

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

2021 24 בנובמבר
1612-2021 מספר מנוי:
812 מספרנו:

לכבוד
המבקשת, הילה החברה להתחדשות עירונית בע"מ המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים גיל בן גלים וזיו הבלר
גיל בן גלים וזיו הבלר gil@bengalim.co.il
אהרון בוצ boutz@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6532 חלקה 122 רחוב סירקין 23, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכנית הר/2213 והקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.
היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20180933.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

אירוע	מועד קובע
הר/2213	10/06/2020
הקלות	10/06/2020

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 25/08/2021.

2.3 ביום 28/10/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת המיועד להריסה במסגרת פרויקט תמ"א 38
גוש	6532
חלקה	122
שטח החלקה	502 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב סירקין 23, הרצליה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב סירקין 23, במרכז העיר הרצליה.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים. הבניינים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה.

4.2 תיאור הנכס

חלקה 122 בגוש 6532 בשטח 502 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית לרחוב סירקין.
על החלקה בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת הכולל 6 יח"ד.
במסגרת פרויקט תמ"א 38, הבניין מיועד להריסה ובמקומו יבנה מבנה חדש הכולל מרתף, קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. סה"כ מתוכננות 14 יח"ד.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

התכניות במצב קודם

תכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מהות
הר/253/א'	08/06/1961	852	תכנית מתאר
הר/672	09/07/1970	1642	קומה נוספת בחניה בק"ע
הר/1635	01/09/1983	2956	חדרי יציאה לגג
הר/2000/מ'	25/10/1990	3807	תכנית מרתפים
הר/2000/א'	09/04/2002	5065	תכנית מתאר
הר/מק/2002/נכ	09/07/2002	5093	נגישות נכים בבנייני מגורים
הר/מק/2000/מע	04/12/2001	5037	תכנית מתאר למעליות
הר/1635/ד'	17/01/2013	6533	זכויות בחלל גג רעפים
הר/1635/ה'	02/02/2014	6748	הגדלת חדרי יציאה לגג

סיכום זכויות הבניה במצב קודם

- יעוד: אזור מגורים ג'.
- שטח מגרש מינימלי : 500 מ"ר.
- מספר יח"ד למגרש: 7.
- אחוז בניה לקומה: 36.7%.
- מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים.
- סה"כ אחוזי בניה: 110%.
- תוספת זכויות בהקלה: 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
- קווי בנין: חזית 5 מ', צדדים 4 מ', אחורי 5 מ'.
- מרתפים: עפ"י תכנית הר/2000/מ' - קומת מרתף אחת וקומה נוספת תחתונה בתנאים, בהתאם למצב טופוגרפי. קומת המרתף התחתונה תשמש לחניה בלבד. קווי הבניין של קומת המרתף בהתאם להיטל הבניין. גובה קומת המרתף 2.20 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה 2.40 מ'.
- חדרי יציאה לגג: עפ"י תכנית הר/1635/ה' - חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2 מצב חדש

5.2.1 תמ"א 38 על תיקוניה (למעט תיקון 3א')

דבר אישורה של התכנית פורסם ב"פ מספר 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם ב"פ מספר 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם ב"פ מספר 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם ב"פ מספר 6430 מיום 11/06/2012. התכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

להלן עיקרי התמ"א בנושא הריסה ובנייה:

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה מכוח תכנית זו.

תוספת שטחי הבנייה - בבניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם עולה על 2 קומות או ששטחם הכולל עולה על 400 מ"ר, סך תוספות זכויות הבנייה מכוח התמ"א לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

- שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת שיכול לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או/ו לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

- שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה. תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים והיא תכלול ממ"ד לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

- שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה.

- תוספת של עד 2 קומות באחת מאלה: תוספת של שתי קומות למבנה, הקמת אגף נוסף בשטח של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה, או שילוב ביניהם.

בהתאם לסעיף 23 בתכנית - הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים שלהלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14 על פי העניין על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות הבניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

5.2.2 תכנית הר/2213

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. התכנית כפופה להוראות תמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוכחית להוראות תמ"א 38, יגברו הוראות תמ"א 38, למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, שיהיו עפ"י סעיף 4.1.2(ח) בתכנית זו. במקרה של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, בהתאם לתיקון מספר 2 לתמ"א 38, ניתן יהיה 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.

מספר הדירות בקומות מכוח תמ"א 38 לא יעלה על מספר הדירות המתקבל בקומה הטיפוסית המתוכננת מכוח התב"ע. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לשקול אישור תוספת יחידות ללא תוספת שטחים, בכפוף לקיום מענה מספק לכל התשתיות וצרכי ציבור הנדרשים לתוספת זו. מספר יחידות הדיור המותר בקומה החלקית יהיה עד חצי ממספר הדירות בקומה הטיפוסית. משארית 0.50 יעוגל מספר יחידות הדיור לתוספת כלפי מעלה. על בניין שמממש 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 יהיו 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 שמש' הדירות לא יעלה על מחצית מס' הדירות בקומה שמתחתיה. תותר תוספת של גזוזטראות עפ"י חוק התכנון והבניה.

עמוד 5 מתוך 29

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

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

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 בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק הת"ב.

5.3 רישוי

- היתר בניה מספר 205

ביום 06/09/1967 אושר היתר בניה מספר 205 להקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומה מפולשת הכולל 6 יח"ד. בהתאם להיתר הבניה, בכל קומה שני טיפוס דירות, כאשר חישוב שטח קומה טיפוסית הינו כמפורט:

דירה	שטח הדירה ללא מרפסות	שטח המרפסות	סה"כ שטח
1	73.55 מ"ר	18.52 מ"ר	92.07 מ"ר
2	68.07 מ"ר	21.55 מ"ר	89.62 מ"ר
חדר מדרגות	10.39 מ"ר		10.39 מ"ר
סה"כ	152.01 מ"ר	40.07 מ"ר	192.08 מ"ר

- בקשה להיתר מספר 20180933

בישיבת הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (ישיבה מספר 661 מיום 10/06/2020) אושרה בקשה להיתר מספר 20180933, עבור הריסה ובניה בניין מגורים קיים, בן 3 קומות ו- 6 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213. מבוקש בניין מגורים הכולל 6 יח"ד מהתב"ע, 8 יח"ד מתמ"א 38 ב- 7.5 קומות כולל קומת קרקע. 1 יח"ד גן מכוח תמ"א 38 + 6 יח"ד מהתב"ע + 7 יח"ד בקומות העליונות מהתמ"א, סה"כ 14 יח"ד.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין למתקני חנייה תת קרקעי בגבול חלקה ומתקנים טכניים.
- הקלה של עד 10% בקו בניין אחורי.
- הקלה של עד 10% בקווי בניין צדדיים.
- הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע.
- הקלה להגדלת תכסית קומת מרתף והקטנת שטחי חלחול.
- נידוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת המרתף.

עמוד 6 מתוך 29

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

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

להלן שטחי הבניה שאושרו:

שטח שירות						שטח עיקרי	קומה
סה"כ	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מקלט		
500.27 מ"ר	24.98 מ"ר		440.41 מ"ר	34.88 מ"ר			מרתף
101.16 מ"ר	23.34 מ"ר	10.46 מ"ר		55.34 מ"ר	12.02 מ"ר	89.81 מ"ר	קרקע
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	א'
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	ב'
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	ג'
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	ד'
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	ה'
52.20 מ"ר	1.45 מ"ר			26.70 מ"ר	24.05 מ"ר	134.13 מ"ר	ו'
29.65 מ"ר	1.16 מ"ר			16.48 מ"ר	12.01 מ"ר	79.22 מ"ר	ז'
14.20 מ"ר				14.20 מ"ר			ח'
958.48 מ"ר	58.18 מ"ר	10.46 מ"ר	440.41 מ"ר	281.10 מ"ר	168.33 מ"ר	973.81 מ"ר	סה"כ

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הר/2213	1,327,900 ₪	118,034 ₪
הקלות	354,800 ₪	85,131 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 ערכי שווי

7.1.1 עמדת המשיבה

הובא בחשבון שווי של 9,900 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר דירות בסביבה בשנים 2019-2021, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי	24,700 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	21,111 ₪
בהפחתת רווח יזמי 18%	17,891 ₪
עלות בניה	8,000- ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	9,900 ₪

7.1.2 עמדת המבקשת

הובא בחשבון שווי של 8,800 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריות. כבקרה נותח השווי למ"ר בנוי עליו התבססה המשיבה והתקבלה אותה תוצאה, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי	24,500 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	20,940 ₪
בהפחתת רווח יזמי 25%	16,752 ₪
עלות בניה	8,000- ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	8,800 ₪

שמאי המשיבה טען בתגובה כי ההבדל בשווי אליו הגיעו שמאי המבקשת נובע מהרווח היזמי בשיעור 25% שהביאו בחשבון, לעומת 18% שהביאה בחשבון המשיבה. בהתאם לקווים המנחים שערך השמאי הממשלתי הראשי (פרק ח' סעיף 3.3.1) נקבע כי שיעור הרווח היזמי המקובל בבניה למגורים (צמודת קרקע או רוויה) נע בטווח של 15%-18%, כך שהמשיבה הביאה בחשבון את הערך הגבוה יותר. כמו כן מופיעה בקווים המנחים הערה, כי בסביבת מגורים מתהווה שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר. במקרה הנדון הנכס ממוקם בסביבת מגורים ותיקה שצביונה עוצב זה מכבר ולכן אין להביא בחשבון שיעור רווח גבוה יותר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.1.3 הכרעה

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25%. שיעור הרווח היזמי הסביר בפרויקטים למגורים הוא 15%-20%. בהתאם לכך, חילוף מרכיב הקרקע יתבצע לפי רווח יזמי בשיעור 18% כבשומת המשיבה. בחנתי נתוני שווי של דירות חדשות בסביבה בשטח של עד 104 מ"ר בסמוך למועד הקובע ולאחר נטרול ערכים חריגים התקבל שווי מ"ר מבונה כמפורט:

גו"ח	תאריך	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
6532/183	22/11/2020	2,400,000 ₪	78 מ"ר	30,769 ₪
6532/183	15/12/2020	2,337,000 ₪	78 מ"ר	29,962 ₪
6532/297	06/12/2020	2,520,000 ₪	83 מ"ר	30,361 ₪
6532/271	03/05/2021	2,865,896 ₪	92 מ"ר	31,151 ₪
6532/183	12/06/2019	2,220,000 ₪	98 מ"ר	22,653 ₪
6532/183	12/06/2019	2,192,000 ₪	99 מ"ר	22,141 ₪
6532/262	17/12/2020	3,370,000 ₪	100 מ"ר	33,700 ₪
6532/297	26/11/2020	2,410,000 ₪	100 מ"ר	24,100 ₪
6532/297	29/11/2020	2,300,000 ₪	102 מ"ר	22,549 ₪
6532/183	05/05/2020	2,250,000 ₪	104 מ"ר	21,635 ₪
6532/183	26/11/2019	2,240,000 ₪	104 מ"ר	21,538 ₪
6532/271	07/01/2021	2,755,896 ₪	104 מ"ר	26,499 ₪
6532/297	14/01/2021	2,250,000 ₪	104 מ"ר	21,635 ₪
ממוצע			26,053 ₪	
סטית תקן			4,501 ₪	
טווח עליון			30,555 ₪	
טווח תחתון			21,552 ₪	
ממוצע בניכוי חריגים			24,600 ₪	
בהפחתת מע"מ 17%			21,026 ₪	
בהפחתת רווח יזמי 18%			17,818 ₪	
עלות בניה			8,000- ₪	
שווי מ"ר מבונה במעוגל			9,800 ₪	

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.2 השבחה בגין תכנית הר/2213 ליום 10/06/2020

7.2.1 עמדת המשיבה

- ההשבחה הינה בגין תוספת קומה בשטח 134.13 מ"ר, בהתאם לזכויות תכנית הר/2213 סעיף 4.1.2(ח).
- תכנית הר/2213 הינה תכנית מפורטת שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן תיקון 3א' לתמ"א 38 (העוסק בעיקרו בסעיף 14א' לתמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש) אינו חל במרחב תכנון הרצליה. בהתאם לכך, מקור הזכויות לקומה השלישית הנוספת הוא תכנית הר/2213 וזו חייבת בהיטל השבחה מלא בשיעור 50% ולא 25%.
- ביסוס לטענה כי תיקון 3א' לתמ"א 38 לא חל במקום בו חלה תכנית הר/2213 ניתן למצוא במספר החלטות של ועדת ערר:
- ערר הר/8780/1019 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינבו בע"מ.
- ערר הר/8822/1119 + הר/8826/1119 רינבו בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה.
- יש לחשב את היטל ההשבחה ישירות לתוספת קיבולת הבניה לקומה השלישית שהוקנתה בהחלטה תכנונית "יש מאין" (להלן תחשיב ההשבחה הישירה) ולא בתחשיב סך קיבולת חדשה אקוויוולנטית פחות סך קיבולת קודמת אקוויוולנטית במקרקעין (להלן התחשיב הכולל), על פי ההסבר הבא:
- הגדרת הזכות בתכנית הר/2213 הינה לקומה ולא סה"כ למקרקעין.
- בתחשיב הכולל, במקרה שלא נוצלו כל הזכויות האפשריות לתמ"א 38, ניוידו זכויות פטורות מחיוב היטל השבחה מ-2.5 הקומות, לקומה השלישית החייבת בהיטל השבחה ויקזו את היטל ההשבחה החייב. בהרצליה אין "סל זכויות" לניצול כמו בתיקון 3א', אלא קומה אחת העומדת בפני עצמה שמקורה בתכנית מפורטת.
- ניויד קיבולת בניה בין קומות הינה זכות שצריך שתוקנה בתכנית (מה שלא קיים ביחס לתכניות החלות על המקרקעין).
- במקרה של ניויד, שטחים פטורים מהיטל יקזו בטעות שטחים חייבים בהיטל, המבוקשים למימוש בקומה השלישית החייבת בהיטל השבחה בגין הקניית זכויות בניה בתכנית הר/2213.
- זכויות שאינן ברות חיוב בהיטל השבחה מתמ"א 38 אינן יכולות להיות ברות זיכוי בחישוב היטל השבחה לזכויות תכנית הר/2213.

עמוד 10 מתוך 29

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

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- התחשיב הכולל אינו מתאים ליצירה התכנונית בגינה מופיעים בבקשה להיתר שטחים פטורים מהיטל השבחה ושטחים החייבים בהיטל השבחה.
- כל תחשיב אחר, שאינו מכמת את ההשבחה ישירות לקומה, טומן בחובו מוקשים ויביא לתוצאה לא ראויה, כפי שצוין בהחלטה בערר **הר/1118/8537 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית הרצליה** (סעיף 56 להחלטה).
- גישת תחשיב ההשבחה הישירה נקבעה כראויה גם ב- 5 הכרעות ועדת ערר נוספות¹, בשתי הכרעות בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים² וכן בשומות מכרעיות³.
- על פי הוראות התכנית, החלטה בבקשה להיתר לתוספות בניה תינתן רק לאחר ידוע הציבור ושמיעת הערות, בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. לאור זאת ובהתאם לפס"ד אליק רון והחלטות ועדת ערר, המועד הקובע במקרה זה הינו יום אישור הבקשה להיתר בועדה המקומית.
- תחשיב ההשבחה:

שטח הקומה הנוספת	134.13 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	9,900 ₪
השבחה במעוגל	1,327,900 ₪

7.2.2 עמדת המבקשת

- מדובר בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 בגינה מבוקשת תוספת קומה אחת בשטח 134.13 מ"ר.
- ההשבחה חושבה בהתאם להחלטה בערר **נת/0620/8023 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה** והשומה המכרעת המתוקנת של יעקב פז (גו"ח 8260/223), באופן הבא:
- מצב קודם - שווי הנכס כבנוי, בתוספת יתרת זכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות. בניגוד לנקבע במקרה בו דנה ועדת הערר, במקרה הנדון מדובר בנכס בו ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה.

¹ ערר **נת/0620/8023 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה**, ערר **הר/16/8504** גאות השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה, ערר **הר/1019/8780** הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינבו בע"מ, ערר **הר/1118/8537** סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה, ערר **הר/1119/8822 + הר/1119/8826** רינבו בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה.

² עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, עמ"נ 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטל השבחה בחוז תל אביב ואח'.

³ אייל יצחקי (גו"ח 6533/118, 6529/155), דוד טיגרמן (גו"ח 6537/720, 6529/57), אלי כהן (גו"ח 6534/61). עמוד 11 מתוך 29

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- מצב חדש - שווי הנכס כריק ופנוי המגלם את מלוא זכויות הבניה המבוקשות במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, בקיזוז זכויות בניה הפטורות מכוח תמ"א 38, קרי 2.5 קומות + 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
שווי הבנוי		
שטח הדיירות הקיימות בהיתר	424.692 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי במצבו	18,000 ₪	
סה"כ שווי הבנוי	7,644,456 ₪	
זכויות בניה מכוח תב"ע (ללא שטחי ממ"ד)		
שטח החלקה	502 מ"ר	
זכויות	110%	
שטח זכויות בניה	552.20 מ"ר	
זכיון בניה לחדרי גג	46 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה מאושרות	598.20 מ"ר	
שטח שבהיתר	424.692 מ"ר	
יתרת זכויות לא מנוצלות	173.508 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪	
שווי יתרת זכויות בניה	1,526,870 ₪	
סה"כ שווי מצב קודם	9,171,326 ₪	
מצב חדש		
זכויות בניה (ללא שטחי ממ"ד)		
סה"כ זכויות בניה (עפ"י פרוטוקול הדיון)	974 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש	8,569,528 ₪	
זכויות מכוח תמ"א 3/38 (פטורות)		
שטח קומה טיפוסית	192.08 מ"ר	
שטח קומה מורחבת (ללא שטחי ממ"ד)	218.08 מ"ר	
תוספת שטחים ל- 6 דיירות קיימות	78.00 מ"ר	
תוספת 2.5 קומות	545.20 מ"ר	
סה"כ תוספת שטח (*)	623.20 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪	
שווי הזכויות מכוח התמ"א (חיזוק)	5,484,160 ₪	
שווי מצב חדש בניכוי זכויות פטורות מכוח תמ"א 3/38	3,085,368 ₪	
השבחה		
	6,085,958- ₪	

(*) לא הובא בחשבון שטח סגירת קומת העמודים, לאור ספירת קומת העמודים כקומה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- לחילופין, הוצג תחשיב השבחה בהתבסס על סל זכויות בלבד, כמפורט:

זכויות הבניה במצב קודם	598.20 מ"ר
זכויות הפטורות מכוח תמ"א 3/38	623.20 מ"ר
סל זכויות הבניה שלא חל בגינו היטל השבחה	1,221.40 מ"ר
זכויות הבניה המבוקשות בבקשה להיתר	973.81 מ"ר
זכויות הבניה שתחול בגין חבות בהיטל	-247.59 מ"ר

מסקנה: בבקשה הנידונה לא מתבקש ניצול זכויות מעבר למוקנה מכוח התמ"א. בהתאם לכך, לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי בהתאם להחלטות ועדת ערר, אין אפשרות לנידוד זכויות מקומות תחתונות, הן של זכויות מתכניות מתאריות והן של זכויות מתכנית 2213. הזכויות בתכנית 2213 הן של תכנית מפורטת ולא של תמ"א 38. במקרה הנדון הקומה השלישית שנוספה היא מכוח תכנית מתארית נפרדת מהתמ"א העומדת בפני עצמה, באה בנוסף לשאר הזכויות ולכן נבחנת בנפרד. קיבולת הקומה השלישית סגורה, שום דבר לא יכול להיכנס או לצאת ממנה. בבקשה להיתר כתוב כי מנצלים את תכנית הר/2213 ולא רשום שביקשו לנייד זכויות. במקרה זה לא ניתן להחיל את רעיון סל הזכויות של תיקון 3א'.

- הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת קומה כשיפור תכנוני ולא כתוספת שטח כמפורט:

מס' הקומות שלא חל בגינו היטל השבחה	2.5
מס' הקומות המאושר מכח תמ"א 3/38 א' (*)	3.5
מס' הקומות המבוקש בבקשה להיתר	3.5
מספר הקומות החייבות בהיתר	1
שטח הקומה	134.13 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני	0.10
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪
השבחה (**)	118,034 ₪

(*) לפי מפתח קומות - 4 קומות כולל קומת עמדים.

(**) היטל השבחה יחושב כ- 25% מההשבחה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2.3 הכרעה

- סעיף 23א(ב) לתמ"א 38 קובע כי במקרה של אישור תכנית לפי סעיף 23, יחולו זכויות הבניה כמפורט בסעיפים 11, 12, 14 לתמ"א 38 שהיו תקפים במועד אישור התכנית לפי סעיף 23, כמפורט:

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות הבניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14 בתמ"א, על פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תכנית הר/2213 שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אושרה בשנת 2014 לפני אישורו של תיקון 3א' לתמ"א 38 בשנת 2016. סעיף 1.6 בתכנית קובע את היחס בינה לבין תמ"א 38 כמפורט:

תכנית זו כפופה להוראות תמ"א/38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנוכחית להוראות תמ"א 38 יגברו הוראות תמ"א 38 למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 עפ"י סעיף 4.1.2 ח בתכנית זו.

לאור האמור לעיל, זכויות הבניה לפי תמ"א 38 בהרצליה נגזרות מתכנית הר/2213 וכוללות את הזכויות שנכללו בתמ"א 38 עד תיקון 3 (בתוספת קומה אחת), ולא בתיקונים מאוחרים יותר, לרבות תיקון 3א'.

- כדי לקבוע את היקף הפטור מכח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בהרצליה, לעומת הפטור החל בערים בהן לא אושרה תכנית לפי סעיף 23, יש לעמוד על ההבדלים בין תכנית הר/2213 לבין תיקון 3א' לתמ"א 38, כמפורט:

- הוראות תמ"א/38/3א במסלול הריסה ובניה קובעות סל זכויות הכולל את הזכויות מהבניין הקיים, זכויות בניה נוספות שטרם מומשו, זכויות לסגירת קומת עמודים, תוספת שטח לפי גודל קומה טיפוסית מורחבת בהתאם למספר הקומות הקיים (סעיף 14א(א)(2) בתמ"א) והרחבת הדירות הקיימות ב- 13 מ"ר כל אחת. סל זכויות זה ניתן למימוש בהתאם למספר הקומות המותר בתכניות מאושרות ובתוספת מספר הקומות שנקבע למימוש התמ"א (סעיף 14א(א)(1) בתמ"א).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

• הוראות תכנית הר/2213 במסלול הריסה ובניה מפורטות בסעיף 4.1.2(ח) לתכנית וקובעות כי במקום תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות שהיו מותרות אז בתמ"א 38 (עד תיקון 3 ולפני תיקון 3א) יותרו 3.5 קומות⁴.

לכאורה, תכנית הר/2213 קבעה זכויות דומות לאלה שנקבעו בתיקון 3א' לתמ"א, אלא שבתכנית הר/2213 אין סעיף מקביל לסעיף 14א(1א)(א) שבתמ"א 38/א', הקובע את מספר הקומות האפשריות למימוש שטחי הבניה שהותרו. תיקון 3א' לתמ"א קובע בנפרד את תוספת הזכויות ואת תוספת הקומות. לעומת זאת, בתכנית הר/2213 אין הגדרה נפרדת של תוספת קומות ולכן מספר הקומות המצוין בה לעניין תוספת הזכויות חופף למספר הקומות שניתן לממש. בהתאם לכך, ראוי לקבל את עמדת המשיבה כי מכח תמ"א 38 נוספו 2.5 קומות מעבר למותר על פי התכניות התקיפות ומכח הר/2213 נוספה קומה נוספת, על הזכויות שהותרו בה ולכן שטחי הבניה הממומשים בקומה הנוספת אינם פטורים מהיטל השבחה.

- ביסוס לעמדה זו ניתן למצוא בשני פסקי דין העוסקים ישירות בתכנית הר/2213, כמפורט:

• בעמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה נקבע:

ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית.

• גם בעמ"נ 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחזית

לפיצויים והיטלי השבחה מחזית תל אביב ואח' נקבע כי הזכויות לקומה

השלישית נובעות מתכנית הר/2213 ולא מתמ"א 38 ולכן אינן פטורות.

יחד עם זאת, פסקי הדין אינם עוסקים באופן חישוב היטל השבחה, אלא רק יוצרים את ההבחנה בין הזכויות הפטורות לאלה שאינן פטורות.

- בחישוב היטל השבחה יש לבחון את השווי במצב הקודם מול המצב החדש.

בהחלטת ועדת הערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ

נ' הוועדה המקומית נתניה נקבע כי השווי במצב הקודם יקבע לפי השימוש היעיל והטוב, לרבות התחשבות בשווי המחוברים ותוך נטרול השפעתה של

⁴ ללא קשר למספר הקומות בבניין הקיים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

תמ"א 38 על השווי (כפי שבכל חישוב השבחה יש לנטרל במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה). בסופו של יום נסגר התיק בפשרה במסגרת ערר נת/8024/0521 הועדה המקומית נתניה נ' בן דוד הרצל **זימות ופיתוח בע"מ**. אופן חישוב ההשבחה שנקבע בפשרה אינו רלוונטי לענייננו, כיוון שבעניין בן דוד מומשו זכויות בהיקף העולה על 2.5 קומות. ועדת הערר בעניין בן דוד מפנה גם להחלטה בערר הר/85092/16 הועדה המקומית הרצליה נ' כרמון מינצר שגם בו נקבע כי יש לשום את ההשבחה לפי ההפרש בין השווי במצב קודם הכולל את הדירות הבנויות לשווי במצב חדש הנובע מזכויות הבניה המבוקשות. בעניין כרמון מינצר התקבלה תוצאה חריגה בה שווי הדירות הבנויות במצב הקודם עלה על שווי זכויות הבניה במצב חדש ולא התקיימה כלל השבחה.

- כפי שנקבע בעררים בעניין בן דוד ובעניין כרמון מינצר, תחילה תחושב ההשבחה כהפרש בין שווי הזכויות במצב חדש (הזכויות הממומשות בהיתר עפ"י התכניות התקפות + זכויות תמ"א 38 + קומה נוספת לפי תכנית הר/2213) לבין שווי הזכויות במצב הקודם (שווי הבנוי ללא פוטנציאל תמ"א 38 + שווי יתרת זכויות בניה לא מנוצלות). ככל שתמצא השבחה, יש לבחון האם חלק מההשבחה פטורה. במידה שחלק מההשבחה נובע מהזכויות הפטורות (עד 2.5 קומות), אזי יחול החיוב על כל הזכויות שנוספו מתכנית הר/2213 (קומה נוספת). במידה שההשבחה אינה נובעת מזכויות פטורות, יבחן על איזה חלק מהזכויות שנוספו מתכנית הר/2213 היא חלה. ראוי לזכור כי תכנית הר/2213 אושרה כדי לשפר את הרווחיות של פרויקטים להריסה. סביר כי במקרים רבים לא תתקבל כדאיות כלכלית אם יוספו זכויות בהיקף 2.5 קומות בלבד. תכנית הר/2213 נועדה להעביר את הפרויקטים מעבר לנקודת האיזון הכלכלית ולכן יתכן מאוד שלא כל הזכויות מכוחה משביחות אלא חלקן בלבד.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

להלן דוגמאות המסבירות את אופן בחינת ההשבחה לתכנית הר/2213
באמצעות תרשים:

דוגמא 1:

שוי מצב קודם	מצב חדש - ירוק פטור כתום חייב
שוי מצב קודם בני ללא פוטנציאל תמ"א + זכויות בניה נוספות	השבחה חייבת
	השבחה פטורה
	קומת גג לפי תמא
	תמא
	תמא
	תבע
	תבע
	תבע

בדוגמא זו קיימת השבחה גם ללא תכנית הר/2213, אך השבחה זו פטורה
לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. החיוב יחול על כל הזכויות בקומה
הנוספת הנובעת מהר/2213.

דוגמא 2:

שוי מצב קודם	מצב חדש - ירוק פטור כתום חייב
שוי מצב קודם בני ללא פוטנציאל תמ"א + זכויות בניה נוספות	השבחה חייבת
	קומת גג לפי תמא
	תמא
	תמא
	תבע
	תבע
	תבע

בדוגמא זו השווי במצב הקודם עולה על סך שווי הזכויות הפטורות, כלומר
תכנית הר/2213 היא שהעבירה את הפרויקט מעבר לסף הרווחיות. ההשבחה
במקרה זה מהווה רק חלק מהזכויות שנובעות מתכנית הר/2213.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

דוגמא 3:

מצב חדש - ירוק פטור כתום חייב		שווי מצב קודם
אין השבחה		שווי מצב קודם בנוי ללא פוטנציאל תמ"א + זכויות בניה נוספות
קומה נוספת לפי 2213		
קומת גג לפי תמא		
תמא		
תמא		
תבע		
תבע		
תבע		

בדוגמא זו, השווי במצב קודם עולה על השווי במצב חדש גם לאחר שהתקבלו זכויות מכח תמ"א 38 והר/2213. מצב זה התרחש בעניין כרמון מינצר ולכן קבעה ועדת הערר כי לא חלה השבחה. במצב זה עולה השאלה מדוע בכלל מקודם הפרויקט אם אינו כלכלי ויכולים להיות לכך מספר הסברים. ראשית, בחישוב השווי במצב חדש לא הובאה בחשבון תרומת הממ"דים לשווי, לאור הפטור שבסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית. במקרה הנדון שווי הפטור לממ"דים הוא 1,715,000 ₪⁵. הסבר אפשרי נוסף עליו עמדה ועדת הערר בעניין כרמון מינצר (סעיפים 74-77 להחלטה) הוא כי הצדדים לעסקה אינם בוחנים בהכרח את מרכיבי השווי בשני המצבים, אלא מסתפקים בשיפור מצבם.

- בחינת ההשבחה נעשית לפרויקט המוקם מכח תמ"א 38 (הר/2213 מהווה חלק מתמ"א 38)⁶ ולכן בחישוב השווי במצב הקודם יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה. מחירי דירות ישנות עליהן חלה תמ"א 38 מושפעים מהפוטנציאל למימושה. לפיכך, בחינת ערכי שווי של דירות דומות בסביבה אינה משקפת את השווי במצב קודם אלא שווי גבוה יותר הכולל את פוטנציאל מימוש התמ"א.

⁵ $1,715,000 \text{ ₪} = 9,800 \text{ ₪} \times 12.5 \text{ מ"ר} \times 14 \text{ יח"ד}$. בעקרון, ניתן להוסיף ממ"דים מכח תקנות ההתגוננות האזרחית גם במצב הקודם, אך במצב החדש ישנן יותר יח"ד.

⁶ המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד ההיתר להבדיל מתוכניות הרובעים בתל אביב שהן תוכניות העומדות בפני עצמן ובהן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בהיתר הוא מועד תחילתן, ובמצב הקודם כלול גם שווי הנובע מהתמ"א שכן היא תכנית אחרת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

כדי לקבוע שווי במצב קודם שאינו מושפע מתמ"א 38, יש לבחון מחירי דירות שאינן מושפעות מהתמ"א. ישנם נכסים בהם הסיכוי למימוש פרויקט לפי תמ"א 38 (כתוספת או בהריסה) נמוך, עד כדי ששווי הנכס אינו מושפע ממנה. נראה כי אין כדאיות כלכלית למימוש תמ"א 38 בבניינים גבוהים, גם אם הם ותיקים, ולכן מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל. משווי הדירות בבניינים גבוהים וותיקים יש לנטרל את תרומת המעלית לשווי. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי או נוף מסוים, כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים ומהשפעת קומת המסחר בחלק מהבניינים הגבוהים.

להלן ניתוח שערכתי לעסקאות השוואה בבניינים גבוהים וותיקים בסביבה, בסמוך למועד הקובע, שאינם מושפעים מתמ"א 38, תוך ניטרול השפעת תרומת קיומה של מעלית בבניינים הגבוהים⁷:

גו"ח	כתובת	תאריך	שנת בניה	מס' קומות	קומה	מחיר	שטח	מחיר למ"ר
6532/312	סוקולוב 68	22/03/2020	1985	6	3	2,260,000 ₪	102 מ"ר	21,176 ₪
6531/164	סמטת בני ברית 4	16/11/2020	1985	8	1	1,950,000 ₪	105 מ"ר	17,619 ₪
6531/164	סמטת בני ברית 4	04/05/2021	1985	8	3	2,000,000 ₪	101 מ"ר	18,812 ₪
6533/109	סוקולוב 14	04/02/2020	1960	8	3	1,840,000 ₪	76 מ"ר	22,895 ₪
6533/109	סוקולוב 14	08/05/2020	1960	8	3	1,850,000 ₪	86 מ"ר	20,349 ₪
6533/72	ויצמן 30	30/01/2020	1970	8	4	1,935,000 ₪	88 מ"ר	20,852 ₪
					ממוצע			
					סטית תקן			
					טווח עליון			
					טווח תחתון			
					ממוצע בניכוי חריגים במעוגל			
					20,000 ₪			

בבחינה של מחירי דירות ישנות במבנים נמוכים בסביבה, בסמוך למועד הקובע המושפעות מתמ"א 38, נמצאו ערכי שווי גבוהים יותר מאלה שנמצאו לדירות שאינן מושפעות מתמ"א 38. בהתאם לכך, ניתן לקבוע כי שווי מ"ר בנוי ממוצע במצב קודם, בנטרול השפעת תמ"א 38, הוא 20,000 ₪.

⁷ הובאה בחשבון הפחתה של 100,000 ₪ ממחיר העסקאות לניטרול השפעת המעלית.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה לתכנית הר/2213 ליום 10/06/2020		
מצב קודם		
שווי הבנוי		
שטח הדירות הקיימות בהיתר ללא מרפסות	424.86 מ"ר	
שטח המרפסות (120.21 מ"ר במקדם 0.90)	108.19 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' בנוי במצב קודם	533.05 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי במצבו, בניטרול פוטנציאל תמ"א 38	20,000 ₪	
סה"כ שווי הבנוי		10,660,980 ₪
זכויות בניה מכוח תב"ע		
שטח החלקה	502 מ"ר	
זכויות	110%	
שטח זכויות בניה	552 מ"ר	
זכויו בניה לחדרי גג	46 מ"ר	
זכויות למרפסת גג (135.69 מ"ר במקדם 0.20)	27.14 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה מאושרות	625.34 מ"ר	
שטח שבהיתר (שטח הדירות והמרפסות)	545.07 מ"ר	
יתרת זכויות לא מנוצלות	80.27 מ"ר	
יתרת זכויות אפקטיבית למימוש (*)	73.14 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	9,800 ₪	
שווי יתרת זכויות בניה		716,752 ₪
סה"כ שווי מצב קודם		11,377,732 ₪
מצב חדש		
זכויות בניה (ללא שטחי ממ"ד)		
שטח עיקרי בבקשה להיתר ללא קומת הגג	894.59 מ"ר	
שטח אקו' לדירת הגג (79.22 מ"ר במקדם 1.2)	95.06 מ"ר	
שטח אקו' למרפסות הגג (99 מ"ר במקדם 0.25)	24.75 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' במצב חדש	1,014.40 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	9,800 ₪	
סה"כ שווי מצב חדש		9,941,159 ₪
השבחה		
		1,436,573 ₪ -

(*) הובא בחשבון שטח חדרי הגג ומרפסת הגג בלבד, שכן יתרת תוספת לשטח עיקרי בקומות בהיקף של 7.13 מ"ר, אינה אפקטיבית למימוש כתוספת לקומות הקיימות.

מהתחשיב עולה כי במקרה הנדון לא התקבלה השבחה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3 השבחה בגין הקלות ליום 10/06/2020

7.3.1 עמדת המשיבה

הקלה בקו בנין למתקני חניה תת קרקעיים בגבול החלקה
עלות החפירה והתקנת המתקן ביחס לשווי גמור אינה מותירה יתרה למרכיב הקרקע. לפיכך, לא חלה השבחה בגין הקלה זו. מעבר לכך, מדובר במתקן הנגשת רכבים למרתף (מעלון) ולא לחניה.

הקלה להגדלת תכסית המרתף והקטנת שטח החלחול
מעיון בבקשה להיתר עולה כי הקלה זו ממומשת. לעומת 80% תכסית המותרת עפ"י תכנית הר/2213, תכסית קומות המרתפים הינה 100%. יחד עם זאת, בהתחשב בעלות הקמת מרתף, תרומתו לשווי ועלות התקנת מתקני החדרת מים, אין יתרה למרכיב הקרקע. לפיכך לא חלה השבחה בגין הגדלת תכסית המרתף והקטנת שטח החלחול.

הקלה לניוד שטחי שירות מקומת עמודים מפולשת לקומת מרתף
לא נעשה שימוש בהקלה זו. אין במרתף שטחי אחסנה, אלא רק שימושים של חניות ומערכות טכניות המחויבות ממילא להיות במרתף (כגון: מאגר מים, חדר חשמל, מתקני חניה, מפוח לדחיסת אויר).

הקלה של עד 10% בקווי בניין עורפי וצדדיים
- מקור הזכויות לקיבולת הבניה יכול שיהיה תכנית מתאר, תמ"א 38, תכנית הר/2213 ואף ממ"ד. ההקלה הינה השבחה נוספת שאינה פטורה מהיטל השבחה בכל החלופות, לרבות לא בקו בניין לממ"ד, כיוון שניתן למקמו במיקום אחר או לצמצמו בעומק ההקלה (ראה הכרעה בערר הר/85051/15 טי.אס.סי אחזקות בע"מ).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב שטח ההקלה:

הקלה בקו בניין עורפי		
רוחב הבניין	0.50 מ'	
עומק	9.99 מ'	
שטח לקומה	4.995 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ שטח הקלה	29.970 מ"ר	
הקלה בקו בניין צדדי מזרחי		
עומק	0.40 מ'	
אורך	19.43 מ'	
שטח לקומה	7.772 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ שטח הקלה	46.632 מ"ר	
הקלה בקו בניין צדדי מערבי		
עומק	0.40 מ'	
אורך	13.73 מ'	
שטח לקומה	5.492 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ קומות א' עד ו'	32.952 מ"ר	
בקומה ז' (*)	3.150 מ"ר	
סה"כ שטח הקלה	36.102 מ"ר	
סה"כ שטח ההקלה בקווי	112.704 מ"ר	

(*) 3.15 מ"ר = 6.30 מ' X 0.50 מ'.

- תחשיב ההשבחה:

שטח בהקלה לחיוב	112.704 מ"ר
מקדם השבחה	0.30
שווי מ"ר מבונה	9,900 ₪
השבחה במעוגל	334,700 ₪

הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות

- גזוזטראות אינן אלמנט של חיזוק ולפיכך יבחנו לפי קו בניין מקורי לחזית 5.0 מ' מתוכנית הר/243.

- עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970, חלק ד' סעיף 4.03 תיקון תשס"ב, שווי קודם (כלומר זיכוי מהשבחה) כולל הבלטה מותרת בעומק 1.2 מ' לקו בניין קדמי בלבד. דהיינו זיכוי של 1.2 מ' עומק.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- השטחים שנמצאו חורגים מקו בניין חזיתי עפ"י תכנית הר/243 הינם כמפורט:

רוחב	8.04 מ'
עומק לחיוב (*)	0.28 מ'
שטח חורג לקומה	2.251 מ"ר
קומות א' עד ו'	6
סה"כ שטח הקלה	13.507 מ"ר

(*) 0.28 מ' = 1.20 מ' פטור - 1.48 מ' עומק גזוטררה

- תחשיב ההשבחה:

שטח בהקלה לחיוב	13.507 מ"ר
מקדם שווי למרפסות	0.30
מקדם השבחה	0.50
שווי מ"ר מבונה	9,900 ₪
השבחה במעוגל	20,100 ₪

סה"כ השבחה בגין ההקלות

הקלה	השבחה
הקלה בקווי בניין	334,700 ₪
הקלה בקו בניין לגזוטררות	20,100 ₪
סה"כ השבחה להקלות	354,800 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.3.2 עמדת המבקשת

הקלה של עד 10% בקווי בניין עורפי וצדדיים

- תחשיב שטח ההקלה:

הקלה בקו בניין עורפי		
רוחב	0.40 מ'	
עומק	9.99 מ'	
שטח לקומה	3.996 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ שטח הקלה	23.976 מ"ר	
הקלה בקו בניין צדדי מזרחי		
רוחב	0.40 מ'	
עומק	19.43 מ'	
שטח לקומה	7.772 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ שטח הקלה	46.632 מ"ר	
הקלה בקו בניין צדדי מערבי		
רוחב	0.40 מ'	
עומק	4.60 מ'	
שטח לקומה (*)	3.68 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
סה"כ קומות א' עד ו' (**)	22.08 מ"ר	
סה"כ שטח ההקלה בקווי בניין		92.688

(*) לא הובאו בחשבון חריגת שטח הממ"ד, מסתור הכביסה ושטח חדר המדרגות המהווה חיזוק לבניין.

(**) לא חושבה השבחה מכוח ההקלה לקומה ז', לאור העובדה כי השטחים החורגים הינם ממ"ד + חדר מדרגות.

- תחשיב ההשבחה:

שטח בהקלה לחיוב	92.688 מ"ר
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪
השבחה	81,565 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה טען בתגובה לעניין הממ"ד בקומה ז' כי אין להתעלם מחריגתו מקו הבניין בהתאם להחלטת ועדת הערר שציין בשומתו⁸ וכן בהתאם לפס"ד חדש מיום 30/08/2021 שהתפרסם לאחר הכנת חוות דעתו⁹. בפס"ד אימץ בית המשפט את העמדה כי יש לבחון את ההקלה בגין דחיקת הממ"ד אל תוך קווי הבניין ופינוי מקום למימוש שטח עיקרי בין קווי הבניין, שלא ניתן היה לממשו קודם (בשל מגבלת קווי הבניין). בפס"ד אף נקבע כי אין עוסקים כאן בהשבחה תכנונית, אלא בתוספת שטח עיקרי ולכן מקדם ההשבחה שהביאו בחשבון שמאי המבקשת בשיעור 0.10 אינו נכון. לאור פס"ד מקדם ההשבחה בשיעור 0.30 שהביאה בחשבון המשיבה נכון יותר וניתן אף לקבוע מקדם גבוה יותר בשיעור 0.50 (כאמור, פס"ד לא היה ידוע במועד עריכת שומת המשיבה).

הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות

- סך השטח לחיוב בגין ההקלה בקו בניין למרפסות הינו 13.507 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח בהקלה לחיוב	13.507 מ"ר
מקדם שווי למרפסות	0.30
מקדם השבחה	0.10
שווי מ"ר מבונה	8,800 ₪
השבחה	3,566 ₪

סה"כ השבחה בגין ההקלות

הקלה	השבחה
הקלה בקווי בניין	81,565 ₪
הקלה בקו בניין לגזוזטראות	3,566 ₪
סה"כ השבחה להקלות	85,131 ₪

⁸ הר/85051/15 טי.אס.סי אחזקות בע"מ.

⁹ פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (מענה לשש עתירות, כולן בנושא חיוב בהקלה לקו בניין לממ"ד).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.3.3 הכרעה

הצדדים מסכימים כי חלק מההקלות שאושרו אינן משביחות ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם.

התכלות הקלות

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

במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה** 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 50 שנים. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 50 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.946.

הקלה של עד 10% בקווי בניין עורפי וצדדיים

- מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי את השטחים החורגים מקו הבניין בהקלה בקומות א' עד ו' לא ניתן לממש במיקום אחר. שטחים אלה נובעים מתכניות קודמות ומתכנית הר/2213 בגינם שולם כבר היטל השבחה כשטחים בשווי מלא ולא כפגומים. בהתאם לכך, אין לחייב עבורם השבחה בגין שיפור תכנוני. חיוב שכזה יהווה למעשה חיוב כפול.

לעומת זאת, בקומה ז' קיימים שטחים החורגים מקו בניין צדדי מערבי, אותם ניתן לממש במיקום אחר (על חשבון מרפסת הגג) ולכן יש לחייבם בהיטל השבחה בגין שיפור תכנוני. השטחים החורגים מקו הבניין שלעיל, כוללים אומנם ממ"ד וחדר מדרגות, אולם שינוי מיקומם ישפיע גם על מיקום השטחים העיקריים ולכן מדובר בשיפור תכנוני לשטח עיקרי.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם ההשבחה לשיפור תכנוני שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.30 ושמאי המבקשת מביאים בחשבון מקדם 0.10. בשומות מכרעות קודמות שלי קבעתי מקדם שיפור תכנוני לקווי בניין בשיעור 0.20 ואיני מוצא מקום לחרוג מכך.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה להקלה בקו בניין צדדי מערבי	
עומק החריגה	0.40 מ'
אורך החריגה	6.30 מ'
שטח החריגה מקו הבניין	2.52 מ"ר
מקדם השבחה	0.20
מקדם התכלות הקלות	0.946
שווי מ"ר מבונה	9,800 ₪
השבחה	4,672 ₪

הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות

- הצדדים מסכימים כי השטח לחיוב ההקלה בקו בניין קדמי למרפסות הינו 13.507 מ"ר עבור קומות א' עד ו' ואני מסכים לשטח זה. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון גם את שטח ההקלה בקו בניין קדמי למרפסת בקומה ז'.
- ניתן לראות כי בכל הקומות אפשר לממש את שטח המרפסות החורג מקו הבניין הקדמי מצידה המערבי של המרפסת ולכן מדובר בשיפור תכנוני, אשר כאמור יובא בחשבון במקדם השבחה 0.20 משווי המרפסות.
- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מקדם שווי למרפסות בשיעור 0.30. איני מקבל עמדה זו. בהתאם להכרעות קודמות שלי, עבור המרפסות בקומות א' עד ו' יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.50 ועבור מרפסת הגג בקומה ז' יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.25.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

השבחה להקלה בקו בניין קדמי למרפסות		
עומק החריגה	0.28 מ'	
אורך החריגה	8.04 מ'	
שטח החריגה לקומה	2.25 מ"ר	
קומות א' עד ו'	6	
מקדם שווי מרפסות	0.50	
שטח אק' לחריגת המרפסות בקומות א' עד ו'	6.75 מ"ר	
שטח חריגה בקומה ז'	2.25 מ"ר	
מקדם שווי מרפסת גג	0.25	
שטח אק' לחריגת המרפסת בקומה ז'	0.56 מ"ר	
סה"כ תוספ שטח אק'	7.32 מ"ר	
מקדם השבחה	0.20	
מקדם התכלות הקלות	0.946	
שווי מ"ר מבונה	9,800 ₪	
השבחה	13,566 ₪	

סה"כ השבחה בגין ההקלות

הקלה	השבחה
הקלה בקווי בניין	4,672 ₪
הקלה בקו בניין לגזוזטראות	13,566 ₪
סה"כ השבחה להקלות	18,238 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית הר/2213 ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2213	10/06/2020	0 ₪	0 ₪
הקלות	10/06/2020	18,238 ₪	9,119 ₪

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע