גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 13/05/2019
מס' תיק-פניה 413-2336-2018

לכבוד,

גב' נורית פרנקל – המבקשת
באמצעות שגיא שער – שמאי מקרקעין
דוא"ל: shaar-s@zahav.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה – המשיבה
באמצעות מיכאל עין דור – שמאי מקרקעין
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

שומה מכרעת
גוש 6535 חלקה 69
תת חלקה 2
תור הזהב 4, הרצליה

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של מכר.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 15/04/2019.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

תכנית	מועד קובע
הר/מק/2302	18/02/2016

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 18/03/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאי שגיא שער מיום 24/12/2018.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 03/12/2018.
- הסכם מכר מיום 29/11/2018.
- הוראות תכנית הר/מק/2302.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי מיכאל עין-דור מיום 13/11/2018.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 26/12/2018.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 30/03/2016.
- תיק הבית המשותף.
- חישוב שטח מרפסות וזכויות בנכס הנדון.
- שומה מכרעת בגו"ח 6530/119-7.
- טופס מידע תכנוני מיום 06/11/2018.
- היתרי בניה של הנכס הנדון.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6535.
חלקה:	69.
תת חלקה:	2.
שטח החלקה הרשום:	1,497 מ"ר.
שטח רשום של תת החלקה:	75.5 מ"ר.
כתובת:	תור הזהב 4, הרצליה.
סוג הנכס:	דירת מגורים.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו דירת מגורים בשטח רשום 75.5 מ"ר בבניין מגורים ברחוב תור הזהב 4, שכונת "ויצמן" - הרצליה וידוע כחלקה 69/2 בגוש 6535.

<u>החלקה</u>

שטח החלקה הרשום הינו 1,497 מ"ר.

צורת החלקה דמוית מלבן, עם חזית דרומית הפונה לרחוב תור הזהב באורך כ- 46 מ' ועומק כ- 31 מ'.

<u>הדירה /הבניין</u>

על החלקה קיים בניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל שתי כניסות , שלוש דירות לקומה בכל כניסה (למעט קומה א' שבה 4 דירות בלבד) ובסה"כ 16 דירות.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה הראשונה בכניסה המערבית ,במיקום פנימי, עם שני כיווני אוויר – לדרום ולצפון.

בחזית הדירה ובעורפה קיימות מרפסות סגורות המשמשות חלק אינטגראלי מהדירה.

הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת "ויצמן" הנמצאת בסמוך למרכז העיר הרצליה בחלק שממערב לרחוב ויצמן .

הנכס ממוקם בצידו הצפוני של רחוב תור הזהב - רחוב חד סטרי שקט למדי המתחיל מרח' אבן גבירול במערב ומסתיים ברח' ויצמן ממזרח.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 2-3 קומות לצד מספר בתים צמודי קרקע.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית הר/253/א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 852 מתאריך 08/06/1961.

התכנית מסווגת את החלקה עליה קיים הבניין הנדון כאזור "מגורים א'" בחלק המערבי וכאזור "מגורים ג'" בחלק המזרחי (ששטחו קטן יותר) וקובעת זכויות בניה כלהלן:

	שטח מגרש מינימלי	שטח מכסימלי		גובה מכסימלי		קווי בניין		
		בניין ראשי	בניין עזר	בניין ראשי	בניין עזר	חזיתי	צדדי	אחורי
מגורים א'	1000 מ"ר	20% או 200 מ"ר (השטח הקטן קובע)	50 מ"ר	2 מ'	2 קומות	כפי שנקבע בתשריט או בתכנית מפורטת	4 מ'	8 מ'
מגורים ג'	1000 מ"ר	30% בקומה רגילה. 20% בקומת עמודים.	-	2 קומות מעל קומת עמודים	-		3 מ'	5 מ'

בהוראות התכנית נאמר, בין השאר, כי תותר הקמת מרפסות (פתוחות או מקורות) שלא יחשבו באחוזי הבנייה אלא בשיעור העולה על 25% משטח הבית.

תמצית הוראות הבנייה והשימושים המותרים:

מרתף - ניתן לבנות מרתף בשיעור 65% מהשטח המותר לפי אישור הוועדה, בגובה עד 2.8 מ'.

צפיפות - על מגרש אחד ניתן יהיה להקים בית אחד בלבד. הוועדה המקומית רשאית בהסכמת הוועדה המחוזית להתיר הקמת שני בתים או יותר על מגרש אחד.

נספח - בכל מגרש תורשה בניית נספח אחד , ובנוסף תורשה בניית מוסך פרטי לדיירים.

7.1.2 תכנית הר/550

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1146 מתאריך 07/01/1965.

תכנית נקודתית לצידו הצפוני של רחוב תור הזהב המהווה שינוי מס' 8 לתכנית מתאר הר/253/א' ומשנה את סיווג הנכס הנדון לאזור "מגורים ד'" עם זכויות בניה כוללות בסך 1,212.86 מ"ר לבניינים 2+ 2 א' (הנכס נכלל בבניין 2 א').

7.1.3 תכנית הר/1635

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2956 מתאריך 16/09/1983.

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

שטח חדר יציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בבניין. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר כניסה לחדר יציאה לגג מחדר המדרגות של הבניין ולא יותר שימוש כיח"ד נפרדת.

נסיגות: 2 מ' ממעקה הגג לחזית, 1.5 מ' ממעקה הגג לצדדים.

7.1.4. <u>רישוי מצב קודם: רישיון בניה מס' 440 מיום 19/06/1962</u>

רישיון לבניית 3 בנינים בתחום חלקה 2 (מספר ישן של החלקה הנדונה) בגוש 6535 כלהלן:

שני בניינים בני 3 קומות על עמודים (בהם הנכס הנדון).

בניין נוסף בן 5 קומות על עמודים ו-5 חנויות.

סה"כ 49 דירות בשטח מבונה כולל (עם מרפסות) בסך 5,282.15 מ"ר.

בהתאם לתשריט המצורף[1] להיתר מסומן הבניין הנדון כבניין מס' 2 ושטחי הבניה הינם כלהלן:

קומה	שטח הדירות	שטח מרפסות
קרקע	269.60 מ"ר	56.62 מ"ר
א'	458.13 מ"ר	80.28 מ"ר
ב'	458.13 מ"ר	80.28 מ"ר
סה"כ	1,185.86 מ"ר	217.18 מ"ר

בתכנית הבקשה להיתר מסומנות המרפסות בדירה הנדונה כמרפסות סגורות מ- 3 עבריהן , שתי מרפסות בחזית ומרפסת נוספת בעורף.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית הר/מק/2302</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7198 מתאריך 03/02/2016.

התכנית תחול על בנייני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993 ומטרתה, בין השאר, קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים ושינוי קו בניין למרפסות הקיימות בהיתר אשר ניתן לפני ה - 01/01/1993.

התכנית אינה חלה על גזוזטראות אשר הוצא היתר לבנייתן מתוקף תקנות התכנון והבניה ואינה משנה את ייעודי הקרקעות שבתחומה.

בהתאם להוראות התכנית ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

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

[1] לא ניתן היה להוריד /לעיין בתשריט זה באתר הועדה המקומית , העתק מאושר נמסר ע"י שמאי המשיבה.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/12/2018 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6535.

חלקה: 69.

תת חלקה: 2.

הבעלים: שלושה בעלים פרטיים (לרבות המבקשת) בחלקים שווים.

שטח רשום של תת החלקה: 75.50 מ״ר.

קומה: ראשונה.

חלק ברכוש המשותף: 38/627.

תקנון: מצוי.

9. <u>ההשבחה עפ״י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ״י שמאי המשיבה	השבחה עפ״י שמאי המבקשת
הר/מק/2302	18/02/2016	43,200 ₪	אין השבחה

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה - תכנית הר/מק/2302 (מועד קובע – 18/02/2016)</u>

10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה טוען כי חלה השבחה בשווי הדירה הנדונה לאור הוראותיה של התכנית אשר מתירה לכלול את שטחי המרפסות הקיימות בה כשטח עיקרי ובכך נוצרה תרומה לשווין של המרפסות אשר במצב חדש הפכו לשטחים עיקריים לעומת המצב הקודם לפיו לא ניתן היה לכלול שטחים אלו בזכויות הבניה כשטחים עיקריים. שווי הקרקע למ״ר מבונה הוערך על ידי שמאי המשיבה בסך 9,000 ₪ בהתבסס על החלטת שמאי מכריע בגו״ח 6530/119 ולאחר התאמה למיקום.

ההשבחה חושבה לפי שטחן הכולל של המרפסות כפי שנמדד גראפית מהיתר הבניה בסך כ- 16 מ״ר כשהוא מוכפל במקדם שיפור תכנוני 0.3 וכך התקבלה השבחה בסך 43,200 ₪.

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מציין כי הוראות התכנית אינן משנות ייעוד שטחים ואף אינן מוסיפות שטחים עיקריים אלא מאפשרות סגירה של מרפסות קיימות בהיתר.

מאחר ומדובר כאמור במרפסות קיימות בהיתר ואף מסומנות בהיתר כמרפסות מקורות וסגורות הרי שאין באישורה של התכנית כל שיפור לעומת המצב הקיים ולכן לא חלה השבחה.

בתגובה לערכי השווי הנקובים בשומת המשיבה טען כי השווי המתאים לענייננו הינו 7,820 ₪ למ״ר מבונה וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה בבניין הנדון ובבניין סמוך ולאחר התאמות אך שב ומדגיש כי אין רלוונטיות לשווי הקרקע מאחר וכאמור לא חלה השבחה.

10.3. <u>הכרעה</u>

התכנית הנדונה מאפשרת, בבנייני דירות שהוקמו על פי היתרים מלפני שנת 1993, סגירת מרפסות הקיימות בהיתר.

בעניינו מדובר במבנה וותיק עם מרפסות מקורות וסגורות מ- 3 עברים על פי היתר בניה מאושר וסגורות בחזיתותיהן באמצעות תריסים ושילוב של קירות ותריסים כפי שהיה מקובל בעבר.

לאור האמור, אין באישור התכנית ובאפשרות המוענקת מכוחה לסגירת המרפסות משום תרומה משמעותית (אם בכלל) לשווין של אותן מרפסות אשר מהוות כבר במצב הקודם מרפסות סגורות.

מעבר לכך יצוין כי לא קיימת הוראה בתכנית המאפשרת שינוי סיווג השימוש בשטח המרפסות כשימוש עיקרי והתכנית אינה מעניקה הכרה לשטחי המרפסות כשטח עיקרי נוסף על הזכויות המוקנות לפי תכניות מאושרות.

עוד ניתן לציין כי התכנית עוסקת בבנייה קיימת בלבד כך שבתרחיש של הריסה ובניה חדשה לא ניתן יהיה להביא בחשבון (כך גם נמסר מאת שמאי המשיבה) את שטחי המרפסות הסגורות כשטח עיקרי המתווסף לזכויות המאושרות על פי המצב התכנוני.

לאור האמור קבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בנסיבות הקיימות לא חלה השבחה בשווי הנכס הנדון.

11. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית הר/מק/2302.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע