תאריך: 25/04/2022
מספר מינוי: 1704-2021
מספרנו: 138-1704-2021

לכבוד

המבקשים, בורד אסף ואיילת
באמצעות השמאי אייל דוד
בדוא"ל eyal@eyaldavid.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי אבי פרס
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1704-2021)
תת חלקה 150/7 בגוש 6533
רחוב השרון 3, הרצליה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב תכניות הר/1635/ד', החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ו- הר/מק/2302. חוות הדעת התבקשה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: בורד אסף ואיילת ע"י שמאי המקרקעין אייל דוד.
המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב הרצליה ע"י השמאי אבי פרס.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
הר/1635/ד'	01/02/2013
החלטת ועדה - ש"ש	30/04/2013
הר/מק/2302	18/02/2016

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 18/11/2021 ללא נוכחות הצדדים.

ג. הדיון התקיים ביום 26/10/2021 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 19/09/2021.
- שומת היטל השבחה מטעם הועדה המקומית הרצליה מיום 14/04/2021.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 30/05/2021.

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 01/10/2021 - תגובה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6533
תת חלקה	150/7
שטח חלקה רשום	603 מ״ר
שטח חלקה נטו	כ- 550 מ״ר (לאחר סימון הפקעה לדרך)
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה ג׳ בבניין משותף, בשטח רשום של 60 מ״ר
כתובת	רחוב השרון 3, הרצליה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת נמצא במרכז העיר הרצליה, בשכונת שיכון עממי.
שכונת שיכון עממי ממוקמת מצפון לשכונת נווה ישראל, ממערב לנווה עמל וממזרח לשכונת ויצמן.
סביבת הנכס מאופיינת בבינוי של מבנים בבניה רוויה חדשה וותיקה לצד שטחי מסחר ומבני ציבור.
הנכס ממוקם מעברו הצפוני מזרחי של רחוב השרון, בקטע שבין רחוב ויצמן מצפון ורחוב בר אילן מדרום.
הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

חלקה 150 בעלת צורה רגולרית דמוית מרובע ושטחה הרשום 603 מ״ר.
על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף חלקית, המקורה בגג רעפים משופע.

להלן גבולות החלקה:

- צפון מערב - צלע באורך של כ- 36 מ' הפונה לחלקות 151-152 עליהן בנויים מבני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית הבנויים בקיר משותף.
- דרום מערב - חזית ברוחב של כ- 17 מ' לחלקה 37 המהווה את רחוב השרון.
- דרום מזרח - צלע באורך של כ- 36 מ' הפונה לחלקה 149 עליה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות על עמודים.
- צפון מזרח - צלע באורך של כ- 16 מ' הפונה לחלקה 8 עליה בנוי פרויקט משולב - 2 קומות מסחר ומשרדים ו- 14 קומות מגורים.

5.3 <u>הנכס הנדון</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים עורפית בקומה העליונה של בניין המגורים.
בהתאם לרישום בפנקס הבתים המשותפים, שטחה הרשום של הדירה 60 מ"ר ולה 60/498 חלקים ברכוש המשותף.

6. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>

להלן תכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	מהות
הר/48	1467	10/01/1946	מגורים א'
הר/253/א'	852	08/06/1961	אזור מגורים ג'
הר/672	1642	09/07/1970	קומת עמודים נוספת במקרה של ק"ע לחניה ותוספת זכויות בנייה
הר/1023	1806	17/02/1972	אזור מגורים ד' וסימון הפקעה
הר/1635	2956	01/09/1983	חדרי יציאה לגג
הר/2000/מ'	3807	25/10/1990	מרתף
הר/מק/2000/מע	5037	04/12/2001	מעליות
הר/2000/א'	5065	09/04/2002	זכויות בנייה באזור מגורים ד'
הר/מק/2000/נכ	5093	09/07/2002	נגישות לנכים בבניינים חדשים בהם 6 יח"ד ומעלה
תמ"א/38	5397	18/05/2005	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
תמ"א/38/1/א'	5704	16/08/2007	סגירה ומילוי קומה מפולשת
תמ"א/38/2	6069	10/03/2010	תוספת בניה לצורך חיזוק / הריסה
תמ"א/38/3	6430	11/06/2012	תוספת בניה לצורך חיזוק / הריסה
הר/1635/ד'	6533	17/01/2013	גגות רעפים
החלטת ועדה	-	30/04/2013	תוספת שטחי שירות
הר/2213	6729	07/01/2014	תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ע"פ ס' 23 לתמ"א 38
הר/1635/ה'	6748	02/02/2014	הגדלת חדרי יציאה לגג
504-0273037 (הר/מק/2302)	7198	03/02/2016	הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

להלן פירוט התכניות שנמצאו רלוונטיות למטרת חוות הדעת:

6.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית הר/253/א', תכנית מתאר הרצליה (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 08/06/1961):

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ג', עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה ממקסימליים:	30% בקומה רגילה, 20% בקומת עמודים
מס' קומות:	2 קומות מעל קומת עמודים
צפיפות:	8 יח"ד

תכנית הר/1023, שינוי לתכנית מתאר 253/א' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 17/02/1972):

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ד', עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה ממקסימליים:	100% (25% לכל קומה)
מס' קומות:	4 קומות מעל קומת עמודים
צפיפות:	8 יח"ד במגרש מינימאלי

בחזית החלקה מסומנת הפקעה בשטח של כ- 53 מ"ר להרחבת דרך (רחוב השרון).

תכנית הר/2000/מ', מרתפים (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 25/10/1990):

בהוראות התכנית נקבע כי בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד בשטח קונטור הבניין ובגובה 2.2 מ', אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה אשר תשמש רק את דיירי הבניין לחניה בלבד ובגובה 2.4 מ'.

השימושים המותרים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו כרכוש משותף. סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

תכנית הר/2000/א', שינוי לתכנית מתאר 253/א' (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 09/04/2002):

מטרת התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מספר יחידות הדיור, בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78 כפי שנקבעו ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מספר 259 מיום 05/07/1976.

בהתאם לטבלת זכויות הבנייה נקבעו ההוראות הבאות ביחס לאזור מגורים ד':

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
אחוזי בניה מקסימליים (עיקרי)*:	120% (30% לכל קומה)
מס' קומות:	4 קומות מעל קומת עמודים
צפיפות**:	8 יח"ד במגרש מינימאלי

הערות:
* מעבר לאחוזי הבניה המפורטים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:
א. 6% לשיפור התכנון.
ב. 5% בגין התקנת מעלית.
ג. 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
תוספת אחוזי הבניה תהיה מותנית בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

** מספר יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.60 יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה.

6.2 מצב חדש

תכנית הר/1635/ד' - גגות רעפים (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 17/01/2013):
מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר - על מלוא הגג או על חלקו, לפני ה- 01/01/2011.

התכנית מאפשרת שימוש מגורים בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ו/או כשטח שירות לשם הגדלת הדירות בקומות העליונות הקיימות בבתי דירות, לאחר הפרשת השטח הדרוש לצרכי שירות משותפים.
חלל הגג יהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים ולא יהווה יחידת דיור נוספת.
לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות (זכויות שלא ניתן לנצלן – בטלות).
על כל קומה נוספת חדשה אשר תתווסף לבניין מכוח זכויות עודפות, ו/או מכח תכניות מקומיות/מחוזיות/ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.

החלטת מליאת ועדה מקומית, ישיבה מספר 61 מיום 30/04/2013 - תוספת שטחי שירות:
בהחלטת הועדה נקבע תוספת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13 (ב') לתקנות התו"ב, ביחס לתכנית הר/253/א' על תיקוניה (ככל שהתיקונים הופקדו או אושרו לפני 23/02/1992).
באזורי מגורים, תחול התוספת בבנייה רוויה בלבד ולא על בנייה צמודת קרקע.

תוספת שטחי שירות ע"פ החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף בהתאם לתכנית הר/2000/מ', למעט מבואות, חדרי מדרגות, בטחון, בטיחות וחניות.

להלן תוספת שטחי השירות:
א. בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת – תוספת ש"ש במלוא היקף הקומה מעליה לצורך מבואות וחדרי מדרגות משותפים, מע' טכניות, אחסנה וחניה בכפוף לאמור להלן:

(1) אחסנה - מחסן אחד לכל היותר לכל דירת מגורים ובשטח שלא יעלה על 6 מ״ר למחסן.
(2) מבואות וחדרי מדרגות משותפים, מע׳ טכניות ומתקני שירות וחניה – חלוקת תוספת ש״ש בין השימושים השונים תוך התחשבות בצרכי החניה יהיו לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
סגירת קומת העמודים ביותר מקיר אחד, לא תותר אלא בקירות זכוכית.
לא תותר הקמתם של מבני עזר מחוץ להיקף המבנה.

ב. מבואות וחדרי מדרגות שאינם בק״ק או בקומת העמודים המפולשת – שטח מבואה וחדר מדרגות לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי המותר לקומה או 50 מ״ר, הנמוך מביניהם.
ג. בטחון ובטיחות - במקרה של תוספת ממ״ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ״ר.

תכנית 504-0273037 (הר/מק/2302) - הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים (הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 05/02/2016):

מטרות התכנית:

א. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין בבניינים משותפים/קוטג׳ים.
ב. קביעת תוספת ש״ש לקוטג׳ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
ג. שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר.
ד. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכח תכנית זו.

הוראות התכנית:

בבניינים משותפים / קוטג׳ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

1) המרפסות הקיימות שנבנו אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב״עים החלים על המגרש.
2) למרות האמור לעיל, בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב״עים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
3) שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

6.3 רישוי

להלן היתרי בניה שצוינו בשומות הצדדים ואותרו (חלקית) בתיק הבניין באתר הועדה המקומית:

היתר	תאריך	מהות
444	30/10/1963	הקמת בית מגורים בן 2 קומות על קומת עמודים בשטח 481.14 מ״ר
518	10/12/1963	בנין מגורים
-	-	תכנית בקשה לעבודה מצומצמת - שביל גישה לדירת נכה

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם להיתר בניה מספר 518:

קומה	שטח מבוקש
ק״ק	120.30
ק״א	180.16
ק״ב	180.16
סה״כ	**480.62**

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

ע״פ העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 30/05/2021, קיימים הרישומים הבאים:

ערך	פרט
גוש	6533
חלקה	150
סה״כ תתי חלקות	10
שטח חלקה רשום	603.00
תת חלקה	150/7
תיאור	דירה בקומה שלישית
שטח רשום	60.00 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	60/498 חלקים
בעלויות	בורד אסף 1/2 חלקים פורת איילת 1/2 חלקים
הערות	משכנתה מיום 03/08/2009 לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ בסכום של 650,000 ₪ על כל הבעלים. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 (י.פ. 4782 מיום 07/07/1999).

7.2 מועד רכישה

בהתאם למפורט בשומת המשיבה, המבקשים נרשמו בהערת אזהרה ביום 08/02/2009.

7.3 <u>הסכם מכר</u>

לא הוצג בפני העתק הסכם המכר מושא המימוש הנדון.
בהתאם למפורט בשומות הצדדים להלן עיקרי הסכם המכר:

תאריך	06/02/2021
המוכרים	בורד אסף ובורד (פורת) איילת
הקונה	פורת ירון
הממכר	דירת מגורים בשטח 60 מ״ר, המצויה בק״ג של בניין ברחוב השרון 3, הרצליה
גו״ח	6533/150/7
התמורה	1,500,000 ₪

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט להלן:

א. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ב. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ג. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ד. מיקום הנכס בהרצליה.

ה. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ו. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים	
			חלופה א'	חלופה ב'
הר/1635/ד'	01/02/2013	₪ 116,736	אין השבחה	₪ 4,063
החלטת ועדה	30/04/2013	₪ 14,592		אין השבחה
הר/מק/2302	18/02/2016	₪ 28,215		אין השבחה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 עמדת המשיבה

להלן הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. תכנית הר/1635/ד' -
בניין המגורים נבנה לפני 01/01/2011 ולכן תוכנית זו חלה על הנכס הנדון.
הובא בחשבון כי אין כדאיות כלכלית לתוספת קומה וכי הבניין הנדון מנצל את מלוא יחידות הדיור המותרות בחלקה. מכאן כי השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים לפיו שטח הקומה העליונה בהתאם להיתר הבניה – 180.16 מ"ר.

ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות בעליית הגג לאור קיומו של גג רעפים בהיתר.

בתחשיב ההשבחה הופחת משטח הגג שטחים המיועדים לשטחים משותפים לכלל דיירי הבניין.

שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך 8,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

דירות מגורים (נתונים מהחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס הידוע כגו"ח 6527/430):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	שווי מוערך	שווי מ"ר בנוי
23/02/2014	6527/368	יוסף הנשיא 3	122.00	₪ 2,200,000	₪ 18,033
02/02/2014	6527/342	מנדלבלט צבי 8	139.00	₪ 2,625,666	₪ 18,890
24/02/2014	6527/300	שמואל הנגיד 10	159.00	₪ 3,494,782	₪ 21,980
03/04/2014	6527/300	שמואל הנגיד 10	92.00	₪ 1,950,000	₪ 21,196
24/04/2014	6527/300	שמואל הנגיד 10	159.00	₪ 2,600,000	₪ 16,352

29/05/2014	6527/300	שמואל הנגיד 10	93.00	₪ 2,000,000	₪ 21,505
22/05/2014	6527/368	יוסף הנשיא 3	123.00	₪ 2,290,000	₪ 18,618
25/02/2014	6527/300	שמואל הנגיד 10	93.00	₪ 1,970,000	₪ 21,183

מכרזי רמ״י מיום 26/01/2014 :

מס׳ מגרש	שטח מגרש	גו״ח	מחיר זכייה כולל פיתוח	עיקרי	שירות עילי	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה
207	1,405	6423/10	₪ 26,162,923	2,641.00	936.00	3,015.00	₪ 8,678
214	2,573	6423/10-11	₪ 52,839,087	5,814.00	1,989.00	6,610.00	₪ 7,994
ממוצע							**₪ 8,336**

החלטות שמאים מכריעים בסביבה :

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	6527/430		17/02/2014	₪ 8,000
אייל יצחקי	6530/119	טשרניחובסקי 5	17/02/2014	₪ 9,300
בצלאל קציר	6530/259	החלוץ 15	03/04/2013	₪ 8,250
ניקי פרימו	6530/191	הנביאים 11	10/07/2013	₪ 8,000
עאטף עאלם	6525/45	הרב קוק 105	30/10/2012	₪ 6,500
ניקי פרימו	6528/12	בני בנימין 19	31/10/2012	₪ 8,000
ניקי פרימו	6527/342	מנדלבלט צבי 8	27/04/2011	₪ 6,700
יצחק ברמן	6537/260	דרך ירושלים 84	25/05/2011	₪ 5,800
יצחק ברמן	6540/28	הרב מובשוביץ 4	02/02/2011	₪ 8,000
בצלאל קציר	6540/119	הרב מובשוביץ 9	15/06/2011	₪ 7,600

להלן תחשיב ההשבחה לתכנית הר/1635/ד׳ :

הר/1635/ד׳			**מועד קובע**	**01/02/2013**
	שטח *	**דירות בקומה**	**זכויות בנייה**	
שטח עליית גג ליח״ד עליונה	150.00	3	0.6	30.00
מקדם עליית גג				80%
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה				80%
מקדם התאמה למושע				80%
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור				95%
שווי מ״ר מבונה אקו׳				₪ 8,000
סה״כ השבחה				**₪ 116,736**

ב. החלטת ועדה לתוספת ש"ש -
הובאה בחשבון תוספת מחסנים בקומת העמודים הסגורה חלקית.
ההשבחה חושבה בגין תוספת 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך 8,000 ₪ כפי שנקבע במדרגת ההשבחה בתכנית הר/1635/ד' לאור סמיכות המועדים הקובעים.

להלן תחשיב ההשבחה לתוספת ש"ש:

החלטת ועדה – תוספת ש"ש	**מועד קובע**	**30/04/2013**
שטח מחסן		6.00
מקדם מחסן בקומת עמודים (מגלם אובדן חצר)		40%
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן ומושע		80%
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור		95%
שווי מ"ר מבונה אקו'		8,000 ₪
סה"כ השבחה		**14,592** ₪

ג. תכנית הר/מק/2302 -
התוכנית מאפשרת סגירת מרפסות קיימות בהיתר הבניה.
בהתאם למדידה גראפית מהיתר הבניה, שטח המרפסות כ- 22 מ"ר.
שווי מ"ר מבונה אקו' נקבע לסך 9,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

תאריך	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח**	**שנת בנייה**	**קומה**	**תמורה**	**תמורה למ"ר**
25/02/2014	6527/300	שמואל הנגיד 14	93.00	2014	4/5	1,970,000 ₪	21,183 ₪
16/02/2014	6534/201	שמואל הנגיד 9	91.00	2008	2/5	2,250,000 ₪	24,725 ₪
18/04/2013	6534/76	ריינס 10	62.00	2010	2/4	1,370,000 ₪	22,097 ₪
ממוצע							**22,700** ₪
ניכוי מע"מ						1.17	19,402 ₪
ניכוי יזמות						1.20	16,168 ₪
עלות בנייה מועמסת							7,000 ₪ -
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום							**9,000** ₪

להלן תחשיב ההשבחה לתכנית הר/מק/2302:

הר/מק/2302	מועד קובע	18/02/2016
שטח מרפסות (ע"פ מדידה)		22.00
מקדם הפרש שווי בין מרפסת מקורה למרפסת סגורה כשטח עיקרי		15%
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור		95%
שווי מ"ר מבונה אקו'		₪ 9,000
סה"כ השבחה		**₪ 28,215**

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים בוחן את ההשבחה בשתי חלופות כדלקמן:

<u>חלופה א'</u> -

אין חבות בהיטל השבחה עקב אישורן של תכניות הר/1635/ד', החלטת הועדה ו-הר/מק/2302 מהטעמים הבאים:

1) יתרת זכויות בנייה בחלקה -
בהתאם להיתר הבניה, הבניין הבנוי בחלקה הינו בן 2 קומות מעל ק"ק, בהיקף שטח של כ- 480 מ"ר, 8 יח"ד.
בהוראות תכנית הר/2000/א' זכויות הבניה בחלקה הנדונה הן בשיעור של 120% ב-4 קומות.
לאור האמור לעיל, בנכס הנדון קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בהיקף של כ- 180 מ"ר (= 480 מ"ר – 660 מ"ר = 120% X 550 מ"ר מגרש נטו).
כמו כן, הצפיפות המותרת בחלקה הינה 9 יח"ד, קרי ניתן לממש בחלקה יח"ד נוספת (בניגוד לטענת שמאי המשיבה).

2) בהתאם לסעיף 4.1.2ה' בהוראות תכנית הר/1635/ד' נקבע כדלקמן:
"על כל קומה נוספת חדשה אשר תתווסף לבניין דירות קיים מכח זכויות עודפות, ו/או מכח תכניות מקומיות, מחוזיות ו/או ארציות לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים".
לפיכך, לא ניתן לממש זכויות בניה המוענקות לכאורה מכח התכנית מעל הקומה החדשה.

3) יתרת זכויות הבנייה זמינה למימוש מיידי ומהווה חלק מהרכוש המשותף.

4) תוספת הזכויות בחלל הגג בהתאם לתכנית הר/1635/ד' מהווה חלק מהרכוש המשותף ומיועדת למימוש בגג המבנה המהווה אף הוא רכוש משותף (לא צמוד קניינית לנכס הנדון).

5) מימוש זכויות הבניה אשר מוענקות לכאורה מכח תכניות הר/1635/ד', החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות ותכנית הר/2302, הינו מכח תכניות במצב התכנוני הקודם.

לחילופין, ככל וטענת שמאי המבקשים המוצגת לעיל לא תתקבל, שמאי המבקשים בוחן את ההשבחה בחלופה נוספת כדלקמן:

<u>חלופה ב'</u> -

א. תכנית הר/1635/ד':

בבחינת ההשבחה הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

1) הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השנייה בבניין מגורים ותיק. גג המבנה, עליו לכאורה ניתן לממש את זכויות הבנייה בהתאם לתכנית הר/1635/ד', מהווה חלק מהרכוש המשותף.
בהתאם לנסח רישום, חלקה היחסי של דירת המגורים ברכוש המשותף הינו 60/498 חלקים המהווים 12% בלבד. מכאן כי מימוש זכויות הבנייה מחייב רכישת זכויות הבנייה משאר דיירי הבניין.
כמו כן, מציין שמאי המבקשים כי קיימת סבירות גבוהה כי דיירי הבניין יסרבו למכור את חלקם היחסי בזכויות הבנייה מהטעמים הבאים:
   א. מימוש זכויות בגג המבנה יאיין כל אפשרות מימוש זכויות בהתאם לתכנית תמ"א/38 על עדכוניה ו/או תהווה פגיעה באינטרס של כלל בעלי הדירות במו"מ מול קבלנים.
   ב. בהתאם להוראות התכנית, כל בקשה ראשונה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית עיצוב ופיתוח לגג לכל המבנה שתהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג. גם מטעם זה סביר כי בעלי דירות בקומה העליונה יסרבו לבקשה להיתר ויעדיפו לתכנן את חלל הגג מעל דירתם ע"פ ראות עיניהם ובהתאם להעדפותיהם.
   ג. גג הרעפים הוחלף בשנים האחרונות ולכן סביר להניח כי בעלי הזכויות בחלקה יסרבו לבצע שינויים בו.

לאור האמור לעיל, סביר לקבוע את מקדם המושע והדחייה למימוש הזכויות למקדם בשיעור של 56% המשקף דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

2) תשלומי איזון - כאמור, מימוש הזכויות בחלל הגג מחייב רכישת הזכויות משאר הבעלים בחלקה, קרי רכישה של 12/18 חלקים (לא כולל זכויות הדירות בקומה העליונה המהווים 1/3 הדירות בבניין, לעניין חובת הסכמה לבניה ברכוש המשותף - 2/3 מבעלי הזכויות מחזיקים 75% מהרכוש המשותף).
לאור האמור לעיל, בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון תשלומי איזון. כתימוכין לטענתו מפנה לעמדת היועמ"ש בעניין ברגר (עמ"נ 59261-06-14 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' ברגר):

"סוגיית השלכת אפשרות תשלומי איזון תישקל, אפוא, כעניין שמאי, במסגרת קביעת גובה היטל ההשבחה. הכלל הוא, כי היטל ההשבחה במקרה מעין זה יחול על הדירה שנית ן להרחיבה. עם זאת, מובן כי בקביעת גובה היטל ההשבחה על השמאי להתייחס למכלול השיקולים

המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין, לרבות מקדמי דחיה עקב קושי במישור הקנייני ולרבות השפעת האפשרות כי יידרשו תשלומי איזון או תשלומים אחרים. עמדת היועץ המשפטי לממשלה היא, אפוא, כי ככלל לא תהיה השבחה לדירות התחתונות. בהתאמה וככלל, ישלם בעל דירת הגג את מלוא ההשבחה בגין תכנית הגגות. ואולם כאמור, יש לשום אם יש או אין השבחה, לפי בחינה שמאית פרטנית".

3) עלויות בנייה עודפות - גובה חלל גג הרעפים אינו מאפשר בניה בחלל הגג ויש צורך בהריסת הגג ובניית גג רעפים חדש. כמו כן, תקרת הנכס הינה תקרת רביץ, קרי, נדרש לצקת תקרת בטון חדשה אשר מעבר לעלויות הגבוהות הכרוכות בבנייה זו, אף מצמצמת את גובה חלל גג הרעפים.

על גבי גג הרעפים מעל הדירה הנדונה, מותקנים דודי חשמל. בנייה בגג תחייב העתקת מיקום דודי החשמל לתוך חלל הגג.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשים סבור כי העלות העודפת הינה בשיעור של 30% מעבר לעלות הבנייה הישירה - בהתאם למחירון דקל לשנת 2013, עלות בנייה ישירה 4,500 ₪ קרי עלות עודפת הינה בסך של 1,350 ₪.

4) חדר מדרגות - מאחר ובנכס הנדון לא קיים גרם מדרגות לגג, יש לנכות הפסד של 6 מ"ר שטח עיקרי בדירה בגין בניית מדרגות.

5) שווי מ"ר מבונה - מפנה להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לנכס הידוע כגו"ח 6533/43 ברחוב השרון 12, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ למועד הקובע 22/02/2014.

בנוסף, שמאי המבקשים מציין החלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס הנדון כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	6533/93	רופין 5	26/10/2011	6,550 ₪
	6533/96	בר אילן 6	26/06/2013	7,000 ₪
בועז קוט	6529/139	השושנים 8	22/01/2014	7,500 ₪
דוד טיגרמן	6536/192	פלמ"ח 21	11/06/2014	7,500 ₪
אריה אריאל	6536/503	הדר 23	07/10/2014	7,500 ₪
עאטף עאלם	6536/502	הדר 21	07/10/2014	7,000 ₪
מוטי דיאמנט	6529/171	אלי כהן 13	27/05/2015	7,200 ₪

שמאי המבקשים מאמץ את מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה בגין סמיכות הנכס למבנה ציבור.

להלן תחשיב ההשבחה המוצג בשומת המבקשים:

הר/1635/ד'			מועד קובע	01/02/2013
	שטח *	**דירות בקומה**	**זכויות בניה**	
שטח עליית גג	150.00	3	60%	30.00
שטח עליית גג בקיזוז שטח חדר מדרגות				24.00
מקדם עליית גג				70%
מקדם מושע				56%
שווי מ"ר מבונה מגלם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור		₪ 7,000	95%	₪ 6,650
השבחה גולמית				₪ 62,563
קיזוז תשלומי איזון**		- ₪ 3,000	6	- ₪ 18,000
קיזוז עלות עודפת		- ₪ 1,350	30.00	- ₪ 40,500
סה"כ השבחה				**4,063** ₪

* שטח בקיזוז שטח של 30 מ"ר עבור מתקנים משותפים.

** מהווה כ- 3,000 ₪ לדירה בקומות התחתונות (לא כולל דירות בק"ב), המשקף תשלום מינימאלי לפיצוי.

ב. החלטת ועדה לתוספת ש"ש:

בשומת המשיבה נקבע כי ניתן למקם את המחסנים הדירתיים בקומת העמודים.
שמאי המבקשים מציין כי בפועל אין מדובר בקומת עמודים מפולשת, אלא בקומת קרקע בה שתי דירות ומשרד.
לגישת שמאי המבקשים אין כדאיות כלכלית בתוספת מחסנים בקומת הקרקע מהטעמים הבאים:

- בהתאם להיתר הבניה אין אפשרות מעשית למקם 8 או 9 מחסנים בשטח של 6 מ"ר/יח"ד, לרבות שביל גישה אליהם (שמאי המבקשים ערך מדידה לפיה השטח שאינו מבונה בכניסה לבנין הינו כ- 50 מ"ר), לאור הצורך בשביל כניסה לבנין המגורים ולמשרד ובהתחשב בבקשה לעבודה מצומצמת שהוגשה עבור שביל כניסה לדירת נכה בק"ק (כפי שקיים בפועל).
- בסמוך לשביל קיימים מדחסי מזגנים אשר העתקתם מחייבת קבלת הסכמת השכנים (מעבר לעלויות העתקתם).
- תוספת המחסנים תביא להפסד החצר המטופחת בבניין.
- בקומת המרתף קיים מקלט משותף בשטח רשום של 23 מ"ר היכול לשמש לאחסנה.

ג. תכנית הר/מק/2302:

שמאי המבקשים טוען כי אין לחייב בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית הר/מק/2302 מהטעמים שפורטו בהחלטות השמאים המכריעים הבאות:

- החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לנכסים ברחוב יגאל אלון 7, הדר 19 וכ"ט בנובמבר 3[1].
- החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז לנכס ברחוב הקוצרים 6.
- החלטת השמאי המכריע משה נדם לנכס ברחוב בן גוריון 18.
- החלטת השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברחוב שמואל הנגיד 17.
- החלטת השמאי המכריע ניקי פרימו לנכס ברחוב הנביאים 11.
- החלטת השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס ברחוב הפלמ"ח 20.
- החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן לנכס ברחוב אריה לייב 13 (במינוי אחר אשר התנהל בפני השמאי המכריע עומר סרחאן, ניתנה החלטת ועדת ערר הר/8203/0718 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' ליאוניד בריילובסקי, אשר החזירה את ההחלטה לשמאי המכריע וזה קבע כי אין לחייב בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית הר/מק/2302 לאחר בחינה שמאית של שני מצבי התכנון).
- החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס ברחוב בן יהודה 6 (גו"ח 6538/163).

כמו כן, מפנה להחלטת ועדת הערר ב- הר/85009/17 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' עליזה פרץ סילברברג, שניתנה על החלטת אייל יצחקי הנ"ל:

"הפועל היוצא הוא כי יש לטעמנו לבחון מבחינת שמאית מה מקדם ההתאמה הנותן ביטוי לשונות בין שני מצבים ולקבוע את ההשבחה הנובעת מכך, דהיינו, יש לבחון את ההשבחה בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות הניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי. נציין כי לא ניתן להתחשב במרפסות דה פקטו. זאת שכן כלל הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה. כלל זה משתקף בפסיקה עניפה של בית המשפט העליון".

מהאמור לעיל, יש לבחון מהו מקדם ההתאמה הנותן ביטוי לשונות בין המצבים.

שמאי המבקשים מציין כי בהוראות התכנית נקבע שמיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי.

בעבר, טרם התקנת התקנות לתכנון ובניה לחישוב שטחים, לא הייתה הפרדה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות. קרי, בבחינת שטח המרפסות ע"פ מהותו ושימושו - הרי שמדובר בשטח המשמש למטרות עיקריות בשני מצבי התכנון. גם אם לא, חשיבת השוק מתייחסת לשטח הנדון, בין אם שירות ובין אם שטח עיקרי כאל שטח "פלדלת".

ככל ותתקבל ההנחה כי התכנית שינתה את סיווג השטח לשטח עיקרי, התכנית אינה מאפשרת שינוי בפתחי המרפסות (סעיף 4.1.2.ב' בהוראות התכנית), דהיינו, השינוי בפועל הוא שינוי הסיווג בלבד. אין שינוי במהות השטח ולפיכך תרומת המרפסת לשווי זהה בשני מצבי התכנון.

[1] ההחלטה התייחסה להשבחה הנובעת מתכנית הר/2213 הזהה במהותה לתכנית הר/מק/2302.

ביחס לשווי מ״ר מבונה, שמאי המבקשים חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה (9,000 ₪). לגישתו שווי מ״ר מבונה ראוי הינו בסך של 8,500 ₪ כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים הבאות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	בני בנימין 18	8,500 ₪
ארז כהן	הניצנים 14	8,500 ₪

9.3 <u>תגובת המשיבה</u>

להלן עיקרי טענות המשיבה במסמך תגובתה מיום 01/10/2021:

א. <u>תכנית הר/1635/ד׳</u>

מימוש יתרת זכויות הבניה -
האפשרות לתוספת יח״ד אינה ישימה מאחר והבניין הנדון הינו מבנה כבן 50 שנים המצוי במצב פיזי ירוד ולא יכול לשאת קומה מלאה נוספת.
לאור האמור לעיל, השימוש המיטבי הינו ניצול חלל הגג, מצב אשר אינו מוסיף משקל לבניין.

בניה ברכוש המשותף -
בתיקון 126 לחוק התו״ב נקבע כי תשלום היטל השבחה חל על מי שיכול לנצל את הזכויות גם אם אינן שלו קניינית.
בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון התאמה למושע.

תשלומי איזון -
במרבית החלטות שמאים מכריעים, תשלומי איזון אינם מובאים בחשבון אלא מגולמים במקדם המושע.
מפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8113/19 קרוק ישראל וצירה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים בה נקבע כי בבחינת ההשבחה לא יתחשב השמאי בערך תשלומי האיזון שצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים.
בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות ההתאמה לתוספת הזכויות בגג.

קיזוז שטח גרם מדרגות -
לא מקובל לקזז שטח גרם מדרגות מאחר ושטח זה מגולם במקדם חדר בעליית הגג.

ב. <u>החלטת ועדה לתוספת ש״ש</u>

כפי שעולה מביקור בנכס ומהיתר הבניה, קיימים בקומת הקרקע די והותר שטחים למיקום המחסנים ולפיכך יש לגבות בגינם תשלום היטל השבחה.

ג. **<u>תכנית הר/מק/2302</u>**

התוכנית מאפשרת להסב את שטח המרפסות הקיימות לשטח עיקרי.
שמאי המשיבה מפנה להחלטות ועדת הערר בהן נקבע כי יש לגבות היטל השבחה בגין תוכנית זו:

הר/8203/0718 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' ליאוניד ברריילובסקי ואח':
"סגירת הפאה החיצונית של המרפסת באמצעות תריסים התאפשרה מכח תקנות היתר לעבודה מצומצמת, אשר אפשרו את הסגירה בתריסים ולא באמצעות קיר או חלון...
... יש לבחון ההשבחה, בין המצב האחד בו מדובר במרפסות מקורות שניתנות לסגירה לכל היותר באמצעות תריסים ובין המצב השני בו מדובר במרפסות שניתנות לסגירה באמצעות קיר או חלון והינם בבחינת שטח עיקרי".

הר/82170/0520 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' דוד יפרח ורחל יפרח:
"ככל וקביעת המקדם בשומה המתוקנת נעשתה לפי פרשנות השמאי המכריע לפיה הקמת הוויטרינה המבודדת בין בחוץ לבין פנים הדירה מותרת, הרי שבכך נפלה שגגה בידו. במקרה וכך הדבר – מתבקש השמאי המכריע לתקן את התחשיב ולהתאימו כך שיבטא את היעדר אפשרות הקמת הוויטרינה במצב הקודם".

עוד מציין שמאי המשיבה כי במרבית החלטות שמאים מכריעים במרחב התכנון הרצליה, נקבעה השבחה עקב אישורה של תכנית הר/מק/2302, כולל השמאי המכריע אייל יצחקי (שצוטט בהרחבה בשומת המבקשים), ששינה את החלטתו לאור החלטת ועדת הערר.

להלן מקדמי השבחה שהובאו בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
ארז כהן	6529/163	הניצנים 14	0.1
מוטי דיאמנט	6529/171	אלי כהן 13	0.15
דוד טיגרמן	6531/151	יגאל אלון 4	0.2
דורית פריאל	6536/205	פלמ"ח 20	0.1
דנה שיחור	6537/130	הדר 6	0.15
אריה אריאל	6530/227	מלכי ישראל 4	0.15

9.4 <u>תגובות הצדדים בדיון</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 26/10/2021 :

9.4.1 תגובת המבקשים -

המקרה הנדון מהווה מקרה חריג לאור העובדה כי בחלקה הנדונה יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות. מכאן כי ניתן היה לממש את זכויות הבנייה אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה במסגרת תכניות מצב קודם.

תכנית הר/1635/ד' באה לתקן לקונה בהוראות תכניות הר/1635 (בנייה רוויה) ותכנית הר/1635/א' (צמודי קרקע) ולאפשר בנייה בגג באזורים בהם לא התאפשרה בנייה כדוגמת : שיכון גורדון, נוף ים, פורצי הדרך, נווה עמל וכו'.
שמאי המבקשים מציין כי התכנית לא נועדה למבנים כדוגמת הבניין הנדון ולראייה, למרות העובדה שחלפו 8 שנים מאז אישורה של התכנית, לא ניתן היתר למימוש זכויות בחלל הגג במבנים דומים לאור העדר כדאיות כלכלית.
יתרה מכך, מציין שמאי המבקשים כי מימוש זכויות בחלל הגג הקיים אינו ישים לאור גובה חלל הגג, קיומן של קורות רוחב ואמצע, וקיומה של תקרת רביץ.

ביחס לתוספת מחסנים בקומת הקרקע בהתאם להחלטת הועדה, טוען שמאי המבקשים כי יתכן והיה מקום לחייב ככל והייתה קומת עמודים מפולשת. במקרה הנדון, השטח הלא מבונה מהווה שביל כניסה לבניין וממוקמים בו מדחסי מזגנים של דירות הקרקע.

תכנית הר/מק/2302 – השאלה באם קיימת השבחה עקב אישורה של תכנית זו נדונה רבות בהחלטות שמאים מכריעים והדעות ביחס אליה, מגוונות.
טענת שמאי המבקשים הינה כי סגירת המרפסות התאפשרה אף במסגרת תכניות מצב קודם. עוד יצוין כי השוק אינו עושה אבחנה בין שטח מרפסות שנסגרו לבין שטחים עיקריים.

9.4.2 תגובת המשיבה -

תכנית הר/1635/ד' - אין רלוונטיות לנסיבות שהביאו לאישורה של התכנית. במקרה הנדון מדובר בבניין מגורים לא מתוחזק כבן 50 שנים, שאינו מסוגל לשאת תוספת בנייה של קומה נוספת מלאה ולפיכך השימוש המיטבי הינו ניצול חלל גג הרעפים. עוד מציין שמאי המשיבה כי לא ניתן לממש את יתרת זכויות הבנייה (שטח עיקרי) בחלל הגג.

החלטת הועדה לתוספת ש"ש - חוזר על טענתו כי ניתן לממש את שטח המחסנים בקומת הקרקע. ככל ויש צורך בהעתקת מערכות, עלויות ההתאמה מגלמות זאת.

תכנית הר/מק/2302 - במרבית החלטות השמאים המכריעים נקבע כי קיימת השבחה בהתאם לתכנית זו. בתחשיב המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15%, התואם את המקדם שנקבע במרבית החלטות השמאים המכריעים.

10. הכרעה

10.1 תכנית הר/1635/ד'

התכנית מאפשרת שימוש מגורים בחלל גג הרעפים כשטח עיקרי ו/או כשטח שירות לשם הגדלת הדירות בקומות העליונות הקיימות בבתי דירות, לאחר הפרשת השטח הדרוש לצרכי שירות משותפים.

לגישת שמאי המשיבה מימוש השטח בחלל גג הרעפים בהתאמות הנדרשות משביח את הנכס הנדון ואילו שמאי המבקשים מעלה מספר טענות לפיהן תכנית הר/1635/ד' אינה מהווה תכנית משביחה:

- גג המבנה אינו מוצמד לדירה הנדונה.
- עלויות ההתאמה לתוספת השטח גבוהה מתרומתן.
- בחלקה יתרת זכויות בנייה אשר ניתן להשתמש בה לשם ניצול חלל גג הרעפים.
- מימוש זכויות בחלל גג הרעפים, המותנה ברכישת הזכויות משאר בעלי הזכויות בחלקה, תאיין בנייה עתידית של יתרת הזכויות (יח"ד נוספת) ו/או זכויות בהתאם לתכנית תמ"א/38 על עדכוניה.

הכרעה:

בהוראות תכנית הר/1635/ד' נקבע בין היתר:

"לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות (זכויות שלא ניתן לנצלן – בטלות)...

על כל קומה נוספת חדשה אשר תתווסף לבניין מכוח זכויות עודפות, ו/או מכח תכניות מקומיות/מחוזיות/ארציות, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים".

מאחר ובחלקה הנדונה קיימת יתרת זכויות בנייה בהיקף של כ- 180 מ"ר עיקרי, אין כל כדאיות כלכלית בניצול בנייה מוגבלת בחלל הגג על פני ניצול שטחים עיקריים אשר מוקנים לנכס מתוקף תכניות קודמות.
יתרה מכך, אם וכאשר יבנו שטחים אלה, זכויות הבנייה בהתאם לתכנית הר/1635/ד', בטלות.
לאור האמור לעיל, תכנית הר/1635/ד' אינה משביחה במקרה הנדון.

10.2 החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות

בהחלטת הועדה הותרה, בין היתר, תוספת מחסנים בקומת הקרקע בשטח 6 מ"ר/יח"ד.
בשומת המשיבה נקבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו הוספת שטח המחסן בקומת הקרקע. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם מחסן המגלם אובדן שטח חצר וכן מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן ומושע.
בשומת המבקשים נקבע כי לא ניתן להוסיף מחסנים בקומת הקרקע בהתחשב בשבילי הגישה הנדרשים לבניין. עוד נטען כי אין כדאיות כלכלית לתוספת המחסנים מאחר וזו מחייבת העתקת מיקום המזגנים והפסד שטח חצר.

הכרעה:
בהתחשב במאפייני הנכס, אני קובע כי השימוש הטוב והיעיל הינו מימוש הזכויות הנ"ל בתום החיים הכלכליים של המבנה, בשני מצבי התכנון.
לאור האמור לעיל, תובא בחשבון דחייה ביחס להשבחה הגולמית, המגלמת את הדחייה הנדרשת עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשני מצבי התכנון.

10.3 <u>תכנית הר/מק/2302</u>

בהוראות התכנית נקבע כי בבניינים משותפים / קוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

א. המרפסות הקיימות שנבנו אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עים החלים על המגרש.
ב. למרות האמור לעיל, בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
ג. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15% עבור שטח מרפסות של 22 מ"ר.
שמאי המבקשים מציין כי אין לחייב בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית זו מהטעמים כפי שפורטו בהחלטות שמאים מכריעים: *"...היתרי הבנייה מהווים תיעוד מצב קיים, ללא שינוי מיקומן, גובהן ומידותיהן, ולכן המקדם שלהם בשני מצבי התכנון זהה ותרומתן אינה משתנה ע"י כינון כשטח עיקרי".*

הכרעה:
ביום 02/02/2022 ניתנה החלטת ועדת ערר בעררים הר/85001/15 ואח' - ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' בן דוד הנדסה ייזום ובנייה בע"מ ואח'.
החל מסעיף 25 להחלטה, דנה הועדה בסוגיית ההשבחה שחלה עת הותרה סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם לתכנית הר/2213 (תכנית לפי ס' 23 לתמ"א/38 על עדכוניה).
ועדת הערר קבעה כי:
"על מנת לחייב בהיטל השבחה יש צורך להצביע על אירוע מס... אך בכך לא די, זהו תנאי הכרחי אך לא מספיק, בנוסף נדרש להראות שמונחיי שווי שוק "[נ]כאילו נמכרו בשוק החפשי", ערכם של המקרקעין עלה.
במקרים שלפנינו עסקינן במרפסות שנבנו מקורות וסגורות ע"פ היתר הבניה המקורי ובמצב התכנוני החדש לא שונה גובה המרפסות, מיקומן, או השימוש בהן. על דרך הרוב, מדובר במרפסות שיצאו מסלון הבית והתכנית איפשרה את הפיכתן משטח שירות לשטח עיקרי.
עיננו הרואות, אפוא, שמתקיים כאן "אירוע מס"; אושרה תכנית שמשנה את השימוש בשטח משירות לעיקרי. אלא שכאמור זהו תנאי הכרחי אך לא מספיק. מעבר לאישורה של התכנית נדרש להוכיח עליית ערך וזהו תפקידו של השמאי.
...

לאחר שבחנו את מכלול השומות שבפנינו סברנו שלא הוכח בפנינו שהסבת המרפסות משירות לעיקרי הביא לעליית ערכם של המקרקעין ; כפי שסיכם זאת כבוד השמאי המכריע (בדימ') ניקי פרימו בשומה בחלקה 297 בגוש 6532 :

"... בהיבט של סגירת המרפסות והסבתן לשטח עיקרי, אין תרומה לשווי המקרקעין ואין השבחה" (ע' 11 לשומה).

...

כפי שציינו בהחלטה בעניין קרקע יציבה[2] ישנם שמאים שסברו אחרת, אלא שדחינו את שומתם, שכן לא הוכחה בפנינו ההשבחה ושוכנענו שהסברם לא נכון.

...

לא מצאנו הסבר מהי עליית הערך וממה היא נובעת, וכאמור "אירוע מס" איננו תנאי מספיק לקביעה שערכם של מקרקעין עלה. בנימוקים שכן מצאנו, כאמור, מצאנו כשלים. נוכח האמור החלטנו לאמץ את השומות שהסבירו ופירטו מדוע התכנית לא הביאה לעליית ערכם של המקרקעין במבחן תורת התועלת השמאית.

...

סוף דבר, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין פז קבלנים וכן בהתאם לקבוע בהחלטה זו, אנו סבורים כי יש לבטל את החיובים בהיטל השבחה בכל העררים שבפנינו".

בענייננו, אף תכנית הר/מק/2302 התירה "הסבת שטח מרפסות שנסגרו בהיתר לשטח עיקרי" כאשר במישור המהותי אין הבדל בין "ההסבה" שהותרה בתכנית הר/2213 לבין "ההסבה" שהותרה בתכנית הר/מק/2302.

מאחר וועדת הערר הנכבדה כבר הביעה את עמדתה לפיה לא הוכחה עליית ערך עקב התרת הפיכת שטח מרפסות שנסגרו בהיתר לשטח עיקרי ומאחר ומדובר בהחלטה העדכנית ביותר שניתנה באותה עיר כבענייננו - הרי שאני מחויב להחלטה זו.
לאור האמור לעיל, אני קובע כי תכנית הר/מק/2302 לא השביחה את הנכס הנדון.

10.4 <u>ערכי שווי</u> -

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כמפורט להלן :

תכנית	שומת המשיבה	שומת המבקשים
הר/1635/ד'	₪ 8,000	₪ 7,000
החלטת ועדה	₪ 8,000	₪ 7,000
הר/מק/2302	₪ 9,000	₪ 8,500

<u>הכרעה</u> -
בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים והמפורטים לעיל.
אני מוצא כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה למועד הקובע להחלטת הועדה, סביר ולפיכך ישמש ערך זה בתחשיב ההשבחה.
כמו כן, אני מקבל את הסכמת הצדדים להפחתה של 5% בגין סמיכות הנכס למבנה ציבור.

[2] ערר (ת"א) 85206/16 חברת קרקע יציבה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה.

10.5 <u>תחשיב</u>

החלטת ועדה - תוספת ש"ש		מועד קובע	30/04/2013
	שטח	מקדם	
מצב חדש - מחסנים בק"ק	6.00	50%	3.00
מצב קודם - מחסנים במרתף	6.00	30%	1.80
השבחה במ"ר			1.20
השבחה במ"ר לאחר דחייה	(5 שנים, 6%)	0.75	0.90
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 8,000
מקדם הפחתה בגין מיקום בסמוך למבני ציבור			95%
סה"כ השבחה (במעוגל)			**₪ 6,800**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון הידוע כתת חלקה 150/7 בגוש 6533, בגין מימוש בדרך של מכר הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
הר/1635/ד'	01/02/2013	**אין השבחה**	
החלטת ועדה – תוספת ש"ש	30/04/2013	₪ 6,800	**₪ 3,400**
הר/מק/2302	18/02/2016	**אין השבחה**	

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

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה