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

25 במאי	2022
מספר מנוי:	3014-2021
מספרנו:	891

לכבוד
המבקשים, אריק שאולי ואח'
באמצעות השמאי
אלון ראובני
236alonr@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאי
אמיר חופשי
amir@valuers.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6577, חלקה 108, תת חלקה 5 רחוב מעפילי מרוקו 30, שכונת יד התשעה, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר הכוללת הקלה.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20200547.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 20/01/2021, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 07/04/2022.

2.3 ביום 06/04/2022 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בדיון השתתף גם המבקש אריק שאולי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירה בקומת קרקע בבית מגורים משותף
גוש	6577
חלקה	108
תת חלקה	5
שטח החלקה (רשום)	1,282 מ"ר
שטח תת החלקה (רשום)	35.02 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	1/12
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב מעפילי מרוקו 30, שכונת יד התשעה, הרצליה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב מעפילי מרוקו 30, בשכונת יד התשעה, בצפון מזרח הרצליה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני שיכון ותיקים טוריים, בני 1-3 קומות.

רחוב מעפילי מרוקו הנו רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב הר שומרון במזרח לרחוב הרי גולן במערב.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה, הבית והנכס

חלקה 108 בגוש 6577 בשטח 1,282 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית לרחוב מעפילי מרוקו.

על החלקה בית מגורים ותיק בן 2 קומות (כולל קומת קרקע) ומקורה גג רעפים. הבית כולל 3 כניסות (מעפילי מרוקו 30, 32, 34). בכל כניסה 4 יח"ד ובסה"כ 12 יח"ד במבנה. הנכס הנדון הינו דירה בקומת הקרקע בכניסה המערבית (מעפילי מרוקו 30) הכוללת 2 כיווני אויר (צפון ודרום). הדירה בת 2 חדרים ובשטח רשום של 35.02 מ"ר.

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

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א</u>

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

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור מגורים א', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
- שטח בניה - 20% או 200 מ"ר, הנמוך מבניהם.
- מבני עזר - 50 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
- שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- מספר קומות - 2.
- צפיפות - 6 יח"ד למגרש מינימלי.
- קווי בניין - צידי - 4.0 מ', אחורי - 8.0 מ', קדמי - כפי שנקבע בתשריט או בתכנית מפורטת.

5.1.2 <u>תכנית הר/2000/מ</u>

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

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים.

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

קווי הבניין של המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.

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

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

5.1.3 <u>תכנית הר/2000/מע</u>

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

התכנית מאפשרת הקמתן של מעליות בבניינים קיימים, על מנת לשפר את תנאי המחיה, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.4 <u>תכנית הר/1923</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5117 מיום 03/10/2002.

התכנית קובעת כי באזורי המגורים בתחום התכנית, תותרנה הרחבות דיור, בכפוף לעיקרי התנאים הבאים:

- שטח דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר בשטחים עיקריים.
- לא תותר תוספת יח"ד.
- קווי הבניין והתחום המותר לבניה, יהיו בכפוף לתשריט. ההרחבה המותרת הינה על פי המידות המצוינות בתשריט המתייחסות למרחק המירבי מהבניין המקורי.

  תותר בניית מעליות בהקלה מקווי הבניין, בכפוף לאמור בחוק לעניין הקלות. תותר חריגה בקווי הבניין עד לגבולות המגרש, רק במקרים בהם קיימת בניה שנבנתה בהתאם להיתר בניה טרם הפקדת תכנית זו. בכל מקרה, לא תותר הרחבה מעבר לגבול המגרש.
- אופן ההרחבה יהיה באגפים שלמים, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבה שלא באגפים שלמים, בתנאי שהבניה תהיה ברצף מלמטה למעלה ושלא תיפגם החזות האדריכלית של הבניינים, עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר.
- ניתן יהיה להרחיב דירות באגפים ללא הרחבת הקומה העליונה.
- האגפים החדשים יבנו לפי כל התקנים החדשים, תוך בדיקת האפשרות לחיזוק יתר הבניין.
- תותר הצמדת חלקים מהחצרות המשותפים לדיירי קומת הקרקע, בתנאי הסכמת כל דיירי האגף.

5.1.5 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם בי"פ מספר 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ מספר 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ מספר 6430 מיום 11/06/2012.

התכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

התכנית קובעת כי לכל בניין קיים אשר הוצא לגביו היתר בניה לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית מציעה תמריצים לביצוע החיזוק עבור בניינים שנקבע בתכנית מפורטת החלה עליהם כי גובהם עולה על 2 קומות ו/או שטחם עולה על 400 מ"ר, כאשר סך תוספת הזכויות לא יעלה על השטח המצטבר כמפורט:

- סגירת קומה מפולשת היכולה לשמש להוספת יח"ד במבנה ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- תוספת של עד שתי קומות באחת מהדרכים: תוספת קומות עליונות, הקמת אגף נוסף, שילוב של שתי הדרכים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת.
- הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה, עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

כל יח"ד שתוקם או שתורחב תכלול ממ"ד.

התכנית קובעת הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים, כמפורט:

- סעיף 10 - במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ"י תכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א' - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א' - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ"י סעיף 15).
- סעיף 11.1.4ו' - במקרה והבקשה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.
- סעיף 15 - המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16 - תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.
- סעיף 23 - הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, לרבות לעניין קווי בניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.6 <u>תכנית הר/2213</u>

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

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה במרחב תכנון הרצליה וכפר שמריהו, אשר הוכנה בהתאם להנחיית סעיף 23 בתמ"א 38.

תוספות הזכויות שתותרנה לצורך חיזוק מבנים קיימים תהיינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על שינוייה.

במקרה של הריסת מבנה ובנייתו מחדש, ניתן לנצל במבנה החדש את הזכויות החלות על המגרש, בתוספת הזכויות המוקנות מכוח תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום.

בניינים נפרדים על אותה חלקה יוכלו לממש את התכנית בנפרד.

על בניין שממש זכויות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות: הר/1635, הר/1635/א', הר/מק/1635/ב', הר/1635/ד'.

במבנים קיימים אשר נבנו לפני כניסת התכנית לתוקף, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין, מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה.

לא תאושר תוספת זכויות בנייה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלה יהוו סטייה ניכרת.

מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות בקומה טיפוסית.

קומת התוספת השלישית העליונה אפשר שתיבנה כחדרי יציאה לגג ו/או כדירות נפרדות ו/או כשילוב בין השניים ובלבד שמס' הדירות לא יעלה על מחצית מס' הדירות בקומה שמתחתיה.

לא תותר הבלטה של קומות התוספת מקונטור הבניין הקיים, אלא אם יוכח צורך קונסטרוקטיבי.

תותר תוספת של גזוזטראות עפ"י חוק התכנון והבניה.

בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עמו תוספת זכויות בניה.

כמו כן, לא יותרו תוספות בניה עפ"י תכנית זו, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.7 <u>תכנית הר/2302 (504-0273037)</u>

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

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

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

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

שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

5.2 <u>מצב חדש - הקלה</u>

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית הרצליה (מספר 676 מיום 20/01/2021) אושרה בקשה להיתר מספר 20200547, עבור תוספות ושינויים לבית מגורים משותף, לבית בקומת קרקע (תת חלקה 5) הכולל: תכנית הרחבות עתידית + תוספת שטח עיקרי (הרחבת הדירה) + תוספת ממ"ד.

במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הקלה בקו הרחבה דרומי 8.55 מ' (בתשריט הבקשה להיתר נכתב 7.9 מ') במקום 5 מ' שניתן לפי תכנית הר/1923 לטובת בניית ממ"ד.

<u>טבלת השטחים (תת חלקה 5)</u>:

קומה	עיקרי			ממ"ד מוצע
	קיים	מוצע	סה"כ	
קרקע	48.00 מ"ר	24.08 מ"ר	72.08 מ"ר	12.00 מ"ר

6. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
הקלה	₪ 113,400	₪ 0 (*)

(*) לחילופין 73,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- ללא מתן ההקלה ניתן היה למקם את הממ"ד באופן ששטחו היה על חשבון שטח עיקרי. בהתאם לכך, משמעות ההשבחה היא תוספת של 12 מ"ר.
- בהתאם לפסק דין בית המשפט המחוזי **עמ"נ (ת"א) 38773-11-19 פז קבלנים, יזמות ובניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, הובא בחשבון מקדם 1.0 הנובע מניצול שטח עיקרי במסגרת קו בניין וחריגה של הממ"ד מעבר לקו בניין מאושר לפי תמ"א.
- הובא בחשבון כי הכניסה לממ"ד הינה מחדר השינה ולמעשה הוא מהווה חדר כלוא. בשומה מכרעת של דנה שיחור בירושלים (גו"ח 30166/390) נקבע מקדם שווי 0.90 לחדר שהכניסה אליו מתאפשרת מתוך חדר קיים (חדר כלוא). השמאית המכריעה קבעה הפחתה של 0.10 עקב הביקוש לשטחי בניה גדולים והצפיפות האופיינית במגזר החרדי. למרות שההכרעה שלעיל התייחסה למגזר החרדי, הובא בחשבון גם כאן מקדם שווי 0.90 לחדר כלוא, שכן השטחים המבוקשים בהיתר קטנים יותר. ההשפעה בגין שטח הדירה והאזור מתקזזת.
- הובא בחשבון שווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בבניה רוויה בסביבה (שנים 2020-2021).
- תחשיב ההשבחה:

שטח חורג מקו בניין	12.00 מ"ר
מקדם השבחה	1.00
מקדם חדר כלוא	0.90
שווי מ"ר מבונה	10,500 ₪
השבחה	**113,400 ₪**

7.2 עמדת המבקשים

- במקרה הנדון קיימת מגבלת קווי בניין אשר אינה מאפשרת לנצל את מלוא הזכויות המוקנות לנכס הנדון מכוח תכניות שבתוקף (120 מ"ר עיקרי), אלא רק כ- 72 מ"ר עיקרי. בהתאם לכך, הוגשה בקשה להיתר בניה המנצלת חלק מהזכויות לשטח עיקרי בתוך קווי הבניין ואת הממ"ד מחוץ לקווי הבניין, מכוח תקנות הג"א ומתוקף הוראות תמ"א 38.
- בהתאם להוראות תמ"א 38, במידה ומגבלת קווי הבניין עפ"י תב"ע בתוקף אינה מאפשרת הקמת ממ"ד, תותר חריגה מעבר לקווי בניין ובלבד של יקטנו מ- 2-3 מ' לצד/לאחור. חדר הממ"ד אשר מטרתו להגן על התושבים, מוצע בבקשה להיתר מעבר לקווי הבניין, אך אינו חורג מקווי הבניין של תמ"א 38. עפ"י מדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר, קיימת נסיגה של כ- 3 מ' מקו החלקה הדרומי (צדדי).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הצורך בהקמת ממ"ד הינו שיקול ביטחוני העומד כנגד השיקול התכנוני, בין אם מדובר בהקמת ממ"ד בתחום קווי הבניין ובין אם לא. ביסוס לכך ניתן למצוא בפסקי דין והחלטות ועדת ערר, כמפורט:
  - **עמ"נ (ת"א) 38773-11-19 פז קבלנים, יזמות ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.
  - **עמ"נ 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה ואח' נ' סלונימסקי ואח'**.
  - **ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.**
  - **ערר (י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בניין והשקעות נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.
- הממ"ד הינו שטח שירות שיש בו מרכיבי הגנה ולא נכון להתייחס אליו כשטח עיקרי. אם הממ"ד היה מוקם במסגרת קווי הבניין היה נוצר תכנון לא פונקציונאלי, כאשר גם התכנון הקיים אינו מיטבי, שכן מפסידים חצר והגישה אינה נוחה לחדר הממ"ד. הועדה המקומית ביקשה שהממ"ד יהיה מחוץ לקווי הבניין, כדי לאפשר התאמה לתוספות שכבר נעשו בדירות אחרות.
- לאור האמור לעיל, אין לחייב בהיטל השבחה את חריגת הממ"ד מקווי הבניין בדרך של הוצאת היתר בניה, עד לקווי הבניין המצוינים בתמ"א 38.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ במקרה הנדון מדובר בהרחבת דירה שאינה במסגרת תמ"א 38 ולכן ההוראות עליהן מסמך שמאי המבקשים אינן רלוונטיות.
- ❖ פטור ניתן במגרש ריק. במקרה הנדון מוסיפים בניה לבית קיים, כאשר הממ"ד הוא רק טריגר לתוספת שטח עיקרי. הקמת ממ"ד מחוץ לקווי בניין מאפשרת שטח עיקרי, כאשר ללא ההקלה היו מקימים את הממ"ד בתוך קווי הבניין ולא ניתן היה לבנות חלק מהשטח העיקרי.
- ❖ טענת שמאי המבקשים היא לעצם החבות ואין לשמאי מכריע סמכות לדון בכך.

- לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה שלעיל הוצג תחשיב השבחה, בהתאם לשיקולים הבאים:
  - שטח הממ"ד החורג מקו הבניין הוא 11.28 מ"ר.
  - שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.90 לחדר כלוא. עפ"י תשריט הבקשה להיתר הממ"ד הוקם בצמוד למבנה החדש והגישה אליו הינה דרך חדר השינה. עובדה זו מקטינה משמעותית את השימוש בממ"ד כחדר שינה עצמאי ומדגישה את הצורך לממ"ד מבחינה בטחונית. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.80 לחדר הממ"ד כחדר כלוא. בנוסף יש להביא בחשבון מקדם 0.90 להפסד חצר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי החצר אינה צמודה לנכס הנדון ואף לא הוצגה "הסכמת שכנים" להצמדה זו, כך שקיומו החצר אינו רלוונטי לתחשיב ההשבחה.

- עסקאות המכר עליהן התבסס שמאי המשיבה משקפות שווי של מבנים ישנים, כאשר סביר כי בחלק מהדירות בוצעו הרחבות שאינן מופיעות בדיווח לרשויות. שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה, על בסיס העסקאות שהציג, ללא הצגת תחשיב. מניתוח עסקאות המכר עולה כי הן משקפות שווי של 28,000 ₪ למ"ר רשום המשקף שווי ברוטו של 19,600 למ"ר בנוי, בהנחה על הצד הזהיר כי היחס הוא 1:1.3. בהתאם לכך ולאחר הפחתת יזמות חלקית (10%), עלות בניה ישירה (6,500 ₪ למ"ר), עלויות עקיפות (1,500 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה תואם לשומה מכרעת של דוד דדון (גו"ח 6542/65) בה נקבע גם כן שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי התחשיב שערך שמאי המבקשים שגוי. על מנת לחשב שווי ברוטו, בהתאם ליחס ברוטו/נטו שהובא בחשבון (1:1.3), יש לחלק את השווי למ"ר נטו (28,000 ₪) ביחס ברוטו/נטו ולא לכפול ב- 0.70. בהתאם לכך, מתקבל שווי של 21,538 ₪[2] למ"ר ברוטו. בניכוי היזמות ועלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המבקשים, מתקבל שווי בסך 11,580 ₪ למ"ר מבונה, הגבוה אף מהשווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה (10,500 ₪ למ"ר מבונה). לגבי השומה המכרעת של דוד דדון (גו"ח 6542/65) עליה מסתמך שמאי המבקשים (קבעה שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה), הרי שהיא מתייחסת למועד קובע המוקדם בכשנתיים מהמועד הקובע. בהתחשב בעליית המחירים מ- 2019 ל- 2021 שהיתה גבוהה מ- 16%, מתקבל שווי גבוה מ- 10,500 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב השבחה:

שטח לחיוב	11.28 מ"ר
מקדם חדר כלוא	0.80
מקדם חצר	0.90
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
השבחה	**73,000 ₪**

[2] 21,538 ₪ = 1.3 / 28,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>הכרעה</u>

- הטענה כי יש להעניק פטור מלא מהיטל השבחה בגין ההקלה הינה טענה משפטית אשר ראוי היה להפנותה לוועדת הערר ולא לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע. למען יעילות הדיון אכריע בשאלה המשפטית, אולם אציג גם תחשיב חלופי למקרה בו ערכאת ערעור תקבע כי הכרעתי אינה נכונה.
- תכנית הר/1923 מתירה הרחבת הדירה עד ל"קו הרחבה" אחורי, המרוחק 5 מ' מהבניין הקיים. בהתאם לבקשה להיתר, מתוכננת הרחבת הדירה בשטח עיקרי עד "קו ההרחבה" ומעבר לו יוקם ממ"ד. בית המשפט העליון קבע ב**בר"מ 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ ואח'** כדלקמן:

> **יש להחיל את הפטור לא רק כאשר מתבקשת הקלה מאחר שאין אפשרות פיזית או הנדסית למקם את הממ"ד בתוך קווי הבניין בהתאם לתמ"א 38, אלא גם בנסיבות שבהן מתבקשת הקלה כדי לשפר את צורתו או מיקומו בתוך הדירה, ואף אם ההקלה הביאה לכך שהממ"ד ייחשב כ"חדר מגורים" תקני. יתר על כן, אף במקרה שבו נוצרו אגב השינוי יתרונות מסוימים גם בתכנון השטח העיקרי של הדירה, כיוונו, נגישותו ונוחותו - אין הדבר שולל את תחולת הפטור, ובלבד שהשינוי התבקש מלכתחילה לטובת בניית הממ"ד. <u>לעומת זאת, כאשר ההקלה מאפשרת בנייתו של שטח עיקרי בנוסף לממ"ד - אין להחיל את הוראת הפטור</u>.** (ההדגשה אינה במקור)

- במקרה הנדון, ניתן להקים את הממ"ד בתחום "קו ההרחבה" המותר לפי תכנית הר/1923 וכתוצאה מכך תתאפשר הרחבת השטח העיקרי בהיקף קטן יותר, 12.72 מ"ר בלבד[3] במקום 24.08 מ"ר. כלומר, בזכות ההקלה התאפשרה תוספת שטח עיקרי של 11.36 מ"ר. לכאורה, בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון יש לחייב שטח עיקרי זה בהיטל השבחה. יחד עם זאת, ההקלה שאושרה אינה הקלה בקו בניין. בהתאם לתקנות, רשאית הועדה המקומית להתיר הקלה בקו בניין בהיקף של עד 10% מהמרווח. כאן, אושרה הקלה ב"קו ההרחבה" ולא בקו בניין ונראה שהיא חורגת מעבר ל- 10% מקו הבניין. בהתאם לכך, נראה שאת ההקלה הזו ניתן לאשר מכיוון שנועדה להקמת ממ"ד ולו היה הממ"ד מוקם בתחום "קו ההרחבה", לא ניתן היה לאשר חריגה בהיקף זה עבור שטח עיקרי. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002 סעיף 4(א)(1)(ג), ניתן לאשר חריגה גדולה יותר מקווי בניין להקמת ממ"ד. לפיכך, אני סבור כי ההקלה נועדה להקמתו של הממ"ד ובהתאם לחוק ולפסיקה היא פטורה מהיטל השבחה.

[3] 12.72 מ"ר = 11.36 מ"ר שטח הממ"ד החורג - 24.08 מ"ר סך שטח הרחבה עיקרי מבוקש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- כאמור, אני סבור שמדובר בהכרעה משפטית שראוי היה להעלותה בפני ועדת הערר ולכן אציג גם בחינה שמאית של ההשבחה, למקרה שהכרעתי לא תתקבל, כמפורט:

- <u>שטח ממ"ד בחריגה מקו בניין</u>

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי שטח הממ"ד החורג מקו ההרחבה הינו 11.36 מ"ר[4].

- <u>מקדם שווי לחדר כלוא</u>

הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לחדר כלוא. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.90 ושמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם 0.80. אני סבור כי המקדם הראוי במקרה זה לחדר הכלוא הוא 0.85.

- <u>הפחתה להפסד חצר</u>

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה להפסד חצר, שכן שטח זה אינו מוצמד לנכס הנדון.

- <u>התכלות הקלות</u>

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון כי הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות אחרות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן.

עם הריסת המבנה וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה** בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון בגבולות של 12 שנים, בהתחשב בכך שהשכונה כולה צפויה לעבור הליך של פינוי בינוי. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 12 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.50.

[4] 11.36 מ"ר = (0.20 מ' + 3.35 מ') X (0.20 מ' + 0.30 מ' + 2.70 מ').

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ערכי שווי

- הצדדים חלוקים לגבי השווי הראוי שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה טוען לשווי של 10,500 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשים טוען לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה.
- לצורך הערכת השווי התבססתי על ניתוח עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון ביום 12/02/2019, המגלמת בצורה מיטבית את מאפייני הנכס, כמפורט:

מחיר העסקה (12/02/2019)	975,000 ₪	
מקדם התאמה למועד הקובע (*)	1.0861	
מחיר עסקה מתואם למועד הקובע		1,058,947 ₪
שטח בנוי בנכס הנדון	48 מ"ר	
שווי הבנוי למ"ר	5,000 ₪	
שווי הבנוי		-240,000 ₪
שווי הקרקע		818,947 ₪
סה"כ הזכויות הנתנות למימוש בנכס הנדון		84 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		**9,750 ₪**

(*) בהתאם למדד מחירי הדיור - מחוז תל אביב.

- תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב	11.36 מ"ר
פחת תכנוני	0.85
מקדם התכלות הקלה	0.50
שווי מ"ר מבונה	9,750 ₪
השבחה	**47,073 ₪**

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי יש לפטור את הבקשה להיתר מהיטל השבחה בגין ההקלה להקמת הממ"ד מעבר ל"קו ההרחבה". ככל שהכרעתי לא תתקבל ע"י ערכאת ערעור, ההשבחה היא 47,073 ₪ והיטל ההשבחה 23,537 ₪, למועד קובע ביום 20/01/2021.

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il