# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין**
**הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין**
**דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין**


תאריך : 19/08/2025
מספר מינוי : 1001-2025
מספרנו : 605

**לכבוד**

**גב' יעל אליאב ומר משה אליאב**
**באמצעות שמאית המקרקעין,**
**גב' מיכל בר פרו**
**בדוא"ל shammba@hotmail.com**
**(להלן, "המבקשים")**

**ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**
**באמצעות שמאי המקרקעין,**
**גב' פנינה נוי ומר צחי לוי**
**בדוא"ל office@pninanoy.co.il**
**(להלן, "המשיבה")**

**א.ג.נ**

**<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>**
**גוש 6668 חלקה 1226**
**רחוב שארית הפליטה 16, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה**

**1. <u>מטרת ההחלטה</u>**

**1.1.** בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 30/04/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

**1.2.** מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור הקלה שתפורט להלן ומימושה בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20241061.

**2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

**2.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 07/04/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי ובתגובתם מיום 01/07/2025 לחוות דעת שמאית המבקשים.

**2.2.** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 21/05/2025 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מיכל בר פרו, על צרופותיה.

3. **<u>מועדים</u>**

**3.1.** המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו - **22/01/2025, יום אישור הבקשה להיתר מס' 20241061.**

**3.2.** סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 01/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

**3.3.** בתאריך 30/07/2025 נערך דיון[1] בהשתתפות גב' מיכל בר פרו שמאית מקרקעין מטעם המבקשים, מר צחי לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין ממשרדי, והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| גוש | **6668** |
| חלקה | **1226** |
| שטח חלקה רשום | **399 מ"ר** |
| שטח חלקה נטו | **387 מ"ר (עפ"י תוכנית הבקשה להיתר)** |
| מהות הנכס | **מגרש עליו בית מגורים צמוד קרקע דו-קומתי בו מתוכננים שינויים בהתאם למפורט בסעיף 8 (רישוי).** |
| כתובת | **רחוב שארית הפליטה 16, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.** |

[1] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

## 5. תיאור הסביבה והנכס[2]

### 5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב שארית הפליטה 16, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.

שכונת הרצליה פיתוח ממוקמת במערב העיר, ותחומה בין חוף הים ממערב לבין כביש החוף (מס׳ 2) ממזרח. מצפון שכונת נוף ים ומדרום רח׳ נעמי שמר, שד׳ אבא אבן ומתחם המרינה.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה יוקרתית צמודת קרקע של מבנים חד ודו משפחתיים לצד מלונות ומסחר.

רחוב שארית הפליטה הינו רחוב דו-סטרי המצוי בחלקה המרכזי של השכונה, תחילתו במזרח במפגש עם רחוב הנשיא יצחק בן-צבי וסופו במערב במפגש עם רחוב שז״ר. מושא ההחלטה ממוקם במרכז הרחוב ובעברו הצפוני של הרחוב.

הפיתוח הסביבתי באזור הינו מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

### 5.2. תיאור הנכס

חלקה 1226 בגוש 6668 הינה בשטח רשום של 399 מ״ר, ולאחר הפקעה שטח המגרש הינו 387 מ״ר (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר).

החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית הכוללת חזית דרומית לרחוב שארית הפליטה, ושאר החזיתות למגרשי מגורים סמוכים.

בחזית המגרש ניצב במועד הביקור מבנה צמוד קרקע דו-קומתי בשלבי שיפוץ מקיף , הבנוי בקיר משותף עם המבנה הממוקם בחלקה 1227 ממזרח.

## 6. המצב הקנייני

מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, שהופק ביום 20/05/2025, לחלקה 1226 בגוש 6668, עולים הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום : 399 מ״ר.

בעלויות : אליאב יעל ואליאב משה בחלקים שווים.

משכנתאות : רשומות משכנתאות לטובת בנק מזרחי טפחות ע״ש הלווים אליאב יעל ואליאב משה דורון וע״ש הלווה אי אם די דיאמונדס בע״מ.

[2] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

## 7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

### 7.1. תוכנית הר/253/א'

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 852 מיום 08/06/1961.

**ב.** בהתאם לתוכנית מסווגת החלקה בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עם זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
חזית מינימלית - 18 מ'
שטח עיקרי - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר.
מבנה עזר - 25 מ"ר, גובה 2.4 מ'.
קווי בניין - צדדי - 4, אחורי - 8 מ', קדמי - בהתאם לתשריט.
מרפסת - מקורה או לא מקורה בשיעור 25% משטח הבית.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר (עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית) וגובהה לא יעלה על 2.8 מ'.

**ג.** בהתאם לתוכנית התכליות המותרות הינן: בתים חד/דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

### 7.2. תוכנית הר/388

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 967 מיום 18/10/1962.

**ב.** בהתאם לתוכנית החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 227 בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל".

**ג.** עפ"י תשריט התוכנית עולה כי הבנייה תהיה בקיר משותף עם מגרש מס' 228 הצמוד ממזרח. בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר בנייה ללא קיר משותף, אם לדעתה רוחב החזיתות של המגרשים מספיקה לכך.

**ד.** זכויות הבנייה הינן בהתאם להוראות תוכנית הר/253/א'.

### 7.3. תוכנית הר/688

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1579 מיום 20/11/1969.

**ב.** התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר הר/253/א וקובעת כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" תותר הקמת 2 בניינים על המגרש, בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי של 1 דונם.

כמו כן, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

**7.4. <u>תוכנית הר/1126</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף ביום 11/09/1972.

**ב.** תוכנית שינוי מס' 79 לתוכנית הר/253/א', הקובעת כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש גובה של חצי קומה בקירוב, יהיו אחוזי הבניה 25%. בבנייה כזו לא יורשה מבנה עזר, אלה יותקנו במפלס התחתון (מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד').

**7.5. <u>תוכנית הר/1158</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף ב.פ 1995 מיום 17/03/1974.

**ב.** מטרת התוכנית הינה הפקעת שטחים לטובת הרחבת רחוב שארית הפליטה.

**7.6. <u>תוכנית הר/1396</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2209 מיום 01/04/1976.

**ב.** בהתאם להוראות התוכנית בוטלה התכלית "מועדון פרטי, חברתי ללא תזמורת" מרשימת התכליות המותרות באזור מגורים א' מוגבל.

**7.7. <u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 05/07/1976</u>**

בהתאם להחלטה זו רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב עם זכויות בנייה, כדלהלן[3]:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | - | 1,000 מ"ר. |
| שטח בנייה בקומה אחת | - | 25% |
| שטח בנייה בשתי קומות | - | 18% בקומה, סה"כ 36%, או בנייה במפלסים 30%. |
| צפיפות | - | 2 יח"ד לדונם/ יח"ד אחת למגרש קיים קטן מ- 750 מ"ר. |

**7.8. <u>תוכנית הר/2000/מ</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25/10/1990.

**ב.** התוכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים באזור מגורים, כדלקמן:

- שטח המרתף יהיה עד 100% מהיטל הבניין.
- שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים באותו בניין. חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף, ייכללו באחוזי הבנייה למרתפים.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד בגובה 2.2 מ', הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בנייה והתקנה של מטבח במרתף.

[3] זכויות בנייה אלו עוגנו עם אישורה של תוכנית הר/2000/א בשנת 2002.

- היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

**7.9. <u>תוכנית הר/2000/ב</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4587 מיום 16/11/1997. לתוכנית מועד פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 12/12/1997.

**ב.** התוכנית קובעת הוראות בדבר בריכות שחייה באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים, כדלקמן:

- קווי הבניין לבריכה יהיו 4 מ' לכל הצדדים.
- שטח הבריכה יהיה בתוספת לאחוזי הבנייה המותרים.
- בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בגובה מינימלי 2 מ'.

**7.10. <u>תוכנית הר/1635/א</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4856 מיום 20/02/2000[4].

**ב.** מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים, כדלקמן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
- השטח המרבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות.

**7.11. <u>תוכנית הר/מק/1635/ב</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5022 מיום 14/10/2001.

**ב.** התוכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

**7.12. <u>תוכנית הר/2000/מע</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5037 מיום 04/12/2001.

**ב.** התוכנית מתירה הקמת מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה, ללא תוספת זכויות בנייה בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת שטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

[4] בשל טעות סופר התוכנית פורסמה פעם נוספת בי.פ. מס' 5276 מיום 29/02/2004.

**7.13. <u>תוכנית הר/2000/א</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5065 מיום 09/04/2002.

**ב.** התוכנית קובעת זכויות בנייה כדלקמן:

שטח בנייה בקומה אחת - 25%

שטח בנייה בשתי קומות - 18% לקומה, סה"כ 36% או 30% בבנייה מדורגת.

**ג.** התוכנית קובעת כי מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, למעט באזורי מגורים א' מוגבל ו-א' 2 מוגבל בהם ייעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד כלפי מטה.

**ד.** התוכנית קובעת כי מעבר לאחוזי הבנייה, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בנייה בשיעור 6% לשיפור תכנוני, 5% בגין התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי הבנייה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

**7.14. <u>תוכנית הר/2000/א/3</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5263 מיום 08/01/2004.

**ב.** בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל, מספר יח"ד יהיו כדלקמן:

- במגרש קטן מ-750 מ"ר – 1 יח"ד.
- מגרש שגודלו בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר – 2 יח"ד.
- במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר – מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי מ-0.8 ומעלה יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד למטה.

**7.15. <u>החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30 מיום 01/05/2005</u>**

בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב 1992), אישרה הוועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה בתוכנית הר/253/א. בהתאם להחלטת הוועדה, בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע עפ"י תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

**7.16. <u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5837 מיום 05/08/2008.

**ב.** בהתאם לתוכנית בבנייה צמודת קרקע אושרה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ"ר. גובה המבואה לא יעלה על 2.60 מ'.

**7.17. <u>תוכנית הר/מק/2302 (504-0273037)</u>**

**א.** דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7198 מיום 03/02/2016.

**ב.** התוכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטגיים. בקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

- המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
- למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב ככו הבניין של התוכנית החלה.
- מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

**8. <u>רישוי</u>**

מעיון בתיק בניין מס' 6276 המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה נמצאו לנכס הנדון המסמכים הרלוונטיים הבאים:

**8.1. <u>היתרי בנייה</u>**

**א. <u>היתר בנייה מס' 25 מיום 24/03/1968</u>**

ניתן עבור בניית בית מגורים חדש ומרתף.

**ב. <u>היתר בנייה מס' 347 מיום 06/12/1970</u>**

ניתן עבור הוספת קומה א' בשטח של 68.95 מ"ר + 11.41 מ"ר.

**ג. <u>היתר בנייה מס' 254 מיום 22/08/1984</u>**

ניתן עבור תוספת בנייה בקומת קרקע וסגירת מרפסת בקומה א'.

**ד. <u>היתר בנייה מס' 268 מיום 25/10/1985</u>**

ניתן עבור תוספת בנייה בקומת קרקע והגדלת שטח המרתף ובהקצאת חלק ממנו לחניה.

| | |
|---|---|
| מרתף קיים | - 59.18 מ"ר ( כולל חנייה לרכב בשטח 20 מ"ר) |
| מרתף מוצע | - 15.76 מ"ר. |
| קרקע קיים | - 86.26 מ"ר. |
| קרקע מוצע | - 3.34 מ"ר. |
| קומה א' קיים | - 82.6 מ"ר. |
| **סה"כ** | **- 247.14 מ"ר** |

**ה. <u>היתר בנייה מס' 20090048 מיום 18/08/2009</u>**

ניתן עבור תוספת מעלית בחזית, תוספת שטח במרתף, תוספת חניה מקורה בבית מגורים קוטג'.

| | |
|---|---|
| מרתף קיים | - 74.94 מ"ר. |
| מרתף מוצע | - 10.37 מ"ר. |
| חניה מקורה | - 10.05 מ"ר. |
| קרקע | - 89.30 מ"ר. |
| קומה א' | - 82.30 מ"ר. |
| **סה"כ** | **- 266.96 מ"ר** |

**ו. <u>היתר מס' 20220129 מיום 10/04/2024</u>**

ההיתר ניתן לתוספת ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים, הכולל הריסת גג בקומה א' + הריסת סככות בקומת הקרקע והריסת מדרגות לקומת המרתף, תוספת ממ"ד + גג חדש + בנייה בחלל הגג + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטח. במסגרת ההיתר אושרו הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.40 מ' ל- 2.90 מ' והקלה בקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ'.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר המעודכנת כפי שהועברה לעיוני:

| קומה | שימושים עיקריים | | חלקי שירות | | | | | | | | | סה"כ בניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים בהיתר | סה"כ עיקרי | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מתקנים ומערכות טכניות | מרתף | חניה שירות | בליטות גגונים קירוי | מעלית קיים | מרתף קיים | בליטות גגונים קירוי קיים | סה"כ שירות | |
| מרתף | | | 8.39 | 4.11 | 11.96 | 8.63 | | | 1.61 | 76.57 | | 111.27 | **111.27** |
| קרקע | 97.83 | 97.83 | | | | | 29.53 | 1.21 | | | 1.89 | 32.63 | **130.46** |
| קומה א' | 84.03 | 84.03 | | | | | | | | | | | **84.03** |
| קומת גג | | | | | | | | | | | | | |
| **סה"כ** | **181.86** | **181.86** | **8.39** | **4.11** | **11.96** | **8.63** | **29.53** | **1.21** | **1.61** | **76.57** | **1.89** | **143.90** | **325.76** |

| קומה | אחר מוצע | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | מצללה | בריכת שחייה | בליטות גגונים קירוי | הורדה |
| מרתף | | | | 39.28 | | |
| קרקע | | | | | | 3.45 |
| א' | 1.2 | 16.91 | 25.3 | | | 3.6 |
| גג | | 18.62 | | | 45.28 | 6.00 |
| **סה"כ** | **1.21** | **35.53** | **25.26** | **39.28** | **45.28** | **13.05** |

**8.2. <u>המימוש המבוקש - היתר מס' 20241061 מיום 30/06/2025</u>**

ביום 22/01/2025 אישרה ועדת המשנה בישיבה מס' 757 את הבקשה להיתר לתוספת ושינויים לבית קיים בהיתר הכולל שינויים פנימיים, שינויים בגובה מרתף, שינוי בחזית דרומית, ללא שינויים בשטחים.

במסגרת ההיתר אושרה הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ'.

להלן שטחי הבניה המבוקשים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר:

| קומה | עיקרי במ"ר | שירות במ"ר | | | | | | | סה"כ שירות | סה"כ שטח בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים בהיתר | קיים בהיתר | | | | | | | | |
| | מגורים | ממ"ד רצפה | ממ"ד קירות | מעלית | מערכות טכניות ומ.שירות | מרתף | חניה שירות | בליטות גגונים קירוי | | |
| מרתף | | 8.39 | 4.22 | 1.61 | 11.96 | 85.06 | | | 111.24 | 111.24 |
| קרקע | 97.84 | | | | | | 29.53 | 3.23 | 32.76 | 130.6 |
| א' | 79.33 | | | | | | | | | 79.33 |
| גג | 45.55 | | | | | | | | | 45.55 |
| מעל הקרקע | 222.72 | | | | | | 29.53 | 3.23 | 32.76 | 255.48 |
| מתחת הקרקע | | 8.39 | 4.22 | 1.61 | 11.96 | 85.06 | | | 111.24 | 111.24 |
| **סה"כ** | **222.72** | **8.39** | **4.22** | **1.61** | **11.96** | **85.06** | **29.53** | **3.23** | **144.00** | **366.72** |

| קומה | אחר | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | קיים בהיתר | | | | |
| | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | מצללה | בריכת שחייה | הורדה |
| מרתף | | | | 39.28 | |
| קרקע | | | | | 3.45 |
| א' | 1.41 | 16.91 | 25.26 | | 8.3 |
| גג | | 20.76 | | | 3.3 |
| מעל הקרקע | 1.41 | 37.67 | 25.26 | | 15.05 |
| מתחת הקרקע | | | | 39.28 | |
| **סה"כ** | **1.41** | **37.67** | **25.26** | **39.28** | **15.05** |

## 9. טענות הצדדים

### 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

| גורם השבחה | מועד קובע[5] | השבחה לפי שומת שמאי המשיבה | השבחה לפי שומת שמאית המבקש |
|---|---|---|---|
| הקלות | 22/01/2025 | ₪ 158,371 | אין השבחה |

### 9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

**עמדת שמאי המשיבה**

המבקשים רכשו את הנכס ביום 08/07/2021, לפיכך ההשבחה חושבה בגין אישור ההקלה בלבד.

ההקלה להגבהת המרתף מ-2.20 מ' ל-2.50 מ' יוצרת שיפור תכנוני במרתף.

שטח המרתף

הובא בחשבון שטח מרתף של 75.02 מ"ר בניכוי שטח המדרגות, המעלית והממ"ד. עפ"י תקן שמאי 9 אין לנכות את שטחי הקירות החיצוניים. כך נקבע גם בהכרעת הח"מ בגו"ח 6669/413 מיום 05/08/2021 ובהחלטות נוספות של שמאים מכריעים.

טענת שמאית המבקשים כי יש לחשב רק את השטח הכלוא בין הקירות החיצוניים משמעותה שגם בהערכות שווי לנכסים קיימים יש להתייחס רק לשטח התועלת הפנימי. טענה זו מנוגדת להיגיון וההשלכות שלה על מחירי הנדל"ן הרסניות.

שטח הממ"ד לא הובא בחשבון, שכן בהתאם לתקנות גובה הממ"ד לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 2.8 מ' (אלא אם ניתן היתר לכך מוועדת התכנון).

לעניין טענת שמאי המבקשים שלא ניתן לבנות את כל השטח בגובה 2.50 מ', ציין כי יש להסתמך על מסמכים בלבד וכל בנייה שמנוגדת להיתר בנייה מהווה חריגת בנייה ומחייבת הגשת תוכנית בקשה חדשה.

מקדם שיפור תכנוני

שמאי המשיבה אמדו את מקדם השיפור התכנוני ב-9% - 0.3% השבחה לכל תוספת 1 ס"מ לגובה המרתף באמצעות ניתוח של מס' החלטות של שמאים מכריעים, שקבעו כי יש לחשב את תוספת הגובה למרתף ב-3%-4% לכל 10 ס"מ שנוספו לגובה המרתף. מקדם זה מייצג את הפער בין מקדם מרתף של 0.5 במצב הקודם למקדם מרתף של 0.59 במצב החדש.

[5] בשומת המשיבה נקבע מועד שונה מהמפורט לעיל. יצוין, כי המועד הקובע הרלוונטי לענייננו חושב בהתאם למפורט בסעיף 3.1 להכרעה.

להלן שומות מכריעות שעליהם התבססו:

| שמאי מכריע | גו"ח | גובה מרתף | מקדם השבחה | מקדם השבחה לכל 10% |
|---|---|---|---|---|
| מנחם מלוכנא | 6668/660 | 2.6 | 16% | 4% |
| שלומי יפה | 6667/597 | 2.7 | 15% | 3% |
| בצלאל קציר | 6667/447 | 2.8 | 20% | 3.33% |
| ארז כהן | 6546/890 | 2.5 | 10% | 3.33% |
| ניקי פרימו | 6668/590 | 2.5 | 10% | 3.33% |
| דוד טיגרמן | 6668/442 | 2.6 | 12% | 3% |

<u>הפגיעה במרתף</u>

בניגוד לטענת שמאית המבקשים אין פגיעה במרתף כתוצאה מהנמכתו ויצירת מדרגה של 30 ס"מ לחצר האנגלית, להיפך - הפרש הגובה מאפשר נגישות נוחה יותר לתחזוקה וחוסך בעלות הגדלת החלונות. ה"מדרגה" שנוצרה לא פגמה בכמות האור או האוויר שנכנס, ולו רצו המבקשים היו יכולים להנמיך גם את רצפת החצר. השומה המכרעת אליה הפנתה שמאי המבקשים דנה בהשבחה מהעמקת החצר האנגלית ב-2 מ' מגובה של 1.5 ל-3.5 מ', אשר יוצרת אוורור, תאורה ומרפסת, ולא בהעמקה של 35 ס"מ.

<u>עלויות עודפות</u>

אין להביא בחשבון עלויות יציקה חדשה (משאבת בטון, עובדים, טפסנות) הקיימות גם בבנייה על מגרש ריק. העלויות הקיימות הן עלויות הריסה ופינוי ומדובר בעלויות שוליות. לו היינו עורכים תחשיב לפי השטח הבנוי, הרי שהשווי למ"ר בנוי בגובה 2.50 מ' גבוה יותר משווי מ"ר בנוי בגובה 2.2 מ', וגם אחרי שמנכים יזמות ועלויות בנייה מוגדלות, היתרה לקרקע גבוהה יותר.

<u>מקדם התכלות</u>

בהתאם לאורך חייהם של בתי מגורים בהרצליה פיתוח הובא בחשבון מקדם בגין התכלות ההקלות בשיעור של 0.9.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה של 26,000 ₪, בהתאם לשומות המכרעות הבאות:

| גו"ח | שמאי/ת מכריע/ה | מועד קובע | שווי מר"מ | בהתאמה למועד הקובע 5% לשנה |
|---|---|---|---|---|
| 6668/1210 | נתלי הוכטייל | 05/01/2022 | ₪ 22,200 | ₪ 25,600 |
| **6668/1226[6]** | **אוולין דודזון שמאמה** | **31/05/2023** | **₪ 24,000** | **₪ 26,000** |
| 6668/456 | ערן ירקוני | 12/07/2023 | ₪ 21,000 | ₪ 22,600 |
| 6668/788 | רינת וויס רביב | 28/06/2023 | ₪ 24,000 | ₪ 25,900 |

[6] ההדגשה במקור.

**תחשיב שמאי המשיבה**

| הקלה בגובה המרתף | |
|---|---|
| שטח מרתף בניכוי שטח מדרגות, מעלית וממ"ד | 75.02 |
| מקדם השבחה | 9% |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | 6.77 |
| שווי למ"ר אקו' | ₪ 26,000 |
| מקדם בגין הקלות מתכלות | 0.90 |
| **השבחה** | **₪ 158,371** |

**עמדת שמאית המבקשים**

שטח המרתף

הובא בחשבון כי יש לקזז משטח המרתף את השטחים שאינם נהנים מהגבהת גובה המרתף: פיר מעלית, חלל מדרגות, ממ"ד, שטח מתחת לקירות חוץ וקירות פנים מבטון מזוין וארון חשמל. לפיכך שטח המרתף לצורך תחשיב ההשבחה הינו 67.4 מ"ר.

תקן 9 אינו רלוונטי לחישוב שטחים בהתאם לתוספת השלישית, במיוחד ששמאי המשיבה חישב את ההשבחה בשיטת הדלתא ולא לפי מכלול שווי הנכס. תקן 9 הוא המלצה ואינו מחייב סטטוטורית.

בדיון ציינה שמאית המבקשים כי המבקש עדכן אותה שלא כל שטח המרתף הועמק בגלל אילוצי בנייה.

מקדם השבחה

מקדם שטח המרתף במצב הקודם 0.5 ובמצב החדש 0.55.

מהות ההקלה הינה הגבהה של שטח שירות קיים בלבד ולא שינוי משטח שירות לשטח עיקרי, לפיכך המקדם שנקט שמאי המשיבה מופרז. לטענתה, מקדם 0.59 מתאים למרתף בגובה 2.60 מ'.

הפגיעה במרתף

שמאית המבקש טוענת כי הנמכת מפלס המרתף ביחס לחצר האנגלית יצרה פגיעה תכנונית במרתף. כשבוחנים את ההשבחה צריך לבחון מהם השטחים הנהנים מההקלה, ומהו השטח הנפגע.

במצב הקודם החצר האנגלית מצויה מחוץ לקו הבניין. לפי תקנות התו"ב העדכניות לא ניתן לאשר חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין במפלס המרתף אלא בהקלה.

במצב החדש התבקשה העמקה של קומת המרתף ומפלס החצר האנגלית נותר כשהיה, ולכן נוצר הפרש של 35 ס"מ בין רצפת המרתף לרצפת החצר האנגלית. לעמדתה מדובר פה במקרה הפוך להשבחה שנוצרת כתוצאה מהעמקת חצר אנגלית לגובה מפלס המרתף.

בעניין זה הפנתה שמאית המבקשים להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6210/238 מיום 31/05/2022 שקבעה כי הנמכת חצרות אנגליות מהווה שיפור תכנוני לחלל המרתף ע"י "החדרה יותר טובה של אור טבעי ואוורור והגדלת המרחב לריכוך תחושת מרתף קבורה". איכויות אלה היו במצב הקודם ואינן קיימות במצב החדש. לטענתה לו הייתה מבקשת הקלה להעמקה של חצר אנגלית מעבר לקו בניין לגובה רצפת המרתף, הייתה מחויבת בהיטל השבחה ומכאן שמצב הפוך מהווה פגיעה.

שמאית המבקשים טענה כי לא הבינה את טענת שמאי המשיבה לפיה הפער בין מפלס החצר האנגלית למפלס קומת המרתף תורם לגישה נוחה יותר למרתף. מתחת לחצר האנגלית אין מערכות והיא שימשה במצב הקודם כחצר למרתף.

הפגיעה מיוחסת לשטח המרתף למעט ממ"ד, מעלית, ארון חשמל וחדר שירותים פנימי, סך השטח 58 מ"ר.

מקדם שווי מרתף בגובה 2.5 מ' הינו 55% ומקדם הפגיעה עקב הנמכת רצפת המרתף ביחס לחצר האנגלית מהווה 10% ממנו - 5.5%.

<u>עלויות עודפות</u>

העמקת המרתף כרוכה בייקור עלויות השלד. בהתאם לתשריט ההגשה היקף המרתף (לא כולל חצרות אנגליות) יצוק בטון בעובי 20 ס"מ (למעט הממ"ד 0.25 ס"מ). מאחר שמדובר בבטון, העלות היא לפי נפח ולכן מתייקרת ביחס למצב הקודם. מדובר באותו שטח אך בנפח בטון גדול יותר.

הגבהת הקירות ב-30 ס"מ משמעותה עלות עודפת של 8.820 קוב בטון הנוגעת לקירות החיצוניים. עלות קוב בטון בהתאם למחירון דקל הינה 1,920 ₪. בהתאמה של 30% לנכס הנדון (עבודה קטנה) מתקבל מחיר של 2,496 ₪ לקוב בטון, וסה"כ עלויות התאמה לקיזוז של 22,015 ₪ ובתוספת מע"מ ובמעוגל 26,000 ₪.

לטענתה שמאי המשיבה לא הציג נתונים המחזקים את טענותיו באשר לשוליות עלויות הבנייה. באשר לשווי מ"ר בנוי - ברור ששווי למ"ר בנוי בגובה 2.50 מ' גבוה יותר ביחס לשווי מ"ר בנוי בגובה 2.20 מ' - הפער הוא בעלויות הבנייה ולכן הטענה הינה לעלויות עודפות.

<u>מקדם התכלות להקלות</u>

הובא בחשבון מקדם של 0.82 (אורך חיים של 35 שנה)[7] בהתאם להכרעת הח"מ בנכס הנדון ובהתאם לערר (מרכז) 45/16 **אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתו"ב הוד השרון**. הובא בחשבון כי הנכס הוקם ב-1968 והבקשה להיתר מתבצעת תוך שיפוץ הקיים.

[7] לא הובא בחשבון בפועל בתחשיב.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 25,000 ₪. שווי זה בהתאם לשווי שנקבע בהכרעת הח״מ בנכס הנדון למועד הקובע 31/05/2023 של 24,000 ₪ למ״ר מבונה והצמדתו למדד מחירי הדירות של הלמ״ס במחוז מרכז בשל 6.1% - 25,464 ₪.

כמו כן הוצג ניתוח עסקאות, כדלקמן:

| מס״ד | תאריך | גו״ח | שנת בנייה | שטח בנוי בהיתר | שטח החלקה | מחיר מכר | שווי הקרקע | שטח אקו׳ | שווי מר״א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 02/07/2024 | 6668/541/2 | 1960 | 159 | 503 | 13,900,000 ₪ | 11,733,210 ₪ | 427.55 | 27,443 ₪ |
| 2 | 31/03/2024 | 6668/1275 | 1992 | 179 | 415 | 11,750,000 ₪ | 8,457,744 ₪ | 352.75 | 23,977 ₪ |
| 3 | 30/11/2023 | 6668/1275 | 1992 | 179 | 415 | 12,500,000 ₪ | 9,077,579 ₪ | 352.75 | 25,734 ₪ |
| 4 | 28/09/2023 | 6668/513 | 1995 | 458 | 757 | 21,580,000 ₪ | 14,399,711 ₪ | 643.45 | 22,379 ₪ |
| 5 | 08/08/2023 | 6668/1138 | 1990 | 178 | 384 | 11,000,000 ₪ | 7,844,909 ₪ | 326.4 | 24,035 ₪ |
| 6 | 25/06/2023 | 6668/1385/2 | 2011 | 309 | 364 | 14,200,000 ₪ | 8,027,537 ₪ | 309.4 | 25,945 ₪ |
| ממוצע | | | | | | | | | 24,414 ₪ |

**תחשיב שמאית המבקשים**

| | שטח | מצב קודם | מצב חדש | הפרש |
|---|---|---|---|---|
| שטח מרתף בהקלה | 67.4 | 0.50 | 0.55 | 3.37 |
| שטח מרתף פגיעה | 58 | 0.5 | 0.555 | 3.19 |
| הפרש | | | | 0.18 |
| מחיר מ״ר | | | | 25,000 ₪ |
| השבחה גולמית | | | | 4,500 ₪ |
| עלויות עודפות | | | | 26,000 ₪ |
| **השבחה** | | | | **אין** |

## 10. דיון והכרעה

### 10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 1226 בגוש 6668 בשטח רשום של 399 מ״ר, ולאחר הפקעה בחזית החלקה, מהווה מגרש בשטח 387 מ״ר.

על הנכס בית מגורים צמוד קרקע בשלבי שיפוץ מקיף הבנוי בקיר משותף.

ערכתי בנכס שומה מכרעת מיום 20/05/2024 בגין אישור הקלות במסגרת תוכנית בקשה להיתר מס׳ 20220129, שבה התבקשו תוספות ושינויים לבית קיים. בין ההקלות שהתבקשו, הקלה זהה להקלה המבוקשת להגבהת המרתף, שלא חויבה משום שלא מומשה בהיתר.

במסגרת בקשה להיתר מס׳ 20241061 (להלן - ״**הבקשה להיתר**״) אושרה הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.20 מ׳ ל-2.50 מ׳.

הצדדים חלוקים על שטח המרתף לחישוב, מקדם ההשבחה בגין הגבהת המרתף, קיומה או העדרה של פגיעה במרתף, קיומן של עלויות עודפות למימוש ההקלה, גובה מקדם ההתכללות וערכי השווי.

### 10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

#### שטח המרתף לחישוב

שמאי הצדדים חלוקים על שטח המרתף לחישוב.

שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון את שטח המרתף כולל הקירות החיצוניים בניכוי ממ״ד, חלל מדרגות ומעלית - 75.02 מ״ר, ושמאית המבקשים סבורה שיש להביא בחשבון רק את החלל הפנימי ״הנהנה״ מהגבהה ללא פיר מעלית, חלל מדרגות, ממ״ד, שטח מתחת לקירות חוץ וקירות פנים מבטון מזוין וארון חשמל. לפיכך שטח המרתף שהביאה בחשבון הינו 67.4 מ״ר.

כמענה לכך טען שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את השטחים בהתאם לתקן שמאי מס׳ 9 ואילו שמאית המבקשים טענה כי תקן זה אינו רלוונטי בייחוד כשהתחשיב נעשה בשיטת הדלתא.

לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים בדבר קיזוז השטחים שמתחת לקירות החיצוניים, ואסביר.

בהתאם לתקן שמאי 9 בשטחי המרתף בבנייה צמודת קרקע לא ייכלל שטח קיר שמעל ל-20 ס״מ. הקירות ששטחם מעל 20 ס״מ הם קירות הממ״ד, שממילא לא יובאו בחשבון בחישוב השטח.

מאחר ששווי מ״ר מבונה נגזר מעסקאות ההשוואה, המנותחות משטח הכולל קירות חיצוניים עפ״י התקן, הרי שיש לחשב את שטח המרתף בהתאם לעקרונות זהים.

לפיכך הובא בחשבון שטח מרתף ללא ממ״ד ובקיזוז שטח חלל מעלית ושטחי מערכות טכניות ושירות בהיקף של 71.49 מ״ר (85.06 מ״ר שטח מרתף בניכוי 11.96 מ״ר שטח מערכות טכניות ו מ״ר שטח חלל מעלית).

**<u>מקדם ההשבחה להקלה בגובה קומת המרתף</u>**

הצדדים חלוקים לגבי המקדם הראוי לשינוי גובה קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ'.

שמאי המשיבה טוען כי מקדם ההשבחה הינו 9%, בעוד ששמאית המבקשים טוען שיש לנקוט מקדם השבחה של 0.05.

בשומה מייצגת בגוש 6669 חלקות 182 ו-183, ריכזתי מקדמי שווי להגבהת מרתפים משומות מכריעות בסביבה כדלהלן:

| תאריך השומה | השמאי המכריע | גו"ח | כתובת | ההקלה במרתף | מקדם ההשבחה |
|---|---|---|---|---|---|
| 08/02/2019 | משה נדם (1) | 6668/1429 | חבצלת השרון 62,64 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.1 מ' | מרתף עד 2.2 מ' - 0.3, מרתף 2.45 מ' - 0.37, מרתף 2.95 מ' - 0.56. |
| 05/09/2018 | אלי כהן | 6668/1013 | בן אליעזר אריה 40 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.66 מ' | 0.05 |
| 22/05/2018 | אמנון נזרי (2) | 6668/403 | האשל 110 | הגבהה מ-2.2 מ' לכ- 3 מ' | 0.085 |
| 19/02/2018 | שושי שרביט שפירא (3) | 6668/513 | וינגייט 120 | הגבהה מ-2.2 ל- 2.5 מ' | 0.068 |
| 28/12/2017 | משה נדם (1) | 6668/378 | בן אליעזר אריה 20 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.15 מ' | מרתף עד 2.2 מ' - 0.3, מרתף 3.15 מ'- 0.58. |
| 03/05/2017 | דוד טיגרמן | 6668/370 | בן אליעזר אריה 15 | הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.9 מ' | 0.15 |
| 16/03/2017 | אמנון נזרי | 6668/413 | בזל 47 פינת קפלן 89 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.15 מ' | עד גובה 2.42 מ'- 0.05, עד גובה 3.15 מ'- 0.09 |
| 16/03/2017 | אמנון נזרי | 6668/456 | קפלן 55 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.9 מ' | 0.17 |
| 11/12/2016 | דוד טיגרמן (4) | 6668/442 | האשל 94 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.6 מ' | 0.12 |
| 07/04/2016 | יעקב פז (5) | 6668/1077 | שז"ר 37 | הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.9 מ' | 0.159 |
| 06/03/2016 | אריה אריאל (6) | 6668/467 | האשל 86 | הגבהה מ-2.5 מ' ל- 2.7 מ' | 0.026 |
| 06/03/2016 | תמיר שדה | 6668/1259 | שז"ר 12 | הגהה מ-2.2 מ' ל- 2.8 מ' | 0.2 |
| 16/02/2016 | יעקב פז (7) | 6668/668 | וינגייט 43 | הגבהה מ-2.2 מ' ל 2.75 מ' | 0.125 |

**<u>הערות:</u>**

1. המקדמים המוצגים משקפים תמורת מרתף ולא את מקדם ההשבחה. כמו כן השמאי הביא בחשבון שוליות לפי 0.8.
2. המקדם הינו הפער בין המצב החדש 0.585 לבין המצב הקודם בו המקדם הינו 0.5.
3. המקדם הינו הפער בין המצב החדש 0.568 לבין המצב הקודם בו המקדם הינו 0.5.
4. המקדם הינו 0.1 עד 2.5 מ', בתוספת 2% עבור גובה 0.1 מ' הנוסף.
5. המקדם הינו התוצאה המשוקללת של (2.5 מ' מצב קודם / 2.9 מ' מצב חדש) * 0.5 מקדם מרתף.
6. המקדם הינו תוצאה משוקללת של גובה התוספת 0.3 מ', חלקי הגובה המצב הקודם 2.2 מ', כמכפלת מקדם תרומת הגובה 0.333.
7. המקדם הינו התוצאה המשוקללת של (2.5 מ' מצב קודם / 2.75 מ' מצב חדש) * 0.5 מקדם מרתף.

בהכרעתי בגוש 6669 חלקות 182 ו-183, שבמסגרתה התבקשה הקלה לגובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.60 מ' וכן בהכרעתי בגו"ח 6669/413, ברחוב הפועל 66, שבמסגרתה התבקשה הקלה דומה, קבעתי מקדם השבחה של 0.1. המקדם משקף תוספת שווי של כ- 2.5% לכל 10 ס"מ. במקרה הנדון מבוקשת הקלה של 30 ס"מ ולפיכך יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 7.5%[8], דהיינו במצב הקודם שווי מרתף בגובה 2.20 מ' במקדם שווי 0.5, ובמצב החדש שווי מרתף בגובה 2.50 מ' במקדם שווי של 0.575.

**<u>פגיעה במרתף</u>**

שמאית המבקשים סבורה שיש להביא בחשבון פגיעה במרתף בשל הנמכתו, היוצרת פער של 35 ס"מ בין מפלס המרתף למפלס הרצפה האנגלית. לטענתה טרם הנמכת המרתף, החצר האנגלית והמרתף נמצאים במפלס זהה, כך שהחצר משמשת מעין מרפסת למרתף, ובמצב החדש הנמכת החצר האנגלית מבטלת יתרון זה, כך שבחפירת מפלס המרתף יש הרעה ביחס לחלל המרתף, המפחיתה מההשבחה.

לטענתה הנמכת החצר האנגלית עד למפלס המרתף כרוכה בבקשת הקלה.

לחיזוק טענתה הפנתה להכרעת רמה מאור בגו"ח 6210/238 מיום 31/05/2022 ברח' צאלים 3 רמת גן ( להלן - "**הכרעת רמה מאור**") שבמסגרתה נדונה הקלה להנמכת חצרות אנגליות עד למפלס רצפת המרתף ונקבעה השבחה בגין תוספת אוורור, אור ותחושת רווחה. מאחר שבמצב הנדון מדובר ביצירת פער בין מפלס המרתף לרצפת החצר האנגלית, ולא בהשוואה ביניהם, מדובר בפגיעה בשווי.

שמאי המשיבה סבור שאין בהנמכת המפלס משום פגיעה וביצירת הפער אף יש יתרונות לתחזוקת המרתף.

הנמכת מפלס החצר האנגלית המצויה מחוץ לקווי בניין למפלס רצפת המרתף מותנית באישור הקלה. בהתאם לסעיף 4.09 בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970 נקבע כי ניתן להנמיך חצר בתחום קווי הבניין בלבד.

בהכרעת רמה מאור נקטה השמאית המכריעה מקדם השבחה של 10% בגין הקלה להנמכת חצרות אנגליות ונימקה את התוספת בשיפור התכנוני שנוצר לחלל המרתף ע"י החדרת אור טבעי ואוורור והגדלת המרחב לריכוך קומת מרתף "קבורה". כמו כן ציינה כי לאחר ההקלה ניתן להשתמש בחצר האנגלית כמרפסת לכל דבר במקום כחלון גבוה.

טענת שמאית המבקשים כי במקרה הנדון הנמכת רצפת המרתף יוצרת פגיעה ביחס למצב הקודם היא טענה הגיונית, אך קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי בהכרעת רמה מאור מדובר בהנמכה של בין 1.5 מ' ל-3.5 מ', שיש לה השפעה מהותית מבחינת אוורור ותאורה ותחושת רווחה בעוד

[8] 2.5% * 3 = 7.5% לכל 10 ס"מ.

שבמקרה הנדון הנמכת רצפת המרתף ביחס למפלס החצר האנגלית יוצרת פער של כ-35 ס״מ (2 מדרגות) בין המפלסים ולכן השפעת האוורור והאור שולית.

עם זאת, אני סבורה שהשינוי בגובה המפלסים, ממצב קודם של חצר אנגלית המהווה מעין מרפסת לקומת המרתף, למצב חדש שבו יש חלון גדול החוצה עם הפרשי גבהים בין רצפת המרתף לרצפת החצר האנגלית, יוצר פגיעה מסוימת בפונקציונליות של החצר האנגלית ביחס לקומת המרתף המשפיעה גם על חלק מחלל המרתף. מאחר שהפגיעה מיוחסת רק לחלק המרתף שממנו היה ניתן לצאת לחצר האנגלית טרם הנמכתו, אני אומדת את שיעור הפגיעה במרתף ב-1% ביחס למקדם שווי מרתף בגובה 2.5 מ׳, לפיכך מקדם ההשבחה המשוקלל שיובא בחשבון הינו 5.69%[9].

אציין כי לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה ליתרונות של שינוי במפלסים לגישה נוחה יותר למרתף, שכן לא הביא סימוכין לטענתו.

<u>עלויות עודפות</u>

יש מחלוקת בין הצדדים על קיומן של עלויות עודפות להעמקת קומת המרתף.

שמאית המבקשים סבורה שקיימת עלות עודפת לעבודות העמקת המרתף ביחס לעבודות בנייה רגילות בסך 26,000 ₪, כולל מע״מ, שכן היקף המרתף יצוק בטון בעובי 20 ס״מ ולתוספת הגובה במרתף יש לחשב את עלויות הבטון.

שמאי המשיבה טען שאם קיימות עלויות עודפות בבנייה מסוג זה, מדובר בעלויות הריסה ופינוי.

לא קיבלתי את טענת שמאית המבקשים לעניין העלויות העודפות כפי שמפורט לעיל, מאחר שעלויות הבטון שאותן היא מפרטת מגולמות במקדם ההשבחה לתוספת השווי.

לפיכך לא יובאו בחשבון עלויות עודפות.

**<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה נקט בשומתו שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 26,000 ₪ בהתבסס על 4 שומות מכריעות בסביבה, כולל שומת הח״מ בנכס הנדון מיום 31/05/2023 ובהתאמה למועד הקובע לפי תוספת של 5% לשנה. שמאית המבקשים נקטה שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 25,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר לצמודי קרקע.

בהכרעת הח״מ בנכס הנדון נקבע שווי מ״ר מבונה של 24,000 ₪ למועד הקובע 31/05/2023.

עסקאות 2-5 שהציגה שמאית המבקשים (ראו פירוט בעמדת שמאית המבקשים) מיוחסות למגרשים שעליהם מבנים בני 30 שנה ויותר שהינם לקראת תום תקופת חייהם הכלכליים ועלויות הבנייה שהובאו בחשבון בתחשיב החילוץ אינן מתיישבות עם תרומתן הכלכלית. עסקה

[9] 5.69% = 0.99 * 5.75%.

מס׳ 6 בשומתה (גו״ח 6668/1385) הינה לבית מגורים שנבנה ב-2011 וטרם הגיע לתום חייו הכלכליים. לפיכך עסקאות אלה לא יובאו בחשבון.

עסקה מס׳ 1 (גו״ח 6668/541) מיוחסת למגרש שעליו בנוי בית מגורים ותיק משנת 1960, אשר בשנת 2024 הוצא לו היתר בנייה. מעיון בהיתר הבנייה עולה כי לא נתבקשה הריסת המבנה אלא שיפוצו והרחבתו, וכי בקשה זו עולה בקנה אחד עם מספר בקשות אחרות שהוגשו בסביבה. מהשוואת הנתונים עולה כי על אף שמרבית הרוכשים בעסקאות באזור זה מתייחסים אל המגרשים כאל קרקע ריקה חרף המבנים הבנויים עליהם, הרי שבמגרשים שבהם מוצו בעבר זכויות בנייה בהיקף העולה על הזכויות הניתנות כיום למימוש, מתייחסים הרוכשים אל המבנה הקיים כאל שלד, ובוחרים שלא להרוס אותו אלא לשפצו ולהרחיבו, כפי שנעשה בעסקה הנדונה. לפיכך, עסקה זו תובא בחשבון כעסקת ״מגרש בצירוף שלד״, וכך ייעשה גם ביחס לעסקה מס׳ 2 ברחוב הלח״י 18, בנוסף הופחת ממחיר העסקה רווח יזמי שחוק של כ- 3%.

תרומת השלד חושבה בשיעור 1/3 מעלות בנייה ישירה למועד הקובע בתוספת 15% עלויות עקיפות. במקרה הנדון מדובר בעלות של 2,712 ₪[10].

יתר העסקאות באזור מתייחסות למגרשים ריקים או למגרשים עם מבנים ותיקים, אשר לא תורמים לשווי. להלן העסקאות שאותרו[11]:

| מס״ד | תאריך | גו״ח | כתובת | שטח במ״ר | שטח בנוי[12] | שנת בנייה | תמורה בש״ח | יתרה לקרקע בש״ח | שטח אקו׳ במ״ר | מחיר למ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12/11/2024 | 6668/605 | חבצלת השרון 5 | 505.5 | 145.5 | 1970 | ₪ 10,500,000 | ₪ 10,500,000 | 420 | ₪ 25,000 |
| 2 | 23/09/2024 | 6668/1163 | לח״י 18 | 413 | 293.64 | 1970 | ₪ 10,000,000 | ₪ 8,912,362[13] | 348 | ₪ 25,610 |
| 3 | 02/07/2024 | 6668/541/2 | הנשיא יצחק בן צבי 166 | 458 | 177.32 | 1960 | ₪ 13,900,000 | ₪ 13,014,239[14] | 383 | ₪ 33,980 |
| 4 | 10/06/2024 | 6669/308 | הברוש 12[15] | 389 | מגרש ריק | | ₪ 8,000,000 | ₪ 8,000,000 | 330 | ₪ 24,242 |
| 5 | 14/03/2024 | 6668/522 | שזר 20 | 511.5 | 192.8 | 1988 | ₪ 10,300,000 | ₪ 10,300,000 | 453 | ₪ 22,737 |
| 6 | 11/01/2024 | 6669/308 | הברוש 12 | 389 | מגרש ריק | | ₪ 7,260,000 | ₪ 7,260,000 | 330 | ₪ 22,457 |
| **ממוצע (במעוגל)** | | | | | | | | | | **₪ 26,000** |

[10] 2,712 ₪ עלות שלד = 3 / (1.15 עלויות עקיפות * 7,075 ₪ עלות בנייה ישירה).

[11] הובא בחשבון שטח עיקרי של 36% בבינוי דו קומתי, מרתף בתכסית קומת הקרקע במקדם 0.5, כולל ממ״ד, עליית גג בשיעור 60% מקומה א׳ במקדם 0.7, בריכה בשטח 50 מ״ר במקדם 0.35, חניה מקורה בשטח 39 מ״ר במקדם 0.35, חצר במקדם 0.25. כמו כן הובא בחשבון פוטנציאל להקלות בשיעור 11% במקדם של 0.36, הכולל סיכון ואי ודאות, היטל השבחה דחוי ומקדם התכלות להקלה.

[12] בהתאם להיתרי בנייה.

[13] בניכוי 3% יזמות שחוקה ועלויות שלד.

[14] בניכוי 3% יזמות שחוקה ועלויות שלד.

[15] המגרש ממוקם בשכונת נוף ים על הגבול עם שכונת הרצליה פיתוח. בעסקה מס׳ 6 ניתן מקדם התאמה למגרש אי רגולרי.

**לאור הנתונים לעיל, ובהתאמתם למועד הקובע ולמיקום הנכס מושא ההכרעה, ובהתחשב בהכרעתי הקודמת בנכס, אני קובעת שווי מ"ר מבונה אקו' בגובה 26,000 ₪.**

<u>מקדם התכלות</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התכלות 0.9 ושמאית המבקשים טענה למקדם התכלות של 0.82 אך לא הביאה אותו בחשבון בתחשיב.

קיבלתי את עמדתם העקרונית, לפיכך יובא בחשבון מקדם התכלות להקלות, בשל אורך חייהן הכלכליים, המוגבל לתקופה שבה ההיתר תקף. בהתחשב באורך חייו הכלכליים הצפוי של המבנה כ-35 שנה, ובמקדם היוון של 5%, וכן בשקלול מרכיב אי-הוודאות הכרוך בשיקול דעתו של הקונה הסביר - האם להרוס את המבנה הקיים בתום חייו הכלכליים ולאבד את ההקלה המבוקשת שככל הנראה לא תאושר לאור השינוי שנקבע בתקנות התכנון והבנייה בנוגע לאישורי הקלות, או לחלופין לשמר את ההקלות באמצעות שיפוץ מקיף - נקבע מקדם התכלות בשיעור של 0.91[16].

### 10.3. <u>תחשיב ההכרעה</u>

| **הקלה בגובה המרתף** | |
|---|---|
| שטח מרתף במ"ר בניכוי שטח מדרגות, מעלית וממ"ד | 71.49 |
| מקדם השבחה משוקלל | 5.69% |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | 4.07 |
| שווי למ"ר אקו' | ₪ 26,000 |
| מקדם בגין הקלות מתכלות | 0.91 |
| **השבחה, במעוגל** | ₪ 96,100 |

[16] 0.91 = 2/ (0.82 -1) + 0.82.

**11.<u>החלטה</u>**

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים כחלקה 1226 בגוש 6668, רחוב שארית הפליטה 16, הרצליה, חלה השבחה עקב אישור הקלה בהתייחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 20241061, כדלקמן:

| גורם ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| הקלות | 22/01/2025 | ₪ 96,100 | ₪ 48,050 |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

**12.<u>תצהיר</u>**

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

**ובאתי על החתום**

**דודזון שמאמה אוולין**

**שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה**

