שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

17/04/2019
י״ב ניסן, תשע״ט
תיק: 34.2206.04.19
מס׳ מינוי: 2057-2018

לכבוד: גב׳ לילך ברזני
באמצעות גב׳ מיכל בר פרו
<u>שמאית המבקשת</u>
רח׳ הדובדבן 28, אבן יהודה
בדוא״ל: <u>shammba@hotmail.com</u>

הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה
באמצעות מר נתי נוימן
<u>שמאי המשיבה</u>
רח׳ מנחם בגין 7, רמת גן
בדוא״ל: <u>natinoiman@walla.com</u>

שומה מכרעת

גוש 6577 חלקה 16 תת חלקה 2

<u>רחוב בורוכוב 43, נווה עמל, הרצליה</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקשת גב׳ מיכל בר פרו מיום 20.11.2018, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים בנכס, מסמכי בית משותף הכוללים תשריט, צו והסכם משפטי בין חוכרי הדירות בגוש, תשריט היתרי בניה, שניתנו בחלקות מס׳ 135, 161, 505 ו- 2104 בגוש הנדון, מידע תכנוני בנכס מיום 20.11.2018 ושומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ בגו״ח 6557/164.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר נתי נוימן מיום 02.09.2018. ביום 03.12.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת בצירוף שומה מכרעת, שנערכה לפני תיקון מס׳ 84, ע״י אינג׳ שמואל פן בגו״ח 6541/107, הכוללת מידע תכנוני שהופק ע״י מדור מידע שבועדה המקומית ביום 07.12.1989 וביום 08.03.1992.

1.3 ביום 16.01.2019 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 15.04.2019 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש - 6577,

חלקה - 16,

שטח רשום - 1,565 מ״ר,

תת חלקה - 2,

שטח[1] - 782.5 מ״ר,

כתובת - רח׳ בורוכוב 43, שכונת נווה עמל, הרצליה.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתן לתוקף של תכנית המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
הר/2000 מ׳	09.11.1990
הר/2000 ב׳	[2]27.12.1997
הר/1635 א׳	06.03.2000
הר/2029	30.04.2015

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בשכונת נווה עמל שבחלק הצפון מזרחי של הרצלייה, ממזרח לדרך ירושלים ומדרום לרעננה וכביש 531. רח׳ בורוכוב מהווה רח׳ מקומי חד סטרי מעגלי המתפצל צפונה מרח׳ כצנלסון וחוזר אליו והוא תוחם בליבו שטח ציבורי פתוח משולב במבנים ציבוריים. הסביבה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים.
הפיתוח בסביבה מלא וברמת תחזוקה סבירה.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 16 בגוש 6577 מהווה חלקה רגולרית בשטח 1,565 מ״ר, עם חזית דרומית באורך 22.00 מ׳ לרח׳ בורוכוב. על החלקה קיים מבנה מגורים דו משפחתי חד קומתי.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה את היחידה המערבית בבית דו משפחתי ותיק, במגרש ששטחו כ- 782.5 מ״ר עם פני הקרקע נמוכים כ-0.5 מ׳ ממפלס הרחוב, בשטח 72 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת[3] ובמצב תחזוקה ירוד. חצר הנכס מוזנחת וכוללת עץ שסק ותיק בחזית, גדר ורמפה המוליכה מהרחוב לכניסה לבית.

---

[1] לפי חלקה היחסי של תת חלקה 2 בזכויות
[2] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳ תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 12.12.1997
[3] עפ״י היתר בניה מס׳ 161

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

המגרש גובל:

מצפון - בקרקע פנויה (ביעוד שצ"פ לפי הר/2029) ומעברה בבנייני רכבת צמודי קרקע בגובה 2 קומות לדירות מגורים,

ממזרח - במבנה מגורים ותיק חד קומתי עם גג רעפים הבנוי בקיר משותף עם הנכס,

מדרום - ברח' בורכוב ומעברו בבית דו משפחתי חד קומתי עם גג רעפים,

ממערב - במבנה מגורים חד קומתי ותיק עם גג רעפים.

6. מצב תכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[4]:

תכנית	שם תכנית	סטטוס	י.פ./ ע.ר.	תאריך
מצב קודם				
תגפ/313	הקמת שיכון לעולים חדשים	תוקף	187	13.09.1951
הר/253 א'	תכנית מתאר מקומית	תוקף	852	08.06.1961
הר/688	מרפסות	תוקף	1579	20.11.1969
מצב חדש				
תנאים זמניים לפי סעיף 78 לחוק				05.07.1976
הר/2000 מ'	מרתפים	תוקף	3807	25.10.1990
הר/2000 ב'	בריכות שחיה פרטיות	תוקף	4587	16.11.1997
הר/1635 א'	בניה בחלל גג רעפים	תוקף	4856	20.02.2000
הר/מק/1635 ב'	שינוי לתכנית הר/1635 א'	תוקף	5022	14.10.2001
הר/מק/2000/מע	מעליות	תוקף	5037	04.12.2001
הר/2000 א'	תכנית מתאר מקומית	תוקף	5065	09.04.2002
הר/2000/א/1	שינוי לתכנית הר/2000 א'	תוקף	5150	23.01.2003
הר/מק/2000/א/3	הסדרת צפיפות באזור מגורים א' מוגבל	תוקף	5263	08.01.2004
החלטת וועדה מס' 30				01.05.2005
הר/מק/2000/מב	מבואת כניסה בצמודי קרקע	תוקף	5837	05.08.2008
הר/2029	נווה עמל – התחדשות עירונית	תוקף	7019	15.04.2015
504-0273037	הר/מק/2302 הסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים	תוקף	7198	03.02.2016
504-0336685	הר/ 2530 תכנית מתאר כוללנית	מופקדת	7467	14.03.2017

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית תגפ/313

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסווג באזור מגורים א' ומסומן כמגרש מס' 22 בשטח שבין 1,600 מ"ר ל- 1,699 מ"ר בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר,

קומות - 1,

שטח בניה - 15% או 150 מ"ר לפי השטח הקטן יותר,

בנייני עזר - 3% או 25 מ"ר,

[4] במתחם חלות תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות וארציות שלא פורטו

יח"ד - 2,

קווי בניין - קדמי: 6 מ' (כמסומן בתשריט), צדדי: 5 מ', אחורי: 10 מ'.

6.2 <u>תכנית הר/253 א'</u>

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים א' מוגבל בו יחולו, בין היתר, ההוראות ששלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר,

שטח בניה וגובה מרבי - בנין ראשי: 20% או 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות,

בנייני עזר[5] - 25 מ"ר בגובה 2.4 מ',

צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר,

מוסך - בכל מקרה של בניית מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מ',

שטח מרפסות[6] - אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית,

שטח מדרגות חיצוניות[7] - אינו נכלל בשטח הבית,

שטח קומת המרתף[8] - לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

<u>תכליות</u>

בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

6.3 <u>תכנית הר/688</u>

התכנית מתירה הקמת שני מבנים באזור מגורים א' מוגבל, בתנאי שהמרחק בניהם לא יפחת מ- 8 מ' ושטח מגרש מינימאלי יהיה 1 דונם. כמו כן נקבע כי שטח מרפסות (פתוחות או סגורות) לא יובא בחשבון השטחים, אלא בשטח העולה על 30% משטח הבית.

6.4 <u>היתר בניה מס' 161</u>

מעיון בתיק הבניין שבאתר הוועדה, עולה שביום 20.04.1962 ניתן בנכס היתר בניה לתוספת בשטח 32.02 מ"ר + מרפסת בשטח 12 מ"ר למבנה קיים בשטח 45 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

6.5 <u>תנאים זמניים</u>

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976, הוחלט להסמיך את הועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה בתנאים שקובעת תכנית הר/2000 א' באזור מגורים א' מוגבל כדלהלן:

---

[5] שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי
[6] אם פתוחות ואם מכוסות גג
[7] שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית
[8] או קומת העמודים (אם לדעת הועדה יש אפשרות להקימה)

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

בקומה אחת - 25%,
בשתי קומות - 18% X 2,
בבניין מדורג - 30%.

6.6 <u>תכנית הר/2000 מ'</u>

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת קומת מרתף אחת בבתי מגורים וילות – קוטג'ים, בשטח של עד 100% היטל הבניין ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ללא כניסה חיצונית נפרדת ולא תותר בו התקנת מטבח.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד.
כמו כן נקבע כי ההיתר לבניית מרתף לפי תכנית זו יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

6.7 <u>תכנית הר/2000 ב'</u>

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים כדלהלן:
הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין. לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית.
בסמוך לבריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בגובה מינימאלי של 2 מ', למתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה. קו בניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.

6.8 <u>תכנית הר/1635 א'</u>

בהתאם להוראות התכנית, בבניה צמודת קרקע, ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בתנאים להלן:
- 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 ולא יהווה יח"ד נוספת.

שטח מרבי מותר לבניה: לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות הבניה המפורטות, יהווה תוספת לזכויות בניה על פי תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו[9].

הגובה המרבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3.0 מ' מעל רצפת חלל גג רעפים.

[9] סעיף 7ב'

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.9 **<u>תכנית הר/מק/1635/ב'</u>**

בהתאם להוראות התכנית שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

מבנה גג הרעפים מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

6.10 **<u>תכנית הר/מק/2000/מע</u>**

התכנית מאפשרת הקמת מעלית ששטחה יתווסף לשטחי השירות המותרים.

6.11 **<u>תכנית הר/2000 א'</u>**

התכנית קובעת באזור מגורים א' מוגבל, את ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 1,000 מ"ר,

זכויות הבנייה - בקומה אחת: 25%,

2 קומות (קוטג'): 18% * 2 = 36%,

מבנה כולל מפלסי ביניים: 30%,

צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר. באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.

באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש ובכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.

הועדה רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:

6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

6.12 **<u>תכנית הר/2000/א/1</u>**

התכנית משנה את סיווג הנכס למגורים א' מוגבל מיוחד בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח עיקרי - 25% לקומה משטח מגרש נטו,

קומות - 2,

סה"כ אחוזי בניה - 50%,

חלל גג רעפים - בהתאם לתכנית הר/1635 א',

תוספת שטח - בסמכות הועדה להתיר 6% נוספים משטח מגרש נטו כפוף לתנאים בסעיף 149 לחוק.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר הר/253 א' והוראות תכנית הר/2000 א' שלא עומדות בסתירה עם ההוראות בתכנית זו. תכנית מפורטת או מתאר מקומית שאושרה לאחר אישור תכנית 253 א' ושינתה את זכויות הבניה תגבר על הוראות תכנית זו. כמו כן תכניות הר/2000 מ' ו- הר/2000 ב' יחולו בשטח התכנית.

6.13 <u>תכנית הר/מק/2000/א/3</u>

בתכנית נקבעה הבהרה בדבר הצפיפות ביעוד אזור מגורים א' מוגבל, כדלהלן:

מגרש קטן מ-750 מ"ר - 1 יח"ד,

מגרש 750 מ"ר- 1,000 מ"ר - 2 יח"ד,

מגרש 1,000 מ"ר ומעלה - לפי 2 יח"ד לדונם באופן יחסי לשטח המגרש, מס' יחסי של 0.8 ומעלה יעוגל כלפי מעלה. מס' יחסי קטן מ-0.8 יעוגל כלפי מטה.

6.14 <u>החלטת ועדה מס' 30</u>

בהתאם להחלטת ועדה מס' 30 מיום 01.05.2005 בהתאם להוראות סעיף 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב- 1992, נקבע כי ביחידות צמודות קרקע, המבוקשות על פי תכנית שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר ליח"ד לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד.

6.15 <u>הר/מק/2000 מב</u>

בהתאם להוראות התכנית הותרה, בבתים צמודי קרקע, הקמת גגון בחזית המגרש מעל שער הכניסה בשטח של עד 6 מ' ובגובה עד 2.60 מ'.

6.16 <u>הר/2029</u>

התכנית מהווה תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונת נווה עמל ומסווגת את הנכס כמגרש מס' 672 באזור מגורים א' עם בינוי מטיפוס B המיועד ל- 4 יח"ד בו יחולו הוראות שלהלן:

שטחי בניה - עילי : 70% עיקרי, 15 מ"ר ליח"ד למטרות שירות + 21 מ"ר למקום חניה מקורה, אך לא יותר מ- 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה,

תת קרקעי : מרתף בהתאם להר/2000 מ',

מס' יח"ד - 4 בצמידות או במרווח מינימאלי של 4 מ',

גובה - 7 מ' + חלל גג רעפים,

קומות - עילי : 2 + גג רעפים,

תת קרקעי : 1,

קווי בניין - כמסומן בתשריט,

חניה - 2 בתחום המגרש לכל יח"ד הגדולה מ- 120 מ"ר.

7. המצב הקנייני

7.1 מנסח מס׳ 201390, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 20.11.2018, עולה שחלקה 16 בגוש 6577 בשטח 1,565 מ״ר, כוללת 3 תת חלקות ו-2 יח״ד. מנסח זה עולה שתת חלקה 2, רשומה כדירה בקומה הראשונה בשטח 41.06 מ״ר עם 20/40 חלקים ברכוש המשותף בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה מיום 30.10.2017, ליורשים על פי צוואה בחלקים שונים, לרבות המבקשת שחלקה בזכות זו נקבע על 1/12 חלקים.

על החלקה קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 24.06.2018 והערות בגין הלוואה.

7.2 ממסמכי הבית המשותף בחלקה 16 בגוש 6577, עולה שלכל חוכר שמורה הזכות לבנות בתחום שטח הקרקע הפנוי המוחזק על ידו ללא הסכמת חוכר הדירה השנייה באותו הבית המשותף וכל תת חלקה נהנית ממחצית מהבעלות ברכוש המשותף הרשום כתת חלקה 3. מתשריט הבית המשותף עולה שהנכס הנדון, המהווה את תת חלקה 2 ממוקם במערב החלקה.

7.3 חוזה המכר מושא המימוש לא הוצג. מנתונים שהתפרסמו במערכת מס שבח עולה שהנכס נמכר ביום 18.06.2018 תמורת 4,300,000 ₪.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועדים הקובעים,

8.1.2 שטח בריכה ומקדם השבחה בתכנית הר/2000 ב׳,

8.1.3 שטח אפקטיבי לעליית גג בשיעור 60% משטח הגג ומקדם 0.75 לשוויו.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.2 תכנית הר/2000 מ׳

8.2.2.1 שמאית המבקשת

לעמדת שמאית המבקשת הוראות התכנית והמגבלות שקבעה להקמת מרתף אינן משביחה את הנכס מהנימוקים שלהלן:

מצב קודם

שטח המרתף לפי תכנית הר/253 א׳ עומד על 254.15 מ״ר[10] בגובה 2.8 מ׳ ובנוסף הותרה הקמת מבנה עזר בשטח 12.5 מ״ר ליח״ד.

[10] 782 מ״ר שטח מגרש × 50% סה״כ אחוזי בניה × 65%

לחיזוק עמדתה לזכויות הקיימות הפנתה להיתר בניה מס׳ 312 מיום 23.08.1977 בגו״ח 6669/207 ברח׳ גלי תכלת 21, הכולל מרתף בשטח 70.60 מ״ר בגובה 2.8 מ׳ וקומת קרקע בשטח 102.2 מ״ר.

מצב חדש

שטח המרתף במצב חדש עומד על 195.5 מ״ר[11] בגובה 2.2 מ׳. מרתף זה כולל את כל השימושים והשטחים המיועדים למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים ולא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

8.2.2.2 שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מוסיפה, 27.90 מ״א, אולם בתחשיביו קבע 25 מ״א בלבד, על הצד הזהיר, כמפורט להלן:

מצב קודם	782.5 מ״ר × 25% × 0.55 × 0.65 -	=	69.9 מ״א
מצב חדש	782.5 מ״ר × 25% × 0.50 -	=	97.8 מ״א
התוספת			27.9 מ״א

מצב קודם

במצב הקודם הותרה הקמת מרתף בשטח 65% משטח קומת הקרקע ולא מסך השטח המותר לבניה, כפי שנקבע בשומה מכרעת, שנערכה ע״י אינג׳ שמואל פן שכיהן בעבר כמהנדס עיריית הרצליה, ולשומות מכריעות שנערכו ע״י גב׳ גבע בלטר בגו״ח 6669/564, מר עאטף עאלם בגו״ח 6667/215, גב׳ נאוה סירקיס בגו״ח 6667/395/2, מר רן וירניק בגו״ח 6419/27/2 והחי״מ בגו״ח 6670/236.

בהנחה שהגבהים המפורטים בסעיף 42 בתכנית הר/253 א׳, הינם ברוטו, גובה המרתף עמד על 2.8 מ׳ ברוטו, כפי שנקבע בסעיף 17 לגובה קומת העמודים ובסעיף 36 ד׳ לגובה מבנה עזר.

לטענת שמאית המבקשת לגובה 2.80 מ׳ במרתף בגו״ח 6669/207, השיב כי היתר זה הוצג במס׳ רב של שומות מכריעות וניתן לראות בו ששטח המרתף מחושב כשטח עיקרי ולא כשטח שירות.

[11] 782 מ״ר שטח מגרש × 25% אחוזי בניה בקומה

לתמיכה בעמדתו, הפנה שמאי המשיבה היתרים שנתנו למרתף בגובה 2.2 מ', כמפורט להלן:

מס' היתר	תאריך	גו"ח	כתובת	גובה מרתף
148	28.04.1980	6546/726/4	בן יהודה 56ב'	2.2 מ'
249	29.07.1980	6536/384/4	דרור 6	2.2 מ'
221	12.07.1981	6536/745/2	הגדוד העברי 21	2.2 מ'
302	16.09.1981	6527/38/4	הרב קוק 65	2.2 מ'
176	28.06.1988	6538/192/3	מאז"ה 22	2.2 מ'
396	31.12.1981	6536/773/4	העלייה השניה 25	2.2 מ'
380	18.10.1977	6667/566	המלך יהושפט 12	2.2 מ'
313	11.11.1984	6667/686	דוד המלך 52	2.2 מ'
16	22.01.1986	6517/57	ירמיהו 10	2.2 מ'

מכאן, שלא היה ניתן לבנות במצב קודם מרתפים בגובה 2.8 מ' ובכל מקרה השוק לא העניק ערך נוסף למרתף בגובה 2.8 מ'.

<u>מצב חדש</u>

תכנית הר/2000 מ', לא קובעת במטרותיה מטרה לשינוי גובה המרתף.

<u>עלויות בניה</u>

בשני המצבים יש צורך בבניית 4 דפנות למרתף, לכן במצב החדש העלות למ"ר קטנה משום שהיא מתחלקת על שטח מרתף גדול יותר.
ככל שתתקבל העמדה לשינוי גובה המרתף, אזי יש להביא בחשבון שהחיסכון בעלות הבניה מתקזז כנגד התוספת השולית לגובה.

<u>מבנה עזר</u>

התכנית לא מבטלת את הזכויות למבנה העזר, שנקבע בתכנית הר/253 א', למוסך למכונית, משום שבמצב חדש, שטח החניה הוחרג משטח מבני העזר שיש לכלול במרתף.

שטח החניה עומד על 39 מ"ר ליח"ד ובהיתר בניה מס' 20110009 מיום 31.10.2011, הותרה הקמת מבנה עזר בשטח 30 מ"ר לחניה בנוסף לקומת מרתף מלאה.

לחילופין וככל שעמדתו בעניין זה תדחה, יש להביא בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים למבנה עזר.

<u>דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.48, לדחייה של 15 שנים בהיוון בשיעור 5%, תוך מתן התייחסות לפחת הפיסי והפונקציונאלי של הנכס.

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 225 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על מכר מיום 03.06.1990 של מגרש בשטח 442 מ״ר בגו״ח 6558/624/1, תמורת 171,870 ₪[12].

8.2.2.3 תחשיב

שמאית המבקשת		שמאי המשיבה	
		שווי מ״ר מבונה	225 ₪
		תוספת שטח אקו'	25 מ״א
השבחה			
אין השבחה		25 מ״א × 225 ₪ × 0.48 =	2,700 ₪
		היטל השבחה	1,350 ₪

8.2.3 תכנית הר/2000 ב'

8.2.3.1 שמאית המבקשת

שמאית המבקשת קובעת שניתן היה להקים בריכת שחייה לפי תכנית הר/253 א' ותכנית הר/2000 ב' מגבילה בהוראותיה את הזכויות לבריכה בקווי בניין. בהתאם לכך קבעה שהתכנית אינה משביחה את הנכס. לתמיכה בעמדתה הפנתה לפסיקה, מאמר מקצועי והיתרי בניה, שניתנו להקמת בריכות טרם אישור התכנית, כמפורט להלן:

מקור	מהות
רג/5107/08[13]	בריכה מהווה חלק אינטגרלי ממגורים ואין צורך בתכנית מתאר שתקבע זכויות להקמתה
ע״א 531/89[14]	היתרים שניתנו חזקה שניתנו בדין
שאול ויסמן[15]	וועדה אפשרה הוצאת היתרים והשוק ידע זאת והגיב לשווי
ע״א 119/86[16]	על הוועדה המקומית לוודא שהמידע שנמסר לאזרח יהיה אמיתי ומהימן
5161/69[17]	על שמאי להתחשב בנוהל שהשפיע על שווי המקרקעין
ע״א 112/91[18]	שווי נקבע על פי ערכו בפועל, אפילו תוך חריגה מהזכויות המאושרות
7253/85[19]	נוהג לא חוקי אולם בימ״ש יצא מהנחה שחזקה על פעולת רשות מקומית שיעשו כדין
3126/98[20]	תיק שהוחזר לשמאי מכריע על מנת שיביא בחשבון נוהג פסול במצב קודם

היתרי בניה[21]

כתובת	מהות
שלווה 90	היתר להקמת בריכת שחיה לפי תכנית הר/253 א' מיום 28.12.1989
בן אליעזר 87	היתר להקמת בריכת שחיה לפי תכנית הר/253 א' מיום 03.07.1987
האשל 1א'	היתר להקמת בריכת שחיה מיום 05.06.1989

[12] לא הוצגה העסקה
[13] ערר 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
[14] ע״א 531/89 (חיפה) הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' פ.ד.ד. חברה לבניין ומגורים
[15] מאמר ״נוהג, משמעותו כראיה לפטור מלא או חלקי מהיטל השבחה״ פורסם במקרקעין וערכם מחודש יולי 1992
[16] ע״א 119/86 קני בתים בע״מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נתניה
[17] המ' 5169/89 ועדה מקומית רמת גן נ' חב' חלקה 25 בגוש 6125 בע״מ
[18] ע״א 112/91 צביה רבאון נ' ועדה מקומית קרית אונו
[19] המ' 7253/85 (חיפה) פ.ד.ד. חב' לבניין ומגורים בע״מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא
[20] ע״א 3126/98 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אונו נ' חיים קרן
[21] לא צורפו – נ.ג.

לחילופין, הוצג על ידה תחשיב השבחה לבריכה בשטח 30 מ״ר ומקדם השבחה בשיעור 10%, המבוסס על שומה מכרעת שנערכה ע״י מר יצחק ברמן בגו״ח 6557/172 (להלן: שומת ברמן), לנכס בעל מאפיינים דומים.

<u>שווי</u>

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 1,222 ₪ בהתאם לשומת ברמן.

<u>דחייה</u>

שמאית המבקשת קובעת מקדם 0.646 לדחייה, בשל העדר ביקוש לבריכות באזור במועד הקובע.

8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה קובע השבחה בגין תוספת זכויות לבריכה בשטח 30 מ״ר על חשבון חצר, לפי מקדם בשיעור 10%, המשקף את הפער בין מקדמי השווי.

<u>מצב קודם</u>

התכנית היא שמיסדה את הזכות לבריכה ואין להביא זכויות להקמתה במצב קודם, כפי שנקבע בשומות מכריעות שנערכו ע״י מר בצלאל קציר ברח׳ שלמה המלך 35 בגו״ח 6667/447/4 וברח׳ אבנר 8 בגו״ח 666/721, מר אמנון ניזרי ברח׳ האש״ל 79 בגו״ח 6668/296 ומר רן וירניק ברח׳ המגינים 57 בגו״ח 6667/513. בשומת רן וירניק נקבע שהחלטות ועדת ערר, לפיה בריכה מהווה חלק מהשימוש למגורים, מאוחרות למועד הקובע ואינן מופנמות בערכי הקרקע.

בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר שמואל רוזנברג בגו״ח 6492/269, ברח׳ החשמל 10 בקרית אונו, נקבעו התנאים המצטברים הנדרשים לקביעת נוהג מחייב וההיתרים שהוצגו לא עומדים באף אחד מהם.

בהחלטת הועדה בערר רג/5107/08, שניתנה ביום 04.12.2008, נקבע שבמקום בו לא קיימת תכנית המתירה בריכה לא חלה על הוועדה המקומית חובה להפיק היתר להקמתה.

ביקוש

בנווה עמל קיימות בקשות רבות להיתר בניה[22] להקמת בריכות, לכן יש לדחות את הטענה להעדר ביקוש ודחייה למימוש, כפי שנקבע בשומות מכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת
אמנון ניזרי	6558/292	דוד אלעזר 32
מוטי דיאמנט	6558/295/1	יצחק שדה 71
בצלאל קציר	6663/164	הרימונים 2
יעקב פז	6558/331/2	גיל 3
ארז כהן	6558/211/2	שח״ל 22

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,700 ₪ למ״ר מבונה[23] בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	שטח	שטח בנוי	מחיר
25.11.1999	6558/74/2, 6577/22	492.0		1,177,254 ₪
14.11.1999	6558/303/2	449.0	72.00	1,325,520 ₪
21.10.1999	6558/508/1	345.0	30.00	1,195,600 ₪

8.2.3.3 תחשיב

שמאית המבקשת		**שמאי המשיבה**	
שווי מ״ר מבונה	1,222 ₪	שווי מ״ר מבונה	1,700 ₪
תוספת שטח	30 מ״ר	תוספת שטח	30 מ״ר
השבחה			
30 מ״ר × 1,222 ₪ × 10% × 0.646 =	2,368 ₪	30 מ״ר × 1,700 ₪ × 10% =	5,100 ₪
היטל השבחה	1,184 ₪	היטל השבחה	2,550 ₪

8.2.4 תכנית הר/1635 א׳

8.2.4.1 שמאית המבקשת

שמאית המבקשת קובעת השבחה בגין תוספת 88 מ״א[24] בהתחשב בתכסית בשיעור 60% משטח קומה עליונה (25%) ומקדם 0.75 לשווי.

לעמדתה, יש לקבוע מקדם 0.8 לשוליות ומקדם 0.558 לדחייה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת החי״מ בגו״ח 6557/164, לנכס עם מאפיינים דומים (להלן: שומת החי״מ ברח׳ הארי״י).

---

[22] בריכה של 80 מ״ר ברח׳ מורדי הגטאות 28 בגו״ח 6558/488/1,2, בריכה של 21.51 מ״ר ברח׳ קיבוץ גלויות 67 בגו״ח 6558/631/3, בריכה של 31.5 מ״ר ברח׳ כצנלסון 38 בגו״ח 6558/561, בריכה של 50.16 מ״ר ברח׳ קיבוץ גלויות 155 בגו״ח 6558/579 ובריכה של 45 מ״ר ברח׳ בורוכוב 52 בגו״ח 6558/67/2

[23] 170 ₪ ÷ 10% מקדם השבחה

[24] 782 מ״ר שטח מגרש × 25% זכויות בקומה × 60% שטח אפקטיבי × 0.75 מקדם שווי

שווי

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 1,400 ₪ למ״ר מבונה בהתאם לשווי שנקבע בשומת החי״מ בקיבוץ גלויות.

8.2.4.2 שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מוסיפה בנכס 88 מ״ר אקו׳[25] לפי מקדם 0.75 לשווי.

דחייה

שמאי המשיבה קובע, על הצד הזהיר, מקדם 0.78 לדחייה של 5 שנים והיוון בשיעור 5%. לעמדתו, אין מניעה לממש את הזכויות במועד הקובע כפי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	דחייה
אלי כהן	6558/49/2	מורדי הגטאות 36	אין דחייה
גיל הרצברג	6558/67/1	בורוכוב 52	אין דחייה
יעקב פז	6558/331/2	גיל 3	אין דחייה
תמיר שדה	6558/431/1	מורדי הגטאות 111	0.75
שושי שרביט שפירא	6558/397/2	מנורה 18	אין דחייה
בועז קוט	6558/566/1	מלקוש 8	אין דחייה
ניקי פרימו	6558/53/2	בורוכוב 66	0.78
ארז כהן	6558/211/2	שח״ל 22	אין דחייה
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	אין דחייה
בצלאל קציר	6558/269/2	כצנלסון 70	אין דחייה

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,600 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב בשוליות ובמיקום הנכס, בהסתמך על נתוני ההשוואה שפורטו במדרגה הקודמת.

בתגובתו ציין כי שממוצע העסקאות עומד על 2,785 ₪, כמפורט להלן:

תאריך	מחיר	מע״מ ויזמות מופחתים	שווי המחוברים	שטח אקו׳[26]	שווי מ״ר מבונה
25.11.1999	1,177,254 ₪			397	2,870 ₪
14.11.1999	1,325,520 ₪	20%	216,000 ₪	362	2,368 ₪
21.10.1999	1,195,600 ₪	20%	90,000 ₪	279	3,117 ₪

לטענתו, השווי שנקבע בשומת המבקשת במדרגה זו נמוך מהשווי שקבעה במדרגה הקודמת ואינו תואם לנתוני ההשוואה בסביבה.

[25] 782.5 מ״ר שטח מגרש × 25% בקומה א׳ × 60% ניצול גג × 75% מקדם שווי
[26] עיקי במקדם 1.0, מרתף במקדם 0.5, בריכה לי 30 מ״ר במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25

8.2.4.3 תחשיב

שמאית המבקשת		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר מבונה	1,400 ₪	שווי מ״ר מבונה	1,600 ₪
תוספת שטח אקו׳	88 מ״א	תוספת שטח אקו׳	88 מ״א
השבחה			
88 מ״א × 1,400 ₪ × 0.8 × 0.558 =	54,981 ₪	88 מ״א × 1,600 ₪ × 0.78 =	109,824 ₪
היטל השבחה	27,490.5 ₪	היטל השבחה	54,912 ₪

8.2.5 תכנית הר/2029

8.2.5.1 שמאית המבקשת

שמאית המבקשת קובעת את ההשבחה בנכס בהתאם לעקרונות שהותוו בשומת החי״מ ברח׳ האר״י, כמפורט להלן:

מצב קודם

מפלס	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שוליות	אקו׳
מרתף	25%	100.0	0.40	1.00	40.00
		95.5	0.40	0.90	34.38
קרקע	25%	100.0	1.00	1.00	100.00
		95.5	1.00	0.90	85.95
א׳	25%	100.0	1.00	1.00	100.00
		95.5	1.00	0.90	85.95
חניה מקורה		39.0	0.30	1.00	11.70
ע. גג	15%	117.3	0.75	0.80	70.38
חצר		547.5	0.25	1.00	136.87
סה״כ					665.23

מצב חדש

מפלס	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שוליות	אקו׳
מרתף	35%	200.0	0.40	1.00	80.00
		73.7	0.40	0.90	26.53
קרקע	35%	200.0	1.00	1.00	200.00
		73.7	1.00	0.90	66.33
א׳	35%	200.0	1.00	1.00	200.00
		73.7	1.00	0.90	66.33
שירות		30.0	0.40	1.00	12.00
חניה מקורה		78.0	0.30	1.00	23.40
שביל גישה		72.0	0.10	1.00	7.20
חצר		358.3	0.25	1.00	89.57
סה״כ					771.367

שווי

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 6,300 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם ו-5,700 ₪ במצב חדש.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה התכנית מוסיפה 100 מ״א, שיעמדו על 95 מ״א, לאחר הפחתה לגודל בשיעור 5%, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

מפלס	אחוזי בניה	שטח	מקדם	אקו'
מרתף	25%	195.63	0.50[27]	97.81
קרקע	25%	195.63	1.00	195.63
א'	25%	195.63	1.00	195.63
ע. גג	15%	117.38	0.75	88.03
חצר		586.88	0.25	146.72
סה״כ				723.82[28]

<u>מצב חדש</u>

מפלס	אחוזי בניה	שטח	מקדם	אקו'
מרתף	35%	273.88	0.575[29]	157.48
קרקע	35%	273.88	1.000	273.88
א'	35%	273.88	1.000	273.88
חצר		508.63	0.250	127.16
סה״כ				832.40[30]
הוראות בינוי וגובה (הפחתה של 1%)				(8.32)
סה״כ אקו'				824.00

בנוסף נטען שהתכנית מאפשרת קומות בגובה 3.5 מ' במקום 3 מ' במצב קודם ומשנה את גובה המרתף.

לעמדת שמאי המשיבה, הנכס בשומת החי״מ בגו״ח 6558/622 ברח' קיבוץ גלויות, אינו דומה לנכס הנדון מבחינת הצפיפות, קיבולת הבניה, המושע ושביל הגישה ואין בה התייחסות לשינויים בגובה.

כמו כן נטען ששביל גישה נדרש גם במצב קודם וההפחתה בגינו מהווה כפל עם ההפחתה לצפיפות.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 6,200 ₪ למ״ר מבונה, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו״ח	שטח	שטח בנוי	מחיר
19.08.2010	6558/415/1	324.0		1,900,000 ₪
06.02.2013	6558/59/1	488.0		2,800,000 ₪

[27] מרתף בגובה 2.2 מ'
[28] בתגובתו ציין סה״כ שטח אקו' במצב קודם בסך 583 מ״ר ללא חצר
[29] מרתף בגובה 2.5 מ'
[30] בתגובתו ציין סה״כ שטח אקו' במצב חדש בסך 665.1 מ״ר ללא חצר

תאריך	גו״ח	שטח	שטח בנוי	מחיר
29.01.2014	6557/38	558.5		₪ 3,228,000
14.01.2015	6558/484/2	395.0	23.22	₪ 2,440,000
24.09.2015	6558/53/2	537.0	כ- 85	₪ 3,300,000

סבירות השומה

בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר אמנון ניזרי בגו״ח 6578/76 ברח׳ ציפמן 70 ברעננה, נקבע שההשבחה לתוספת יח״ד שלישית, ללא שינוי בשטחי הבנייה, עומדת על כ- 20% משווי השטחים האקו׳, לעומת כ-5% בשומת המבקשת.

8.2.5.3 תחשיב

שמאית המבקשת		שמאי המשיבה	
שווי מ״ר מבונה במצב קודם	₪ 6,300	שווי מ״ר מבונה	₪ 6,200
שווי מ״ר מבונה במצב חדש	₪ 5,700		
שטח אקו׳ במצב קודם	665.235 מ״א	תוספת שטח אקו׳	95 מ״א
שטח אקו׳ במצב חדש	771.367 מ״א		
מצב קודם			
665.235 מ״א × ₪ 6,300 =	₪ 4,190,981		
מצב חדש			
771.367 מ״א × ₪ 5,700 =	₪ 4,396,792		
השבחה			
88 מ״א × ₪ 1,400 × 0.8 × 0.558 =	₪ 205,811	100 מ״א × 0.95 × ₪ 6,200 =	₪ 589,000
היטל השבחה	₪ 102,905.5	היטל השבחה	₪ 294,500

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ״ה,1965 :

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות״, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תיאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

10. הכרעה

10.1 הר/2000 מ'

שמאי הצדדים מסכימים שזכויות הבנייה לחישוב יגזרו מבניה בשיעור 25% לקומה, סה"כ 50% בנייה.

שיעור הבנייה לשטח עילי

מעיון בהוראות הר/253 א' עולה כי יעוד הנכס הוא באזור מגורים א' מוגבל עם זכויות בשיעור 20% בקומה אחת בלבד או 15% לקומה, סה"כ 30%, שיעמדו על 25% בקומה אחת ו-36% בשתי קומות, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בעניין התנאים הזמניים. הזכויות באזור מגורים מוגבל מיוחד בתכנית הר/2000/א/1, שאושרה בשנת 2003, נקבעו לפי 25% לקומה, סה"כ 50%.

לאור הסכמת הצדדים, ובהתחשב בכך שאין סתירה להוראות הר/253 א' לכך ששטח קומת הקרקע יכול לעמוד על 25%, קיבלתי את עמדתם לשטח קומת הקרקע בשיעור 25% משטח המגרש.

שטח המרתף

שמאית המבקשת גוזרת את שטח המרתף משטח הבנייה הכולל במצב קודם ומשטח קומת הקרקע במצב חדש. שמאי המשיבה גוזר את שטחו משטח קומת הקרקע בשני המצבים.

בסעיף 35 בתכנית 253 א' נקבע ששטח קומת המרתף או קומת העומדים לא יעלה על 65% מהשטח המותר. מאחר שאין סבירות ששטח קומת העמודים יעלה על שטח קומה רגילה, הפרשנות הסבירה היא ששטחה ייגזר משטח הקומה שמעליה ולא משטח הבנייה הכולל. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

גובה המרתף

שמאי הצדדים מסכימים שגובה המרתף במצב חדש עומד על 2.20 מ', אולם חלוקים על גובהו במצב קודם. לטענת שמאית המבקשת הגובה שהוגדר עומד על 2.80 מ' נטו, לעומת שמאי המשיבה הסבור שמדובר בגובה ברוטו.

סעיף 42 בתכנית 253 א' עוסק בגובה קומה ומגדיר בסעיף א' שגובה קומת מגורים יעמוד על 2.80 מ'. בסעיף ב' הוגדר גובה קומת מרתף על 2.80 מ', משמע, גובה זהה לגובה שנקבע למגורים. מכאן שהגובה שהותר במרתף מאפשר שימושים עיקריים.

מקדם שווי

שמאי המשיבה קובע מקדם בשיעור 55% לשווי המרתף במצב קודם לעומת 0.50 במצב חדש.

השינוי בגובה המרתף מ-2.80 מ׳ במצב קודם ל-2.20 משפיע על השימושים המותרים בו. בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) נקבע שבגובה 2.20 מ׳ יותרו שימושים למטרות שירות בלבד (מרתף למטרת שירות, פרוזדור פנימי, מקלט[31]) ובגובה 2.50 מ׳ יותרו שימושים למטרות עיקריות.
מקדם השווי למרתף צריך לשקף את השינוי בשימושים המותרים בו, לרבות השפעת השינוי בגובה על המרחב הבנוי.

בהכרעותי הקודמות בסביבה קבעתי מקדם 0.55 למרתף בגובה 2.80 מ׳, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. במצב חדש, קבעתי מקדם 0.4 לשווי המרתף בהתחשב בשימושים המותרים בו, הנגזרים מגובה הבנייה וכפי שנקבע בהכרעותי הקומות בסביבה.

<u>מבני עזר</u>
שטח מבני העזר, שהותרו במצב קודם, עומד על 25 מ״ר. בתכנית הר/2000 מ׳ נקבע ששטח המרתף, אם יבנה, יכלול את כל השימושים לאחסנה בשטח עד 6 מ״ר, חדרי מכונות, מקלט וכד׳. לעמדת שמאית המבקש יש לקזז שטח זה מההשבחה. שמאי המשיבה סבור שגם לאחר אישור התכנית ניתן לבנות חניה במפלס הקרקע בשטח שלא יעלה על 39 מ״ר.

שטח מבני העזר לפי תכנית הר/253 א׳, מהווה שטח מירבי. בשנת 2005, אושרה החלטה 30 של הועדה המקומית שהוסיפה שטחי שירות לחניה עילית לבתים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 39 מ״ר.
מאחר שעסקינן בקביעת ההשבחה לפי הלכת פמיני, אין להביא זכויות אלו בחשבון השווי במצב חדש במועד הקובע.

מאחר שתכנית הר/2000 מ׳ מתנה מתן היתר הבנייה למרתף בכך שלא יבנו מבני עזר עיליים ולאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה בעניין זה.

<u>ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

שימוש	שטח	מקדם	מ״א
מרתף	127.16	0.55	69.94
מבנה עזר	25.00	0.40	10.00
סה״כ			79.94

<u>מצב חדש</u>

שימוש	שטח	מקדם	מ״א
מרתף	195.63	0.40	78.25

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת להעדר השבחה בגין אישור התכנית.

[31] הגובה המינימאלי שנקבע בתקנות 2.05 מ׳

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.2 <u>הר/2000 ב'</u>

לעמדת שמאית המבקשת, התכנית אינה משביחה את הנכס משום שהשימוש לבריכות שחייה מהווה חלק מהשימוש למגורים והראיה שניתנו בהרצליה היתרי בנייה לבריכות שחייה גם לפני אישורה.
שמאי המשיבה קובע את שטח הבריכה על 30 מ"ר ומקדם השבחה בשיעור 10%.

אכן, לא אחת נקבע שהשימוש לבריכה מהווה שימוש אינהרנטי למגורים, כפי שנקבע גם בהחלטה בערר (מרכז) 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתו"ב רעננה [פורסם בנבו]:
"נושא בריכות שחיה פרטיות זכה, בועדות מקומיות שונות לטיפול פרטני בדרך של תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת הקובעת כללים להקמת אותן בריכות. תכניות אלה, לאו דווקא באו על מנת להתיר את מה שהיה אסור קודם לכן. יש מי שיטען שתכניות אלה באו לאסור מה שהיה מותר קודם לכן, כאשר למשל הן קובעות גודל מגרש מינימלי בו תותר בריכת שחיה ומגבלות בניה שונות אחרות. ברור הוא כי תכניות כאמור עזרו "לפזר את הערפל" ולדייק את "הרזולוציה" של המצב הסטטוטורי בתחום שהיה תחום אפור.

השאלה, על רקע כל אלה, מה הדין כאשר התכנית שותקת ואין בה אמירה מפורשת באשר לבריכת שחיה פרטית באזור מגורים.

לטעמנו אין לומר מראש וקטיגורית, כי שתיקת התכנית שוללת הקמת בריכת שחיה כמו שאין לומר מראש, כי בכל מקום בו קיימת תכנית המייעדת מקרקעין למגורים הרי שמותרת הקמתה של בריכת שחיה במסגרתה. יש לבחון כל מקרה לגופו של עניין ולהפעיל שיקול דעת ראוי.

ראשית יש לבדוק את המישור הפיסי גרידא, האם הוראות הבניה, קווי הבניין ושטחי הבנייה מאפשרים עבודה זו במסגרתם. שנית יש לבחון הגדרת התכליות והשימושים בתכנית ולראות אם יש בהגדרות השונות משום שלילה או חיוב לשימוש זה. שלישית רצוי להתייחס למידת הפירוט של התכנית שכן אין דין תכנית המפורטת לפרטי פרטים אך שותקת בעניין מסוים זה כדין תכנית לאקונית שהוראות הבניה בה מועטות ביותר. יש גם משמעות לגיל התכנית, ככל שהיא ישנה יותר כך נמצא כי הנטייה לעסוק בפרטים, בהם מקובל לעסוק היום, קטנה יותר."

היתרי הבנייה אליהם מפנה המבקשת ניתנו בשכונת הרצליה פיתוח ולא הוצגו. מהנתונים שפורטו עולה שהיתרים אלו ניתנו בסוף שנות ה-80. בשנים אלו ובמהלך שנות ה-90 אושרו במספר רב של ועדות מקומיות תכניות מתאר כלליות שהוכנו והוגדרו למטרה זו כגון:
חפ/1840 משנת 1987, חד/850 משנת 1987, חש/6/13 משנת 1988, חכ/210 משנת 1987 וחכ/210 א' משנת 1994, ממ/9003 משנת 1992, ממ/4062 משנת 1992, ממ/1488 משנת 1993, מכ/278 משנת 1994, רש/679 בשנת 1994, רצ/מק/21/1/1 בשנת 1996, נת/7/400/93 בשנת 1996, תממ/מק/6 משנת 1997, תא/מק/2754 בשנת 1998, מק/ש/785 משנת 1999, שד/1000 ב' משנת 1999 ועוד.

למיטב ידיעתי, ככל שהיה נוהג בוועדות המקומיות לתת היתר בנייה לבריכת שחייה, ללא הוראה מפורשת בתכנית, נוהג זה נפסק לפני הכנתה של התכנית לבריכות שחייה. לפיכך, בהעדר התשתית הנדרשת לקביעת קיומו של נוהג דחיתי את עמדת שמאית המבקשת ובחנתי את ההשבחה לפי התחשיב החלופי שהוצג על ידה.

<u>שטח בריכה</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששטח הבריכה יעמוד על כ-30 מ״ר.

בהתחשב בשטח המגרש, קיבלתי הסכמתם לשטח בריכה צפוי.

<u>מקדמים</u>

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם ההשבחה בשיעור 10%.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>דחייה</u>

שמאי המשיבה קובע את ההשבחה ללא דחייה, אולם שמאית המבקשת להביא בחשבון מקדם 0.646 לדחייה למימוש הבריכה, בשל מאפייני הסביבה, כפי שנקבע בשומת ברמן בגו״ח 6557/172.

בשל המאפיינים הסוציואקונומיים של השכונה, לרבות מאפייני הבינוי הקיים בה קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת בעניין זה, התואמת את הכרעתי ברח׳ האר״י.

<u>שווי</u>

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 1,222 ₪ למ״ר מבונה לעומת 1,700 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

ממכר נכסים דומים בסביבת הנכס, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח בנוי	שטח חלקה רשום[32]
28/10/1998	6558/43/1	בורוכוב 75	1,200,000 ₪	65	1,034
21/10/1998	6558/33/1	בורוכוב 57	1,600,462 ₪	41	1,510

בשומות מכריעות שנערכו בסביבה נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 16	1,200 ₪
יעקב פז	6558/34	בורוכוב 59א׳	1,200 ₪
ארז כהן	6658/5782	קיבוץ גלויות 159	1,100 ₪
ארז כהן	6558/474	קיבוץ גלויות 12	1,100 ₪

[32] לפי נתוני הוועדה

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
בועז קוט	6558/566	המלקוש 8	1,200 ₪
אמנון נזרי	6558/292	דוד אלעזר 32	1,100 ₪
בועז קוט	6558/255	ישראל שוחט 38	1,200 ₪
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1,100 ₪
מנחם מלוכנא	6658/624	קיבוץ גלויות 95	1,350 ₪

בהכרעת הח״מ ברח׳ הארי״י בגו״ח 6557/164 נקבע שווי בסך 1,100 ₪ למ״ר מבונה.
בהתחשב במאפייני הנכס ולאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת לשווי.

<u>ההשבחה</u>

לאור הכרעתי לעיל, קיבלתי את סכום ההשבחה שנקבע בתחשיב ההשבחה החלופי, שנקבע ע״י שמאית המבקשת.

10.3 <u>הר/1635 א׳</u>

שמאי הצדדים מסכימים שתוספת השטח לעליית גג עומד על 88 מ״א.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>מקדמים</u>

<u>דחייה</u>

שמאית המבקשת קובעת מקדם 0.558 לדחייה להקמת עליית גג, בהתאם למקדם שנקבע בהכרעת הח״מ ברח׳ הארי״י, לעומת 0.78 שקבע שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות שנערכו ברח׳ בורוכוב, נקבעו מקדמי דחייה המפורטים להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובות	מהות	מקדם דחייה
יעקב פז	6558/34	בורוכב 59א׳	מכר	0.747
גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	מכר	1.000
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	טרם מימוש	0.700
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	מכר	0.780

מקדם הדחייה שנקבע בהכרעתי ברח׳ הארי״י נקבע לתום החיים הכלכליים ונגזר ממאפייני הנכס והסביבה. לא מצאתי שיש מקום לגזור גזירה שווה מהמקדם שם לנכס הנדון, המהווה מבנה ותיק במצב תחזוקה ירוד.

לאור מאפייני הנכס הנדון והיקף הבנייה הקיימת, קבעתי מקדם 0.7, לדחייה של 6 שנים.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>שוליות</u>

שמאית המבקשת קובעת מקדם 0.8 לשוליות, בהתאם למקדם שנקבע בהכרעת הח״מ ברח׳ קיבוץ גלויות, לעומת שמאי המשיבה, שאינו קובע מקדם בגין מרכיב זה.

לאור מאפייני הסביבה ובהתחשב בזכויות הבנייה, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת בעניין זה.

<u>שווי</u>

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 1,400 ₪ למ״ר מבונה, לעומת 1,600 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

ממכר נכסים דומים בסביבת הנכס, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח בנוי	שטח רשום[33]
25/11/1999	6558/74/2	בורוכוב 40	1,177,254 ₪	40	492[34]
23/11/1999	6558/27/2	בורוכוב 23	1,164,350 ₪	75	1,443
03/05/2000	6558/24/1	בורוכוב 27	1,245,620 ₪	70	1,991

בשומות מכריעות שנערכו בסביבה נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 16	1,500 ₪
יעקב פז	6558/34	בורוכוב 59א׳	1,500 ₪
דוד טיגרמן	6558/568	חוני המעגל	1,500 ₪
גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	1,700 ₪
ארז כהן	6658/5782	קיבוץ גלויות 159	1,400 ₪
ארז כהן	6558/474	קיבוץ גלויות 12	1,400 ₪
בועז קוט	6558/566	המלקוש 8	1,500 ₪
אמנון נזרי	6558/292	דוד אלעזר 32	1,400 ₪
אלי כהן	6558/497	מורדי הגטאות 36	1,400 ₪
בועז קוט	6558/255	ישראל שוחט 38	1,500 ₪
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	1,500 ₪
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	1,600 ₪

בהכרעת הח״מ ברח׳ הארי״י בגו״ח 6557/164 נקבע שווי בסך 1,400 ₪ למ״ר מבונה.

בהתחשב במאפייני הנכס ולאור האמור לעיל, קבעתי את השווי למ״ר מבונה בנכס על 1,500 ₪.

88 מ״א X 0.7 X0.8 X 1,500 ₪ = **<u>73,920 ₪</u>**

[33] לפי נתוני הוועדה
[34] לפי נתוני מס שבח

10.4 **<u>הר/2029</u>**

<u>שטח עיקרי</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית קובעת 70% בניה לשטחים עיקריים בבינוי בשתי קומות שוות, לעומת 50% בנייה ב-2 קומות + 15% בנייה בעליית גג במצב קודם.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

<u>שטחי שירות</u>

שמאית המבקשת כוללת בתחשיביה את שטחי השירות, לרבות שטח לחניה מקורה בשווי הנכס בשני המצבים, לעומת שמאי המשיבה שאינו כולל אותם בתחשיביו.

מאחר שהתכנית משנה את מספר יחידות הדיור המותר בנכס וכתוצאה מכך מגדילה את שטחי השירות, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת.

<u>חצר/ שביל גישה</u>

שמאית המבקשת קובעת שווי לשביל גישה ליחידה עורפית, לעומת שמאי המשיבה שאינו מביא בחשבון שביל זה.

מאחר שהבינוי בנכס כולל 2 יח״ד במגרש צר וארוך יתאפשר בו בינוי הכולל יח״ד עורפית, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת לשווי מופחת לפי מקדם 0.1 לשביל הגישה.

<u>שווי</u>

שמאית המבקשת קובעת שווי בסך 6,300 ₪ במצב קודם ו-5,700 ₪ במצב חדש, בהתחשב בהפחתה בשיעור 10% בגין צפיפות. שמאי המשיבה קובע שווי בסך 6,200 ₪ במצב קודם והפחתה בשיעור 1% במצב חדש, משמע, 6,138 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בשומות מכריעות בסביבת הנכס נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	6558/34	בורוכוב 59 א׳	6,400 ₪
גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	6,500 ₪
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	5,600 ₪
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	6,000 ₪

בהתחשב במאפייני הנכס קיבלתי את עמדת שמאית המבקשת לשווי.

<u>השפעת הצפיפות על השווי</u>

במצב הקודם הותרה בחלקה הקמת 2 יח״ד בהתאם לתכנית הר/מק/2000/א/3, כלומר יח״ד אחת בנכס.
במצב החדש הותרה בחלקה הקמת 4 יח״ד, כלומר 2 יח״ד בנכס.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מקדם ההפחתה בשיעור 1% שנטען ע"י שמאי המשיבה לא הוכח. בהכרעתי ברח' האר"י 7 (גו"ח 6557/164) קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור 10% מהשווי למ"ר מבונה בגין הצפיפות במצב חדש. לא מצאתי שיש מקום לשנות מקדם זה. בהתאם לכך והתחשב בנתוני מכר מהנכס וסביבתו המיידית, קבעתי בו שווי בסך 6,300 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם ו-5,700 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

שימוש	זכויות	שטח	מקדמים		שטח אקו'
			שווי	שוליות	
מרתף	25%	100.00	0.40	1.00	40.00
		95.63	0.40	0.90	34.43
מגורים ק.ק.	25%	100.00	1.00	1.00	100.00
		95.63	1.00	0.90	86.06
מגורים ק.א.	25%	100.00	1.00	1.00	100.00
		95.63	1.00	0.90	86.06
חניה מקורה		39.00	0.30	1.00	11.70
בריכה		30.00	0.35	1.00	10.50
עליית גג	15%[35]	117.38	0.75	0.80	70.43
חצר		517.88	0.25	1.00	129.47
סה"כ					668.64

<u>שווי מצב קודם</u>: 668.64 מ"א X ₪ 6,300 = **₪ 4,212,432**

<u>מצב חדש</u>

שימוש	זכויות	שטח	מקדמים		שטח אקו'
			שווי	שוליות	
מרתף	35%	200.00	0.40	1.00	80.00
		73.88	0.40	0.90	26.60
מגורים ק.ק.	35%	200.00	1.00	1.00	200.00
		73.88	1.00	0.90	66.49
מגורים ק.א.	35%	200.00	1.00	1.00	200.00
		73.88	1.00	0.90	66.49
חניה מקורה		78.00	0.30	1.00	23.40
שירות		30.00	0.40	1.00	12.00
בריכה		30.00	0.35	1.00	10.50
חצר		298.63	0.25	1.00	74.66
שביל גישה		72.00	0.10	1.00	7.20
סה"כ					767.33

[35] 60% בחלל גג רעפים × 25% תכסית קומה א'

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שווי מצב חדש: 767.33 מ״א X ₪ 5,700 = **₪ 4,373,781**

ההשבחה **₪ 161,349**

11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס בסכומים המפורטים להלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000 מ'	09.11.1990	אין השבחה	
הר/2000 ב'	27.12.1997	בהתאם לשומת שמאית המבקשת	
הר/1635 א'	06.03.2000	₪ 73,920	₪ 36,960
הר/2029	30.04.2015	₪ 161,349	₪ 80,675

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה