלה מהם השטחים השוליים ומהו מקדם ההפחתה הראוי לאותם השטחים ?

לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים נוספים מהסביבה, אני סבור כי הבינוי הרווח הסביר בסביבת הנכס ליח"ד, הינו בגבולות של כ- 200 מ"ר עם שטחי חצרות ובתוספת מרתף גרעיני של 100 מ"ר.

שטחים מעבר לשטח זה ליח"ד מהווים שטחים שוליים ויובא בחשבון מקדם שוליות בגינם.

בהתאמה להחלטות שמאים מכריעים נוספים ומאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה, אני סבור כי מקדמי השוליות הראויים הינם, כדלקמן:

שטח מרתף שולי מעל 100 מ"ר ליח"ד	-	0.6.
שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר ליח"ד	-	0.7.
שטחים שוליים בעליית הגג (לאור היקף שטח ליח"ד במצב קודם)	-	0.6.
שטחי שירות שוליים (לאור היקף שטח ליח"ד במצב חדש)	-	0.6.

<u>חצר:</u>

אני סבור כי קיים פער ניכר בין שטח חצר ליח"ד במצב הקודם לעומת שטח חצר במצב החדש.

לפיכך, המקדמים האקו' הראויים להערכתי:

מקדם אקו' שטח חצר במצב הקודם (לאור היקף שטח חצר ליח"ד)	-	0.2.
מקדם אקו' שטח חצר במצב החדש (לאור היקף שטח חצר ליח"ד)	-	0.25.

יצוין כי עמדה זו תואמת בקירוב להחלטת השמאית המכרעת הגב' רמה מאור בגו"ח 6558/17/1, בורוכוב 13 אשר הביאה בחשבון כי שטח חצר בשטח של עד 200 מ"ר ליח"ד מהווה שטח גרעיני במקדם שווי בסיסי של 0.3 ומעבר לשטח זה תינתן הפחתה בגין שוליות השטחים במקדם 0.7.

<u>בריכה:</u>

לאור הפער בשטחי החצרות בין שני המצבים, יובא בחשבון שטח בריכה של 30 מ"ר בשני מצבי התכנון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה:

שטח מגרש במ"ר (מחצית חלקה)					**774**
מצב קודם - בממוצע 1.5 יח"ד במגרש					
שימוש	**זכויות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו'**
מרתף	25%	150	0.4	1	60.00
		43.5	0.4	0.6	10.44
מגורים ק.ק	25%	150	1	1	150.00
		43.5	1	0.7	30.45
מגורים ק.א	25%	150	1	1	150.00
		43.5	1	0.7	30.45
עליית גג (0.6*25%)	15%	116.1	0.75	0.6	52.25
חניה מקורה (ל- 1.5 יח"ד)		58.5	0.35	1	20.48
בריכה		30	0.35	1	10.50
חצר		492	0.2	1	98.40
סה"כ שטח אקו'					**612.96**
הפחתה 10% בגין קרבה לבית כנסת ביח"ד עורפית רק ל- 33.33% מהשטחים					**0.9667**
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					**592.53**
מצב חדש - 2 יח"ד במגרש					
שימוש	**זכויות**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו'**
מרתף	35%	200	0.4	1	80.00
		70.9	0.4	0.6	17.02
מגורים ק.ק	35%	200	1	1	200.00
		70.9	1	0.7	49.63
מגורים ק.א	35%	200	1	1	200.00
		70.9	1	0.7	49.63
שטח שירות		30	0.5	0.6	9.00
חניה מקורה (ל- 2 יח"ד)		78	0.35	1	27.30
בריכה		30	0.35	1	10.50
חצר		365.1	0.25	1	91.28
סה"כ שטח אקו'					**734.35**
הפחתה 10% בגין קרבה לבית כנסת ביח"ד עורפית רק ל- 50% מהשטחים					**0.95**
הפחתה בגובה 5% בגין תוספת צפיפות במגרש					**0.95**
סה"כ שטח אקו' מצב חדש					**662.75**
ההשבחה					
ההשבחה במ"ר אקו'					**70.22**
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'					**6,200** ₪
השבחה					**435,000** ₪
היטל השבחה למימוש מלא					**217,500** ₪

הערות לטבלה:

סביר כי ממ"דים יוקמו במרתפים ולכן לא הובאו בחשבון בתוספת, בדומה לעמדת שמאי הצדדים בתחשיביהם.

מקדמים אקו' ושטחים תואמים בקירוב להחלטת השמאי מכריע מר בועז קוט שניתנה ביחס לתת חלקה מס' 2 בחלקה נשוא ההחלטה.

הובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן להקים בחלקה 3 יח"ד, קרי ביח"ד נשוא ההחלטה 1.5 יח"ד בממוצע.

ברי כי לא ניתן להקים חצי יח"ד במקרקעין, ברם היח"ד השלישית משותפת לשתי היח"ד הבנויות בחלקה בשלמותה.

לכן, בהתאם לצפיפות זו המגלמת את ההנחה כי הייתה מותרת עוד יח"ד במקרקעין עוד במצב הקודם, חושבו מקדמי השוליות.

באופן דומה הובאו בחשבון שטחי חניה מקורה ל- 1.5 יח"ד בממוצע במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6577, חלקה: 18, תת חלקה: 1, פינת הרחובות בורוכוב 47 והר סיני, שכונת נווה עמל, הרצליה, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית הר/2000/א'/1[9]	07.02.2003	₪ 100,000	₪ 50,000
פרוטוקול וועדה	01.05.2005	אין השבחה	אין השבחה
תכנית הר/2029	30.04.2015	₪ 435,000	₪ 217,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 13.12.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[9] לחילופין, ככל שיקבע בערכאה משפטית הרלוונטית לאחר החלטה זו, כי יש לאמוד את שווי השוק של המקרקעין במצב הקודם בהתאם לציפייה של קונה מרצון לקבלת זכויות הבניה במסגרת נוהג הוועדה המקומית, קרי לשקף בשווי המקרקעין את שיקולי קונה מרצון בבחינה שמאית כלכלית, אזי להערכתי מתאיינת ההשבחה ואין להביא בחשבון השבחה כלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net