

תאריך : 14.05.2021
מס' בקשה/מינוי : 218-2021
מספרנו : 8166

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
דוא"ל : tikun84@herzliya.muni.il
באמצעות גב' תמר אברהם שמאית מקרקעין
דוא"ל : info@tamarab.co.il
(להלן : "המשיבה")

חב' טר ארמה תמ"א 38 בע"מ
דוא"ל : adit@shalom-nathan.co.il
באמצעות מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין
דוא"ל : eitansp@netvision.net.il
(להלן : "המבקשת")

ג.א.ג.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6546, חלקה : 242 [בשלמות]

פינת הרחובות חובבי ציון 14 וחומה ומגדל, שכונת נווה ישראל, הרצליה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 218-2021 מיום 11.02.2021, התמנית 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 השבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם השבחה : החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות, תכנית הר/2213, אישור הקלות.
גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר מס' 20150128.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 07.04.2021, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

נערך ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 12.02.2021 ע"י הח"מ [ללא הצדדים].

עמוד 1 מתוך 41

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

5. פרטי המקרקעין

כתובת :	פינת הרחובות חובבי ציון 14 וחומה ומגדל, שכונת נווה ישראל, הרצליה.
גוש :	6546.
חלקה :	242 [בשלמות].
שטח חלקה רשום :	1,576.0 מ"ר.
תתי חלקות :	1-10.
זכויות רשומות :	בעלויות פרטיות.
מהות הנכס :	הריסת מבנה מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בו 10 יח"ד והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 24 יח"ד בן 6.5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף, במסגרת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש.

6. עיקרי המסמכים

- 6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גבי תמר אברהם.
- 6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר איתן שפיצר.
- 6.3 מכתב תגובת שמאית המשיבה.
- 6.4 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 25.02.2021.
- 6.5 הסכם תמ"א 38 בין בעלי הזכויות בתתי החלקות לבין חברת טר ארמה תמ"א 38 בע"מ משנת 2013.
- 6.6 העתק מסמכי תיק הבית המשותף.
- 6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
- 6.8 היתרי בניה שהופקו לנכס.
- 6.9 בקשה להיתר בניה מס' 20150128.
- 6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה בישיבתה מס' 643 מיום 18.09.2019.
- 6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועדים קובעים

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

מועד קובע	מועד פרסום אישור התוכנית	גורם השבחה
30.04.2013	מועד אישור בוועדה	החלטת וועדה
18.09.2019	מועד אישור בקשה להיתר	תכנית הר/2213
18.09.2019	מועד אישור בקשה להיתר	אישור הקלות

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

פינת הרחובות חובבי ציון 14 וחומה ומגדל, שכונת נווה ישראל, הרצליה.

תיאור השכונה

שכונת נווה ישראל מצויה בחלק הדרום-מזרחי ביותר של העיר הרצליה. השכונה מאופיינת בבניה ותיקה של בתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה ברובה. בחלק הצפוני של השכונה ממוקמים אולפני הרצליה.

גבולות השכונה

- מצפון - רחוב הרב קוק ומעברו מרכז העיר.
- ממזרח - רחוב בן גוריון ומעברו שכונת הרצליה הצעירה.
- מדרום - שכונת קריית יערים ברמת השרון.
- ממערב - קיבוץ גליל ים.

תיאור סביבת הנכס

החלקה נשוא ההחלטה ממוקמת בחלק הדרום-מזרחי של השכונה. רחוב חובבי ציון הינו רחוב פנימי וקצר חד סטרי לתנועה, אשר מוצאו ברחוב ביל"ו מדרום וסיומו ברחוב בר כוכבא בצפון.

הנכס ממוקם בחלקו המרכזי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו. רחוב חומה ומגדל מהווה סמטה פנימית וללא מוצא אשר מוצאה ברחוב חובבי ציון במערב. הנכס ממוקם בחלקו המערבי ביותר ובפאה הדרומית שלו.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].
נגישות לנכס: משני הרחובות הסמוכים.

8.2 תיאור החלקה

גוש :	גוש : 6546 חלקה : 242.
שטח חלקה :	1,576.0 מ"ר.
תתי חלקות :	1-10.
צורת החלקה :	החלקה בעלת צורה אי רגולרית, דמוית טרפז עם מגרעת בחלק הצפוני ומידותיה, כדלהלן :
	אורך חזית מערבית כ- 27 מ'.
	אורך חזית צפונית כ- 49 מ'.
טופוגרפיה :	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי :	על החלקה בנוי בניין מגורים הכולל 2 קומות מעל קומת עמודים ובו 10

גו"ח

: גוש : 6546 חלקה : 242.

יח"ד. מתוכננת הריסת המבנה והקמת מבנה מגורים חדש הכולל 24 יח"ד בן 6.5 קומות מעל קומת מרתף, במסגרת פרויקט תמ"א 38 בבניה חדישה.

8.3 תיאור הבינוי

הנכס

המבנה הקיים הינו מבנה ותיק אשר נבנה בשנת 1973 ואינו כולל מעלית נוסעים. במבנה 10 יח"ד קיימות, אשר שטחן הרשום של כל תת חלקה הינו בין 62.9 מ"ר לבין 71.93 מ"ר. לכל אחת מתתי החלקות למעט מס' 9 צמוד מקום חניה בקומת קרקע. בתכנית הבקשה להיתר מבוקש הריסת בניין מגורים קיים ובניית מבנה מגורים חדש הכולל 24 יח"ד בן 6.5 קומות מעל מרתף המנצל זכויות בניה מכוח תכנית תמ"א 38 ותוספת זכויות בגין קומה נוספת שהותרה בתכנית הר/2213.

סוג בניה

הבניין הבנוי בחלקה הינו בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח. גג המבנה הינו גג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

המבנה הבנוי כיום במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי והפיזי.

תמונת חזית הבניין הקיים (מצפון)



עמוד 4 מתוך 41

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. מיצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 25.02.2021, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6546
חלקה	:	242
שטח חלקה	:	1,576.0 מ"ר
בעלות	:	הבעלות בתתי חלקות השונות רשומה על שם בעלים פרטיים שונים.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות	:	רשומות בין היתר, הערות אזהרה לפי סעיף 126 בתתי חלקות 2, 5-10, לטובת טר ארמה תמ"א 38 בע"מ.

9.2 תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בתים משותפים מס' 136/78 שניתן ביום 22.02.1979, עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד בן 2 קומות ובו 10 דירות (5 יח"ד בקומה).
לכל אחת מתתי החלקות למעט מס' 9 צמוד מקום חניה בקומת קרקע.
שטח רשום של כל תת חלקה הינו בין 62.9 מ"ר לבין 71.93 מ"ר.

9.3 הסכמי רכישה

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות בתתי החלקות הקיימות. לפיכך, החלק החייב בהיטל השבחה והתוכניות המשביחות הינו בהתאם לעמדות הצדדים בשומותיהם.

9.4 הסכם תמ"א 38

מועד כריתת חוזה: שנת 2013.
בין: בעלי הדירות בבניין שברחוב חובבי ציון 14, הרצליה [להלן: "הבעלים/הדיירים"].
לבין: טר ארמה תמ"א 38 בע"מ [להלן: "יזום/החברה"].
הדיירים מעוניינים להתקשר עם היזום בעסקה מסוג תמ"א 38 לפיה היזום יפעל להוצאת היתר בניה להריסת הבניין והקמתו מחדש כשהוא מחוזק בפני רעידות אדמה ועומד בתקן ישראלי מס' 413, בהתאם להוראות התמ"א.
הדיירים יפנו את דירותיהם הנוכחיות בבניין למשך תקופת הבניה.
עם סיום הבניה יקבלו הדיירים דירות חדשות בבניין החדש שיוקם תחת הבניין ובתמורה לכך יקבל היזום זכויות בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 ותוכניות שבתוקף.
היזום ישלם דמ"ש החל ממועד פינוי הבניין ועד לקבלת המפתח לדירות.
תוקפו של ההסכם מותנה ומותלה בכפוף למספר תנאים מתלים.

עמוד 5 מתוך 41

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה ביחס לזכויות במקרקעין נשוא ההחלטה.

לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, 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.

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני. 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 מיום 08.06.1961.
- ייעוד - אזור מגורים א'.
 - מגרש מיני - שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.
 - היקף בניוי - 20% או עד 200 מ"ר, השטח הקטן קובע.
 - מס' קומות - 2 קומות.
 - נספח - 50 מ"ר בגובה 2.4 מ'.
 - קווי בניין - חזית - כפי שנקבע בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ'.

תכנית הר/1266 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2127 ביום 17.07.1975.

התכנית קובעת כי גובה הבניינים באזור מגורים א' ל- 2 קומות על קומת עמודים מפולשת לחניה. גובה עמודים 2.2 מ'.

תנאי בניינים לפי סעיף 78 לתכנית הר/2000/א' אושרו בוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום

05.07.1976

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 מעבר לקו הבניין. בהתאם לטבלת זכויות הבניה בהחלטה זו, זכויות הבניה בייעוד מגורים א', כדלהלן:

<u>מצב מוצע</u>	<u>מצב קיים</u>	
	<u>אחוזי בניה למרפסות</u>	<u>אחוזי בניה</u>
אחוזי בניה	12%	20% * 2 קומות = 40% סה"כ
2 קומות = 50% סה"כ		25% * 2 קומות = 50% סה"כ

תכנית הר/1635 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 ביום 01.09.1983.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים בעלי גגות שטוחים בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית הר/2000/מ' 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 בבית דירות, שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין. יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ביותר ישמש לצרכי חניה. לא יורשו מגורים 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'. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, אולם התעמלות ספורט, חוגים ומשחקים לשירות הדיירים.

תכנית הר/2000/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 ביום 16.11.1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה. במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורים בתנאים.

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

בכל בית מגורים שבו ניתן על פי התכניות התקפות החלות על המגרש לבנות גג רעפים ניתן לנצל את חלל הגג בתנאים. השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60%. זכויות אלו יהו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי תכנית שקיבלה תוקף עד למועד תכנית זו.

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

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

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

התכנית קבעה הוראות ומגבלות על מנת לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים. 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.

תכנית הר/2000/א' 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', כדלהלן:

מגרש מיני - 1,000 מ"ר.
היקף בינוי - 25% * 2 קומות = 50% סה"כ.
מס' יח"ד מירבי - 6 יח"ד למגרש מינימלי בבינוי של שתי קומות על עמודים ו-4 יח"ד למגרש מינימלי בבינוי של קוטג'.
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-0.6 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.

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

התכנית קובעת כי בבנייה צמודת קרקע (בית עד שתי קומות למעט מרתפים וחלל גג) תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים.

תכנית הר/1635/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6533 ביום 17.01.2013.

מטרת התכנית להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף.

תכנית הר/1635/ה' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6533 ביום 17.01.2013.

מטרת התכנית היא לשנות את תכנית הר/1635, כך שניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל-23 מ"ר המאושרים ובסך הכל יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר על הגג.
התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

תכנוני – מיצב חדש

החלטת וועדה מקומית בישיבה מס' 61 מיום 30.04.2013

מטרת החלטת הוועדה היא תוספת שטחי שרות בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) ביחס לתכנית 253א' על תיקוניה ככל שהתיקונים הופקדו או אושרו לפני יום 23.02.1992.
האזורים:

התוספת תחול ביחס לאזורים הבאים: אזור מגורים ב', מגורים ב' מוגבל, מגורים ג', מסחרי, חזית מסחרית על פי תכנית מתאר הר/253א', אזור מגורים ד' מכוח תכנית הר/1023 וכן אזור מגורים א' מכוח תכנית הר/1266. באזורי מגורים התוספת תחול בבניה רוויה בלבד ולא על בניה צמודת קרקע כגון קוטגיים וכיו"ב.

תחולה:

תוספת שטחי שירות עפ"י החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף עפ"י תכנית הר/2000מ', למעט מבואות, חדרי מדרגות, בטחון ובטיחות וחניות.

בכפוף לאמור לעיל, מתווספים שטחי שירות כלהלן:

בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת תותר תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה מעליה וזאת לצורך מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה וחניה, בין היתר בכפוף לאמור להלן:
אחסנה - מחסן אחד (לכל היותר) לכל דירת מגורים ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן.

תכנית הר/2213 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6792 ביום 07.01.2014.

מדובר בתוכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

בין מטרות התכנית:

- התכנית הינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
- התכנית, קובעת הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים תחתם באמצעות תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבניינים המבצעים חיזוק.

בין עיקרי הוראות התכנית:

- התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 בתחום העיר הרצליה.
- התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות במקום.
- זכויות הבנייה, על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם הן מתווספות כנגד רעידות אדמה, והן אינן ניתנות להעברה, לניוד או לניצול לכל מטרה אחרת אלא בדרך של תכנית עפ"י הוראות תמ"א 38.
- במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבנייה של התכנית החלה במקום.
- לא תאושר תוספת זכויות בנייה באמצעות הקלות כמותיות. הקלות אלו יהוו סטייה ניכרת.
- על בניין שמימש זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תכנית זו, לא יחולו תכניות לבנייה על גגות: הר/1635, הר/1635א, הר/מק/1635ב, הר/1635ד.
- שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה.

עמוד 10 מתוך 41

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

תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים:

- מבנים אשר סיימו את הליך הבנייה מכוח תמ"א 38 וניתן להם טופס 4 לא יוכלו לקבל תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 ומכוח תכנית זו.
- תוספת הזכויות שתותרנה לצורך חיזוק מבנים קיימים ובכללם: סגירת קומה מפולשת, הרחבת קומות קיימות, תוספת אגפים ותוספת קומות חדשות תהיינה עפ"י הוראות תמ"א 38 על שינוייה.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה 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 עימו תוספת זכויות בנייה. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.
- במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבנייה ובתנאי שהבניין נבנה כדין.
- תותר הקמתם של עד שלושה מרתפי חנייה תת קרקעית בתכסית של 80% משטח החלקה.

סגירת קומת עמודים מפולשת:

- בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת לשימושי מגורים ומחסנים לדיירי הבניין.
- במקרה של סגירת קומת העמודים המפולשת יושארו שטחים לצרכי לובי כניסה ושימושים ציבוריים לדיירי הבניין. השטח המוצע יובא לאישור הוועדה.
- במידה והקומה המפולשת תשמש למגורים, גובהה יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטח דירה בקומת עמודים לא יפחת מ- 50 מ"ר, כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מן הדירה.
- לא יותר ניווד שטחים מקומת העמודים אל כל חלק אחר של המבנה.

גובה ותוספת קומות:

- גובה קומה יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין או עפ"י מדיניות העירייה לגובה קומה, כל שינוי לכך יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

מספר הדירות:

- מספר הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית.
- מספר יחידות הדיור המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה טיפוסית. משארית 0.5 יעוגל מספר יחידות הדיור לתוספת כלפי מעלה.

קווי בניין לתוספות על הגג:

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

גזוזטראות:

- תותר תוספת של גזוזטראות עפ"י חוק התכנון והבנייה.

קומת התוספת השלישית העליונה מכוח תמ"א 38 :

- 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. בחישוב מספר יח"ד שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת.
- בגגות שטוחים תותר תחנת מעלית בקומת התוספת העליונה, ובלבד שהגובה הכולל של המעלית על מתקניה לא יחרוג מ- 5 מ' מפני רצפת קומת התוספת העליונה כהגדרתה בתכנית זו.

הריסה ובנייה ומחדש :

- במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה.

חניה :

- תנאי למתן היתר לתוספת בנייה או הקמת מבנה חדש, עפ"י האמור בתכנית זו, יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס הוועדה.
- תקן החניה לתכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, עפ"י תקן ארצי מחייב לכל יחידות הדיור בבניין. בהריסה ובנייה מחדש יש לספק את החניות במרתף חניות תת קרקעי.
- במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי התנאים במגרש אינם מאפשרים תוספת מקומות חניה, תהיה רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר או להתנות מתן היתרי בנייה בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק המפורט בתוספת לתקנות התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג-1983.
- תותר התקנת מעליות לכלי רכב/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי מתחת לפני הקרקע.
- ניתן יהיה להוסיף מרתף חניה בתכנית מרבית של 80% משטח המגרש ובתנאי שינתן פתרון לניקוז המגרש ולתשתיות תת קרקעיות באישור הוועדה המקומית.

מכפילי חניה :

- על מכפילי/מתקני חנייה שיוצעו להיות מוסתרים לגמרי מתחת לפני הקרקע כאשר אינם פעילים.
- כמות מכפילי החניה המותרת תהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- מבקש ההיתר יציג אישור קונסטרוקטור לשיממות ההנדסית של פתרון מתקני חניה במגרש.
- תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הצגת חוזה התקשרות של דיירי הבניין עם חברה מתחזקת למשך כל תקופת הפעלת המתקנים ולא פחות מ- 10 שנים.
- תנאי לתעודת גמר הינו התקנת המתקנים עפ"י היתר והפעלתם בשטח.

מסמכי תכנית תמ"א 38

תכנית מתאר ארעית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397

מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' א1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

עמוד 13 מתוך 41

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

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
 - הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיף לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

תמ"א 38 – שינוי מס' א'3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

- על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונתרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:
1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
 2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
 - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
 - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
 - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
 - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
 4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
 5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

שמאית המשיבה מציינת כי תיקון 3 א' זה אינו חל על תחום מרחב התכנון בהרצליה.

רישוי – מצב קודם

תכנית בקשה להיתר מס' 19510123 שאושרה ע"י ישיבת ועדה מס' 84 מיום 22.07.1957
התיר תוספת בניה של 28.78 מ"ר ל- 40.71 מ"ר קיים ובתוספת מרפסות, סה"כ שטח 97.49 מ"ר.

היתר בניה מס' 45 מיום 14.02.1973

התיר הקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט, בו 9 דירות.
בהתאם לתכנית ההיתר, היקף הבניה הינו כדלהלן:

מקלט - 25 מ"ר.

קומה א' - 324.35 מ"ר.

קומה ב' - 265.66 מ"ר.

היתר בניה מס' 334 מיום 09.11.1975

התיר תוספת דירה בבניין קיים בשטח של 75.49 מ"ר.
לא אותרה תכנית ההיתר.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20150128 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 643 מיום 18.09.2019

מבוקש הריסה ובניה לבניין מגורים קיים, הכולל 2 קומות על עמודים, 10 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213. מבוקש הקמת בניין מגורים חדש הכולל 9 יח"ד מהתב"ע ו-15 יח"ד מהתמ"א ב-6.5 קומות כולל קומת קרקע: 2 יח"ד גן מהתמ"א+ 9 יח"ד מהתב"ע+ 13 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א. סה"כ 6.5 קומות כולל קומת עמודים ו-24 יח"ד.

קומת מרתף: חניות, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות.

קומת קרקע: 2 דירות גן, לובי כניסה ופיתוח שטח.

קומות עליונות: 4 יח"ד בקומה, 22 דירות - ממ"דים, גוזזטראות, מרפסות גג, פרגולות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח מגרש נטו הינו 1,514 מ"ר.

פירוט תמציתי של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, כדלהלן¹:

קומה	שטח עיקרי									סה"כ שטח בניה	
	מגורים	ממ"ד	שטח טכני	מבואות וחדרי מדרגות	מסתורים	מחסנים	קומה מפולשת	מתחת למרפסות ומסתורים	מרתף חניה		סה"כ
מרתף						139.20		71.70			1,185.90
קרקע	264.70	24.00	28.90	115.40		30.60	106.50				633.40
1	412.80	48.00		53.50	13.30						527.60
2	412.80	48.00		53.50	13.30						527.60
3	412.80	48.00		53.50	13.30						527.60
4	412.80	48.00		53.50	13.30						527.60
5	412.80	48.00		53.50	13.30						527.60
6	221.20	24.00		34.60							279.80
גג				15.80							15.80
סה"כ	2,549.90	288.00	63.20	505.00	66.50	169.80	106.50		940.70		4,752.90

להלן פירוט השטחים המותרים לבניה לפי תכנית הבקשה להיתר:

לצורך מימוש הבניה המוצעת התבקשו הקלות.

בהתאם למסמך החלטות הוועדה המקומית, בישיבה מס' 643 מיום 18.09.2018, עולה כי אושרו ההקלות כדלהלן:

- הוחלט לאשר הקלה בקו בנין קדמי לרח' חובבי ציון לגוזזטראות הנמצאות 2.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע.
- הוחלט לאשר הקלה בהעברת שטחי שירות עבור מחסנים דירתיים למרתף חניה.

¹ בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה, שהועברה ליד.

לבדיקת, הבקשה להיתר אינה מופיעה בתיק הבניין מס' 2597 באתר הוועדה המקומית.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדן 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.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

- באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:
- 11.1** נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
- 11.2** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה 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. (11.2.2.1).**
- 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** המועדים קובעים.
- 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.

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
החלטת וועדה	30.04.2013	₪ 102,000	₪ 45,900
תכנית הר/2213	18.09.2019	₪ 2,169,230	₪ 947,700
אישור הקלות	18.09.2019	₪ 2,613	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 31.03.2021, כדלהלן:

מובאת התייחסות השמאית לשומת המבקשת:

1. תקנה 13 – תוספת שטחי אחסנה:

1.1. לטענת המבקש שטחי האחסנה המבוקשים בקומת המרתף הותרו מתכנית הר/2000 אשר אושרה בשנת 1990.

בתחשיב שערכה השמאית הביאה בחשבון כי במועד אישור התכנית, לא הייתה כדאיות כלכלית להרוס את הבניין על מנת לחפור מרתף לצורך בניית מחסנים ולכן תוספת הזכויות למחסנים הובאה בחשבון מתקנה 13 ובהתאם להחלטת הוועדה הקובעת כי תותר הקמת מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע או בקומת העמודים המפולשת מעל לכניסה הקובעת.

1.2. בעת הדיונים בבקשה להיתר בניה, היה ברור למבקשת כי עליה לבקש בהליך של הקלה את ניוד שטחי המחסנים לקומת המרתף. אילו המבקשת הייתה חושבת כי בניית המחסנים בקומת המרתף נובעת מתכנית מאושרת, לא הייתה מסכימה לדרישת המשיבה לפרסום הקלה לניוד שטחי המחסנים. המבקשת הגישה ערר על סירוב הוועדה לאשר את הבקשה להיתר בניה ולא כללה בערר סוגיה זו. קבלת טענת שמאי המבקשת משמע ערר על עצם החיוב בהיטל השבחה, ערר אשר היה צריך להעלות בפני ועדת ערר. מכיוון שלא נעשה הדבר, על השמאי המכריע לדון אך ורק לעניין ההשבחה ולא לעניין עצם החיוב.

עמוד 19 מתוך 41

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

2. תכנית הר/2213:

2.1 בהוראות תכנית הר/2213 נקבע כי התכנית הינה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. ע"פ הוראות התכנית "במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, בהקמת המבנה החדש, ניתן יהיה לנצל את זכויות התכניות התקיפות והחלות על המגרש בתוספת הזכויות מתמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות), כל זאת במגבלת קווי הבניה של התכנית החלה במקום".

2.2 טענת שמאי המבקשת כאילו, יש לזכות את המבקשת בזכויות בניה פוטנציאליות מכוח תמ"א 38 אשר לא נוצלו במסגרת תוספת 2.5 קומות התמ"א ולהפחית אותן מזכויות הבניה של הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 ומהווה תוספת בניה מעבר לזכויות תמ"א 38, נוגדת את החלטת ועדת ערר הן בערר בקשר לנכס נשוא הליך זה והן לערר במקרה דומה – סדן אחזקות 38 בע"מ נגד הועדה מקומית לתכנון ובניה "הרצליה", הר/8537/1118 (להלן "ערר סדן אחזקות").

בערר סדן אחזקות, קבעה ועדת הערר – "במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח התכנית, כמו גם הזכויות מכוח תמ"א 38 עצמה אינן זכויות מוקנות. לכך כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ראו פס' דין בעעמ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016) לכך כי הזכויות מכוח התכנית אינן זכויות מוקנות ראו החלטת ועדת הערר בעניין טר-אדמה וכן החלטות ועדה זו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו – 25 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019) ובערר (ת"א) 85293/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאורה מאירי נציגת בעלי הזכויות בנכס (פורסם בנבו, 31.12.2019)."

ובהמשך "במקרה שבפנינו המחלוקת נוגעת לאופן המיסוי של הקומה הנוספת (מעבר לקומות שהתירה התמ"א בנוסחה בעת אישור התכנית), שעליה לא חל הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית."

2.3 זיכוי המבקשת בשטח אשר לא נוצל במסגרת הקומות המותרות מכוח תמ"א 38, סותר את קביעת ועדת ערר כי שטח זה אינו שטח מוקנה ולא הייתה לו כל וודאות במצב הקודם ולכן אין לזכות את המבקשת בגין שטח זכויות אשר כלל לא היו מוקנות לה במצב הקודם. בערר טר-ארמה ייזום ובינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה ואח', הר/5005/16 העוסק בחלקה נשוא חוות דעת זו, קבעה ועדת ערר:

"אנו דוחים את טענות העוררת לפיה הזכויות אותן ניתן להתיר מכוח תכנית הר/2213 הן זכויות מוקנות. לטעמנו ההוראה הקבועה בסעיף 4.1.2(3) לתכנית הר/2213 רלוונטית הן לתוספת זכויות בניה במסלול של עיבוי והן לתוספת זכויות בניה במסלול של הריסה ובניה מחדש. סעיף 4.1.2 כולל הוראת בינוי הנוגעות לכלל מסלולי החיזוק ועל כן הוראת ס"ק (3) רלוונטית לשני המסלולים. יתר על כן בהתאם להוראת סעיף 1.6 לתכנית הר/2213 תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 וגם בשל כפיפות זו ממילא הוראות שיקול הדעת שבתמ"א 38 חלות במקרה דנן. אין ממש בטענת העוררת כי הוראת סעיף 4.1.2 מתייחסות לתוספת בניה למבנה "קיים" ואין ממש בטענתה כי במקרה של הריסה ובניה מחדש מדובר בזכויות מוקנות."

2.4 כמו כן, קבעה ועדת הערר בערר סדן אחזקות כאמור לעיל, כי שטח הקומה השלישית אשר האפשרות לבנות אותה נובעת אך ורק מכוח תכנית הר/2213 ולא מכוח תמ"א 38, איננה זכאית לפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. בקשת שמאי המבקשת, נוגדת סעיף זה ומעניקה למבקשת פטור בניגוד לחוק!

3. הקלה בגין בליטת מרפסות מעבר לקו בניין:

3.1 לטענת המבקש לא היה צורך כלל בהקלה שכן השטח החורג מקווי הבניין יכול היה להיות ממוקם בתחום קווי הבניין. לא ברורה לי טענה זו שכן אם אכן כך היה הדבר, המתכנן לא היה בוחר לבקש הקלה ולמקם את המרפסות בחריגה מקווי הבניין.

3.2 לעניין הטענה כי מדובר בבליטה מותרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בסעיף 2 (5) (א) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), נקבע כי ניתן לאשר בליטה מעבר של עד 2 מ' מקווי הבניין. ככל והבליטה לא הייתה מותרת ע"פ התקנון גם הליך אישור ההקלה לא היה מתיר אותה שכן היא הייתה נחשבת כסטייה ניכרת. כאמור בסעיף 1.2 לעיל, גם לעניין זה המבקשת לא ערערה על הדרישה לאשר חריגה זו במסגרת הליך של הקלה.

3.3 לעניין מדידת החריגה, נערכה מדידה גרפית מתכנית ההיתר ולפיה נלקח השטח לחיוב.

4. שווי מ"ר לתקנה 13:

4.1 השומה שצוינה בשומת המבקש הינו מנכס בשכונת הרצליה הצעירה בעוד שהנכס הנדון ממוקם בשכונת נווה ישראל. הנכס שנדון בשומה המכרעת שצוינה ע"י שמאי המבקש ברח' בן גוריון 57, (חלקה 56 בגוש 6546) ממוקם ברחוב סואן ומהווה כניסה דרומית לעיר. יהיה זה לא מדויק להתייחס לערכי שווי שנקבעו לנכס הנמצא ברחוב סואן בעוד הנכס הנדון נמצא ברחוב חד סטרי צר ושקט. יוער כי בניגוד לשומת הועדה, שמאי המבקשת לא הביא עסקאות השוואה.

5. שווי למ"ר לתכנית הר/2213:

5.1 לטענת המבקש במהלך שנת 2020 הייתה עליית מחירים של כ- 5% בשווי מ"ר בנוי. בנוסף לעסקאות שצינתי בהערכתי הובאה בחשבון וכביקורת, קביעתה של השמאית המכריעה גבי דנה שיחור לנכס ברח' בן יהודה (6546/506).

ניתן לראות כי החלטתה הסתמכה על עסקאות ועל הכרעות מהשנים 2017-2018.

בהתאם לקביעתה כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 06/12/2017 הינו 9,000 ₪.

בהתייחס לעסקאות חדשות יותר ובהתאמה לזמן הבאתי בחשבון כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 9,500 ₪.

5.2 ביום 01/03/2021 התפרסמה השומה המכרעת של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון בעניין גוש 6546 חלקה 425, רחוב בן יהודה 47, הרצליה.

כבוד השמאי המכריע קבע למועד הקובע 28/03/2020, שווי מ"ר מבונה בסך 9,900 ₪.

יוער כי מדובר בחלקה לא רגולרית הנמצאת בצומת הרחובות ארלוזורוב ובן יהודה, במיקום סואן יותר מהחלקה נשוא הליך זה.

להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

מר איתן שפיצר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת]

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת.

התייחסותי למכתב תגובת המשיבה, כדלהלן:

סעיף 1.1 לתגובת המשיבה – מתגובת משיבה אני מבין שאין מחלוקת שהותרו מחסנים בתכנית הר/2000 מ'. שמאית המשיבה טוענת שמכיוון שלא הייתה כלכליות לא הותרו מחסנים עקב כלכליות כספית. תכנית מקנה זכויות בניה ללא קשר לכלכליות. כפי שצינתי בחוות דעתי פסק דין מחוזי שקבע שמותר מחסנים בקומת מרתף.

סעיף 1.2 לתגובת משיבה – שמאית וועדה מנסה להיתלות בערר הרישוי שהוגש על ידי המבקשת כנגד החלטת הוועדה המקומית לדחיית הבקשה להיתר כולה. וטוענת שבמסגרת ערר על היתר הבניה היה צריך להיכנס גם לערר על הבקשה להקלה לבניית המחסנים במרתף. הדבר לדעתי איננו נכון. הערר הוגש כנגד דחיית בקשה להיתר הבניה כולו. לא ירד לרזולוציה לדרישה של פרסום להקלה למחסן בקומת המרתף.

בתגובה לא מצאתי כל התייחסות לפסק דין חלוט של בית משפט מחוזי המחייב את וועדה מקומית את וועדת ערר, את שמאית הוועדה ואת שמאי מכריע.

סעיף 2.1 + סעיף 2.2 לתגובת משיבה – שמאית המשיבה טוענת שזכויות מכוח תמ"א 38 אינם זכויות מוקנות. אין חולק על כך. אבל זכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

במסגרת הבקשה להיתר הוועדה המקומית חישה את הזכויות שהותרו מכוח תמ"א 38 בבניין.

יש לכך בהתאם לחוק ובגרמושקה יש חלק שמדבר על הזכויות המותרות במקרקעין. הוועדה המקומית אישרה את הזכויות האלו. הדבר לא דומה לפסיקה שהביא בעניין סדן. התגובה לא קשורה לחוות הדעת.

סעיף 2.3 + סעיף 2.4 לתגובה – כנ"ל.

סעיף 3 לתגובה – בלטה המותרת לפי חוק התכנון והבניה. כפי שרואים בתכנית הקו הולך בזווית ולכן, יש המון שטחים שלא מנוצלים.

סעיף 4 לתגובה – אין לי מה להוסיף מעבר לאמור בחוות דעתי.

סעיף 5.2 לתגובה – זו שומה של מר מרדכי דדון שמאי מכריע ולא של מר דוד דדון שמאי מכריע. שמאית המשיבה טוענת בחלקה לא רגולרית, מקום סואן, ולכן נקבע בשומה מכרעת 9,900 ש"מ קרקע מבונה. אולם, בעיון בשומה עולה שעל השווי הנ"ל הובאו מקדמי הפחתה. ואף מקדמים אלו נכנסו לרזולוציה של מקדמי מסחר וכו'.

גב' תמר פרקאוף אברהם שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה]

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תגובתי המפורט.

התייחסותי לטיעוני המבקש, כדלהלן:

ברצוני להדגיש לנושא הערר אני לא נטלת בו. כמו שהמבקש טרח להגיש ערר יכלה המבקשת להגיש ערר כנגד הבקשה לקבל את ניווד שטחי מחסנים מקומת קרקע לקומת מרתף במסגרת הקלה.

לעניין פסק דין רלוונטי לטענת המבקשת – המחייב את שמאית הוועדה, שמאי מכריע, ועדת ערר, מבקשת לבדוק אם פסק הדין רלוונטי. לדעתי, פסק דין אינו רלוונטי. לכן, השמאי המכריע יבחן זאת.

זכויות פטורות מכוח תמ"א 38 – ראשית, אני מתנגדת להגדרת חברי שאין קשר בין תגובתי לשומתו. יש קשר מאוד ברור וזה עולה מהתגובה. זכויות מכוח תמ"א 38 ברגע שאושרו ונתקבלו הם זכויות פטורות ואני לא חולקת על כך. אלא מה, שהקומה השלישית התוספת היא כלל לא מכוח תמ"א 38. היא מכוח תכנית הר/2213.

הזכויות מכוח התמ"א נגמרות בקומה הזאת. אנחנו יודעים משלל הפסיקות וגם בפסיקה שצינתי בתגובתי, שזכויות מכוח תמ"א מקבלות את המסוימות שלהם רק ביום שאושרו על ידי הוועדה. כמו שהקלות זה זכויות שמתכלות אם לא מנצלים אותם. אותו דבר בפרויקט של תמ"א, אם יכולת להכיל שטח מסוים אזי כל יתר השטחים אינם רלוונטיים. והפסיקות שצינתי הם רלוונטיות וממחישות את זה. במידה ונזכה את המבקשת בזכויות תאורטיות לגמרי שלא נתקבלו בקומות התמ"א אנחנו למעשה ניתן להם פטור בניגוד לסעיף 19 ב 10 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה שכן קומה זאת לא מכוח תמ"א 38.

לכל יתר הנושאים אני מפנה לתגובתי ולשומתי המפורטת.

מר איתן שפיצר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת]

תמ"א 38 – שטענתי שבתגובת המשיבה שאין התייחסות לזכויות תמ"א 38 במצב קודם הכוונה שלא הייתה התייחסות לאמור בסעיף 7.2 בחוות דעתי.

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות (מועד קובע 30.04.2013)

עמדת שמאית המשיבה

בהתאם להחלטה ברע"א 8358/99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת, קבעה כבוד השופטת דליה דורנר כך:

"מקום בו השתמשה הוועדה בסמכויותיה על פי תקנה 13(ב), והרחיבה את זכויות הבנייה, כפי שאכן נעשה בענייננו, יש לשלם היטל השבחה כדין".

הוועדה המקומית בישיבה מס' 61 מיום 30/04/2013, קבעה בין היתר, כי תותר תוספת שטחי אחסנה בקומת הקרקע או בקומת העמודים לפי 6 מ"ר מחסן לכל דירה.

נכון למועד זה בחלקה הנדונה קיים מבנה הכולל 10 יח"ד, מכאן כי החלטה זו הוסיפה ליח"ד אלו 60 מ"ר מחסנים דירתיים.

נתוני שווי:

להלן סקר מחירים בהתאם לנתוני מכירות של דירות חדשות בסביבה, הנתונים מתוך מערכת "מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי למ"ר בנוי
1	006546-0896-002-00	30/08/2012	₪ 3,000,000	2009	114	5	₪ 26,316
2	006546-0372-001-05	06/08/2012	₪ 2,550,000	2011	110	5	₪ 23,182
3	006546-0697-002-00	07/06/2012	₪ 2,330,000	2011	110	4	₪ 21,182
	ממוצע						
							₪ 23,560

מניתוח הנתונים דלעיל בניכוי מע"מ² (16%), יזמות (20%) ועלויות בנייה כוללות (8,000 ₪) מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה של כ- 8,500 ₪.

כביקורת בלבד:

- בשומה מכרעת מיום 01/02/2017, לנכס ברחוב בן יהודה 34, גוש 6546 חלקה 814, קבע השמאי המכריע- מר ארז כהן- שווי למ"ר מבונה למועד קובע 22/02/2014 של כ- 9,000 ₪.
- בשומה מכרעת מיום 28/09/2014, לנכס ברחוב בן יהודה 49, גוש 6546 חלקה 426, קבע השמאי המכריע- מר אייל יצחקי- שווי למ"ר מבונה למועד קובע 31/10/2014 של כ- 9,000 ₪.

² הפחתת המע"מ הינה על הצד הזהיר, יצוין כי נכון למועד הקובע במדובר בזכויות של בעלי הקרקע-פרטיים.

תחשיבים:

10	מס' יח"ד במגרש
6	שטח מחסן לדירה במ"ר
60	סה"כ זכויות בנייה למחסנים
0.4	מקדם מחסן לא סמוך לדירה
24	סה"כ מ"ר אקוויולנטי
₪ 8,500	שווי למ"ר מבונה
₪ 204,000	השבחה

עמדת שמאי המבקשת

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים 30.6 מ"ר אחסנה בקומת קרקע. ייתר שטחי האחסנה המבוקשים בקומת המרתף, הותרו בתוכנית הר/2000מ', המהווה מצב קודם (כאמור בשומת הוועדה בסעי' 7.1) וכאמור בע"א (ת"א) 1583/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ה.ה. קניונים בע"מ. לכן ההקלה לניוד מחסנים לקומת המרתף, לא השביחה את המקרקעין, שכן בניית מחסנים בקומת המרתף בשטח 6 מ"ר ליח"ד, הותרה בתוכנית סטטוטורית תקפה.

ערכי שווי:

בשומת כבוד השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס בחלקה 56 בגוש 6546, נקבע שווי מ"ר 7,000 ₪ ליום 26/06/2013, שהינו המועד הסמוך ביותר מבין השומות המכריעות שנעשו בסביבת הנכס מושא חוות הדעת. על הצד הזהיר קבע השמאי שווי מ"ר 7,500 ₪.

תחשיבים:

שטח במ"ר	מהות
30.6	שטח מחסן בקומת קרקע
0.4	מקדם אקו"י למחסן
₪ 7,500	שווי מ"ר אקו"י
₪ 91,800	השבחה
₪ 45,900	היטל השבחה

הכרעה

הקדמה ביחס להשבחה בגין שטחי האחסנה במרתף ביחס לכלל מדרגות השבחה נשוא החלטה זו:

תכנית הבקשה להיתר נשוא ההחלטה מבקשת לנצל זכויות בניה למחסנים בהיקף של 139.2 מ"ר במרתף ו- 30.6 מ"ר בקומת הקרקע.

לצורך ניצול זכויות הבניה אושרה בין היתר, כפי שצוין בפרוטוקול ועדת המשנה בישיבה 643 בתאריך 18/09/2019, הקלה בהעברת שטחי שירות עבור מחסנים דירתיים למרתף חניה.

מעיון ברצף התכניות במצב הקודם עולה כי בתכנית הר/2000/מ' הותרה הקמת מרתף בשטח של עד 100% מהיטל הבניין בו ניתן להקים מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

כמו כן בהחלטת וועדה מקומית בישיבה מס' 61 מיום 30.04.2013 נקבע כי בקומת הקרקע או קומת העמודים המפולשת שמעל לכניסה הקובעת תותר תוספת שטחי שירות במלוא היקף הקומה מעליה בין היתר לצרכי אחסנה (מחסן אחד לכל דירת מגורים ובשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן).

לעניין סעיף תחולת החלטה זו צוין, כדלהלן:

"תחולה:

תוספת שטחי שירות עפ"י החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף עפ"י תכנית הר/2000/מ, למעט מבואות, חדרי מדרגות, בטחון ובטיחות וחניות."

מהנ"ל אני סבור כי פרוטוקול זה אפשר תוספת שטחי מחסנים בקומת הקרקע או קומת עמודים מפולשת בשטח של 6 מ"ר מחסן ליח"ד וזאת במקום שבו לא מנוצלות זכויות הבניה למחסנים במרתף (בשטח זהה של 6 מ"ר ליח"ד) לפי תכנית הר/2000/מ'.

פרוטוקול וועדה זה לא אסר על שימוש זכויות הבניה לפי תכנית הר/2000/מ', קרי הקמת מחסנים בקומת המרתף.

לפיכך, במצב החדש לאחר אישור פרוטוקול הוועדה התאפשרה הקמתם בקומת הקרקע או המרתף.

לאור העובדה כי תכנית הר/2000/מ' התירה הקמת מרתפים בקומת המרתף, התעוררה המחלוקת בשאלה, מדוע היה צורך בבקשה ואישור הקלה לניוד שטחי שירות עבור מחסנים לקומת המרתף?

משיחה טלפונית שנערכה ביום 11.05.2021 עם אדריכל תכנית הבקשה להיתר, האדריכל מר גרי שפיר, הובהר ממנו כי רפרנטית הוועדה המקומית דרשה לפרסם הקלה זו לאישור בשל הוראות תכנית הר/2213, שם מצוין כי ניתן לאשר "מרתף חניה", ממנה מסיקה הוועדה כי במרתף יותרו רק שימושי חניה ולא צוינה הגדרה אחרת אותה ניתן לפרש כי במרתף ניתן להקים מחסנים.

האדריכל ציין כי חלק על עמדת הוועדה אך לנוכח התעקשותה פרסם את ההקלה ולא ערער בעניין זה.

ראשית אציין כי ככל שהמבקשת חולקת על עצם החיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה, זאת ביחס לשאלה האם נדרשה ההקלה שפורסמה או לאו, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.

מחלוקת זו עניינה משפטית ואינה נוגעת לגובה החיוב, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאי המבקשת כי לא נדרשה ההקלה שפורסמה ואושרה.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

כמו כן, ככל שהמבקשת סברה שלא נדרש פרסום ההקלה הנ"ל, עליה לפנות לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, שלה סמכויות לדון ולהחליט בעררים המוגשים על החלטת ועדת מקומית בעניין היתרי בניה עפ"י סעיף 152 (א) לחוק, לרבות הקלות, היתרים לשימוש חורג, אי מתן החלטה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור בעניין זה לוועדת הערר.

כמו כן, כפי שנקבע בפסיקה, משפט הבכורה בפרשנות הוראות תכנית ניתן לוועדה המקומית. עמד על כך בית המשפט המחוזי בעת"מ (ת"א) 1317/06 גיימס בארט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח' (15.02.2007):

"הלכה פסוקה היא שביט משפט זה אינו מוסמך על פי החוק ואינו מתאים על פי מהותו לשמש כמסד תכנון. מכאן שביט המשפט לא יתערב בשיקול הדעת של רשות התכנון אלא אם נפל בו פגם משפטי או שהוא נפגם בשיקולים זרים או בחוסר סבירות (בג"צ 465/93 טריידט ס.א. נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד מח(2), 622, 636-635).

"בעניין פרשנות הוראות התב"ע יש לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית. הפרשנות שלה עדיפה על הפרשנות של העותרים. לא זו בלבד שמעיקרה נתפסת רשות התכנון המקומית כבעלת המומחיות והניסיון המעשי המתאימים לשם ביסוס שיקול הדעת שלה במתן ההיתר הקונקרטי, אלא שבמקרה זה, מעדות אדריכלית העיר עולה הרושם, הן מהרקע, הניסיון והבקיאות שיש לה בהקשר לבעייתיות המיוחדת של שכונת נוה צדק והן מהמחויבות שיש לאדריכלית ולוועדה המקומית להתיר ולהגביל בנייה בשכונה באופן השומר על איפיוניה המיוחדים. לכן ההבנה של הוועדה המקומית את הוראות התוכנית היא ההבנה הנכונה." עמד על כך פרופ' זמיר:

"... 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, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי.

הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות (י. זמיר הסמכות המנהלית, כרך א' 145)". לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי נדרשה ההקלה שפורסמה ויש לפרש את הוראות התכניות כעמדת הוועדה המקומית, כי ממועד אישור תכנית הר/2213 לא התאפשרה הקמת מחסנים במרתף.

השבחה בגין התרת הקמת שטחי מחסנים בקומת הקרקע מפרוטוקול הוועדה המקומית – מדרגת השבחה הנידונה:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון את השבחה בגין תוספת של 6 מ"ר מחסן ליח"ד, סה"כ 60 מ"ר, בעוד שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון את השבחה בגין תוספת שטחי המחסנים בשטח של 30.6 מ"ר, לפי שטחי המחסנים שמבוקשים בפועל בתכנית הבקשה להיתר בקומת הקרקע. בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת.

קיים קושי להערכת לקבל את עמדת שמאית המשיבה ואבאר.

כפי שפורט לעיל, במצב הקודם לפרוטוקול החלטת ועדה נשוא ההחלטה, ניתן היה להקים מחסנים בקומת מרתף בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד ובמצב החדש קיימת אפשרות נוספת לניצולם, בקומת הקרקע/עמודים במקום במרתף.

עמוד 27 מתוך 41

בפועל תכנית הבקשה להיתר המהווה את אירוע מימוש הזכויות מבקשת לנצל 30.6 מ"ר מחסנים בקומת קרקע בלבד.

בפועל ניצול זכויות בניה למחסנים בקומת קרקע, גורע מהאפשרות להקמת מחסנים אלו בקומת מרתף אשר הותרו במצב הקודם, בשטח זהה.

לפיכך, ולאור העובדה כי שטח של 30.6 מ"ר לאחסנה נוצל בפועל בקומת קרקע בהתאם להחלטת הוועדה, מצאתי לנכון להביא בחשבון את ההשבחה כשיפור תכנוני במקדם השבחה של 20% בלבד, בשל העובדה שלולא אישור פרוטוקול הוועדה לא ניתן היה להתיר שטחי אחסנה אלו בקומת הקרקע.

אקבל את הסכמת הצדדים, שאינם חלוקים כי מקדם אקו' ראוי לשטחי המחסנים הינו 0.4. בחנתי את ערכי השווי שנוקטים בהם שמאי הצדדים.

שמאית המשיבה מציינת בעיקר עסקאות ונתוני השוואה משכונת הרצליה הירוקה הסמוכה.

שמאי המבקשת מאידך נוקט בערכי שווי נמוכים יותר בהתאם להחלטת גב' נאוה סירקיס, ביחס לנכס במיקום נחות, ברחוב בן גוריון המהווה ציר ראשי.

לאור מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה בשכונת נווה ישראל וברחוב פנימי ושקט, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 8,000 ₪ למ"ר בהתאם לנתונים אשר הציגו שמאי הצדדים.

תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

שטח במ"ר	מהות
30.6	שטח מחסנים לבניה בקומת קרקע
0.4	מקדם אקו' למחסן
0.2	מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני
₪ 8,000	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
₪ 20,000	השבחה במעוגל
₪ 10,000	היטל השבחה (50%)

השבחה בגין אישור תכנית הר/2213 (מועד קובע 18.09.2019)

עמדת שמאית המשיבה

א. תוספת קומה:

בבקשה להיתר הנדונה, מבוקשת הריסת מבנה קיים ותוספת 3.5 קומות מכוח תכנית הר/2213. בהתאם להחלטות בעררים - הר/8537/1118 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ו-הר/85084/16 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע בין היתר כי לא ניתן לנייד את השטחים הפטורים מכוח סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית. לפיכך, את תחשיב ההשבחה יש לחשב בצורה ישירה לתוספת הקומה למלוא קיבלת הבנייה המבוקשת העיקרית.

להלן שומות מכריעות בה שיטה זו אומצה:

- השמאי אייל יצחקי, שומה מיום 19/3/2019, גוש 6533, חלקה 118, רחוב הס 20. שומה נוספת מיום 11/2/2019, גוש 6529, חלקה 155, רחוב פינסקר 4.
 - השמאי דוד טיגרמן, שומה מיום 10/8/2020, גוש 6537, חלקה 720 הדר 38. שומה נוספת מיום 24/7/2019, גוש 6529, חלקה 57, יהודה הלוי 8.
 - השמאי אלי כהן, שומה מיום 24/6/2019, גוש 6534, חלקה 61, אבן גבירול 37.
- במקרה הנדון מבוקש שטח עיקרי של 412.8 מ"ר בקומה החמישית אשר נוסף מכוח תכנית זו.**

ב. תוספת מחסנים:

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב' לתכנית הר/2213, תותר תוספת מחסנים לדיירי הבניין בקומת העמודים, טרם אישור הבקשה להיתר- במגרש הנדון קיימות 10 יח"ד להם זכויות בנייה ל-60 מ"ר אחסנה, כעת, מבוקשות 24 יח"ד עם שטחי מחסנים מוצעים של 167.9 מ"ר, כלומר, בעקבות הבקשה להיתר מכוח תכנית הר/2213 "נולדו" 107.9 מחסנים חדשים אשר אפשרה את תוספת המחסנים ולמעשה אימצה את החלטת הוועדה לתוספת שטחי שירות, מכאן, כי תכנית זו התירה מחסנים לדירות בבניין מעבר לכמות המותרת במצב הקודם כאמור בסעיף 1 לעיל.

ג. נוסף:

נבחן ע"י השמאית האם בבקשה להיתר דגן קיים מימוש של ההוראה בתכנית אשר מתירה את סגירת המרפסות והסבתן לשטח עיקרי. מממצאי התחשיב שערכה עולה, כי לא נוצלה הוראה זו.

נתוני שווי למועד קובע 18/09/2019 - תכנית הר/2213 והקלות:

להלן סקר מחירים בהתאם לנתוני מכירות של דירות חדשות מפרויקט תמ"א 38 לבניה וחיזוק ברחוב בן יהודה 72 בגוש 6546 חלקה 506, הנתונים מתוך מערכת "מידע נדל"י" של רשות המיסים:

מס"ד	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח דירתי	שטח גזוזטרא	מחסן	קומה	מחיר למ"ר בנוי
1	08/09/2020	2,475,896 ₪	92	12	משותף- לא צמוד	4/6	26,912 ₪
2	08/09/2020	2,505,896 ₪	91	12	משותף- לא צמוד	5/6	27,537 ₪
3	10/02/2020	2,418,896 ₪	91	12	משותף- לא צמוד	4/6	26,581 ₪
4	04/02/2020	2,385,896 ₪	91	12	משותף- לא צמוד	5/6	26,219 ₪
5	04/02/2020	2,330,872 ₪	92	12	משותף- לא צמוד	4/6	25,336 ₪
ממוצע			91.4	ממוצע			
				26,517 ₪			

מניתוח הנתונים דלעיל בהתאמה לגודל דירות מוצעות בנכס הנדון (5% בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלות בנייה - כולל חניה במרתף³, מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה של כ- 9,500 ₪.

כביקורת בלבד:

- בהחלטה מיום 03/09/2020 לבקשה להיתר לפי תמ"א 38 חיזוק ובניה, ברחוב ברנר 22, גוש 6546 חלקה 708, קבע השמאי המכריע מר יהודה פלד שווי למ"ר מבונה למועד קובע 10/03/2019 של כ- 9,100 ₪.
- בהחלטה מיום 13/11/2019 לבקשה להיתר לפי תמ"א 38 חיזוק ובניה, ברחוב בן יהודה 72, גוש 6546 חלקה 506, קבעה השמאי המכריעה גבי דנה שיחור שווי למ"ר מבונה למועד קובע 06/12/2017 של כ- 9,000 ₪.

תחשיבים:

1. בגין תוספת קומה שלישית (מעבר ל-2.5 קומות):

שטח עיקרי קומה ה' במ"ר	412.80
שווי למ"ר מבונה	9,500 ₪
השבחה	3,921,600 ₪

2. בגין תוספת שטחי מחסנים:

שטח מחסנים מצב קודם	60
שטח מחסנים מוצעים	169.7
סה"כ תוספת שטחי מחסנים	109.7
מקדם מחסן לא סמוך לדירה	0.4
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי	43.88
שווי למ"ר מבונה	9,500 ₪
השבחה	416,860 ₪

³ בהתאמה לנכס הנדון בו החניה במרתף.

3. בגין הסבת מרפסות לשטח עיקרי:

1,514	שטח מגרש במ"ר
378.5	שטח עיקרי קומתי מותר לפי תב"ע (25%)
324.3	שטח עיקרי בנוי קומה א' בהיתר
5	דירות בקומה
13	שטח תוספת עיקרי לדירה
65	שטח תוספת קומתי
443.5	סה"כ שטח קומתי עיקרי אפשרי מורחב
412.8	שטח קומה טיפוסית מבוקש
מסקנה: אין ניצול לאפשרות סגירת מרפסות והסבתן לשטח עיקרי מתכנית הר/2213 במימוש הנוכחי	

עמדת שמאי המבקשת

התוכנית הינה במסגרת סעי' 23 לתמ"א 38.

בהתאם להחלטת כב' השמאי המכריע מר יגאל יוסף, בשומה מכרעת להיטל השבחה בגוש 6527 חלקה 288 בתיק דומה במאפייניו, נקבע שאין לבחון ההשבחה בשל הקומה הנוספת שאושרה בתכנית 2213, בנפרד מההשבחה שמקורה בהוראות התמ"א.

מר יגאל יוסף בחן את ההשבחה בהתאם להחלטת וועדת ערר בתיק (ת"א) 5400/15, אקו סיטי אס אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – גבעתיים.

להלן החלטתו:

"לפי קביעת ועדת הערר, במצבים שכאלה, נכון לקבוע שמהבחינה התכנונית/רישויית, מומשו כל הזכויות שמכוח התכניות המאושרות, וזאת כדי למנוע טענה עתידית לפיה נותרו עדיין זכויות לניצול מכוח התכניות המאושרות.

עם זאת, לצורך צביעת הזכויות לעניין היטל השבחה, הרי שיש לראות בזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

משמע, שוועדת הערר לא קבעה שלצורך חישוב היטל השבחה יש להפריד בין "הזכויות הפטורות" לבין "הזכויות שאינן פטורות", אלא קבעה הדרך לחישוב היטל השבחה במקרה כזה, וזאת על - אף שבמקרה בו לא מומשו כלל הזכויות התכנוניות המותרות, ונקבע שייראו בזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות שמכוח התמ"א, ברור שהפטור מתשלום היטל השבחה בגין מימוש זכויות שמכוח התמ"א, "נוגס" בהיטל השבחה בגין הזכויות שמכוח התכניות המאושרות.

על החלטת ועדת הערר שלעיל הוגשה עתירה מנהלית שנדחתה, עת"מ ת"א הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל – אביב (6.5.2019), על החלטת בית המשפט הוגש ערעור מינהלי שטרם הוכרע".

החלטה דומה נתנה ע"י כבוד השמאית המכריעה גב' גבע בלטר ברחוב ההגנה 29, חלקה 550 בגוש 6536.

במסגרת הבקשה להיתר דנו, "פרוט טבלת השטחים המותרים", חושבו ואושרו זכויות הבניה המותרות במקרקעין, לרבות זכויות תמ"א 38. זכויות אלו חושבו לפי 3.5 קומות.

עמוד 31 מתוך 41

להלן תחשיב חילוץ שטח הזכויות שנוספו בתוכנית הר/2213:

שטח במ"ר	מהות
2,752.10	סה"כ זכויות תמ"א 38 מותרות
2,549.90	סה"כ זכויות תמ"א 38 מבוקשות
202.20	יתרת זכויות תמ"א 38 לא מנוצלות
412.80	זכויות תמ"א 38 בקומה ה'
210.60	יתרת זכויות תמ"א 38 (תוכנית 2213) בניכוי זכויות לא מנוצלות

ערכי שווי:

בשומת הוועדה מובאות עסקאות השוואה שנעשו בדירות מגורים ברחוב בן יהודה 72, בחודשים פברואר וספטמבר בשנת 2020, בעוד שהמועד הקובע בענייננו הינו 18/09/2019. מהסקר בשומת הוועדה עולה כי במהלך שנת 2020 הייתה עליית מחירים, שכן בחודש פברואר שווי מ"ר הינו 26,045 ₪ ואילו בחודש ספטמבר שווי מ"ר ממוצע 27,224 ₪, עליה של כ- 5% בשווי מ"ר בנוי. בשומת הוועדה לא מצא השמאי התאמה לזמן. בשומת כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, ברחוב ברנר 22, נקבע כי שווי מ"ר 9,100 ₪ לחודש 03/2019, אולם הוא התבסס על עסקאות מכר מחודש 2/2020:

10.3. שווי למ"ר מבונה

בחנתי את נתוני השווי שפורטו בשומות הצדדים וכן נתוני מכירה בפרויקט לחיזוק ותוספת בניה מכח תמ"א 38 ותוכנית הר/2213 ברחוב בן יהודה 72 בגוש 6546 חלקה 506, בסמוך לנכס הנדון, המפורטים בטבלה שלהלן.

יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	תמורה למ"ר בש"ח
04/02/2020	2,385,896	2020	91	4	5	26,219
10/02/2020	2,418,896	2020	91	4	4	26,581

ממכלול הנתונים ותוך הבאה בחשבון כי בפרויקט נשוא השומה יתבצע מרתף חניה כפתרון חניה לחלק מהחניות הנדרשות, קיבלתי את השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה בסך של 9,100 ₪ למ"ר.

כלומר כשנה לאחר המועד הקובע בחוות דעתנו, וכ- 5 חודשים לאחר המועד הקובע בענייננו, וכל זאת בעת עליית מחירים. לכן על הצד הזהיר קבע השמאי 9,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה.

המועד הקובע לתוכנית הר/2213:

בשומת הוועדה המקומית נקבע כי המועד הקובע, הינו מועד הדיון בוועדה המקומית שהיה לאחר הדיון בוועדת הערר. אולם מכיוון שהערר התקבל חלקית, השמאי מבקש לבחון האם המועד הקובע הינו מועד הדיון הראשון בוועדה המקומית, שכן וועדת הערר קיבלה הערר בחלקו, או לכל המאוחר מועד החלטת וועדת הערר. בחוות דעתנו, קבע השמאי על הצד הזהיר את המועד הקובע, כאמור בשומת הוועדה, אך כאמור לעיל, מבקש לבחון זאת.

עמוד 32 מתוך 41

תחשיבים:

שטח במ"ר	מהות
2,752.10	סה"כ זכויות תמ"א 38 מותרות
2,549.90	סה"כ זכויות תמ"א 38 מבוקשות
202.20	יתרת זכויות תמ"א 38 לא מנוצלות
412.80	זכויות תמ"א 38 בקומה ה'
210.60	יתרת זכויות תמ"א 38 (תוכנית 2213) בניכוי זכויות לא מנוצלות
₪ 9,000	שווי מ"ר
₪ 1,895,400	השבחה
₪ 947,700	היטל השבחה

הכרעה**המועד הקובע:**

למרות שלא מדובר במחלוקת על "עצם החיוב", אלא על גובה החיוב בדרך עקיפה ביחס למועד הקובע, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר. מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאי המבקשת. שמאי המבקשת מעלה טענה מקדמית ומשפטית.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור בעניין זה לוועדת הערר ואין בהחלטה זו להכריע בטענה המשפטית ביחס למועד הקובע להשבחה.

עם זאת אציין כי להבנתי תכנית הר/2213 אושרה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, עפ"י הוראות התכנית אישור הזכויות כפוף להוראות תמ"א 38, וכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

כפי שנפסק ע"י ועדת הערר בעניין זה בערר (ת"א) 5005/16 טר- ארמה ייזום ובינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה:

"אנו דוחים את טענות העוררת לפיה הזכויות אותן ניתן להתיר מכוח תכנית הר/2213 הן זכויות מוקנות."

"יתר על כן בהתאם להוראת סעיף 1.6 לתכנית הר/2213 תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א 38 וגם בשל כפיפות זו ממילא הוראות שיקול הדעת שבתמ"א 38 חלות במקרה דנן."

לפיכך אין מדובר בזכויות מוקנות, אלא מותרות ולכן המועד הקובע הינו המועד עפ"י החלטת ועדה מקומית לאישור הבקשה העדכנית.

היקף הזכויות הפטורות:

קיימת מחלוקת בין הצדדים כיצד יש לייחס את הפטור מהיטל השבחה בתוספת השלישית, בעוד שמאית המשיבה גורסת כי הפטור הינו בגין 2.5 קומות המבוקשות לבניה בפועל לפי תכנית הבקשה להיתר, בעוד ששמאי המבקשת גורס כי יש לקבוע את הפטור ביחס לסל הזכויות שמקנה תכנית תמ"א 38 וזאת ללא מיקומם המדויק בניצול מתכנית הבקשה להיתר.

עמוד 33 מתוך 41

ראשית, אציין ואבהיר כי אופן פרשנות הוראות הפטור בהתאם לחוק הינו להערכתי בסמכות וועדת הערר ובית המשפט, וכן מחלוקת זו בין בצדדים ברובה עניין משפטי אשר ראוי וייבחר גם ע"י ועדת הערר. אם זאת לאור העלאת הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא לנכון להימנע מהכרעה בסוגיה זאת, כאשר אין בהחלטה זו כדי לגרוע מזכויות הצדדים לערער בעניין זה ולהפנות טיעוניהם בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטלי השבחה.

בחנתי את החלטות ועדות הערר שמציינת שמאית המשיבה.

מעיון בהחלטת ערר (ת"א) 8537-11-18 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נדחה ערר על החלטת שמאי מכריע שבו העוררת טענה דברים דומים לעמדת שמאי המבקשת במקרה דנן, כאשר השמאי המכריע הביא בחשבון חלקיות מימוש כוללת של 91% בגין זכויות הבניה הנוספות במקרקעין. להלן עיקרי הדברים של ועדת הערר:

"במקרה שבפנינו, הזכויות מכוח התכנית, כמו גם הזכויות מכוח תמ"א 38 עצמה אינן זכויות מוקנות."

"במקרה שבפנינו המחלוקת נוגעת לאופן המיסוי של הקומה הנוספת (מעבר לקומות שהתירה התמ"א בנוסחה בעת אישור התכנית), שעליה לא חל הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. התרת הקומה הנוספת על פי התכנית נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית והיא אינה בבחינת זכות הנתונה למקרקעין, בגדר סעיף 7(ב) לעיל, על כן הנוסחה הקבועה בו אינה רלבנטית למיסויה."

"נעיר כי יש ממש בטענות המשיבה כי טיעון העוררת בעניין אופן הפעלת סעיף 7(ב) לתוספת השלישית במקרה שבפנינו יש בו כדי להביא לתוצאה מוקשית. העוררת מבקשת להפעיל את הנוסחה בעניין המימוש החלקי, כך שהלכה למעשה במקום כל הזכויות בקומה הנוספת שאושרו לה מכוחה של התכנית, שכולה אינה בגדר הפטור, היא תשלם השבחה בגין חלק מזערי מהן. אופן הפעלה כזה, בהינתן הפטור הקבוע מהיטל השבחה על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, מביא להגדלת היקף הפטור ול"ניוד הפטור" לקומה הנוספת ולזכויות שהוקנו במסגרתה. ספק אם זוהי תוצאה ראויה."

מעיון בערר זה קיים קושי להבין האם מאפייני המקרה אכן רלוונטיים באופן מדויק למקרה דנן.

מעיון בהחלטת ערר (ת"א) 85084-16 חברת גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נדחה ערר על דרישת היטל השבחה אשר המחלוקת נסובה בעניין טענת העוררת כי הקומה השישית שאושרה מכוח התכנית, לרבות הדירות שאושרו במסגרת קומה זו, הינם בגדר שטחים אותם זכאית הייתה העוררת לבנות מכוח תמ"א 38 ועל כן הם בגדר שטחים פתורים ואין לחייב בגינם בהיטל השבחה. להלן עיקרי הדברים של ועדת הערר:

"אנו מקבלים את טענת המשיבה כי המשמעות היא שכל הקומה הנוספת שאושרה לבקשת העוררת מכוח התכנית, היא אכן קומה נוספת מכוח התכנית ובצדק חושב היטל השבחה בשים לב לכל שטח הקומה הנוספת." "השימוש הלשוני שנקט בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית במונח "לו ניתן היתר" מלמדנו כי בעת בחינת ההשבחה יש לבחון את היקף הפטור, בהתייחס להיתר הספציפי מושא הדיון שבפנינו, תוך בחינת השאלה מה ממנו ניתן היה לתת על פי התמ"א בנוסחה הרלוונטי."

"על פי אמת מידה זו, יישום הוראות הפטור במקרה שבפנינו פירושה כי 2.5 הקומות אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו במקרה שבפנינו, אושרה מכוח התכנית."

פרטי המקרה בערר זה אכן תומכים בעמדת שמאית המשיבה, ברם מעיון בתכנית ההיתר ביחס למקרקעין בגו"ח 6533/161, רחוב בר אילן 25, עולה כי במסגרת תכנית הבקשה להיתר צוין במפורש כי השטחים בקומה השישית הינם מכוח תכנית הר/2213 ולא מתמ"א 38. להלן תמונה מטבלת השטחים המותרים לבניה בתכנית ההיתר מס' 20140323 שלהבנתי הינה נשוא הערר:

פח"ג שטח עיקרי מותר - עם הפרדה לפח"ד'ים שטח חלקה 997 מ"ר						
מותר מכח תב"ע חו"מ 2000 א	מותר מכח תמ"א 38	מותר מכח הר/2213	סה"כ	מסתח % המגוש	קומה	סמ"ד
	367.57		367.57	38.87%	קרקע	48.00
365.57	52.00		417.57	41.88%	א	48.00
365.57	52.00		417.57	41.88%	ב	48.00
365.57	52.00		417.57	41.88%	ג	48.00
	417.57		417.57	41.88%	ד	48.00
	429.57		429.57	43.09%	ה	36.00
		429.57	429.57	43.09%	ו	36.00
	199.28		199.28	19.99%	ז	24.00
1,096.70	1,568.98	429.57	3,096.26	310.56%	כ"סה	336.00

ועדת הערר ציינה בהתייחס לכך:

"העוררת מציינת בהגינותה כי בטבלת הזכויות של היתר הבניה נרשמו זכויות הבנייה של הקומה השישית תחת הכותרת "מכוח הר/2213". דהיינו היא אינה כופרת בכך כי בפן הרישוי ההחלטה שהתקבלה היא לאשר את הקומה השישית ואת שטחיה מכוח התכנית. ואכן המעיין בהחלטת המשיבה רואה כי תוצאת תחשיב המ"ר אותו עורכת העוררת..... אינו משתקף בהחלטת המשיבה"

"העוררת לא נקטה בהליכים משפטיים העומדים לרשותה כנגד ההחלטה בפן הרישוי. היא לא פנתה לוועדת הערר הפועלת על פי סעיף 12 לחוק, על מנת "לצבוע את השטחים הללו", כשטחים שהיא זכאית לבנותם מכוח התמ"א, וברי שהיא אף לא עתרה לבית המשפט לעניינים מנהליים בנושא זה. זאת בשונה מדרך הילוכה של העותרת בעניין אקו סיטי."

כפי שיפורט, הנ"ל אינו תואם לפירוט בטבלת השטחים המותרים לבניה בתכנית הבקשה להיתר במקרה דנן ולא הוצגו לי תימוכין כמו במקרה נשוא החלטת ועדת הערר, כי מלוא השטח של הקומה הינו מכוח תכנית הר/2213.

במקרה דנן תוך בחינת מאפייני הבקשה להיתר הנידונה, אני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאי המבקשת ואבאר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה עולה כי היקף השטחים שאושר לבניה הינו על פי החישוב, כדלהלן:

שטח עיקרי		
סה"כ	חישוב	מרכיב
489.5	50%*1,514	הר/2000
130	13*10 מ"ר	תמ"א 38 א' - 13 מ"ר ליח"ד
1724.8	(427.8+65)*3.5	תמ"א 38 א' - (שטח ברוטו קיים + 13 מ"ר ליח"ד) * 3.5 קומות
407.8	427.8+65-85	השלמת קומת קרקע
2752.1		סה"כ

מתוך השטחים הנ"ל, שטח של 2.5 קומות מורחבות (קומה מורחבת - 427.8 מ"ר + 65 מ"ר) פטור מהיטל השבחה ושטח של קומה אחת נוספת הינה מכוח הוראות תכנית הר/2213. בפועל, לא כל היקף שטח זה נוצל לבניה בתכנית הבקשה להיתר והשטח העיקרי המבוקש לבניה, הינו בסך של 2,549.9 מ"ר בלבד.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים, שם עיקרי העובדות הן, כדלהלן:

"1,184 מ"ר הן זכויות אותן ניתן להתיר מכוח התכניות התקפות (זכויות מותנות ומוקנות) ו - 1,420 מ"ר הן זכויות אותן ניתן להתיר בהתאם להוראות תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה מחדש.

סה"כ זכויות הבניה אותו ניתן היה להתיר על פי התכניות תקפות וזכויות מכוח התמ"א - 2,604 מ"ר.

במקרה דגן הותרו, כאמור, סך כולל של 2,412 מ"ר בלבד. קרי חלק מהזכויות אותן ניתן היה לממש מכוח התכניות התקפות ומכוח התמ"א לא מומש (192 מ"ר = 2,412 - 2,640) והשאלה המתעוררת היא איזה סוג זכויות לא מומש במלואו - האם לא מומש חלק מהזכויות אותן ניתן היה להתיר מכוח התכניות התקפות או שלא מומש חלק מהזכויות אותן ניתן היה להתיר מכוח תמ"א 38?"

ועדת הערר קבעה כי לצורך צביעת הזכויות לעניין היטל השבחה, יש לראות בזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח התמ"א.

על החלטת ועדת הערר הוגש עתמ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב, שם נקבע כי "יש לאמץ את הפרשנות שנתנה ועדת הערר לסעיפים 13 ו-14 לתמ"א 38 לעניין "צביעת הזכויות". נדונה התכלית שבבסיס תמ"א 38 והוראותיה הרלוונטיות הספציפיות."

לפיכך, בדומה לעמדת שמאי המבקשת, אני סבור כי יש לצבוע תחילה את השטחים שנוספו מכוח הוראות תמ"א 38 לתוספת 2.5 קומות כשטחים מכוח הוראות התמ"א הפטורים מהיטל ואת השטח העיקרי המבוקש לניצול מתוך תוספת השטח לקומה שלישית מורחבת מלאה - כשטחים מכוח תכנית הר/2213 החייבים בהיטל השבחה. גם בבחינת הוראות סעיף 19 (ב)(10)(א)-(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב עולה כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה בגין תמ"א 38, ברם וכפי שמציין הסעיף בחוק: "ואולם על החלק מהשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה...". (ההדגשה אינה במקור).

מבלי לפרש את הוראות החוק באופן ששמור לערכאות משפטיות אחרות ומתאימות יותר לפרשנות זו, אציין כי מקריאת סעיף הפטור בתוספת השלישית בגין זכויות תמ"א 38 ניתן להבין כי בדומה להחלטת ועדת הערר בעניין

אקו סיטי, רק בגין חלק ההשבחה ששיעורו עולה על שטחן של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יש לגבות היטל השבחה.

בחנתי את ערכי השווי שנוקטים בהם הצדדים ואני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאית המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 9,500 ₪ למ"ר.

לפיכך, תחשיב ההשבחה, המחושב כהיקף זכויות הבניה המנוצלות כתוספת הקומה השלישית מעבר ל- 2.5 קומות מורחבות הפטורות מהיטל השבחה, כדלהלן:

שטח במ"ר	מהות
2,752.10	סה"כ זכויות תמ"א 38 מותרות (כולל קומה נוספת מתכנית הר/2213)
2,259.30	סה"כ זכויות תמ"א 38 מותרות (ללא קומה נוספת מתכנית הר/2213 - 65+427.8)
2,549.90	סה"כ זכויות תמ"א 38 מבוקשות בתכנית הבקשה להיתר
290.60	סה"כ זכויות בניה שנוצלו מכוח תכנית הר/2213 - (תחת הנחת צביעת זכויות לפי תמ"א 38 תחילה)
₪ 9,500	שווי מ"ר קרקע מבונה
₪ 2,761,000	השבחה במעוגל
₪ 1,380,500	היטל השבחה (50%)

כמפורט, לגישת שמאית המשיבה רק 2.5 הקומות אשר מבוקשות לניצול אושרו לבניה בפועל בתכנית הבקשה להיתר פטורות מהיטל השבחה.

אופן זה להערכתי, מבקש לקבע את הוראות הפטור לפי צורת הבינוי בבקשה להיתר העדכנית.

לפי גישת שמאית המשיבה, ניתן אף לומר כי על הוועדה המקומית לגבות היטל בגין שטחים בקומה החלקית (ו' - קומה שביעית) שעולים על חצי הקומה המותרת (221.2 מ"ר בקומה ו' / 412.8 מ"ר עיקרי בקומה ה' = כ- 54% בניה ולא 50% השווה למחצית קומה).

להערכתי ולהבנתי, אין לכבול את היקף השטחים שהותרו לבניה מכוח התמ"א לצורת בינוי מבוקשת לבניה של 2.5 קומות, אלא שזכויות הבניה מכוח הוראות תמ"א 38 שמהוות שיעור של 2.5 קומות, פטורות מהיטל השבחה. גישה דומה נקטה הגב' גבע בלטר ברח' י.ל ברוך 22 פינת ההגנה 29, הרצליה, חלקה 550 בגוש 6536, שבו ייחסה תחילה את השטחים העיקריים המבוקשים כשטחים החוסים תחת הפטור בגין 2.5 קומות, והיתר בגין תוספת זכויות הבניה לקומה נוספת מכוח הר/2213 (שהתירה קומה נוספת מעבר ל- 2.5 קומות בתמ"א). השמאית ציינה כדלהלן:

"קיימת מחלוקת בין הצדדים, האם יש לייחס את הפטור רק ל- 2.5 קומות + השלמת קומת עמודים כפי שמבוקשים בפועל בבקשה להיתר, או לסל זכויות של הרחבת דירות קיימות + 2.5 קומות מורחבות + השלמת קומת עמודים תיאורטיות בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3א'.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי מאחר ומדובר בהריסה ובניה של מבנה חדש, יש להביא בחשבון את מלוא סל הזכויות הכולל את הזכויות לפי תביעה ולפי תמ"א ולא בהכרח בהתאם לבינוי בפועל, שכן הבינוי המבוקש אינו צריך לחפוף את המבנה הקיים. אין הגיון להגביל את אפשרויות התכנון של בנין חדש.

עמוד 37 מתוך 41

יצוין כי הבקשה להיתר נערכה לפי טבלת זכויות הבניה (שפורטה בתכנית הבקשה להיתר) ובפועל הקומות שהותרו לבניה אינן תואמות את המבנה הקיים. (בפועל שטח הקומות המורחבות גדול משטח הקומות המורחבות התיאורטי).

השבחה בגין תוספת שטחי מחסנים:

כפי שפורט בגין מדרגת השבחה קודמת בבחינת ההשבחה בגין פרוטוקול ועדה לתוספת שטחי שירות, טרם מועד אישור תכנית הר/2213 אני סבור כי ניתן לנצל את שטחי השירות למחסנים או בקומת המרתף בהתאם לתכנית הר/2000/מ', או בקומת קרקע/עמודים בהתאם לפרוטוקול הוועדה מיום 30.04.2013. זאת כפי שפורט, אני למד מהוראות ה"תחולה" של פרוטוקול הוועדה המקומית בו נקבע כי תוספת שטחי שירות עפ"י החלטה זו לא תחול על בניה המנצלת זכויות בניה למרתף עפ"י תכנית הר/2000/מ', קרי פרוטוקול וועדה זה אינו ביטל את חלופת בניית מחסנים במרתף לפי תכנית מאושרת. מכל המפורט לעיל עולה כי במצב הקודם, בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדה ותכנית הר/2000/מ', ניתן היה להקים את המחסנים בקומת המרתף או קרקע כאשר במצב החדש לאחר אישור תכנית הר/2213, ניכר כי פרשנות הוועדה המקומית לתכנית היא שלא ניתן להקים אלו בקומת המרתף שהינו לחניה בלבד והמחסנים יבנו בקומת הקרקע בלבד. כמו כן, לאור התרת הגדלת מספר יחידות הדיור, גדל שטח המחסנים לבניה.

לפיכך, תחשיב ההשבחה בגין הגדלת שטח המחסנים במקרקעין הינו:

תוצאה	מרכיב
60	שטח מחסנים מצב קודם במ"ר
169.8	שטח מחסנים מוצעים במ"ר
109.8	סה"כ תוספת שטחי מחסנים
0.4	מקדם אקו' מחסן
43.92	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
₪ 9,500	שווי מ"ר קרקע מבונה
₪ 417,000	השבחה במעוגל
₪ 208,500	היטל השבחה (50%)

השבחה בגין אישור הקלות (מועד קובע 18.09.2019)

עמדת שמאית המשיבה

א) השבחה בגין העברת שטחי שירות עבור מחסנים דירתיים לקומת מרתף חנייה: לפי הבקשה להיתר הנדונה קומת הקרקע מנוצלת, בין היתר ל-2 דירות גן, כמו גם, לשטחים משותפים לבניין. תוספת המחסנים בקומת הקרקע אפשרית במסגרת קווי הבניין, לא בצורה תכנונית מיטבית, זאת, בשל צורת המגרש שאינה רגולרית ההקלה הינה מאפשרת את תוספת המחסנים. שווי מ"ר מחסן לא צמוד לדירה בקומת הקרקע או בקומת המרתף אינו שונה מהותית ככל והוא אינו סמוך לדירה. לפיכך, לא מצאתי כי חלה השבחה כתוצאה מהקלה זו.

ב) השבחה בגין הקלה לקו בניין קדמי לגזוזטראות: לפי הבקשה להיתר הנדונה מוצעת חריגה קטנה של המרפסות הקדמיות המערביות במבנה, בהתאם למדידה גרפית שערכתי במדובר בחריגה של 1.1 מ"ר לקומה טיפוסית. הקלה זו, מהווה שיפור תכנוני, ומהווה השבחה ב"דרך אחרת" במקרקעין הנדונים.

תחשיבים:

הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות:

1.1	שטח מרפסת חורג מקו בניין בקומה טיפוסית (מדוד גרפית)
5	מס' קומות
0.5	מקדם מרפסת
0.2	מקדם השבחה
0.55	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
₪ 9,500	שווי למ"ר מבונה
₪ 5,225	השבחה

עמדת שמאי המבקשת

בהתאם לתחשיב שמאית הוועדה מדובר בכ- 1.1 מ"ר בקומה, אולם לדעת שמאי המבקשת מדובר בכ- 0.5 מ"ר בלבד וכפי שניתן לראות בתוכנית הבקשה להיתר, ניתן היה למקם את השטח הזה בתחום קווי הבניין. כמו כן מדובר בבליטה מותרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכל מקרה לא קיימת השבחה. בשומת הוועדה סכום היטל ההשבחה הינו 2,612.5 ₪, שהינו סכום הבטל ב- 60 בשווי המקרקעין.

הכרעה

השבחה בגין אישור הקלה להעברת שטחי שירות עבור מחסנים דירתיים לקומת מרתף חנייה:

כפי שהוסבר והורחב במדרגות ההשבחה הקודמות, אישור תכנית הר/2213 מנע להבנתי את האפשרות לניצול זכויות הבניה למחסנים במרתף באופן שבו הוועדה המקומית קבעה כי השימושים במרתפים יהיו לחנייה בלבד. לפיכך, לצורך ניוד שטחים אלו לקומת מרתף נדרשה הקלה שפורסמה ואושרה. כפי שפירטה שמאית המשיבה בעניין זה, בבקשה להיתר הנדונה, קומת הקרקע מנוצלת בין היתר ל-2 דירות גן, מחסנים, חצרות ולשטחים משותפים לבניין. אקבל גם את שפירטה השמאית כי תוספת המחסנים בקומת הקרקע אפשרית במסגרת קווי הבניין, אולם בצורה שאינה מיטבית מבחינה תכנונית, לאור צורת המגרש וצורת הבנייה הנגזרת ממנו. שמאית המשיבה לא מצאה לנכון לקבוע השבחה בגין הקלה זו בטענה כי שווי מ"ר מחסן לא צמוד לדירה בקומת הקרקע או בקומת המרתף אינו שונה מהותית. ברם, להערכתי אישור ההקלה יצר השבחה בגין שיפור תכנוני בצורת ומאפייני הבינוי, שכן לולא אישרה ייתכן כי היה הזים נדרש לכל הפחות לבנייתם בצורת בינוי פחות מיטבית. לפיכך, ולמען השמרנות מצאתי לנכון להביא בחשבון את ההשבחה בגין ניוד שטחי האחסנה במרתף לפי מקדם שיפור תכנון מקובל של 10% משווי שטחי אחסנה אלו שנוידו למרתף בעקבות אישור ההקלה.

השבחה בגין הקלה לקו בניין קדמי לגזוזטראות:

בהתאם למדידה גרפית שערכתי, אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי שטח המרפסות החורג מקו בניין הינו כ- 1.1 מ"ר לקומה טיפוסית 5 X קומות טיפוסיות = 5.5 מ"ר ומאמץ את תחשיב ההשבחה שערכה.

תחשיב ההשבחה בגין אישור הקלות, כדלהלן:

תוצאה	מרכיב
5.5	סה"כ שטח מרפסות חורג מקווי בניין במ"ר
0.5	מקדם אקו' מרפסת
0.2	מקדם השבחה
0.55	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
139.2	שטחי אחסנה מנוידים למרתף במ"ר
0.4	מקדם אקו' מחסן
0.1	מקדם השבחה
5.568	סה"כ מ"ר אקוויוולנטי
ההשבחה	
6.12	שטח אקו' מושבח
9,500 ₪	שווי למ"ר קרקע מבונה
58,000 ₪	השבחה במעוגל
29,000 ₪	היטל השבחה (50%)

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6546, חלקה: 242 [בשלמות], פינת הרחובות חובבי ציון 14 וחומה ומגדל, שכונת נווה ישראל, הרצליה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20150128, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
החלטת וועדה	30.04.2013	₪ 20,000	₪ 10,000
תכנית הר/2213	18.09.2019	₪ 3,178,000	₪ 1,589,000
אישור הקלות	18.09.2019	₪ 58,000	₪ 29,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה 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 החלטה. ולראיה באתי על החתום ביום 14.05.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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

