רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 19 יולי, 2022
מינוי: 52-2022
מספרנו: מכרעת.456

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר דני בן זקן	הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
ע"י מר רפאל כחלון, שמאי מקרקעין	ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6542 חלקה 54 חלקת משנה 3
רחוב החשמונאים 3,
גורדון, הרצליה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין, גב' פנינה נוי ומר צחי לוי מיום 15 נובמבר 2021 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקש, מיום 6 מרץ 2022. עמדת המבקש, מר דני בן זקן מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רפאל כחלון מיום 8 פברואר 2022.

ביום 28 אפריל 2022 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר רפאל כחלון ומר צחי לוי. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' הר/1635א' והר/1635/ד וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 18.7.2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
הר/1635א'	6.3.2000
הר/1635/ד	1.2.2013

4. פרטי הנכס

גוש:	6542
חלקה:	54
חלקת משנה:	3
שטח החלקה הרשום בשלמות:	694 מ"ר
שטח החלקה לחישוב זכויות:	676 מ"ר[2]
שטח רשום חלקת המשנה:	34.73 מ"ר
כתובת:	רחוב החשמונאים 3, גורדון, הרצליה
מהות הנכס:	דירה בבניין מגורים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת גורדון ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר הרצליה. מערבית לדרך ירושלים, דרומית לרחוב ארלוזורוב וצפונית לרחוב ביתי"ר. השכונה ותיקה ומאופיינת בבניה נמוכה של 2-3 קומות. בשכונה אולם ספורט, שבט "רשפים" של תנועת הצופים ובית כנסת. השכונה הוכרזה כמתחם פינוי בינוי[3] וצפויה בה מגמת התחדשות עירונית. רחוב החשמונאים מהווה רחוב הולנדי, פנימי וללא מוצא. תחילתו ברחוב פתח תקוה מדרום. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 54 בגוש 6542 בשטח רשום של 694 מ"ר. שטח החלקה נטו 676 מ"ר[2]. החלקה בעלת צורה דמוית מקבילית. לחלקה חזית מזרחית בת כ-18 מ' לרחוב החשמונאים. עומקה כ-38 מ'. החלקה גובלת באולם ספורט בצידה המערבי. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות. הבניין כולל 4 יח"ד, 2 יח"ד בקומת קרקע ו-2 יח"ד בקומה א'. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים.

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות ומועד החלטת הוועדה המקומית.
[2] בתכנית מס' הר/1345 א' יועדה רצועה משטח החלקה להרחבת דרך.
[3] השכונה מוכרזת כמתחם פינוי בינוי לפי צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (י.פ. 8992 מיום 16.12.2020). מצויה בהכנה תכנית מס' הר/מק/2301 להתחדשות עירונית בתחום השכונה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

5.3 תיאור הנכס

חלקת משנה 3 מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה א' של הבניין. הדירה בשטח רשום של 34.73 מ"ר. עפ"י היתר בניה מס' 110 מיום 17.3.1981 שטח הדירה 94.45 מ"ר.
לדירה שלושה כיווני אוויר צפון, מזרח ודרום.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' הר/253 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.1961.
התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן -

תכליות -	בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים באישור מיוחד, בתי קוטג' למשפחה אחת, בתי דירות, בתים טוריים, בתי חדרים להשכרה, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
צפיפות -	6 יח"ד.
שטחי בניה-	20% או עד 200 מ"ר, הקטן מביניהם.
גובה-	2 קומות.
בנייני עזר-	50 מ"ר.
מרתף או קומת עמודים-	שטח קומת מרתף או קומת עמודים, אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, עד 65% מהשטחים המותרים.
קווי בניין-	חזית כמסומן בתשריט, אחורי 8 מ', צדדי 4 מ'.

6.1.2 תכנית מס' 1266

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2127 מיום 17.7.1975.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' הר/253 א'. מטרת התכנית לקבוע את גובה הבניינים באזור מגורים א' ל-2 קומות על קומת עמודים מפולשת. גובה קומת העמודים 2.2 מ'.

6.1.3 החלטת ועדה מחוזית - תנאי ביניים לתכנית מס' הר/2000 א'

הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.1976 דנה בתכנית מס' הר/2000 א' וקבעה תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית, ע"פ סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.
בהתאם להחלטה שטחי הבניה באזור מגורים א' 25% בכל קומה.

6.1.4 תכנית מס' הר/1635

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 1.9.1983.
עפ"י הוראות התכנית הותרה הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בבניין, זאת בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לגג באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד הגג. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
נדרשת נסיגה של חדרי היציאה לגג 2 מ' בחזית ו-1.5 מ' בצדדים.
לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית ועל בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').
שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתכנית זו.

6.1.5 תכנית מס' הר/1345 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3417 מיום 15.1.1987.
התכנית חלה על שטח של 89.7 דונם. מטרות התכנית, בין היתר, שינוי ייעודים מאזור מגורים א' לשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבניין ציבורי ולדרכים חדשות, איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים בחלק משטח התכנית, קביעת הוראות לפיתוח תשתית ועוד. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א' בו מותרת בניה בשתי החלופות הבאות:

א. קוטג'ים- שיעור בניה 60%. צפיפות 4 יח"ד לדונם נטו.
ב. בתים משותפים- בינוי בשתי קומות מעל עמודים. שיעור בניה 25% בקומה ובסה"כ 50%. 6 יח"ד לדונם נטו.

התכנית מייעדת רצועה בשטח של 18 מ"ר מחזית החלקה לצורך הרחבת הדרך.

6.1.6 תכנית מס' הר/2000/מ

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.
התכנית התירה הקמת קומת מרתף אחת בתכסית הבניין. גובה קומת המרתף בין הרצפה ותחתית התקרה 2.2 מ'.
השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסן, אולם התעמלות, חוגים, משחקים. סך שטח המחסנים יחושב לפי שטח של 6 מ"ר ליח"ד. היתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

6.1.7 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית הרצליה נמצא היתר בניה מס' 110 מיום 17.3.1981 לתוספת בניה בקומה א' מעל לתוספת קיימת. בהתאם לתכנית הבקשה שטח קיים 43.81 מ"ר ושטח מוצע 50.64 מ"ר. סה"כ שטח כולל מרפסת 94.45 מ"ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' הר/1635א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.
בכל בית מגורים שבו ניתן עפ"י התכניות התקפות לבנות גג רעפים, התכנית מתירה ניצול חלל גג הרעפים. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות. השטח המירבי לשימוש בחלל גג הרעפים הוא 60% משטח קומת המגורים העליונה. גובה מירבי לא יעלה על 3 מ' מעל רצפת חלל הגג. היתר לבניה בחלל גג רעפים בבית משותף יוצא רק לאחר שהובאה לוועדה המקומית תכנית מוסכמת על כל בעלי הדירות להקצאת שטחים לצרכים ולמתקנים משותפים בחלל עליית הגג ועל הגג. תנאי להיתר בניה יהיה הסכמת כל בעלי הקרקע.

6.2.2 תכנית מס' הר/מק/1635ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.
התכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך ורום גג הרעפים יימדד בחלק החיצוני של המבנה.

6.2.3 תכנית מס' הר/מק/2000/מע

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 4.12.2001.
מטרת התכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת מעלית בבניינים קיימים. שטחי הבניה להקמת המעלית יהוו תוספת לשטחי השירות המותרים במגרש.

6.2.4 תכנית מס' הר/2000 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.
מטרות התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את הצפיפות. בהמשך לתנאי הביניים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית מס' 259 משנת 1976.
התכנית קובעת באזור מגורים א' זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
מס' קומות -	2 קומות על עמודים או קוטג'.
צפיפות במגרש מינימלי -	6 יח"ד בבינוי של שתי קומות על עמודים. 4 יח"ד בבינוי קוטג'. בכל מקרה בו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה.
שיעור בניה-	25% בכל קומה ובסה"כ 50%. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה בשיעור של 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הוועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2.1 תכנית מס' הר/1635/ד - גגות רעפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6533 מיום 17.1.2013.

מטרת התכנית היא להוסיף 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 1.1.2011.

התכנית קובעת כי ניצול חלל גג רעפים יתאפשר גם בבית דירות עם גג רעפים או בניין טורי שעל גגו או חלק מגגו השטוח נבנה גג רעפים בהיתר, זאת עפ"י הוראות תכנית הר/1635א'. שטח חלל הגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית. התכנית מאפשרת שימוש מגורים בחלל הגג כשטח עיקרי ו/או כשטח שירות לשם הגדלת הדירות בקומות העליונות הקיימות בבתי דירות, לאחר הפרשת השטח הדרוש לצרכי שירות משותפים. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. על כל קומה נוספת חדשה שתתווסף מכוח זכויות עודפות ו/או תכניות בניין עיר, לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים. יותרו מגרעות במישור הגג המשופע להסדרת מרפסות גג ובתנאי שבכל היקף המגרעת יישאר רוחב רעפים של 1 מ' לפחות. לא תותר בניית עליות גג בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש עליות גג.

6.2.2 החלטת מליאת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות

בישיבתה מס' 61 מיום 30.4.2013 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה לאשר בבניה רוויה תוספת שטחי שירות בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התכנון ובניה. בהתאם להחלטה תותר תוספת שטחי שירות, בין היתר באזור מגורים א' מכח תכנית הר/1266, בבניה רוויה, כדלקמן:

א. בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת תותר תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה שמעליה לצורך מבואות וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד וחניה. לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ למבנה.

ב. שטח מבואות וחדרי מדרגות שאינם בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 20% משטח העיקרי המותר לקומה או 50 מ"ר, לפי הנמוך.

ג. במקרה של תוספת ממ"ד לבניין קיים, תותר תוספת שטח כניסה מוגנת עד 2 מ"ר.

6.2.3 תכנית מס' 504-0273037 הר/מק/2302 - תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3.2.2016.

מטרת התכנית קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין בבניינים משותפים ובקוטג'ים; שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר; קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהם קומת עמודים.

עפ"י הוראות התכנית בבניינים משותפים קיימים שניתן היתר לבנייתם לפני 1.1.1993 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתנאי שאינן בולטות מתחום קווי הבניין, אלא אם כן הבליטה תואמת את היתר הבניה המקורי. מיקומם וגודלם של פתחי

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבניה המקורי. שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי.
ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין נתניה, מיום 9 ינואר 2022, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 54 בגוש 6542 בשטח של 694 מ"ר.
החלקה בחלוקה ל-4 חלקות משנה. חלקת משנה 3 בשטח רשום של 34.73 מ"ר, ממוקמת בקומה השנייה. לחלקת המשנה 2/8 חלקים ברכוש המשותף. חלקת המשנה בבעלות בן זקן דני, בשלמות.
על החלקה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 (י.פ 3453 מיום 28.5.1987).

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 19.7.2021, נמכרו הזכויות בנכס הנדון תמורת סך של 1,970,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
הר/1635א'	6.3.2000	אין עילה לחיוב	26,807 ₪
הר/1635/ד	1.2.2013	127,580 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' הר/1635א' לשווי הנכס

לטענת שמאי המשיבה התכנית אינה חלה על הנכס הנדון.

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' הר/1635/ד לשווי הנכס

שטח חלקה נטו	676 מ"ר
שטח מותר ליח"ד (2 יח"ד /676 מ"ר*25%)	84.5 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	94.45 מ"ר
שטחי אפקטיבי חלל גג רעפים	45 מ"ר
מקדם שווי	0.75
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה	0.7
מקדם הפחתה בגין מושע ושוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
השבחה	**127,580 ₪**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס - המבקש

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' הר/1635א' לשווי הנכס

מצב קודם

חלל גג במצב קודם	23 מ"ר
מקדם שווי	0.7
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה	0.7
מקדם הפחתה בגין מושע ושוליות (שנתיים, 6%)	0.89
תוספת שטח אקוויוולנטי	10 מ"ר אקו'

מצב חדש

שטח אפקטיבי חלל גג במצב חדש	45 מ"ר
מקדם שווי	0.7
מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה	0.7
מקדם הפחתה בגין מושע ושוליות (3 שנים, 6%)	0.84
תוספת שטח אקוויוולנטי	19 מ"ר אקו'

סיכום

סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	8 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,160
השבחה	₪ **26,807**

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' הר/1635/ד לשווי הנכס

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

הצדדים חלוקים לעניין תחולת תכניות הגגות הר/1635 ו-הר/1635א' על הנכס הנדון. לשיטת שמאי המבקש תכנית הר/1635א' היא התכנית המשביחה. בחינת ההשבחה נערכה על ידו תוך השוואת זכויות הבניה שמתירה התכנית ביחס לזכויות הבניה המוקנות, לשיטתו מכח תכנית הר/1635. לטענת המשיבה תכניות מס' הר/1635 ו-הר/1635א' אינן חלות על הנכס. התכנית המשביחה לשיטתם היא תכנית מס' הר/1635/ד.

9.1 תחולת תכנית מס' הר/1635 במצב הקודם

טיעוני המבקש

שמאי המבקש סבור כי תכנית הר/1635 אשר אפשרה תוספת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה חלה על הנכס במצב הקודם. הבניה הטיפוסית באזור מאופיינת בגגות רעפים וניתנו היתרים לבניה של חדרי גג עם גג רעפים. לביסוס טענתו הפנה להיתרי בניה בהם נתבקשה ואושרה בנית חדר גג בבתי מגורים עם גג רעפים. להלן פירוט-

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	גו"ח	מועד היתר	בינוי שהותר בגג	תכנית מכוחה ניתן ההיתר
פתח תקווה 4	6542/63	2.11.1998	חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. גג החדר משופע.	הר/1635
החשמונאים 7	6542/52	3.7.2000		

בכל מקרה, במקרה הנדון לא הייתה מניעה להרוס את גג הרעפים לצורך הקמת חדרי גג.

טיעוני המשיבה

בהוראות התכנית מצוין במפורש כי היא חלה רק על בתי מגורים בעלי גג שטוח ואילו הנכס הנישום בעל גג רעפים. לאור האמור לעיל, אין לראות בה חלק מהמצב הקודם.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון זכויות מכח תכנית מס' הר/1635 במצב הקודם. יצוין כי התכנית קובעת במפורש כי חדרי יציאה לגג יותרו בבתי מגורים בעלי גגות שטוחים בלבד. אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקש כי לא הייתה מניעה להרוס את גג הרעפים לצורך הקמת חדרי גג. בסעיף 6.יא. של התכנית נקבע כי לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג'). בהתאם לדף מידע לחלקה מצוין ביחס לתכנית כי התכנית חלה רק במקרים של בניה על קומת עמודים ולא בבניה צמודת קרקע. זאת ועוד, בסעיף 9 של התכנית נקבע כי שטחי החדרים לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית מאוחרת לה. תכנית מס' הר/2000 א' אשר הקנתה בניה בשיעור 25% משטח החלקה לקומה מאוחרת לתכנית הר/1635[4]. שיעור הבינוי בדירה הנדונה בהתאם להיתר מיום 17.3.1981 כמפורט בסעיף 6.1.7 תואם לשיעור זה.

9.2 תחולת תכנית מס' הר/1635א' ותרומתה לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לשיטת שמאי המבקש התכנית חלה על הנכס הנדון. בהחלטה **בערר 8116-04-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' שמואל דנה**, אליה הפנתה המשיבה, נקבע כי יש לפרש את הוראות סעיף 1.ב.6 של תכנית הר/1635א' באופן שרק בתכניות בהן הותר במפורש לבנות גג משופע, במלל של התכנית או במקום בו קיימת חובה לבניית גג רעפים מותר יהיה לנצל את חלל הגג למגורים. במקרה הנדון רב הבתים בסביבה הם בבינוי עם גג רעפים. לכן יש להביא בחשבון שהתכנית חלה. כראיה הפנה לתכנית היתר של חלקת משנה 4 בחלקה, המהווה דירה הבנויה בקיר משותף עם הדירה הנדונה, לפיה מומשו זכויות הבניה שהקנתה התכנית, בהיתר מיום 7.12.2017. דהיינו, לאחר אישור תכנית הר/1635/ד. בנוסף הציג את השובר שהנפיקה הוועדה המקומית לצורך חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש האמור בו נקבע במפורש כי החיוב הוא בגין אישור תכנית מס' הר/1635א' משנת 2000. כן הפנה להיתר נוסף מיום 31.7.2008 לנכס ברחוב יוסף נדבה 1 (גו"ח 6542/61) לניצול חלל גג רעפים מכח התכנית.

[4] ראה החלטה בערר 82177/1021 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רונית צארום ואח'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מהות ההשבחה הגדלת הבניה בחלל גג הרעפים משטח של 23 מ"ר במצב הקודם לשיעור בינוי של עד 60% משטח קומת המגורים העליונה, במצב החדש. בשומת המבקש הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג במצב החדש הוא 45 מ"ר. השמאי קבע מקדם שווי 0.7 בשני מצבי התכנון וכן הפחתה בגין מושע ושוליות, במצב הקודם במקדם 0.89 ובמצב החדש במקדם 0.84.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ"ר מבונה בהתחשב במיקום במועד הקובע הוא 3,160 ₪, זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6526/86	חיים לסקוב 10, הירוקה	3,250 ₪
6538/588	בן שלום 8, מרכז העיר	3,400 ₪
6539/67	אוסישקין 21, מרכז העיר	3,800 ₪
6546/248	בארי 29א, נווה ישראל	3,700 ₪
6538/142	בן יהודה 28, מרכז העיר	3,400 ₪
ממוצע		3,510 ₪

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% מהממוצע שהתקבל בשל היות הנכס במיקום נחות יותר.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה תכנית מס' הר/1635א' לא אפשרה ניצול של חלל גג רעפים בנכס הנדון וזאת בהתאם לעקרון שנקבע בערר בעניין שמואל דנה. בחינת ההשבחה צריכה להיערך לפי השימושים המותרים כחוק. אין בקיומם של מספר היתרים שניתנו מכח התכנית בסביבה לשנות זאת. מה שהתאפשר בעבר לא רלוונטי ויש לבחון שימוש כחוק. בכל רשות ניתן למצוא מקרים להיתרים בהם בוצעו מימושים שלא לפי התכניות. כאשר בוחנים השבחה יש לדבוק בתכניות החלות.

הכרעה

מספר החלטות של ועדת הערר עסקו בשאלה האם בבית מגורים שאינו צמוד קרקע ("בית מגורים אחר") ניתן מכח סעיף 1.ב.6 של תכנית מס' הר/1635א' לממש זכויות בניה מתחת לחלל גג הרעפים. בהחלטה ב**ערר 5175/08 השבתאים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה** נקבע, בין היתר, כדלקמן-

"...לנוכח האמור אנו קובעים כי יש לפרש את הוראות סעיף 1.ב.6 לתכנית הר/1635א באופן שרק בתכניות שבהן הותר במפורש לבנות גג משופע, במלל של התכנית או בתכנית בינוי, או במקום בו קיימת חובה לבניית גג כאמור, מותר יהיה לנצל את חלל הגג למגורים, וכי את המשפט "בכל בית מגורים שבו ניתן על פי התכניות החלות במקום על המגרש..." יש לפרש באופן שהמילה "ניתן" משמעה כי יש בתכנית הוראה פוזיטיבית בעניין זה.

למניעת ספק נבהיר כי אין באמור כדי לשלול בניית גגות משופעים בבתים משותפים בהם חלות תכניות אשר שותקות בעניין עיצוב הגג, כמו תוכנית 253/א ותכנית הר/2000/1, ואולם

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במקרים כאלה לא ניתן יהיה לנצל את חלל הגג למגורים וכן, לועדה המקומית יהיה שיקול דעת לעניין העיצובי ובכלל זה - מניעת בניית גג משופע משיקולים של מראה חיצוני והשתלבות בסביבה...".

עקרון דומה נקבע בהחלטה ב**ערר 5502/14 תרשיש שחר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** ובהחלטה בערר בעניין שמואל דנה, אליה הפנתה המשיבה. בהחלטה בעניין שמואל דנה קבעה ועדת הערר כי בהעדר מקור נורמטיבי שהוא חיצוני להוראת תכנית הר/1635א' אין זכויות לניצול בינוי בחלל גג הרעפים וכי במקרה זה התכנית המשביחה היא תכנית הר/1635/ד, בהיותה מאפשרת לראשונה תוספת זכויות לשם ניצול גג הרעפים. ועדת הערר קבעה כי היתרים שניתנו עד לשנת 2009, מועד בו עמדה הוועדה המקומית על טעותה בפרשנות תכנית הר/1635א', אין בהם כדי להקים זכות פוזיטיבית. עוד קבעה כי בהתאם לעקרון שנקבע ב**ערר 85309/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' עומסי ליאור ודליה** אף אם נהגה הוועדה המקומית לפרש את תעכנית הר/1635א' כחלה על נכסים דוגמת הנכס הנדון, אין היא מנועה מלשנות את עמדתה.

בהתחשב בכך שבמקרה הנדון חלה תכנית השותקת בעניין עיצוב הגג, אני מקבלת את עמדת המשיבה וקובעת כי התכנית לא חלה על הנכס הנדון.

9.3 תרומת תכנית מס' הר/1635/ד לשווי הנכס

טיעוני המבקש

לטענת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אישור התכנית שכן אינה מקנה זכויות נוספות מעבר לזכויות שהיו מותרות במצב הקודם.

טיעוני המשיבה

התכנית אפשרה לראשונה בניה בחלל גג רעפים גם בבתי דירות משותפים עם גגות רעפים שנבנו בהיתר לפני 1.1.2011. טרם אישור התכנית לא ניתן היה לבנות בחלל גג הרעפים בנכס הנדון. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח האפקטיבי למימוש בחלל גג הרעפים הוא 45 מ"ר. לחלל הגג יוחס מקדם שווי 0.75. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% בגין עלויות התאמה לתקרת רביץ ובניה חדשה מול ישנה ונקבע מקדם מושע ושוליות 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪. הערך נקבע בהתבסס על נתוני העסקאות הבאים מתוך אתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	קומה	שנת בניה	תמורה
24.1.2013	6542/179	עינב 20, הצעירה	121	2/6	2000	₪ 2,050,000
1.4.2012	6542/55	החשמונאים 1, גורדון	34	2/2	1960	₪ 700,000
12.2.2012	6542/52	החשמונאים 7, גורדון	98	1/2	1959	₪ 1,500,000

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

כאמור בהכרעותיי בסעיפים הקודמים, קיבלתי את עמדת המשיבה כי תכנית הר/1635/ד היא שאפשרה לראשונה ניצול בינוי בחלל הגג. וכי אין להביא בחשבון זכויות לבינוי בקומת הגג במצב הקודם.

בחנתי את תחשיב המשיבה לבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית והחלטתי לאמץ אותו בשלמות וזאת על הצד הזהיר.

10. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/1635/ד	1.2.2013	₪ 127,580	₪ 63,790

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com