דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 05/11/2024
מספר מינוי: 1416-2024
מספרנו: 164-1416-2024

לכבוד
המבקשים אבדי תמיר, גדידאן רשחי עדי, עברי מוטי ועבאדי אסף יוסף
באמצעות השמאית גב' מיכל בר פרו
shammba@hotmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאית מר נתי נוימן
natinoiman@walla.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 273 תת"ח 2 בגוש 6558

כצנלסון 49, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות הר/2000/מ', הר/2000/ב' הר/1635/א', הר/2000/א/1, החלטת ועדה בעניין שטחי שירות והר/2029.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת מידע מוקדם.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
מ/2000	09/11/1990
ב/2000	[1]27/12/1997
א/1635	06/03/2000
הר/2000/א/1	07/02/2003
החלטת ועדה מס' 30 (דע/שטחי שירות/2)	01/05/2005
הר/2029	30/04/2015

[1] התוכנית פורסמה ברשומות בי.פ 4587 ביום 16/11/1997 ובעיתונות ביום 12/12/1997.

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 29/07/2024.

2.3 ביום 24/09/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים יחידה דו משפחתית
גוש	6558
חלקה	273
תת חלקה	2
שטח רשום של החלקה	970 מ"ר
שטח דירה	34.52 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	כצנלסון 49, הרצליה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב כצנלסון 49, בשכונת נווה עמל הרצליה. השכונה ממוקמת במזרח העיר הרצליה.

רחוב כצנלסון, הינו רחוב דו סיטרי עם חניה משני צדי הרחוב, הרחוב מתחיל מרחוב דרך ירושלים מצפון מערב, מתעקל ומסתיים ברחוב גיל מדרום. הרחוב הינו רחוב מרכזי בשכונה ומהווה ציר מאסף ליתר הרחובות הפנימיים.

סביבת הנכס מאופיינת, בבניה צמודת קרקע ותיקה.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 273, בגוש 6558 בשטח רשום של 970 מ"ר, החלקה בעלות צורה בלתי רגולרית מרובעת. חזית מערבית לרחוב כצנלסון באורך כ-31 מ', בחלקה קיים מבנה מגורים, צמוד קרקע דו משפחתי ישן. תת חלקה 2 הינה יחידת הדיור הממוקמת בחלק הצפוני בחלקה.

4.3 תיאור הנכס

בחלקה בנוי מבנה צמוד קרקע דו משפחתי ותיק, המבנה חד קומתי, היחידה הנדונה הינה היחידה הצפונית.

בעורף החצר קיים מחסן ללא שהוצג לו היתר בניה.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 852 מיום 08/06/1961.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים א' מוגבל.

- תכליות: בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית. מוסד למכוניות של דיירי הבית, בתי מלון בשטח המותחם בקו כחול מרוסק בתשריט לפי התנאים הבאים: שטח המגרש לא יהיה קטן מ-3 דונם ומספר חדרי מגורים במלון או חדרי ההשכרה לא יעלה על 10 חדרים לדונם קרקע. מועדון חברתי ללא תזמורת.
- גודל מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- אחוזי בניה: 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
- מספר קומות: 2 קומות.
- צפיפות: 2 יחידות דיור לדונם.
- נספח עד 25 מ"ר. שטח הנספח אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- שטח קומת המרתף או קומת העמודים- אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה לא יעלה על 65% משטח המותר.

5.1.2 <u>הר/688:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1579 מיום 20/11/1969.

מטרת התוכנית: לשנות את תכנית המתאר 253 א' על כל תיקוניה.

להלן עיקרי הדברים:

- באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה לפחות 1 דונם.
- לשנות את סעיף 35 ב' על ידי שבמקום הפסקה "שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית". יבוא "בשיעור שעולה על 30% משטח הבית".

5.1.3 <u>החלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מתאריך 5/7/1976 ביחס לתוכנית הר/2000/א':</u>

להלן עיקרי הדברים:

- בקומה אחת: 25%.
- בשתי קומות (קוטג'): 18% בקומה X 2 קומות ובסה"כ 36%.
- בבניה בדירוג: 30%.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תוכנית הר/2000/מ</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3807 מיום 25/10/1990.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים - פירוט והשימוש בהם.

ב. תתאפשר בבתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הבניין.

ג. באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה ומלונאות תהא אפשרות לבניית קומת מרתף תחתונה לחניה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבניה.

<u>התוכנית קובעת הוראות למרתף כדלהלן:</u>

- שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין.
- השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעלויות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ביותר ישמש לצרכי חניה בלבד וירשם כרכוש משותף ע"ש הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.
- קווי בנין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.
- גובה קומת המרתף בבניין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת, המשמשת לחניה, יהיה בגובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'.

5.2.2 <u>תוכנית הר/2000/ב</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4587 מיום 16/11/1997. לתוכנית מועד פרסום מאוחר בעיתונות מיום 12/12/1997.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים- וילות וקוטג'ים.

להלן הוראות התוכנית בדבר קווי הבניין:

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:

- קו בניה לגבול חלקה קדמי 4 מ'.
- קו בניה צדדי 4 מ'.
- קו בניה אחורי 4 מ'.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.

5.2.3 <u>תוכנית הר/1635 א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4856 מיום 20/02/2000.
מטרת התוכנית:
לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.
התוכנית קובעת כי, השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטים עיקריים.

5.2.4 תוכנית הר/2000/א

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002.
<u>מטרת התוכנית:</u>

א. לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.76.
ב. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.
ג. לקבוע אופן חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.

<u>התוכנית קובעת זכויות בניה למגורים א' מוגבל כדלהלן:</u>

- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- מספר קומות: בקומה אחת או 2 קומות קוטג' או בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלס ביניים.
- מספר יחידות דיור מירבי במגרש: 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ-750 מ"ר.
- שטח בניה מירבי: 25% בקומה אחת, 18%*2= 36%, או 30%.
- הוראות בדבר מתן תוספת אחוזי בניה, הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת בניה באופן הבא:
  - 6% לשיפור תכנון.

- 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.

5.2.5 תוכנית הר/2000/א/1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5150 מיום 23/01/2003.

מטרת התוכנית: לשנות יעוד למגורים א' מוגבל מיוחד ולקבוע הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

להלן עיקרי התוכנית:

- יעוד הקרקע בתחום התוכנית ישונה ויקרא מגורים א' מוגבל מיוחד.
- שטח הבניה העיקרי המירבי לא יעלה על 25% משטח מגרש נטו- לקומה, בשתי קומות. ובסה"כ 50% משטח המגרש נטו. בנוסף לכך יותר לניצול גג הרעפים בהתאם להוראות תוכנית הר/1635/א'.
- בהתאם לסעיף 8 להוראות תוכנית הר/2000א', יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח המגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

יחס לתוכניות המתאר:

- על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית המתאר 253 א' וכן הוראות תוכנית הר/2000א', שאינן עומדות בסתירה להוראות תוכנית זו.
- תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית שאושרה לאחר אישור תוכנית 253 א' ואשר שינתה את זכויות הבניה תגבר על הוראות תוכנית זו.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תוכנית הר/2000 מ' והר/2000ב', יחולו על שטח התוכנית.

5.2.6 תוכנית הר/מק/2000/א/3

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5263 מיום 08/01/2004.

להלן עיקרי התוכנית:

- במגרש קטן מ-750 מ"ר- 1 יח"ד.
- במגרש בגודל 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, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה בכל מקרה אחר, יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.
- במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יחידות הדיור שאושרו בפועל באותם היתר בניה.

- הוראות תוכנית זו חלות גם באזור מגורים א' מוגבל מיוחד- כפי שנקבע בתוכנית הר/2000/א/1.

5.2.7 החלטת ועדה מספר 30

עפ"י החלטת ועדה מספר 30 מיום 1/5/2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992, תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

5.2.8 תוכנית הר/1635/ה

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6748 מיום 02/02/2014.

מטרת התוכנית:

- לשנות את תוכנית הר/1635 המאושרת, כך שניתן יהיה לבנות מכוח תוכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל- 23 מ"ר המאושרים ובסך הכל יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר. **אולם למרות האמור לעיל התוכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.**
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.
- לא יותר איחוד חדרי היציאה לגג.

5.2.9 תוכנית הר/מק/2000/מב'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.

מטרת התוכנית:

- שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

הוראות בניה:

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין שטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

5.2.10 תוכנית הר/2029

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4716 מיום 15/04/2015.

מטרת התוכנית: חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א', מגרש 505, טיפוס בינוי B:

- שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת: 70%.
- שטחי בניה לשירות מעל הכניסה הקובעת: 15 מ"ר ליחידת דיור.
- שטחי בניה לשירות מתחת לכניסה הקובעת: לפי תוכנית 2000מ'.
- מספר יחידות דיור: 4.
- מספר קומות: 2+ גג רעפים, וקומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי בניין: כמפורט בתשריט.
- בנוסף לכך, יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה, ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליחידת דיור, הכולל ע"פ תקן חניה כמפורט בסעיף 6.2 בהוראות התוכנית.

5.2.11 תוכנית הר/מק/2302

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

מטרת התוכנית:

- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.
- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.
- קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
- שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתוכנית זו.
- קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תוכנית זו.

הוראות בינוי:

סגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטג'ים:

בבניינים משותפים, קיימים בהיתר, שניתן היתר לבנייתם לפני ה-1/1/1993 ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-1/1/1993, 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 התבע"יים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב בקו 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.

5.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

- היתר בניה מספר 16279 מיום 18/04/1951 להקמת 15 בתי מגורים דו משפחתיים של 2 חדרים, הול, מטבח וחדר שירותים בגוש 6558.
- היתר בניה מספר 35 מיום 17/7/1966 להוספת חדר שירותים ומרפסות בשטח 54.69 מ״ר.

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 22/07/2024, רשומות הזכויות בתת חלקה 2 בחלקה 273, בגוש 6558, כדלקמן:

גוש:	6558.
חלקה:	273.
תת חלקה:	2.
שטח במ״ר:	34.52 מ״ר.
בעלויות:	קרן קיימת לישראל.
חכירה:	עבאדי אסף יוסף, החלק בנכס 1/4.
	עברי מוטי, החלק בנכס 1/4.
	גדידאן רשחי עדי, החלק בנכס 1/4.
	אבדי תמיר, החלק בנכס 1/4.
	תאריך סיום 31/5/2052.
הערות:	הערה על צורך בהסכמה לפי סעיף 128, שם המוטב הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

7. השבחה בשומות הצדדים

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
הר/2000/מ'	אין השבחה		₪ 1,740	₪ 870
הר/2000/ב'	אין השבחה		₪ 4,250	₪ 2,125
הר/1635/א'	₪ 57,290	₪ 28,645	₪ 62,400	₪ 31,200
הר/2000/א/1	אין השבחה		₪ 155,822	₪ 77,911
תוספת שטחי שירות	אין השבחה		₪ 9,360	₪ 4,680
הר/2029	₪[2] 218,006	₪ 109,003	₪ 377,000	₪ 188,500

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

<u>תוכנית הר/2000/מ':</u>

קיימת מחלוקת בדבר שטח המרתף במצב הקודם, מקדמי השווי למרתף במצב הקודם והחדש ודחיה.

<u>תוכנית הר/2000/ב':</u>

קיימת מחלוקת לעצם החיוב של בריכות שחיה.

<u>תוכנית הר/1635/א'</u>

קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי, שטחי עליות הגג ושוליות.

<u>תוכנית הר/2000/א/1 ופרוטוקול מס' 30- תוספת שטחי שירות</u>

קיימת מחלוקת לעצם החיוב לתוכנית, בשל "נוהג פסול".

<u>תוכנית הר/2029:</u>

קיימת מחלוקת בדבר ערכי השווי, מקדמים אקווילנטים, התאמה לצפיפות ושטח לשביל גישה.

[2] בתחשיב שמאי המבקשים, סכום ההשבחה הינו 217,005.75 ₪ והיטל ההשבחה הינו 108,502.88 מ"ר. אולם בטבלת השומה הסופית צוינו ערכים שונים.

להלן סיכום עיקרי המחלוקות:

תוכנית	שטח: משיבה/מבקשים		ערכי שווי: משיבה/מבקשים		מקדמי שווי: משיבה/מבקשים		שוליות: משיבה/מבקשים		דחיה: משיבה/מבקשים		נושאים נוספים: משיבה/מבקשים	
הר/2000/מ'	לפי 65% מ- 25%	לפי 65% מ- 50%	אין מחלוקת		0.55/ 0.5	0.6/0.4			ל-10 שנים	ללא דחיה	ללא מבנה עזר במצב הקודם	מבנה עזר במצב הקודם
הר/2000/ב'	מחלוקת לעניין השבחה											
הר/1635/א'	לפי 60% מ- 18% תכסית	לפי 60% מ- 25% תכסית	₪ 1,600	₪ 1,500	0.75	0.75	1	0.7				
הר/2000/א/1	מחלוקת לעניין השבחה											
תוספת שטחי שירות	מחלוקת לעניין השבחה											
הר/2029	ללא בריכה	תוספת בריכה ושביל גישה	₪ 6,500	₪ 6,500	מקדם 0.35 לחניה	מקדם 0.3 לחניה	לא הובא בחשבון	הובא בחשבון			מחלוקת לעניין צפיפות	

8. <u>היקף זכויות בניה לצורך קביעת היטל השבחה- פס"ד צארום</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

עמדת הוועדה המקומית, לעניין יעוד הנכס וזכויות הבניה המותרות, במועדים הקובעים, היא, כי זכויות הבניה הינן, 18% לקומה. עמדה זו הועברה לוועדת ערר והתקבלה על ידה, ביום 05/07/2022, בערר הר/8292/1118, ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' רונית צארום ואח'. אולם, עמדה זו, לא התקבלה בפס"ד בית המשפט המחוזי בתל אביב, בעמ"נ 14028-10-22, צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 18/09/2023.

לפיכך, ציין שמאי המשיבה, כי הועדה המקומית, הגישה ערעור לבית המשפט העליון.

בדיון ציין השמאי, כי גם אם יתברר בבית המשפט העליון, שניתנו זכויות בהתאם לנוהג, הרי שנוהג ניתן לשנות, ולכן מבקש להביא בחשבון וודאות וסיכון.

לעניין אופן התחשיב הזכויות, בשומה הבסיסית, סבר שמאי המשיבה, כי היקף הזכויות שחושב במצב הקודם, הינו 18% ולכן אין מקום לשנותו.

השמאי הוסיף בתגובה וטען, כי יש לחייב את בעלי הזכויות, גם בגין תוכנית הר/2000/א/1, וגם בשל החלטת הוועדה המקומית, לעניין תוספת שטחי שירות מיום 01/05/2005.

במידה ודעתו לא תתקבל, ולאור ערעורה של הועדה המקומית על פס"ד צארום בבית המשפט העליון, השמאי מבקש לערוך, שני תחשיבי השבחה, ב-2 החלופות וזאת ביחס לתוכנית הר/1635/א' ולתוכנית הר/2000/א'/1.

8.2 <u>עמדת המבקשת</u>

שמאית המבקשים, מחשבת את הזכויות בתוכנית 1635/א' על בסיס תכסית של 25%. היא טענה, כי כך ניתן במאות ובאלפי היתרי בניה אחרים. באשר לתוכנית הר/2000/א'/1, השמאית סברה, שלא מדובר בנוהג בלתי חוקי אלא מדובר בפרשנות למצב הסטטוטורי מאושר ותקף, על-פי הוראות סעיף 3 בתוכנית הר/253/א' וכן בהסתמכה על פסקי הדין לעניין נוהג בלתי חוקי.

לצורך חישוב ההשבחה, שמאית המבקשים, הביאה בחשבון, זכויות בניה לפי 25% לקומה בתוכנית 1635/א'. לעניין תוכנית הר/2000/א/1 ופרוטוקול מס' 30, השמאית קובעת, כי אין השבחה.

8.3 **<u>הכרעה –מהות זכויות הבניה לצורך קביעת היטל השבחה פס"ד צארום</u>**

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי, בעניין צארום, בעמ"נ (ת"א) 14028-10-22, יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 18/09/2023, מפי כבוד השופט גלעד הס, שקיבל את עמדת המערערת, שם נקבע כי, **יש מקום להכיר בנוהג הוועדה המקומית הרצליה, לתת 50% זכויות בניה במצב הקודם, לצורך קביעת היטל השבחה**, להלן ציטוט רלוונטי,

> "ראשית, מדובר בנוהג המבוסס על היתרי בניה ולא פעילות בלתי חוקית;
> שנית, מדובר על נוהג, שאף אם הוא פסול, הרי מדובר על פסלות בעצימות נמוכה, היות וקיימת פרשנות הגיונית התומכת בו והמתבססת על לשון התכנון;
> שלישית, מדובר בנוהג אשר מצא ביטוי אובייקטיבי וחיצוני בהחלטות הוועדה המקומית והיתרי בניה רבים;
> רביעית, מדובר בנוהג בהיקף נרחב, על פני שנים רבות;
> וחמישית, הוועדה המקומית החליטה לשנות מנוהג זה ממש לאחרונה, לאחר המועד הקובע.
> **לאור האמור לעיל, אני מקבל את הערעור בנושא זה, וקובע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם כי שיעור זכויות הבניה הינו בסך של 50%."**(ההדגשה שלי ד.ב.)

ולעניין החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות,

> "מן האמור לעיל עולה, כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם, לצורך תחשיב היטל ההשבחה, **כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה."** (ההדגשה שלי ד.ב).

ולסיכום,

> "לאור האמור והמפורט לעיל, **אני מקבל את הערעור במלואו וקובע כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל – 50% זכויות בניה ולמוסך מעל 25 מ"ר." (ההדגשה שלי ד.ב.)**

בהתאם להלכת סמפלסט[3], כפי שהתקבלה בבית המשפט העליון, נקבע ע"י בית המשפט העליון, כי החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות, חייבת בהיטל השבחה. ההחלטות בערר הר/82202/1121[4] ובערר הר/82177/1021[5], קבעו, כי יש לחשב את ההשבחה הנובעת

[3] ברע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נגד הוועדה המקומית קריית גת מיום 2/4/2000.
[4] הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' מולי אלדר בהתייחס לנכס ברחוב שלונסקי 13 הרצליה בגו"ח 6666/350 מיום 06/04/2022.
[5] הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רונית צארום ואח' בהתייחס לנכס ברחוב שרעבי 4 הרצליה, בגו"ח 6672/128 מיום 5/7/2022.

מהחלטת הוועדה המקומית האמורה, **בהתייחס, לאפשרות לתוספת בניה של מבנה חניה, בשטח של עד 39 מ"ר ליח"ד במצב חדש.**

יחד עם זאת, בבר"ם/68/20, ברקול נגד הוועדה המקומית חולון, אשר פורסם ביום 15/02/2023, נקבע, בפס"ד מפי ביהמ"ש העליון, כי בקביעת שווי מצב קודם, יש לקחת בחשבון את הנוהגים, ככל שהיו קיימים, להתיר שטחים נלווים, שטחי שירות, בטרם התקבלה ההחלטה במליאת הוועדה המקומית.

לעניין זה, ראה קטע מפס"ד של כבוד השופטת, דפנה ברק ארז,

> "בשלב זה ראוי לחדד עניין נוסף שעלה ברקע טענות הצדדים ואשר נוגע לחישוב ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית בהתאם לתקנה 13 לתקנות. כמוסבר בהמשך, עניין זה הוא בעל משמעות אופרטיבית במקרה דנן. על פני הדברים, עשויה להתעורר התהייה כיצד יש להתחשב באותם שטחי השירות המקובלים והנדרשים, כמו גם לקיומם של נהגים קונקרטיים וקבועים, ככל שיוכחו כאלה, לפיהם פעלו ועדות מקומיות להתיר בעבר שטחי שירות בהיקף מסוים (ובתנאי שנהגים אלה לא חרגו מהדין). על רקע זה אבהיר כי מובן שגביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל – דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות, כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. אני סבורה – הגם שנושא זה לא התחדד בעמדתה של היועצת המשפטית לממשלה – כי **ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק,**
>
> **יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג. הוכחה מסוג זה, ולו באופן חלקי, תנתק את הקשר הסיבתי ההכרחי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית החדשה. מסקנה זו נגזרת מעקרונות שמאיים מקובלים ומתבקשת על מנת להבטיח כי היטל ההשבחה ישקף את תכלית החוק ועל מנת למנוע אפשרות של מיסוי כפל"** (ההדגשה שלי ד.ב)

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשים, כי ניתן להביא בחשבון, "נוהג בלתי חוקי", בתחשיב ההשבחה, וזאת על בסיס חמשת הפרמטרים שנקבעו כאמור בפס"ד צארום- מידת אי החוקיות, עצימות הנוהג הפסול, תיעוד אובייקטיבי לנוהג הפסול, היקף הנוהג הפסול ומועד שינוי הנוהג.

לאור האמור, בתחשיב לתוכנית הר/1635/א' יובא בחשבון היקף בינוי בתכסית בשיעור של 25%. לכן, אני סבור כי במקרה זה, אין השבחה לתוכנית הר/2000/א'/1.

באשר לפרוטוקול מס' 30 (דע שטחי שירות) הפסיקה הנוכחית, בפס"ד צארום, נקבע כי אין לחייב בגין החלטת הוועדה המקומית האמורה. זאת ועוד, מסקנתי מתחזקת, לאור מדיניות הוועדה המקומית, להתיר בהיתרי בניה, שטחי חניה מרובים יותר, ביחס לאמור בהחלטה, שאושרה בוועדה המקומית, בשנת 2005 וזאת בהסתמך, על פס"ד ברקול שצוין דלעיל.

המצב התכנוני הקודם-התייחסות לטיעוני שמאית המבקשים לתוכנית הר/2000/א/1:

שמאית המבקשים הפנתה לסעיף 3 לתוכנית הר/253/א', אשר קובע כדלקמן:

> "תוכנית מפורטת ותוכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תוכנית זאת, תשארנה בתוקפן, **רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות התוכנית זאת**, אלא שהוראותיה של התוכנית הזאת בעניין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תוכניות פרצלציה האמורות."

בהתאם לפרשנותה ולדף המידע התכנוני שבחנה, תוכניות תגפ/376, חלה על המקרקעין. שמאית המבקשים, לא איתרה את תשריט התוכנית, אולם הסתמכה על היתר הבניה שאותר למקרקעין, המצטט את תגפ/376. לאחר הדיון, ביקשתי וקיבלתי את תשריט תוכנית תגפ/376 , אשר הוזמן מארכיב המשיבה. בהתאם לבחינתי את התשריט האמור, ולאחר סימון מיקום המקרקעין על גביו, נמצא כי המקרקעין נשוא חוו"ד **<u>, אינו נכלל</u>** בתחום הקו הכחול של תוכנית תגפ/376. ראה נספח 1 . עוד עולה מדף המידע התכנוני מיום 17/09/2024 מאת המשיבה, כי תוכנית תגפ/376 אינה כלולה ברשימת התוכניות החלות על המקרקעין ואף לא תגפ/313 שאף היא, מוצגת בדף המידע, שאינה רלוונטית לקביעת זכויות הבניה ואף לא, תוכנית הר/ 274.

בנוסף, לא קבלתי את עמדת שמאית המבקשים, אשר הפנתה לחוו"ד של עו"ד ברוש ז"ל ממשרדה של עו"ד אילנה בראף, ואשר התבקשה, בסיכום הדיון, להעבירה, אולם זו לא התקבלה עד יום ההכרעה.

באשר לטענת שמאית המבקשים, שעל המקרקעין חלות, תוכניות תג"פ/313 והר/274 אשר ייעדו את **<u>האזור למגורים א' ולא אזורים א' מוגבל</u>**. לא קבלתי טיעון זה. בדקתי האם על המקרקעין חלות תוכניות הר/274 ו תגפ/313 ומצאתי כאמור לעיל, כי הן אינן, חלות על המקרקעין.

באשר לפס"ד קרן[6], קבלתי את פס"ד זה, אשר קבע, כי אין להתעלם מנוהג פסול בקביעת שווי הנכס לפי המצב שקדם לאישורה של תוכנית חדשה.

באשר לערר לעניין אינג' בר יהודה[7], גם כאן ועדת הערר הכירה בעניין נוהג וזאת על בסיס מספר פרמטרים, אולם במקרה בערר שם, ועדת הערר לא השתכנעה כי היה נוהג שהתוכנית המתירה שטחי מסחר, ואף אם היה נוהג שכזה בעבר, הרי בתאריך הקובע, הוא חדל מלהתקיים.

התייחסות לטיעוני שמאית המבקשים, להחלטת וועדה לתוספת שטחי שירות בפרוטוקול מס' 30:

קבלתי את טיעון שמאית המבקשים, כי בתוכנית הר/253/א' בסעיף 36 ניתנו זכויות למוסך והן ניתנו בנוסף, לזכויות לבניית נספח בכל חלקה.

כאמור בפס"ד צארום, נקבע, כי הפרשנות שהציעה ועדת הערר ראויה יותר, בפרט לאור העקרונות הכלליים, של פרשנות חוקי התכנון והבניה, אולם גם הפרשנות האחרת, מתיישבת עם הלשון ויש בה היגיון.

בפס"ד כללו נימוקים נוספים, לאימוץ הנוהג, כגון, קיומם של היתרי בניה רבים ובחינה של מועד הפסקת הנוהג.

התייחסות לטיעוני שמאי המשיבה לתוכנית הר/2000/א/1 ופרוטוקול מס' 30:

קבלתי את טיעון שמאי המשיבה, אשר טען כי עצם העובדה, שהועדה לא גבתה עד היום, לא מחייב אותה להמשיך כך. יחד עם זאת, בהתאם לפס"ד צארום, שצוין דלעיל, במקרה הנדון ולאור הפרמטרים שנקבעו בפס"ד, הנני סבור, כי ניתן להתחשב בנוהג האמור, ועל כן, להבנתי אין לגבות היטל השבחה לתוכנית זו.

לעניין ערר לעניין חיים וחווה שנפלד[8], ועדת הערר הנכבדת קבעה, כי בשלבים הראשון והשני, יש לבדוק את קיומו של הנוהג, והאם הנוהג הופסק, וכי קיומם של מקרים בודדים, אינם מהווים ראיה לקיומו של נוהג. אני מקבל טיעון זה, שכאמור אינו סותר את הפסיקה בעניין צארום. כאמור במקרה שלנו ולאור הפסיקה, התקבלו היתרים רבים, עם זכויות בהיקף של 50%. באשר לשלב השלישי, "יש לבדוק האם איננו סותר את הדין והפרשנות שנתנה לו", לא קבלתי טיעון זה, בפס"ד צארום, קיימת התייחסות לכך.

[6] ע"א 6126/98, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אונו נ' חיים קרן ואח', מיום 11/7/1999.

[7] ערר (חי') 8036/11 אינג' בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שומרון, מיום 16/1/2012.

[8] ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד, מיום 4/9/2011.

מסקנתי זו מתיישבת עם החלטה בערר חג'ג' משה[9], שם נסקרו, אותם הפרמטרים לקיומו של נוהג, בהתאם לערר חיים חווה שנפלד שצוין דלעיל.

התייחסות לטיעוני שמאי המשיבה לפרוטוקול מס' 30:

קבלתי את טיעון המשיבה, כי תוספת הזכויות מכוח הפרוטוקול, הינם בנוסף לשטחי שירות אחרים. אולם איני מוצא קשר בין שאר שטחי השירות לעניין השבחה לפרוטוקול ומדובר באמירה כללית. יש לבדוק כל תוכנית בנפרד וזאת על בסיס פס"ד פמיני. כאשר בגין זכויות לבריכה ומרתף בוצע חיוב בנפרד. באשר לזכויות לממ"דים הנ"ל מתקבלים מכוח תקנות התגוננות אזרחית וכפי שצוין בקו מנחה י"ז, על כן, שטחי הממ"דים בכל התוכניות נבדקות יום לפני אישור התוכנית ויום אחרי, כאשר בתוכנית הר/2029 , שטחי הממ"דים ימוקמו במרתף.

באשר לטיעון שהחלטת הועדת באה להסדיר מצב לפיו קיים צורך בשטחי שירות, כאשר תוכנית הר/253/א' הייתה לפני קיומם של שטחי שירות בתקנות חישוב שטחים. גם כאן, איני מקבל טיעון זה, יש לבדוק את ההשבחה שנוצרה ערב אישורה של הפרוטוקול, קרי שנת 2005, שכאמור בשנה זו היו קיימים שטחי שירות.

באשר לשומתו של מר מישל אמור, בגו"ח 6663/179, להבנתי, קיימים נימוקים נוספים בפס"ד צארום, התומכים בעניין אי חיוב לפרוטוקול 30.

סיכום התייחסות לפס"ד בעניין צארום:

לאור האמור, להבנתי, היקף הזכויות במצב הקודם, ייקבע בהתאם לפס"ד צארום:

- היקף בינוי בתכסית 25%- לעניין תוכנית הר/1635/א'.
- היקף הזכויות הניתן למימוש, הינו 25% *2 קומות, לעניין תוכנית הר/2000/א'/1. כאמור הזכויות יובאו ללא מקדם אי וודאות או סיכון- לפיכך אין השבחה לתוכנית זו.
- היקף זכויות הניתן למימוש בהתאם לנוהג לשטחי שירות הוא 39 מ"ר- לפיכך, לעניין החלטת הועדה המקומית, לתוספת שטחי שירות, בהתאם לפרוטוקול מס' 30 (דע שטחי שירות), לא חלה השבחה.

[9] ערר (ת"א) 85167/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה, מיום 5/1/2016.

9. <u>תוכנית הר/2000/מ'</u>

9.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה, תוך התייחסות לפחת הפיסי ופונקציונאלי. הדחיה הינה ל-10 שנים בריבית 5%.
- הובא בחשבון עלויות בניה, שוליות, פונקציונאליות וגובה, הן במצב קודם והן במצב חדש
- מקדם שווי מרתף במצב הקודם 55% ובמצב החדש 50%.

התייחסות לעניין שטחי המרתפים:

- שמאי המשיבה, הפנה להכרעה של הגב' גבע בלטר בגו"ח 6669/564, אשר סברה, כי הזכויות למרתף, כמוהן כזכויות לקומת עמודים. לא סביר, כי התוכנית התירה הקמת קומת עמודים בשטח הגדול משטח קומת הקרקע.
- בהתאם לשומה מכרעת של מר שמואל פן, בגו"ח 6541/107, נקבע ששטח המרתף מהווה 65% משטח תכסית הבניין.
- שמאי מכריע מר עאטף עאלם בגו"ח 6667/215, אימץ פרשנות זו, השמאי הפנה לערר מספר 38/10 נגור נ.ו.מ שרונים, ועדת הערר העדיפה פרשנות התואמת תקנות ועקבית עם הודאות והיציבות התכנונית, התואמת לפרשנות הרשות.
- השמאי ציין שומות מכריעות נוספות אשר הכריעו, לעניין הפרשנות של שטח המרתף: גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6533/292, גב' נאוה סירקיס בגו"ח 6667/395/2, מר רן וירניק בגו"ח 6419/27/2 ומר ניקי פרימו בגו"ח 6558/53/2.

לאור האמור, השמאי סבור כי שטח המרתף, הינו בהיקף של 65% משטח התכסית.

התייחסות לעניין גובה קומת מרתף במצב הקודם:

- שמאי המשיבה סבור, כי במצב הקודם, גובה המרתף הינו 2.8 מ' ברוטו כולל תקרה. השמאי התבסס על סמך גבהים של שימושים אחרים, כגון קומת עמדים ונספח שבהם נרשם גובה כולל עובי תקרה.

השמאי צירף היתרי בניה במצב הקודם למרתפים בהם נקבע מרתף בגובה של 2.2 מ':

כתובת	גוש/חלקה	היתר בניה	גובה מרתף
בן יהודה 56 ב'	6546/726/4	148 מתאריך 28/4/80	2.2 מ'
דרור 6	6536/384/4	249 מתאריך 29/7/80	2.2 מ'
הגדוד העברי 21	6536/745/2	221 מתאריך 12/7/81	2.2 מ'
הרב קוק 65	6527/38/4	302 מתאריך 16/9/81	2.2 מ'
מאז"ה 22	6538/192/3	176 מתאריך 28/6/88	2.2 מ'
העלייה השניי ה 25/1	6536/773/4	396 מתאריך 31/12/81	2.2 מ'
המלך יהושפט 12	6667/566	380 מתאריך 18/10/77	2.2 מ'
דוד המלך 52	6667/686	313 מתאריך 11/11/84	2.2 מ'
ירמיהו 10	6517/57	16 מתאריך 22/1/86	2.2 מ'

השמאי מציין, כי מספר קטן של היתרים למרתפים, שניתנו בגובה 2.8 מ' אינו מוכיח כי זו הייתה כוונת התב"ע או אישור לגובה זה.

בנוסף השמאי מציין, כי ככל שייקבע שקיימת שונות, בגובה המרתף במצב הקודם לעומת המצב החדש, הרי שהחיסכון בעלות הבניה, מתקזז כנגד התוספת השולית לגובה.

מקדם גובה לקומת מרתף:

- השמאי מביא בחשבון שומה של מר אמנון נזרי בגו"ח 6668/456 ברחוב קפלן 55 :
  מרתף בגובה 2.2 מטר- במקדם 0.5.
  מרתף בגובה 2.5 מטר- במקדם 0.55.
  מרתף בגובה 2.8 מטר- במקדם 0.58.
- השמאי המכריע מר יעקב פז, בגו"ח 6668/1077, קובע מקדם 0.5 למרתף בגובה 2.2 מטר ומקדם 0.58 למרתף בגובה 2.9 מטר.
- השמאי המכריע הח"מ בגו"ח 6669/109 בכתובת קדמה 47, קבע מקדם 0.5 למרתף בגובה 2.2 מטר ומקדם בשיעור 0.5* 1.1364 למרתף בגובה 2.8 מ', כלומר השבחה של 6.82%. לדעת שמאי המשיבה, מקדם ההשבחה למרתף, בשנות ה-90 נמוך מזה שנקבע לשנת 2022 בשכונת הרצליה פיתוח.

מקדם שווי למבנה עזר:

השמאי סבר, כי שמאית המבקשים, מתחשבת במקדמים לא אחידים. ניתן מקדם 0.75 למבנה עזר בתוכנית הר/2000/מ' ומקדם 0.4 בתוכנית הר/2029.

בנוסף, מאחר ובשומה בוצעה דחיה של 10 שנים, יש להביא בחשבון זכות למבנה עזר ואז זכות לחצר.

9.1.2 ערכי שווי:

נתוני השוואה- עסקאות:

גוש	חלקה ותת חלקה	שטח חלקה/ מגרש במ"ר	שטח בנוי/ רשום במ"ר	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558	84/1	518	62.29	16/01/1990	₪ 252,616
6558	624/1	442		03/06/1990	₪ 171,870

החלטות שמאים מכריעים:

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה/תת חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה אקוי'
10/11/2020	מרדכי דדון	6558/69/2	אחווה 6	₪ 230
25/11/2019	מוטי דיאמנט	6558/592	קיבוץ גלויות 130	₪ 225
28/12/2017	אמנון נזרי	6558/292/1	דוד אלעזר 32	₪ 200
31/10/2016	בצלאל קציר	6663/164	הרימונים 2	₪ 230

בהתחשב בנתונים האמורים, השמאי קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 230 ₪.

9.1.3 תחשיב השבחה:

מצב קודם: 31.2 מ"ר= 0.55* 0.65* 0.18* 485 מ"ר.

מצב חדש: 43.6 מ"ר= 0.50* 0.18* 485 מ"ר.

תוספת אקוי' במעוגל: 12.4 מ"ר אקוי'

סה"כ השבחה: 1,740 ₪= 0.61* 230 מ"ר * 12.4 מ"ר אקוי'.

9.2 שמאית המבקשים

9.2.1 מהות ההשבחה:

שמאית המבקשים סברה, כי התוכנית אינה משביחה, להלן הנימוקים:

שטחים:

תוכנית הר/253/א' מקנה זכויות בהיקף של 65% מהשטח המותר, כלומר בסעיף 35 ד', השטח המותר הינו 25%*2= 50%, על כן היקף השטחים הינו 65% מ-50%.

בנוסף, אין מגבלת קווי בניין למרתף על פי תוכנית הר/253/א'.

בתוכנית הר/2000/מ', השטח המותר הינו אך ורק בקונטור קומת הקרקע, סעיף 4.3 לתקנון.

מבנה עזר:

תוכנית הר/253/א' מתירה בחלקה מבנה עזר בשטח 50 מ"ר, שמבוטל בתוכנית הר/2000/מ'.

תוכנית הר/2000/מ' מכלילה את שטחי מבנה העזר, בתחום המרתף בלבד, כלומר לא ניתן לבנות מבני עזר בשטח של 50 מ"ר בשטח החלקה.

מגבלת גובה:

תוכנית הר/2000/מ' קובעת בסעיף 6.1 כי גובה קומת המרתף מדוד מרצפת הקומה לתקרת הקומה לא יעלה על 2.2 מ'. כלומר, יש הפחתה ניכרת בגובה של 60 ס"מ.

פרשנות נוספת:

גם אם תתקבל פרשנות הועדה לתוכנית הר/253/א', לפיה שטח המרתף הינו 65% משטח קונטור הקומה שמעליו, עדיין אין השבחה.

9.2.2 תחשיב השבחה שמאית המבקשים:

תחשיב שמאית המבקשים בפרשנות של 65% זכויות למרתף מהקומה שמעליה לפי תוכנית הר/253/א'.

מצב קודם:

485 מ"ר קרקע* 25%* 65%= 78.80 מ"ר* 0.6 מקדם שווי למרתף בגובה 2.80 מ'= 47.28 מר"א.

מבנה עזר עילי 12.50 מ"ר * 0.75 מקדם שווי לנספח עילי= 9.37 מר"א.

ניכוי חצר למבנה עזר עילי 12.50 מ"ר* 0.25= 3.12 מר"א.

סה"כ מר"א במצב קודם: 53.53 מר"א.

מצב חדש:

485 מ"ר קרקע* 25%= 121.25 מ"ר *0.40 מקדם שווי למרתף בגובה 2.2 מ'= 48.50 מר"א.

סה"כ מר"א במצב חדש: 48.50 מר"א.

לאור האמור, אין השבחה.

9.3 <u>הכרעה לתוכנית הר/2000/מ' למועד קובע 09/11/1990</u>

9.3.1 מהות ההשבחה:

במצב הקודם, לפי תוכנית הר/253/א, הותרה הקמת מרתף לפי 65% מקונטור קומת קרקע, כאשר נקבע כי גובה קומת המרתף, לא תעלה על 2.80 מ'.

במצב החדש, התוכנית התירה הקמת מרתף, לפי 100% מהיטל הבניין, כשגובה קומת המרתף, נקבע, ל- 2.20 מ'.

ההשבחה נוצרה כתוצאה מהרחבת קומת המרתף, ומאידך ישנה פגיעה נטענת, בגובה קומת המרתף, מ- 2.80 מ' ל 2.20 מ', בשטח המרתף ואובדן מבנה עזר עילי.

9.3.2 שטחים:

הצדדים חלוקים בנוגע לשטח המרתף המותר במצב החדש.

שמאית המבקשים סבורה, כי היקף הבניה בקומת המרתף, במצב הקודם, הינה בשיעור של 65% מסך הזכויות לפי תוכנית הר/253/א', דהיינו לפי 65% מזכויות כוללות של 50% מהמגרש. במידה ולא תתקבל דעתה, ערכה תחשיב מצב קודם לפי 65% משטח התכסית שהינה 25%.

שמאי המשיבה לעומת זאת, סבור שהיקף הבניה של המרתף, הינו משטח התכסית.

בהסתמך על, תקנון תוכנית הר/253/א', ששם נרשם כך:

"שטח קומת המרתף או קומת העמודים- אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה- לא יעלה על 65% מהשטח המותר".

מכאן, כי על לא פניו שטח המרתף, הינו 65% מסך הזכויות.

יחד עם זאת, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי, לא סביר שתוכנית הר/253/א' קובעת זכויות בניה למרתף, בהיקף גדול, מקומת הקרקע, ביחס לאותה תקופה, וזאת כי ההוראה מתייחסת, גם לקומת עמודים.

בנוסף, זאת גם, לאור העובדה שהזכויות נקבעו לקומה ומוכפלים במספר הקומות וכן, כי לא הותרו מספר קומות במרתף.

קבלתי את הפרשנות האמורה וזאת בהתאם לשומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה. גב' גבע בלטר בגו"ח 6669/564, השמאי מר עאטף עאלם בגו"ח 6667/215 והשמאית גב' שושי שרביט שפירא בגו"ח 6533/290-292.

בנוסף, קבלתי את הנספחים שהגיש שמאי המשיבה וזאת בהתאם לקביעה בשומתו המכרעת של מר שמואל פן, בגו"ח 6541/107.

כך גם נקבע בשומתי בגו"ח 6558/19/1 שם, הובא בחשבון שטח מרתף לפי 65% מ-25% בניה.

9.3.3 מקדם גובה המרתף:

במצב הקודם, עפ"י הוראות תוכנית הר/253/א, גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.80 מ'.
במצב החדש, תוכנית הר/2000/מ, מתירה הקמת מרתף בגובה 2.20 מ'.

שמאי המשיבה סבר, כי קיים פער של 5% בין 2 מצבי התכנון, מצב קודם 55% ובמצב חדש 50%. מנגד, שמאית המבקשים, הביאה בחשבון פער של 20%, במצב הקודם מרתף בשיעור של 65% ובמצב החדש מקדם בשיעור של 40%.

בחנתי קביעות בשומות מכריעות משכונת נווה עמל:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	מקדם אקו' למרתף במצב קודם	מקדם אקו' למרתף במצב חדש	פער
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	0.55	0.45	10%
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	321/1	יצחק שדה 44	0.55	0.45	10%
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	0.55	0.4	15%
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	0.55	0.5	5%
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	0.57	0.5	7%
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	0.5	0.4	10%

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	מקדם אקו' למרתף במצב קודם	מקדם אקו' למרתף במצב חדש	פער
אורית גלן	08/12/2022	6558	262/1	ישראל שוחט 4	0.57	0.5	7%
שלומי יפה	14/02/2023	6558	720	י.ל פרץ 21	0.55	0.4	15%
דוד דדון	19/02/2023	6558	285/2	יצחק שדה 57	0.55	0.5	5%
רמה מאור	20/02/2023	6558	630/2	קיבוץ גלויות 69	0.58	0.5	8%
ערן ירקוני	17/04/2023	6558	494/1	מורדי הגטאות 54	0.55	0.5	5%
ארנון גולדברג	01/06/2023	6558	455/1	יציאת אירופה 27	0.6	0.5	10%
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	0.55	0.425	13%
יהודה פלד	20/09/2023	6558	251/1	ישראל שוחט 23	0.55	0.4	15%
יעקב הלוי	20/09/2023	6558	119/2	רמז 20	0.52	0.4	12%
ארנון גולדברג	29/11/2023	6558	556/1	חוני המעגל 37	0.6	0.5	10%
מקדם ממוצע							**9.78%**
במעוגל							**10.00%**

מסקנה זו, תואמת את הכרעתי בגו"ח 6668/632 בכתובת וינגייט 36 הרצליה פיתוח, וכן את הכרעתי בגו"ח 6558/19 כתובת בורוכוב 17, הרצליה. לפיכך, הבאתי בחשבון, מקדם אקו' למרתף בגובה 2.80 מ' במצב קודם בשיעור של 0.6, ובמצב החדש, מקדם אקו' למרתף בגובה 2.20 מ' בשיעור של 0.5.

אביא בחשבון שוליות למרתף מעל 100 מ"ר במצב החדש, בשיעור 0.7 בדומה לשומתי בגו"ח 6558/19/1. מתודולוגיה זו יושמה גם בשומתה של גב' אוולין דוידזון בגו"ח 6558/321/1 ובשומתו של מר יהודה פלד בגו"ח 6558/189/2.

בגין שטחים מעל 100 מ"ר, יובא בחשבון מקדם 0.5 אקוי' במכפלת מקדם שוליות 0.7.

9.3.4 אובדן מבנה עזר:

שמאי המשיבה, לא הביא בחשבון, אובדן מבנה עזר. אולם בכתב התגובה, טען שאם צריך להביא בחשבון, אזי נדרש, להתחשב בדחיה.

שמאית המבקשים, הביאה בחשבון אובדן מבנה עזר בשטח 12.5 מ"ר בניכוי חצר.

קבלתי את עמדת שמאית המבקשים ואנמק:

ראשית אטען, כי ביום ביקורי במקרקעין, נמצא מחסן בעורף המגרש, אולם לא נמצא לו היתר בניה. כמו כן, לא נטען ע"י אחד הצדדים כי המחסן הינו בהיתר. על כן, אפעל ללא התחשבות בקיומו של המחסן.

בתוכנית הר/253א' הוגדר נספח כ"מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית וכל בניין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית". בסעיף 36 להוראות התוכנית נקבע כי על כל

מגרש, יורשה לבנות נספח אחד, "בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל".

בהתאם להוראות תוכנית הר/2000/מ', היתר לבניית מרתף, יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים בתחום המרתף בלבד ולא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף. לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים, כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, את שטח מבנה העזר. על כן, יובא בחשבון במצב הקודם שטח מבנה העזר בסך 12.5 מ"ר ובמצב החדש, את אותו השטח עד למימוש הזכויות בתוכנית.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר סבר, כי יש לשמור על מקדם אחיד למבנה העזר, על כן, יובא בחשבון מקדם בשיעור 0.4. בנוסף קיבלתי את טענתו כי בתקופת הביניים עד לניצול שטח המרתף, יובא בחשבון ניצול הזכויות לנספח, בחצר.

9.3.5 דחייה:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון דחיה של 10 שנים בריבית 5%. שמאית המבקשים, לא הביאה בחשבון דחיה.

הנני סבור, כי הזכויות בתוכנית, אינן זמינות למימוש במועד הקובע, וזאת לאור העובדה שהמועד הקובע לתוכנית הינו בשנת 1990 ובמועד זה במקרקעין היה מבנה קיים. מכאן אני סבור, כי נדרש לבדוק אורך חיים כלכליים המקובלים בסביבה:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש	אורך חיים כלכליים	שיעור היוון
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	507	45	5%
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	627.5	55	6%
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	1348	45	6%
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	439.5	50	6%
אורית גלן	08/12/2022	6558	262/1	ישראל שוחט 4	342	50	6%
שלומי יפה	14/02/2023	6558	720	י.ל פרץ 21	512.5	50	6%
דוד דדון	19/02/2023	6558	285/2	יצחק שדה 57	478.5	50	6%
ארנון גולדברג	01/06/2023	6558	455/1	יציאת אירופה 27	353.5	53	6%
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	449	50	6%
ארנון גולדברג	29/11/2023	6558	556/1	חוני המעגל 37	501	40	6%

בהכרעתי בגו"ח 6558/19 כתובת בורוכוב 17, הרצליה, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 45 שנה.

לאור השומות המכריעות והכרעותיי הקודמות, הנני סבור, כי נכון להביא בחשבון, אורך חיים כלכליים של 45 שנה מיום קבלת היתר בניה שהינו בשנת 1951. על כן, תום החיים הכלכליים של הנכס הינם 1996, על כן, יובא בחשבון דחייה של 6 שנים.

באשר לשיעור ההיוון, אביא בחשבון שיעור היוון של 6% לאור הכרעות שהוצגו דלעיל.

9.3.6 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, סבור כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע הינו 230 ₪, שמאית המבקשים לא חולקת על שווי זה, מאחר וסבורה כי אין השבחה.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	230 ₪
אוולין דודזון שמאמה	**28/04/2022**	**6558**	**321/1**	**יצחק שדה 44**	**220** ₪
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	220 ₪
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	220 ₪
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	220 ₪
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	220 ₪
אורית גלן	**08/12/2022**	**6558**	**262/1**	**ישראל שוחט 4**	**220** ₪
שלומי יפה	14/02/2023	6558	720	י.ל פרץ 21	220 ₪
דוד דדון	**19/02/2023**	**6558**	**285/2**	**יצחק שדה 57**	**220** ₪
רמה מאור	20/02/2023	6558	630/2	קיבוץ גלויות 69	220 ₪
ערן ירקוני	17/04/2023	6558	494/1	מורדי הגטאות 54	200 ₪
ארנון גולדברג	01/06/2023	6558	455/1	יציאת אירופה 27	220 ₪
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	220 ₪
יהודה פלד	**20/09/2023**	**6558**	**251/1**	**ישראל שוחט 23**	**209** ₪
יעקב הלוי	20/09/2023	6558	119/2	רמז 20	220 ₪
ארנון גולדברג	**29/11/2023**	**6558**	**556/1**	**חוני המעגל 37**	**220** ₪

בהכרעתי בגו״ח 6558/19/1 קבעתי שווי מ״ר מבונה למועד קובע 220 ₪. לאור מובהקות ערכי השווי ל-220 ₪, וכן בצמידות של חלק מהשומות המכריעות, למקרקעין הנדון, אני קובע, שווי מ״ר מבונה למועד קובע, בסך של 220 ₪.

9.3.7 הכרעה – תחשיב ההשבחה לתוכנית הר/2000/מ:

מצב קודם						
תיאור	**זכויות בניה לקומה**	**זכויות בניה למרתף**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מרתף בגובה 2.8 מ'	25%	65%	78.81	0.6	0.705	33.34
מבנה עזר			12.50	0.4	1	5.00
סה"כ במצב קודם						38.34
מצב חדש						
תיאור	**זכויות בניה לקומה**	**זכויות בניה למרתף**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מרתף בגובה 2.2 מ' עד 100 מ"ר	25%	100%	100	0.5	0.705	35.25
מרתף בגובה 2.2 מ' מעל 100 מ"ר			21.25	0.35	0.705	5.24
מבנה עזר שימוש ביניים			12.50	0.4	0.295	1.48
חצר בדחייה			12.50	0.25	0.705	2.20
סה"כ במצב חדש						44.17
השבחה						
תוספת שטח אקו'						5.83
שווי מ"ר מבונה						220 ₪
השבחה						**1,283** ₪
היטל השבחה						**642** ₪

10. <u>תוכנית הר/2000/ב'</u>

10.1 <u>שמאי המשיבה</u>

10.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון, כי שטח הבריכה שיוקם יהיה ע"ח שטח חצר, תוספת שווי של 10% וזאת בדומה לשומה מכרעת של לילך בן פורת בגו"ח 6668/30.
- שטח בריכה 25 מ"ר.
- השמאי ציין כי התבקשו בריכות שחייה רבות בשכונת נווה עמל כמפורט:
  - מורדי הגטאות 28, גו"ח 6558/488/1,2- 80 מ"ר.
  - קיבוץ גלויות 67, גו"ח 6558/631/3- 21.51 מ"ר.
  - כצנלסון 38, גו"ח 6558/561- 31.5 מ"ר.
  - קיבוץ גלויות 155, גו"ח 6558/579- 50.16 מ"ר.
  - בורוכוב 52, גו"ח 6558/67/2- 45 מ"ר.
- השמאי ציין שומות מכריעות רבות, אשר ביצעו גביה בגין תוכנית הר/2000/ב':

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת
איל יצחקי	6558/264	ישראל שוחט 14
אמנון נזרי	6558/292/1	דוד אלעזר 32
אלי כהן	6558/567/1	חוני המעגל 5
יעקב פז	6558/185/2	רכב ישראל 4
מוטי דיאמנט	6558/295/1	יצחק שדה 71
מנחם מלוכנא	6558/624	קיבוץ גלויות
בועז קוט	6558/566/1	מלקוש 8
ארז כהן	6558/578/1	קיבוץ גלויות 159
רמה מאור	6558/630/2	קבוץ גלויות 69
רינת וויס רביב	6558/349/2	גיל 4
אורית גלן	6558/621/3,4	קבוץ גלויות 105
דוד בריל	6558/19	בורוכוב 17

- שמאי המשיבה סבר, כי גם אם לא בשלו התנאים במועד הקובע, במועד מאוחר יותר יגבו, בתהליך של קבלת היתר. שמאית המבקשים הביאה בחשבון במצב הקודם החדש, שטחים לבריכות לתוכנית הר/2029.

10.1.2 ערכי שווי:

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה /תת חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע למבונה אקוי'
31/10/2016	בצלאל קציר	6663/164	הרימונים 2	1,700 ₪

בהתחשב בנתונים השמאי, קבע שווי מ"ר מבונה 1,700 ₪. זאת גם על בסיס תוכנית הר/1635/א'.

10.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

4,250 ₪= 0.1* 1,700 ₪/מ״ר* 25 מ״ר בריכה

10.2 <u>שמאית המבקשים</u>

10.2.1 מהות ההשבחה:

השמאית מציינת את השומה המכרעת של השמאי מר גיל הרצברג בגו״ח 6558/67, שם הסכימו שמאי הצדדים, לשווי מ״ר מבונה 1,200 ₪, וכי מקדם בריכה בניכוי חצר הינו 0.12. המחלוקת הייתה לעניין הדחייה.

השמאי המכריע מר גיל הרצברג, בגו״ח 6558/67 קבע, כי קיים ספק רב בדבר ביקוש לבריכות שחיה בשכונת נווה עמל למועד הקובע. כמו כן, אין מקום להביא בחשבון דחייה עד ל״הבשלת״ הביקוש לבריכות שחיה, וזאת למרות שהוקמו מספר בריכות. אין ביקוש לבריכה במועד הקובע.

השמאית הפנתה גם לשומתו של מר מוטי דדון בגו״ח 6558/69.

בדיון ציינה, השמאית שלא התקבלו היתרי בניה לבריכות עד שנת 2005. כמו כן, במידה והתבקשו בריכות, היו מבקשים הקלה בקו בניין.

לאור האמור, שמאית המבקשים סבורה, כי אין השבחה.

10.3 <u>הכרעה לתוכנית הר/2000/ב למועד קובע</u> 27/12/1997

10.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית הר/2000/ב הינה תוכנית הכוללת הנחיות והוראות מפורטות, לאופן בניית בריכת שחייה. התוכנית קובעת מגבלות של קווי בניין, של 4 מ' וכן הקמת מתקני עזר הנדסיים, לצורך תפעול הבריכה, שיהיו בשטח עד 12 מ"ר, בנוסף לזכויות הבניה הקיימות.

אקדים ואומר, כי לא קיבלתי את עמדת המבקשת, לעניין אי חבות בהיטל השבחה. ישנם שמאים מכריעים, הסבורים כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה. מאידך שמאים רבים אחרים, הסבורים כי קיימת השבחה. גם אני סבור, כי התוכנית כן תרמה לשווי, מאחר ויצרה זמינות, קיצור הליכי רישוי וגמישות תכנונית.

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, בשכונת נווה עמל, כפי שיוצג להלן, אביא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 30 מ"ר על חשבון שטח חצר:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	שטח בריכה	שטח מגרש
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	30	439.5 מ"ר
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	321/1	יצחק שדה 44	30	433.0 מ"ר
אלי כהן	13/01/2022	6558	334/1	גיל 13	30	637.0 מ"ר
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	30	1,348.0 מ"ר
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	30	627.5 מ"ר
ערן ירקוני	17/04/2023	6558	494/1	מורדי הגטאות 54	20	356.0 מ"ר
יהודה פלד	20/09/2023	6558	251/1	ישראל שוחט 23	30	558.5 מ"ר
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	30	449.0 מ"ר
רמה מאור	20/02/2023	6558	630/2	קיבוץ גלויות 69	30	418.3 מ"ר
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	30	507.0 מ"ר
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	30	463.0 מ"ר

כאמור הכרעתי, תואמת להכרעתי הקודמת, בדבר עצם החיוב לתוכנית זו, הכרעתי בגו"ח 6558/19, ברחוב בורוכוב 17, הרצליה[10].

באשר לאי יכולת להקמת הבריכה, בשל שטח המגרש, שמאית המבקשים, לא הראתה בתשריט, כי אין היתכנות להקים בריכה במסגרת קווי הבניין. כמו כן, בהתאם לבחינתי, נקבעו בשומות מכריעות, השבחה לתוכנית זו, גם למגרשים קטנים משטח המקרקעין נשוא הדיון.

באשר למקדם ההשבחה בשיעור 10%, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

[10] בנוסף הכרעתי בגו"ח 6668/632, אולם כאמור שם מדובר בשכונת הרצליה פיתוח.

10.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה סבר, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע הינו 1,700 ₪. שמאית המבקשים לא חולקת על שווי זה מאחר וסברה כי אין השבחה.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	1,200 ₪
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	321/1	יצחק שדה 44	1,150 ₪
אלי כהן	13/01/2022	6558	334/1	גיל 13	1,200 ₪
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	1,200 ₪
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	1,200 ₪
יהודה פלד	20/09/2023	6558	251/1	ישראל שוחט 23	1,140 ₪
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	1,200 ₪
רמה מאור	20/02/2023	6558	630/2	קיבוץ גלויות 69	1,200 ₪
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	1,200 ₪
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	1,200 ₪

בשומתי בגו״ח 6558/19, ברחוב בורוכוב 17, הרצליה, קבעתי שווי מ״ר מבונה 1,200 ₪.

לאור האמור, הנני סבור, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 1,200 ₪.

10.3.3 תחשיב הכרעה השבחה תוכנית הר/2000/ב׳

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
חצר	30.00	0.25	7.50
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
בריכה	30.00	0.35	10.50
השבחה			
תוספת שטח אקו׳			3.00
שווי מ״ר מבונה			1,200 ₪
השבחה			**3,600 ₪**
היטל השבחה			**1,800 ₪**

11. תוכנית הר/1635/א'

11.1 שמאית המשיבה

11.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון מקדם חלל גג בשיעור של 75%. כמו כן, שטח לניצול חלל גג 60% מ-18%.
- שמאי המשיבה מנמק, כי יש להביא בחשבון עליית גג לפי היקף קיבולת קומה א' בשיעור של 18% ולא 25%. לדעתו יש לקבל את עמדת וועדת הערר.

11.1.2 מקדם שוליות:

שמאי המשיבה טוען, כי שמאית המבקשים השתמשה במקדם שוליות שונה. בתוכנית הר/1635/א' מקדם שוליות בשיעור 0.7 ובתוכנית הר/2029 מקדם שוליות בשיעור 0.8.

בשומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 6558/19 נקבע מקדם שוליות 0.8 למגרש 680 מ"ר. כאן מדובר במגרש בשטח 485 מ"ר.

11.1.3 ערכי שווי:

עסקאות השוואה:

גוש	חלקה ותת חלקה	שטח חלקה/מגרש במ"ר	שטח בנוי/רשום במ"ר	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558, 6557	74/2, 22	492		25/11/1999	₪ 1,177,254
6558	303/2	449	72	14/11/1999	₪ 1,325,520
6558	508/1	345	30	21/10/1999	₪ 1,195,600

החלטות שמאים מכריעים לעניין תב"ע הר/1635/א':

תאריך	שמאי מכריע	גוש/חלקה/תת חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע למבונה אקוי'
12/06/2012	מנחם מלוכנא	6558/624	קבוץ גלויות 95	₪ 1,500
05/03/2018	גיל הרצברג	6558/67	בורכוב 52	₪ 1,700
10/07/2011	מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	₪ 2,000

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה 1,600 ₪, ערכי השווי לאחר התאמה למיקום ושוליות.

בכתב התגובה ערך סקר מחירים נוסף:

מחיר העסקה (₪)	מע"מ ויזמות מופחתים	שווי מחוברים (₪)	שטח אקו'	שווי מ"ר קרקע למבונה אקו'
₪ 1,177,254			403	₪ 2,921
₪ 1,325,520	0.2	₪ 216,000	368	₪ 2,415
₪ 1,195,600	0.2	₪ 90,000	280	₪ 3,237

11.1.4 תחשיב השבחה לתוכנית הר/1635/א' שמאי המשיבה:

שטח אקוי' מותר לניצול (במעוגל): 39 מ"ר אקוי'= 0.75* 0.6* 0.18* 485 מ"ר.

סה"כ השבחה: 62,400 ₪= 1,600 ₪ למ"ר אקוי' * 39 מ"ר אקוי'

11.2 <u>שמאית המבקשים</u>

11.2.1 מהות ההשבחה:

שמאית המבקשים סברה, כי לאור העובדה שתוכנית הר/1635א' הקנתה זכויות משמעותיות, יש להביא בחשבון שוליות.

השמאי גיל הרצברג בגו"ח 6558/67 הביא בחשבון שוליות במקדם 0.7.

11.2.2 ערכי שווי:

להלן סקירות שמאים מכריעים:

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

11.2.3 תחשיב השבחה שמאית המבקשים:

	תחשיב	הערה
שטח עליית גג	72.75	485* 0.25*0.6
מקדם שווי	0.75	
מקדם שוליות	0.7	
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,500	
השבחה	₪ 57,290	
היטל השבחה	₪ 28,645	

11.3 <u>הכרעה לתוכנית הר/1635/א' למועד קובע</u> <u>06/03/2000</u>

11.3.1 מהות ההשבחה:

השטח המותר לבנייה, בשטח עליית הגג, הוא בשיעור של 60% משטח הקומה שמתחתיה.

לצורך חישוב זכויות הבניה, בקומת הגג, בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי, בעניין צארום, (ראה הכרעתי בסעיף 7.1.3), אביא בחשבון שטח הקומה שמתחתיה, בשיעור של 25% משטח המגרש.

11.3.2 מקדם אקו':

קיבלתי את הסכמת הצדדים, באשר למקדם אקו' לעליית גג בשיעור של 0.75. לאור היקף הבינוי במצב החדש, הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח התוספתי, בשיעור של 0.8 וזאת בדומה להכרעתי בגו"ח 6558/19[11].

11.3.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הביא בחשבון, שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪. לעומת זאת, שמאית המבקש סברה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 1,500 ₪.

להלן סקירה של שומות מכריעות משכונת נווה עמל, לתוכנית הנדונה,

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ערן ירקוני	17/04/2023	6558	494/1	מורדי הגטאות 54	1,350 ₪
ארז כהן	27/03/2022	6558	277/2	החיצים 20	1,400 ₪
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	1,500 ₪
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	1,500 ₪
גיא צדיק	01/06/2022	6558	12/1	בורוכוב 3 א	1,500 ₪
אורית גלן	21/06/2022	6558	621/3,4	קיבוץ גלויות 105	1,500 ₪
רינת וויס רביב	31/08/2022	6558	349/2	גיל 4	1,500 ₪
אורית גלן	24/11/2022	6558	543/2	חוני המעגל 32	1,500 ₪
חגית רבינסון	25/11/2021	6558	528	מולדת 12	1,350 ₪
אורית גלן	08/12/2022	6558	262/1	ישראל שוחט 4	1,500 ₪
שלומי יפה	14/02/2023	6558	720	י.ל פרץ 21	1,500 ₪
אלי כהן	13/01/2022	6558	334/1	גיל 13	1,450 ₪
דוד דדון	19/02/2023	6558	285/2	יצחק שדה 57	1,500 ₪
ארנון גולדברג	01/06/2023	6558	455/1	יציאת אירופה 27	1,700 ₪
רמה מאור	20/02/2023	6558	630/2	קיבוץ גלויות 69	1,500 ₪
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39	צעירי ציון 35	1,500 ₪
יהודה פלד	20/09/2023	6558	251/1	ישראל שוחט 23	1,425 ₪
יעקב הלוי	20/09/2023	6558	119/2	רמז 20	1,500 ₪

בשומה מכרעת בגו"ח 6558/19 קבעתי שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪.

לאור האמור קבלתי את עמדת שמאית המבקשים, אני קובע שווי מ"ר מבונה 1,500 ₪.

[11] בשומתו של מר ארז כהן בגו"ח 6558/277/2 הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 80% לשטח של 68.78 מ"ר, בשומתו של מר יהודה פלד, בגו"ח 6558/189/2, הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 80% לשטח של 69.45 מ"ר.

11.3.4 תחשיב הכרעה תוכנית הר/1635/א':

תחשיב השבחה	
שטח עליית גג[12]	72.75
מקדם אקו'	0.75
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,500
השבחה	**₪ 65,475**
היטל השבחה	**₪ 32,738**

[12] 0.6*0.25*485

12. <u>תוכנית הר/2000/א/1</u>

12.1 <u>שמאי המשיבה</u>

12.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון מקדמים לעניין תוספת זכויות, שוליות, הפסד חצר, מרתף וחלל גג.

התייחסות לטענת שמאית המבקשים בדבר יעוד הנכס:

- בהתאם לתוכנית הר/253/א' נרשם בסעיף 2, כי התשריט הינו חלק בלתי נפרד מהתוכנית, כמו כן בסעיף 3 נרשם כי תוכנית מפורטות ושניתנו לגביהן היתר לפני תחילת תוקפה של תוכנית זו תשארנה בתוקף **<u>רק כדי אי סתירה</u>** בין הוראותיהן ובין הוראות התוכנית הזאת.

  מאחר ותוכנית תגפ/323 עומדת בסתירה להוראות תוכנית הר/253/א' אזי תוכנית הר/253/א' גוברת.

- בתוכנית הר/2000/א/1, בתכולת התוכנית נרשם, כי התוכנית חלה על השטח שיועדו בתוכנית המתאר 253/א' למגורים א' מוגבל, כמו כן הגוש הינו 6558 וגושים שונים בשכונת נווה עמל.
  תחת הנחה שטענת שמאית בעלי הזכויות הייתה נכונה, אזי לכאורה לא היה צורך בתב"ע מספר הר//2000א/1.
- שמאי המשיבה סבר, כי יש פסיקות רבות לפיהן יש לתת זכות קדימה לפרשנות הוועדה.
- ככל שניתנו זכויות מעבר ל-36% וזכויות בתב"ע הר/2000/א/1 ללא תשלום היטל השבחה, אין זה אומר שהוועדה צריכה להמשיך לפעול לפי אותו נוהג לא חוקי.
- השמאי הפנה לערר הר/82177/1021 בעניין רונית צארום ואח'. השמאי מציין שהן פסיקת הערר והן והוראות תוכנית הר/253/א' ותוכנית הר/2000/א/1 ניתן ללמוד כי יעוד הנכס במצב הקודם, הינו מגורים א' מוגבל וזכויות הבניה הינם 18% לקומה ב-2 קומות ובסה"כ 36%.
- עמדת הועדה המקומית לא התקבלה בעמ"נ 14028-10-22 יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. העירייה מתעתדת להגיש עתירה לבית המשפט העליון שאישר את בקשתה לערעור שידון בהמשך.
- הוועדה מבקשת, כי ככל ולא תתקבל דעתה, השמאי המכריע יערוך 2 חלופות על מנת שהוועדה תוכל ליישם ההכרעה על בסיס ההחלטה בביהמ"ש העליון.

12.1.2 ערכי שווי:

עסקאות השוואה:

גוש	חלקה ותת חלקה	שטח חלקה/ מגרש במ"ר	שטח בנוי/ רשום במ"ר	תאריך עסקה	מחיר בש"ח	
6663	167/1	358.5	135	23/04/2002	1,651,515	₪
6663	172/1	365	50	16/12/2002	926,000	₪
6558	405/2	367.5	23.6	02/02/2004	835,698	₪
6558	312/2	580	26.95	25/02/2004	1,207,847	₪
6558	623/3	611.25	60	03/06/2004	1,576,074	₪

שמאי המשיבה התחשב במיקום ושליות וקבע שווי מ"ר מבונה 1,700 ₪.

12.1.3 תחשיב השבחה לתוכנית הר/2000/א/1 שמאי המשיבה:

קומה	שטח מותר מצב קודם 18% (מ"ר)	שטח מותר מצב חדש 25% (מ"ר)	תוספת שטח במ"ר	מקדם אקוי'	תוספת שטח מ"ר אקוי' במעוגל
מרתף	87.3	121.25	33.95	50%	16.975
קרקע	87.3	121.25	33.95	75%	25.462
א'	87.3	121.25	33.95	100%	33.95
חלל גג	52.38	72.75	20.37	75%	15.277
סה"כ תוספת שטח אקוי' (במעוגל)					91.66

סה"כ השבחה: 155,822 ₪= 1,700 ₪ למ"ר * 91.66 מ"ר אקוי'

12.2 <u>שמאית המבקשים</u>

12.2.1 מהות ההשבחה:

שמאית המבקשים סברה, כי אין מחלוקת שהמשיבה החליטה לאורך השנים, כי זכויות הבניה יעמדו על 50% (25% *2). המחלוקת נובעת כי ההחלטה כאמור, ניתנה שלא כדין משך כל אותן עשרות שנים. לטענתה מדובר בנוהג פסול.

שמאית המבקשים סבורה, כי לאור חוות דעת עו"ד טויסטר, אושרו זכויות של 50% בנווה עמל, באופן חוקי.

לטענתה בהוראות תוכנית הר/253/א' אין מסוימות בתשריט, אין גושים ואין זיהוי פרטני ביחס לתשריט שנערך ידנית וגם קיימת אי וודאות לעניין זה.

בדיון הסבירה השמאית, כי קיימת פרשנות של פס"ד יחזקאל נקר, לטענתה שם הוכח, כי לתוכנית 253 א שהינה תוכנית כתמים, יש 5 גרסאות לתשריט ופרשנות הוועדה המקומית, ביחס לתשריט 253 א הינה, שע"פ סעיף 3 לתקנון, ככל שיש תוכנית מפורטת, שאושרה לפני

הר/ 253 א הייעודים המסומנים בה, הם הייעודים הקובעים. וככל ויש סתירה לתוכנית 253 א שהיא תוכנית כתמים, התוכנית המפורטת גוברת.

בתקנון תוכנית הר/253/א' סעיף 3, נקבע כי תוכניות מפורטות ותוכניות פרצלציה שניתן להם תוקף לפני תחילתה של תוכנית זו, תשארנה בתוקף.

בהתאם לתוכנית הר/253/א' החלקה מצויה בייעוד מגורים א' מוגבל. אולם, לפרשנות של המשיבה, בהתאם לחוו"ד של עו"ד אילנה בראף, התוכנית המפורטת הקודמת הינה הר/270 שהיא הקובעת את ייעוד החלקה.

מבדיקת היתר הבניה שם, הוצג כי המשיבה בכל זאת פעלה לפי תוכנית הר/270.

זכויות הבניה חושבו לפי שטח נטו בתוכנית הר/253/א'. בדף המידע נרשם כי ההפקעה מכוח תוכנית זו, אולם ההפקעה הינה מתוכנית הר/270. הדוגמא האמורה מעידה על התנהלות המשיבה ומוכיחה את פרשנותה לעניין סעיף 3 לתוכנית הר/253/א'.

השמאית הפנתה לפס"ד נקר ע"א/בג"צ 3213-97 ובת"א במחוזי מרכז 5118-07-08. השמאית סברה, כי הועדה מסתירה תשריטים השונים זה מזה, בקביעת אזורי המגורים.

לאור כך, השמאית סברה, כי בתוכניות תג"פ/313 והר/274 ייעוד המקרקעין הינו מגורים א' ולא מגורים א' מוגבל, לכן מבחינה סטטוטורית תוכנית הר/2000/א/1 לא שינתה את משטר הזכויות במתחמים אלה.

גם אם מדובר בנוהג בלתי חוקי, כפי שטוענת המשיבה, יש להתחשב בנוהג הבלתי חוקי בהתאם להלכה הפסוקה:

בפס"ד לעניין קרן[13] נקבע: כי יש להתחשב בנוהג פסול, אם אומנם השפיע כל שווים של המקרקעין. ברם, לטענתו, לא הוכח במקרה דנא שהמערערת המשיכה לפעול בדרך הפסולה עד לאישורה של התוכנית החדשה. קביעת בית המשפט בפס"ד קרן ,עולה בקנה אחד עם עמדת העותרים בעת"מ צארום. לא מדובר בהיתרים לפי סעיף 78 לחוק, אלא בזכויות שהמשיבה קבעה בהיתרים שהנפיקה להם בהתאם לפרשנות למצב סטטוטורי מאושר. בפס"ד קרן נקבע, שאין מחלוקת שאותו "נוהג פסול" לכאורה לא נפסק לפני אישור התוכנית החדשה (הר/2000/א/1 שאושרה ב- 23.1.03) אלא אף נמשך מעל ל- 17 שנים לאחר אישורה של התוכית החדשה. די באלה כדי להעיד על הלך רוחה של המשיבה ופרשנותה למצב המשפטי החל.

השמאית הפנתה לערר בר יהודה, שם נקבע פרמטרים להסתמכות על נוהג או שווי שוק: הנוהג אינו חד פעמי, קיומו של תיעוד אובייקטיבי לנוהג, כי אין הנוהג משתקף בשווי, וכי הנוהג לא פסק טרם המועד הקובע.

[13] ע"א 3126/98 הועדה המקומית לתו"ב קריית אונו נגד קרן.

בסופו של יום העתירה בעניין צארום נתקבלה במלואה וביהמ"ש קבע, כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית הר/2000/א/1 והכל כמפורט בפס"ד .

13. <u>הכרעה לתוכנית הר/2000/א/1 למועד קובע</u> <u>07/02/2003</u>

13.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

הנני סבור, כי אין השבחה באשר לתוכנית זו, ראה הכרעתי בסעיף 8.3

14. <u>פרוטוקול מס' 30 (דע/שטחי שירות)</u>

14.1 <u>שמאי המשיבה</u>

14.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון, כי תוספת שטחי השירות, הינן על חשבון שטח חצר, על כן ההשבחה הינה בשיעור של 10%.
- שמאי המשיבה סבר, כי בתוכנית הר/253/א' נרשם במפורש כי שטח מקסימלי לבנייני עזר הינו עד 25 מ"ר, השמאי הפנה לסעיף 36 ה' בתב"ע הר/253/א'.
- בהחלטת ועדת הערר הר/82202/1121 מתאריך 6/4/2022, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מולי אלדר ואח', נקבע בין היתר, כי נכון שההחלטה בדבר שטחי שירות קבעה שטח לא יותר מ-39 מ"ר והינה אירוע משביח. ועדת הערר החליטה לקבל את עמדת העוררת רק בסוגיית אופן קביעת ההשבחה כתוצאה מתוספת שטח למוסך לחניה.
  הועדה המקומית חלוקה על החלטת ועדת הערר.
- בשומתו של מישל אשור בגו"ח 6663/179, ברחוב הצברים 11 הרצליה, נקבע, כי יש לגבות בגין החלטה זו וכי בפס"ד צארום לא קבעו כי הפרשנות האחרת אינה קבילה.

14.1.2 ערכי שווי:

נתוני השוואה:

גוש	חלקה ותת חלקה	שטח חלקה/ מגרש במ"ר	שטח בנוי/ רשום במ"ר	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558	623/3	611.25	60	03/06/2004	₪ 1,576,074
6558	525/2	346	135	16/10/2005	₪ 1,675,080
6558	338/1	634.5	23.75	16/11/2005	₪ 1,408,662
6558	84/2	518	41.06	11/12/2005	₪ 1,273,525
6558	277/1	458.5	41.06	17/01/2006	₪ 1,263,962

לאור האמור, שמאי המשיבה קבע, שווי מ"ר מבונה בסכום של 2,400 ₪.

בכתב התגובה השמאי ציין שומות מכריעות אשר הכריעו בדבר ערכי השווי:

- הגב' אורית גלן, בגו"ח 6558/543/2- 2,600 ₪.
- הגב' רינת וויס, בגו"ח 6558/349/2- 2,400 ₪.
- הגב' אוולין דודזון שמאמה, בגו"ח 6558/321/1- 2,500 ₪.
- מר יגאל יוסף, בגו"ח 6558/318/2- 2,750 ₪.
- מר מישל אשור, בגו"ח 6663/179- 2,400 ₪.

14.1.3 תחשיב השבחה לתוספת שטחי שירות שמאי המשיבה:
שטח לחיוב: 39 מ״ר.

מקדם השבחה: 10% (בהתחשב באובדן שטח).

סה״כ השבחה: 9,360 ₪= 2,400 ₪ למ״ר * 0.1* 39 מ״ר

14.2 <u>שמאית המבקשים</u>

14.2.1 מהות ההשבחה:
השמאית הפנתה לפס״ד צארום. ההחלטה לא השביחה את המקרקעין כאשר בתוכנית הר/253/א׳ נקבע בסעיף 36 כי זכויות בניה למוסד הן בנוסף לזכויות בניה לנספח בכל חלקה.

מאז 1992 (לעניין תקנות ש״ש) ועד 2005 אושרו בהרצליה עשרות ואף מאות היתרי בניה הכוללים שטח חניה מקורה וזאת ללא תשלום היטל השבחה מכל מין וסוג שהוא.

שמאית המבקשים, סברה כי לא היה שום חידוש בהחלטה, השוק תיגמל את שווי הנכסים מתוך ידיעה כי הועדה המקומית מקנה אפשרות לבניית חניות מקורות וזאת ללא תוכנית נוספת או בדרך אחרת הכרוכה בתשלום היטל השבחה.

שמאית המבקשים הפנתה לשומות ועדה במתחם נווה עמל, שם אין דרישה על השבחה מתוקף החלטת הועדה המקומית.

תכנית הר/253א – אין כל מגבלה ביחס לשטח המוסד המותר. המגבלה היחידה הינה לענין גובה המוסד וקווי הבניין. בעוד שבהחלטת מס׳ 30 קיימת מגבלה מפורשת ביחס לשטח המוסד המותר עד 39 מ״ר בלבד.

לאור זאת החלטה זו אינה משביחה ואין הצדקה לגבות בגינה היטל השבחה בשיקולי מדיניות פסולים הנוגדים את תקנת הציבור.

14.3 <u>הכרעה לעניין תוספת שטחי שירות, פרוטוקול 30 למועד קובע</u> <u>01/05/2005</u>

14.3.1 מהות ההשבחה:
הנני סבור, כי אין השבחה באשר לתוכנית זו, ראה הכרעתי בסעיף 8.3.

15. <u>תוכנית הר/2029</u>

15.1 <u>שמאי המשיבה</u>

15.1.1 מהות ההשבחה:

- הובא בחשבון, מקדמים לעניין מיקום, תוספת שטח, מספר יח״ד, שוליות, צפיפות, גובה, מגבלות/דרישות תב״ע, אובדן שטח חצר, מרתף וחלל גג.
- ההשבחה הינה בגין תוספת שטח עיקרי, תוספת שטח לקומת מרתף היות ושטח תכסית המבנה גדל מ-25% ל-35%. מגבלת גובה, תוספת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 15 מ״ר ליח״ד. ומרפסת גג בשטח של 35% כאשר במצב הקודם מדובר בעליית גג.

15.1.2 ערכי שווי:

נתוני השוואה:

גוש	חלקה ותת חלקה	שטח חלקה/מגרש במ״ר	שטח בנוי/רשום במ״ר	תאריך עסקה	מחיר בש״ח
6558	415/1	324		19/08/2010	₪ 1,900,000
6558	59/1	488		06/02/2013	₪ 2,800,000
6557	38	558.5		29/01/2014	₪ 3,228,000
6558	484/2	395	23.22	14/01/2015	₪ 2,440,000
6558	53/2	537	כ-85	24/09/2015	₪ 3,300,000

החלטות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	תאריך	גוש/חלקה/ תת חלקה	כתובת	שווי מ״ר קרקע למבונה אקוי׳
ארז כהן	10/01/2016	6558/211/2	שח״ל 22	₪ 7,000
ארז כהן	10/01/2016	6558/201/2	דוד רמז 45א׳	₪ 7,000
גיל הרצברג	05/03/2018	6558/67/1	בורוכוב 52	₪ 6,500
דוד טיגרמן	12/04/2018	6558/568/2	חוני המעגל 9	₪ 6,500

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה 6,500 ₪.

בכתב התגובה, השמאי צירף הכרעות שמאים מכריעים:

כתובת	גוש/חלקה	שווי מ״ר מבונה
בורוכוב 52	6558/67/1	₪ 6,500
דוד רמז 45	6558/201/2	₪ 7,000
ישראל שוחט 38	6558/255	₪ 6,500
שחל 22	6558/211	₪ 7,000
דוד אלעזר 32	6558/292/1	₪ 6,500
חוני המעגל 9	6558/568/2	₪ 6,500
החיצים 20	6558/277/2	₪ 6,600
קיבוץ גלויות 103	6558/622/2	₪ 6,500
קיבוץ גלויות 12	6558/474	₪ 6,600
אבוקה 19	6558/509/2	₪ 6,500
חוני המעגל 32	6558/543/2	₪ 6,500
פועלי ציון 11	6558/147/2	₪ 7,000
קבוץ גלויות 69	6558/630/2	₪ 6,600
אבוקה 19	6558/509/2	₪ 6,500

- לעניין השטחים, שמאי המשיבה מבקר את תחשיב שמאית המבקשים, אשר במצב הקודם לא הביאה בחשבון שוליות ליח״ד בגודל של 300 מ״ר אולם במצב החדש, כבר משטח של 225 מ״ר הובא בחשבון שוליות.

15.1.3 לעניין המקדמים, שמאית המבקשים הביאה בחשבון מקדם למבנה עזר בשיעור של 75% ובמצב החדש 40% בלבד.

מקדם חניה במצב הקודם והחדש 30%, לדעת שמאי המשיבה, מאחר ומקדם חצר הינו 25% ראוי להביא בחשבון מקדם חניה מקורה 35%.

מקדם שביל גישה:

שמאי המשיבה סבור, כי יש להביא בחשבון שווי חצר 25%, כמו כן, לדעתו קיימת שוליות לחצר במצב הקודם, כאשר במצב החדש מותרים יותר יחידות דיור.

שביל הגישה הינו משמש כחניה, ולכן לא סביר לקבוע מקדם חניה מקורה ושביל גישה.

שביל גישה בשטח של 72 מ״ר הינו בלתי סביר.

ההפחתה בגין צפיפות מגלמת את הצורך בדרך גישה. הפחתה בגין צפיפות וגם בגין שביל גישה מהווה כפילות.

15.1.4 השבחות נוספות שלא הובאו בחשבון:

לדעת שמאי המשיבה קיימים השבחות נוספות אשר לא הובא בחשבון:

- במצב הקודם גובה הרום כולל עליית גג 9 מ', במצב החדש 2 קומות – 7 מטר+ עליית גג 3.5 מטר.
- מרפסת גג: במצב הקודם לא היה ניתן להקים מרפסת גג מאחר ומדובר בעליית גג, במצב החדש ניתן לנצל קומת גג למרפסת.
- תוספת שטח ממ"דים בשל תוספת יח"ד.
- מספר בריכות: במצב הקודם שמאית המבקשים הביאה בחשבון בריכת שחיה בשטח 40 מ"ר, במצב החדש 30 מ"ר בלבד, לדעת שמאי המשיבה, על הצד הזהיר נכון להביא בחשבון שטח זהה.
- שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי, בגו"ח 6578/76, ברעננה, אשר התייחס להקלה להגדלת צפיפות. לדעתו, הגדלת הצפיפות ביטלה שוליות, על כן התרומה המשוקללת ליחידה השלישית הינה בשיעור של 20% משטחה האקווילנטי של היחידה השלישית.

15.1.5 תחשיב השבחה לתוכנית הר/2029 שמאי המשיבה:

מצב קודם				
קומה	אחוזי בניה	תוספת שטח במ"ר	מקדם אקוי'	תוספת שטח מ"ר אקוי' במ"ר
מרתף	25%	121.25	0.5	60.625
קרקע	25%	121.25	1	121.25
א'	25%	121.25	1	121.25
חלל גג	15%	72.75	0.75	54.562
חניה		39	0.1	3.9
חצר		363.75	0.25	90.937
סה"כ שטח אקוי'				452.52
לאחר הפחתה לגודל/שוליות 5%				429
מצב חדש				
קומה	אחוזי בניה	תוספת שטח מ"ר	מקדם אקוי'	תוספת שטח מ"ר אקוי' במ"ר
מרתף	35%	169.75	0.5	84.875
קרקע	35%	169.75	1	169.75
א'	35%	169.75	1	169.75
חניה		78	0.1	7.8
שטחי שירות		30	0.25	7.5
חצר		315.25	0.25	78.81
סה"כ שטח אקוי'				518.48
לאחר הפחתה לגודל/צפיפות/מושעא ודרישות תב"ע 6% במעוגל				487
השבחה				
תוספת שטח אקוי'				58
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,500
סה"כ השבחה				₪ 377,000

15.2 שמאית המבקשים

15.2.1 מהות ההשבחה:

- התוכנית מאפשרת בניה של ארבע יחידות דיור בצמידות זו לזו, או בנפרד המרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.
- שטח עיקרי- 70%.
- שטח שירות- 15 מ"ר ליח"ד+ 21 מ"ר לחניה מקורה.
- מרתף לפי תוכנית הר/2000/מ'.
- מס' קומות- 2 + גג רעפים.
- החניה תוסדר בתוך גבולות המגרש לכל יח"ד מעל 120 מ"ר.
- במצב הקודם ניתן היה לבנות 2 יח"ד בקוטג' לפי 50% בשתי קומות+ עליית גג 60% משטח הקומה העליונה ומרתף בתכסית קומת הקרקע. במצב החדש ניתן לבנות בחלקה 4 יח"ד 70% בשתי קומות או בשתי קומות ועליית גג ומרתף בתכסית קומת הקרקע.
- בדיון הסבירה שבמצב הקודם, אין שוליות לחצר, הייתה חצר מרווחת שניתן היה לבנות בריכת שחיה וחניה מרווחת.

15.2.2 ערכי שווי:

שמאית המבקשים חולקת בדבר ערכי השווי, לטענתה שווי מצב קודם 6,500 ₪ ובמצב החדש 6,200 ₪ וזאת בשל ההתאמה לצפיפות.

השמאית הפנתה לשומות מכריעות הבאות:

שמאי מכריע	כתובת
רמה מאור	בורוכוב 13
נורית ג'רבי	בורוכוב 48
גיל הרצברג	בורוכוב 52
ג'קי פז	בורוכוב 59
ג'קי פז	בורוכוב 28
בועז קוט	בורוכוב 47 ב'
מוטי דדון	אחווה 6
גיא צדיק	רמז 33
יהודה פלד	רמז 45

15.2.3 תחשיב השבחה לתוכנית הר/2029 שמאית המבקשים:

מצב קודם					
שימוש	זכויות	שטח	שווי	שוליות	שטח אקוי'
מרתף	0.25	100	0.4	1	40
		21.25	0.4	0.9	7.65
מגורים ק.ק	0.25	100	1	1	100
		21.25	1	0.9	19.125
מגורים בק.א	0.25	100	1	1	100
		21.25	1	0.9	19.125
חניה מקורה		39	0.3	1	11.7
עליית גג		72.75	0.75	0.8	43.65
בריכה		40	0.35	1	14
חצר		284.75	0.25	1	71.1875
סה"כ מר"א					426.4375
שווי מר"א					₪ 6,500
מצב קודם					₪ 2,771,843.8
מצב חדש					
שימוש	זכויות	שטח	שווי	שוליות	שטח אקוי'
מרתף	0.35	150	0.4	1	60
		19.75	0.4	0.9	7.11
מגורים ק.ק	0.35	150	1	1	150
		19.75	1	0.9	17.775
מגורים בק.א	0.35	150	1	1	150
		19.75	1	0.9	17.775
שירות		30	0.4	1	12
חנייה מקורה		78	0.3	1	23.4
שביל גישה		72	0.1	1	7.2
בריכה		30	0.35	1	10.5
חצר		105.25	0.25	1	26.3125
סה"כ מר"א					482.0725
שווי מר"א					₪ 6,200
מצב קודם					₪ 2,988,849.5
השבחה					₪ 217,005.75
היטל השבחה					₪ 108,502.88

15.3 הכרעה לתוכנית הר/2029 למועד קובע 30/04/2015

15.3.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מתירה לבנות את 4 יח"ד בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות. המגרש הנדון, מהווה מחצית הצפונית מהחלקה. כלומר, במצב החדש, ניתן לבנות 2 יח"ד על גבי המקרקעין. התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ל 70% שטח עיקרי (לפי 35% לקומה), כולל עליית גג, ותוספת 15 מ"ר עבור שטחי שירות. לעומת זאת, במצב הקודם, הותרה בניה של יחידת דיור אחת בלבד, וזכויות הבניה הסתכמו להיקף של 50% שטח עיקרי (לפי 25% לקומה), בתוספת עליית גג (בהתאם לפס"ד צארום).

15.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪, ואילו שמאית המבקשים, קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 6,200 ₪, שמאי המשיבה התבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות, בעוד ששמאית המבקשים, התבססה על שומות מכריעות.

עפ"י סקר שומות מכריעות, נמצא, כי, ישנן הכרעות רבות לתוכנית הנדונה בשכונת "נווה עמל". אציג שומות, הדומות במאפייניהם לנכס נשוא חוו"ד. אדגיש כי המקרקעין הנדון, ממוקם במרכז השכונה:

- בשומה מכרעת של השמאי גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 6558/349/2, בכתובת גיל 4, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪. במצב החדש הובא בחשבון התאמה לצפיפות בשיעור 10%.
- בשומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן, בגו"ח 6558/277/2, בכתובת החיצים 20, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,600 ₪. במצב הקודם הובא בחשבון התאמה לצפיפות בשיעור 10%.
- בשומה מכרעת של השמאי מר יהודה פלד, בגו"ח 6558/251/1, בכתובת ישראל שוחט 23, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,175 ₪. במצב החדש הובא בחשבון הפחתה לצפיפות בשיעור 10%
- בשומה מכרעת של השמאי מר דוד דדון, בגו"ח 6558/285/2, בכתובת יצחק שדה 57, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,100 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי מר יהודה פלד, בגו"ח 6558/189/2, בכתובת רכב ישראל 8, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪. במצב החדש הובא בחשבון הפחתה לצפיפות בשיעור 10%.
- בשומה מכרעת של השמאי גב' אורית גלן, בגו"ח 6558/262/1, בכתובת ישראל שוחט 4, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,400 ₪.

להלן, ניתוח שערכתי לעסקאות השוואה נוספות:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח	שווי מכירה בש"ח	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
24/09/2015	בורוכוב	6558	53	2	537	₪ 3,300,000	572.09	₪ 5,768
23/08/2015	רמז	6558	201	2	553	₪ 3,550,000	588.69	₪ 6,030
29/07/2015	צעירי ציון	6558	87	1	507	₪ 3,150,000	540.96	₪ 5,823
08/09/2015	השחל	6558	211	2	512	₪ 3,450,000	546.15	₪ 6,317
28/12/2015	כצלנסון	6558	323	1	445	₪ 2,750,000	476.64	₪ 5,770
11/03/2015	בורוכוב	6558	17	2	651	₪ 3,150,000	558.27	₪ 5,642
14/12/2014	גיל	6558	345	2	477	₪ 2,550,000	439.07	₪ 5,808

לאור האמור, אני קובע שווי מ"ר מבונה 6,300 ₪ בסיסי לפני התאמה לצפיפות.

15.3.3 מקדם צפיפות ושוליות:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה, במצב הקודם בשיעור של 5%, בגין הפחתה לגודל/שוליות, ובמצב חדש, ניתן מקדם הפחתה בשיעור של 6%, בגין הפחתה לגודל/צפיפות/מושע ודרישות תב"ע.

מנגד, שמאית המבקשים, הביאה בחשבון הפחתה של כ-5% בגין תוספת צפיפות.

מבדיקה שערכתי, שמאים מכריעים רבים, נוהגים לתת מקדם צפיפות בשיעור של 0.9, במצב חדש לתוכנית הנדונה:

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש	חלקה	כתובת	טיפוס	מקדם צפיפות
רמה מאור	17/06/2020	6558	17/1	בורוכוב 13	B	0.9
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	321/1	יצחק שדה 44	B	0.9
יעקב הלוי	27/09/2023	6558	60/1	בורוכוב 60	B	0.925
יהודה פלד	24/12/2023	6558	259/2	ישראל שוחט 13	B	0.9
יעקב הלוי	20/09/2023	6558	119/2	רמז 20	B	0.925
יהודה פלד	20/09/2023	6558	251/1	ישראל שוחט 23	B	0.9
יהודה פלד	15/05/2022	6558	189/2	רכב ישראל 8	B	0.9
שלומי יפה	14/02/2023	6558	720	י.ל פרץ 21	B	0.95
לילך בן פורת	06/06/2023	6558	39/2	צעירי ציון 35	B	0.95
אוולין דודזון שמאמה	28/04/2022	6558	122/1	רמז 14	B	0.9

יחד עם זאת, מאחר ומרבית עסקאות ההשוואה בוצעו לאחר המועד הקובע, ומגלמות את התוכנית הנדונה, יובא בחשבון מקדם צפיפות, בשיעור של 1.1 במצב הקודם.

לעניין מקדם השוליות, אימצתי את גישתו של השמאי, מר ארז כהן, עפ"י הכרעתו בגו"ח 6558/277/2 והכרעתי בגו"ח 6558/19/1:

שטח עיקרי	מקדם שוליות
עד 200 מ"ר ליח"ד	1
200 מ"ר - 250 מ"ר ליח"ד	0.8

בנוסף, אביא בחשבון שוליות גם לשטחי המרתף במצב החדש, בגין מרתף מעל 100 מ"ר ליח"ד.

15.3.4 שטחים ומקדמי שווי:

15.3.4.1 שביל גישה ליחידה עורפית:

שמאית המבקשים סברה, כי חלק משטח החצר, במצב החדש, מיועד לשביל גישה עבור היחידה הנוספת, העורפית. השמאית חישבה את שטח של 72 מ"ר לשביל גישה.

שמאי המשיבה, סבר, שלא נכון להביא בחשבון שביל, מאחר ויתרת השטחים לחצר ללא פרופורציות לעומת המצב הקודם ומאחר וחלק מהשביל משמש לחניה וכן שטח של 72 מ"ר לשביל, הינו גדול ובלתי סביר.

קבלתי את עמדת שמאית המבקשים באופן חלקי.

- בעיון בשומות מכריעות לתוכנית הנדונה, משכונת "נווה עמל", נמצא כי הובא בחשבון שטח שביל פנימי, על ידי השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו"ח 6558/285/2. כאמור בשומתו שטח מחצית החלקה הינה 478.5 מ"ר וצורתה הינה מלבנית עם חזית לרחוב יצחק שדה, שטח השביל 42 מ"ר.
- בנוסף השמאי המכריע מר ארז כהן, בגו"ח 6558/277/2. בשומתו לשטח מחצית החלקה שהינה 458.5 מ"ר וצורתה הינה מלבנית עם חזית לרחוב החיצים, קבע שטח השביל 40.5 מ"ר.
- בשומתי, בגו"ח 6558/19/1, הובא בחשבון שטח שביל גישה של 87 מ"ר (לפי רוחב שביל 3 מ') למחצית חלקה בשטח 680 מ"ר, צורתה החלקה הינה מלבנית מוארכת עם חזית לרחוב בורוכוב.

במקרה דנן, שטח מחצית החלקה הינה 485 מ"ר, כאשר צורתה הינה מרובעת בלתי רגולרית, החלקה בעלת 2 חזיתות לכביש. היות ומדובר בתת חלקה 2 שהינה הצפונית, תת חלקה 2 נהנית מחזית אחת לרחוב בורוכוב.

על כן, יובא בחשבון שטח שביל פנימי של כ-30 מ"ר (כ-10 מ' בצידה הצפוני * 3 מ'). שביל הגישה יוערך במקדם אקוי' של 0.1.

יובהר, כי בשומתי בגו"ח 6558/19/1 מדובר בחלקה גדולה יותר רגולרית ומוארכת.

עוד אבהיר, כי גם בניתוח עסקאות המכר, הבאתי בחשבון שטח שביל פנימי.

באשר לטענת שמאי המשיבה, כי מדובר בשטח שמשמש לחניה ובנוסף לשביל, לא קבלתי טיעון זה, בניתוח השטחים אפחית משטח החצר את שטח החניה, לכן קבלתי את טענת שמאית המבקשים בעניין זה.

באשר לטענת שמאי המשיבה, כי קיים חוסר פרופורציה, בין שטח החצר במצב הקודם למצב החדש, הנני סבור, כי הנ"ל נובע גם משינוי תכסית הבינוי, במצב חדש 35% בתוספת חניה נוספת ושטח שירות נוסף.

15.3.4.2 שטח בריכה במצב החדש:

שמאי המשיבה, לא הביא בחשבון שטח בריכה, בעוד ששמאית המבקשים, הביאה בחשבון שטחים אלו.

לאור הכרעתי בגו"ח 6558/19/1 והכרעות נוספות של השמאי מר ארז כהן בגו"ח 6558/277/2, השמאי מר יהודה פלד בגו"ח 6558/251/1 והשמאי מר דוד דדון בגו"ח 6558/285/2, לא יובא בחשבון שטח בריכה במצב החדש.

15.3.4.3 מקדמי שווי לחניה מקורה:

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון מקדם השבחה לחניה מקורה 0.1 וזאת ביחס לחצר במקדם 0.25. בתחשיבי אביא בחשבון שטח חניה מקורה במקדם 0.35 והפחתת החניה מהחצר.

15.3.5 תחשיב הכרעה לתוכנית הר/2029:

מצב קודם - יח"ד 1 (שטח מגרש 485)					
מפלס	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף	25%	100	0.5	1	50.00
מרתף שולי מעל 100 מ"ר		21.25	0.5	0.7	7.44
עיקרי על קרקעי	50%	200	1	1	200.00
עיקרי על קרקעי שולי (200-250 מ"ר)		42.5	1	0.8	34.00
חלל גג	15%	72.75	0.75	0.8	43.65
חניה		39	0.35	1	13.65
בריכה		30	0.35	1	10.50
חצר		294.75	0.25	1	73.69
שטח אקו'					**432.93**
מקדם צפיפות					**1.10**
סה"כ שטח אקו' במצב קודם					**476.22**

מצב חדש - 2 יח"ד (שטח מגרש 485 מ"ר)					
מפלס	**זכויות בניה**	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף	35%	169.75	0.5	1	84.88
עיקרי על קרקעי	70%	339.5	1	1	339.50
שטחי שרות	15	30	0.4	1	12.00
חניה	39	78	0.35	1	27.30
שביל גישה		30	0.1	1	3.00
חצר		177.25	0.25	1	44.31
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**510.99**

השבחה	
תוספת שטח אקו'	34.77
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,300
השבחה	**₪ 219,051**
היטל השבחה	**₪ 109,526**

16. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התוכניות שלהלן, במימוש בדרך של בקשה, לקבלת מידע מוקדם, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09/11/1990	₪ 1,283	₪ 642
הר/2000/ב'	27/12/1997	₪ 3,600	₪ 1,800
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 65,475	₪ 32,738
הר/2000/א/1	07/02/2003	אין השבחה	
תוספת שטחי שירות	01/05/2005	אין השבחה	
הר/2029	30/04/2015	₪ 219,051	₪ 109,526

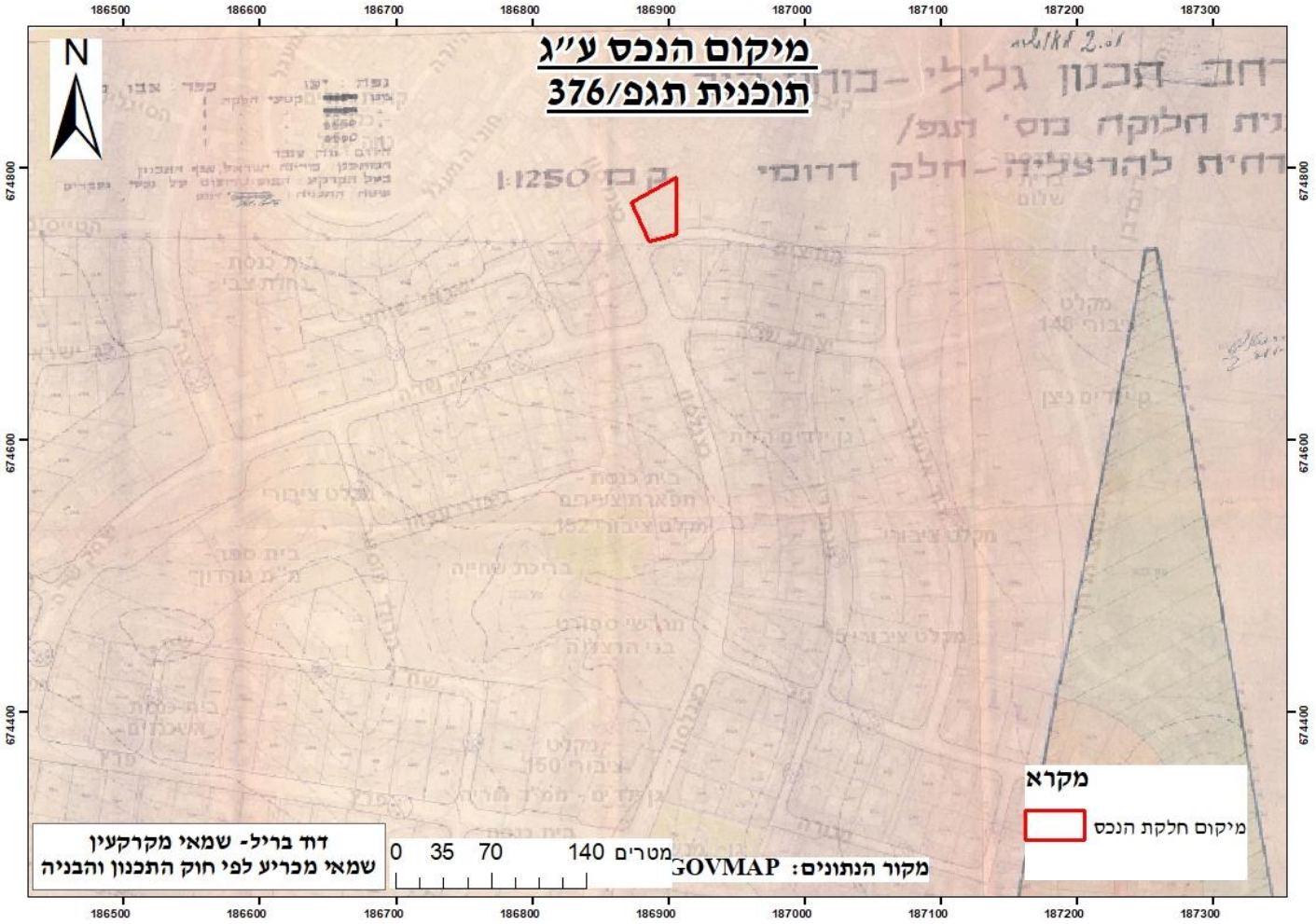
היטל ההשבחה ישולם באופן יחסי בהתאם לחלקים בבעלות.

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 תגפ/ 376 :



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il