אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 20/05/2024
מספר מינוי : 395-2024
מספרנו : 465

לכבוד

מר משה אליאב
באמצעות שמאית המקרקעין,
גב' מיכל בר פרו
בדוא"ל shammba@hotmail.com
(להלן, "המבקש")

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

א.ג.נ

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

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 14/02/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור ההקלות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220129.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/01/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי ובתגובתם מיום 31/03/2024 לחוות דעת שמאית המבקש.

2.2. עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 05/03/2024 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' מיכל בר פרו, על צרופותיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה עבור ההקלות המבוקשות הינם :

02/11/2022 יום החלטת וועדת המשנה לאישור ההקלות בישיבה מס׳ 712

31/05/2023 יום החלטת וועדת המשנה לאישור ההקלות בישיבה מס׳ 726.

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החי״מ, ביום 24/04/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 01/05/2024 נערך דיון[1] בהשתתפות גב׳ מיכל בר פרו שמאית מקרקעין מטעם המבקש, מר צחי לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר מעיין חזן שמאי מקרקעין ממשרדי, גב׳ ויקי גולדשטיין מתמחה ממשרדי והחי״מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

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

[1] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

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

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

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

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

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

5.2. תיאור הנכס

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

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

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

במבנה עתידות להתבצע תוספות בניה ושינויים, כמפורט בפרק הרישוי.

6. המצב הקנייני

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 04/03/2024, רשומה זכות הבעלות בגו״ח 6668/1226 ששטחה הרשום 399 מ״ר, ע״ש אליאב יעל ואליאב משה דורון, בחלקים שווים.

נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, בסכום של 4,900,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, ע״ש הלווים אליאב יעל ומשה דורון, על כל הבעלים, בשלמות.

נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, בסכום של 5,000,000 ₪, לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ, ע״ש הלווה אי אם די דיאמונדס בע״מ, על כל הבעלים, בשלמות.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

7.1. <u>תוכנית הר/253/א'</u>

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

ב. בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עם זכויות בניה כדלקמן:

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

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

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

7.2. <u>תוכנית הר/388</u>

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

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

ג. עפ"י תשריט התוכנית עולה כי הבניה תהיה בקיר משותף עם מגרש מס' 228 הצמוד ממזרח.

ד. בסמכותה של הועדה המקומית להתיר בניה ללא קיר משותף, אם לדעתה רוחב החזיתות של המגרשים מספיקה לכך.

ה. זכויות הבניה הינם בהתאם להוראות תוכנית הר/253/א'.

7.3. <u>תוכנית הר/688</u>

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

ב. התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר הר/253/א וקובעת כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" תותר הקמת 2 בניינים על המגרש, בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי של 1 דונם.
כמו כן, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.4. <u>תוכנית הר/1126</u>

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

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

7.5. <u>תוכנית הר/1158</u>

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

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

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

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

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

7.7. <u>תוכנית הר/1396</u>

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

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

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

7.8. <u>תוכנית הר/2000/מ</u>

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

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

- שטח המרתף יהיה עד 100% מהיטל הבניין.
- שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים באותו בניין. חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה למרתפים.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד בגובה 2.2 מ', הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
- היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

7.9. <u>תוכנית הר/2000/ב</u>

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

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

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

7.10. <u>תוכנית הר/1635/א</u>

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

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

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

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

7.11. <u>תוכנית הר/מק/1635/ב</u>

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

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

7.12. <u>תוכנית הר/2000/מע</u>

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

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

7.13. <u>תוכנית הר/2000/א</u>

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

ב. התוכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:

שטח בניה בקומה אחת - 25%

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

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

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

7.14. <u>תוכנית הר/2000/א/3</u>

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

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

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

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

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

7.16. <u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>

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

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

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

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

ב. התוכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטג'ים. בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

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

8. <u>רישוי</u>

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

8.1. <u>היתרי בנייה</u>

א. <u>היתר בניה מס' 25 מיום 25/02/1968</u>

ניתן עבור בניית בית מגורים חדש ומרתף.

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

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

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

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

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

ניתן עבור תוספת בניה בקומת קרקע בקוטג' קיים והגדלת שטח המרתף ובהקצאת חלק ממנו לחניה.

מרתף קיים[5]	- 59.18 מ"ר.
מרתף מוצע	- 15.76 מ"ר.
קרקע קיים	- 86.26 מ"ר.
קרקע מוצע	- 3.34 מ"ר.
<u>קומה א' קיים</u>	<u>- 82.6 מ"ר.</u>
סה"כ	**- 247.14 מ"ר**

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

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

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

[5] שטח המרתף כולל חניה לרכב בשטח 20 מ"ר.

8.2. <u>המימוש המבוקש – בקשה להיתר מס' 20220129</u>[6]

מהות הבקשה - תוספת ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים, הכוללים:

1. הריסת גג בקומה א' + הריסת סככות בקומת הקרקע והריסת מדרגות לקומת המרתף.
2. תוספת ממ"ד + גג חדש + בנייה בחלל הגג + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטוח.

ביום 02/11/2022 אושרה ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 712 אשר דנה בבקשה להיתר מס' 20220129, במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

1) תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2) תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
3) הקלה לקו בנין לבריכה - 1.02 מ' קו בנין אחורי צפוני במקום 4.00 מ'.
4) הקלה לקו בנין לבריכה - 1.12 מ' קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ'.
5) הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ - 2.20 מ' ל- 2.50 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.

ביום 31/05/2023 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 726 אשר דנה בבקשה להיתר מס' 20220129, את ההקלות הבאות:

1) הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.40 מ' ל- 2.90 מ'.
2) הקלה בקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ'.

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

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

[6] לבקשה הנדונה התקבל היתר בניה מס' 20220129 מיום 10/04/2024.

אחר מוצע					
מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה	בליטות גגונים קירוי	הורדה
			39.28		
					3.45
1.2	16.91	25.3			3.6
	18.62			45.28	6.00
1.21	**35.53**	**25.26**	**39.28**	**45.28**	**13.05**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע בשומות הצדדים	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאית המבקש
הקלות	02/11/2022	₪ 588,254	
	31/05/2023	₪ 34,777	₪ 16,145.4

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

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

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה ציינו הסכם רכישה לפיו רכשו המבקשים את הנכס ביום 08/07/2021, לפיכך ההשבחה חושבה בגין אישור ההקלות בלבד.

ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת שטח עיקרי ולתוספת שטח במרתף חושבה עפ"י הפרש בין השטח המוצע בבקשה להיתר לבין השטח המותר עפ"י תוכניות בנין עיר תקפות או השטח הקיים בהיתרי בניה קודמים (הגבוה מבניהם).

השטח בהקלה בקומת המרתף חושב לפי גובה מרתף של 2.20 מ' המותר עפ"י תב"ע.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון הפסד חצר בעת תוספת שטח בקומת הקרקע וכן תוספת מרפסת בקומה א' עקב הגדלת קומת הקרקע בהקלה.

לטענת שמאי המשיבה, ההקלה בקווי הבניין לבריכה מעניקה שיפור תכנוני וניצול מטיב לשטח החצר. לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח החורג מקווי הבניין לבריכה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי בהקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ' מדובר על תוספת שטח למרתף קיים עפ"י גובה המרתף הקיים. כמו כן, הובא בחשבון כי הגובה נטו עפ"י תוכנית ההגשה הינו 2.15 מ', לפיכך שמאי המשיבה הגיעו למסקנה כי לא חלה השבחה להקלה זו.

לאור אורך חייהם של בתי מגורים בשכונת הרצליה פיתוח, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם בגין התכלות ההקלות בשיעור של 0.9.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה ציינו כי בין החלטת ועדת המשנה בישיבה מס' 712 מיום 02/11/2022 לבין החלטת ועדת המשנה בישיבה מס' 726 מיום 31/05/2023, לא חל שינוי משמעותי בשווי הנכסים ולפיכך חישוב ההשבחה הובא בחשבון בשווי מ"ר מבונה זהה.

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 27,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בסביבה וכן החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה בש״ח	שווי מ״ר מבונה	בהתאמה למועד קובע
17/11/2020	6668/318	האשל 87	1,035	904	46,800,000	35,706	42,700
01/03/2021	6668/460	האשל 74	1,010	783	35,291,550	29,650	34,613
08/07/2021	6668/1226	שארית הפליטה 16	387	להריסה	8,300,000	24,582	27,829
17/03/2021	6668/1016	אשל 139	1,004	להריסה	20,360,000	26,533	30,858
08/07/2021	6668/924	קפלן 80	1,032	701	50,000,000	39,658	44,896
14/04/2022	6668/933	שבט מנשה 5	1,054	996	58,000,000	47,747	50,390

בניתוח השווי הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור 18% בקומה * 2 קומות ובתוספת עליית גג בשיעור 60% מקומה טיפוסית לפי מקדם 0.75 + מרתף בקונטור קומת הקרקע והחניה (הכולל ממ״ד) לפי מקדם 0.5 + חניה מקורה בשטח 39 מ״ר ליח״ד + בריכה בשטח 50 מ״ר במקדם של 0.35 + יתרת חצר במקדם 0.25 וכן התאמה למועד בשיעור עליית מחירים של 10% שנתי. בעסקאות בהן קיים שטח בנוי הובא בחשבון יזמות בשיעור 7% לבית חדש ועלויות בניה של כ- 10,000 ₪ -15,000 ₪ למ״ר בהתאם לאופי הסביבה.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתוך עסקת המכר בנכס הנדון[7]:

סכום רכישה				8,300,000
שווי הקרקע לאחר הפחתת המחוברים				7,700,000
שטח מגרש				387
סוג	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		108.66	0.5	54.33
קרקע	18%	69.66	1	69.66
א׳	18%	69.66	1	69.66
עליית גג	60%	41.796	0.75	31.35
בריכה		50	0.35	17.5
חניה		39	0.35	13.65
חצר		228.34	0.25	57.085
סה״כ מ״ר אקו׳				**313.23**
שווי מ״ר מבונה אקו׳ בש״ח				24,582
בהתאמה למועד הקובע (10% בשנה)				**27,829**

[7] שמאי המשיבה ציינו כי בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מרבית בית המגורים להריסה, לכן הביא בחשבון תרומת מחוברים שלד בלבד של כ- 600,000 ₪ בעבור המעלית והקירות החיצוניים.

בנוסף, שמאי המשיבה התבסס על החלטות משומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח	בהתאמה למועד קובע בש"ח
מרדכי דדון	6668/563	16/12/2021	23,000	25,000
חגית רבינסון	6668/1342	05/05/2021	20,000	23,000
נתלי הוכטייל	6669/1210	05/01/2022	22,200	24,200

<u>תחשיב הקלות שאושרו בישיבה מס' 712 מיום 02/11/2022</u>

<u>הקלה בתוספת שטח עיקרי- הקלות כמותיות</u>

מהות	שטח עפ"י תוכניות הר/2000/א	קיים בהיתר	מוצע	תוספת	מקדם אקו'	שטח במ"ר
מרתף	69.66	90.6	111.24	20.64	0.5	10.32
קרקע	69.66	89.3	97.84	8.54	1	8.54
קומה א'	69.66	82.3	79.33	-2.97	1	-2.97
עליית גג	41.8	0	45.55	3.75	0.75	2.82
שטח מרפסת בקומה א' שאושרו עקב ההקלה בקומת הקרקע				16.91	0.25	4.23
בניכוי חצר				-8.54	0.25	-2.14
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות כמותיות						**20.80**

<u>הקלה בקו בניין לבריכה</u>

שטח הבריכה החורג מקו בניין	34.1
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**3.41**

<u>סיכום</u>

סה"כ תוספת שטח אקו'	**24.21**
שווי מ"ר אקו' בש"ח	27,000
מקדם בגין הקלות מתכלות	0.9
סה"כ השבחה בש"ח ליום קובע 02/11/2022	**588,254**

<u>תחשיב הקלות שאושרו בישיבה מס' 726 מיום 31/05/2023</u>

<u>הקלה בגובה מבנה עזר (חניה)</u>

שטח חניה	29.53
מקדם שווי לחניה	0.35
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**1.03**

הקלה בגין חניה מקורה בקו בניין

שטח חניה חורג מקו בניין	11.36
מקדם שווי לחניה	0.35
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**0.40**

סיכום

סה"כ תוספת שטח אקו'	**1.43**
שווי מ"ר אקו' בש"ח	27,000
מקדם בגין הקלות מתכלות	0.9
סה"כ השבחה בש"ח ליום קובע 31/05/2023	**34,777**

עמדת שמאית המבקש

לעניין תוכנית הר/1158, שמאית המבקש ציינה כי בהתאם להבטחה השלטונית שניתנה לתושבים, חישוב ההיתרים היה לפי שטח החלקה לפני הרחבת הרחוב, כך ששטח המגרש לחישוב זכויות הבניה הינו 500 מ"ר ולא עפ"י שטח המגרש שנוצר לאחר ההפקעה. בעניין זה הפנה להיתר מס' 268 לפיו החישוב נגזר משטח ברוטו של 500 מ"ר למרות ששטח החלקה הינו 399 מ"ר.

לעניין המועדים הקובעים, מאחר והבקשה אושרה לבסוף בישיבה מס' 726 מיום 31/05/2023 הינה סבורה כי המועד הקובע הינו 31/05/2023.

באומדן שווי מצב קודם לעומת מצב מוצע הובאו בחשבון השטחים המאושרים ברישוי קיים במצטבר ובהתייחס לנתונים, להלן:

שטח מרתף

במצב הקודם, שטח המרתף המאושר בהיתר מס' 20090048 הינו 95.36 מ"ר כולל חניה וללא מקלט/ממ"ד וללא פיר מעלית, בגובה פנים 2.15 מ'.

במצב החדש, שטח המרתף המבוקש הינו 80 מ"ר, ללא ממ"ד ופיר מעלית, בגובה פנים של 2.15 מ'. הממ"ד המבוקש פטור מהיטל השבחה לפי פס"ד חשדר[8]. לפיכך, לצורך חישוב ההשבחה, שמאית המבקש לא הביאה בחשבון שטח ממ"ד ופיר מעלית. כמו כן, לא הובא בחשבון שינוי בגובה המרתף עפ"י ההקלה שהוצגה.

שמאית המבקש סבורה כי לא קיימת השבחה במקרה הנדון מאחר ואין כל הגדלה בשטח המרתף כתוצאה מהקלות כמותיות בשיעור 5% ו- 6% בקומות על קרקעיות. כמו כן, מאחר וגובה המרתף

[8] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

נותר כשהיה 2.15 מ' – הביאה בחשבון מקדם מרתף 0.4. במקרה שבנדון מדובר במבנה קיים ולא ניתן להגביה את המרתף – מדובר בפחת תכנוני פונקציונאלי ולפיכך לא ניתן לדעתה לתת למרתף בגובה 2.15 מ' מקדם 0.5.

<u>שטח חלל גג</u>

בהתאם להוראות תוכנית הר/1635/א נקבע כי שטח חלל הגג הינו נגזרת של שטח הקומה העליונה (סעיף 7א).

במצב הקודם, שטח הקומה העליונה הינו 82.3 מ"ר – דהיינו שטח חלל הגג לפי הר/1635/א הינו 49.38 מ"ר. במצב החדש מבוקש חלל גג בשטח 45.28 מ"ר.

לאור האמור, סבורה כי אין השבחה במקרה הנדון, כפי שקבעו שמאי המשיבה. אין כל הגדלה בשטח חלל הגג כתוצאה מהקלות 5% ו- 6% בקומות על קרקעיות.

כמו כן, ציינה כי בבקשה להיתר, לגרסת שמאי המשיבה התבקשה הקטנה של קומה א' לעומת המצב הקיים ברישוי – כך שלא ברור כיצד חישבו שמאי המשיבה השבחה נגזרת כתוצאה מאישור הקלות 5% ו- 6% להרחבת קומת הקרקע בלבד.

<u>שטח מרפסות</u>

לטענת שמאית המבקש, מדובר בשטח שהיה בנוי במצב הקודם – השינוי היחיד הינו הסרת הרעפים משטח גג קומת הקרקע. לא מדובר בשטח הגדלה כתוצאה מההקלה, וזאת ניתן להיווכח מתוכנית הבקשה. לפיכך, אין השבחה במקרה הנדון.

<u>הקלות כמותיות 5% ו- 6%</u>

במצב הקודם, בהתאם לרישוי קיים השטח בקומות א' ו- קרקע הינו – 171.60 מ"ר המשקף 44.34%.

במצב החדש, מהווה השטח המבוקש בקומות א' וקרקע – 181.86 מ"ר דהיינו הפרש שטח לכאורה של 10.26 מ"ר.

לטענת שמאית המבקש, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה ובהתאם להיתרים קודמים אין כל תוספת בניה ביחס לקומת הקרקע ובקומה א'. מדובר בשינוי בעובי קירות חוץ בלבד שאינה מהווה תוספת שטח רצפה למבנה ומכאן שתוספת השטח לכאורה לצרכי הרישוי אינה מהווה שינוי בשטחים ביחס למצב הקיים ברישוי ממילא.

עפ"י תוכנית בקשה להיתר 20090048 עובי קירות החוץ של המבנה הינו 20 ס"מ ואילו לפי הבקשה שבנדון עובי הקירות הינו 30-25 ס"מ, ומכאן הפרש השטח לכאורה לגביו התבקשו המבקשים לפרסם הקלה.

<u>הקלה בגין גובה חניה 2.40 מ' ל- 2.90 מ' והקלה לבינוי מוסך בקו בנין לחזית 0 מ' במקום 2 מ'</u>

מבוקשת חניה מקורה בשטח 29.53 מ"ר ובגובה פנים של 2.50 מ' כולל עובי תקרה 2.70 מ' בקו בניין 0.0 מ' לחזית.

הקלה לגובה:

שטח ההקלה הרלוונטי הינו 2.40 מ' ל- 2.70 מ' ולא כפי שקבעו שמאי המשיבה 2.90 מ'. בהתאם להוראות תוכנית הר/253/א הגובה שיש להביא בחשבון הינו גובה הכולל עובי תקרה אך לא כולל גובה גג כלשון ההקלה שהתבקשו המבקשים לפרסם.

מאחר ואין פרוט בהוראות תוכנית הר/253/א לגביו עובי התקרה בבינוי של מוסך וכי יתכן עובי תקרה פחות מהמצב המבוקש ואף בניה בעובי 10 ס"מ, אין מגבלה לצורך העניין.

מקדם גובה – שמאית המבקש מפנה לשומה מכרעת של גב' אורית גלן בגו"ח 6517/87/2, בה נקבע מקדם השבחה בגובה חניה מ- 2.20 מ' ל- 3.10 מ' בשיעור 10% וזאת בהתאם לקביעת שמאי המשיבה. לפיכך, במקרה הנדון בו מדובר בהקלה פחות משמעותית בגובה, שמאית המבקש סבורה כי יש לנקוט במקדם לכל היותר 0.5 ומכאן שמדובר ברכיב השבחה זניח שאין בו כדי להשפיע על שווי שוק הנכס ביחס למצב הקודם בו הייתה זה מכבר חניה תת קרקעית.

הקלה לקו בנין חזיתי:

הקלה מסוג זה מהווה שיפור תכנוני אך אין בה משום תוספת שטחים. שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 10%, בהישען על שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 6546/597/3.

שטח שמעבר לקו הבנין	-	11.36 מ"ר
מקדם שווי לחצר	-	0.25
מקדם שיפור תכנון	-	0.1
סה"כ שטח אקו'	-	0.284 מ"ר
מקדם התכלות	-	0.5
סה"כ שטח אקו'	**-**	**0.142 מ"ר**

שמאית המבקש סבורה כי מדובר בערך זניח שאין בו השפעה על שווי הנכס ביחס למצב הקודם בו הייתה זה מכבר חניה תת קרקעית.

הקלה בקו בנין לבריכת שחיה

שטח הבריכה הכלול בהקלה: 23.44 מ״ר

מקדם שווי להקלה לקווי בנין לבריכת השחייה:
לטענת שמאית המבקש, מאחר וניתן לבנות בריכה במצב הקודם, מדובר בשיפור תכנון ולא בתוספת שטח ולכן הביאה בחשבון מקדם השבחה לקווי הבניין לבריכת שחיה בשיעור 5%, בהישען על שומה מכרעת של גב׳ נתלי הוכטייל בגו״ח 6668/1210 בנכס בעל מאפייני מיקום ושטח קרקע דומים.

תחשיב:

23.44 מ״ר * 5% = 1.172 מ״ר מבונה * מקדם התכלות 0.5 = 0.586 מ״ר מבונה. לטענתה מדובר בערך זניח שאין בו משום השפעה על שווי השוק של הנכס ביחס למצב הקודם.

מקדם התכלות

שמאית המבקש הביאה בחשבון כי הזכות להקלה אינה זכות מוקנית אלא זכות מותנית וקצובה בזמן. דהיינו לאחר תום החיים הכלכליים של המבנה ובעת הריסת המבנה הזכות פוקעת מאליה.

לחיזוק האמור מפנה **לערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון.**

בהתאם לערר המצוין לעיל, יש לבחון בבחינה שמאית ובמבחנים שונים את מקדם ההתכלות כמו סוג הנכס, סביבתו, מהות ההקלה ועוד. במקרה הנדון, מדובר בבית מגורים קיים שנבנה בשנת 1968 ומאז נערכו בו שיפורים, יחידה במבנה דו-משפחתי והבקשה להיתר כמבוקש לעיל מתבצעת תוך שיפוץ הקיים.

מכאן, סבורה שמאית המבקש כי יש להביא בחשבון אורך חיים הנאמד לתקופה של כ- 35 שנה ובהתאם לזאת מקדם התכלות 0.5 למבני עזר ולבריכת השחייה כאשר אורך החיים הכלכליים של אלמנטים אלה הינו כ- 12-15 שנים לכל היותר.

שווי מ״ר מבונה

שמאית המבקש מתייחסת לעסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה וסבורה שמדובר באומדן שווי גבוה ביחס לנכס שבנדון המהווה בית עם קיר משותף במגרש קטן יחסית לנכסי ההשוואה, בהרצליה פיתוח יש ביקוש למגרשים גדולים בשטחים 750-1,000 מ״ר ולפיכך מחירי נכסים אלו גבוהים באופן יחסי ממחירי נכסים במגרשים קטנים של 380-500 מ״ר. לכן, יש להביא בחשבון רק עסקאות ממגרשים בסדר גודל המתאים לנכס דהיינו 380-500 מ״ר.

שמאית המבקש ניתחה את עסקת הרכישה בנכס הנדון, כדלקמן:

שטח חלקה				387
שטח בנוי בהיתר במ"ר		171.6		מרתף - 95.36
מהות	**יחידת מידה**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי	36%	139.32	1	139.32
מרתף	היטל בנין -18%	69.66	0.5	34.83
חלל גג	60% מקומה עליונה	41.80	0.75	31.35
ממ"ד	12 מ"ר	24	0.55	13.2
חניה מקורה	39 מ"ר	78	0.4	31.2
בריכת שחיה		75	0.4	30
הקלות 2000א	5% + 6%	42.57	0.5	21.29
סה"כ ללא חצר				**279.90**
חצר		164.34	0.25	41.085
סה"כ מ"ר אקו' כולל חצר				**321**
שווי שוק המקרקעין בכללותו בניתוח עסקה				
מחיר עסקה				**8,300,000**
בניכוי יזמות ומע"מ בפחת (1.0609=1.03*1.03)				7,823,546.05
בניכוי מחוברים (6,000 ₪ למ"ר * 266.96 מ"ר = **1,601,760** ₪				6,221,786.05
שווי מ"ר מבונה אקו' בש"ח				**19,383.60**

שמאית המבקש ציינה כי שווי המחוברים בחלקה הינו בהתבסס על ביקור שערכה בנכס לפני רכישתו בשנת 2021, כאשר לא היה זה בית מיועד להריסה כפי שקבעו שמאי המשיבה. הריסת המבנה משמעותה הפסד שטח המגלם 8% לפחות ביחס לשטח. מדובר ברכישת בית מגורים ולא מגרש או בית להריסה שאינו תורם לשווי הקרקע.

בנוסף, שמאית המבקש התבססה על החלטות משומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6668/721	18/12/2022	19,700
רמה מאור	6669/113	29/09/2022	20,000
אורית גלן	6666/301	03/08/2022	17,000
חגית רבינסון	6669/270	21/04/2021	17,500
אוולין דודזון שמאמה	6517/364	05/01/2022	20,300
נתלי הוכטייל	6668/1210	05/01/2022	22,200
ערך ממוצע			**19,450**

בהתאם לאמור לעיל, שמאית המבקש קבעה שווי מ"ר מבונה אקו' בגובה 21,300 ₪ (בהתחשב במקדם זמן בשיעור 10% ביחס לעסקה).

תחשיב מצטבר

הקלה בקווי בנין לבריכה -	0.586 מ״ר
הקלה בקווי בנין לחניה -	0.142 מ״ר
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳-	**0.758 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה-	21,300 ₪
השבחה-	**16,145.40** ₪

תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקש

שטח המרתף (סעיף 1 בשומת המבקש)

תחשיב השטחים נעשה בהתאם לתוכנית הבקשה, התוספת למרתף, בין היתר, הינה על חשבון החניות, חלק מהחניה בחלק הדרומי של המבנה חורג מקונטור המבנה ולכן אין להביאו בחשבון. בנוסף, יש תוספת שטח בחלק הצפוני של המבנה באזור הממ״ד אשר אינו מבונה בהיתרים קודמים.

מעיון בהיתר מס׳ 20090048 ניתן לראות כי לא קיים ממ״ד. החיוב במרתף חושב על כל מה שמעבר לקונטור המבנה המותר לפיכך מאחר והממ״ד מבוקש בקומת המרתף הוא נכלל בסך השטחים (שטח המרתף יהיה עד לקונטור הקרקע) ויש להכליל את שטחו בהקלות הכמותיות. תוכנית הר/2000/מ קבעה שניתן לבנות מרתף בהיטל קומת הקרקע ויכללו בו כל מרכיבי המרתף.

במידה והממ״ד ממוקם בקומת המרתף, אין לחרוג מהיטל קומת הקרקע ולכן הממ״ד יהווה חלק משטח המרתף המותר.

שמאי המשיבה מפנים בהתייחס לאמור לשומה מכרעת של מר דוד דדון מיום 25/01/2024 בגו״ח 6668/1016 ושומה מכרעת של מר ארז כהן מיום 01/01/2024 בגו״ח 6667/721.

שטח חלל הגג (סעיף 2 בשומת המבקש)

שטח עלית הגג המותר עפ״י תוכנית הר/2000/א הינו 41.80 מ״ר וזאת בהתאם לתכסית קומתית מותרת (ללא הקלות) במכפלה של 60%. שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון שטח עליית גג מותר מתוך השטח הבנוי בקומה א׳ מאחר והשטח הבנוי גדול מהמותר. במידה והיו מבקשים עליית גג בהיתרים קודמים היו מחשבים את ההשבחה בפער בין התכסית הקומתית המותרת למבוקש.

בנוסף ציין, כי ניתן ללמוד זאת גם מניסוח ההקלה תוספת של 5%-6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם ככל שנתבקשו. במידה ולא נתבקש לא חייבו ועל כך אין לזכות.

שטח המרפסת (סעיף 3 בשומת המבקש)

שטח המרפסת המבוקש נובע כתוצאה מההקלות, השטח הבנוי הינו מעבר למה שמותר בתב״ע. לפיכך, במידה ולא ביקשו בניה של רכיב כלשהו בהיתר הקודם לא חייבו עליו. במצב הקודם לא התבקשה מרפסת ולכן לא חייבו עליה.

כמו כן, פרוק גג הרעפים וחשיפת השטח בין קומת הקרקע לקומה א' ויצירת מרפסת מהווה מימוש נוסף כמרפסת להקלה הכמותית.

<u>הקלות כמותיות (סעיף 4 בשומת המבקש)</u>

עפ"י הטבלה מבוקש תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע של 8.54 מ"ר ובקומה א' גריעה של 2.97- מ"ר. שאר השטח הוא במרתף, בעליית הגג ובמרפסות.

<u>הקלה בגובה החניה (סעיף 5א' בשומת המבקש)</u>

ההקלה בגובה החניה מגדילה את נפח החניה, יוצרת תחושת מרחב ומאפשרת חניה של רכבים גבוהים יותר ומראה יוקרתי, בשומתם הביאו בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% ומקדם שימוש לחניה 0.35.

<u>הקלה במיקום החניה (סעיף 5ב' בשומת המבקש)</u>

ההקלה בקו בניין לסככה העניקה חצר נוספת ושיפור תכנוני, בניית החניה בקו בניין של 2 מ', תייצר מסדרון בלתי שמיש, ובמקרה הנדון אף תחייב חניה עוקבת וצמודה לבית ועל כן ההקלה משפרת גם את החניה וגם את החצר ויתכן שהיה מקום לחייב אף במקדם השבחה גבוה יותר.

<u>הקלה בקווי הבניין לבריכה (סעיף 6 בשומת המבקש)</u>

שטח הבניה החורג הינו 34.1 מ"ר. המגרש הינו מגרש צר וארוך ברוחב כ- 11.5 מ' בלבד, במידה ולא הייתה מאושרת ההקלה ניתן היה לבנות בריכת שחיה ברוחב של 3.5 מ' בלבד, במרכז החלקה, צמוד לבית ובשטח קטן הרבה יותר.

בניית הבריכה בצורה שאושרה שאינה מאולצת מעניקה את האפשרות לחצר גדולה יותר ולשיפור תכנוני משמעותי.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאית המבקש מנתחת את עסקת המכר בנכס הנדון וכוללת את פוטנציאל ההקלות וכן מביאה בחשבון הפחתת מחוברים לפי 6,000 ₪ למ"ר ויזמות על אף שניתן לראות שמרבית הבית נהרס. להלן חישוב תרומת המחוברים:

תרומת מחוברים		שלד בלבד	סה"כ
מרתף	95.36	2,000 ₪	190,720 ₪
	172.2	2,000 ₪	344,400 ₪
מעלית			150,000 ₪
סה"כ			**685,120 ₪**
הפחתת גג לקומה עליונה			100,000 ₪
סה"כ			**585,120 ₪**

<u>פוטנציאל ההקלות</u>

תכנית הר/2000/א' מאפשרת תוספת 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית, אך אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית. קיימים תנאים מוקדמים למתן הקלות לרבות פרסום הודעות בעיתונות על הבקשה, הצגת הודעות במקומות בולטים בחזית הבניין לגביו מבוקשת ההקלה, מסירת הודעות על הבקשה לבעלים ולמחזיקים בקרקע נשוא הבקשה ובקרקעות גובלות, וכן דיון והחלטה בהתנגדויות, ככל שיוגשו.

בנוסף, ישנן בקשות להיתר רבות בהן לא נתבקשו כל ה- 11% הקלות, אלא לכל היותר 6%, היות ולא בכל הבתים יש צורך לבניית מעלית הצורכת תחזוקה יקרה ותכופה. לפיכך אין לראות בכך אישור אוטומטי לתוספת השטח. יתרה מזאת, הליך ההקלות דורש פרסום לפי סעיף 149, חשוף להתנגדויות, כולל סיכון לאי אישורן של ההקלות וגורר אחריו חיוב היטל השבחה.

שמאי המשיבה מפנים בעניין זה לשומה מכרעת של מר דוד טיגרמן בהחלטה מיום 27/01/2023 לעניין גו"ח 6669/237 ו- 6668/599, בנוסף מפנים לשומה מכרעת של מר משה נדם מיום 08/02/2019 לעניין גו"ח 6668/1429, אשר חווה דעתו בנושא ושומה מכרעת של מר אמנון נזרי מיום 22/05/2018 לענייו גו"ח 6668/403.

כמו כן, ציינו כי גם כאשר מחלצים את השווי כולל פוטנציאל ההקלות יש להביא בחשבון 50% היטל השבחה, 0.9 התכלות הקלה ומקדם סיכון למצב בו לא תאושרנה ההקלות – 0.6-0.8.

בנוסף, מפנים לשומה מכרעת של מר דוד דדון בגו"ח 6667/414, שם נקבע כי יש להוסיף פוטנציאל ההקלות עבור 6% בלבד מאחר ובמקרים רבים בסביבה לא מנצלים את ההקלה לתוספת 5% בגין מעלית ואת השטח בהקלה חישב לאחר הפחתה בשיעור 10% ומקדם השבחה 0.36 (0.9 זמניות/ארעיות + מקדם 0.8 אי ודאות * 50% היטל השבחה).

להלן הערות להחלטות שמאים מכריעים שהציגה שמאית המבקש:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות
ארז כהן	6668/721[9]	18/12/2022	19,700	חלקה גדולה עם מס' יח"ד במיקום נחות מהנכס הנדון
רמה מאור	6669/113	29/09/2022	20,000	מיקום נחות ביחס לנכס הנדון
אורית גלן	6666/301	03/08/2022	17,000	בחלק המזרחי של הרצליה פיתוח, מיקום נחות ביחס לנכס
חגית רבינסון	6669/270	21/04/2021	17,500	הובא בחשבון הפחתה ל- 2 יח"ד בחלקה
אוולין דודזון שמאמה	6517/364	05/01/2022	20,300	חלקה מיועדת ל- 4 יח"ד - מיקום נחות מול בית מלון
נתלי הוכטייל	6668/1210	05/01/2022	22,200	

[9] יתכן ומדובר בטעות סופר, מס' הגוש הינו 6667.

התכלות הקלה

מאחר ומדובר בבניית בית יוקרתי הכולל הקלות ושיפורי תכנון שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התכלות של 0.9 (40 שנה בשיעור היוון 6%) על אף שבמס' שומות מכריעות לא ניתנה הפחתה.

שמאי המשיבה מפנים לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי מיום 22/05/2018, בגו"ח 6668/403 ו-6668/1098, שומה מכרעת של מר יעקב פז[10] ושומה מכרעת של מר ערן ירקוני מיום 18/01/2024 בגו"ח 6518/225.

[10] לא צוין בתגובתו גו"ח.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 1226 בגוש 6668 בשטח רשום של 399 מ״ר, ולאחר הפקעה מהווה מגרש בשטח 387 מ״ר (בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר).

במסגרת בקשה להיתר מס׳ 20220129 (להלן – ״**הבקשה להיתר**״) מבוקשת תוספת ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים, הכוללים:

א. הריסת גג בקומה א׳ + הריסת סככות בקומת הקרקע והריסת מדרגות לקומת המרתף.

ב. תוספת ממ״ד + גג חדש + בנייה בחלל הגג + חדר מכונות תת קרקעי + בריכת שחייה + חניות מקורות + גדרות ופיתוח שטוח.

ההחלטה להלן הינה בגין המימוש המבוקש בבקשה להיתר, המיוחסת להקלות, אשר אושרו במסגרת בקשה זו בשני שלבים, כדלהלן:

ביום 02/11/2022 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה מס׳ 712 את ההקלות הבאות:

1) תוספת של עד 6% באחוזי הבניה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
2) תוספת של עד 5% באחוזי הבניה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם, ככל שנתבקשו.
3) הקלה לקו בנין לבריכה - 1.02 מ׳ קו בנין אחורי צפוני במקום 4.00 מ׳.
4) הקלה לקו בנין לבריכה - 1.12 מ׳ קו בנין צדדי מערבי במקום 4.00 מ׳.
5) הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ - 2.20 מ׳ ל- 2.50 מ׳ לצורך העברת מערכות טכניות.

ביום 31/05/2023 אושרה ועדת המשנה לתכנון ובניה מס׳ 726 את ההקלות הבאות:

1) הקלה לגובה מבנה עזר כולל תקרה מ- 2.40 מ׳ ל- 2.90 מ׳.
2) הקלה בקו בנין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש סככה לרכב פרטי לקו בנין 0 במקום 2.00 מ׳.

טרם אישור החלטת הועדה לבקשה להיתר מס׳ 20220129, בוצע מימוש בדרך של העברת זכויות (מכר) בהתאם להסכם מיום 08/07/2021, לפיו נרכש הנכס הנדון, על כן קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את ההקלות בלבד.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

המועד הקובע לתחשיב ההקלות

שמאי המשיבה נקטו בשני מועדים קובעים, הראשון ביום 02/11/2022 בהתאם לוועדת המשנה לתכנון ובניה מס׳ 712 אשר אישרה 5 הקלות והשני ביום 31/05/2023 בהתאם לוועדת המשנה לתכנון ובניה מס׳ 726 אשר אישרה 2 הקלות נוספות.

מנגד שמאית המבקש נקטה במועד קובע אחד 31/05/2023, שהינו המועד המאוחר בו אושרה הבקשה להיתר.

המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד מתן ההקלה , לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ותחשיב ההשבחה לכל אחת מהקלות המבוקשות ייערך בהתאם למוען אישורן.

<u>שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה במצב הקודם</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שטחה הרשום של החלקה הינו 399 מ״ר ואילו שטח החלקה נטו במועד אישור ההקלות הינו 387 מ״ר, בהתאם לכך ניתן לממש במועד הקובע זכויות בניה עיקריות בסך 139.32 מ״ר.

השטח העיקרי הבנוי בפועל עפ״י הרישוי הקיים הינו 171.60 מ״ר, אשר מהווה שטח חורג מהשטח המותר עפ״י התוכניות התקפות במועד הקובע.

לטענת שמאית המבקש, זכויות הבניה שנוצלו בהיתר הבניה במצב הקודם היו מוגדלות מאחר וחושבו לפי מגרש בשטח 500 מ״ר, כפי שמצוין בהחלטת הועדה המקומית[11]. כמו כן, ציינה כי כאשר הורסים את המבנה על מנת לקבל את אותם שטחי הבניה הקיימים ניתן לעשות זאת רק בדרך של הקלות בניה.

שמאי המשיבה חישבו את תוספת השטח העיקרי ותוספת שטח המרתף עפ״י ההפרש בין השטח המוצע בבקשה להיתר לבין השטח המותר עפ״י תב״עות תקפות או השטח הקיים בהיתרי בניה קיימים (לפי הגבוה ביניהם).

במקרה הנדון, מהות הבקשה להיתר אינה הריסה ובנייה מחדש, אלא תוספות ושינויים לבית מגורים צמוד קרקע קיים. לפיכך יש להתחשב בשטחים הקיימים בהיתר, אשר שטחם כאמור חורג מהשטח המותר עפ״י התוכניות התקפות. אשר על כן יחושבו שטחי ההקלות בדומה לגישת שמאי המשיבה.

<u>השבחה בגין הקלות כמותיות</u>

הצדדים חלוקים באם נוספו שטחים במסגרת ההקלות הכמותיות.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם בקומת הקרקע שטח של 89.3 מ״ר ובקומה א׳ שטח של 82.3 מ״ר (עפ״י היתר קיים), ובמצב החדש בקומת קרקע שטח של 97.84 מ״ר ובקומה א׳ 79.33 מ״ר, כך שלטענתם קיימת תוספת של 8.54 מ״ר בקומת הקרקע והפסד שטח של 2.97 מ״ר בקומה א׳[12].

[11] במהלך הדיון, שמאית המבקש הפנתה לעמ׳ מס׳ 73 בפרוטוקול מס׳ 727 מיום 14/06/2023, בו כתוב שזכויות הבניה ניתנו משטח מגרש של 500 מ״ר בהתאם להיתר מס׳ 268 מיום 25/10/1985.

[12] יתכן כי שמאי המשיבה התייחסו לגרסה ישנה של תוכנית הבקשה להיתר, אשר לא תואמת את הגרסה העדכנית שהוצגה ע״י שמאית המבקש.

מנגד, שמאית המבקש סבורה כי בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר ובהתאם להיתרים קודמים אין כל תוספת בניה ביחס לקומת הקרקע, מלבד שינוי בעובי קירות חוץ בלבד שאיננה מהווה תוספת שטח רצפה למבנה.

בחנתי את תוכנית הבקשה להיתר שהוצגה לעיוני ע"י שמאית המבקש אל מול השטח הבנוי עפ"י תוכנית ההיתר הקיים ומצאתי, בדומה לטענת שמאית המבקש, כי השינוי בשטח קומת הקרקע בהיקף של 8.53 מ"ר מקורו בשינוי עובי הקירות בלבד מ- 20 ס"מ בהיתר המאושר אל מול 30-25 ס"מ בבקשה להיתר הנדונה, ללא שינוי בשטח הרצפה וכך בדומה, גם מקור תוספת השטחים בקומה א' בהיקף של 1.73 מ"ר.

אשר על כן , חישבתי את ההשבחה בגין תוספת שטחים אלו כשיפור תכנוני ובהתייחס לכך שתוספת השטח בקומת הקרקע גרעה משטח החצר.

<u>שטח חלל הגג</u>

בהתאם להוראות תוכנית הר/1635/א השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה.

הצדדים מסכימים כי במצב החדש שטח עליית הגג המוצע הינו 45.55 מ"ר אך חלוקים לגבי השטח שיש להביא בחשבון במצב הקודם.

שמאי המשיבה חישבו את שטח עליית הגג במצב קודם כנגזרת משטח הקומה העליונה עפ"י תוכנית הר/2000א'- 69.66[13] מ"ר (עפ"י תוכנית הר/2000/א), דהיינו 41.8 מ"ר (60%*69.66 מ"ר).

מנגד, שמאית המבקש חישבה את שטח עליית הגג כנגזרת של שטח הקומה העליונה עפ"י ההיתר הקיים - 82.3 מ"ר (עפ"י היתר קיים), דהיינו 49.38 מ"ר (60%*82.3 מ"ר).

בהתאם להתייחסותי לזכויות הבניה ההיסטוריות הנגזרות משטח מגרש של 500 מ"ר במצב הקודם כמפורט לעיל, תחשיב ההשבחה ייערך בהתייחס לשטחים הבנויים בפועל עפ"י היתרים קיימים, אשר על כן קיבלתי את טענת שמאית המבקש כי יש לגזור את הזכויות במצב קודם משטח הקומה העליונה הבנויה בפועל, ולא כפי שחישב שמאי המשיבה.

<u>מרפסת קומה א'</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרפסות של 16.91 מ"ר בקומה א' שנוצרו לטענתו עקב ההקלה בקומת הקרקע. בנוסף טענו בתגובתם כי פרוק גג הרעפים וחשיפת השטח בין קומת הקרקע לקומה א' ויצירת מרפסת מהווה מימוש נוסף כמרפסת להקלה כמותית.

מנגד, לטענת שמאית המבקש השטח היה בנוי במצב הקודם והשינוי הינו הסרת הרעפים משטח גג קומת הקרקע ושימוש חלופי לטובת מרפסת על בינוי קיים.

[13] 18% זכויות בניה עיקריות משטח מגרש של 387 מ"ר.

בחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, ונוכחתי לראות כי היה ניתן לנצל כבר במצב הקודם את שטח המרפסות בקומה א' תוך הסרת גג הרעפים המונח על תקרת הבטון של קומת קרקע על מנת לנצלם. אשר על כן, ומאחר ותוספת שטח המרפסת בקומה א' אינו תולדה של הקלה, לא מצאתי מקום לחייב בגינה.

<u>הקלה בגובה מרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.50 מ'</u>

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ' ל- 2.50 מ'. יחד עם זאת, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה נטו של המרתף הינו 2.15 מ' והוא ללא שינוי ביחס למצב הקודם של המבנה הקיים הבנוי בפועל.

על כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין ההקלה להגבהת מרתף.

<u>הקלה בשטח המרתף</u>

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת השטחים במרתף.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם שטח מרתף 90.6 מ"ר (עפ"י היתר קיים) ובמצב החדש שטח מרתף 111.24 מ"ר, וסה"כ תוספת שטח במרתף 20.64 מ"ר במקדם אקו' 0.5.

שמאית המבקש הביאה בחשבון במצב הקודם שטח מרתף 95.36 מ"ר (עפ"י היתר מס' 20090048) כולל חניה וללא מקלט/ממ"ד וללא פיר מעלית ובמצב החדש שטח מרתף 80 מ"ר ללא ממ"ד[14] ופיר מעלית, ולפיכך קבעה שאין השבחה במקרה הנדון.

בסעיף 4.1 לתוכנית הר/2000/מ' הדן בחישוב שטחי הבניה למרתפים נקבע כי "**שטחי קומות המרתף כמפורט בתוכנית זו יהיו תוספת לשטחי הבנייה המותרים באותו הבניין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי המכונות המובילים והמשרתים השימושים למרתפים, יכללו באחוזי הבנייה של המרתפים**".

ובהמשך, בסעיף 4.3 נקבע כי "**קירותיהם החיצוניים של קומות המרתף וקומות המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצונים של הקומה מעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 5 ל"טבלת שטחים ושימושים למרתפים**".

פרשנות של מכלול סעיפים אלו מובילה למסקנה כי שטח המרתף ייקבע <u>בהתאם לקונטור קומת הקרקע.</u>

עוד נקבע, עפ"י טבלת השטחים ושימושים למרתפים בהוראות התוכנית כי ההיתר לבניית מרתף עפ"י תוכנית זו יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבני עזר,

[14] שמאית המבקש ציינה כי הממ"ד המבוקש פטור מהיטל השבחה ולכן לא הובא בחשבון, עפ"י **ערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.**

מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

במבנה הקיים אין שטח מוגדר למרחב מוגן (ממ"ד או מקלט). השימוש המיטבי לבניית הממ"ד/מקלט, בהתחשב בהוראות התוכנית לעיל הינו בקומת המרתף. אשר על כן, תחושב ההשבחה במרתף כהפרש בין השטח המבוקש עפ"י הבקשה להיתר לבין השטח עפ"י היתר קיים, כאשר הממ"ד מופחת למעשה בשני מצבי התכנון בהתאם לשטחו המבוקש.

מעיון בתוכנית ההיתר הקיים עולה כי שטח המרתף במצב הקודם הינו 95.36 מ"ר.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה, שטח המרתף הינו 111.27 מ"ר, מתוכם 11.96 מ"ר מהווים חדר המכונות ותא האיזון של בריכת השחייה אשר לא מהווים חלק משטח המרתף של קונטור המבנה וממוקמים תחת החצר.

אשר על כן, הפרש השטחים בין מצבי התכנון משקף שטח לחיוב בסך של 3.95 מ"ר.

<u>הקלה בגובה מבנה עזר כולל תקרה (סככת חניה) מ- 2.40 מ' ל- 2.90 מ' והקלה בקו בניין קדמי לרחוב</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח חניה של 29.53 מ"ר, מקדם שווי לחניה 0.35 ומקדם השבחה בשיעור 10%. מנגד, לטענת שמאית המבקש עפ"י הבקשה להיתר גובה התקרה הינו 2.70 ולא 2.90 מ', ולכן הביאה בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.

לעניין ההקלה בקו בנין קדמי לרחוב, שמאי הצדדים מסכימים על שטח חורג מקווי בניין בסך 11.36 מ"ר ועל מקדם שיפור תכנון 0.1. יחד עם זאת, חלוקים לעניין מקדם השווי שיש להביא בחשבון לשווי החניה, בעוד שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי בגובה 0.35 שמאית המבקש מביאה בחשבון מקדם שווי 0.25[15].

ההקלה בגובה סככת החניה מאפשרת גישה נוחה ושימוש לרכב גבוה. בהתאם לתשריט הבקשה להיתר עולה כי גובה סככת החניה ברוטו הינו 2.70 מ', אשר על כן, קיבלתי את טענת שמאית המבקש וקבעתי מקדם השבחה בשיעור 5%.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לקו בניין קדמי לרחוב עבור מבנה עזר המשמש חניה מקורה לרכב פרטי 0.00 מ' במקום 2.00 מ'. הקלה זו מאפשרת, במקרה הנדון, שימוש טוב יותר בחניה ושימוש יעיל יותר בחצר הבית.

בחנתי וקיבלתי את השטח לחיוב ומקדם שיפור התכנון שהביאו בחשבון שמאי הצדדים. בהתחשב בגובה סככת חניה ברוטו של 2.70 מ', הובא בחשבון מקדם 0.3675[16].

[15] בהתבסס על שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 6546/597/3.
[16] מקדם אקו' לסככת חניה 0.35 בתוספת 5% בגין גובה החניה לאחר אישור ההקלה.

<u>הקלות בקו בניין צפוני ומערבי לבריכה</u>

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לקו בניין אחורי צפוני לבריכה 1.02 מ׳ במקום 4.00 מ׳ והקלה לקו בניין צדדי מערבי לבריכה 1.12 מ׳ במקום 4.00 מ׳.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה 0.1 לכלל שטח הבריכה המבוקשת בהיקף 34.1 מ״ר. בתגובתם ציינו, כי בניית הבריכה בצורה שאושרה ולא מאולצת מעניקה את האפשרות לחצר גדולה יותר ולשיפור תכנוני משמעותי.

מנגד, שמאית המבקש טענה כי מאחר ואין מניעה לבנות את בריכת השחייה במצב התכנוני הקודם הרי שמדובר בשיפור תכנוני ולא בתוספת שטח. משכך, שמאית המבקש הביאה בחשבון רק את שטח הבריכה החורג בהיקף 23.44 מ״ר בהתאם למקדם השבחה 0.05, בהישען על שומה מכרעת של גב׳ נתלי הוכטייל בגו״ח 6668/1210.

בחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, ועפ״י מדידה גראפית שערכתי, קיבלתי את השטח החורג שהביאה בחשבון שמאית המבקש. יחד עם זאת, ובשונה מתחשיב שמאי הצדדים, אני סבורה כי מעבר למקדם שיפור תכנון הנאמד על ידי בכ- 10%, יש להביא בחשבון גם מקדם אקו׳ לבריכת השחייה 0.35.

<u>שווי מ״ר מבונה אקו׳</u>

שמאי המשיבה נקטו בשומתם בשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 27,000 ₪ בהתבסס על ניתוח 6 עסקאות השוואה בגוש 6668, ניתוח העסקה בנכס הנדון וכן שומות מכריעות בסביבה. שמאית המבקש נקטה בשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 21,300 ₪ בהתבסס על ניתוח העסקה בנכס הנדון וכן על שומות מכריעות.

<u>פוטנציאל ההקלות בניתוח שווי מ״ר מבונה</u>

מאחר ובשכונת הרצליה פיתוח מתבקשות ומאושרות הקלות מכוח תוכנית הר/2000 א׳ (5%+6%) כבדרך שגרה, אני סבורה כי יש להביא בחשבון בעת ניתוח עסקאות ההשוואה זכויות אלה, לרבות זכויות להרחבת שטח המרתף ועליית הגג הנגזרות מתוספת הזכויות לעיל.

מאחר ומדובר בתוספת זכויות מותנות החייבת בתשלום היטל השבחה, הרי שלתוספת זכויות בניה מותנות אלו יש לתת מקדם שווי של 0.4 המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחיה וסיכון.

בעניין זה אפנה לערר **(ת״א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל״ן בנאמנות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**[17] מיום 21/07/2021 **ולעמ״נ 32333-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ זאטריגון נכסי נאמנות בע״מ**[18] מיום 09/03/2023, בהם נקבע כי לצורך חישוב שווי למ״ר מבונה, יש לכלול בסל הזכויות במכנה את הזכויות המותנות, הכפופות להליך הקלה.

[17] בתיק זה מונתה הח״מ כשמאית מייעצת, בעקבות החלטה מיום 19/01/2020.
[18] אשר היווה ערכאת ערר להחלטת וועדת הערר לעיל.

ניתוח עסקאות השוואה שנמצאו על ידי כרלוונטיות:

לטענת שמאית המבקש, בהרצליה פיתוח קיים ביקוש למגרשים גדולים בשטח שבין 750-1,000 מ״ר, לפיכך מחירי נכסים אלה גבוהים באופן יחסי ממחירי נכסים במגרשים קטנים בשטח שבין 380-500 מ״ר כדוגמת הנכס הנדון, לכן כל ניתוח העסקאות של שמאי המשיבה למגרשים גדולים אינה רלוונטית. יודגש, כי טענה זו הוצגה ללא כל אסמכתאות או ביסוס להוכחת טענתה. יחד עם זאת ולאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים, מצאתי לנכון להתייחס לעסקאות מכר הדומות ככל האפשר לנכס הנדון, תוך מתן התאמות לזמן.

בניתוח השווי הוצגו נתוני מכר החל מהמחצית השנייה של 2021, כשנתיים לפני המועד הקובע.

יוער כי בשל משקלו הגבוה של מרכיב הקרקע ביחס למרכיב הבנייה, ובפרט במקרים בהם מדובר על בתים ישנים, מרבית הרוכשים בעסקאות באזור זה רואים לנגד עיניהם קרקע ריקה על אף המבנים הבנויים על החלקה. עם זאת, ולאור העובדה שישנם מס׳ מגרשים בהם זכויות הבניה שמומשו בהיתרים ישנים מהווים זכויות בניה בשטח גדול יותר מאשר ניתן לממש באותם מגרשים כיום, בחרתי במקרה הנדון לנתח עסקאות אלו בהתחשב בתרומת בינוי השלד הקיים ובהתאם לגיל המבנה.

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח קרקע/ מגרש במ״ר	שטח בנוי במ״ר	שנת בניה	תמורה בש״ח	בניכוי יזמות (3% שחוק)	תרומת השלד הבנוי	יתרה לקרקע בש״ח
1 (2)	25/05/2022	6668/1155	וינגיט 109	397	231.13	1988	9,800,000	9,514,563	508,486	9,006,077
2 (2)	24/11/2021	6668/1254	אצ״ל 42	391	179.41	1989	9,000,000	8,737,864	394,702	8,343,162
3 (2)	31/08/2021	6668/1146	לחי 17	395	240.39	1977	7,400,000	7,184,466	528,858	6,655,608
4	08/07/2021	6668/1233	יצחק בן צבי 158	398	133	1970	6,600,000			6,600,000
הנכס הנדון (2)	**08/07/2021**	**6668/1226**	**שארית הפליטה 16**	**387**	**266.96**	**1968**	**8,300,000**	**8,058,252**	587,312	**7,470,940**
5 (2)	15/06/2021	6668/1169	לחי 26	394	225.61	1980	8,400,000	8,155,340	496,342	7,658,998
6 (2)	01/06/2021	6668/1196	אצ״ל 76	389	146.2	1970	7,475,000	7,257,282	321,640	6,935,642

המשך טבלה, ניתוח העסקאות:

התאמה לזמן	יתרה לקרקע מתואם בש״ח	מחיר למ״ר קרקע בש״ח
1	9,006,077	22,685
1.05	8,760,320	22,405
1.1	7,321,169	18,535
1.1	7,260,000	18,241
1.1	8,218,034	21,235
1.1	8,424,898	21,383
1.1	7,629,206	19,612
מחיר למ״ר קרקע בממוצע בש״ח		**20,585**

שטח מגרש ממוצע במ"ר		393			
פירוט		זכויות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
זכויות בניה	שטחים עיקריים	36%	141	1	141
	מרתף (בגובה 2.2 מ')	18%	97	0.5	49
	ממ"ד במרתף		12.5	0.5	6.25
	עליית גג (60%)	11.18%	42.4	0.7	29.7
	בריכה		50	0.35	17.5
	חניה מקורה		39	0.35	14
הקלות[19]	שטח עיקרי נוסף	11%	43	0.4	17
	שטח מרתף נוסף	5.5%	22	0.20	4
	עליית גג שטח נוסף (60%)	3.3%	13	0.28	3.6
יתרת חצר			212	0.25	52.9
סה"כ מ"ר אקו' ממוצע					**335**
שווי מגרש בשטח ממוצע של 393 מ"ר					8,089,996
שווי מ"ר מבונה בש"ח					**24,150**

<u>הערות</u>:

(1) בשל התמורות שחלו בשוק הנדל"ן למגורים בשנת 2021 הובא בחשבון מקדם התאמה למועד קובע המשקף עליית מחירים בשיעור של כ- 10% בשנה. כמו כן, נוכח עליית הריבית ע"י בנק ישראל, שהחלה בתחילת שנת 2022 והשפעתה על שוק המקרקעין וחוסר הודאות שנוצר במשק, אני סבורה כי אין להביא בחשבון התאמה לזמן החל מתקופה זו.

(2) הובא בחשבון כי בהיתרים קודמים זכויות הבניה העיקריות נותחו בהתאם לשטח מגרש של 500 מ"ר (500*36% מ"ר), כך שנכון למועד העסקה, השטח הבנוי בפועל במגרשים אלו גדול מזכויות הבניה העיקריות שניתן לממש היום, על מגרש בשטח קטן יותר. לאמור השפעה על אורך חייהם הכלכליים של המבנים ולכן במועד העסקה קיימת תרומה כלכלית לשלד המבנים הקיימים, על אף גיל המבנים.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

בחנתי את השומות המכריעות שהוצגו ע"י הצדדים ומצאתי את ההחלטה של גב' נתלי הוכטייל בגו"ח 6668/1210 (ברח' אצ"ל 48) מיום 06/03/2023, כרלוונטית לענייננו. שם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,200 למועד קובע 05/01/2022 ובהתאמה לזמן בשיעור 5% לנכס הנדון, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 23,310 ₪ למ"ר.

לאור הנתונים המפורטים לעיל, ובהתאמת הנתונים למועד הקובע ומיקום הנכס מושא ההכרעה, אני קובעת שווי מ"ר מבונה אקו' בגובה 24,000 ₪.

[19] השטח העיקרי הנוסף הינו במקדם 0.4 (לפי מקדם שטח עיקרי 1 * 0.4), שטח המרתף הנוסף הינו במקדם 0.2 (לפי מקדם מרתף 0.5 * 0.4), ושטח עליית הגג הנוסף הינו במקדם 0.28 (לפי מקדם עליית גג 0.7 * 0.4).

מקדם התכלות

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התכלות 0.9.

מאידך, שמאית המבקש הביאה בחשבון מקדם התכלות 0.5 המשקף לטענתה יתרת חיים כלכלית של 35 שנה.

סוגיית התכלות זכויות הניתנות בהקלה נדונה בערכאות משפטיות שונות, וברובן ככולן נקבע כי ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות, אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

מקדם ההתכלות נקבע לפי יתרת החיים הכלכליים של מבנה מיום הקמתו. יתרת החיים הכלכליים של מבנה אינה נקבעת רק לפי אורך חייו הפיזיים של המבנה, אלא מושפעת גם מסגנון ומתכנון הבנייה המשפיעים על ההחלטה באם לשפץ את המבנה או להרוס, כאשר גורם מרכיב הקרקע הינו בעל השפעה גבוהה ביותר, כך שככל שמרכיב הקרקע גבוה יותר, כך תרומת המחוברים לשווי היא לתקופה קצרה יותר.

בהקשר זה, יש להביא בחשבון ולבחון גם כי בהינתן אישור להקלה, אשר תוקפה כאמור כל עוד המבנה עומד על תילו, האם בעיני האדם הסביר תהיה עדיפות בתום חייו הכלכליים של המבנה להורסו וליהנות מגמישות תכנונית, או רק לשפץ ולשמור על מסגרת המבנה הקיים על מנת לשמר את ההקלות, זאת תוך פגיעה בגמישות התכנונית.

הנכס במקרה הנדון עובר שיפוץ יסודי ומשמעותי הכולל בין היתר תוספת בניה והקמת בריכת שחייה. בהתחשב במהות ההקלות, ומבחינת המקרה מושא הכרעה זו בו ממומשות זכויות בניה היסטוריות עפ"י שטח מגרש גדול יותר (500 מ"ר) משטח המגרש כיום (387 מ"ר) ובשים לב למיקום המקרקעין וברמת הבניה הרווחת בסביבה המאופיינת בבתים יוקרתיים ובעלי סגנון ייחודי, אני סבורה כי יש להתייחס למקדם ההתכלות באופן נפרד בין ההקלות לבריכת השחייה וסככת החניה להן יובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 15 שנים, לבין ההקלות הקשורות במבנה עצמו אשר להן תובא בחשבון יתרת חיים כלכלית של 35 שנים. אשר על כן, יובא בחשבון מקדם התכלות בשיעור של 0.82[20] להקלות המיוחסות למבנה הבית ומקדם התכלות בשיעור 0.52[21] להקלות המיוחסות לבריכת השחייה וסככת החניה.

[20] משקף יתרת חיים כלכלית של 35 שנים בשיעור היוון 5%.
[21] משקף יתרת חיים כלכלית של 15 שנים בשיעור היוון 5%.

תחשיב

הקלות שאושרו בישיבה מס' 712 מיום 02/11/2022:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם השבחה/ שיפור תכנון	מקדם התכללות	סה"כ
הקלה כמותית בשטח המרתף	3.95	0.5	1	0.82	1.62
הקלה כמותית בקומת קרקע (שיפור תכנון)	8.53	0.75[22]	0.1	0.82	0.52
הקלה כמותית בקומה א' (שיפור תכנון)	1.73	1	0.1	0.82	0.14
הקלה בקו בנין צפוני ומערבי לבריכה	23.44	0.35	0.1	0.52	0.43
סה"כ השבחה במ"ר אקו'					**2.71**
שווי מ"ר מבונה					**24,000**
סה"כ השבחה בש"ח					**64,994**

הקלות שאושרו בישיבה מס' 726 מיום 31/05/2023:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם השבחה / שיפור תכנון	מקדם התכללות	סה"כ
הקלה לקו בנין קדמי לרחוב-סככת חניה (בגובה 2.7 מ')	11.36	0.3675	0.1	0.52	0.217
הקלה בגובה סככת חניה	29.53	0.35	0.05	0.52	0.268
סה"כ השבחה במ"ר אקו'					**0.485**
שווי מ"ר מבונה					**24,000**
סה"כ השבחה בש"ח					**11,636**

[22] מקדם קומת קרקע בניכוי הפסד חצר.

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 1226 בגוש 6668 , רחוב שארית הפליטה 16, הרצליה,** חלה השבחה בהתייחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 20220129, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	02/11/2022	64,994	32,497
	31/05/2023	11,636	5,818

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

11.<u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה

