דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **22.04.2026**
מס' בקשה/מינוי : **204-2026**
מספרנו : **9054**

לכבוד

חב' ק.ש.א רום 21 פיתוח בע"מ
דוא"ל :

באמצעות איל טדי הראל שמאי מקרקעין
דוא"ל : eyal@teddy.co.il
(להלן : המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה
דוא"ל : shimrit@herzliya.muni.il

באמצעות אליהו נטל כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל : valuers@bezeqint.net
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6669, חלקה : 246

רחוב וינגייט 11, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 204-2026 מיום 22.01.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : החלטת ועדה מישיבה מס' 30 + הקלות.

גורם המימוש : בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20230775.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 17.03.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.03.2026 ע"י הח"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב וינגייט 11, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.
גוש	:	6669.
חלקה	:	246.
שטח חלקה רשום	:	1,010 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	חלקה ריקה ביעוד מגורים, עליה מתוכננת בניית בית מגורים חדש, צמוד קרקע, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה אלי נטל כהן וגיא קנרק מיום 23.11.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר איל טדי הראל מיום 11.02.2026.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 11.03.2026.

6.4 העתקי רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6669/246, מיום 30.03.2023 ומיום 22.01.2026.

6.5 תכנית הבקשה להיתר, הנדונה.

6.6 החלטת ועדת משנה בישיבתה מס' 734 מיום 03.01.2024, לאישור הבקשה הנדונה.

6.7 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 24.12.2025 בגין היתר בניה.

6.8 החלטת ועדת ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

6.9 הסכם רכישת המקרקעין ע"י המבקשת, אשר נחתם ביום 11.10.2021.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

<u>המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן</u>:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
החלטת ועדה מקומית מס' 30	מועד החלטת הועדה המקומית	01.05.2005
אישור הקלות	מועד אישור הבקשה להיתר	03.01.2024

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה ריקה מבניה הידועה בכתובת ברחוב וינגייט 11, שכונת הרצליה פיתוח, הרצליה.

תיאור השכונה

סביבת הנכס היא שכונת הרצליה פיתוח, המהווה אזור מגורים צמוד קרקע יוקרתי.

הסביבה מאופיינת בבתים צמודי קרקע בבניה חד/דו משפחתית, שנבנו בתקופות שונות על מגרשים ששטחם נע בטווח שכיח שבין חצי דונם לבין דונם.

השכונה ממוקמת בחלק המערבי ביותר של העיר הרצליה בסמוך לחוף הים התיכון.

גבולות השכונה

מצפון - שכונת נוף ים.

ממזרח - כביש מס' 2 ומעברו שכונת הרצליה ב' וכפר שמריהו.

מדרום - אזור התעשייה והמרינה של הרצליה.

ממערב - חוף הים התיכון.

תיאור סביבת הנכס

רחוב וינגייט מהווה ציר תנועה פנימי ראש בשכונה, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.

מוצאו של הרחוב בדרום משד' אבא אבן, וסיומו בצפון בסמוך לגן שמואל תמיר במפגש הרחובות גלי תכלת ורחוב גולדה מאיר.

הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק הצפוני של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

פתרונות החניה מתאפשרים בתחום מגרשי המגורים בסביבה וכן לאורך הרחובות הסמוכים.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

נגישות לנכס

מרחוב דוד המלך ממערב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2. תיאור החלקה

גוש	:	6669.
חלקה	:	246.
שטח רשום	:	1,010 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית טרפז רגולארי ומידותיה: חזית מערבית כ- 31 מ' לרחוב וינגייט, חזית דרומית כ-35 מ', חזית מזרחית כ-31.5 מ' וחזית צפונית כ-31 מ' לחלקות מבונות.
בינוי	:	החלקה ריקה מבניה.

8.3. תיאור הנכס

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה ריקה מבניה, עליה מתוכננת בניית בית מגורים חדש, צמוד קרקע, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח.

תמונת החלקה וסביבת הנכס (מאתר גוב מאפ)

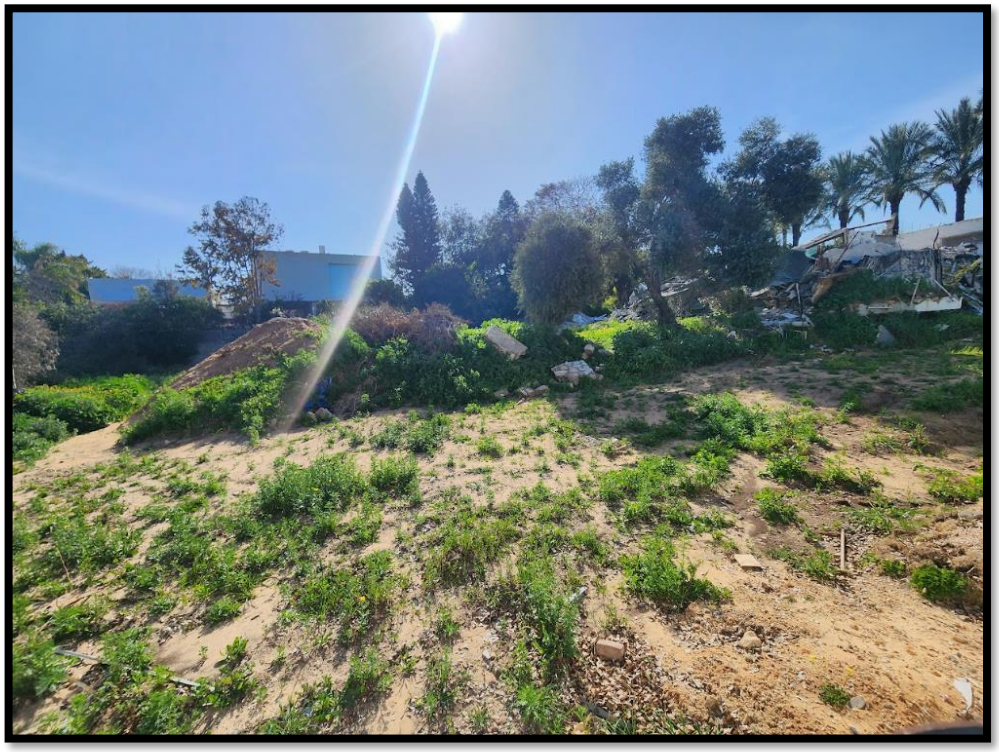


רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום אויר (חלקה 246)



תמונת הנכס (מעת הביקור בנכס)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 14870 מיום 22.01.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6669.
חלקה	:	246.
שטח רשום	:	1,010 מ"ר.
בעלויות	:	ק.ש.א רום 21 פיתוח בע"מ . החלק בנכס – בשלמות.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות י.פ 4023 מיום 09.07.1992.
משכנתאות	:	רשומה משכנתא, הלווה – המבקשת.

9.2 הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר שנחתם ביום 11.10.2021 בין אוסלקה מרום (50%), אוסלקה אסף (12.5%), אוסלקה אדם (12.5%), אליקים אורית (12.5%), קדוש אביטל (12.5%) (להלן – "המוכר"), לק.ש.א רום 21 פיתוח בע"מ (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	מקרקעין בשטח רשום של 1,010 מ"ר, הידועים כחלקה 246 בגוש 6669 ומקרקעין בשטח רשום של 1,006 מ"ר הידועים כחלקה 248 בגוש 6669 ברח' וינגייט 11 הרצליה פיתוח. על חלקה 248 בנוי בית מגורים.
התמורה	33,000,000 ₪.
מסירת חזקה	ביום 31.03.2022.
היטל השבחה	היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

הערת הח"מ:

בגין מכר זה נערכה על ידי החלטה ביום 20.10.2022 (במסגרת מינוי 2022-1111 תיק מספרנו 8400).

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם[1]

תכנית הר/253/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 ביום 08.06.1961.

ייעוד	-	אזור מגורים א' מוגבל.
תכליות	-	בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.
מגרש מינ'	-	שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר.
היקף בינוי	-	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות. שטחים שאינם נכללים בשטח הבית: שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית, שטח מדרגות חיצוניות, שטח קומת המרתף או קומת העמודים אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר.
גובה קומות	-	גובה קומות לא יהא פחות מאשר 2.8 מ'. גובה קומת עמודים – 3.2 מ' וקומת מרתף לא יעלה על 2.8 מ'.
צפיפות	-	2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים פחות מ- 750 מ"ר.
נספח	-	עד 25 מ"ר בגובה 2.4 מ'. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי. על כל מגרש ניתן לבנות נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מן הכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.
קווי בניין	-	חזית - כפי שנקבע בתשריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ'. קו בניין למוסך בחזית המגרש יהיה לפחות 2 מ'.

תכנית הר/688 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א' מוגבל, תותר הקמת 2 בניינים על המגרש בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי שטח מגרש מינימלי יהיה 1 דונם.
כמו כן קובעת התכנית כי שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

תכנית הר/1126 פורסמה למתן תוקף ביום 11.09.1972.
באזור מגורים א' מוגבל, במידה ותוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת 2 מפלסים בהפרש גובה של 1/2 קומה בקירוב, יהיו אחוזי הבניה 25%. בתכניות בניה כאלה לא יורשו מבני עזר, אלא יותקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר - מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד'.

[1] הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשת ביום 11.10.2021. כל התכניות המוצגות בפרק המצב התכנוני הן מתאריך הקודם לתאריך הרכישה ולכן מוצגות תחת פרק " תכנוני – מצב קודם". אולם במסגרת המימוש המבוקש, חייבה המשיבה גם בגין החלטת ועדה מקומית מס' 30 מיום 01.05.2005. ראה הרחבה בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/1396</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2209 ביום 01.04.1976.
באזור מגורים א' מוגבל, התוכנית מבטלת את התכליות "מועדון פרטי, חברתי, ללא תזמורת".

<u>תנאי ביניים לפי סעיף 78 לתכנית הר/2000/א' אושרו בוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976</u>
הוועדה המחוזית בישיבה זו דנה בתכנית הר/2000/א' והחליטה להסמיך את וועדה המקומית לתת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
מרפסות בין אם נמצאת במגרעת סגורה מ- 3 צדדים או נמצאת סגורה משני צדדים נכללת בשטח הבניין ולא תבלוט מעבר לקו הבניין.
בהתאם לטבלת זכויות הבניה בהחלטה זו, זכויות הבניה בייעוד מגורים א' מוגבל, כדלהלן:

<u>מצב קיים</u>		**<u>מצב מוצע</u>**
אחוזי בניה	**אחוזי בניה למרפסות**	**אחוזי בניה**
20% בקומה אחת	6%	25% בקומת אחת
30% בשתי קומות (15% לקומה)	9%	36% בשתי קומות (18% לקומה)
25% בבניה מדורגת	7.5%	30% בבניה מדורגת

<u>תכנית הר/2000/מ'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 ביום 25.10.1990.
שטחי קומות מרתף בתכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבניה המותרות באותו בניין, חדרי מדרגות, המעליות, וחדרי מכונות המובילים או משרתים השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה של המרתפים.
עפ"י הוראות התכנית בבתי מגורים מסוג וילות- קוטג'ים, שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין.
תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
ההיתר לבניית מרתף על פי תכנית זאת יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.
גובה קומת מרתף הנמדד בין הרצפה לתחתית התקרה הוא 2.20 מ'.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, אולם התעמלות ספורט, חוגים ומשחקים לשירות הדיירים.

<u>תכנית הר/2000/ב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4587 ביום 16.11.1997.
התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחייה.
במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי בתנאים המפורטים להלן:
קו הבניין לגבול חלקה קדמי, צדדי ואחורי הינו 4 מ'.
הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין.
שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1 מ' לפחות בחומר המונע החלקה.
בסמוך לבריכה ייבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. גובה מינימאלי של מבנה העזר יהיה 2 מ'.
לא ניתן לקרות בריכת שחיה הנמצאות בחצר הבית.
זכויות הבניה לבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי תכנית החלה ויינתנו בנוסף להם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/1635/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4856 ביום 20.02.2000.

מטרת תכנית לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג רעפים באזורי מגורים.

במבני מגורים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים שלהלן:

1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
2. גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
3. רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
4. הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
5. חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל זה לא יהווה יחידת דיור נוספת.

בית מגורים אחר:

בכל בית מגורים ,שבו ניתן עפ"י התכניות התקפות החלות על המגרש לבנות גג רעפים, ניתן לנצל את חלל גג הרעפים לפי התנאים שלעיל.

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

שטח מרבי מותר לבניה:

השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים העיקריים.

זכויות בנייה לפי המפורט לעיל, יהוו תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זאת.

תכנית הר/מק/1635/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5022 ביום 14.10.2001.

מטרת התכנית הינה פירוט והבהרה של הוראות תכנית הר/1635/א' בדבר עיצוב אדריכלי.

א. גג רעפים – גג משופע הינו גג משופע המצופה בכל חומר גמר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.

ב. בסיס משטח הרעפים – נקודת המפלס הנמוך ביותר של תחילת הגג המשופע כפי שתימדד בתוך חלל הגג.

ג. רום גג הרעפים – נקודת המפלס הגבוהה ביותר של הגג המשופע כפי שתימדד מחוץ למבנה.

ד. שיפוע גג הרעפים - לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

ה. מבנה גג הרעפים - מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית, ובהתאם לתקנים שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

תכנית הר/מק/2000/מע' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 ביום 04.12.2001.

מטרת התוכנית לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה, ללא תוספת זכויות בניה בשטחים עיקריים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/2000/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5065 ביום 09.04.2002.
מטרת התכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יח"ד וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבע ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.
התכנית משנה את זכויות הבניה במגרש בייעוד מגורים א' מוגבל כדלהלן:

מגרש מינ'	1,000 מ"ר.	
מס' יח"ד מירבי	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.	
היקף בינוי	בקומה אחת:	25%.
	2 קומות קוטג': 18% X 2 =	36%.
	בניין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים:	30%.

שטח בניה מקסימלי הינו שטח עיקרי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש.
בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית יעשה עיגול היחידות מ- 0.8 ומעלה.
מעבר לאחוזי הבניה רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת, כאשר אישור תוספות אלו מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.
יחס לתכנית הראשית:
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית 253א', תגברנה תכנית זו.

תכנית הר/מק/2000/א/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5263 ביום 08.01.2004.
מטרת התכנית להבהיר את הוראות תכנית המתאר בעניין מספר יחידות דיור מותרות באזור מגורים א' מוגבל.
באזור מגורים א' מוגבל מס' יח"ד המרבי יהיה, כדלהלן:

מגרש קטן מ- 750 מ"ר	-	1 יח"ד.
מגרש בין 750 מ"ר- 1,000 מ"ר	-	2 יח"ד.
מגרש מעל 1,000 מ"ר	-	מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מס' 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' יח"ד שאושרו בפועל באותם היתרי בנייה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פרוטוקול ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות</u> בישיבת מליאה מס' 30 מתאריך 01.05.2005[2]

על פי החלטת וועדה דע/שטחי שירות/2, שאושר בסמכות הוועדה המקומית עולים עיקרי הפרטים כדלהלן:

"בהתאם להמלצת מנהל מח' כבישים ולאחר קבלת פניות רבות מטעם הציבור המשתמש בכלי רכב גדולים במיוחד, מחליטה הועדה לשנות את החלטת המליאה מיום 21/7/03 בנוגע לתוספת שטחי שירות עבור חניות מקורות לבתים צמודי קרקע כמפורט להלן:

בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים - תשנ"ב, 1992), קובעת מליאת הועדה המקומית תוספת שטחי שרות לחניה לתכנית המתאר 253א', על תיקוניה, ולתכנית הר/410 א', על תיקוניה, במבנים צמודי קרקע (קוטג'ים), בהתאם לפירוט הבא:

בכל מגרש במרחב התכנון המקומי, בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992- הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד.

שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב)".

<u>תכנית הר/מק/2000/מב'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5837 ביום 05.08.2008.

התכנית קובעת כי בבנייה צמודת קרקע, כהגדרתה בתכנית, תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש, בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית, ביניהם:

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.
2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.6 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
4. המבואה תמוקם במרווח ותוצמד לגבול שבין המגרש לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
5. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

<u>תכנית הר/1635/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 6533 ביום 17.01.2013.

התכנית נועדה להרחיב את תכולת התכניות הר/1635/א והר/מק/1635/ב, המאפשרות בניה בחלל גג רעפים, במטרה להחילן גל על בתי דירות קיימים, שנבנו לפני ה- 01/01/2011, שבהם נבנו גגות רעפים בהיתר.

[2] כמצוין לעיל, על אף שמדובר בהחלטה שהתקבלה טרם מועד רכישת המקרקעין ע"י המבקשת, בשומת המשיבה בוצע חיוב בהיטל השבחה מהחלטה זו. ראה פירוט בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/מק/2302 (504-0273037) פורסמה למתן תוקף בי.פ 7198 ביום 03.02.2016.

מטרות התכנית:

א. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.

ב. קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.

ג. קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.

ד. שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתכנית זו.

ה. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות, ייווסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתוכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

בבניינים משותפים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993 ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני 1/1/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

לא אותרו היתרי בניה. מדובר בקרקע ריקה ופנויה.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר מס' 20230775:

מהות הבקשה:

בניית בית מגורים חדש צמוד קרקע הכולל: מרתף+ ממ"ד+ 2 קומות+ מעלית+ בריכת שחייה+ חדר מכונות תת קרקעי+ חניה מקורה+ גדרות ופיתוח שטח.

הקלות מבוקשות:

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקשו.
- תוספת של עד 5% באחוזי בניה בגין מעלית והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקש.
- הקלה לקו בניין לבריכה 2.30 מ' קו בניין אחורי מזרחי במקום 4.00 מ'.
- הקלה לקו בניין לבריכה 1.00 מ' קו בניין צדדי דרומי במקום 4.00 מ'.
- הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 7.50 מ' במקום 8.00 מ'.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ'.
- הקלה מהוראות סעיף 5.3 לתכנית הר/2000/ב לביטול רוחב מעבר 1.00 מ' לאחד מפאות הברכה.
- הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה בגובה גדר צדדית צפונית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.

הבקשה אושרה ע"י ועדת משנה ביום 03.01.2024 בישיבה מס' 734 כדלקמן:

- לאשר הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף ובהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר הקלה לתוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית מעלית
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 2.30 מ' קו בנין אחורי מזרחי במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה לקו בנין לבריכה - 1.00 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4.00 מ', כך שישאר 1.00 מ' נטו מעבר בטיחותי
- לאשר הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 7.50 מ' במקום 8 מ'
- לאשר הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.80 מ'
- לדחות הקלה מהוראות סעיף 5.3 לתכנית הר/2000/ב לביטול רוחב מעבר 1.00 מ' לאחת מפאות הבריכה, מהנימוק: אין הצדקה תכנונית
- לאשר הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית בין שכנים לעד 2.00 מ' במקום 1.50מ', ממפלס הקרקע של השכן
- לאשר הקלה באופן חלקי בגובה גדר צדדית צפונית בין שכנים באופן הבא: במרווח הקדמי עד 1.50 מ', ביתרת הגדר עד 2.00 מ', הגובה יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר כפי שהוצגה בשומת המשיבה:

חישוב שטחים בנין: 1

			למטרות עיקריות					למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר		ממ"ד
			מוצע		סה"כ			מוצע							סה"כ			מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות ומ.שירות	מרתף	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	הורדה	בריכת שחיה	ממ"ד סה"כ
-3.20	כן	קומת מרתף						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	322.52	32.06	322.52	32.06	71.00	83.02	12.71
+0.00	לא	קומת קרקע	265.78	26.60	292.38	292.38	29.06					39.00	6.00	45.00	45.00	45.00	4.47	337.38	33.54	76.29		
+3.90	לא	קומה א	162.94	13.50	176.44	176.44	17.54											176.44	17.54	14.23		
		מעל הקרקע	428.72	40.10	468.82	468.82	46.60					39.00	6.00	45.00	45.00	45.00	4.47	513.82	51.08	90.52		
		מתחת הקרקע						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	322.52	32.06	322.52	32.06	71.00	83.02	12.71
		סה"כ המבנה	428.72	40.10	468.82	468.82	46.60	9.00	3.71	10.44	299.37	39.00	6.00	367.52	367.52	367.52	36.53	836.34	83.14	161.52	83.02	12.71

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	428.72	40.10	468.82	468.82	46.60					39.00	6.00	45.00	45.00	45.00	4.47	513.82	51.08	90.52		
		מתחת הקרקע						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	322.52	32.06	322.52	32.06	71.00	83.02	12.71
		סה"כ המבנה	428.72	40.10	468.82	468.82	46.60	9.00	3.71	10.44	299.37	39.00	6.00	367.52	367.52	367.52	36.53	836.34	83.14	161.52	83.02	12.71

הערת הח"מ:

בשומת המבקשת בפרק המצב התכנוני, הוצגה טבלת שטחים שונה במקצת. לטענת שמאי המבקשת זאת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוצגה לו ע"י מזמין חוות הדעת. להלן הטבלה שהציג:

קומה	עיקרי		סה"כ	שירות				סה"כ בניה	בריכת שחיה
	מגורים	מרפסת	עיקרי	מרתף	ממ"ד	מע' טכניות	ח. מקורה		
מרתף				299.37 מ"ר	12.71 מ"ר	10.44 מ"ר		322.52 מ"ר	
קרקע	265.78 מ"ר	26.60 מ"ר	292.38 מ"ר				39.00 מ"ר	331.38 מ"ר	83.02 מ"ר
א'	162.94 מ"ר	13.50 מ"ר	176.44 מ"ר					176.44 מ"ר	
סה"כ	**428.72 מ"ר**	**40.10 מ"ר**	**468.82 מ"ר**					**830.34 מ"ר**	**83.02 מ"ר**

מבדיקתי השוני בין שתי טבלאות השטחים הוא בשטחי השירות 6 מ"ר בליטות גגונים שמופיעים בטבלה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה ולא מופיעים בטבלה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת.

ואולם על אף המפורט לעיל, בהמשך חוות דעתו (בפרק 9), הציג שמאי המבקשת טבלת שטחים עדכנית שהוצגה לו ע"י מזמין השומה. טבלת השטחים תואמת את זו שהוצגה לעיל ע"י שמאי המשיבה.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
החלטת ועדה מס' 30	01.05.2005	₪ 156,000	לא חלה השבחה
אישור הקלות	03.01.2024	₪ 3,836,024	₪ 2,129,220

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 23.11.2025:

גורמים ושיקולים:

בהערכת היטל ההשבחה לנכס הנדון הובאו בחשבון בין השאר הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקומו של הנכס ברח' וינגייט 11 בשכונת הרצליה פיתוח, אופי האזור ורמת הפיתוח.

ב. הובא בחשבון כי הנכס הנדון מהווה שטח של 1,010 מ"ר המהווה את חלקה 246 בגוש 6669.

ג. הובא בחשבון שטח החלקה בהתאם לנסח רישום.

ד. המימוש הנדון הינו מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20230775 הכוללת הקלות.

ה. הובא בחשבון מימוש קודם בדרך של מכר מיום 21.07.2021.

ו. המועד הקובע להחלטת ועדה מישיבה מס' 30 הינו 01.05.2005.

ז. המועד הקובע להקלות הינו 03.01.2024 – מועד החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 734 לאשר את הבקשה להיתר בנייה מס' 20230775.

ח. ההשבחה חושבה למועד קובע להחלטת ועדה מישיבה מס' 30 לתוספת שטח מרתף מתחת לשטח חניה.

ט. ההשבחה חושבה להקלות בניה כדלקמן:

- תוספת שטח של עד 6% ותוספת שטח של עד 5%, סה"כ עד 11%, ההקלה מבוקשת לתוספת שטח בקומת הקרקע ובקומת המרתף.
- הקלות לקווי בניין עבור בריכת שחייה.
- הקלה לקו בניין מזרחי אחורי.
- הקלה לגובה חלל מרתף 2.80 מ' במקום 2.2 מ' – הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח המרתף (ללא שטח הממ"ד, חדר מדרגות ופיר מעלית). הובא בחשבו כי בהתאם לתשריט הבקשה להיתר מבוקש גובה של 2.8 מ'.
- הקלות בגובה גדרות- הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בגין הקלות בגובה הגדרות לשטח חצר אפקטיבית של כ- 250 מ"ר.

י. רמת המחירים בסביבה לנכסים דומים לנכס הנדון עפ"י עסקאות השוואה ושומות מכרעות מסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע תוך עריכת התאמות והיקשים מתואמים למועדים הקובעים לשומה ולנכס נשוא השומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהות ההשבחה:</u>

החלטת ועדה מישיבה מס' 30:

ההשבחה חושבה לתוספת שטח מרתף מתחת לשטח החניה של 39 מ"ר המבוקש בבקשה להיתר בניה.
בחישוב ההשבחה הובא בחשבון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות (שטח מרתף מתחת לחניות מקורות) ובין היתר החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב (הר/82127/1224) בעניין בסלמשהאדי עליזה ואח' נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

הקלות הבנייה:

- הקלה לתוספת שטח בקומת קרקע (תוספת שטח בקומת המרתף בהתאמה):

תוספת שטח אקו' בקומת קרקע: 74.96 מ"ר בקיזוז הפסד חצר ובהתחשב בתוספת שטח של 26.6 מ"ר כמרפסת.

תוספת שטח אקו' בקומת מרתף: 45.64 מ"ר.

- הקלה לקו בנין אחורי מזרחי:

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח החורג מקו בניין דרומי בקומת הקרקע, בקומה א' ובקומת המרתף.

- הקלה לשינוי קווי בניין לבריכת שחייה - 40 מ"ר.
- הקלה לגובה מרתף 2.80 מ' במקום 2.2 מ':

הובא בחשבון מקדם השבחה לשטח המרתף בניכוי שטח הממ"ד, חדר מדרגות ופיר מעלית.

- הקלה בהגבהת גדר בין שכנים 2 מ' במקום 1.5 מ':

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח חצר אפקטיבית של 250 מ"ר.

<u>סיכום ההקלות המבוקשות והשטחים לחיוב:</u>

- הקלה **לתוספת שטח** של עד 6% ותוספת שטח של עד 5%, סה"כ עד 11%, ההקלה מבוקשת לתוספת שטח בקומת הקרקע ובקומת המרתף כדלקמן:

<u>קומת קרקע:</u>

שטח עיקרי מבוקש במצב חדש: 292.38 מ"ר

שטח עיקרי מצב קודם: <u>(181.8) מ"ר</u>

סה"כ השטח העיקרי לחיוב: **110.58 מ"ר**

(26.6 מ"ר מרפסת כשטח עיקרי + 83.98 מ"ר עיקרי)

הובא בחשבון קיזוז הפסד חצר.

הובא בחשבון כי חלק מהשטח מהווה מרפסת סגורה בשטח עיקרי.

<u>קומת מרתף:</u>

שטח מרתף מבוקש במצב חדש: 312.08 מ"ר[3]

שטח קומת מרתף מצב קודם: <u>(220.8)</u> מ"ר[4].

הובא בחשבון כי השבחה בגין תוספת שטח במרתף: **91.28 מ"ר**

[3] 312.08 מ"ר = 12.71 מ"ר ממ"ד+ 299.37 מ"ר מרתף.

[4] 220.8 מ"ר = 39 מ"ר שטח מרתף מתחת לחניות + 181.8 מ"ר (18% X 1,010 מ"ר)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- <u>הקלות בקווי בניין לבריכת שחייה:</u>

בהתאם למדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר בנייה שטח הבריכה החורג מקו הבניין הינו כ- **40 מ"ר.**

הובא בחשבון כי בהתאם לבינוי המבוקש בבקשה להיתר, ללא ההקלה לא ניתן היה לבנות את שטח הבריכה החורג מקו בנין.

- <u>הקלה של עד 10% קו בניין אחורי מזרחי:</u>

בהתאם למדידה גראפית מתשריט הבקשה להיתר בניה עולה כי השטח החורג מקו בניין אחורי מזרחי הינו כ-0.7 מ"ר בקומת קרקע, 0.7 בקומה א', ו- 0.7 מ"ר בקומת מרתף.

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח החורג מקו בניין במקדם 0.1.

- <u>הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ-2.20 מ' ל- 2.80 מ':</u>

בהתאם למדידה גרפית ולגובה המבוקש בפועל בתשריט הבקשה להיתר בנייה עולה כי סה"כ השטח בו מבוקשת הקלה הינו כ- ***289 מ"ר*** (בניכוי ממ"ד, חדר מדרגות ופיר מעלית).

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הובא בחשבון גובה חלל מרתף 2.8 מ"ר.

- <u>הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית לעד 2.00 מ' במקום 1.50 מ':</u>

הובא בחשבון שיפור תכנוני לשטח החצר בגין פרטית במקדם 0.025.

סך שטח חצר אפקטיבית לפרטיות שהובא בחשבון **250 מ"ר**.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>החלטת ועדה מישיבה מס' 30 – מועד קובע 01.05.2005:</u>

עסקאות מכר בקרבה לנכס הנדון כעולה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים[5]:

מס"ד	תאריך עסקה	חלקה/גוש	כתובת	שטח המגרש במ"ר	תמורה	שטח אקווי'	שווי מ"ר קרקע מבונה
1	07/02/2003	6668/312	הנשיא יצחק 92	507	₪ 2,736,000	378.2	₪ 7,235
2	25/01/2004	6669/102/2	הקידמה 50	514.5	₪ 3,616,970	383.7	₪ 9,427
3	06/04/2005	6669/542	היסמין 11	403.5	₪ 2,519,055	300.5	₪ 8,384
4	21/10/2005	6667/494	הנשיא יצחק	487	₪ 2,451,250	361.9	₪ 6,773

מניתוח העסקאות שלעיל תקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 7,955 ₪.

[5] מקדמים עיקרי 1, מרתף 0.5, עליית גג 0.75, חצר 0.25, בריכה 0.35.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שומות מכרעות:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט מיום 14.06.2017 לנכס ברח' שבט מנשה 61, שכ' הרצליה פיתוח, תת חלקה 1 חלקה 440 בגוש 6667, הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 07.06.2004 לתכנית הר/62025 בסך 7,500 ₪.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר שלומי יפה מיום 24.05.2020 לנכס ברח' מאנגר 10, שכ' הרצליה פיתוח, חלקה 714 בגוש 6667, הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למועד קובע 07.06.2004 לתכנית הר/2025 בסך 8,500 ₪.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון מיום 20.10.2022 לנכס ברח' וינגייט 11, שכונת הרצליה פיתוח, חלקות 246, 248 בגוש 6669, הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע 01.05.2005 להחלטת וועדה מס' 30 בסך 8,000 ₪.

בהתאם לאמור הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' למועד הקובע מיום 01.05.2005 להחלטת ועדה בישיבה מס' 30 בסך 8,000 ₪.

<u>הקלות בניה- מועד קובע 03.01.2024</u>:

עסקאות מכר:

להלן עסקאות מכר למגרשים בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע בהתאם למערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, הכוללות ניתוח זכויות בניה עפ"י התכניות התקפות[7]:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	שטח בנוי	שטח (מ"ר)	תמורה	שטח אקווי'	מחיר למ"ר קרקע מבונה אקווי'
1	02.03.2023	מרים החשמונאית 10	6517/284	1978	260	441.5	₪ 9,875,000	332.8	₪ 25,131
2	18.09.2022	הלני המלכה 34	6517/124	1985	272	518	₪ 13,400,000	388.8	₪ 32,825
3	30.05.2022	רמת ים 111	6517/94	1970	131	397	₪ 9,000,000	300.1	₪ 26,817
4	25.05.2022	וינגייט 109	6668/1155	1988	180	397	₪ 9,800,000	300.1	₪ 28,702
ממוצע									**28,369** ₪

שומות מכרעות:

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריע גב' אוולין דודזון שמאמה מיום 20.05.2024 לנכס הממוקם בגוש 6668 בחלקה 1226 ברח' שאריט הפליטה 16, שכונת הרצליה פיתוח הרצליה, למועד הקובע 19.06.2024 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,000 ₪.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 28.01.2024 לנכס הממוקם בגוש 6668 חלקה 1004, ברח' קדושי השואה 40, שכונת הרצליה פיתוח בהרצליה, למועד קובע 16.11.2022 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 24,400 ₪.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מר דוד דדון מיום 25.01.2024 לנכס הממוקם בגוש 6668 חלקה 1016, ברח' האשל 139, שכונת הרצליה פיתוח בהרצליה, למועד קובע 02.11.2022 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 25,000 ₪.

[6] תכנית הר/2025 מהווה תכנית נקודתית החלה בחלקים ספציפיים של הרח' שלמה המלך, שלוה ושבט מנשה בהרצליה פיתוח. התכנית מתירה תוספת אחוזי בניה למגורים א' מוגבל.

[7] מקדמים עיקרי 1, מרתף 0.5, עליית גג 0.75, חצר 0.25, חניה 0.35, בריכה 0.35.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור לעיל ובהתאמה לנכס הנדון המהווה מגרש לבניית יח"ד חד משפחתית ולמיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי למ"ר קרקע מבונה למועד קובע לאישור ההקלות- 03.01.2024 בסך 25,500 ₪.

<u>מקדמים</u>:

<u>הגבהת מרתף</u>:

להלן מקדמי הגבהת מרתף שנקבעו בשומות מכרעות בהרצליה פיתוח:

תאריך השומה	השמאי המכריע	גו"ח	כתובת	ההקלה במרתף	מקדם ההשבחה
5/3/2017	דוד טיגרמן	6668/370	בן אליעזר 15	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.9 מ'	עד גובה 2.5 מ' 0.1 עד גובה 2.9 מ' 0.05
3/16/2017	אמנון נזרי	6668/413	בזל 47 פינת קפלן 89	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 3.15 מ'	עד גובה 2.42 מ' 0.05 עד גובה 3.15 מ' 0.09
3/16/2017	אמנון נזרי	6668/456	קפלן 55	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.9 מ'	0.17
12/11/2016	דוד טיגרמן	6668/442	האשל 94	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.6 מ'	0.12
3/6/2016	תמיר שדה	6668/1259	שז"ר 12	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ'	0.2
2/16/2016	יעקב פז	6668/668	וינגייט 43	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.75 מ'	0.125

בבקשה להיתר בנייה מבוקשת הקלה להגבהת גובה מרתף ל-2.80 מ' מ-2.2 מ'.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם השבחה 0.125 לשטח המרתף המוגבה.

<u>הקלה בגובה גדר</u>:

בשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן מיום לנכס הממוקם בגוש 6669 בחלקה 46 ברח' האשל 52, שכונת הרצליה פיתוח בהרצליה, הובא בחשבון השבחה לחצר הנהנת מפרטיות בגין הקלה בגובה גדר במקדם 0.025

<u>הקלות מתכלות</u>:

סוגיית התכלות ההקלות נידונה רבות בשומות מכרעות ובוועדות ערר, ובין היתר בערר מס' 45/16/48 בעניין אברהם וליטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון שם נקבע: "ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין".

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי ההקלות מתכלות וכי מקדם ה"תפוגה" להקלות הינו **0.9**.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תחשיבים:

וינגייט 11, שכונת הרצליה פיתוח גוש 6669, חלקה 246	
החלטת הועדה המקומית מישיבה מס' 30	
מצב חדש	
שטח מרתף מתחת לחניות	39
מקדם מרתף	0.5
שטח חניה קיים בהיתר	19.50
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי'	₪ 8,000
ההשבחה	₪ 156,000
היטל השבחה 50%	**₪ 78,000**

וינגייט 11, שכונת הרצליה פיתוח גוש 6669, חלקה 246 בקשה להיתר בנייה מס' 20230775			
הקלה לתוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי' במ"ר**
תוספת שטח עיקרי קומת קרקע	83.98	1	83.98
מרפסות כשטח עיקרי	26.6	0.7	18.62
הפסד שטח חצר	110.58	0.25	-27.65
סה"כ שטח אקווי'			**74.96**
הקלה לתוספת שטח מרתף			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי' במ"ר**
תוספת שטח מרתף	91.28	0.5	45.64
סה"כ שטח אקווי'			**45.64**
הקלה של עד 10% לקו בניין אחורי מזרחי			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי' במ"ר**
יפור תכנוני לקו בניין צדדי בקומת קרקע ו	1.4	0.1	0.14
שיפור תכנוני לקו בניין צדדי בקומת מרתף	0.74	0.05	0.04
סה"כ שטח אקווי'			**0.18**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקלה לקו לבריכת שחיה			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
שטח בריכת השחיה החורג מקו בניין	40	0.1	4.0
סה"כ שטח אקווי'			**4.0**
הקלה לגובה מרתף 2.8 מ' במקום 2.2 מ'			
השבחה להקלות בנייה	**שטח במ"ר**	**מקדם השבחה**	**שטח אקווי' במ"ר**
הגבהת מרתף	289	0.125	36.13
סה"כ שטח אקווי' להשבחה			**36.13**
הקלה בהגבהת גדרות			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח חצר לחיוב	250	0.025	**6.25**
סה"כ שטח אקווי' להקלות מתכלות			167.15
מקדם הקלה מתכלה			0.90
סה"כ שטח אקווי'			**150.43**
סיכום ההשבחה			
סה"כ שטח אקווי' לחיוב			**150.43**
שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי'			₪ 25,500
ההשבחה			₪ **3,836,024**
היטל ההשבחה 50%			₪ **1,918,012**

<u>השומה:</u>

לאור התיאור והנתונים הנ"ל הריני מעריך את היטל ההשבחה לנכס הנדון כמפורט כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
החלטת ועדה מקומית מס' 30	01.05.2005	₪ 156,000	₪ 78,000
הקלות בבקשה להיתר 20230775	03.01.2024	₪ 3,836,024	₪ 1,918,012

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 11.02.2026:</u>

<u>גורמים, עקרונות ושיקולים בשומה</u>

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנדון, התחשבתי, בין היתר, בגורמים, בעקרונות ובשיקולים הבאים:

- מיקומו של הנכס הנדון, ברח' וינגייט 11 בחלקה הצפוני של שכונת הרצליה פיתוח.
- הובא בחשבון מיקום המגרש על ציר מרכזי בשכונה עם תנועת כלי רכב ערה.
- נלקח בחשבון צורת ומימדי החלקה.
- נלקח בחשבון אופי הבינוי המבוקש והיקף הבניה.
- הנגישות למגרש.
- <u>המועד הקובע</u> בגין אישור הקלות הינו 03.01.2024.
- נלקח בחשבון מהות ההקלות - בין היתר, הקלות כמותיות אשר לצורך מימושן נדרשו הקלות בקווי הבניין. כמו כן, הובא בחשבון מקדם שוליות להיקף השטחים הגדול.
- נלקח בחשבון כי בתום החיים הכלכליים של הנכס, פג תוקפן של כלל ההקלות שאושרו בבקשה להיתר.
- רישוי - כמפורט לעיל.
- המצב המשפטי - בעלות פרטית רשומה בטאבו.
- הובאו בחשבון החלטות ועדות ערר, החלטות בית משפט ועוד.
- ערכי שווי התבססו בין היתר על עיסקה בנכס עצמו, עסקאות מכר שבוצעו בסביבה הקרובה, פסיקות שמאים מכריעים תוך ביצוע התאמות לנשוא השומה מבחינת מיקום הנכס, מיקום הנכס בחלקה ועוד.
- הערכים הכספיים מוצגים בש"ח.

<u>נושאים עקרוניים המשפיעים על התחשיב:</u>

<u>החלטת ועדה מקומית מספר 30 מתאריך 1.5.2005</u>

שמאי הועדה חישב השבחה להגדלת שטח המרתף בהתבסס על שטח החניה בהתאם להחלטת ועדה מקומית מספר 30 מתאריך 1.5.2005.

יש לבטל את דרישת החיוב בגין החלטת הוועדה הנ"ל מהטעמים הבאים:

א. בהתאם לנסח טאבו, הבעלות בחלקה מכח מכר נרשמה בתאריך 30.3.2023 ובהתאם לסעיף מספר 5 בשומת הועדה, צויין כי החלקה נרכשה בתאריך 11.10.2021 ע"י מבקש ההיתר ולפיכך הביא בחשבון בעלות בנכס מיום **11.10.2021.**

בגין עיסקה זו, התקבלה שומה מכרעת תאריך 20.10.2022 ע"י כבוד השמאי המכריע דוד דדון ובה נקבעה השבחה לכלל התכניות במצב הקודם, לרבות פרוטוקול וועדה לתוספת שטחי שירות וזאת בהסתמך על ערר (תל אביב-יפו) 8292-11-18 רונית צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה – ערר שיבוטל בהמשך, ראה סעיף ב'.

שולם היטל השבחה במלואו ע"י המוכר.

ב. בתאריך 18.9.2023 בית המשפט המחוזי ביטל את הפסיקה של ועדת ערר בעניין שווי המצב הקודם בהתאם להחלטת הועדה המקומית מספר 30 מתאריך 1.5.2005, **עמ"נ 14028-10-22 יואב צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 18.09.2023.**

אחת הנקודות שדנו בערעור זה הינן שיעור הזכויות למבנה חניה מכוח תכנית 253א' וזאת על רקע הטענה כי הוועדה המקומית הנפיקה היתרים ל- 50% בניה וליותר מ- 25 מ"ר מבנה חניה מקורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"..... מן האמור לעיל עולה, כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסד במצב הקודם מוביל למסקנה כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם לצורך תחשיב היטל ההשבחה, כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסד בשטח העולה על 25 מ"ר **ומכאן שאין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה.**"

הערעור התקבל במלואו ונקבע:

"כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל- 50% זכויות בניה ולמוסד מעל 25 מ"ר. לאור קביעה זו, אני מבטל את החלטת ועדת הערר, כך שהיטל ההשבחה יהיה בהתאם לשומה המכרעת".

בית המשפט קבע בערעור הנ"ל שהחלטת הועדה לא יצרה זכויות בניה חדשות, אלא לכל היותר עיגנה מצב תכנוני שהיה נהוג ומיושם בפועל שנים רבות קודם לכן ולכן לא נוצרה השבחה בגין החלטת הוועדה.

השומה המכרעת כאמור, ניתנה בתאריך 20.10.2022, טרם ביטול בית המשפט המחוזי את פסיקת ועדת הערר.

ג. בעת רכישת הנכס מושא השומה כאמור שולם היטל השבחה ע"י המוכרים בגין כל התכניות במצב הקודם, לרבות החלטת הוועדה המקומית הנ"ל הכוללת את שטח מבנה החניה במלואו.

תכנית הר/2000/מ, הינה התכנית אשר מעניקה את זכויות הבניה למרתפים וקובעת ששטח המרתף בווילות וקוטג'ים יהיה עד 100% היטל הבניין.

כאמור הזכויות נרכשו בשנת 2021, במועד שבו המצב התכנוני ידוע, כלומר אפשרות הקמת מרתף בשטח עד 100% היטל הבניין. היטל הבניין כולל גם את שטח מבנה החניה ולכן מהווה שטח שהיה ניתן למימוש כבר במצב הקודם.

שטח המרתף אינו מהווה זכות תכנוני עצמאית או תוספת זכויות חדשה, אלא נגזרת ישירה של היקף הבינוי בק"ק שאושר בפועל במסגרת הפרקטיקה התכנונית הנהוגה.

ד. בהתאם לאמור לעיל, זכויות הבניה להקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע היו קיימות כבר במצב הקודם ולכן יש לבטל את החיוב.

<u>מקור זכויות הבניה שאושרו בהקלה</u>

בשומת הועדה חושבה הקלה לתוספת שטחים גבוהה מהשטחים המופיעים בתכנית ההגשה כדלקמן: להלן טבלת השטחים המבוקשת העדכנית שהוצגה בפני ע"י מזמין חוות הדעת:

			למסרות עיקריות					למסרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר	ממ"ד
			מוצע		סה"כ			מוצע					סה"כ					מוצע	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קורות	מערכות סכניות וש.שירות	מרתף	חניה שירות	בליסות גגונים קירוי	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	בריכת שחיה	הורדה	ממ"ד סה"כ
-3.20	כן	קומת מרתף						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	31.93	322.52	83.02	71.00	12.71
+0.00	לא	קומת קרקע	265.78	26.60	292.38	292.38	28.95					39.00	6.00	45.00	45.00	4.46	337.38		76.29	
+3.90	לא	קומה א	162.94	13.50	176.44	176.44	17.47										176.44		14.23	
		מעל הקרקע	428.72	40.10	468.82	468.82	46.42					39.00	6.00	45.00	45.00	4.46	513.82		90.52	
		מתחת הקרקע						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	31.93	322.52	83.02	71.00	12.71
		סה"כ המבנה	428.72	40.10	468.82	468.82	46.42	9.00	3.71	10.44	299.37	39.00	6.00	367.52	367.52	36.39	836.34	83.02	161.52	12.71
חישוב שטחים סה"כ																				
		מעל הקרקע	428.72	40.10	468.82	468.82	46.42					39.00	6.00	45.00	45.00	4.46	513.82		90.52	
		מתחת הקרקע						9.00	3.71	10.44	299.37			322.52	322.52	31.93	322.52	83.02	71.00	12.71
		סה"כ המבנה	428.72	40.10	468.82	468.82	46.42	9.00	3.71	10.44	299.37	39.00	6.00	367.52	367.52	36.39	836.34	83.02	161.52	12.71

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מרתף</u>

שמאי הועדה חישב השבחה עודפת בגין תוספת שטח במרתף, פעם ראשונה תוספת 39 מ"ר מתחת למבנה החניה בהתאם להחלטת הועדה מ- 2005 ופעם שניה תוספת 91.28 מ"ר תוספת בהקלה.

<u>להלן שטח המרתף להשבחה</u>:

במצב הקודם, בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין צארום שהוצגה לעיל, מותר מרתף בשטח 100% היטל המבנה:

מרתף		
תכסית	18%	181.80 מ"ר
מבנה חניה		39.00 מ"ר
סה"כ מרתף מותר במצב קודם		**220.80 מ"ר**
מרתף מבוקש		299.37 מ"ר
יתרה להשבחה		**78.57 מ"ר**

<u>תוספת שטח עיקרי בהקלה</u>

בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון במצב הקודם את כלל הזכויות התבע"יות ואילו במצב החדש עפ"י תכנית ההגשה

מצב קודם		
זכויות מוקנות	36%	363.60 מ"ר
מצב חדש		
תוספת 6%	6%	60.60 מ"ר
תוספת 5%	5%	50.50 מ"ר
תוספת שטח בהקלה		**111.10 מ"ר**
שטח עיקרי כולל מבוקש		468.82 מ"ר
סה"כ מ"ר עיקרי להשבחה		**105.22 מ"ר**

חלוקת השבחה להשבחה לפי שימוש	
מגורים מבוקש	428.72 מ"ר
מרפסות מבוקש בקומת קרקע	26.60 מ"ר
מרפסות מבוקש בקומה א'	13.50 מ"ר
שטח מגורים להשבחה	**65.12 מ"ר**
יתרת שטח למרפסות מקורות	**40.10 מ"ר**

להלן מקדמי שווי לשטחים עיקריים מקורים בקומת קרקע ו- א', כפי שנקבעו בשומות מכריעות בהרצליה פיתוח:

- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, גו"ח 6669/224, רח' ברוך קמין 9 מתאריך 10.7.2025, למועד הקובע 3.1.2024, נקבע מקדם 0.5 לשטח עיקרי מקורה בקומת הקרקע.
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יעקב פז, גו"ח 6667/256, רח' הנשיא בן צבי 81, מתאריך 10.12.2024 למועד הקובע 17.1.2024, **נקבע מקדם שווי 0.2 לתוספת מרפסת בקומה א'.**
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע דוד דדון, גו"ח 6669/1016, רח' האשל 139, **נקבע מקדם שווי 0.25 למרפסת בקומה א'.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדמי שווי למרפסות כשטח עיקרי נקבעו כדלקמן:</u>

שמאי המשיבה קבע מקדמי שווי לשטחי המרפסות בשיעור גבוה מהמקובל ולא עשה הפרדה בין השטח בקומת הקרקע לשטח בקומה א'.

בהתאם לשומות מכריעות בשכונה, נקבע בקומת הקרקע מקדם 0.5 ואילו מרפסת בקומה א', שמהווה מרפסת לחדר שינה אחד הינה מרפסת בעלת אינטנסיביות שימוש נמוכה עד לא קיימת בבית פרטי ולכן שוויה נחות משווי המרפסת בקומת הקרקע ותבוא במקדם 0.2.

<u>הקלות בקווי בניין</u>

מהות הבקשה כוללת הקלה כמותית - תוספת זכויות בניה בשיעור 5% + 6%.

שמאי הועדה חישב השבחה מלאה בגין תוספת השטחים העיקריים ובנוסף חישב הקלה בקווי בניין בגין השטח החורג בקו בנין, שזו נדרשה לצורך מימוש זכויות הבניה.

זאת ועוד מתכנית הבקשה להיתר עולה כי החריגה בקווי הבניין עיקרה בעובי הקירות ולא בשטח בנוי. חיוב זה מהווה חיוב כפול ויש לבטלו.

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע דוד דדון, גו"ח 6667/414, קיבל כבוד השמאי המכריע את עמדתו של שמאי המבקש לעניין הקלה בקו בניין שאושרה עם תוספת זכויות בניה וקבע:

"לאור העובדה כי אושרה הקלה לתוספת זכויות בניה אשר הוסיפה זכויות בקומת מרתף והקרקע בהיקף ניכר יותר, אני סבור כי לא ראוי לאמוד במקרה דנן השבחה בגין התכנית וראוי להניח כי היה צריך למקם לכל הפחות חלק מהשטח שנוסף בהקלה מעבר לקווי הבניין על מנת לא לפגוע בתכנון הבית והחצרות ***ועל כן, השבחה ככל שחלה בגין הבניה מעבר לקו בניין מגולמת בהקלה שאושרה לתוספת שטח.*** *אני סבור כי חיוב נוסף בגין הקלה בקווי הבניין במקרה זה תהווה אכן כפל חיוב ביחס להשבחה שנקבעה ביתר ההקלות שכן היא מגולמת בהם."*

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע ארז כהן, גו"ח 6517/104, רח' מודיעין 4 נקבע:

"הצדדים מסכימים כי ההקלה בקווי בניין <u>גלומה בתחשיב ההקלה</u> לתוספת השטח העיקרי..... אני מקבל את הסכמות הצדדים...".

ראוי לציין כי בשומה מכרעת זו, שמאי הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מר עדי נאור קבע כדלקמן:

"הובא בחשבון כי <u>ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין כלולה בהשבחה בגין תוספת 6% לשטח עיקרי</u>".

בסוגיה דומה, קבע בעניין זה כבוד השמאי המכריע משה נדם בשומה מכרעת בכפר שמריהו:

"תרומת ההקלות בקווי הבנין של המבנה לשווי, <u>מגולמת בהקלה הכמותית</u>, שכן אלמלא ההקלה הכמותית שנתבקשה להרחבת השטחים העיקריים בקומת הקרקע, לא היו נדרשות הקלות אלו בקווי הבנין."

<u>הקלה - תוספת גובה במרתף</u>

שמאי הועדה קבע השבחה בגין הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ' לפי מקדם 0.125.

ההשבחה נקבע על ידו לשטח של 289 מ"ר.

מבדיקת השטחים בתשריט הבקשה, אני מקבל את השטח שהושבח לתוספת גובה כפי שחושב בשומת הועדה.

מקדם שווי לגובה המבוקש הינו לא יותר מ- 0.11.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, מתאריך 10.7.2025, גו"ח 6669/224, ברוך קמין 9 למועד הקובע 3.1.2024, נקבע מקדם גובה ל- 2.9 מ' בשיעור 0.11 וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	גובה	הגבהת מרתף מקדם משוקלל
יהודה פלד	מרים החשמונאית 7	289/6517	3.34	0.15
	זוהר טל 2	495/6668	2.8	0.1
	חבצלת השרון 59	725/6668	2.7	0.09
	האשל 108	433/6668	3.5	0.15
גיל הרצברג	קדמה 77	340/6668	3.05	0.09
יעקב (ג'קי) פז	וינגייט 27	651/6668	3	0.1
אפרת שלז	ינאית 9	696/6669	3	0.08

השומה.

ניתן לראות כי לגובה 2.8 נקבע מקדם 0.1.

<u>הקלה - קו בניין לבריכת שחיה</u>

שטח חורג מקו בנין עפ"י שומת הועדה וסה"כ כ- 40 מ"ר.

זכויות לבריכה הינן זכויות מוקנות וההקלה המבוקשת מהווה שיפור תכנוני בלבד, ניתן היה למקם את הבריכה בתחום קווי הבניין לבריכות, אולם בתכנון המאפשר שימוש מוגבל בחצר הפנויה.

לאור זאת, יש להפעיל את מקדם ההשבחה על השטח המושבח, דהיינו 40 מ"ר.

לכן, יש להביא בחשבון מקדם שווי בריכה 0.35 ומקדם שיפור תכנון 0.1.

<u>הקלות - גובה גדר</u>

כאמור לעיל, אושרו 2 הקלות לגובה גדר:

- הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ' ממפלס הקרקע של השכן
- הקלה באופן חלקי בגובה גדר צדדית צפונית בין שכנים באופן הבא: במרווח הקדמי עד 1.5 מ', ביתרת הגדר עד 2 מ', הגובה יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל.

מצד מזרח, גובלת החלקה בחלקה 247 ומצפון גובלת החלקה בחלקה 244.

מצד מזרח, גובלת החלקה שבנדון בחלקה מספר 247, אשר בחלקה זו אושרה הקלה בגובה גדר, בגבול עם חלקה 246 שבנדון, מעיון בתכנית הבקשה וסיור במקום עולה כי הגדר המזרחית האחורית כבר בנויה וקיימת, חיוב בגין גדר זו פעם נוספת, יצור תשלום כפול לוועדה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

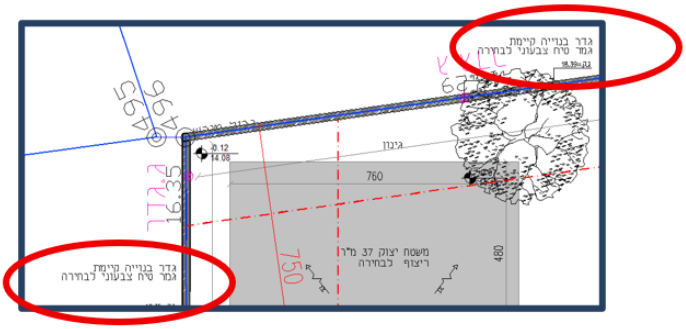
להלן אישור הקלה לגובה הגדר בחלקה 247:



מצד צפון, גובלת החלקה בחלקה 244, גם בחלקה זו אושר היתר עם גובה גדר 1.8 מ', אשר בנויה וקיימת.



גם בתכנית ההגשה של מושא השומה, ניתן לראות כי הגדרות ממזרח ומצפון כבר קיימות ובנויות





מהאמור עולה כי 2 הגדרות הנ"ל כבר קיימות בפועל ואושרו בהיתרי הבניה של החלקות הגובלות.

אושרה הגבהה של 20 ס"מ נוספים בגדר הצפונית, שאני סבור שתוספת זו הינה זניחה ואינה מייצרת השבחה.

<u>מקדמי שווי</u>

<u>מקדם התכללות להקלה</u> - תוקפן של זכויות בניה שאושרו בהקלה:

בועדת ערר (מס' 45/16/48, וליטיסיה נגד הועדה המקומית הוד השרון, מתאריך 22/06/2017) נדונה השאלה האם עם הריסת מבנה קיים שניתן לו היתר בנייה להקלה, פקע גם תוקפו של היתר הבניה לתוספת הזכויות ומשכך, אין להתחשב בזכויות אלו במצב התכנוני הקודם.

בלשון הערר נאמר בין היתר, כך: "הקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין ועל כן, אישורה על ידי הועדה המקומית יעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, <u>ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו.</u> <u>עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה</u>.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זכויות שניתנו בדרך של הקלה, הינן למעשה זכויות שניתנו בסטיה מהוראות התכנית התקפה ומכאן שאינן מצויות באותה רמה נורמטיבית בהן מצויות זכויות שהוקנו במסגרת תכנית אלא ברמה פחותה להן. כך, בעוד שזכויות הכלולות בתכנית קשורות בקשר הדוק למקרקעין ותוקפן יפה למשך כל תקופת חייה של התכנית, זכויות שניתנו בדרך של הקלה, אינן תקפות לעולם ועד אלא למשך תקופת חייו של ההיתר שניתן להן".

בפס"ד תא (חי') 914/2000 גדעון אחזקות בע"מ נגד עירית חיפה נקבע "יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה...זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר – פג תוקפה של ההקלה ועימה בטלה גם ההשבחה, אשר העלתה את שווי המקרקעין".

החלטת ועדת ערר 85115/13 עדי ולירון כגן נגד ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, מיום 17/12/2019 נאמר כדלקמן: "נזכיר כי ההפחתה בשווי הזכויות שבה נקט השמאי המייעץ, נבעה מהעובדה שהזכויות במקרה שלפנינו הן זכויות שניתנות במסגרת היתר בנייה ועומדות בתוקף רק כל עוד הנכס לא נהרס. שווי הזכויות הופחת מאחר שמשך חייהן קצר יותר מאשר זכויות מוקנות בתכנית, וההפחתה התבססה על משך חייו הכלכליים של הנכס.

מאחר שההפחתה בגין הזמניות נובעת מהעובדה שהזכויות יפקעו כאשר המבנה ייהרס, הרי שלשאלת מקור הזכויות – בין מכוח הוראת גמישות ובין מכוח הקלה אין משמעות. כך או כך, הזכויות יפקעו עם הריסת הנכס, ומשך חייו הכלכליים של הנכס (ההיבט השמאי) בוודאי לא מושפע מהבדל משפטי זה"

תימוכין לטענה כי הזכות להקלה אינה מוקנה וקצובה בזמן, היות והיא פוקעת בתום החיים הכלכליים ובעת הריסת המבנה פוקעת מאליה, ומכאן יש לייחס לה מקדם שווי מופחת, ניתן למצוא גם בפסיקותיהם של השמאים המכריעים שדנו בסוגיה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם התכללות
דוד דדון	6668/1129	המרי 6, הרצליה	0.85
אורלן דודזון שמאמה	6669/309	הברוש 12 הרצליה	0.82
יהודה פלד	6669/224	ברוך קמין 9 הרצליה	0.9
יעקב הלוי	6669/549	הילך 14, נוף ים, הרצליה	0.87
שלומי יפה	6669/431	הנשיא יצחק בן צבי 35	0.82
ניקי פרימו	6669/55	השאל 57, הרצליה	0.82
שושי שרביט שפרא	6667/208	יהושפט המלך 53, הרצליה	0.82
נורית ג'רבי	6667/281	שלוה 18, הרצליה	0.86
אמנון ניזרי	6668/403	האשל 110, הרצליה	0.86
רון וירניק	6668/1214	שז"ר 3, הרצליה	0.9
ניקי פרימו	6667/344/2	שלמה המלך 51 ב', הרצליה	0.82
רן וירניק	6669/462/2	גלי תכלת 2 א', הרצליה	0.9
ניקי פרימו	6666/723/1	שלומציון המלכה 24, הרצליה	0.82
שושי שרביט שפרא	6578/109	גלי תכלת 11, הרצליה	0.82
דורית פריאל	6667/587/5	אבנר 5, רעננה	0.73
נורית ג'רבי	6669/197	גלי תכלת 11, הרצליה	0.86
דנה שיחור	6667/614/1	טראן 10	0.82
שמר סרחאן	6669/168	גלי תכלת 32, הרצליה	0.9

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאור כל האמור לעיל, יש לקצוב את תרומת הקלות הבנייה, למשך החיים הכלכליים של בית המגורים בלבד.
אורך חיים כלכלי להקלות, הינו כאורך החיים של בתים בסביבת הנכס.
לאור הנתונים שהוצגו לעיל ובהתאמה לנשוא השומה, אני סבור כי מקדם ראוי לשווין של זכויות מתקלות הינו 0.82.

שוליות המשפיעה על ההקלה בתוספת שטחי בניה

שמאי הועדה קבע את שווין של זכויות הבניה הנוספות שאושרו בהקלה בשווי מלא, ללא כל התייחסות לתרומה השולית שלהן.
שטחי הבניה הנוספים שאושרו בהקלה הינם שטחים שוליים ותרומתם לשווי הנכס פחותה משטחים גרעיניים, ולכן הובאו בחשבון מקדמי שוליות.
בנוסף, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי על המגרש הוגשה בקשה להקמת יח"ד אחת בשטח כולל של כ- 838 מ"ר ולכן לא ניתן לייחס לכלל המ"ר שווי אחיד.
ניתנה שוליות 0.9 לזכויות מתוקף הקלות.
להלן מדגם דוגמאות של הכרעות שמאים מכריעים בעניין שוליות:

- בשומות מכרעת של השמאי אמנון נזרי, בגו"ח 6668/403, רח' האשל 110, ובגו"ח 6668/1098, רח' האשל 116-118 קבע **מקדם שוליות בשיעור 0.9** בגין תוספת שטח בהקלות 5% + 6%, הן בקומות העליונות והן בקומת המרתף.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 6668/378, רח' אריה בן אליעזר 20, נקבע מקדם שוליות לשטח שמעל 250 מ"ר עילי בשיעור 0.9 ואילו לשטח מרתף מעל 100 מ"ר **מקדם שוליות 0.8.**
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מר אמנון נזרי בגוש 6668 חלקה 403 מיום 7/9/2010, נקט במקדם **שוליות - 0.80.**
- בשומת השמאי המכריע אריה אריאל (ג/ח 6668/562 + 6669/219) מתאריך 8/4/2018 פסק, בין היתר, שוליות לשטח מרתף מעל 100 מ"ר – **מקדם 0.8.**
- בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל, גו"ח 6667/271, שלומציון המלכה 7, במצב החדש קבעה מקדם שוליות בשיעור 0.9 לשטח עיקרי מעל 300 מ"ר.
- בשומת דורית פריאל 6669/573 חושבה שוליות במגרש קטן יחסית של כ- 663 מ"ר בלבד לעומת הנכס נשוא השומה.
- בשומת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6669/168, **נקבע שוליות 0.9 בגין תוספת זכויות הבניה בקומת הקרקע.**
- בשומת השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו"ח 6668/139, **נקבעה שוליות 0.9 בגין שטחים שנוספו בהקלה** ונקבע: "אני סבור כי על אף שקיים ביקוש למגרשים גדולים שהינם יוקרתיים יותר ולעובדה כי קיים ביקוש רב לניצול זכויות בניה מעבר לבינוי הקיים, ראוי להביא בחשבון הפחתה סביר במקדם 0.9 בגין שוליות". "..... **אין שווי שטח שולי כשטח גרעיני**."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי

1. כללי

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בסך 25,500 ש"ח למועד הקובע 3.1.2024, מספר חודשים לתוך מלחמת חרבות ברזל.

כל עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה הינן עסקאות שנחתמו ודווחו לפני המלחמה או לחילופין, הציג הכרעות למועד קובע קודם למועד הקובע מושא השומה ואינו מביא בחשבון את מאפייני השוק לאותו זמן.

להלן ניתוח העסקה בנכס:

בתאריך 11.10.2021, נרכשו חלקה 246 וחלקה 248, תמורת 33,000,000 ש"ח, המשקף מחיר של 16,500,000 ש"ח לכל חלקה. על חלקה 248 היה בית מגורים להריסה, כלומר מחיר המכירה משקף שווי לקרקע ריקה.

מניתוח העיסקה בהתאם להיקף הבניה המבוקש עפ"י תכניות בתוקף, כולל זכויות מותנות במקדם 0.36, תוך התייחסות לכלל הפרמטרים שפורטו לעיל, **מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 19,900 ש"ח**.

מפלס	אחוזי בניה	מ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
מרתף	18%	220.80 מ"ר	0.5	110.40 מ"ר
קרקע	18%	181.80 מ"ר	1	181.80 מ"ר
א	18%	181.80 מ"ר	1	181.80 מ"ר
ע. גג	60%	109.08 מ"ר	0.75	81.81 מ"ר
זכויות מותנות בהקלה	5%	50.50 מ"ר	0.36	18.18 מ"ר
	6%	60.60 מ"ר	0.36	21.82 מ"ר
מרפסת גג		72.72 מ"ר	0.2	14.54 מ"ר
חניה מקורה		39.00 מ"ר	0.35	13.65 מ"ר
בריכה		80.00 מ"ר	0.35	28.00 מ"ר
חצר		709.20 מ"ר	0.25	177.30 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				**829.30 מ"ר**

מ"ר מבונה: 19,896 ש"ח = 829.30 מ"ר אקו' / 16,500,000 ש"ח.

עסקאות בקרקע כפי שדווחו במערכת מידע נדל"ן:

- בתאריך 12.07.2023, נמכרה מחצית חלקה 247, הגובלת בנכס מצד מזרח, רח' קפלן 14, גו"ח 6669/247, שטח החלקה 1,024 מ"ר, נמכרה מחצית החלקה ועליה בית דו-משפחתי תמורת 13,250,000 ש"ח. בתיק הבניין נמצאה בקשה לשינויים בבית מגורים הקיים, שינויים ותוספת בניה. בנוי בהיתר עיקרי + שירות 250.53 מ"ר, מבוקש תוספת בניה לרבות מיצוי הקלות ובריכת שחיה. מניתוח העיסקה, מתקבל שווי למ"ר מבונה כ- 22,765 ש"ח.
- בתאריך 12.04.2024, נמכרה מחצית חלקה 34 בגוש 6669, רחוב קפלן 37 ועליה בית מגורים דו-משפחתי שנבנה עפ"י היתר בניה משנת 2007, סה"כ שטח בנוי למחצית המבנה כ- 470 מ"ר כולל חניה. הבית נמכר תמורת 17,500,000 ש"ח. מניתוח העיסקה בהתאם לגיל הבית, מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 23,000 ש"ח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים למועד הקובע של מושא השומה:

- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יעקב פז, ברחוב בן צבי 81 בהרצליה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **21,000 ש"ח למועד הקובע 24.1.2024.**
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, ברחוב ברוך קמין 9 בהרצליה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **24,000 ש"ח למועד הקובע 03.01.2024.** (בשמים לב כי מדובר בנכס במיקום עדיף, נכס פינתי, הממוקם מערבית למושא השומה).
- בשומה מכרעת של ד"ר ברזילי בועז, רחוב שלווה 15, גו"ח 6667/22, **למועד הקובע 03.01.2024 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ש"ח.**
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע שלומי יפה, רחוב יצחק בן צבי 35, גו"ח 6669/431, **למועד הקובע 22.02.2023 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 17,700 ש"ח.**

משקלול כלל הנתונים לעיל, תוך התייחסות לעיסקה בנכס, מיקום הנכס, הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע, מחירי מכירה וביקוש, אני סבור כי שווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו **22,000 ש"ח.**

<u>תחשיב השבחה</u>

הקלה לתוספת שטח עיקרי			
תוספת שטח מרתף	78.57 מ"ר	0.5	39.29 מ"ר
תוספת שטח עיקרי קומת קרקע	65.12 מ"ר	1	65.12 מ"ר
מרפסת כשטח עיקרי בקומת קרקע	26.60 מ"ר	0.5	13.30 מ"ר
מרפסת כשטח עיקרי בקומה א'	13.50 מ"ר	0.2	2.70 מ"ר
הפסד שטח חצר	91.72 מ"ר	0.25	-22.93 מ"ר
סה"כ שטח אקו' להשבחה			**97.48 מ"ר**
שוליות			0.9
סה"כ שטח אקו' להשבחה			**87.73 מ"ר**

91.72

הקלה לגובה מרתף 2.8 מ' במקום 2.2 מ'			
הגבהת מרתף	289.00 מ"ר	0.1	28.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו' להשבחה			**28.90 מ"ר**

הקלה לקו לבריכת שחיה				
	שטח חורג	מקדם בריכה	מקדם קו בנין	סה"כ
שטח חצר מושבח	40.00 מ"ר	0.35	0.1	1.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו' להשבחה				**1.40 מ"ר**

סה"כ שטח אקו' להשבחה להקלות מתכלות	118.03 מ"ר
מקדם הקלה מתכלה	0.82
סה"כ שטח אקו' להשבחה	**96.78 מ"ר**

סה"כ שטח אקו' להשבחה		**96.78 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה		**22,000 ש"ח**
ההשבחה		**2,129,220 ש"ח**
היטל השבחה	50%	**1,064,610 ש"ח**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ה ש ו מ ה

לאור כל האמור לעיל הריני מעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס שבנדון, מגרש בשטח של 1,010 מ"ר ברחוב וינגייט 11, בהרצליה, גוש 6669 חלקה 246, כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
החלטת ועדה מקומית מספר 30	01.05.2005	אין השבחה	
הקלות	03.01.2024	2,129,220 ש"ח	1,064,610 ש"ח

מכתב תשובת המשיבה, מיום 11.03.2026:

החלטת ועדה מס' 30:

בשומת המבקשים בעמ' 15-16 צוין:

> בעת רכישת הנכס מושא השומה כאמור שולם היטל השבחה ע"י המוכרים בגין כל התכניות במצב הקודם, לרבות החלטת הוועדה המקומית הנ"ל הכוללת את שטח מבנה החניה במלואו.
> תכנית הר/2000/מ, הינה התכנית אשר מעניקה את זכויות הבניה למרתפים וקובעת ששטח המרתף בוילות וקוטגים יהיה עד 100% היטל הבניין.
> כאמור הזכויות נרכשו בשנת 2021, במועד שבו המצב התכנוני ידוע, כלומר אפשרות הקמת מרתף בשטח עד 100% היטל הבניין. היטל הבניין כולל גם את שטח מבנה החניה ולכן מהווה שטח שהיה ניתן למימוש כבר במצב הקודם.
> שטח המרתף אינו מהווה זכות תכנוני עצמאית או תוספת זכויות חדשה, אלא נגזרת ישירה של היקף הבינוי בק"ק שאושר בפועל במסגרת הפרקטיקה התכנונית הנהוגה.

להלן ההתייחסות:

ועדת ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה קבעה הלכה ברורה בסוגיה עקרונית ביחס לתוספת שטחי שירות מתחת לחניות בהרצליה.

ועדת הערר קבעה כי הזכות להקמת מרתף מתחת לחניה אינה זכות מוקנית או וודאית במועד עסקת המכר, אלא זכות המותנית באופן התכנון הספציפי שייבחר בעתיד.

"אנו מקבלים בעניין זה את עמדת המשיבה לפיה השלב הנכון לביצוע החיוב הוא בעת מימוש בדרך של מתן היתר בניה ולא במימוש בדרך של מכר, בין היתר מהטעם כי רק בשלב של היתר בניה ניתן לדעת האם החניות המקורות ייבנו בצמוד למבנה כך שייכללו בתכסית המבנה וכתוצאה מכך ניתן יהיה להקים את המרתף גם בשטח שמתחת לחניות המקורות."

לפיכך, ועדת הערר קבעה כי בקשת ההיתר הנוכחית היא "האירוע המחולל" של ההשבחה.

עצם ההצמדה הפיזית של החניה לבית המגורים במסגרת ההיתר היא שיצרה את הערך החדש, ולכן "השלב הנכון לביצוע החיוב הוא בעת מימוש בדרך של מתן היתר הבניה ולא במימוש בדרך של מכר.

לאור האמור, אין רלוונטיות למועד רכישת הנכס. החיוב בהיטל השבחה בדין יסודו, שכן הוא ממסה את ההתעשרות הקונקרטית שנוצרה אך ורק עם אישור הבקשה להיתר, ולא במועד קודם כלשהו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בשומת הוועדה חושבה ההשבחה בגין שטח המרתף שמתחת לחניות למועד קובע להחלטת הועדה מס' 30 מיום 01.05.2005 ו"זוכה" השטח הנ"ל בחישוב ההשבחה לתוספת שטח במרתף בהקלות למועד קובע מיום 03.01.2024 בהתאם להחלטת ועדת הערר הר/82127/1224.

לחילופין, ככל שיוחלט כי אין לחייב בגין שטח המרתף שמתחת לחניה למועד הקובע להחלטת ועדה בישיבה מס' 30 מיום 01.05.2005, אזי אין "לזכות" את השטח הנ"ל בחישוב ההשבחה לתוספת השטחים כפי שנקבע בשומה המכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 15.09.2024 בגו"ח 6517/103.

<u>הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20230775:</u>

בשומת המבקשים בעמ' 16 סעיף 9.2 הוצג תחשיב תוספת במרתף כדלקמן:

מרתף

שמאי הועדה חישב השבחה עודפת בגין תוספת שטח במרתף, פעם ראשונה תוספת 39 מ"ר מתחת למבנה החניה בהתאם להחלטת הועדה מ- 2005 ופעם שניה תוספת 91.28 מ"ר תוספת בהקלה.

<u>להלן שטח המרתף להשבחה</u>:

במצב הקודם, בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין צארום שהוצגה לעיל, מותר מרתף בשטח 100% היטל המבנה:

מרתף		
תכסית	18%	181.80 מ"ר
מבנה חניה		39.00 מ"ר
סה"כ מרתף מותר במצב קודם		**220.80 מ"ר**
מרתף מבוקש		299.37 מ"ר
יתרה להשבחה		**78.57 מ"ר**

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בשומת המבקשים בחישוב השטח במצב הקודם הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף 18% (181.80 מ"ר) + 39 מ"ר מבנה חניה ללא התייחסות לממ"ד.

שמאי המבקשים השמיט את שטח הממ"ד (12.71 מ"ר) מחישוב שטחי המרתף במצב החדש.

במצב הקודם- על פי הוראות התכנית החלה (הר/2000/מ), שטח המרתף נגזר מתכסית קומת הקרקע המותרת (עד 18% משטח המגרש). הממ"ד, כאשר הממ"ד נבנה **בתוך קונטור המרתף, הוא אינו מהווה שטח "חיצוני" או נוסף לתכסית זו, אלא הוא חלק מתוך אותם 18% מותרים**.

כלומר הממ"ד מהווה חלק בלתי נפרד מתכסית המרתף הבנויה ולא בנוסף, ויש להביא בחישוב המצב החדש יש להביא את שטח המרתף כולל הממ"ד.

לפיכך, מתקבל שטח מרתף במצב החדש 322.52 מ"ר (12.71 מ"ר ממ"ד + 299.37 מ"ר).

באופן זה, שטח הממ"ד מתקזז כדין בין המצב הקודם למצב החדש, והתוספת הריאלית הנובעת מההקלה מקבלת ביטוי מלא.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מעבר לאמור לעיל, קיימת סתירה מהותית בטיעוני השמאי המבקשים:

- מחד, השמאי מציין בסעיף הקודם "תכנית הר/2000/מ, הינה התכנית אשר מעניקה את זכויות הבניה למרתפים וקובעת ששטח המרתף בוילות יהיה עד 100% היטל הבניין"
  גם לפי שמאי המבקשים שטח הממ"ד במרתף אינו מוקנה בנוסף ל-18% אלא נכלל בהם.
- מאידך, בחישוב תוספת השטח בקומת המרתף הנובע מהקלות, בשומת המבקשים קיימת התעלמות משטח הממ"ד במצב החדש, ובכך "צומצם" באופן מלאכותי תוספת השטח הנובעת מההקלה המבוקשת.

<u>הקלה לתוספת שטח בקומת קרקע וקומה א':</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון תוספת השטח בקומת הקרקע וקומה א' ללא הפרדה בין הקומות.

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בהתאם להוראות תכנית הר/2000/א' סה"כ זכויות הבניה הינן 18% בקומה X 2 קומות:

מצב מוצע		
מס' קומות מירבי	מס' יחידות דיור מירבי במגרש מינימלי	שטח בנייה מירבי
בקומה אחת	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר	25%
2 קומות קומת		18X2=36%
בנין שמרצפותיו ומפוצלות בגופלסי ביניים		30%

לא מבוקשת הקלה לניוד שטחי בניה בין קומת הקרקע לקומה א', ולפיכך יש לבחון את תוספת השטח הנובעת מהקלה בכל קומה בנפרד.

בקומה א' מבוקש שטח עיקרי של 176.44 מ"ר סה"כ המהווה 17.54% משטח המגרש ולפיכך אין תוספת שטח בגין הקלות בקומה א' (כאמור בהתאם לתכנית הר/2000/א זכויות הבניה בקומה א' הינן 18%).

בקומת הקרקע מבוקש שטח עיקרי של 292.38 מ"ר המהווים 29.06% משטח המגרש ולפיכך כל ההקלה לתוספת שטח (מעבר לתוספת השטח במרתף) מיוחסת לקומת הקרקע בלבד.

לפיכך, מתקבל כי תוספת שטח עיקרי למגורים בקומת הקרקע הינה 83.98 מ"ר[8]+ תוספת שטח מרפסת למטרות עיקריות בקומת הקרקע בשטח של 26.60 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר בניה.

[8] 83.98 מ"ר = 181.8 מ"ר (18% X 1,006 שטח המגרש – 265.78 מ"ר (שטח מוצע למגורים בקומת הקרקע).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם מרפסת למטרות עיקריות:</u>

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם מרפסת כשטח עיקרי 0.5 בק"ק ו-0.2 בקומה א'.

בשומת המבקשים הוצגו שומות מכרעות כדלקמן:

להלן מקדמי שווי לשטחים עיקריים מקורים בקומת קרקע ו- א', כפי שנקבעו בשומות מכריעות בהרצליה פיתוח:

- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, גו"ח 6669/224, רח' ברוך קמין 9 מתאריך 10.7.2025, למועד הקובע 3.1.2024, **נקבע מקדם 0.5 לשטח עיקרי מקורה בקומת הקרקע.**
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יעקב פז, גו"ח 6667/256, רח' הנשיא בן צבי 81, מתאריך 10.12.2024 למועד הקובע 17.1.2024, **נקבע מקדם שווי 0.2 לתוספת מרפסת בקומה א'.**
- בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע דוד דדון, גו"ח 6669/1016, רח' האשל 139, **נקבע מקדם שווי 0.25 למרפסת בקומה א'.**

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מדובר **במרפסת מקורה** ולא מרפסת פתוחה.

לפיכך המקדמים שנקבעו בשומת של יעקב פז מיום 10.12.2024 בגו"ח 6667/256 ובשומת דוד דדון מיום 25.01.2024 בגו"ח 6668/1016, שהינם למרפסות פתוחות אינן רלוונטיות.

כמו כן, מקדם מרפסת מקורה בקומה א' אינה רלוונטית מאחר והחיוב לתוספת שטח הינו רק לקומת הקרקע כמפורט בסעיף הקודם בהתייחסותי.

שטחי מרפסות המקורות עפ"י הבקשה להיתר אושרו במסגרת **כשטחים עיקריים** לכל דבר ועניין.

ברגע ששטח נמנה במניין השטחים העיקריים של הנכס, הוא הופך לחלק אינטגרלי מהזכויות המוקנות בבית המגורים.

העובדה כי המבקש בחר, משיקוליו התכנוניים הנוכחיים, להותיר שטח זה כמרפסת מקורה, אינה גורעת מהעובדה כי מדובר ב"זכות נקייה" לשטח עיקרי.

בעל ההיתר רשאי בכל עת, ללא צורך בהליך נוסף של הקלה או תשלום היטל השבחה נוסף, לסגור שטח זה ולהפוך אותו לחלק מחדר מגורים, סלון או כל שימוש עיקרי אחר.

בשומה המכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 11.12.2016 בגוש 6668 חלקה 442 רח' האשל 94, הרצליה פיתוח, הייתה סוגיה דומה וגם שם התבקשו שטחי מרפסות מקורות כחלק מהשטח העיקרי.

בהכרעתו של מר טיגרמן נקבע מקדם 0.65 לשטחי המרפסות המקורות בקומת הקרקע כדלקמן:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12.5. שטחי "המרפסות" בקומות הקרקע:
בתכנון היחידה 2 קומות שאינן חופפות.
בצד המערבי של המבנה המתוכנן נוצרה קומה פתוחה (חלל מקורה) בקומת הקרקע, מרפסת ביציאה מהסלון, וחלל פתוח בצד הדרומי של קומת הקרקע.
הקומה הפתוחה בקומת הקרקע משתרעת לאורך 9.8 מ' (רוחב קומה א') ורוחב של 4 מ'.
החלל הפתוח באורך 17.1 מ' (בניכוי שטח החפיפה עם הקומה הפתוחה ורוחב של 1.45 מ'.
שטחים אלה מחושבים בתכנית ההיתר כשטחים עיקריים המתפקדים כשטחי מרפסות, יציאה מקורה מהסלון והבעלים יכולים לצרפם בכל עת לשטח הסלון.
מחד, לאור השימוש המוצע המקדם הראוי הוא 0.5, מאידך, מאחר וניתן בקלות להפכם לחלק משטחי המגורים בקומת הקרקע, המקדם הראוי הוא כשטחי מגורים.
לאור החלופות השונות לקביעת הערך, בחרתי במקדם של 0.65[21], שהוא תוצאה של סבירות של 70% לשימוש מרפסות בחייו הכלכליים של המבנה ו-30% לסיכוי לשיפור השטח ע"י צירופו לחלל המגורים.

21 .0.30 x 1 + 0.7 x 0.5

בהתאם לאמור לעיל מקדם 0.7 למרפסות המקורות שנקבע שומת הועדה הינו בגבולות הסביר.

<u>הקלה בגובה מרתף 2.8 מ' במקום 2.2 המותרים:</u>

בשומת המבקשים בעמ' 19 סעיף 9.4 נכתב:

שמאי הועדה קבע השבחה בגין הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ' לפי מקדם 0.125.
ההשבחה נקבע על ידו לשטח של 289 מ"ר.
מבדיקת השטחים בתשריט הבקשה, אני מקבל את השטח שהושבח לתוספת גובה כפי שחושב בשומת הועדה.
מקדם שווי לגובה המבוקש הינו לא יותר מ- 0.11.

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, מתאריך 10.7.2025, גו"ח 6669/224, ברוך קמין 9 למועד הקובע 3.1.2024, נקבע מקדם גובה ל- 2.9 מ' בשיעור 0.11 וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	גובה	הגבהת מרתף מקדם משוקלל
יהודה פלד	מרים החשמונאית 7	289/6517	3.34	0.15
	זוהר טל 2	495/6668	2.8	0.1
	חבצלת השרון 59	725/6668	2.7	0.09
	האשל 108	433/6668	3.5	0.15
גיל הרצברג	קדמה 77	340/6668	3.05	0.09
יעקב (ג'קי) פז	וינגייט 27	651/6668	3	0.1
אפרת שלז	יגאית 9	696/6669	3	0.08

ניתן לראות בטבלה לעיל כי הגובה שאושר בכל אחת מהשומות המכריעות, גבוה מהגובה שאושר בנכס מושא השומה.
ניתן לראות כי לגובה 2.8 נקבע מקדם 0.1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בשומת הועדה הוצגו הכרעות שמאים מכריעים לעניין ההשבחה הנובעת מהגבהת גובה המרתף ונקבע מקדם השבחה 0.125 שהינו על הצד הזהיר.

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בנכס הממוקם בגוש 6669, חלקה 325, רח' האשל 38 הרצליה פיתוח, מיום 13.04.2017, בה קבע השמאי המכריע מקדם תוספת שווי 0.15 לאישור הקלה בגין הגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.8 מ'.

להלן התייחסותו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן להקלה לתוספת גובה ואופן חישוב ההקלה:

12.3. <u>אישור ההקלה להגבהת המרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.8 מ':</u>
שמאי המשיבה ושמאי המבקש הסכימו על מקדם תוספת השווי בגינו יש לחייב עבור אישור ההגבהה וחלוקים על השטח הנכלל בהקלה זו.
הגדלת הגובה במרתף הינה משמעותית, שיעור של 27% ביחס למצב התכנוני שהוא 2.2 מ'.
הגבהה זו יוצרת רווחה, הגדלת נפח וחלל נרחב, המשפרים משמעותית את תפקוד המרתף.

קיימות שתי מדרגות בהגבהת המרתף, הגבהה עד גובה 2.5 מ', המהווה גובה מינימאלי לשטחי מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה, שהיא משמעותית יותר ומדרגה נוספת להגבהה עד לגובה 2.8 מ'.
שיעור השבחה מקובל וראוי להגבהה של עד ל-2.5 מ' הינו 10% (ממ"ר אקוויוולנטי), עבור התוספת מ-2.5 מ' ועד לגובה 2.8 מ' סביר להוסיף 5% נוספים, כך שהמקדם לתוספת השטח שנכלל בהקלה הינו 15%, כפי שהוסכם בין שמאי הצדדים.
שטח המרתף שהוגבה הוא שטח קומת המרתף בהפחתת שטח הממ"ד (12.5 מ"ר), פיר המעלית כולל קירות (2.89 מ"ר) ושטח המדרגות (7.6 מ"ר), סה"כ שטח לחיוב 87.01 מ"ר.

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בנכס הממוקם בגוש 6669, חלקה 298, רח' הרותם 4 הרצליה, בה קבע השמאי המכריע מקדם תוספת שווי 0.15 לאישור הקלה בגין הגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.8 מ'.

להלן התייחסותו של השמאי המכריע מר שלומי יפה להקלה לתוספת גובה:

אני סבור כי לצורך קביעת שיעור ההשבחה במקרה שלפנינו, בו מבוקשת הגבהת המרתף מגובה של 2.2 מ' ל- 2.8 מ', יש לחלק את ההשבחה לשני מרכיבי השבחה: מרכיב ראשון, קביעת ההשבחה הנובעת מתוספת גובה מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ', אותה יש לאמוד עפ"י מקדם 0.4 לעומת מקדם 0.5 (בהתאמה) וזאת בגין תוספת של פוטנציאל לשימוש במרתף כשטח עיקרי. גורם שני, תוספת הגובה מ- 2.5 ועד לגובה 2.8 מ', תוספת גובה זו, משווה לשטחי המרתף תחושת רווחה ושיפור התכנון. את שיפור התכנון, כאמור לעיל יש לאמוד בהתאם ליחס הגבהים ואשר מסתכמת בשיעור של 10% נוספים ביחס למקדם 0.5. אשר על כן אני קובע כי במקרה הנדון, אישור ההקלה לגובה מרתף של 2.8 מ' במקום 2.2 מ' מסתכם בכ- 15% (מקדם 0.55 במצב החדש לעומת 0.4 במצב הקודם).
סך ההשבחה בשטח אקו': 199.76 X0.15 מ"ר = 29.96 מ"ר.

מהנתונים לעיל עולה כי מקדם הגבהת המרתף שנקבע בשומת הוועדה הינו על הצד הזהיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה בקווי בנין לבריכה:</u>

בשומת המבקשים חושבה ההשבחה להקלה בקווי הבנין לבריכה כדלקמן:

> **9.5 <u>הקלה - קו בניין לבריכת שחיה</u>**
> שטח חורג מקו בנין עפ"י שומת הועדה וסה"כ כ- 40 מ"ר.
> זכויות לבריכה הינן זכויות מוקנות וההקלה המבוקשת מהווה שיפור תכנוני בלבד, ניתן היה למקם את הבריכה בתחום קווי הבניין לבריכות, אולם בתכנון המאפשר שימוש מוגבל בחצר הפנויה.
> לאור זאת, יש להפעיל את מקדם ההשבחה על השטח המושבח, דהיינו 40 מ"ר.
> לכן, יש להביא בחשבון מקדם שווי בריכה 0.35 ומקדם שיפור תכנון 0.1.

<u>להלן ההתייחסות:</u>

במסגרת הבקשה להיתר הבניה מבוקשים הקלות לתוספת בניה בק"ק המקטינים משמעותית את שטח החצר.
לכן לא ניתן לנצל את כל שטח הבריכה ללא הקלה במסגרת קווי הבניין (במגבלת קווי הבניין בתכנית).
לפיכך הבקשה להקלה המבוקשת בהיתר הבניה מהווה שיפור תכנוני המאפשר את הקמת בריכת השחיה.
בהתאם לאמור מקדם השבחה שהובא בחשבון בשומת הועדה הינו בשיעור של 0.1 המהווה את תרומת בריכת השחייה מעבר לתרומת החצר.
קביעה זו הינה בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים, בין היתר בהתאם לשומה המכרעת של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגו"ח 6669/153, בשומת גב' נורית ג'רבי נקבעו המקדמים הבאים:
מקדם חצר – 0.25 מקדם בריכה – 0.35 מקדם בריכה במסגרת הקלה בקווי בניין – 0.385
בהתאם לקביעת השמאית המכריעה הגב' ג'רבי מקדם שטח בריכה החורג מקו בניין יהיה
0.135 = 0.25 – 0.385 שהינו אף גבוה מקביעת שומת הועדה העומד על מקדם 0.1.

<u>הקלות מתכלות:</u>

בשומת המבקשים נקבע מקדם הקלה מתכלה 0.82

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם הקלה 0.9 לתקופה של 40 שנה בשיעור היוון 6%.
קביעה זו הינה בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט מיום 16.06.2021 לנכס הממוקם בגוש 6669, חלקה 225, ברח' חבצלת השרון 2 פינת רח' קמין ברוך הרצליה פיתוח, קבע השמאי המכריע מקדם 0.903 להקלות מתכלות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מיום 26.09.2016 לנכס הממוקם בגוש 6668, חלקה 658, ברח' וינגייט 33 הרצליה פיתוח קבע השמאי המכריע מקדם 0.9 להקלות מתכלות.

להלן קטע מן השומה המכרעת ובו התייחסות להקלות מתכלות:

> 12.3. מקדם הפחתה לערך ההקלות:
>
> להקלות יש ליחס את אורך החיים הכלכליים הצפוי של בית המגורים. ככל שלמרכיב הקרקע מיוחס שווי גבוה יותר, תרומת המחוברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר, ולהיפך. זכויות הבניה המתקבלות בהקלה הינן, זכויות בניה "מתכלות"[11], לכן, עקב היותם קצובים בזמן, קבעתי מקדם 0.9 לשטחים הנכללים במסגרתה הקלות.
>
> בהתאם, תחושב תוספת השטחים האקוויוולנטית נשוא ההקלות, על בסיס 15,000 ₪/מ"ר משוקלל, שהוא שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי (16,750 ₪) המוכפל במקדם ערך להקלות (0.9) במעוגל.

- שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 05.09.2018 לנכס הממוקם בגוש 6668, חלקה 1013, ברח' בן אליעזר אריה 40 הרצליה פיתוח, קבע השמאי המכריע מקדם 0.9 להקלות מתכלות.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 18.05.2020 לנכס הממוקם בגוש 6669 חלקה 182 ברח' גלי תכלת 60 למועד קובע 01.04.2020 קבע השמאי המכריע מקדם 0.9 להקלת מתכלות.

להלן קטע מן השומה המכרעת ובו התייחסות להקלות מתכלות:

> אני מקבל את טענת שמאי הצדדים להפעלת מקדם הפחתה למרכיב התכלות בשכונת יוקרה כגון הרצליה פיתוח וזאת עקב משך החיים הקצר, באופן יחסי, של מבנים בשכונת הרצליה פיתוח ובמיוחד ברחובות יוקרתיים דוגמת רחוב גלי תכלת.
>
> במקרה הנדון מדובר בבניה חדשה ברמת גימור גבוהה ולכן הובא בחשבון כי ההקלה תתכלה בעוד 40 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 40 שנה לעומת שווי לצמיתות.
>
> לאור האמור לעיל, יילקח בחשבון מקדם ההתכלות בגין הזכויות שאושרו בהקלה בשיעור של 0.9 בהתאם לעמדתו של שמאי המשיבה.

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי ההקלות בקומת המרתף אינן מתכלות.

(בניית מבנה חדש בתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון תבוצע על גבי המרתף הקיים).

מהנתונים שלעיל עולה כי מקדם הקלות מתכלות שנקבע בשומת הוועדה הינו סביר ואף מהווה את הרף התחתון.

כמפורט בסעיף 1 להתייחסותי, מאחר וכל הבית נהרס ונבנה מחדש מלבד קטע מקיר אחד המהווה את הקיר החיצוני של חדר המדרגות הרי שיש להתייחס לבקשה להיתר בניה כהקמת בית מגורים חדש ולפיכך מקדם ההקלה 0.64 המתכלה שהובאה בשומת המבקשים אינה בגבולות הסביר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שוליות</u>:

בשומת המבקשים נכתב:

> **<u>שוליות המשפיעה על ההקלה בתוספת שטחי בניה</u>**
>
> שמאי הועדה קבע את שווין של זכויות הבניה הנוספות שאושרו בהקלה בשווי מלא, ללא כל התייחסות לתרומה השולית שלהן.
>
> שטחי הבניה הנוספים שאושרו בהקלה הינם שטחים שוליים ותרומתם לשווי הנכס פחותה משטחים גרעיניים, ולכן הובאו בחשבון מקדמי שוליות.
>
> בנוסף, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי על המגרש הוגשה בקשה להקמת יח"ד אחת בשטח כולל של כ- 838 מ"ר ולכן לא ניתן לייחס לכלל המ"ר שווי אחיד.
>
> **ניתנה שוליות 0.9 לזכויות מתוקף הקלות.**

<u>להלן ההתייחסות</u>:

לדעת הח"מ בשכונת הרצליה פיתוח אין מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות

בשכונה הנדונה ככל שהמגרש גדול יותר וזכויות הבניה גדולות יותר הביקוש עולה בהתאם ולראיה הביקוש לתוספת שטח בנכס נשוא השומה הנדונה.

לתשומת לב השמאי המכריע.

שמאי המבקשים קובע כי יש להביא בחשבון שוליות וטוען "לא ניתן להתעלם מהעובדה כי על המגרש הוגשה בקשה להקמת יח"ד אחת בשטח כולל של כ-838 מ"ר, אך בניתוח עסקאות ההשוואה אינו מביא מקדם שוליות לשטחים כלל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות בניתוח עסקאות לתרומת הזכויות בהקלה:</u>

בשומת המבקשים בעמ' 24 בניתוח עסקאות ההשוואה הובא בחשבון זכויות בניה מותנות בהקלה במקדם 0.36.

<u>להלן התייחסות:</u>

בשומה המכרעת של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה מיום 26.01.2025 בגוש 6669 חלקה 431 רח' הנשיא יצחק בן צבי 35, הרצליה פיתוח, שמאי המבקשים העלה טענה דומה ומפנה בין היתר לעמ"נ 323333-12-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חברת זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ.

בשומה המכרעת קבע השמאי המכריע כדלקמן:

"עלינו לקבוע את ההשבה בגין אישור ההקלות ולא מהו שווי מ"ר מבונה הנהוג בסביבה. ככל ונעשה שימוש בשווי מ"ר מבונה שמתבסס על ניתוח של עסקה לרבות פוטנציאל ההקלות, הרי שמתקבל שווי מ"ר מבונה שמגלם מספר מרכיבי הפחתה שבהם היטל השבחה צפוי, התכלות ואי ודאות לקבלת הזכויות הללו.

לכן, ביסוס ההשבחה על בסיס שווי מ"ר מבונה "מופחת", הכולל כבר בתוכו הפחתה בגין מרכיבי ההשבחה שבעניינו, סותר את פס"ד לוסטרניק ויצור השבחה הקטנה בהכרח מההשבחה המלאה כתוצאה מאישור ההקלות.

לכן, יש לעשות אבחנה בין אופן קביעת שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה ככלל, לבין קביעת שווי מ"ר מבונה להשבחה מהקלות בפרט.

מכאן כי בענייננו יש לבצע את תחשיב השווי למ"ר מבונה כבסיס לקביעת ההשבחה, דווקא ע"ב ניתוח שווי מ"ר מבונה ללא התייחסות לפוטנציאל ההקלות. בגישה זו אכן נקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר, המגלם בתוכו גם את מרכיב הפוטנציאל, התכלות הזכויות והיטל השבחה בגין ההקלות ובהיותו שווי שמגלם את הודאות המלאה לקבלת הזכויות, שכן מדובר בבקשה להיתר בניה."

בהתאם לאמור לעיל, בניתוח עסקאות ההשוואה אין להביא בחשבון פוטנציאל בגין אישור ההקלות.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

בשומת המבקשים נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקווי' בסך 22,000 ₪.

בקביעת השווי הוצגו בין היתר השומות המכרעות כדלקמן:

<u>ערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים למועד הקובע של מושא השומה:</u>

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יעקב פז, ברחוב בן צבי 81 בהרצליה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **21,000 ש"ח למועד הקובע 24.1.2024.**

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע יהודה פלד, ברחוב ברוך קמין 9 בהרצליה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **24,000 ש"ח למועד הקובע 03.01.2024.** (בשמים לב כי מדובר בנכס במיקום עדיף, נכס פינתי, הממוקם מערבית למושא השומה).

בשומה מכרעת של ד"ר ברזילי בועז, רחוב שלווה 15, גו"ח 6667/22, **למועד הקובע 03.01.2024 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ש"ח.**

בשומה מכרעת של כבוד השמאי המכריע שלומי יפה, רחוב יצחק בן צבי 35, גו"ח 6669/431, **למועד הקובע 22.02.2023 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 17,700 ש"ח.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ההתייחסות:</u>

בשומת המבקשים הוצגו הכרעות של שמאים מכיריעים ממיקומים נחותים ביחס למיקום הנכס הנדון הן מבחינת המיקום והקרבה לים והן מבחינת העובדה כי המגרש הנדון הינו להקמת יח"ד חד משפחתית (וילה) לעומת השווי שנקבע בשומות המכרעות לבתי מגורים דו משפחתיים.

בנוסף הנכס נשוא השומה המכרעת של ד"ר בועז ברזילי ברח' שלווה 15 ממוקמת בסמיכות למבני ציבור המשמש לבית ספר ויצ"ו.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 17.03.2026:

מבוא

לבקשת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].
ביצעתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 06.03.2026 וביום 31.05.2022 [במסגרת תיק מספרנו 8400].
פרוטוקול עיקרי הדיון מוצג לצדדים במהלך הדיון.

כללי

המבקשת: חב' ק.ש.א. רום 21 פיתוח בע"מ, ח.פ. 516434313.
מצב פיזי: אין מחלוקת.
מצב משפטי: אין מחלוקת.
מצב תכנוני: אין מחלוקת.
נכס: קרקע ריקה ופנויה ביעוד מגורים המיועד לצמוד קרקע חד-משפחתי.
גוש: 6669 חלקה: 246 שטח חלקה רשום: 1,010 מ"ר.
גורם מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה מס' 20230775 הכוללת הקלות.

גורמי השבחה	מועד קובע	השבחה ב – ₪	
		משיבה	מבקשת
החלטת הוועדה המקומית מישיבה מס' 30	01.05.2005	₪ 156,000	אין השבחה
הקלות בבקשה להיתר בניה 20230775	03.01.2024	₪ 3,836,024	₪ 2,129,220

רישוי

בקשה להיתר מס' 20230775 שאושרה ביום 03.01.2024 בישיבה מס' 734.
מהות הבקשה: בניית בית מגורים חדש הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח.
הבקשה כוללת הקלות, כדלקמן:
- הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקשו.
- תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית מעלית.
- הקלה בקו בנין לבריכה – 2.3 מ' קו בנין אחורי מזרחי במקום 4 מ', כך שיישאר 1 מ' נטו מעבר בטיחותי.
- הקלה לקו בנין לבריכה – 1 מ' קו בנין צדדי דרומי במקום 4 מ', כך שיישאר 1 מ' נטו מעבר בטיחותי.
- הקלה של עד 10% בקו בנין אחורי מזרחי 7.5 מ' במקום 8 מ'.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ'.
- הקלה בגובה גדר אחורית מזרחית בין שכנים לעד 2 מ' במקום 1.5 מ' ממפלס הקרקע של השכן.
- הקלה באופן חלקי בגובה גדר צדדית צפונית בין שכנים באופן הבא: במרווח הקדמי עד 1.5 מ', ביתרת הגדר עד 2 מ', הגובה יימדד מפני הקרקע במגרש הגובל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר איל טדי הראל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן</u>:

<u>מבוא</u> – שומת המשיבה נעשתה בראיה שלי בצד המחמיר, אם מוכרים את הנכס כפי שהוא, האם מחייבים עבור כל פרמטר, לחשב השבחה כל פרט ופרט בהקלות, לאו דווקא משביח את שווי הנכס.
המיקום של הנכס על רחוב וינגייט המהווה ציר מרכזי בסביבה, אינו פינתי ולא שקט ביחס לסביבה. שם נקבע שווי מ"ר מבונה פחות ממה שקבע שמאי המשיבה. צריך להתייחס למיקום הנכס.

<u>סעיף א' – החלטת ועדה מס' 30</u>
ראשית, פרוטקול משנת 2005 שולם בגינו היטל השבחה במסגרת החלטת החת"מ במכר.
שנית, זכויות למרתף, ניתנו לפי תכסית המבנה. זה לא זכות עצמאית.

<u>סעיף ב' – הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20230775</u>
<u>סעיף 1 – הקלה לתוספת שטח במרתף</u>
המרתף יש אותו ולפיכך אין השבחה.
ממ"ד – הממ"ד פטור עקב מימוש בהיתר.

<u>סעיף 2 – הקלה לתוספת שטח בקומת קרקע וקומה א</u>
שטחי המרפסות אושרו כשטחי מרפסות וקיימת הפרדה ברורה בין שטח עיקרי סגור ובנוי לבין שטח עיקרי למטרת מרפסת. זכויות הבניה המותרות 36% עיקריות, שטחי המרפסות אושרו בנוסף ולכן יש להביא בחשבון שווי מרפסת ולא שווי סגור.
שמאי המשיבה, יוצא מנקודת הנחה ששטחי מרפסות הינם חלק מ – 36 אחוזים, ואילו תוספת שטח עיקרי חולקה בין תוספת למגורים [ראה טבלת שטחים עדכנית ולפעול לפיה].
שמאי המשיבה טען כי ניתן לסגור את שטח המרפסות ולהפוך אותו לשטח חדר מגורים ללא בקשה היתר, אני סבור שאם שטח אושר בהיתר זה השימוש היחידי שמותר. אם ירצה יגיש היתר חדש ותחייב אותו בהתאם.

<u>סעיף 3 – מקדם מרפסת למטרות עיקריות</u>
הבאתי דוגמאות בחוות דעתי במרפסות בקומת קרקע לפי מקדם 0.5 ובקומה א' בין 0.2-0.25 כאשר החת"מ קבע 0.25 בהחלטה אחרת.

<u>סעיף 4 – הקלה בגובה מרתף 2.8 מ' במקום 2.2 המותרים</u>
כפי שהצגתי בשומתי מגוון רב של הכרעות שמאים מכריעים התומכים במקדם שקבעתי שהינו 0.1 עבור גובה 2.8 מ' [לא 3 מ' וכדומה].

<u>סעיף 5 – הקלה בקווי בנין לבריכה</u>
טוען שמאי המשיבה כי בעיקבות תוספת בניה בקומת הקרקע לא ניתן לנצל את שטח הבריכה ללא הקלה. בדקתי סוגיה זו, 4 מ' צדדי, 5 מ' קדמי, 8 מ' אחורי, עדיין נשאר מגרש בשטח 448.5 מ"ר, שטח ברוטו קומת קרקע 337.38 מ"ר, המותיר 111.12 מ"ר חצר פנויה, שטח בריכה מבוקש 85 מ"ר. ראיתי הרבה ברכות לאחרונה מכוסות במשטח המכסה אותו ומשמש כחצר לכל דבר ועניין. כך שנותרת חצר פונקציונאלית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקלה בקווי בנין במקרה הנדון הינה סובייקטיבית רק לשיפור לשטח החצר כפי שהובא בשומתי הנתמך בשומות מכריעות.

<u>סעיף 6 – הקלות מתכלות</u>
כפי שמופיע בשומתי ראה פירוט נרחב בחוות דעתי המפורטת.

<u>סעיף 7 – שוליות + סעיף 8 – התייחסות בניתוח עסקאות לתרומת הזכויות בהקלה</u>
באזורי יוקרה ישנו דרישה לשטחים גדולים אולם, ישנה נקודת גבול / לימט כחסם לכמות שטחים. לכן, ישנה עלות שולית פוחתת.
חברי טוען שלא הבאתי שוליות בעסקאות השוואה, עסקאות השוואה שהצגתי הינם למחצית מגרש ובשטחים קטנים בהרבה. עדיין מדובר על בתים דו משפחתיים ולכן אין מקדם שוליות. לעומת זאת הנכס הנדון מדובר בהיקף של שטחים מעל 800 מ"ר ולכן יש מקום לחשב שוליות בגין השטחים הנוספים.

<u>סעיף 9 – שווי מ"ר קרקע מבונה</u>
ערכי הקרקע שהוצגו בשומת המשיבה הינם משנים 2022-2023 טרם מלחמת חרבות ברזל, כאשר בתקופה זאת המחירים היו די בשיא והתחילו לרדת ממלחמת חרבות ברזל, סימוכין לכך ניתן לראות בהחלטות שמאים מכריעים בסמוך למועד קובע של שנת 2024, ונתונים אלו לקבוע מקדם מיקום ביחס לרחובות שקטים ומגרשים פינתיים וביחס לנכס נשוא השומה המצוי על ציר וינגייט המרכזי.
אם מתחשבים בעסקאות משנת 2022 אז אפשר להתייחס לעסקה בנכס הנדון משנת 2021. לצורך אינדיקציה בלבד ולעשות התאמה למועד הקובע היות והמחירים ירדו ולא עלו.

<u>מר אלי נטל כהן ומר עדן פז שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

ראשית, אנו חוזרים על כל האמור בחוות דעתנו ומכתב תגובתנו המפורטים ועונים על טענות שמאי המבקשת.

<u>סעיף א' – החלטת ועדה מס' 30</u>
החלטת ועדה מס' 30, ציינו את החלטת ועדת הערר שקבעה שאירוע מחולל לתוספת שטח מרתף בזמן הבקשה להיתר. ולכן, אין רלוונטיות למועד רכישת הנכס.
בנוסף, לא ניתן לאחוז את המקל משתי קצותיו, כלומר את השטח אפשר לחייב לפי מועד קובע של הקלות !!!

<u>סעיף ב' – הקלות בבקשה להיתר בניה מס' 20230775</u>
<u>סעיף 1 – הקלה לתוספת שטח במרתף</u>
לעמדתנו, הממ"ד ככל שנבנה בשטח המרתף כלול ב – 18% לפי קונטור, כלומר ב – 2 מצבי התכנון הממ"ד מצוי ומתקזז. כלומר, כל השטח הנוסף צריך לחייב בגינו. ולכן אין לזכות על שטחי הממ"ד.

<u>סעיף 2 – הקלה לתוספת שטח בקומת קרקע וקומה א</u>
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סעיף 3 – מקדם מרפסת למטרות עיקריות
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.
בתכנית הבקשה מדובר במרפסת מקורה וגם בטבלת השטחים שטחי מרפסות הללו מוגדרים כשטח עיקרי מפני שאין שום מניעה לסגירתם, ציינו את החלטת שמאי מכריע מר דוד טיגרמן התומכת בעמדתנו.

סעיף 4 – הקלה בגובה מרתף 2.8 מ' במקום 2.2 המותרים
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.

סעיף 5 – הקלה בקווי בנין לבריכה
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.

סעיף 6 – הקלות מתכלות
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.

סעיף 7 – שוליות
בשומת המבקשת נערכה עסקה משנת 2021 בנכס הנדון, מעבר לכך שהובאו זכויות מותנות בהקלה מתוך העסקה לא הובא בחשבון התייחסות לשוליות למרות שבתחשיב הובא מקדם שוליות.
לעמדתנו בשוק דירות יוקרה בהרצליה אין מקום להביא שוליות ובטח בשטחים שמבוקשים בבקשה להיתר.

סעיף 8 – התייחסות בניתוח עסקאות לתרומת הזכויות בהקלה
ראה פירוט נרחב בהתייחסות.

סעיף 9 – שווי מ"ר קרקע מבונה
שמאי המבקשת ציין שחלה ירידה במחירי השוק עקב מלחמת חרבות ברזל, לדעתנו הירידה הייתה בשוק דירות רגילות ולא בדירות היוקרה שלא הייתה שום השפעה ובפרט לא בשכונת הרצליה פיתוח היוקרתית.

מר איל הראל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

מרתף – לפי תכסית קומת קרקע, לפיכך צריך לנכות את השטח ממצב חדש בלבד. כי זו הבקשה וגם שולם.
יוצא כפל חיוב בגין אותה החלטת ועדה.
מרתף לפי תכסית ולא לפי אחוזים.

שווי מ"ר קרקע מבונה – לעניין מלחמת חרבות ברזל, במועד הקובע השוק היה די קפוא בעיקר של אזורי יוקרה ראה בעיר תל אביב, במועד הקובע אני סבור שהשוק היה מאוד מאוד קפוא ולא היה משקיעים ובתל אביב השוק היה בירידה. ראה החלטות שמאים מכריעים. הבאתי רמות מחירים נורמליות ולא מופרזות.

החלטות ביניים

שמאי המבקשת יעביר את גרסת התשריט של הבקשה להיתר הנדונה להחת"מ ולשמאי המשיבה, כשאחרון יבדוק מול הוועדה מה הגרסה הנכונה, ויעדכן את הצדדים איזה גרסה על פיה צריך לפעול.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר בניה מס' 20230775 במסגרתה התבקשה בניית בית מגורים חדש, צמוד קרקע, הכולל: מרתף + ממ"ד + 2 קומות + מעלית + בריכת שחיה + חדר מכונות תת קרקעי + חניה מקורה + גדרות ופיתוח שטח, בחלקה הנדונה.
בהתאם לשומת המשיבה, בגין אישור הבקשה הנדונה להיתר, חלה חבות בהיטל השבחה מהחלטת הועדה המקומית מס' 30 ומאישורן של מס' הקלות (תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע, תוספת שטח מרתף, הקלה בקווי הבניין, הקלה בקווי הבניין לבריכת השחיה, הקלה בגובה מרתף והקלה בהגבהת הגדרות).
בהתאם לשומת המבקשת, בגין החלטת הועדה המקומית מס' 30 לא חלה השבחה, ובגין ההקלות שאושרו חלה השבחה רק מחלקן (תוספת שטח עיקרי, הקלה בגובה מרתף והקלה בקו בריכת השחיה).
בכלל זה חלוקים הצדדים גם על מקדמי שווי/מקדמי השבחה ושווי מ"ר מבונה.
לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, להלן החלטתי:

השבחה מהחלטת ועדה מקומית מס' 30

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה הנובעת במקרה זה היא בגין שטח המרתף שמתחת לשטח החניה המקורה של 39 מ"ר. בתחשיבו הביא בחשבון שטח מרתף 39 מ"ר במקדם 0.5 ושווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪.
לטענת שמאי המבקשת, המקרקעין נרכשו ע"י המבקשת ביום 11.10.2021 ובגין עסקה זו הופקה ע"י המשיבה שומת השבחה אשר נדונה גם במסגרת הליך בפני שמאי מכריע (הח"מ). לפיכך מבחינת המבקשת, התמורה בגין הממכר מגלמת את כל התכניות שבמצב הקודם (טרום הרכישה) ובכלל זה את ההשבחה הנובעת מהחלטת הועדה המקומית מס' 30, אשר המועד הקובע שלה הוא בשנת 2005. לטענת שמאי המבקשת שומת ההשבחה של המשיבה כמו גם החלטת השמאי המכריע דכאן (להלן: "החלטתי הקודמת"), קבעה כי מתקיימת השבחה מהחלטת הועדה המקומית מס' 30 ולכן מבחינת המבקשת שולם היטל ההשבחה בגין החלטה זו ואין עוד מקום לחיוב בגינה. עוד הפנה שמאי המבקשת לפס"ד עמ"נ 14028-10-22 יואב צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה אשר ניתן ביום 18.09.2023 (לאחר החלטתי הקודמת – ד.ד).
שמאי המשיבה התייחס במסמך תגובתו לטיעוני שמאי המבקשת והפנה להחלטת ועדת ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, אשר התייחסה לעניין השלב הנכון לביצוע החיוב בגין אפשרות הקמת המרתף מתחת לחניות המקורות – הוא שלב היתר הבניה ולא המכר.
לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.
<u>ראשית</u>, החלטת ועדת ערר הר/82127/1224 בסלמשהאדי עליזה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ניתנה אך לאחרונה (ב-16.07.2025) דהיינו החלטות ועדות ערר ופסיקות רלוונטיות קודמות הרלוונטיות לסוגיה שבפנינו, היו מונחות לפניה עת התקבלה ההחלטה. בהחלטת ועדת הערר הובהר כי בהחלטת הועדה המקומית מס' 30 לתוספת שטח לחניה מקורה לכדי 39 מ"ר, לא ברור עדיין היכן תיבנה אותה חניה מקורה, קרי אם בצמידות למבנה העיקרי אם לאו, ולכן בעת מימוש במכר, לאור אי ודאות זו, לא ניתן לחייב על שטח המרתף שמתחת לחניה המקורה. חיוב בגין שטח המרתף שמתחת לחניה המקורה, יכול להתבצע רק עם היתר הבניה כאשר ברור שהחניה נבנית בצמוד למבנה העיקרי וכך גם המרתף שנבנה תחת התכסית (אשר כאמור כוללת במקרה זה את החניה המקורה). כך למשל יכולה בסופו של יום להיבנות חניה מקורה שלא בצמידות למבנה ולכן אין מקום לחיוב בשטח המרתף שמתחתיה, קל וחומר שלא בעת המימוש במכר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

סוגיה דומה במהותה נדונה גם בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו - עמ"נ (ת"א) 28867-04-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מירה גל. הגם שמדובר בת"א ולא בהרצליה, הסוגייה שנדונה שם זהה במהותה: אפשרות הצמדת חניות למבנה עיקרי והחבות בהשבחה הנובעת מאפשרות הקמת מרתף מתחת לשטחים הללו. פסה"ד ניתן ביום 04.03.2025 (אף הוא לאחר פס"ד צארום אליו הפנה שמאי המבקשת – ד.ד) וגם בו נקבע כי ככל ואין ודאות לעת המכר לאפשרות הצמדת החניות למבנה העיקרי, אין מקום לחיוב בגין המרתף שמתחת לחניות הללו בעת המכר אלא רק בעת מתן ההיתר בהתאם לשיעור התוספת לתכסית קומת הקרקע. להלן הסעיף מפסה"ד המתמצת את הסוגייה:

> **87.** באשר לחניות – מחמת שאין הוראה המתירה את הצמדתן בתוכניות אשר הובאו לפניי, ולמעשה מדובר באפשרות שאינה ידועה בעת המכר, הרי שהיטל ההשבחה בגין הרחבת המרתף מתחת לחניות - ככל שתתאפשר הצמדתן לבית המגורים העיקרי (בין בהקלה ובין בדרך אחרת), ייגבה בעת מתן ההיתר, בהתאם לשיעור התוספת לתכסית קומת הקרקע.

שנית, מעיון בהחלטתי הקודמת שנערכה כאמור למימוש במכר, עולה כי בשומת המשיבה כמו גם בהחלטתי עצמה, לא בוצע חיוב בגין שטחי המרתף שמתחת לחניה המקורה. לפיכך, הלכה למעשה המוכר לא חויב בגין מרכיב זה, ובהתאמה תשלום התמורה שנקבע בעסקה אינו כולל את מרכיב זה. לכן, המבקשת לא שילמה בגין מרכיב זה בעת תשלום התמורה שנקבע בעסקה. משכך, לא ניתן לזכות כעת את המבקשת על מרכיב בניית המרתף שמתחת לחניה המקורה, שעה שלא שולמה על ידה התמורה לכך. מבחינת עיקרון רציפות המס, ובמיוחד כאשר מועד החיוב הוא המועד הקובע של החלטת הועדה המקומית מס' 30 ולא מועד אישור ההקלה, החיוב כעת בעת המימוש בהיתר, יגלם את רציפות המס קרי חיוב בגין התשלום על שטח המרתף שמתחת לחניה המקורה שהודאות להקמתה נוצרה בעת המימוש בהיתר, אך החיוב נערך לעת המועד הקובע של ההחלטה שהוסיפה את שטחי החניה המקורה.

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה, שווי של 8,000 ₪ נקבע על ידי בהחלטתי הקודמת למועד הקובע של החלטת הועדה המקומית מס' 30 ולכן שווי זה יובא על ידי בחשבון באומדן ההשבחה.

בהתייחס למקדם שווי המרתף, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.5. שמאי המבקשת טוען לאי קיומה של השבחה ולכן לא הציג תחשיב.

גובה המרתף במועד הקובע של החלטת ועדה מקומית מס' 30 הוא 2.2 מ'. הגבהת גובה המרתף לכדי 2.8 מ' נעשתה במסגרת אישור הקלה שתידון בהמשך.

לפיכך אביא בחשבון כי מקדם השווי למרתף שמתחת לחניה המקורה נכון למועד הקובע בשנת 2005 הוא 0.45. מקדם זה של 0.45 נקבע על ידי גם בהחלטתי הקודמת בעת קביעתי את ההשבחה הנובעת מתכנית הר/2000/מ'.

לפיכך, ההשבחה הנובעת מהחלטת ועדה מקומית מס' 30 היא כדלקמן:

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח מרתף מתחת לחניות	39	0.45	17.55
שווי מ"ר מבונה ב-₪	8,000		
השבחה ב-₪	**140,400**		
היטל השבחה ב-₪	**70,200**		

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה מאישור ההקלות

הקלה כמותית שטח עילי

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השטח הנוסף בקומת הקרקע הוא של 83.98 מ"ר במקדם 1, מרפסת כשטח עיקרי 26.6 מ"ר במקדם 0.7, סה"כ תוספת שטח עיקרי של 110.58 מ"ר[9] בגינם קיזז הפסד חצר במקדם 0.25. סה"כ לשיטתו תוספת השטח העילי 74.96 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשת הציג תחשיב לפיו הביא בחשבון במצב קודם את מלוא זכויות התב"ע העיקריות (36% משטח החלקה) ובמצב החדש את סך זכויות הבניה העיקריות המבוקשות, כך שיתרת השטחים העיקריים לחיוב לשיטתו 105.22 מ"ר זאת בחלוקה לשטח מגורים 65.12 מ"ר ושטח מרפסות 26.60 מ"ר בקומת קרקע ו-13.50 מ"ר בקומה א'. בתחשיבו הביא בחשבון מקדם 1 למגורים עיקרי, 0.5 למרפסות עיקרי בקומת קרקע ו-0.2 למרפסות עיקרי בקומה א'. בגין הפסד שטח חצר הביא בחשבון קיזוז במקדם 0.25.

לטענת שמאי המשיבה במסמך תגובתו, בהתאם לחלוקת 18% משטח החלקה לכל קומה, ובהתאם לשטחים המבוקשים בכל קומה, את כל השטח שנוסף עם אישור ההקלה (11% משטח החלקה) יש לייחס לשטח שנוסף בקומת הקרקע. אשר למקדם שווי למרפסות טוען שמדובר במרפסות מקורות ולפיכך מקדם השווי שנקט בו הוא סביר.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

תב"ע הר/2000/א קובעת את שטחי הבניה לפי 18% משטח המגרש בקומה, X 2 קומות.

לכן, יש לבחון את היקפי הבניה המבוקשים בכל קומה.

בקומת קרקע מבוקשים 292.38 מ"ר שטחים עיקריים המהווים 28.94% משטח החלקה.

בקומה א' מבוקשים 176.44 מ"ר שטחים עיקריים המהווים 17.47% משטח החלקה.

מתקבל כי בקומה א' מבוקשים לניצול כמעט מלוא השטחים המוקנים. השטח המוקנה בקומה 18% = 181.8 מ"ר. מכאן, כי בקומה א' מבוקש לבנות 5.36 מ"ר פחות מהשטח המוקנה לקומה, אך מכיוון שלא התבקש ניוד של השטחים הללו לקומת הקרקע – המשמעות היא שהשטח המוקנה הלא מנוצל עומד לרשות המבקשת לניצול עתידי, ככל שיתבקש.

בקומת הקרקע השטח העיקרי המבוקש גדול ב-110.58 מ"ר מהשטח המוקנה לקומה ולכן שטח זה מהווה את השטח שנוסף במסגרת אישור ההקלה הכמותית.

חלוקת השטח:

מגורים עיקרי: 83.98 מ"ר = 181.8 מ"ר מוקנה – 265.78 מ"ר מבוקש.

מרפסות כעיקרי: 26.60 מ"ר כמבוקש.

אשר למקדם השווי למרפסות מקורות, ככלל שטח מרפסות מקורה מהווה בראי קונה מרצון, חלק אינטגרלי מחלל בית המגורים. שמאי המשיבה נקט במקדם 0.7 אשר ככלל אני מוצא אותו כסביר. לעניין זה לא למותר לציין כי קיימות החלטות שמאים מכריעים אשר בהן נקבע למרפסות מקורות, שהתבקשו כשטח עיקרי, אף מקדם גבוה יותר.

עיינתי גם בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים בגוש 6669 שבנדון ומצאתי החלטה של מר יהודה פלד שנערכה לנכס גוש 6669 חלק מחלקה 224 בה קבע השמאי המכריע מקדם 0.5 לשטח מקורה **פתוח**.

[9] מבוקש 292.38 מ"ר פחות 181.8 מ"ר תכסית מותרת לפי 18% משטח החלקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניינו שמאי המשיבה הפנה במסמך תגובתו להחלטה של מר דוד טיגרמן בגו"ח 6668/442 בה קבע השמאי המכריע מקדם שווי למרפסות מקורות של 0.65. בנסיבות העניין, מאחר ומדובר ביחידת דיור צמודת קרקע הנהנית מחצר (להבדיל מדירת מגורים רגילה בה "ההנאה" ממרפסת מקורה המהווה המשכו של סלון הבית - גבוהה יותר) אביא בחשבון מקדם שווי משוקלל של 0.65 כבשומת דוד טיגרמן.

מאחר וכאמור מדובר בתוספת שטח בקומת הקרקע בלבד, יובא בחשבון הפסד חצר במקדם 0.25 כמוסכם על הצדדים.

לפיכך, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה הכמותית בהתייחס לשטח העילי, היא כדלקמן:

מרכיב	מ"ר	מק' שווי	סה"כ מ"ר אקו'
תוספת שטח מגורים עיקרי בקומת קרקע	83.98	1	83.98
תוספת שטח מרפסות מקורות כעיקרי בקומת קרקע	26.6	0.65	17.29
הפסד חצר	-110.58	0.25	-27.65
סה"כ תוספת שטח אקו'		**73.63**	

הקלה כמותית שטח מרתף

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח של 91.28 מ"ר[10] במקדם 0.5. שמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת שטח של 78.57 מ"ר[11] במקדם 0.5.

השונות בתחשיבי הצדדים נעוץ למעשה בחישוב שטח הממ"ד אם לאו. שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח הממ"ד המבוקש במצב החדש תוך שלשיטתו הממ"ד קיים גם במסגרת שטח המרתף המותר במצב קודם.

לטענת שמאי המבקשת יש לקזז את שטח הממ"ד בהיותו פטור במסגרת המימוש המבוקש – מימוש במסגרת אישור בקשה בהיתר בניה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

ראשית, ענייננו בקשה להיתר בניה בה מבוקשת הלכה למעשה בניה של ממ"ד במרתף. לכן, לצורך בחינת ההשבחה, יש להביא בחשבון בקשה למימוש זהה ללא אישור ההקלה. במצב זה היה מבוקש למעשה לבנות ממ"ד במרתף במסגרת הבינוי המותר במרתף, שהינו כמפורט לעיל, לפי שטח התכסית המותרת 18% משטח החלקה + 39 מ"ר מרתף מתחת לחניה המקורה, כפי שחויב במדרגה הקודמת.

מכאן, כי הממ"ד המבוקש מתקזז בין שני מצבי התכנון ויש לחייב בגין יתרת השטח המבוקש.

שנית, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מעיון בהחלטת הועדה עולה כי ההקלה הכמותית התבקשה ואושרה ככזו שבינה ובין שטח המרתף מתקיים קשר ישיר וסיבתי:

הקלות מבוקשות

- תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף ובהתאם, ככל שנתבקשו
- תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקש

דיון בהקלות:

- לאשר הקלה לתוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף ובהתאם, ככל שנתבקשו
- לאשר הקלה לתוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף בהתאם, ככל שנתבקשו, מותנה בבניית מעלית

[10] מבוקש 312.08 מ"ר (מרתף + ממ"ד) בהפחתת 220.8 מ"ר (המהווים תכסית מותרת לפי 18% משטח החלקה + 39 מ"ר שחויבו במסגרת החלטת ועדה מקומית מס' 30).

[11] מבוקש 299.37 מ"ר בהפחתת 220.8 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יחד עם זאת, בהתאמה למדרגה הקודמת ומאחר ומדובר בהקלה כמותית (ההקלה להגבהת גובה המרתף תידון בהמשך בנפרד), אביא בחשבון מקדם שווי 0.45, זאת על אף הסכמת הצדדים למקדם שווי של 0.5.

לפיכך, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה הכמותית בהתייחס לשטח המרתף, היא כדלקמן:

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	סה"כ מ"ר אקו'
שטח מרתף מצב קודם	220.8	0.45	99.36
שטח מרתף מבוקש (עיקרי + ממ"ד)	312.08	0.45	140.44
סה"כ תוספת שטח אקו'	**41.08**		

שוליות השטחים בהקלה הכמותית

שמאי המבקשת טוען לשוליות במקדם 0.9. לטענת שמאי המשיבה בהרצליה פיתוח אין שוליות לשטחים גדולים, ההיפך הוא הנדון. הביקוש הוא לשטחי בניה גדולים.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאי המבקשת באופן חלקי.

בהרצליה פיתוח קיים ביקוש לשטחי בניה נרחבים כפי שעולה גם מהיתרי הבניה הרבים המבקשים לנצל את ההקלות הכמותיות. בעניינו באופן דומה מבוקשים אותם שטחי בניה נרחבים המנצלים את זכויות התב"ע בתוספת השטחים מההקלות הכמותיות. ואולם, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מדובר על שטח בנוי של כ-836 מ"ר ב-3 מפלסים, ליחידת דיור אחת, מתוכם כ-322 מ"ר (קרוב ל-40% מסך שטח הבניה המבוקש) בקומת המרתף. אין מחלוקת שמדובר בשטח מרתף גדול מאוד ליחידת דיור אחת, בכל קנה מידה. מאחר והשוליות מחושבת רק לתוספת השטח הנובעת מאישור ההקלה הכמותית, ולאור היקפי השטחים העיליים ובמרתף כאמור, מקדם שוליות של 0.9 יופעל על שטח המרתף בלבד.

מרכיב	תוצאה
סה"כ תוספת שטח אקו' בהקלה הכמותית למרתף	41.08
מקדם שוליות	0.9
סה"כ תוספת שטח אקו' לחיוב בהיטל השבחה	**36.97**

הקלה בקו בניין לבריכה

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חורג מקו הבניין, של 40 מ"ר במקדם השבחה 0.1.

לטענת שמאי המבקשת ההקלה המבוקשת מהווה שיפור תכנוני שכן ניתן היה למקם את הבריכה במסגרת קווי הבניין. לכן, הביא בחשבון 40 מ"ר X 0.35 שווי בריכה X 0.1 מקדם שיפור תכנוני.

לטענת שמאי המשיבה במסמך תגובתו, לא ניתן היה למקם את הבריכה בתחום קווי הבניין, לאור התכסית הגבוהה שהתבקשה במסגרת ההקלות הכמותיות. כמו כן, הפנה להחלטתה של גב' נורית ג'רבי בגו"ח 6669/153 בה קבעה מקדם 0.385 לבריכה בהקלה בקווי הבניין. לכן, לטענתו מקדם 0.385 ביחס למקדם 0.25 משקף מקדם השבחה של 0.135 הגבוה מזה שהביא בחשבון בתחשיבו.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.

במצב קודם יש לבחון את אפשרות הקמת הבריכה ללא אישור ההקלות בכללותן. לכן איני מקבל את הטענה שלאור אישור ההקלות הכמותיות ותכסית הקרקע המבוקשת לבניה כפועל יוצא של אישור ההקלות הכמותיות, לא היה מקום להקים את הבריכה במסגרת קווי הבניין. זאת קל וחומר כאשר בגין ההקלה הכמותית בוצע חיוב מלא.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

משכך, ללא אישור ההקלות היה ניתן להקים את הבריכה במסגרת קווי הבניין ולכן ההקלה שאושרה בקווי הבניין לבריכה יצרו שטח חורג שנאמד בכ-40 מ"ר לגביו יש לחשב השבחה בגין השיפור התכנוני.

מקדם השבחה בשיעור של 10% מהשווי המיוחס לזכויות הבניה לבריכה, הוא סביר ומקובל. מקדם זה הובא גם בחשבון בהחלטתה של גב' נורית ג'רבי אליה הפנה שמאי המשיבה.

בעניין זה איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי מקדם 0.385 משקף מקדם השבחה של 0.135 שכן, במצב הקודם מקדם השווי שיוחס לבריכה הוא 0.35 (בהחלטתי הקודמת בוצע חיוב מתכנית הר/2000ב לפי מקדם השבחה אקו' של 10% אשר כפי שהבהרתי בהחלטתי הקודמת "מהווה את הפער בין מקדם בריכה למקדם חצר, בדומה להחלטות שמאים בסביבה")

<u>לפיכך, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בקווי הבניין לבריכה, היא כדלקמן:</u>

מרכיב	מ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה
שטח בריכה חורג מקווי הבניין	40	0.35	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**1.40**		

<u>הקלה בקו בניין אחורי מזרחי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההקלה בקו הבניין האחורי המזרחי מ-8.00 מ' ל-7.50 מ' משביחים בשטח חורג מבוקש של 0.7 מ"ר בכל אחת מהקומות מרתף, קרקע, א'. בתחשיבו הביאו בחשבון מקדם השבחה של 0.1 לשטח החורג בקומות קרקע ו-א' ומקדם 0.05 לשטח החורג בקומת המרתף. סה"כ השבחה מהקלה זו אקו' – 0.18 מ"ר אקו'.

לטענת שמאי המבקשת שעה שחושבה ההשבחה בגין השטחים שנוספו במסגרת ההקלה הכמותית, מדובר בכפל חיוב. כמו כן, לטענתו החריגה היא בעיקרה בשטח המשמש לעובי הקירות ולא לשטח הבנוי.

שמאי המשיבה לא התייחס לטיעוני המבקשת במסגרת מסמך תגובתו.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל במקרה זה את עמדת שמאי המבקשת.

מאחר וכל שטחי הבניה המבוקשים במסגרת הבקשה הנדונה חויבו בהיטל השבחה במסגרת ההקלה הכמותית במקדם השווי המלא שלהם, אין מקום לחיוב נוסף ונפרד בגין החריגה מקווי הבניין.

כפי שציין שמאי המבקשת, בהחלטה אחרת שלי שנערכה לנכס גו"ח 6667/414, קביעתי הייתה זהה.

<u>הקלה לשינוי גובה מרתף מ-2.2 מ' ל-2.8 מ'</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף מושבח של 289 מ"ר (ללא ממ"ד, חדר מדרגות ופיר מעלית) במקדם השבחה של 0.125. שמאי המבקשת מקבל את השטח המושבח שנקבע על ידי שמאי המשיבה אולם לטענתו מקדם ההשבחה 0.1.

בהחלטות קודמות שלי בהרצליה פיתוח[12] נקטתי במקדם השבחה בהתאם לנוסחא הבאה:

הגבהה מ- X מ' ל- Y מ' (Y-X /X))* 100% = השבחה ב-% ביחס למקדם שווי מצב קודם.

בהתאמה, שיעור ההשבחה בענייננו:

הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.8 מ' (0.6/2.2) * 100% = 27.27%.

במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שווי 0.45. לפיכך, במצב החדש יובא בחשבון מקדם 0.5727.

[12] ראה למשל החלטתי בגו"ח 6667/785 והחלטתי בגו"ח 6666/18

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה המתקבלת במקדם 0.1227 היא בגבולות מקדמי ההשבחה המקובלים ואלו המובאים בחשבון בהחלטות רבות של שמאים מכריעים (על פי רוב ההשבחה נאמדת בין מקדם 0.08 למקדם 0.15) ואולם במקרה זה יש לתת את הדעת כי גובה של 2.8 מ' מגלם בחובו שתי מדרגות השבחה: האחת עד לגובה של 2.5 מ' המהווה גובה מינימלי לשימושים עיקריים, והשניה מ-2.5 מ' ל-2.8 מ' המבטא את הגברת תחושת הרווחה.

אשר לשטח המושבח שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח זהה של 289 מ"ר. אני מקבל את השטח המוסכם המשקף את שטח המרתף המבוקש, ללא הממ"ד, המערכות הטכניות/מ. שירות, המדרגות ופיר המעלית.

<u>לפיכך, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בגובה המרתף, היא כדלקמן:</u>

מרכיב	**מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח מרתף מושבח	289		
מצב קודם - גובה 2.2 מ'	289	0.45	130.05
מצב חדש - גובה 2.8 מ'	289	0.57	165.51
סה"כ תוספת שטח אקו'		**35.46**	

<u>הקלה בגובה גדרות</u>

שמאי המשיבה כי ההשבחה באה לידי ביטוי בהשבחת שטח חצר של 250 מ"ר במקדם השבחה של 2.5%, סה"כ 6.25 מ"ר אקו'.

לטענת שמאי המבקשת הגדרות שהתבקשו להגבהה במסגרת ההקלות כבר אושרו לבניה ונבנו בחלקות הגובלות במסגרת היתרי הבניה שהוצאו להן. בצד מזרח כבר בנויה גדר בגובה 2 מ' ובצד צפון בנויה גדר בגובה 1.8 מ' כך שבהקלה הנדונה מדובר על 2 מ' קרי גובה נוסף של 20 ס"מ אותו מוצא שמאי המבקשת כזניח.

שמאי המשיבה לא התייחס לטיעוני שמאי המבקשת במסמך תגובתו.

בהחלטותיי בסביבת הנכס בהן דנתי בסוגיה זהה של הגבהת גדר, הבהרתי כי אני סבור שהגבהת הגדר יוצרת חסימת רעש מהשכנים ומגבירה את הפרטיות וכן כי הקלה בהגבהת הגדר בין השכנים נפוצה במגרשים בסביבה. כך למשל בהחלטתי הנ"ל בגו"ח 6666/18 בה אימצתי את מקדם ההשבחה שנקבע ע"י המשיבה בשיעור 1% מהשטח ש"נהנה" מאותה פרטיות וחסימת רעש כתוצאה מהגבהת הגדר.

גם בהחלטתי בגו"ח 6667/485 נקטתי באותו מקדם השבחה.

לכן, אביא בחשבון גם במקרה זה מקדם השבחה של 1% ביחס לשטח חצר של 250 מ"ר.

אשר לטענת שמאי המבקשת כי הגדרות בחלקות הגובלות כבר הוגבהו במסגרת ההיתרים שניתנו בהן, אני בדעה כי פועל יוצא מכך הוא שהנכס הנדון היה נהנה ככל הנראה מאותה רמת פרטיות וחסימת רעש גם אילולא היה מבקש את ההקלות, שכן הגדרות כבר הוגבהו, אולם עלינו לבחון את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה שניתנה לבעלת הזכויות בנכס הנדון, זאת ללא תלות בנכס הגובל. ההקלות שאושרו מוקנות לנכס הנדון עד תום חייו הכלכליים וללא תלות בנכס הנדון ולכן יש לאמוד את ההשבחה הנצמחת מהן בהתאם. כך, למשל בתרחיש שהשכן יחליט מסיבה זו או אחרת להנמיך את הגדרות לגובה המותר ללא אישור ההגבהה, ובעלת הזכויות בנכס הנדון תרצה להגביה את הגדרות כפי שאושר לה, הרי שללא חיוב בהיטל השבחה בשלב זה, לא תהיה עוד עילה לגביית היטל ההשבחה בשלב מאוחר יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה בגובה הגדרות, היא כדלקמן:

מרכיב	מ"ר	שיעור השבחה
שטח חצר מושבח	250	1%
סה"כ תוספת שטח אקו'		**2.50**

מקדם התכלות

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם התכלות של 0.9. בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם התכלות של 0.82.

עיינתי במספר החלטות שערכתי לנכסים בסביבת הנכס ומצאתי כי הובא על ידי בחשבון מקדם התכלות של 0.9. כך בהחלטות הנכסים הבאים: גו"ח 6666/18 מועד קובע 09.10.2024, גו"ח 6667/309 מועד קובע 02.02.2022 ו-גו"ח 6667/414 מועד קובע 28.07.2022[13], גו"ח 6667/485 מועד קובע 13.09.2023).

בענייננו בניה חדשה, בהיקפי בניה גדולים של כ-836 מ"ר (עיקרי + שירות, עילי ותת קרקעי) עם מרתף רחב בגובה 2.8 מ'. לפיכך, אני בדעה כי מקדם התכלות של 0.9 משקף את אורך החיים הכלכליים הסביר של הנכס. ככלל, ככל שהבניה מתאפשרת בהיקפים גדולים יותר ובתכנון מודרני ומשופר, כך גדלה הסבירות שאורך החיים הכלכליים של הנכס יהיה גבוה יותר.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 25,500 ₪.

לטענת שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה 22,000 ₪.

בהקשר זה התייחסו שמאי הצדדים גם לעניין גילום פוטנציאל קבלת ההקלות בעת ניתוח עסקאות השוואה, אם לאו, וכן הפנו להחלטות שמאים מכריעים, כל אחד לצורך חיזוק עמדתו לשווי מ"ר מבונה שקבע.

סוגית ההתחשבות בפוטנציאל קבלת ההקלות בעת חישוב שווי מ"ר מבונה ממחירי תמורה בעסקאות, נדונה על ידי במספר החלטות שערכתי בסביבת הנכס. בהחלטותיי הסברתי כי קיים שוני מהותי בין הכרה בפוטנציאל במצב התכנוני הקודם של מדרגת ההשבחה המחויבת בהיטל (פוטנציאל לאישור ההליך התכנוני החייב בהיטל) לבין נטרול פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בעסקת השוואה לצורך גזירת ערכי שווי. לעניין זה, בהחלטותיי הפניתי להחלטות שמאים מכריעים ולהחלטות ועדות ערר רלנטיות. כך למשל:

בהחלטת ועדת הערר, ערר (ת"א) 85169/16 **עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, עלו עיקרי הדברים כדלהלן:

"עסקה במקרקעין לא נעשית, כידוע, תוך ציון מפורט בחוזה המכר של הערכת שוויו של כל רכיב מרכיבי המקרקעין, פיזיים, משפטיים וסטטוטוריים. הצדדים נוקבים במחיר אחד, אשר אמור לגלם את שווים של המקרקעין כמכלול במועד הנתון. מומחיותו של שמאי המקרקעין, היא, בין היתר, בניתוח מחירה של העסקה, ומה הוא כולל בחובו, ובמקרה דנן – חשיפת שוויו של מ"ר קרקע כפי שהוא עולה מהעסקה הקונקרטית.

*כפי שמציין השמאי המכריע בצדק, בסעיף 6.50 לשומתו "יש לנתח את השווי בהתאם למכלול גורמי התועלת כפי שנתפסים בעיני השוק, ובכלל האמור גם ציפייה כזו או אחרת לאישור ההקלות הכמותיות". **ואכן, אם מחירה של העסקה מגלם גם את ציפייה לאישור הקלות, הרי שבהגדרה אין הוא כולל רק שווי מ"ר קרקע "נקי" (אם אפשר לומר כך) כי אם גם ציפייה למתן הקלות.**"*

[13] בהחלטה בו הובא בחשבון מקדם התכלות 0.89

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"כך בדיוק עשה השמאי המכריע בענייננו. הוא נטרל ממחיר העסקה את החלק אשר, להערכתו, משקף ציפייה לאישור ההקלה. ניתוח העסקה מניח, בהתאם, כי מחיר העסקה מגלם לא רק זכויות סטטוטוריות מוקנות, כי אם גם ציפייה לאישור הקלות כמותיות ודוק: בניגוד לטענת הועדה המקומית כאילו השמאי המכריע כלל את הציפיה, השמאי המכריע דווקא נטרל את הציפיה. לולא היה נוקט בטכניקה זו, הרי שהוא היה כולל במחיר למ"ר גם את הציפיה לאישור העסקה" (ההדגשה אינה במקור).

גם בחוות דעת מייעצת שערכתי לבקשת וועדת הערר במסגרת ערר הר/85220/11, בהרצליה בגוש 6530, חלקות 139, 156, רחוב בילינסון 5, 7, שכונת הרצליה הירוקה, הרצליה, בהחלטתה מיום 25.05.2021, דחתה ועדת הערר טענה כי קיימת שגיאה בחוות הדעת לאור כך שהובא בחשבון נטרול הפוטנציאל של זכויות בניה שניתן לאשר בהקלה בניתוח עסקאות השוואה.

<u>להלן תמצית הדברים מתוך החלטת ועדת הערר:</u>

"לטענת הועדה המקומית, השמאי המייעץ הביא בחשבון השווי של כל מגרש, זכות לתוספת אחוזי בניה מכח התכנית החלה. אלא שמאחר שמדובר בזכויות מותנות, לא היה מקום להביאן בחשבון השווי.

אין בידינו לקבל את טענת הועדה המקומית.

השמאי המייעץ לא ערך שומת היטל השבחה למגרשי ההשוואה, אלא ניתח את העסקאות בהן. במסגרת ניתוח העסקאות הוא הביא בחשבון – את מה שיביא בחשבון כל קונה סביר – כי על המגרש חלה תכנית המאפשרת זכויות מותנות. השמאי המייעץ היה מודע היטב לכך שמדובר בזכויות מותנות ולפיכך, כפי שהוא מציין, למען השמרנות ואי הוודאות ביחס לאישור שטחים אלה ע"י הועדה המקומית, הוא קבע לשטחים אלה מקדם של 0.25, דהיינו רבע משווים כזכויות מוקנות. לאמור, השמאי המייעץ ניתח את עסקאות ההשוואה על בסיס פרמטרים שהיה מניח קונה סביר, כדת וכדין.

הפסיקה שאליה מפנה הועדה המקומית, בעניין עמ"נ (ת"א) 65422-12-15 ***הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס*** *(פורסם בנבו, 29.10.17), בר"מ 9287-17* ***נזרי בטי ואח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה*** *(פורסם בנבו, 05.08.18), ועמ"נ 19341-04-19* ***הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' דייניש*** *(פורסם בנבו, 27.10.2019). עוסקת באופן שבו יש להטיל היטל השבחה. היא אינה עוסקת, מטבע הדברים, באופן שבו מעריך השוק את הזכויות המותנות, ועניין זה הינו עניין שמאי. ככל שקיימת אי הלימה בין הפסיקה או פרשנותה לבין האופן שבו השוק מעריך את הזכויות, התוצאה אינה יכולה להיות הנחיה לשמאי המייעץ לבחון את העסקאות לא על פי שווי השוק שהן משקפות, שכן הנחיה שכזו תעמוד בסתירה להלכות מחייבות של בית המשפט העליון. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ (פורסם בנבו, 31.12.2014)."* (ההדגשות במקור).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 6668/1013, רחוב אליעזר אריה 40, נבחנו מדגמית מספר בקשות להיתרי בניה מהסביבה הקרובה, כדלהלן:

גו"ח	כתובת	שטח מגרש	% בניה ע"פ תב"ע	% בניה לפי היתר
6668/950	שבט מנשה 12	1013	36%	[5]36%
6668/1017	האשל 141	1005	36%	[6]36.54%
6668/658	וינגייט 33	1391	36%	40.81%
6668/408	קפלן 97	1042	36%	41.20%
6668/302	הקידמה 66	1028	36%	41.56%
6668/339	הקידמה 73	1053	36%	41.97%
6668/580	חבצלת השרון 18	1003	36%	[7]45.30%
6668/413	בזל 47	1042	36%	46.59%
6667/757	שלווה 53	809	36%	[8]46.85%
6668/442	האשל 94	1043	36%	46.90%

[5] ההיתר הינו תוספת ושינויים לבית קיים.

[6] ההיתר הינו תוספת ושינויים לבית קיים.

[7] לאחר אישור ההיתר הוגשה בקשה לתכנית שינויים להיתר המקורי **הכוללת ביטול הקלה 5% באחוזי הבניה והקטנת השטח העיקרי (שינוי בהקלה 6% באחוזי הבניה).** אציין כי הבקשה נדחתה פעמיים בשל אי עמידה של המבקש בתנאים.

[8] לאחר אישור ההיתר הוגשה בקשה לתכנית שינויים להיתר המקורי **הכוללת הקטנת שטח עיקרי ע"י ביטול הקלה 5% באחוזי הבניה והקטנת שטח עיקרי מתוך 6% הקלה שאושרה.** טרם התקבלה החלטה ע"י הועדה המקומית בנוגע לבקשה.

בבחינת היתרים נוספים בסביבה והפירוט המופיע בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 6666/389, אותרו היתרים רבים המנצלים הקלות לתוספת זכויות בניה.

הנ"ל בהתאמה גם להחלטותיי הרבות בסביבה המנצלות הקלות דומות[14]**.**

עוד הבהרתי כי:

"בדומה להחלטות שמאים מכריעים אחרים, אני בדעה כי בעת ניתוח עסקאות ההשוואה נדרש להביא בחשבון את מרכיב הפוטנציאל לאישור הקלות אשר רואה לנגד עיניו קונה מרצון, בהתחשב בכך שהקלות אלו מבוקשות ומאושרות כדבר שבשגרה בשכונת הרצליה פיתוח בפרט ובעיר בהרצליה בכלל.

עם זאת.....שווי ההקלות יחושב במקדמים המגלמים אפשרות לניצול חלקי ואי וודאות לגבי אישור ההקלות".

מהמקובץ, עמדתי שיש להביא בחשבון בניתוח עסקאות השוואה את הפוטנציאל הגלום בקבלת ההקלות, זאת במקדם 0.36.

שמאי המבקשת הציג את ניתוח העסקה מיום 11.10.2021 **שנערכה בנכס הנדון**, בהתאם למקדמים השווי של הזכויות לרבות של פוטנציאל קבלת הזכויות בהקלה במקדם 0.36 בהתאם לעמדתי.

כעולה מהניתוח שהציג במתודולוגיה זו קיבל כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 19,900 ₪.

[14] ראו לדוגמא החלטה בגו"ח 6668/1016, רחוב האשל 139 הרצליה, מיום 25.01.2024.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לעניין זה אבהיר כי מן המפורסמות היא שיש לתת משקל גבוה לעסקה שנערכה בנכס. ואולם, מאחר ובין מועד העסקה למועד הקובע בענייננו חלפו כשנתיים ו-3 חודשים יש לבצע התאמת זמן.

עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים <u>בגוש הנדון במיקומים רלוונטיים ובמועדים קובעים רלוונטיים</u>:

- יהודה פלד חלקה 224 רחוב ברוך קמין 9, נקבע שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ למועד קובע 03.01.2024 לנכס המצוי מרחק כ- 160 מ' מערבית לנכס הנדון.
- אפרת שלז חלקה 696 רחוב ינאית 9, נקבע שווי מ"ר מבונה 26,000 ₪ למועד קובע 19.01.2023 לנכס המצויים מרחק כ-115 מ' מערבית לנכס הנדון.
- אפרת שלז חלקה 695 רחוב ינאית 11, נקבע שווי מ"ר מבונה 26,000 ₪ למועד קובע 19.01.2023 לנכס המצויים מרחק כ-135 מ' מערבית לנכס הנדון.
- ארנון גולדנברג חלקה 210 רחוב המעפילים 36, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ למועד קובע 11.05.2022 לנכס המצוי מרחק כ-270 מ' מערבית לנכס הנדון.
- ארנון גולדנברג חלקה 230 רחוב המעפילים 7, נקבע שווי מ"ר מבונה 23,000 ₪ למועד קובע 11.05.2022 לנכס המצוי מרחק כ-195 מ' מערבית לנכס הנדון.

בשקלול הנתונים, בהביאי בחשבון בהתייחס לעסקה שנערכה בנכס התאמת זמן בגבולות 15% ובהחלטות המפורטות של השמאים המכריעים, מחד - את התאמת הזמן הנדרשת, ומאידך - את העובדה שמדובר בנכסים המצויים מערבית לנכס הנדון (בבחינת כי מדובר במיקום עדיף לאור הקרבה לים), אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה ראוי הוא בגבולות 23,000 ₪.

<u>סיכום ההשבחה מאישור ההקלות</u>

הקלה	שטח אקו' לחיוב
כמותית שטח עילי	73.63
כמותית שטח מרתף	36.97
קווי בניין בריכה	1.40
גובה מרתף	35.46
הגבהת גדרות	2.50
קו בניין אחורי מזרחי	0
סה"כ שטח אקו' לחיוב	149.96
שווי מ"ר מבונה ב-₪	23,000
מקדם התכלות הקלות	0.9
השבחה ב-₪	**3,104,131**
היטל השבחה ב-₪	**1,552,066**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6669, חלקה: 246, רחוב וינגייט 11, שכונת "הרצליה פיתוח", הרצליה, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230775, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
החלטת ועדה מס' 30	01.05.2005	₪ 140,400	₪ 70,200
אישור הקלות	03.01.2024	₪ 3,104,131	₪ 1,552,066

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 22.04.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net