שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 יולי, 2014
מספר מינוי: 208-2014
מספרנו: 370.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשים, גב' פורמן עדי דפנה ואח'	**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**
באמצעות השמאית	**באמצעות השמאי**
גב' מיכל בר-פרו	**מר אברהם כץ**
בדוא"ל shammba@hotmail.com	akatz@actcom.net.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 430/2 בגוש 6667, רחוב שלווה 11 א', הרצליה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 30.06.14 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: אישור תכניות הר/2000/מ, הר/2000/ב והר/1635/א, בגין מכר.

2. **<u>תאריכים קובעים לשומה:</u>**

09.11.90 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/2000/מ בילקוט הפרסומים.
01.12.97 - 15 יום מפרסום אישור תכנית הר/2000/ב בילקוט הפרסומים.
06.03.00 – 15 יום ממועד אישור פרסום תכנית הר/1635/א בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 03.07.14.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	יח"ד צמודת קרקע
גוש	6667
חלקה	430
שטח רשום של החלקה	1,033 מ"ר
מספר תת חלקה	2
חלק יחסי בנשוא השומה	268/516 חלקים
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב שלווה 11א, הרצליה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המזרחי של רחוב שלווה, בשכונת "הרצליה פיתוח", במערב העיר הרצליה.

רחוב שלווה הינו חד-סטרי ומקשר בין רחוב קרן היסוד מצפון לרחוב מדינת היהודים מדרום.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע, מבנייה חדישה וותיקה, חד ודו קומתיים.

5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 גבולות החלקה:

ממזרח- שטח ציבורי פתוח המהווה חורשה.

ממערב- רחוב שלווה ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע.

מצפון- מבנה מגורים צמוד קרקע, דו קומתי עם עליית גג.

מדרום- שביל גישה לכלי רכב ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע, דו קומתי.

6.2 החלקה בעלת צורה דמוית מקבילית בשטח רשום של 1,033 מ"ר, פונה בחזית מערבית בת כ-19 מ' לרחוב שלווה, עומקה הממוצע כ-54 מ'.

6.3 החלקה מחולקת לשני מגרשים, מערבי ומזרחי (עורפי לרחוב). נשוא חוו"ד מהווה המגרש המזרחי (תת חלקה 2), אשר בעל 268/516 חלקים מהחלקה. על המגרש ממוקם בית צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי עם עליית גג, בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג משופע מרעפים. הגישה למגרש דרך כביש אבנים משולבות ללא מוצא. במגרש המערבי ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי, מבנייה ותיקה.

בית המגורים נשוא חוו"ד הוקם בתחילת שנות ה-60' והורחב באמצע שנות ה-80'. שטחו כ-185 מ"ר. נכון למועד הביקור, הבית בהליך שיפוץ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1 תכנית הר/253/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.06.61.

החלקה מסווגת ל"אזור מגורים א' מוגבל".

שטח הנספחים 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% מהשטח המותר. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

הוראות הבנייה באזור מגורים א' מוגבל:

שטח מגרש מינימאלי-	1,000 מ"ר
מספר קומות-	2
שטח בנייה מקסימאלי-	20% / עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% / עד 150 מ"ר בשתי קומות. שתי יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר. נספח עד 25 מ"ר.

7.2 תכנית הר/688, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.69.

באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש, בין היתר, בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיו לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימאלי דונם.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.3 תכנית הר/1126, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1806 מיום 17.02.72.

באזור מגורים א' מוגבל במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחולקת לשני מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב, יהיו אחוזי הבנייה 25%. בתכניות בנייה לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר – מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכדומה.

7.4 בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 5.07.76 הוחלט, בין היתר, כי זכויות הבנייה ב"אזור מגורים א' מוגבל" יהיו 36% (18% * 2 קומות). מרפסות יכללו בשטחי הבנייה.

7.5 תכנית הר/1635, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2956 מיום 01.09.83.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח בגודל 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה של הבניין. סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית או בבניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.6 תכנית מס' הר/2000/מ, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.90.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת בשיעור של עד 100% מהיטל הבניין.

גובה קומת מרתף עד 2.2 מ'.

ההיתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זו יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכנית מאושרת למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

7.7 תכנית הר/2000/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4587 מיום 16.11.97.

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה פרטיות באזור מגורים - וילות וקוטג'ים.

קווי הבנייה לכל הכיוונים - 4 מ'.

הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.

בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים ויינתנו בנוסף להם.

7.8 תכנית הר/1635/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4856 מיום 20.02.00.

התכנית קובעת הוראות בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.

השטח המרבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים. שטח זה יתווסף לזכויות הבנייה המותרות.

7.9 תכנית הר/1635/ב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5022 מיום 14.10.01.

התכנית מפרטת ומבהירה את הוראות תכנית הר/1635/א בדבר עיצוב אדריכלי .

7.10 תכנית מס' הר/2000/מע, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5037 מיום 4.12.01.

התכנית מאפשרת להקים מעליות בבניינים קיימים, בתנאים.

7.11 תכנית מס' הר/2000/א, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.04.02.

זכויות הבנייה המרביות בבנייה בשתי קומות יהיו בשיעור 36% (18% *2 ק').

שטח הבניה המקסימאלי הינו שטח עיקרי. במקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.8 יעוגל מס' היח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל כלפי מטה.

מעבר לאחוזי הבנייה המותרים, רשאית הוועדה המקומית לאשר אחוזי בנייה:
6% לשיפור התכנון; 5% בגין התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בנייה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12 תכנית מס' הר/מק/2000/א/3, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 8.01.04.

התכנית קובעת צפיפות באזור מגורים א' מוגבל.
במגרש קטן מ- 750 מ"ר - עד 1 יח"ד.
במגרש בגודל שבין 750 מ"ר לבין 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. במקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.8 יעוגל מס' היח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל כלפי מטה.

7.13 תכנית מס' הר/2000/מב, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.08.08.

בבנייה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה וייחשב כשטח שירות בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר.

8. **<u>תיק בניין</u>**:

8.1 רישיון בניה מספר 310 מיום 31.08.62 להוספת דירה וגרז' לדירה קיימת עם גרז' בשטח 114.37 מ"ר.

8.2 היתר בניה מספר 405 מיום 1.10.73 להגדלת אמבטיה + בנית 2 מרפסות בשטח 2.08 מ"ר.

8.3 היתר בניה מספר 319 מיום 4.10.87 לתוספת בנייה ושינויים בקומת קרקע + מקלט עילי ותוספת קומה א' חלקית בבית דו משפחתי.

בהתאם לתשריט המצורף לבקשה להיתר, השטחים המבונים הינם כדלקמן:

קומה	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר	סה"כ במ"ר
קרקע	116.45	32.63	149.08
גלריה (קומה א')	--	32.99	32.99
סה"כ	**116.45**	**65.62**	**182.07**

כמו כן, מוצע מקלט בשטח 4.5 מ"ר אשר בצמוד לו מסומנת חנייה מקורה קיימת.

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 2, חלקה 430 בגוש 6667 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח 108.1 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף – 268/516.

רשומה הצמדה של קרקע בשטח 427 מ"ר.

שטח החלקה 1,033 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם ליפסקי עדי דפנה וליפסקי רואי שלמה בחלקים שווים.

רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת זהבי מיכל וזהבי דוד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 <u>טענות שמאית המבקשים</u>:

10.1.1 תכנית הר/2000/מ-

"מצב קודם"

בהתאם לתכנית הר/253/א ניתן לבנות מרתפים בשיעור 65% מהשטח המותר. השטח המותר הינו 18% * 2 קומות. משכך, ניתן לבנות בשיעור 65% מתוך 36% בנייה המותרים, דהיינו, כ-286 מ"ר לחלקה. כמו כן, אין מגבלת קווי בניין למרתף לפי תכנית הר/253/א וכן הותר מבנה עזר על קרקעי בצמוד למבנה הראשי בשטח 12.5 מ"ר לכל יח"ד.

בהתאם לתכנית הר/253/א, גובה המרתף לא יעלה על 2.8 מ'. כתימוכין, ציינה שני היתרי בנייה שניתנו לנכסים ברחובות בן אליעזר 18 וגלי תכלת 21 בהרצליה.

"מצב חדש"

בהתאם לתכנית הר/2000/מ שטח המרתף יהיה במסגרת קונטור קומת הקרקע, דהיינו, 220.14 מ"ר לחלקה ובגובה נמוך יותר של 2.2 מ' בהשוואה לגובה שהותר ב"מצב קודם".

לאור האמור לעיל, התכנית לא משביחה.

בנוסף, אף חישוב בהתאם לגישת שמאי המשיבה מביא לתוצאה דומה:

שטח אקוו' ב"מצב קודם"-
536 מ"ר * 18% * 65% בנייה * 0.58 מקדם מרתף בגובה 2.8 מ' (לפי שומה מכרעת) + 12.5 מ"ר מבנה עזר * מקדם 0.9 = 47.62 מ"ר

שטח אקוו' ב"מצב חדש"-
536 מ"ר *18% בנייה * 0.5 מקדם מרתף בגובה 2.2 מ' (לפי שומה מכרעת) = 48.24 מ"ר

בהתחשב כי במועד הקובע היה בנוי בית מגורים משופץ הרי שתוספת של 0.62 מ"ר אקוו' במרתף הינה זניחה.

10.1.2 תכנית הר/2000/ב-

ב"מצב קודם" ניתן להקים בריכת שחייה עוד מיום אישור תכנית המתאר של הרצליה - הר/253/א במסגרת קווי הבניין שקבעה. מטרתה של תכנית הר/2000/ב אינה להקנות את הזכות לבניית בריכת השחייה אלא לקבוע הוראות מגבילות באשר להיקף הזכויות. כתימוכין, ציינה את ערר 5107/08[1] וכן 3 היתרי בנייה לבריכות שחיה שניתנו לנכסים ברחובות שלווה 90, בן אליעזר 18 והאשל 1א' בהרצליה, בשנים 1987-1989. ככל שהתבקשו הקלות בהיתרים אלה הן היו בגין קווי בנייה. כן ציינה שמאית המבקשים, כי לא הוכח ששולם או התבקש היטל השבחה במסגרת ההיתרים שאושרו.

[1] ערר (ת"א) 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה –רמת גן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ניתן להקים בריכת שחיה על פי קווי הבניין המותרים בהתאם לתכנית הר/253/א ולפי נוהג הוועדה המקומית. כתימוכין, ציינה את פסקי דין "פ.ד.ד"[2], "קני בתים"[3], "חברת חלקה 117"[4], "צביה רבאון"[5], "קרן"[6], מאמר של השמאי שאול וויסמן בביטאון מקרקעין וערכם מיולי 1992, וכן עמדת המשיבה בכתב תגובה לערר "בתיה כרמיאל ואח'"[7].

לפיכך, תכנית הר/2000/ב שהינה תכנית בסמכות מקומית, עיקרה שינוי קו בניין לבריכות שחייה. תכנית זו צמצמה באופן ניכר את שיקול הדעת של הוועדה המקומית ביחס לדרישות להקמת בריכות שחיה, בכך שהיא קובעת קווי בניין והוראות מפורטות להקמת בריכות שחיה.

לא ניתן לטעון כי ב"מצב קודם" התרומה היא אפס לעומת ה"מצב חדש", שכן, לכל הפחות, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל להקמת בריכת שחיה ב"מצב קודם".

לאור האמור לעיל, תכנית הר/2000/ב אינה משביחה.

10.1.3 תכנית הר/1635/א-

הוראות תכנית הר/1635/א קובעות בסעיף 7 ב' לתקנון כי זכויות הבנייה המפורטות יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו. תכנית הר/2000/א שהרחיבה את זכויות הבנייה לפי שיעור של 18% לקומה אושרה רק בשנת 2002 בעוד שתכנית הר/1635/א הופקדה בשנת 1999. החלטת הועדה לתת זכויות של 18% אינה מהווה תכנית כמוגדר בתכנית הר/1635/א. לפיכך, התכנית הרלוונטית הינה הר/253/א שהתירה בנייה בשיעור של 15% לקומה.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי לכל הפחות יש להתייחס לזכויות הבניה לרבות המרפסות שהותרו בתכנית הר/253, טענה שמאית המבקשים, כי לא צוין שמרפסות אלו הן מקורות ומתווספות לשטח קונטור הקומה העליונה. לראיה, בבתים שנבנו במהלך שנות ה-60' וה-70' כגון ברחוב שלווה 3, אושרה מרפסת גג כהמשך של הקומה העליונה אך זו אינה מקורה. לכן לא ניתן לטעון כי ניתן לבנות על שטח המרפסות, שכן מהוות שטחים עיקריים בנכס בגינן ניתן לחשב קונטור רחב יותר.

בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי קבלת טענתה תגרור לחישוב השבחה מכוח תכנית הר/2000/א בגין השטח בעליית הגג, השיבה שמאית המבקשים, כי הזכויות הוקנו על פי החלטה משנת 1976 המצביעה על נוהג ועל החלטת ועדה לא ניתן לגבות היטל השבחה. לכן לא ניתן לחייב השבחה בגין זכויות אלה במסגרת הר/2000 א'.

[2] ע"א 351/89 הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא נ' פ.ד.ד חברה למגורים ולבנין בע"מ.
[3] ע"א 119/86, קני בתים בע"מ נ' ועדה מקומית נתניה.
[4] המ' 5169/89, ועדה מקומית רמת גן נ' חברת חלקה 117 בגוש 6117 בע"מ. (מראה המקום צויין ע"י שמאית המבקשים, אך לא אותר על ידי פסק הדין).
[5] ע"א 112/91, צביה רבאון נ' ועדה מקומית קרית אונו.
[6] ע"א 3126/98, ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אונו נ' חיים קרן.
[7] ערר הר/5027/14, בתיה כרמיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תחשיב:	
תוספת שטח אקוו' (536 מ"ר * 15% * 60%) -	48.24 מ"ר
הפסד גרם מדרגות[8] -	(4 מ"ר)
מקדם לשטח בגג -	0.75
מקדם דחייה (15 שנים, 6%) -	0.42
שווי מ"ר קרקע מבונה[9] -	₪ 5,500
ההשבחה -	₪ 38,323

10.2 <u>טענות שמאי המשיבה</u>:

10.2.1 תכנית הר/2000/מ-

הובאה בחשבון תרומת האפשרות להקמת מרתף, בהתחשב בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, לאחר שעבר הרחבה ושיפוץ בשנת 1987.

במענה לטענת שמאית המבקשים כי ב"מצב קודם" ניתן לבנות מרתף בשיעור 65% מסה"כ זכויות הבנייה, השיב שמאי המשיבה, כי ניתנו מאות היתרי בנייה בהם שטחי המרתפים לא עלו על 65% משטח קומת הקרקע. כתימוכין, צירף דפי מידע שניתן בסמוך למועד הקובע לשני נכסים שונים ומהם עולה כי הותרה בניית מרתף לפי 65% משטח קומת הקרקע וכן שומה מכרעת טרם תיקון 84 של השמאי שמואל פן. בנוסף, ציין כי בכל ההכרעות על פי תיקון 84 נקבע כי שטח המרתף המותר ב"מצב קודם" הינו 65% משטח קומת הקרקע. כמו כן, ציין 4 שומות מכרעות בהן נדחתה טענת שמאית המבקשים.

במענה לטענת שמאית המבקשים כי ניתן להוסיף מבנה עזר ב"מצב הקודם", השיב שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון מיקום בגבול משותף עם נספח של המבנה השני בחלקה וכי ב"מצב החדש" מתקבל שטח חצר במקום שטח הנספח.

טען כי ההשבחה מתכנית הר/2000/מ אינה רק מתוספת שטח בניה במרתף, אלא בנוסף קיימת השבחה לכלל שטח המרתף הן מבחינה תכנונית והן מבחינה ביצועית שכן מדובר בתוספת בשיעור 35% נטו (אינה כוללת חדר מדרגות שאף עלותו גבוהה יותר) וכי התכנית מביאה לעלות בנייה נמוכה יותר ביחס למרתף חלקי.

תחשיב:	
שטח מגרש לייחוס (268/516) -	536 מ"ר
תוספת שטח במרתף (536 * 18% * 35%[10]) -	33.8 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה[11] -	$360
מקדם דחייה (לפי 25 שנים) -	0.23
ההשבחה -	$2,800 (₪ 5,600)

[8] בהתאם לשתי שומות מכרעות שציינה.
[9] התבססה על 5 שומות מכרעות.
[10] תוספת שטח על פי תכנית הר/2000/מ וביחס לתכנית הר/253/א.
[11] בהתבסס על בטאון "מקרקעין וערכם" ליולי 1991.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במענה לתחשיב שצירפה שמאית הציג תחשיב חלופי כדלקמן:

שווי "מצב קודם"-
(536 מ"ר * 18% * 65% בנייה * 0.6 מקדם מרתף בגובה 2.8 מ' * 0.8 מקדם למרתף חלקי הכולל עלות גבוהה יותר וניצול פחות טוב + 12.5 מ"ר מבנה עזר * מקדם 0.4) * $720 - $25,269

שווי "מצב חדש"-
(536 מ"ר *18% בנייה * 0.5 מקדם מרתף בגובה 2.2 מ' + 12.5 מ"ר חצר (במקום מבנה עזר) * מקדם 0.25) * $720 - $36,810

ההשבחה הגולמית - $11,541
מקדם דחייה - 0.23

ההשבחה - $2,654

10.2.2 תכנית הר/2000/ב-

הקמת בריכת שחייה משפרת את ניצול החצר והינה מבוקשת בסביבה היוקרתית הנדונה.

במענה לטענת שמאית המבקשים כי ניתן להקים בריכת שחייה גם ללא תכנית, השיב שמאי המשיבה, כי לא הוכח שאכן ניתנו היתרי בנייה לבריכות כנוהג וללא צורך באישור תכנית. ערר 5107/08[12] שצוין ע"י שמאית המבקשים הינו משנת 2008 בעוד המועד הקובע הינו 1997. בנוגע להיתרים שצוינו ע"י שמאית המבקשים, מדובר במקרים יוצאים מן הכלל שאין בהם לקבוע נוהג כלשהו ולא ידוע באיזה נסיבות אושרו. היתרים אלה אושרו כ-10 שנים טרם המועד הקובע ולכן לא ניתן להסתמך עליהם ככל שהיה נוהג כזה. אף בהתייחסות המשיבה בכתב תגובה לערר שצוין ע"י שמאית המבקשים תכנית הר/253 אינה מצוינת, אלא הקלה מתכנית בריכות. כמו כן, ציין שומה מכרעת בה נדחתה טענת שמאית המבקשים.

תחשיב:
שטח לבריכה - 20 מ"ר
מקדם תרומה לבריכה - 0.1
שווי מ"ר קרקע מבונה[13] - $1,500

ההשבחה - $3,000 (₪ 10,600)

10.2.3 תכנית הר/1635/א-

הובאה בחשבון אפשרות שימוש בשטחים מעבר ל-60% המותרים בחלל הגג על פי התכנית וכן שוליות ובכפוף לדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס.

במענה לטענת שמאית המבקשים כי יש לחשב את השטח משיעור בנייה של 15%, השיב שמאי המשיבה, כי קיימת סתירה, שכן שמאית המבקשים קבעה זכויות בשיעור 36% לתכנית הר/2000/מ שקדמה לה.

[12] ערר (ת"א) 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה –רמת גן.
[13] התבסס על שתי עסקאות מכר במגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

כמו כן, בהתאם להחלטת המחוזית בשנת 1976 הותרה בנייה לפי שיעור של 18% * 2 קומות ולא חויבה השבחה מהחלטה זו. אף שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 חישבו זכויות לפי ניצול בשיעור של 18% לקומה. באם תתקבל הנחת עבודת שמאי המבקשים, יהיה צורך לחשב השבחה בגין תוספת זכויות בנייה מתכנית הר/2000/א וכמו כן תוספת שטחים במפלס המרתף ובעליית הגג. עוד ציין שמאי המשיבה, כי בסעיף 35 ב' לתקנון תכנית הר/253 א' ובתכנית הר/688 זכויות הבניה למרפסות הן מוקנות. השימוש המיטבי הינו לבנות מרפסות מקורות כפי שתכניות אלה מאפשרות.

במענה לטענת שמאית המבקשים כי יש להפחית 4 מ"ר לחדר מדרגות, השיב שמאי המשיבה, כי אין להפחית שטח זה, שכן שעל פי התקנות לחישובי שטחים בבית צמוד קרקע יופחת מהלך מדרגות פעם אחת. גרם המדרגות נדרש כבר בבניה הבסיסית הדו קומתית והמשכו לחלל הגג לא מפחית משטח קומה א'.

תחשיב:

תוספת שטח אקווי (536 מ"ר * 18% * 60%) -	58 מ"ר
מקדם לשטח בגג (מגלם שוליות) -	0.8
מקדם דחייה -	0.42
שווי מ"ר קרקע מבונה[14] -	6,500 ₪
ההשבחה-	126,000 ₪

10.3 להלן תמצית עמדות הצדדים:

תכנית	שמאית מבקשים	שמאי משיבה
הר/2000/מ	ב"מצב קודם" ניתן לבנות בשיעור 65% מהשטח המותר (36%) לעומת ה"מצב חדש" בו ניתן לבנות לפי קונטור קומת הקרקע לפי 18%. בנוסף הותר מבנה עזר ב"במצב קודם" וגובה המרתף שהותר היה לפי 2.8 מ' לעומת 2.2 מ' ב"מצב חדש". חישוב בהתאם לגישת שמאי המשיבה מביא לתוספת שטח אקווי זניחה, בהתחשב במבנה המגורים המשופץ הקיים במגרש. **התכנית לא משביחה.**	תוספת שטח במרתף (536 מ"ר * 18% * 35%) – 33.8 מ"ר שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי – $360 מקדם דחייה (25 שנים) – 0.23 **ההשבחה – $2,800 (5,600 ₪)**
הר/2000/ב	ניתן להקים בריכת שחייה ב"מצב הקודם". תכנית הר/2000/ב קבעה הוראות ומגבלות לעניין קווי בנייה. **התכנית לא משביחה**	שטח לבריכה – 20 מ"ר מקדם תרומה לבריכה – 0.1 שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי – $1,500 **ההשבחה – $3,000 (10,600 ₪)**
הר/1635/א	תוספת שטח אקווי (536 מ"ר * 15% * 60%) – 48.24 מ"ר הפסד גרם מדרגות – (4 מ"ר) מקדם לשטח בגג – 0.75 מקדם דחייה (15 שנים, 6%) – 0.42 שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי – 5,500 ₪ **ההשבחה – 38,323** ₪	תוספת שטח אקווי (536 מ"ר * 18% * 60%) – 58 מ"ר הפסד גרם מדרגות – אין להביא בחשבון מקדם לשטח בגג – 0.8 מקדם דחייה – 0.42 שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי – 6,500 ₪ **ההשבחה – 126,000** ₪

[14] התבסס על 7 שומות מכרעות ושתי עסקאות מכר במגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

קביעה בנוגע לערכי השווי נכון למועדים הקובעים תובא בפרק התחשיב להלן.

11.1 תכנית הר/2000/מ-

<u>"מצב קודם"</u>

ב"מצב הקודם" לאישור תכנית הר/2000/מ' חלה תכנית הר/253/א לפיה "שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'". בנוסף בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 5.7.76, נקבע כי זכויות הבנייה ב"אזור מגורים א' מוגבל" יהיו 36% (18% * 2 קומות) ומרפסות יכללו בשטחי הבנייה.

אציין כי טענת שמאית המבקשים באשר לחישוב שטח המרתף מכלל שטחי הבניה לא הוכחה באף מסמך. מנגד, שמאי המשיבה הציג שני דפי מידע שניתנו בחלקות 143, 144 ו-166 בגוש 6517, סמוך למועד הקובע, מהם עולה כי שטח המרתף הינו 65% משטח קומה אחת וכי מעבר לשטח זה נגבה היטל השבחה. מניסיוני, היתרי הבניה שניתנו מאותו מועד אינם עולים על 18% לקומה ושטח המרתף ניתן בשיעור של 65% מ-18%. מעבר לנדרש אציין, כי מעיון במספר רב של שומות מכרעות לפי תיקון 84 שנערכו בסביבה, הובא בחשבון ניצול לפי 65% מזכויות של 18% בקומת קרקע. לפיכך, שטח המרתף שהובא בחשבון "המצב הקודם" הינו 62.7 מ"ר[15].

לעניין גובה המרתף, ב"מצב קודם" הותר מרתף בגובה של 2.8 מ'. תימוכין לכך מצאתי אף בהיתר הבנייה שציינה שמאית המבקשים לנכס ברחוב גלי תכלת 21. מקדם המרתף בהתאם לגובה המותר ב"מצב הקודם" והיקף שטחו הינו 0.5. מקדם זה מביא בחשבון את תרומתו של המרתף בהתחשב בעלות הקמתו.

שטח אקוויוולנטי המיוחס בתכנית הר/253/א למרתף – 31.35 מ"ר.

<u>"מצב חדש"</u>

ב"מצב החדש" שטח המרתף הינו בהיקף קומת הקרקע, דהיינו בשטח של 96.6 מ"ר ובגובה של 2.2 מ'.

מקדם המרתף בהתאם לגובה המותר, היקף שטחו ועלות הקמתו ב"מצב החדש" הינו 0.4.

בנוסף, קובעת הר/2000/מ' כי שטחי אחסנה ומבני עזר ימוקמו במרתף לעת הקמתו, בעוד שהוראה כזו לא קיימת ב"מצב הקודם". לפיכך, יש להביא בחשבון הפסד 12.5 מ"ר במקדם 0.6 וכן תוספת חצר שהתפנתה במקדם 0.3.

סה"כ השטח האקוויוולנטי בתכנית זו הינו – 34.89 מ"ר.

[15] 62.7 מ"ר = 268/516 * 1,033 מ"ר * 18% * 65%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מקדם דחייה

סביבת הנכס מהווה סביבה יוקרתית. ניתן לראות כי רוכשים רבים הורסים בתי מגורים שאורך החיים הפיזי שלהם טרם הסתיים ובונים בתים מודרניים על פי העדפותיהם האישיות. בית המגורים בנכס הנדון הוקם לפני כ-52 שנים, הורחב ושופץ לפני כ-27 שנה. לאור מצבו, אופי הבינוי הספציפי וגילו, הובאה בחשבון תוחלת חיים של 35 שנים ממועד השיפוץ והההרחבה לצורך ניצול זכויות בניה במרתף, דהיינו לשנת 2022. לפיכך, הובא בחשבון פרק זמן של 32 שנים בשיעור היוון של 5% עד לתום החיים הכלכליים (מקדם 0.21). מעבר לנדרש אציין, כי מביקור במקום נכחתי כי הרוכשים משפצים את המבנה הקיים ולא ממשים מרתף.

לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין תכנית הר/2000/מ' מהווה תוספת שטח אקוו', לאחר דחייה, של 0.74 מ"ר. תרומה זו הינה זניחה ולא מצאתיה כמשפיעה על שווי השוק הכולל של המקרקעין.

11.2 תכנית הר/2000/ב-

החלטות ועדת הערר וחלק מפס"ד שאוזכרו ע"י שמאית המבקשים לעניין בריכות השחייה באו שנים רבות לאחר המועד הקובע, מתייחסות לרישוי בלבד ולא להיטל השבחה, ואינן קובעות דבר לעניין תכנית הר/253/א.

מעיון בעמדת המשיבה בכתב תגובה לערר "בתיה כרמיאל ואח'", אשר צוין ע"י שמאית המבקשים, עולה כי הבקשה להיתר כוללת בניית בריכה בבית משותף כהקלה מתכנית הבריכות. הנימוקים להצדקת ההקלה מפנים לעררים ברשויות מקומיות אחרות להן אין תכניות מפורטות בענייני בריכות שחיה פרטיות. משכך, אין מקרה זה רלוונטי לעניין הנדון.

שמאית המבקשים ציינה 3 היתרי בנייה לבריכות כדלקמן:

כתובת	מהות ההיתר	מועד ההיתר
האשל 1 (חלקה 236 בגוש 6670)	בית מגורים חד קומתי + בריכת שחיה בשטח 42.4 מ"ר	5.06.89
בן אליעזר 18 (חלקה 379 בגוש 6668)	בית מגורים דו קומתי + עליית גג + בריכת שחייה בשטח 48.94 מ"ר	3.07.87
שלוה 90 (חלקה 215 בגוש 6667)	תוספת בריכת שחיה בבית קיים	28.12.89

היתרי בניה אלו ניתנו 8-10 שנים טרם המועד הקובע ואין בהם בכדי להצביע על נוהג קיים סמוך למועד הקובע.

תכנית הר/253/א לא מתייחסת לבריכות שחיה וככל שניתנו היתרי בניה, יתכן ונכללו במסגרת השטחים המותרים. בהוראות תכנית הר/2000/ב צוין כי זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבנייה המותרים ויינתנו בנוסף להם.

בהתאם לפס"ד "אסתר "אבוטבול ואח'"[16] קבע בית המשפט העליון כי "על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור. אכן, האיסור יכול שיהפוך להיתר – אולם זאת רק בכפוף להליך חוקי מפורש".

[16] ע"א 1216/98, אסתר אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי ב"מצב הקודם" קיים חוסר וודאות בקבלת זכויות לבריכות שחייה. מקדם תרומת החצר מביא בחשבון כל פוטנציאל לשימוש נוסף בחצר, ככל שהיה קיים.

לאור היות המבנה הקיים תורם לשווי הנכס במועד הקובע ולאחר שבחנתי את גבולות המבנה הקיים במסגרת המגרש ומידותיו, בכפוף למגבלת קווי הבניין, מקובל עליי השטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה (20 מ"ר).

תרומת ההוראות והסדרת הזכויות לבריכה לעומת שטח חצר מובאת על ידי במקדם 0.05.

11.3 תכנית הר/1635/א-

ב"מצב הקודם" חלה תכנית הר/253/א ובנוסף בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 5.7.76, נקבע כי זכויות הבנייה ב"אזור מגורים א' מוגבל" יהיו 36% (18% * 2 קומות) ומרפסות יכללו בשטחי הבנייה.

מניסיוני, היתרי הבניה שניתנו ממועד החלטת הוועדה המחוזית הינם לפי שיעור של 18% לקומה. כתימוכין, שמאי המשיבה הציג שני דפי מידע שניתנו בחלקות 143, 144 ו-166 בגוש 6517, טרם המועד הקובע מהם עולה כי זכויות הבנייה שניתנו הינן לפי 18% * 2 קומות. תכלית ס' 7 ב. לתקנון התכנית, היא להוסיף את זכויות הבניה שנובעות מעליית הגג מעבר לזכויות הקיימות בנכס. לפיכך, פרשנות תכליתית סבירה היא ששטח עליית הגג יחושב משטח של 18% כפי שהותר ע"י המשיבה אותה עת.

עליית הגג מחושבת למועד תום החיים הכלכליים של הנכס. משכך, אין להביא בחשבון ניכוי חדר מדרגות, שכן בחישוב השטחים מובא בחשבון ניכוי של חלל מדרגות בקומה אחת בלבד. כשם שאין מנכים את שטח חלל המדרגות בקומת הקרקע, שכן נוכה השטח בקומה א', כך אין לנכות גם בחלל גג הרעפים (תכנון סביר הוא חלל מדרגות אחד לשלושת המפלסים). יצוין כי הקונה הסביר מתייחס בעת רכישה לשטח הנקוב בהיתרי הבניה, אשר מביא בחשבון את שטח חלל המדרגות.

לפיכך, שטח עליית הגג הינו 58 מ"ר (1,033 מ"ר * 268/516 * 18% * 60%).

כאמור בסעיף 11.1, הובא בחשבון החיים הכלכליים של הנכס חושבו עד לשנת 2022, דהיינו במקדם דחייה של 0.34 (22 שנים, 5%) נכון למועד הקובע.

לעניין מקדם שטח בחלל גג, לאור מיקום הנכס ובהתאמה לשומה מכרעת שלי ברח' שלווה 22 הובא בחשבון מקדם 0.7.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות כאמור בסעיף 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב שלווה בשכונת "הרצליה פיתוח", במערב העיר הרצליה.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף.

12.3.4 הבית הבנוי בהיתר, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכניות.

13. **<u>תחשיב</u>**:

13.1 תכנית הר/2000/ב: (מועד קובע – 1.12.97)

מעיון בעסקאות שצוינו ע"י שמאי המשיבה ואשר נערכו בסביבה הקרובה (שלווה 30 ושלמה המלך 62) וכן שומה מכרעת שנערכה בסביבה, מקובל עליי השווי שהובא בחשבון על ידו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח לבריכה -	20 מ"ר
מקדם תרומה -	0.05
שווי מ"ר קרקע מבונה -	$1,500
ההשבחה -	
ההשבחה ב-₪ ($1 = 3.532 ₪) -	5,298 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.2 תכנית הר/1635/א: (מועד קובע - 6.03.00)

<u>שווי מ״ר קרקע מבונה</u>

לאור השונות הגבוהה במחירים ברחובות שונים בשכונה שבנדון, החלטתי לבחון עסקאות שנערכו בסביבה שבנדון או בסביבה דומה, טרם המועד הקובע.

להלן עסקאות ממס שבח:

תאריך	פרטי מקרקעין	שטח קרקע במ״ר	מהות	שווי מכירה ב-$	מ״ר קרקע מבונה אקוו׳[17]	שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ ב-$	הערות
3.3.99	מחצית מחלקה 345,שלמה המלך 68א	510	קרקע עליה מבנה בשטח של 130 מ״ר משנת 1972	567,400	348	1,555	תרומת מבנה $26,000
3.3.99	מחצית מחלקה 345,שלמה המלך 68א	510	קרקע עליה מבנה בשטח של 150 מ״ר משנת 1972	595,100	348	1,624	תרומת מבנה $30,000
10.3.99	חלקה 476, המגינים 30	510	קרקע	400,000	348	1,149	
ממוצע						**1,442**	

לאור האמור לעיל ובהתאמה לנכס שבנדון הנני לקבוע סך של 5,800 ₪ למ״ר קרקע מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה״כ תוספת שטח בעליית גג -	58 מ״ר
מקדם עליית גג -	0.7
מקדם דחייה -	0.34
שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳-	5,800 ₪
סה״כ תרומת תכנית הר/1635 א׳ לשווי הנכס-	80,063 ₪

[17] בחישוב מ״ר מבונה אקוו׳ הובאו בחשבון השטחים והמקדמים כדלקמן:
מרתף בשיעור של 18% משטח המגרש במקדם 0.4; קומת קרקע וראשונה בשיעור של 18% משטח המגרש כל אחת; ממ״ד בשטח 12.5 במקדם 0.4 (במרתף); חנייה וחצר במקדם 0.3; בריכה לפי שטח ממוצע של 40 מ״ר ליח״ד במקדם 0.35.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

14. **<u>שומה</u>:**

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
הר/2000/מ	0	0	09.11.90
הר/2000/ב	5,298 ₪	2,649 ₪	01.12.97
הר/1635/א	80,063 ₪	40,031.5 ₪	06.03.00

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net