אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
מעיין חזן - כלכלן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי- עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין

תאריך : 25/12/2024
מספר מינוי : 2266-2024
מספרנו : 534

לכבוד

גב' אילה יהודאי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר גל צרויה
בדוא"ל zruya.office@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר נתן ניימן
בדוא"ל natinoiman@walla.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 6558 חלקה 30, תת חלקה 1 (משותף עם גוש 6577 חלקה 20)
רחוב בורוכוב 51א', טנא 37, שכונת נווה עמל, 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 14/10/2024 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן החלקי בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20201354.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 29/08/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר נתי נוימן ובתגובתו מיום 04/11/2024 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 16/10/2024 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גל צרויה על צרופותיה.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה **למימוש המבוקש** בגין התוכניות וההקלה הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הר/במ/1828/7	07/07/1992
הר/1635/א	06/03/2000
הר/2000/א/1	07/02/2003
הר/2029	30/04/2015
הקלות	20/05/2024

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 22/11/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 20/11/2024 נערך דיון בהשתתפות מר גל צרויה, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, מר נתן ניימן, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב' דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין ממשרדי, גב' אורלי עטיה, 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. פרטי הנכס

גוש	**6558**[2]
חלקה	**30**
תת-חלקה	**1**
שטח חלקה רשום	**1,561 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**41.06**
שטח החלקה עפ"י הבקשה להיתר	**1,494 מ"ר**
שטח המגרש עפ"י הבקשה להיתר	**747 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש ריק ופנוי בייעוד מגורים, המהווה את המחצית הדרומית בחלקה.**
כתובת	**רחוב בורוכוב 51 א' / טנא 37, שכונת נווה עמל, הרצליה.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] משותף עם גוש 6557 חלקה 20.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב בורוכוב 51 א׳/ טנא 37 בשכונת נווה עמל במזרח העיר הרצליה.

שכונת נווה עמל ממוקמת במזרח העיר, מזרחית לרח׳ דרך ירושלים, למרכז העיר ולשכונת הרצליה הירוקה, דרומית לשכונת יד התשעה וכביש 531 וצפונית לשטח מפעל התעשייה הצבאית ברמת השרון.

השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים, שנבנו בתקופות שונות, חלקם שופצו והורחבו במהלך השנים, ובנוסף בנייה רוויה מועטה.

בשכונה מבני ציבור שונים, ביניהם בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת וקופות חולים.

רחוב בורוכוב הינו רחוב חד סיטרי מעגלי ממזרח למערב, תחילתו ברחוב צעירי ציון וסופו ברח׳ כצנלסון. רח׳ טנא הוא רח׳ דו סיטרי ללא מוצא מקביל ממזרח לחלק מרחוב בורוכוב באופן שלחלקות בחלק זה של רח׳ בורוכוב חזית גם לרח׳ טנא. נשוא ההחלטה ממוקם מעברו המזרחי של רח׳ בורוכוב ומעברו המערבי ובסופו של רח׳ טנא.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

הנכס מושא ההחלטה הינו מגרש לבנייה צמודת קרקע המהווה מחצית משטחן המשותף של חלקה 30 בגוש 6558 וחלקה 20 בגוש 6577. המגרש מהווה את תת חלקה 1, הממוקמת במחצית הדרומית של החלקה.

שטחה הרשום של החלקה הינו 1,561 מ״ר ושטחה נטו בהתאם לבקשה להיתר 1,494 מ״ר. שטח חלקה 20 הינו 183 מ״ר ושטח חלקה 30 נטו הינו 1,311 מ״ר[4]. שטח המגרש המשויך לתת החלקה - 747 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז.

המגרש נשוא ההחלטה מהווה את המחצית הדרומית של החלקה. בחזית המערבית של החלקה הפונה לרח׳ בורוכוב ניצב מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי ותיק.

בחלקו המזרחי של המגרש מיועד להיבנות מבנה צמוד קרקע הכולל שתי יח״ד שייבנו זו על זו – דירה בקומת קרקע ודירה בקומה א׳.

[3] התיאור הינו תמציתי. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
[4] בהתאם לבקשה להיתר בנייה מס׳ 20201354, המימוש המבוקש.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 02/10/2024, גוש 6558 חלקה 30 משותף עם גוש 6577 חלקה 20.

שטח החלקה הרשום הינו 1,561 מ״ר.

שטח תת חלקה 1 המהווה דירה בקומה ראשונה הינו 41.06 מ״ר וחלקה ברכוש המשותף 1/2.

הבעלות בתת-חלקה רשומה ע״ש יהודאי אילה, בשלמות.

הערות

- הערה בדבר העברה לזרים[5] לטובת מדינת ישראל מיום 10/11/2022.
- הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 מיום 26/05/1999[6].
- הערות רשם המקרקעין – ראה הסכם מיוחד בתיק 3012/58 ש״ח[7].

6.2. מסמכי בית משותף

מצו רישום בית משותף מיום 13/03/1958 ותשריט בית משותף, עולים הפרטים הבאים:

- הבית הוא בן קומה אחת ומכיל 2 דירות:

דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במס׳ 1 ושטח רצפתה 41.06 מ״ר, תקבל מספר משנה 6577-20/1, 6558-30.

דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במס׳ 2 ושטח רצפתה 41.06 מ״ר תקבל מס׳ משנה 6577-20/2, 6558-30.

- הרכוש המשותף יקבל מס׳ משנה 6577-20/3, 6558-30.
- כל דירה ודירה תירשם בבעלותה של קרן קיימת לישראל וכך גם הרכוש המשותף. 1/2 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 6577-20/1, 6558-30 ; 1/2 חלקים צמודים לדירה מספר משנה 6577-20/2, 6558-30.

[5] סעיף 4 י״ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך 1960.
[6] י.פ. 4727 מיום 14/04/1999.
[7] הסכם של האגודה השיתופית נווה עמל המסדיר את היחסים בין חוכרי הדירות.

7. <u>מצב תכנוני</u>[8]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית הר/253/א'</u>

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

ב. סיווג המקרקעין בהתאם לתוכנית הינו בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עם זכויות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר

חזית מינימלית - 18 מ'

שטח בנייה - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר לקומה בשתי קומות.

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

נספח - 25 מ"ר, גובה 2.4 מ'.

קווי בניין - צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ', קדמי - בהתאם לתשריט.

מרפסות - מקורה או לא מקורה בשיעור 25% משטח הבית (אינן נכללות באחוזי הבנייה המותרים).

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

7.2. <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 שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מ' וששטח מגרש מינימלי יהיה לפחות דונם אחד.
כמו כן, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

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

א. הוועדה המקומית רשאית לאשר היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה.

ב. באזור מגורים א' מוגבל תותר בנייה בשיעור 25% בקומה אחת, 36% בשתי קומות (18% בקומה) ו-30% במבנה מדורג.

[8] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

מצב חדש

7.4. <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% מקונטור קומת הקרקע.
- שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים. חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף, ייכללו באחוזי הבנייה למרתפים.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד בגובה 2.2 מ', הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר בנייה והתקנה של מטבח במרתף.
- היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

7.5. <u>תוכנית הר/במ/1828/7</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4019 מיום 22/06/1992.

ב. מטרת התוכנית בין היתר הפקעה לצורכי דרך ב**אזור מגורים א' קיים**.

ג. התוכנית חלה על חלקה 30 בלבד **ומסווגת אותה בייעוד אזור מגורים א'.** בחזית חלקה 30 לרח' טנא מסומנת הפקעה לדרך/חניה.

להלן זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים א':

- אחוזי בנייה: 25% בקומה, בשתי קומות.
- קווי הבניין: קדמי – 5 מ', אחורי – 6 מ', צדדי – 4 מ'.
- צפיפות: 6 יח"ד במגרש מינימלי של 1000 מ"ר.

ד. על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית הר/253א'. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית התקפה, **תקבענה הוראות תוכנית זו.**

7.6. <u>תוכנית הר/במ/7/א/1828/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4244 מיום 01/09/1994.

ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית הר/במ/1828/7 ומטרתה בין היתר ביטול דרכים קיימות וכן התוויית דרכים משולבות חדשות.

ג. החלקה מסווגת בייעוד מגורים א', שבו מותרת בנייה בשיעור 25% בקומה, בשתי קומות, 6 יח"ד במגרש מינימלי של 1,000 מ"ר.

ד. לפי הוראות התוכנית – תוכנית הר/1635 תחול על השטח הכלול בתוכנית אך תוכנית הר/2000/מ' לא תחול.

7.7. <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 שחייה באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים, כדלקמן:

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

7.8. <u>תוכנית הר/1635/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4856 מיום 20/02/2000[9].

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר בנייה 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 המרבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות.

7.9. <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.

7.10. <u>הר/מק/2000/מע</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5019 מיום 17/09/2001.

ב. מטרת התוכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

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

7.11. <u>תוכנית הר/2000/א</u>

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

ב. מטרת התוכנית לשנות הוראות בדבר זכויות בנייה ולשנות את מס' יח"ד, בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.

ג. <u>זכויות והוראות הבנייה באזור מגורים א'</u>[10]:

שטח מגרש מינימלי: 1000 מ"ר.

אחוזי בנייה: 25% בקומה, בשתי קומות

צפיפות: 6 יח"ד בבנייה של שתי קומות על עמודים ו-4 יח"ד בבניית קוטג'.

<u>זכויות הבנייה באזור מגורים א' מוגבל</u>:

שטח מגרש מינימלי: 1000 מ"ר.

אחוזי בנייה: 25% בקומה אחת, 18% בקומה בבניית קוטג' ובסה"כ 36%, 30% בבנייה מדורגת.

צפיפות: 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר.

התוכנית קובעת כי מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. במקרה 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 ייעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד כלפי מטה.

ד. בהתאם לתקנון התוכנית, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בנייה בשיעור 6% לשיפור תכנוני, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.

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

ו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכנית 253 א' תגברנה הוראות תוכנית זו. תוכניות מתאריות ומפורטות לפי חוק התו"ב, אשר הוסיפו אחוזי בנייה מעבר למפורט בתוכנית זו או שקבעו הוראות בעניין מס' יח"ד בלבד, לאחר אישור תוכנית 253 א', גוברות על תוכנית זו.

7.12. <u>תוכנית הר/2000/א/1</u>[11]

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5150 מיום 23/01/2003.

ב. התוכנית משנה את **ייעוד החלקות באזור מגורים א' מוגבל** לאזור "מגורים א' מוגבל מיוחד" וקובעת הוראות בדבר אחוזי בנייה כדלקמן:

שטח עיקרי - 25% לקומה, בסה"כ 50%.

[10] הצדדים חלוקים על סיווג החלקה: האם בייעוד מגורים א' או בייעוד מגורים א' מוגבל, ולכן מוצגות שתי החלופות.
[11] התוכנית מוצגת מאחר שכאמור קיימת מחלוקת בדבר סיווג החלקה.

חלל גג רעפים - בהתאם להוראות תוכנית הר/1635א'.

ג. על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית הר/253א' וכן הוראות תוכנית הר/2000 א' שאינן עומדות בסתירה לתוכנית זו. תוכנית מפורטת או תוכנית מתאר מקומית שאושרה לאחר תוכנית 253 א' ואשר שינתה את זכויות הבנייה תגבר על הוראות תוכנית זו.

ד. על תוכנית זו יחולו הוראות תוכניות הר/2000/מ' והר/2000/ב'.

ה. מהאמור לעיל עולה כי התוכנית אינה משנה את ייעוד וזכויות והוראות הבנייה בחלקה הנדונה.

7.13. <u>תוכנית הר/2000/א/3</u> [12]

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 כלפי מטה.

ג. על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית הר/2000/א' שאינן עומדות בסתירה לתוכנית זו. הוראות תוכנית זו חלות על אזור מגורים א' מוגבל מיוחד כפי שנקבע בתוכנית הר/2000/א/1. תוכנית זו אינה משנה צפיפות שנקבעה בתוכניות מפורטות אשר אושרו לאחר אישורה של תוכנית 253 א'.

ד. מהאמור לעיל עולה כי התוכנית אינה משנה את ייעוד, זכויות והוראות הבנייה בחלקה הנדונה.

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

בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב 1992), אישרה הוועדה 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).

[12] ראו הערה מס' 10 לעיל.

7.15. <u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>

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

ב. בבנייה צמודת קרקע התוכנית התירה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ״ר ליח״ד. גובה המבואה לא יעלה על 2.60 מ׳.

7.16. <u>תוכנית הר/2029</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7019 מיום 15/04/2015.

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א׳ כתא שטח 758, בטיפוס בינוי E. חלק משטח החלקה מסווג בייעוד דרך (לפי היתר הבנייה 67 מ״ר).

ג. התוכנית קובעת כי בבינוי בטיפוס E תותר בנייה של שש יחידות דיור בכל תא שטח, כדלהלן:

- היחידות ייבנו בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימלי של 6 מ׳ בין היחידות, ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המותרים.
- היתר הבנייה יכלול עיצוב משותף של כל היחידות במגרש, הסדרת נגישות לכל יחידה והסדרת חניה.
- תותר בנייה של 6 יח״ד או יותר לתא שטח. מימוש של 2 יח״ד ומעלה בתא שטח מותנה בתכנון ובנייה משותפים של כל הבינוי בתא שטח בשלמותו, תוך עמידה בהנחיות בינוי ועיצוב אחידות ופתרון חניה לכלל מקומות החניה בחלקה. במקרה זה לא ניתן למקם מקומות חניה בצמוד לקו מגרש קדמי. החניה תמוקם במקבץ מקומות חניה בחזית המגרש מאחורי הפרדת רצועת צמחיה, או בעורפו, או במרתף חניה תת-קרקעי מתחת לבינוי במגרש. בכל מקרה תותר לחניה כניסה אחת למגרש (עד שתיים לתא שטח) שרוחבה לא יעלה על 5.5 מ׳.

ד. התוכנית קובעת זכויות בנייה כדלקמן:

שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת 70%.

שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת 15 מ״ר ליח״ד, 21 מ״ר לחניה מקורה לכל תא חניה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ״ר ליח״ד, הכול ע״פ תקן חניה.
מתחת לכניסה הקובעת לפי תוכנית הר/2000/מ׳.

צפיפות - 4 יח״ד לתא שטח. בחלקות הגדולות מ-1,300 מ״ר ובמידה וקיימת דרך נוספת בעורף המגרש, או בחיוב בנייה של חניון משותף, ובכפוף להוראות הוועדה להתיר בנייה של עד 6 יח״ד בחלקה.

גובה מבנה - 7 מ׳ + חלל גג רעפים.

מס׳ קומות - מעל הכניסה הקובעת 2 קומות + גג רעפים וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין - חזיתי – 5 מ׳, צידי – 3 מ׳, אחורי – 6 מ׳.

ה. התוכנית קובעת את ההוראות, כדלהלן:

<u>בינוי בחלקות המגורים</u>

- ניתן אך אין הכרח להצמיד את הבנייה במגרש לקו המגרש השכן של אותה חלקה. ניתן לפתוח פתחים לכיוון המגרש השכן באותה חלקה, רק בבנייה הנמצאת במרחק של 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.
- בכל בנייה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר להיקף הבנייה המאושר בהיתר קודם, יחויב שיפוץ החזית החיצונית של כל בנייה קיימת במגרש של מבקש ההיתר, על-פי הנחיות מהנדס העיר וכן זכויות בנייה למבנה העזר אם קיימות, יישארו בתוקפן.
- במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר להיקף הבנייה המאושר בהיתר קודם, תחויב הריסתה של כל בנייה קיימת שלא כדין החורגת מקווי הבנייה המותרים בתוכנית זו, לרבות מבני עזר. כמו כן, תחויב הסדרתה בהיתר (למגורים או שטחי שירות) של כל בנייה קיימת במגרש, לרבות מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.
- יש להסתיר מערכות חיצוניות למבנה כגון: מתקני מיזוג אוויר, דודי מים, צנרת, מרזבים, קולטי שמש, צלחות לקליטת שידורי לווין, אנטנות וכו'. מיקום המתקנים ואופן הסתרתם יפורטו בהיתר הבנייה.
- בכל מקרה לא יהוו הוראות התוכנית משום פגיעה בזכויות בנייה קיימות לפי תוכנית והיתרים תקפים.

<u>חניה</u>

- לכל יח"ד יוקצו שני מקומות חניה, או על פי התקן המחייב התקף לעת היתר הבנייה – הגבוה מבניהם. אלא אם מצוין אחרת בהוראות אלה. מקומות החניה ימוקמו בתוך תחום המגרש.
- שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע, יהיו בנוסף לכלל שטח השירות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם בתת-הקרקע. חניה עפ"י התקן התקף, ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין, בשטח אשר לא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.5 מ'.
- אורך חזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, לא יעלה על 5.5 מ'.
- ניתן ליצור כניסות ויציאות לכלי רכב, המשותפות לשני מגרשים סמוכים, או לשני תאי שטח. במקרה זה יש לרשום זיקת הנאה הדדית בין שני תאי השטח.
- משטחי החניה בתוך תחום המגרש יחופו בריצוף או חומר כיסוי המאפשר חילחול מי הנגר לתת הקרקע.

8. <u>רישוי</u>

בעיון בתיק בניין מס׳ 740 המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

8.1. רישיון בנייה מס׳ 1299 מיום 15/06/1952 לבניית מחסן בשטח 11 מ״ר (לא נמצאה תוכנית היתר).

8.2. רישיון בנייה מס׳ 1160 מיום 23/03/1952 להוספת מרפסת בשטח 18 מ״ר לבית מגורים קיים בחזית החלקה לרח׳ בורוכוב בשטח 45.20 מ״ר.

8.3. רישיון בנייה מס׳ 1592 מיום 20/11/1953 לבניית מחסן בשטח 18 מ״ר (לא נמצאה תוכנית היתר).

8.4. רישיון בנייה מס׳ 2479 מיום 03/01/1958 לתוספת חדר, הול, מרפסות בשטח 43.47 מ״ר במחצית החלקה הצפונית.

8.5. רישיון בנייה מס׳ 66 מיום 21/03/1962 להוספת חדר, מרפסת וחצר שירות בשטח 36.38 מ״ר במחצית הדרום מערבית, בחזית לרח׳ בורוכוב.

8.6. היתר מס׳ 174 מיום 10/07/1995 במחצית החלקה הצפונית לתוספת בניית קומה א׳ + ממ״ד בשטח 45.92 מ״ר לבית מגורים חד קומתי קיים.

8.7. היתר בנייה מס׳ 256 מיום 29/10/1996 במחצית החלקה הדרומית לתוספת בנייה + ממ״ד בשטח 44.35 לבית מגורים חד-קומתי קיים בשטח 81.38 מ״ר.

8.8. היתר בנייה מס׳ 20000104 מיום 14/05/2000 במחצית החלקה הדרומית לתוספת קומה א׳ חלקית + שינויים בקומת הקרקע בבית מגורים חד קומתי קיים. שטח התוספת 68.87 מ״ר.

להלן טבלת השטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	השימושים העיקריים (מ״ר)			חלקי שירות (מ״ר)				סה״כ הבניין
	קיים	מוצע	סה״כ עיקרי	מקלט	אחסנה קיים	חניה	סה״כ שירות	
קרקע	125.73	19	144.7	7.5	12	13.8	33.3	178
א׳		49.9	49.9					49.9
סה״כ			194.6					227.9

8.9. <u>בקשה להיתר בנייה מס׳ 20201354 (המימוש המבוקש)</u>

תיאור הבקשה:

הקמת שתי יח״ד במבנה דו קומתי חדש בדרום מזרח החלקה + ממ״דים + חניות לא מקורות + תוכנית בינוי לחלקה.

הבקשה כוללת הקלה בקו בניין צידי דרומי מ-3 מ׳ ל-2.70 מ׳.

ביום 06/07/2033 החליטה ועדת המשנה בישיבה 606 לאשר את תוכנית הבינוי ואת ההקלה.

ביום 20/05/2024 החליטה הוועדה בסמכות מהנדס העיר בישיבה מס' 407 לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה לשנה נוספת עד ל-06/07/2023.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ הבניין (במ"ר)
	קיים	מוצע	סה"כ	מרחב מוגן	בנייה קיימת	סה"כ	
0.00	144.70	151.92	296.6	12.06	33.3	45.36	341.98
3.32	49.90	163.58	213.5	12.06			225.54
סה"כ	**194.60**	**315.50**	**510.10**	**24.12**	**33.30**	**45.36**	**598.15**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקשים
הר/במ/1828/7	22/06/1992[13]	אין השבחה	0 ₪[14]
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 96,800	₪ 79,062
הר/2000/א/1	07/02/2003	₪ 193,212	₪ 0
הר/2029	30/04/2015	₪ 286,000	₪ 148,946
הקלה	20/05/2024	₪ 2,000	₪ 1,458

9.2. עיקרי הטיעונים של הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהגישו ובמהלך הדיון.

ייעוד החלקה וזכויות הבנייה טרם אישור תוכנית הר/2000/א

עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה, החלקה סווגה בתוכנית הר/253/א' בייעוד אזור מגורים א' מוגבל.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 259 מתאריך 05/07/1996 ביחס לתוכנית הר/2000/א הוסמכה הוועדה לתת היתרי בנייה בתחום תוכנית הר/2000/א לפי סעיף 78 לחוק התו"ב לפי 25% בקומה אחת או 36% בשתי קומות.

תוכנית מס' הר/במ/1828/7, החלה על גו"ח 6558/30 אך לא על גו"ח 6777/20, מסמנת את החלקה כאזור מגורים א' אך לעמדת הוועדה אינה משנה את ייעודה, את זכויות הבנייה ואת הצפיפות המותרת. במטרות התוכנית אין התייחסות לשינוי הייעוד, וההתייחסות היחידה לאזור מגורים א' הינה לצורך הפקעה לצורכי דרך. בנוסף, בהוראות הבנייה נרשם כי אזור מגורים א' הינו לפי תוכנית הר/253/א' ואף בתשריט לא נראה כי ייעוד החלקות משתנה.

הטענה כי תוכנית זו שינתה את ייעוד הנכס וזכויות הבנייה - עומדת בסתירה לטענת שמאי המבקשת לעניין הנוהג.

כמו כן מהוראות התוכנית ניתן ללמוד (סעיף 10יא' ו-10יב') כי אין כוונה להחיל את תוכנית הר/1635 או להפחית את הזכויות מכוח הר/2000/מ ביחס לאזור מגורים זה.

[13] המועד הקובע הינו 15 יום לאחר הפרסום ברשומות, 22/06/1992, דהיינו 07/07/1992, לא כפי שכתב שמאי המשיבה.
[14] בתחשיב חלופי קבע השבחה בסך 46,466 ₪.

לביסוס הטיעון הפנה לשתי שומות מכריעות (יעקב פז, גו"ח 6558/34/2, בורוכוב 59, טנא 23; לילך בן פורת גו"ח 6558/39/2, רח' צעירי ציון 35) שלא הביאו בחשבון את שינוי הייעוד ממגורים א' מוגבל למגורים א'.

בתשובה לשאלת החי"מ שההיתר בנכס שהופק לפני אישור תוכנית הר/2000/א כולל תכסית הגדולה מ-18% ענה כי קיימות לפי החלטת הוועדה המחוזית 3 חלופות: 25% בקומה אחת, 36% בשתי קומות או 30% מדורג. כמו כן סך אחוזי הבנייה לא עולים על 36% ויש היתרים עם אחוזי בנייה שונים בחלוקה בין הקומות. גם היום ניתן לראות שלעתים ברישוי מסכמים את סך אחוזי הבנייה ולא לכל קומה בנפרד.

<u>תוכנית הר/2000/א/1</u> חלה על פי הוראותיה על כל השטחים אשר יועדו בתוכנית 253/א למגורים א' מוגבל. רק במסגרת התוכנית שונה ייעוד הקרקע לאזור מגורים א' מוגבל מיוחד ונקבעו זכויות בנייה של 25% לקומה וסה"כ 50%.

<u>טענת הנוהג</u>

הוועדה אינה מתכחשת לעובדה שניתנו היתרים שלא בהתאם לזכויות בתב"ע, אבל היה נוהג לא חוקי שלא תאם שום תוכנית. תוכנית הר/2000/א/1 אושרה כדי לשנות את המצב, את ייעוד הנכס ואת היקף זכויות הבנייה ל-25% בקומה, בשתי קומות.

בהחלטת ועדת ערר (הר'/82177/1201) בעניין רונית צארום ואח' נקבע כי תוכנית הר/2000/א התירה 36% בייעוד מגורים א' מוגבל.

עמדת הוועדה המקומית אמנם לא התקבלה ב**עמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה מיום 18/09/2023** (להלן: "**החלטה בעניין צארום**"), אך הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לעליון אשר צפויה להתברר בפניו בקרוב. כמו כן לבעלי הזכויות נמסר יחד עם שומת הוועדה מסמך שבו הודעה בדבר הליך תלוי ועומד בעניין צארום שלפיו עמדת הוועדה לא התקבלה וכי אם הערעור על פסיקת העליון לא יתקבל תתוקן השומה בהתאם לקביעת העליון.

גם אם לא תתקבל עמדת המשיבה בבית המשפט העליון, הרי ברגע שהופכים נוהג לא חוקי לחוקי מגדילים את הוודאות לזכויות ולכן 2000/א/1 יצרה השבחה בהקטנת הסיכון ויצירת ודאות.

שמאי המשיבה ביקש מהחי"מ להכריע בשתי חלופות למקרה שתתקבל עתירת המשיבה בעניין צארום כדי לחסוך זמן ועלויות.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת טען כי במצב הקודם עפ"י הנוהג הותרה בנייה בשיעור 25%, 50% בשתי קומות. עפ"י נוהג זה הכריעו שמאים מכריעים רבים[15] בשכונות נוה עמל וגן רש"ל. לפיכך טען כי תוכניות הר/במ/1828/7 (שקבעה אף היא זכויות בנייה של 50% לעמדתו) והר/2000/א/1 כלל לא השביחו את הנכס ולא נהגו לחייב בגינן השבחה. בדיון הוסיף שהוא אדיש לגבי זהות התוכנית המשביחה, שתיהן הקנו אותן זכויות.

בעניין הר/במ/1828/7 טען כי התוכנית מפנה בס' 10א' בהוראותיה לתוכנית הר/253א' ובטבלת הזכויות רשום 25%*2. לשאלת הח"מ כיצד הוא מסביר את ההבדל בין הייעודים בתוכניות – מגורים א' ב-1828 ומגורים א' מוגבל ב-253/א' ענה כי השינוי נובע מהנוהג.

שמאי המבקשת ציטט מהכרעת שלומי יפה בגו"ח 6672/186 שעל פיה במשך שנים לא גבתה העירייה היטלי השבחה בגין תוכנית הר/2000/א והר/2000/א/1 בשל הנוהג לאשר זכויות בנייה בשיעור 50% בהיתרי בנייה וגם שמאים מכריעים לא קבעו השבחה בגין תוכניות אלה. עוד כתב שלומי יפה בהכרעתו כי ב-08/07/2020 התקיימה ישיבה בעירייה שבה הוחלט להתחיל לגבות היטל השבחה על תוכנית הר/2000/א והר/2000/א/1 שעד אז לא חויבו בשל הנוהג. לעמדת שלומי יפה, בהתאם לכך תומחרו הקרקעות בסביבה.

להוכחת טענתו הציג היתרי בנייה מסביבת הנכס ומשכונת גן רש"ל בייעוד זהה אשר התקבלו טרם אושרו תוכנית הר/במ/1828/7 והר/2000/א/1, כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 280 מיום 04/10/1982 ברח' יציאת אירופה 18, גו"ח 6558/597 – שיעור בנייה כולל של כ-50%.
- היתר בנייה מס' 23 מיום 09/10/1994 ברח' יציאה אירופה 17, גו"ח 6558/442 – שיעור בנייה כולל של כ-43.8%.
- היתר בנייה מס' 318 מיום 14/11/1983 ברח' פועלי ציון 17, גו"ח 6558/55 – שיעור בנייה של 48.4% (לא כולל מרתף, חניה ומקלט).
- היתר בנייה מס' 162 מיום 25/02/1987 ברח' אסירי ציון 23, גו"ח 6672/198 – שיעור בנייה כולל של כ-42.6%.
- היתר בנייה מס' 346 מיום 30/09/1987 ברח' אסירי ציון 3, גו"ח 6672/201 – שיעור בנייה כולל של כ-50.07%.

כמו כן הפנה להחלטה בעניין צארום, לפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בנייה של 50%.

[15] כגון חיים מסילתי בגו"ח 6558/51, יעקב הלוי בגו"ח 6558/119, יהודה פלד בגו"ח 6558/259, מרדכי דדון בגו"ח 6558/69, גיל הרצברג בגו"ח 6558/67.

לעניין בקשת הוועדה מהח״מ להציג שתי חלופות לתחשיב בהתאם לזכויות הבנייה במצב הקודם, טען בדיון כי בהליך אחר שבו השתתף, טען השמאי המכריע כי הוועדה אינה פריבילגית ביחס לנישום ואינה יכולה לקבל החלטה הסותרת את החלטת בית המשפט המחוזי.

<u>מקדם הפחתה למיקום</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

אין להביא בחשבון הפחתה בגין קירבה למבנה ציבור משום שלחלקה עדיפות על פני חלקות רבות בסביבה בזכות מידותיה הגדולות ביחס לחלקות; קיום של 2 חזיתות שאינו מצריך דרך משותפת ליחידות העורפיות; פרטיות - סמוך לקצה רח׳ טנא, צפיפות נמוכה ביחס לחלקות הגובלות מכל כיוון במגרשי מגורים וסמיכות לשצ״פ מצפון וממערב. החלקה אינה סמוכה לא כיום ולא בעתיד הנראה לעין למבנה ציבור. הסמיכות לקרקע בייעוד מבנה ציבור אינה פוגעת בנכס, קל וחומר כאשר מדובר במגרש הדרומי. ככל שייבחן הנושא לדעתו יש לתת לחלקה מקדם חיובי.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין מיקום. הכניסה לנכס היא מרח׳ טנא, המגרש גובל במגרשים לבנייה משני צידיו, ממולו בניין בן 3 קומות (רח׳ התמר והתפוח) ובנוסף משתלה, מבנה מלאכה/אחסנה הניצב היום על הקרקע, שייעודה הוא מבנה ציבור.

<u>תוכנית הר/1635/א׳</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית הקנתה זכויות לניצול בחלל הגג בשיעור 60% משטח הקומה שהינו 18% משטח המגרש.

<u>מקדם שווי חלל גג</u>

הובא בחשבון מקדם שווי של 75%, על הצד הזהיר בהתאם לשומות מכריעות בשכונה[16]. כמו כן הפנה לשומות מכריעות בהרצליה שבהן נקבע מקדם שווי חלל גג גבוה יותר, של 0.8[17].

תוספת שטח אקו׳ במעוגל הינה 60.5 מ״ר אקו׳ = 0.75 * 0.6 * 0.18 * 747 מ״ר שטח המגרש.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 1,600 ₪, בהתבסס על נתוני השוואה והחלטות שמאים מכריעים, וביצוע התאמות לנכס, לשוליות ולמועד הקובע.

---

[16] אלי כהן, גו״ח 6558/497/2, מורדי הגטאות 36; תמיר שדה, גו״ח 6558/431/1, מורדי הגטאות 111; שושי שרביט שפירא, גו״ח 6558/397/2, מנורה 18; בועז קוט, גו״ח 6558/566/1, מלקוש 18; ניקי פרימו, גו״ח 6558/53/2, בורוכוב 66; ארז כהן, גו״ח 6558/211/2, שח״ל 22; בצלאל קציר, גו״ח 6558/269/2, כצנלסון 70; גיל הרצברג, גו״ח 6558/67/1, בורוכוב 52.

[17] אריה אריאל, גו״ח 6668/1023; שמואל רוזנברג, גו״ח 6669/635; נאוה סירקיס, גו״ח 6667/395/2; בצלאל קציר, גו״ח 6667/721; משה נדם, גו״ח 6668/1306; ניקי פרימו, גו״ח 6668/407/2; תמיר שדה, גו״ח 6666/16.

עסקאות השוואה

גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי	תאריך העסקה	מחיר העסקה	מע"מ ויזמות מופחתים	שווי מחוברים	שטח אקו'[18]	שווי מ"ר מבונה
6577/22 ,6558/74/2	492		25/11/1999	₪ 1,177,254			403	₪ 2,921
6558/303/2	449	72	14/11/1999	₪ 1,177,254	20%	₪ 216,000	368	₪ 2,415
6558/508/1	345	30	21/10/1999	₪ 1,195,600	20%	₪ 90,000	280	₪ 3,237

מניתוח נתונים אלה אשר נערכו טרם אישור תב"ע מס' הר/1635/א' מתקבל שווי מ"ר מבונה של 2,858 ₪.

שומות מכריעות

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
12/06/2021	מנחם מלוכנא	6558/624	קיבוץ גלויות 95	₪ 1,500
05/03/2018	גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	₪ 1,700
10/07/2011	מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	₪ 2,000

כמו כן שמאי המשיבה הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 6558/122/1 (רח' רמז 14), שבה נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪ למועד הקובע 07/02/2003.

מאחר שלא היו תנודות חדות בין השנים 2000 ו-2003, השווי שקבע בסך 1,600 ₪ הינו על הצד הזהיר. מעבר לכך יש להביא בחשבון כי מרבית נתוני ההשוואה מתבססים על זכויות מוגבלות של חכירה לפי 160 מ"ר ולא לכלל זכויות הבנייה בבעלות מלאה.

עוד ציין בדיון כי יש להיצמד לניתוח עסקאות השוואה ולא להסתמך על החלטות שמאים מכריעים המתבססים כל אחד על מקדמים שונים שיש להם השלכות על קביעת השווי, שאם מתעלמים מהן טועים טעות כפולה. בעניין זה הפנה להחלטת השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה (גו"ח 6558/443, רח' יציאת אירופה 19), שבמסגרתה קיבל את טענת שמאי המשיבה.

בהתייחס לשווי שקבע שמאי המבקשת בתוספת שוליות מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,120 ₪ שאינו תואם את נתוני ההשוואה מהסביבה בסמוך למועד הקובע.

תחשיב שמאי המשיבה

96,800 = 1,600 ₪ למ"ר אקו' * 60.5 מ"ר אקו'.

[18] לפי ניצול של 25% לקומה, מקדם מרתף – 50%, בריכה – 35% וחצר – 25%. לפי זכויות של 18% לקומה ערכי השווי גבוהים משמעותית.

עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה היא התרת הקמת עליות גג בשיעור 60% מהקומה התחתונה.

הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 60% מקונטור קומה של 25%.

מקדם שווי עליית הגג – 0.7

מקדם הפחתה לשוליות – 0.8.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪, בהתבסס על השומות המכריעות הבאות:

- הכרעת הח״מ בגו״ח 6558/321 – נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪ (מקדם אקו׳ 0.7 ומקדם שוליות של 0.85).
- הכרעת חיים מסילתי בגו״ח 6558/51 – נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,500 ₪ (מקדם אקו׳ 0.7 ומקדם שוליות 0.9).
- הכרעת יעקב הלוי בגו״ח 6558/119 – נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,500 ₪ (מקדם אקו׳ 0.7 ומקדם שוליות 0.9).
- הכרעת עומר סרחאן בגו״ח 6558/55 נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,500 ₪ (מקדם אקו׳ 0.7 ומקדם שוליות 0.7).
- הכרעת ארז כהן בגו״ח 6558/201 – נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,400 ₪ (מקדם אקו׳ 0.75 ומקדם שוליות 0.8).
- הכרעת אלי כהן בגו״ח 6558/567 – נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,450 ₪ (מקדם אקו׳ 0.7 ומקדם שוליות 0.8).

באשר להכרעת הח״מ ברח׳ רמז, שאליה הפנה שמאי המשיבה, מדובר בחלקה עדיפה בעלת 3 חזיתות הפונה באופן ישיר לשצ״פ.

תחשיב שמאי המבקשת

שטח המגרש	747
אחוזי בנייה בקומה	25%
זכויות בנייה בעליית הגג	60%
שטח בעליית הגג	112.05
מקדם שווי לעליית גג	0.7
מקדם שוליות	0.8
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,400
מקדם מיקום	0.9
השבחה	**₪ 79,062**

תוכנית הר/2000/א/1

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הגדילה את זכויות הבנייה ל-50% שטח עיקרי, 25% בקומה.

כפי שפורט לעיל, הובא בחשבון כי יש להתעלם מהנוהג של הוועדה המקומית לאפשר לפני אישור תוכנית הר/2000/א/1 זכויות בנייה שלא עפ"י התוכניות.

שמאי המשיבה מבקש, כאמור, מהח"מ כי ככל ולא תקבל את עמדת הוועדה לזכויות הבנייה במצב הקודם תערוך את ההחלטה בשתי חלופות כדי שהוועדה תוכל ליישם את ההחלטה גם בהמשך בהתאם להחלטת העליון לאחר הערעור על ההחלטה בעניין צארום. כהערת אגב ציין כי גם אם עמדת הוועדה המקומית לא תתקבל בערעור, בכל מקרה הר/2000/א/1 יצרה השבחה כשהפחיתה את הסיכון ויצרה ודאות ביחס לזכויות הבנייה.

מצב קודם

הובא בחשבון שטח קיים בהיתר בקומת הקרקע, שטח בשיעור 18% בקומה א' ושטח בשיעור 60% מקומה א' בעליית הגג. שטחי המרתף לא הוכללו בתחשיב שכן הם אינם מבוקשים בהיתר.

מצב חדש

הובא בחשבון שטח של 25% בקומות קרקע וא' ושטח בשיעור 60% מקומה א' בעליית הגג.

הובא בחשבון מקדם שווי חלל גג של 0.75.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,800 ₪, בהתאם לנתוני השוואה תוך התאמות לנכס הנדון, למיקום, לשוליות ולמועד הקובע, כדלקמן:

גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי רשום במ"ר	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6663/167/1	358.5	135	23/04/2022	₪ 1,651,515
6663/172/1	365	50	16/12/2002	₪ 926,000
6556/405/2	367.5	23.60	02/02/2004	₪ 835,698
6558/312/2	580	26.95	25/02/2004	₪ 1,207,847
6558/623/3	611.25	60	03/06/2004	₪ 1,576,074

תחשיב שמאי המשיבה

קומה	שטח מצב קודם (מ"ר)	שטח מצב חדש (מ"ר)	תוספת שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	תוספת מ"ר אקו' (במעוגל)
קרקע	144.7	186.75	42.05	75%[19]	31.53
א'	134.46	186.75	52.29	100%	52.29
חלל גג	80.676	112.05	31.37	75%	23.52
סה"כ שטח אקו'					107.34
שווי מ"ר מבונה					1,800 ₪
השבחה למימוש חלקי					**193,212** ₪

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשים סבור כי התוכנית לא השביחה בשל נוהג הוועדה המקומית לאשר בנייה בשיעור 50% וכן בשל קיומה של התוכנית הר/במ/1828/7, שקבעה זכויות של 50%, כפי שפורט בסעיף "זכויות הבנייה במצב הקודם".

אם לא תתקבל עמדתו הציג תחשיב **חלופי** לחישוב השבחה נכון למועד הקובע של תוכנית הר/במ/1828/7, 07/07/1992.

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור 18% לקומת קרקע ו-18% לקומה א' ו-60% מקומה א' לעליית גג במקדם 0.7.

במצב החדש הובאו בחשבון זכויות בנייה של 25% * 2 קומות ועליית גג בשיעור 60% מקומה א' במקדם 0.7.

הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 ומקדם קירבה למבנה ציבור 0.9.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 650 ₪ למועד הקובע של תוכנית הר/במ/1828/7, 07/07/1992, בהתאם לנתונים הבאים:

- הכרעת הח"מ בגו"ח 6558/321 – נקבע שווי מ"ר מבונה של 220 ₪ לשנת 1990. יוער כי נקבע שווי מ"ר מבונה לסוף שנת 1997 של 1,150 ₪.
- הכרעת חיים מסילתי בגו"ח 6558/51 – נקבע שווי מ"ר מבונה של 220 ₪ לשנת 1990 ולאחר התאמה לזמן 600 ₪.
- הכרעת יעקב הלוי בגו"ח 6558/119 – נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של תוכנית הר/2000/מ (1990) שווי מ"ר מבונה של 220 ₪ ולאחר התאמה לזמן 600 ₪.

[19] בגילום הפסד חצר.

- בתאריך 02/02/1992 נמכר מגרש בשטח 592 מ״ר, הכולל בית מגורים (במיקום עדיף על זה של הנכס הנדון), תמורת 616,414 ₪. בתאריך 01/08/1995 התקבל היתר בנייה לבניית 2 יח״ד בחלקה הנדונה לפיו נותחה העסקה:

מועד עסקה	02/02/1992
גו״ח	6536/294
שטח קרקע במ״ר	592
מחיר מכירה	616,414 ₪
בניכוי מחוברים	596,414 ₪

ניתוח עפ״י שטחים שאושרו בהיתר הבנייה			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	319.62	1	319.6
חניה	49	0.4	19.6
מרתף	197.5	0.6	118.5
חצר	394.7	0.25	98.7
סה״כ			556.4
מקדם מיקום			0.6
שווי למ״ר מבונה			**643.16**

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u> (חלופי, לתוכנית הר/במ/1828/7)

מהות	שטח מבונה	מקדם	שטח אקו׳
קומת קרקע	134.46	1.00	134.46
קומה א׳	134.46	1.00	134.46
עליית גג	80.676	0.70	56.4732
חצר	612.54	0.25	153.135
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם			**478.5282**
מצב חדש			
מהות	שטח מבונה	מקדם	שטח אקו׳
קומת קרקע	186.75	1.00	186.75
קומה א׳	186.75	1.00	186.75
עליית גג	112.05	0.70	78.435
חצר	560.25	0.25	140.0625
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש			591.9975
סה״כ שטח להשבחה במ״ר אקו׳			113.4693
מקדם שוליות			0.7
מקדם קירבה למבני ציבור			0.9
שווי מ״ר מבונה			650 ₪
השבחה			**46,466** ₪

תוכנית הר/2029

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הגדילה את זכויות הבנייה.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות של 25% בקומת קרקע ובקומה א' ו-15% בחלל הגג.

במצב חדש הובאו בחשבון זכויות הבנייה המבוקשות בהיתר המהוות מימוש חלקי של הזכויות שמקנה התוכנית.

מרתף/חניה

שטח קומת המרתף/החניה אינו מובא בחשבון שכן אינו מבוקש בהיתר. השטח המותר במצב קודם זהה לשטח המותר במצב החדש בהתחשב בעובדה שטרם שולם היטל השבחה בגין תוספת שטח לקומת מרתף/חניה עפ"י תב"ע / החלטות ועדה תקפות.

מקדם שוליות

הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 11% במצב הקודם. לדבריו, מאחר ששמאי המבקשת קבע שוליות של 20% לתוכנית הגגות ו-30% לתוכנית 1828 היה עליו לנקוט מקדם שוליות גם בתוכנית זו, בקורלציה להפחתות שנערכו בתוכניות קודמות שהזכויות בהן עוברות לתוכנית 2029.

מקדם צפיפות

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 7% לצפיפות, צורת בינוי וגובה. לדבריו נתקל בהחלטות של שמאים מכריעים שקבעו מקדם צפיפות מבלי לבדוק את יתר המרכיבים בתוכנית, ויש להיזהר מקביעת מקדמים בצורה שרירותית ובהתאם לסבירות. כך למשל בתוכנית 2029 ככל שמביאים הפחתה לעניין צפיפות (בגלל תוספת יח"ד), יש להביא בחשבון גם מרכיבים משביחים של התוכנית:

- תוספת גובה לקומות (7 מ' ל-2 קומות + עליית גג, לעומת 9 מ' ל-3 קומות, שמשמעותה הגבהת כל קומה ב-0.5 מ' בממוצע) שבגינה ניתן לתת תוספת לשווי כמו בהגבהת קומת מרתף.
- זכות לממ"ד נוסף, שאף שלא גובים בגינו השבחה בהיתר הוא תוצר משביח של תוספת יח"ד.
- ניצול זכויות במרפסת גג פתוחה בזכות אפשרות לניצול הזכויות לעליית גג בקומות התחתונות.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪, בהתאם לעסקאות השוואה ולשומות מכריעות ותוך ביצוע התאמות לנכס. שמאי המשיבה חזר על טענתו כי לסוגיית החכירה יש השפעה על ערכי השווי.

עסקאות השוואה

גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6558/415/1	324		19/08/2010	1,900,000 ₪
6558/59/1	488		06/02/2013	2,800,000 ₪

גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי	תאריך עסקה	מחיר בש"ח
6557/38	558.5		29/01/2014	3,228,000 ₪
6558/484/2	395	23.22	14/01/2015	2,440,000 ₪
6558/53/2	537	כ-85	24/09/2015	3,300,000 ₪

<u>שומות מכריעות</u>

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
10/01/2016	ארז כהן	6558/211, 6558/201	שח"ל 22, רמז 45א'	7,000 ₪
22/08/2016	ארז כהן	6558/147/2	פועלי ציון 11	7,000 ₪
29/11/2016	נורית ג'רבי	6558/622/2	קיבוץ גלויות 103	6,500 ₪
15/02/2017	בועז קוט	6558/255/2	ישראל שוחט 38	6,500 ₪
28/12/2017	אמנון נזרי	6558/292/1	דוד אלעזר 32	6,500 ₪
28/12/2018	ארז כהן	6558/474	קיבוץ גלויות 12	6,600 ₪
05/03/2018	גיל הרצברג	6558/67/1	בורוכוב 52	6,500 ₪
12/04/2018	דוד טיגרמן	6558/568/2	חוני המעגל 9	6,500 ₪
07/06/2018	ג'קי פז	6558/34/2	בורוכוב 59/א'	6,400 ₪
06/06/2023	לילך בן פורת	6558/39/2	צעירי ציון 35	6,500 ₪
27/03/2022	ארז כהן	6558/277/2	החיצים 20	6,600 ₪
28/04/2022	אוולין דודזון שמאמה	6558/122/1	רמז 14[20]	6,500 ₪
24/11/2022	אורית גלן	6558/543/2	חוני המעגל 32	6,500 ₪
12/12/2022	לילך בן פורת	6558/509/2	אבוקה 19	6,500 ₪
17/09/2023	שלומי יפה	6558/443	יציאת אירופה 19	6,700 ₪

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

שטח אקו' מותר במצב קודם (במימוש החלקי המתבקש)				
קומה	אחוזי בנייה	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
קרקע	25%	186.75	1.00	186.75
א'	25%	186.75	1.00	186.75
חלל גג	15%	112.05	0.75	84.04
חצר		560.25	0.25	140.06
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה לגודל/שוליות (11%)				**532**

[20] ציין כי הנכס נמצא בקצה המזרחי של השכונה, חלקה שנייה מדרך ירושלים.

שטח אקו' מותר/מבוקש במצב חדש (במימוש החלקי המתבקש)			
קומה	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו' (מ"ר)
קרקע	294.28	1.00	294.28
א'	211.64	1.00	211.64
חצר	452.72	0.25	113.18
סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתה להוראות בינוי, צפיפות וגובה (7%)			576

השבחה למימוש החלקי המתבקש	
תוספת שטח אקו' במ"ר (במעוגל)	44
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
סה"כ השבחה	**₪ 286,000**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

התוכנית הגדילה את זכויות הבנייה מ-25% לקומה + עליית גג ל-35% לקומה בשתי קומות.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות של 25% בקומת קרקע ובקומה א' ושטח עליית הגג בשיעור 60% מקומה א'.

במצב חדש הובאו בחשבון זכויות הבנייה לפי השטח המבוקש בהיתר, בקומת קרקע ובקומה א'.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, השטח העיקרי הקיים (194.6 מ"ר) + המוצע (315.45 מ"ר) הינו 510.05 מ"ר, המהווים כ-68.28% מהשטחים המוקנים בתוכנית.

<u>מקדם צפיפות</u>

הובא בחשבון מקדם צפיפות של 0.9. בקביעת המקדם יש להביא בחשבון את אילוצי התכנון המחייבים בנייה של הבתים זה מעל זה.

באשר לטענת שמאי המשיבה על יתרונות נוספים של התב"ע שיש להביא בחשבון בקביעת הפחתה לצפיפות, כדוגמת הגובה, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר נראה כי גובה 2 הקומות אינו עולה על 3 מ' לקומה, לכן הטענה אינה רלוונטית. בנוסף ניתן לראות כי הוועדה חייבה את המבקש לבנות את הדירות בקיר משותף עם הבית הקיים מצפון.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪, בהתבסס על ההכרעות הבאות:

שמאי/ת מכריעה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מקדמים
החי"מ	6558/321	₪ 6,200	מקדם צפיפות 0.9 ומקדם עורפיות 0.95 במצב חדש
דורית פריאל	6558/33	₪ 5,600	מקדם צפיפות 0.9 ומקדם מיקום 0.9 במצב חדש ובמצב קודם

שמאי/ת מכריעה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מקדמים
עומר סרחאן	6558/55	₪ 6,200	מקדם הפחתה בגין בינוי, צפיפות ודרכי גישה של 0.9
יעקב פז	6558/34	₪ 6,400	מקדם צפיפות של 0.9 במצב חדש
יעקב הלוי	6558/119	₪ 6,500	מקדם צפיפות 0.925 לשטחי הבנייה במצב החדש

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
ק"ק	186.75	1.00	186.8
ק"א	186.75	1.00	186.8
עליית גג	112.05	0.70	78.4
חצר	560.25	0.25	140.1
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**592**

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
ק"ק	296.62	1.00	296.6
ק"א	213.48	1.00	213.5
חצר	450.38	0.25	112.6
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**622.6**
השבחה במ"ר			30.6
מקדם צפיפות			0.9
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,000
מקדם קירבה למבני ציבור			0.9
השבחה			**₪ 148,947**

<u>הקלה מקו בניין</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה חושבה בגין הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ-3 מ' ל-2.7 מ'.

שטח ההקלה במעוגל הינו 2 מ"ר, עפ"י מדידה שערך.

מקדם השבחה – 10%.

<u>מקדם הפחתה לשוליות</u>

השטח בהקלה מקו בניין מהווה חלק משטח המבנה המותר עפ"י תוכניות קודמות וההקלה לא יצרה שטח חדש/ נוסף ושמכך אינה יכולה ליצור שוליות.

<u>מקדם התכלות</u>

אין להביא בחשבון מקדם התכלות, בהתחשב בעובדה שמדובר בבקשה לבנייה חדשה, בערכי השווי בשכונה ובתוחלת החיים של נכסים בשכונה הארוכה יחסית לאזורים שבהם נקבעים מקדמי התכלות. לדוגמה יח"ד המגרש הנדון בחזית לרח' בורוכוב.

לעמדתו, ההחלטה להרוס בית מגורים ולבנות חדש היא החלטה סובייקטיבית.

כמו כן הפנה להכרעות ערן ירקוני וארנון גולדברג שבהן צוין כי אין כלל לתת מקדם הפחתה בגין התכלות שכן דרך המלך לשינוי משטר הזכויות היא דרך הגשת תוכנית. מי שבחר ללכת בדרך הקלה והזולה של הקלה אינו זכאי לפרס. קל וחומר במקרה הנדון שאין מדובר בתוספת זכויות אלא בשינוי אופן הבינוי.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר אקו' של 10,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	שטח מגרש (מ"ר)	תאריך עסקה	מחיר
6558/359/2	מנורה 17	416	06/02/2020	3,320,000 ₪
6558/69/2	אחווה 6	526.5	09/06/2020	4,025,000 ₪
6558/47/2	בורוכוב 83	255	26/07/2021	2,270,000 ₪
6558/262/1	שוחט 4	359	02/12/2021	3,500,000 ₪
6558/79/1	בורוכוב 30	487	12/12/2021	4,500,000 ₪
6558/203/1	רמז 49	444	28/12/2021	4,100,000 ₪
6558/301/2	דוד אלעזר 15	424	26/05/2022	3,850,000 ₪
6558/449/1	יציאת אירופה 43	350.5	04/08/2022	3,680,000 ₪
6558/141/2	הסיגליות 3	503	04/12/2022	5,500,000 ₪
6558/61/2	בורוכוב 58	524	02/03/2023	5,500,000 ₪

תחשיב שמאי המשיבה

2,000 ₪ = 10,000 ₪ למ״ר מבונה * 0.1 מקדם השבחה * 2 מ״ר שטח ההקלה.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת סבור שהיקף ההקלה הינו 1.8 מ״ר = 0.3 מ׳ * 6 מ׳.

ההקלה התבקשה רק עבור שטחים בקומה א׳. בקומת הקרקע קו הבניין המבוקש הינו 3 מ׳ ואילו בקומה א עד 2.7 מ׳ עבור חלק מהפאה הדרומית של המבנה. חלק ניכר משטח ההקלה הינו 20 ס״מ בלבד וחלק הינו 30 ס״מ.

הובא בחשבון מקדם השבחה של 10% ומקדם שוליות של 0.9.

מקדם התכלות - היות ומדובר על שטח שהתקבל בהקלה הובא בחשבון מקדם התכלות של 10% כמקובל[21].

ערכי שווי - הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 10,000 ₪, כבשומת שמאי המשיבה.

תחשיב שמאי המבקשת

שטח הקלה בקומה א׳	1.8
שווי למ״ר מבונה	10,000 ₪
מקדם השבחה	0.1
מקדם התכלות	0.9
מקדם שוליות	0.9
השבחה	**1,458 ₪**

[21] כך נרשם בשומתו. התכוון ככל הנראה להפחתה של 10%.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש בייעוד מגורים עליו מתוכננת בניית מבנה צמוד קרקע דו קומתי הכולל שתי יח"ד, המהווה את תת חלקה 1 בחלקה 30 בגוש 6558 וחלקה 20 בגוש 6577, ברח' בורוכוב 51א'/רח' טנא בהרצליה.

המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20201354.

ההשבחה נבחנת בגין אישור תוכניות הר/במ/1828/7, הר/1635/א, הר/2000/א/1 והר/2029, ובגין אישור הקלה בקו בניין.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

ייעוד החלקה וזכויות הבנייה טרם אישור תוכנית הר/2000/א/1

הצדדים חלוקים על ייעוד החלקה וזכויות הבנייה במצב הקודם. שמאי המשיבה סבור שהחלקה טרום אישור תוכנית הר/2000/א/1 סווגה בייעוד מגורים א' מוגבל, שהוקנה לראשונה לפי תוכנית הר/253/א' ונמשך בתוכניות הר/במ/1828/7, הר/במ/1828/7/א' והר/2000/א'.

בהתאם לייעוד זה, הזכויות המוקנות לחלקה טרם אישור התוכנית הן בהיקף 18% בקומה, ב-2 קומות, דהיינו 36%.

שמאי המבקשת סבור שזכויות הבנייה הן בהיקף 25% בקומה, בשתי קומות, דהיינו 50%, עפ"י נוהג לאשר היתרי בנייה בסביבה בהיקף של 50% עוד טרם תוכנית הר/2000/א/1 שהקנתה זכויות אלה. לטענתו, הוועדה המקומית לא גבתה השבחה בגין תוכנית הר/2000/א/1, וכך גם שמאים מכריעים.

ככל שלא תתקבל עמדתו, טען כי תוכנית הר/במ/1828/7 סיווגה את החלקה בייעוד מגורים א', שלפיה זכויות הבנייה הן בשיעור 25% לקומה ובסה"כ 50%, ולפיכך, יש לחשב את ההשבחה למועד הקובע של תוכנית זו.

בהתאם להוראות תוכנית הר/253/א', במגרש הנדון, המסווג בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל", השטח המותר לבנייה הינו בשיעור 20% משטח המגרש ולא יותר מ-200 מ"ר בקומה אחת או 15% משטח המגרש ולא יותר מ-150 מ"ר לקומה בשתי קומות ובתוספת מרפסות בשיעור 25%. תוכנית הר/688 הרחיבה את שטח המרפסות ל-30%.

בהחלטת הוועדה המחוזית משנת 1976 הוסמכה הוועדה המקומית לתת היתר בנייה באזור מגורים א' מוגבל בשיעור 25% בקומה אחת או 18% X 2 קומות ובסה"כ 36%, או במקרה של בנייה מדורגת זכויות בנייה בשיעור 30%. זכויות אלה כוללות את שטחי המרפסות.

בהתאם לתוכנית הר/במ/1828/7 חלקה 30 בגוש 6558 אכן מסווגת בייעוד מגורים א', ואילו חלקה 20 בגוש 6557 נמצאת מחוץ לגבולות התוכנית.

בהתאם לכך, זכויות הבנייה המוקנות לחלקה 30 הינן 25% לקומה ובסה"כ 50%.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה התוכנית לא שינתה את ייעוד החלקה אלא עסקה בהפקעה לדרך בלבד באזור מגורים א' .

אמנם במטרות התוכנית לא מצוין שינוי ייעוד מייעוד מגורים א' מוגבל לייעוד מגורים א', אך בהתאם לתשריט התוכנית חלקה 30 מסווגת בייעוד מגורים א', שבו זכויות הבנייה 25% בקומה, בשתי קומות.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי על התוכנית חלות הוראות תוכנית הר/253א', לפיה ייעוד הקרקע הוא אזור מגורים א' מוגבל, הרי שבסעיף 18 לתוכנית נקבע כי "במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית התקפה, תקבענה הוראות תוכנית זו".

ברצף התכנוני של התוכניות החלות עד היכנסה לתוקף של תוכנית הר/2029, שהגדילה את זכויות הבנייה ושינתה את ייעוד החלקות, מופיעות הוראות המחזקות את הוראותיה של תוכנית זו. בסעיף 9 להוראות כל אחת מהתוכניות הר/2000/א והר/2000/א1 נקבע כי תוכניות מפורטות או מתאריות ששינו את זכויות הבנייה תגברנה על הוראות התוכניות הנדונות.

עולה מכך כי גם בהתעלם מההחלטה בעניין צארום, שתפורט להלן, מאז אישור תוכנית הר/במ/1828/7 החלקה מסווגת בייעוד מגורים א' עם זכויות בנייה של 50%.

הדבר מקבל אישוש בתוכניות היתר בנייה שניתנו בחלקה בשנים שקדמו לאישור תוכנית הר/2000/א'1 (בשנת 2003): היתר בנייה מס' 256 מיום 29/10/1996 והיתר בנייה מס' 20000104 מיום 14/05/2000, שבהן מצוין כי השטחים המותרים לבנייה הם 25% בכל אחת משתי הקומות.

לחילופין וככל שלא תתקבל עמדתי באשר לייעוד החלקה בערכאות המתאימות, אפנה להחלטה בעניין צארום.

בהתאם למסמך התנאים משנת 1976, הוועדה המקומית לא הייתה רשאית להתיר באזור מגורים א' מוגבל זכויות בנייה בשיעור 50%.

ואולם אין חולק כי לאורך שנים רבות אישרה הוועדה המקומית בנייה בייעוד זה לפי 50% משטח המגרש וקיימים היתרים רבים המעידים על כך. כמו כן, בשומות מכריעות רבות בשכונת נווה עמל נקבעה התכסית לפי חישוב של 25% בהתאם לנוהג הוועדה.

בהחלטה בעניין צארום דן כבוד שופט בית המשפט המחוזי גלעד הס בהחלטת ועדת ערר שקבעה כי הנוהג של הוועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי זכויות בנייה של 50%, אינו חוקי ויש להתעלם ממנו, וכי הזכויות מכוח המצב התכנוני הקודם הינן בשיעור של 36% מכוח תוכנית הר/2000א'. בהחלטתו קבע השופט כך:

"שקלול הפרמטרים המפורטים לעיל מוביל למסקנה ברורה וחד משמעית, יש מקום להכיר בנוהג הוועדה המקומית לתת 50% בנייה במצב הקודם לצרכי היטל השבחה, כדלקמן -

ראשית, מדובר בנוהג המבוסס על היתרי בנייה ולא פעילות בלתי חוקית;

שנית, מדובר על נוהג, שאף אם הוא פסול, הרי מדובר על פסלות בעצימות נמוכה, היות וקיימת פרשנות הגיונית התומכת בו והמתבססת על לשון התכנון;

שלישית, מדובר בנוהג אשר מצא ביטוי אובייקטיבי וחיצוני בהחלטות הוועדה המקומית והיתרי בנייה רבים;

רביעית, מדובר בנוהג בהיקף נרחב, על פני שנים רבות;

וחמישית, הוועדה המקומית החליטה לשנות מנוהג זה ממש לאחרונה, לאחר המועד הקובע.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הערעור בנושא זה, וקובע כי יש להביא בחשבון במצב הקודם כי שיעור זכויות הבנייה הינו בסך של 50%".

לאור האמור לעיל, גם במקרה שייקבע כי ייעוד החלקה הינו אזור מגורים א' מוגבל ובהתאם ל**החלטת בית המשפט התקפה נכון למועד ההכרעה**, זכויות הבנייה במצב הקודם הן בשיעור 50%.

בעניין בקשת שמאי המשיבה להצגת שתי חלופות לתחשיב בעניין צארום, איני מקבלת את בקשתו, שכן כאמור לעיל, החלטתי תינתן בהתאם להכרעת בית המשפט התקפה למועד ההכרעה.

<u>מקדם מיקום</u>

שמאי הצדדים חלוקים על אופיו של הנכס הנדון. לטענת שמאי המשיבה לחלקה יש יתרונות על פני שכנותיה בזכות השטח הנרחב, שתי החזיתות והקירבה לשצ"פ. שמאי המבקשת סבור שהחלקה נחותה, שכן שהיא גובלת במגרשים לבנייה, בנייה רוויה ושטח בייעוד מבנה ציבור שכעת משמש למבנה מלאכה/אחסנה.

לחלקה שבנדון שתי חזיתות - המערבית לרחוב בורוכוב והמזרחית לרחוב טנא. מביקור בנכס ועיון באתר ה-GIS של הוועדה המקומית עולה כי החלקה גובלת במגרשים לבנייה, אך ממוקמת בסופו של רחוב ללא מוצא, בסביבה שקטה יחסית. מאידך, מעבר לכביש, בפינת הרחובות התמר והתפוח, בנייה רוויה.

מאחר שחזיתה של המחצית הצפונית של החלקה לרחוב טנא אכן גובלת בחלקה נרחבת בשטח כ-2.5 דונם בייעוד בנייני ציבור - שכיום ריקה יחסית אך סביר שלא תישאר כך בעתיד - וחזיתה של המחצית הדרומית סמוכה לבנייה רוויה, ועל הצד הזהיר, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת וקבעתי מקדם מיקום בגובה 0.95.

<u>תוכנית הר/במ/1828/א'</u>

בהתאם לאמור לעיל התוכנית סיווגה את ייעוד חלקה 30 בגוש 6558 באזור מגורים א' והקנתה לחלקה זכויות בנייה בשיעור 25% בקומה, בשתי קומות. חלקה 20 בגוש 6557 נותרה בייעוד מגורים א' מוגבל.

כמו כן אפשרה התוכנית לבנות 6 יח"ד על החלקה ולפיכך 3 יח"ד על מחציתה.

אציין כי שמאי המבקשת חישב את ההשבחה למועד הקובע של התוכנית אך כלל בה את הזכויות שהוקנו במדרגת ההשבחה הבאה, הר/1635/א', שטרם אושרה במועד הקובע של התוכנית.

בתחשיב להלן תובא בחשבון במצב הקודם בנייה בשיעור 36% בשתי קומות.

במצב החדש תובא בחשבון בנייה בשיעור 50% על חלקה 30 ובנייה בשיעור 36% על חלקה 20.

<u>מקדם שוליות</u>

מאחר שבמצב הקודם הותרה בנייה של יח"ד אחת בלבד בשטח של 268 מ"ר יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 מעל שטח של 200 מ"ר ועד 250 מ"ר, ומקדם 0.8 מעל שטח של 250 מ"ר.

במצב החדש שבו הותרו 3 יח"ד בשטח של כ-124 מ"ר האחת, לא תובא בחשבון שוליות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת הציג ניתוח עסקה מיום 02/02/1992 למכירת מגרש מגורים המיועד לבניית 2 יח"ד בגו"ח 6536/294, במיקום עדיף, והגיע לשווי מ"ר מבונה בשיטת החילוץ של כ-650 ₪. כמו כן הציג החלטות שמאים מכריעים משנים קודמות בהתאמה לזמן.

העסקה שהציג שמאי המבקשת אינה רלוונטית, שכן הנכס הנמכר ממוקם בשכונה אחרת ומקדם ההתאמה למיקום שנקט בו שמאי המשיבה, 0.6, אינו עומד באמות מידה שמאיות.

מלבד העסקה שהציג אין לפנינו מסד נתונים של עסקאות במועד הקובע שניתן להתבסס עליהן.

בהכרעתי בגו"ח 6558/321 תת חלקה 1, רח' יצחק שדה 44, קבעתי שווי מ"ר מבונה של 220 ₪ למועד הקובע של תוכנית הר/2000/מ (25/10/1990). שווי זה תואם הכרעות נוספות[22]. במועד הקובע של תוכנית הר/2000/ב (16/11/1997) קבעתי שווי מ"ר מבונה של 1,150 ₪.

בהתחשב בעובדה שחלה עלייה תלולה במחירי הדירות החל מתחילת שנות ה-90 ועד לשנת 1998, ובחישוב ליניארי שנתי של העלייה, מתקבל כי בכל שנה חלה קפיצה של כ- 132 ₪ בשווי מ"ר מבונה[23].

[22] רמה מאור, גו"ח 6558/630/2; יעקב פז גו"ח 6558/331/2; ארז כהן גו"ח 6558/201/2; לילך בן פורת גו"ח 6558/61/2; יעקב הלוי, גו"ח 6558/119.

[23] 132 ₪ = 7 /(220 ₪ - 1,150 ₪).

המועד הקובע של התוכנית הנדונה הינו 07/07/1992, שנה ו-9 חודשים לאחר המועד הקובע של תוכנית הר/2000/מ. בהתאם לחישוב ליניארי מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ-450 ₪[24].

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי עד 200 מ״ר	200	1.00	1.00	200
שטח עיקרי 200-250 מ״ר	50	1.00	0.90	45
שטח עיקרי מעל 250 מ״ר	18.92	1.00	0.80	15.14
חצר	612.54	0.25	1.00	153.14
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם				413.27

מצב חדש					
מהות	**שטח במ״ר**	**שטח מבונה**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו׳**
חלקה 30	1,311	655.5	1.00	1.00	655.50
חלקה 20	183	65.88	1.00	1.00	65.88
סך שטח הבנייה בחלקות					721.38
שטח הבנייה העיקרי במגרש (מחצית החלקות)					360.69
חצר	566.65		0.25	1.00	141.66
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש					502.35
סה״כ שטח להשבחה במ״ר אקו׳					89.08
מקדם מיקום					0.95
שווי מ״ר מבונה					450 ₪
השבחה, במעוגל					**38,000 ₪**

<u>תוכנית הר/1635/א׳</u>

התוכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים בהיקף שלא יעלה על 60% משטח הקומה העליונה, כתוספת לשטחי הבנייה המותרים על פי תוכניות מאושרות.

<u>שטח חדר הגג</u>

שמאי המשיבה חישב את שטח עליית הגג כ-60% משטח קומה בשיעור 18% משטח המגרש ואילו שמאי המבקשת חישב את שטח עליית הגג כ-60% משטח קומה בשיעור 25% משטח המגרש.

בהתאם להכרעתי לעיל לפי זכויות בנייה של 50%, השטח יחושב לפי 60% מתכסית של 25% מכלל שטח המגרש, דהיינו שטח עליית גג של 112.05 מ״ר בהתאם לשומת שמאי המבקשת.

[24] 450 ₪ = 1.75 * 132 + 220 ₪.

אציין כי בהתחשב בכך שבמועד אישור תוכנית זו כבר ניתנו היתרי בנייה על החלקה לפי זכויות בנייה של 25% בקומה, לא תיערך חלוקה לפי זכויות הבנייה בחלקה 30 (25% בקומה) ובחלקה 20 (18% בקומה) כפי שנעשה במדרגה הקודמת. בהנחה שבהתאם להחלטה בעניין צארום, יש להיצמד לנוהג שהיה קיים כבר בתקופה זו לאשר זכויות בנייה בשיעור 50% גם בחלקות שסווגו באזור ייעוד מגורים א' מוגבל עם זכויות של 18% בקומה.

<u>מקדמים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.75 ואילו שמאי המבקשת נקט מקדם של 0.7 ומקדם שוליות של 0.8.

בהתאם להכרעותיי באזור אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לעליית הגג הינו 0.7.

לעניין מקדם שוליות - בהכרעותיי בסביבת הנכס הבאתי בחשבון מקדם שוליות של 0.85 בחלופת בנייה של 25% בקומה. עם זאת מאחר שמדובר בתוספת שטח ל-3 יח"ד, אני סבורה כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות.

ככל שעמדתי לא תתקבל בעניין ייעוד החלקה מכוח תוכנית הר/במ/1828/7, תוצג חלופה נוספת לפי ייעוד מגורים א' מוגבל, בה תחושב בנייה בשיעור 25% לקומה בצפיפות של יח"ד אחת למגרש. בהתחשב בשטח המגרש והיקפי הבנייה הנרחבים יובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.7.

כמו כן יובא מקדם מיקום בשיעור 0.95 בהתאם להכרעתי לעיל.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על ערכי השווי למ"ר מבונה, 1,600 ₪ לפי שמאי המשיבה לעומת 1,400 ₪ לגישת שמאי המבקשת.

שמאי המשיבה הציג שלוש עסקאות משנת 1999, שתיים מהן לנכס בנוי ו-3 שומות מכריעות בסביבת הנכס, ושמאי המבקשת הציג 3 שומות מכריעות אחרות. מאחר שמדובר בשתי עסקאות לנכס בנוי שניתוחן הוא בעל תוקף נמוך, לא אסתמך עליהן.

בהכרעותיי בשכונה[25] קבעתי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של התוכנית של 1,400 ₪-1,500 ₪.

להלן הכרעות לנכסים ברח' בורוכוב ובסמוך לו:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
20/03/2016	ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	1,600 ₪
05/03/2018	גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	1,700 ₪
22/09/2020	מרדכי דדון	6558/45	בורוכוב 79	1,500 ₪
23/05/2024	חיים מסילתי	6558/51	פועלי ציון 16	1,500 ₪

[25] מורדי הגטאות 22, גו"ח 6558/486 ; יצחק שדה 44, גו"ח 6558/321 ; רמז 14, גו"ח 28/04/2022.

בהתאם לאמור לעיל קבעתי שווי מ״ר מבונה של 1,500 ₪.

<u>תחשיב - חלופה א׳</u>

שטח בקומה במ״ר (25%)	186.75
שטח הבנייה בגג לפי 60% משטח קומה א׳, במ״ר	112.05
מקדם אקו׳ לעליית הגג	0.70
שווי מ״ר מבונה	1,500
מקדם מיקום	0.95
השבחה, במעוגל	**111,800 ₪**

<u>תחשיב – חלופה ב׳</u>

שטח בקומה במ״ר (25%), לפי צפיפות יח״ד אחת	186.75
שטח הבנייה בגג לפי 60% משטח קומה א׳, במ״ר	112.058
מקדם אקו׳ לעליית הגג	0.70
מקדם שוליות	0.70
שווי מ״ר מבונה	1,500 ₪
מקדם מיקום	0.95
השבחה, במעוגל	**78,200 ₪**

<u>תוכנית הר/2000/א/1</u>

שמאי המבקשת טען להעדר השבחה על בסיס הנוהג האמור לאשר במצב הקודם בנייה בשיעור 50%. לביסוס טענתו הפנה להחלטה בעניין צארום ולהחלטות שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה טענו כי בעניין צארום אין מדובר בהחלטה חלוטה והמשיבה ערערה על ההחלטה.

בהתאם להכרעתי לעיל ייעוד החלקה הינו אזור מגורים א׳, עם זכויות בנייה של 25% בקומה בשתי קומות מכוח תוכנית הר/במ/1828/7, שאושרה בשנת 1992. התוכנית הנדונה אינה משנה את זכויות הבנייה שכן מטרתה שינוי ייעוד **אזור מגורים א׳ מוגבל** לאזור מגורים א׳ מוגבל מיוחד.

מעבר לכך וגם אם עמדתי בעניין ייעוד וזכויות הבנייה לא תתקבל, הרי כפי שפורט לעיל, בהחלטה בעניין צארום נקבע כי יש להכיר בנוהג לאשר זכויות בנייה בשיעור 50% טרם אישור התוכנית.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי מדובר בהחלטת בית המשפט המחוזי שאינה חלוטה, הרי שבמועד ההכרעה יש להתייחס למצב המשפטי העדכני לאותו המועד.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה שגם אם מקבלים את טענת הנוהג, התוכנית לכל הפחות הוסיפה ודאות והקטינה את הסיכון, אני סבורה שהיא אינה עולה בקנה אחד עם החלטת בית המשפט ולפיכך אינה מקובלת עליי.

לפיכך, אני קובעת כי לא חלה השבחה מהתוכנית.

<u>תוכנית הר/2029</u>

התוכנית הגדילה את זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ-50% + בנייה בחלל הגג ל-70%, הוסיפה 15 מ״ר שטחי שירות לכל יח״ד וכפועל יוצא של הגדלת תכסית קומת הקרקע, הרחיבה את שטח המרתף.

שטחי הבנייה במרתף לא יובאו בחשבון בתחשיב שכן אינם מבוקשים בהיתר. גם שטחי השירות הקיימים לא יובאו בחשבון בתחשיב שכן הם קיימים בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם יובאו בחשבון שטחי הבנייה העיקריים הקיימים על תת החלקה ויתרת זכויות בנייה בשיעור 50% בשתי קומות וזכויות בנייה של 60% מקומה א׳ בעליית הגג.

במצב החדש יובאו שטחי הבנייה המבוקשים בבקשה להיתר הבנייה.

<u>מקדם צפיפות</u>

התוכנית אינה מגדילה את הצפיפות, אך בהתאם להיתר הבנייה, וכתוצאה מאילוצי תכנון יח״ד המבוקשות ייבנו זו מעל זו ולא בבנייה צמודת קרקע ״קלאסית״.

צודקים שמאי הצדדים כי באופן בנייה זה יש פגיעה בפרטיות וברווחה ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אופן הבינוי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 7% בגין אופי הבינוי, גובה וצפיפות. לטענתו אם מפחיתים בגין החסרונות יש להביא בחשבון גם מרכיבים משביחים של התוכנית כגון תוספת הגובה והזכות לממ״ד נוסף בשל הגדלת הצפיפות.

שמאי המבקשת נקט הפחתה בגין צפיפות ואופן הבינוי בשיעור 10%.

בהתחשב באופי הבינוי, במידות המגרש ובבנייה המקובלת בסביבה, יובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין אופי הבינוי. מקדם זה יינקט עבור שטחי הבנייה המבוקשים בלבד בשני מצבי התכנון וזאת בשל הבינוי הקיים על המגרש.

<u>מקדם שוליות</u>

גם במצב הקודם וגם במצב החדש מותרת בניית 3 יח״ד.

במצב הקודם מותרת בניית 3 יח״ד בהיקף של 485 מ״ר, 162 מ״ר ליח״ד.
במצב החדש השטח הקיים והמבוקש הוא בהיקף של 510 מ״ר, שטח של 170 מ״ר ליח״ד.

לאחר שבחנתי היתרי בנייה ושומות מכריעות בסביבת הנכס אני סבורה כי הבינוי הרווח הינו בגבולות של כ-200 מ״ר ליח״ד. לפיכך לא תובא בחשבון הפחתה לשוליות בשני מצבי התכנון.

לחילופין, אם עמדתי לעניין ייעוד הנכס מכוח תוכנית הר/במ/1828/7 לא תתקבל וייקבע כי במצב הקודם סווגה החלקה בייעוד אזורים א׳ מוגבל עם צפיפות של יח״ד אחת בלבד לעומת 3 יח״ד במצב החדש, תוצג חלופה נוספת שבה יובאו במצב הקודם מקדמי הפחתה לשוליות, ללא הפחתה לצפיפות.

במקרה זה יובאו בחשבון מקדמי הפחתה לשוליות הבאים:

מקדם 0.9 לשטח שבין 200 מ״ר ל-250 מ״ר.

מקדם 0.8 לשטח שבין 250 מ״ר ל-300 מ״ר.

מקדם 0.7 לשטח שמעל 300 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על השווי, 6,500 ₪ בשומת שמאי המשיבה לעומת 6,000 ₪ בשומת שמאי המבקשת.

שמאי הצדדים הציגו שומות מכריעות ושמאי המשיבה הציג 5 עסקאות, רק אחת מהן לאחר מועד אישור התוכנית, ללא שהציג ניתוח.

להלך עסקאות שאותרו בסביבת הנכס ונערכו לאחר המועד הקובע:

מס״ד	תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	תמורה (₪)	שטח מ״ר אקו׳	שווי מ״ר מבונה (₪)
1	29/12/2015	6558/331	גיל	536.5	3,300,000	538	6,131
2	28/12/2015	6558/323	כצנלסון	445.5	2,750,000	422	6,511
3	11/11/2015	6558/269	כצנלסון	420	2,350,000	428	5,494
4	24/09/2015	6558/53	בורוכוב	537	3,300,000	517	6,379
5	08/09/2015	6558/211	השח״ל	512	3,450,000	480	7,186
6	23/08/2015	6558/201	דוד רמז	553	3,550,000	537	6,614
7	29/07/2015	6558/87	צעירי ציון	507	3,150,000	476	6,621
שווי מ״ר מבונה מצב חדש							**6,400**

הערות:

1. חישוב השווי נעשה בהתאם לזכויות הבנייה בתוכנית הר/2029, בהתאם לטיפוס הבינוי ובהתחשב בצורת המגרש ובתוספת הצפיפות שיצרה התוכנית בחלק מהאזורים בשכונה.
2. בניתוח העסקאות הובאו בחשבון שטח עיקרי בשיעור 70% מהחלקה, שטח שירות של 15 מ״ר ליח״ד במקדם 0.5, ממ״ד בשטח 12.5 מ״ר ליח״ד במקדם 0.9, מרתף בתכסית קומת הקרקע

במקדם 0.45, חניה מקורה בשטח 39 מ״ר ליח״ד במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25. ניתנו מקדמי הפחתה לצפיפות (0.9) או לעורפיות (0.95) בהתאם לנתוני החלקה.

3. ננקט מקדם התאמה לבעלות בשיעור 97% במגרשים הכפופים לחכירה מקק״ל.

במרבית הכרעותיי בשכונה (רח׳ מורדי הגטאות 22, דוד אלעזר 18, יצחק שדה 44) נקטתי שווי מ״ר מבונה של 6,200 ₪. בהכרעתי ברח׳ רמז 14 קבעתי שווי מ״ר מבונה של 6,500 ₪.

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות ברח׳ בורוכוב וסמוך אליו:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
20/03/2016	ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	6,000 ₪
05/03/2018	גיל הרצברג	6558/67	בורוכוב 52	6,500 ₪
17/06/2020	רמה מאור	6558/17	בורוכוב 13	6,100 ₪
22/09/2020	מרדכי דדון	6558/45	בורוכוב 79	6,300 ₪
23/05/2024	חיים מסילתי	6558/51	פועלי ציון 16	6,500 ₪
06/06/2023	לילך בן פורת	6558/39	צעירי ציון 35	6,500 ₪
04/06/2024	ג׳קי פז	6558/34	בורוכוב 59	6,400 ₪

בהתאם לכל האמור לעיל אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה בסיסי למועד הקובע הינו בסך 6,400 ₪.

<u>תחשיב</u>

שטח אקו׳ במצב קודם			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו	שטח אקו׳
בנייה קיימת	194.60	1.00	194.60
יתרת זכויות בנייה עיקרי	178.90	0.90	161.01
עליית גג	112.05	0.70	78.44
חצר	560.25	0.25	140.06
סה״כ שטח במ״ר אקו׳ במצב קודם			574.11

שטח אקו׳ קיים ומבוקש עפ״י היתר			
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו	שטח אקו׳
שטח קיים בקומת הקרקע	144.70	1.00	144.70
שטח מבוקש בקומת הקרקע	151.92	0.90	136.73
שטח קיים בקומה א׳	49.90	1.00	49.90
שטח מבוקש בקומה א׳	163.58	0.90	147.22
חצר	450.38	0.25	112.60
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש			591.15

השבחה למימוש החלקי המתבקש	
תוספת שטח אקו' במ"ר	17
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,400
מקדם מיקום	0.95
סה"כ השבחה, במעוגל	**₪ 103,590**

<u>חלופה ב</u>

שטח אקו' במצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**שטח אקו'**
בנייה קיימת	194.60	1.00	194.60
יתרת זכויות בנייה עד 200 מ"ר	5.40	1.00	5.40
יתרת זכויות בנייה עד 250 מ"ר	50	0.90	45.00
יתרת זכויות בנייה עד 300 מ"ר	50	0.80	40.00
יתרת זכויות בנייה מעבר ל-300 מ"ר	73.50	0.70	51.45
עליית גג	112.05	0.49[26]	54.90
חצר	560.25	0.25	140.06
סה"כ שטח במ"ר אקו' במצב קודם			**531.42**

שטח אקו' קיים ומבוקש עפ"י היתר			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו**	**שטח אקו'**
שטח קיים בקומת הקרקע	144.70	1.00	144.70
שטח מבוקש בקומת הקרקע	151.92	0.90	136.73
שטח קיים בקומה א'	49.90	1.00	49.90
שטח מבוקש בקומה א'	163.58	0.90	147.22
חצר	450.38	0.25	112.60
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**591.15**

השבחה למימוש החלקי המתבקש	
תוספת שטח אקו' במ"ר (במעוגל)	60
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,400
מקדם מיקום	0.95
סה"כ השבחה, במעוגל	**₪ 363,150**

[26] מקדם שווי 0.7 * מקדם שוליות 0.7.

<u>הקלה בקו בניין</u>

בבקשה להיתר מבוקשת הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ-3 מ׳ ל-2.7 מ׳.

<u>שטח ההקלה</u>

הצדדים חלוקים על שטח ההקלה, 2 מ״ר בשומת שמאי המשיבה לעומת 1.8 מ״ר בשומת שמאי המבקשת. בהתאם למדידה שערכתי אני מקבלת את השטח שקבע שמאי המשיבה בהיקף של 2 מ״ר.

<u>מקדם השבחה</u> – אני מקבלת את הסכמת הצדדים בדבר מקדם השבחה בגין ההקלה של 10%.

<u>מקדם התכלות</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה שלפיה אין להביא בחשבון מקדם התכלות להקלות.

מקדם ההתכלות נבחן לפי מאפייניו הייחודיים של כל מקרה, בין היתר בהתאם לאופייה הסוציו-אקונומי של סביבת הנכס המכתיבה את אורך החיים של מבנים. ככל שאורך החיים קצר יותר כן סביר לנקוט מקדם הפחתה להתכלות שכן ההקלה תקפה לזמן קצר יותר.

בהכרעותיי בנוף ים ובהרצליה פיתוח הבאתי בחשבון מקדם התכלות להקלות. במקרה הנדון מדובר בשכונה שמלכתחילה אורך החיים הכלכלי של מבנים בה נמוך לעומת השכונות שהוזכרו. יתרה על כך, אופן הבינוי המבוקש מאפיין בנייה סמי רוויה, וכיוון שכך , הסבירות להריסתו נמוכה בהרבה לעומת בנייה צמודת קרקע סטנדרטית. לפיכך לא יובא בחשבון מקדם התכלות.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים אינם חלוקים על ערכי השווי בסך 10,000 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע.

שמאי המשיבה הציג מסד נתונים של עסקאות בשכונה בשנים 2020-2022.

לאחר שבחנתי את הנתונים ולאור הסכמת הצדדים, אני מקבלת את השווי שקבעו.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

שטח הקלה בקומה א׳	2.00
שווי למ״ר מבונה	10,000 ₪
מקדם השבחה	0.10
מקדם מיקום	0.95
השבחה	**1,900 ₪**

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 **כתת חלקה 1, חלקה 30 בגוש 6558, וחלקה 20 בגוש 6577, רחוב בורוכוב 59א'/רח' הטנא, הרצליה,** חלה השבחה עקב התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר בנייה, כדלקמן[27]:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/במ/1828/7	07/07/1992	**38,000** ₪	**19,000** ₪
הר/ 1635/א	06/03/2000	**111,800** ₪	**55,900** ₪
הר/2000/א/1	07/02/2003	**לא חלה השבחה**	
הר/2029	30/04/2015	**103,590** ₪	**51,795** ₪
הקלות	20/05/2024	**1,900** ₪	**950** ₪

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

12.<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



[27] במקרה שעמדתי בעניין תוכנית הר/במ/1828/7 לא תתקבל, ראו נספח לעניין סכומי השבחה בהתאם לתחשיבים חלופיים.

13.<u>נספח</u>

להלן ההשבחה בנכס הנדון למימוש המבוקש ככל ולא תתקבל עמדתי לעניין תוכנית הר/במ/1828/7 :

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/במ/1828/7	07/07/1992	**לא חלה השבחה**	
הר/ 1635/א	06/03/2000	**78,200** ₪	**39,100** ₪
הר/2000/א/1	07/02/2003	**לא חלה השבחה**	
הר/2029	30/04/2015	**363,150** ₪	**181,575** ₪
הקלות	20/05/2024	**1,900** ₪	**950** ₪