אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 21/09/2025
מספר מינוי : 1538-2025
מספרנו : 627

לכבוד

גב' נינה ומר אלי טורג'מן
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יעקב טל תמם
בדוא"ל y@ta-estate.co.il
(להלן, "המבקשים")

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 6669 חלקה 308 (מחצית מזרחית)
רחוב הברוש 12, שכונת נוף ים, 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 ביום 13/07/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישור הקלות שתפורט להלן ומימושה בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20240260.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 28/05/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי ובתגובתם מיום 25/08/2025 לחוות דעת שמאי המבקשים.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 31/07/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב תמם ומר רז אברהם, על נספחיה.

3. **<u>מועדים</u>**

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו - **11/12/2024, יום אישור הבקשה להיתר מס׳ 20240260.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע״י החי״מ, ביום 01/08/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 02/09/2025 נערך דיון[1] בהשתתפות מר יעקב תמם שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, מר צחי לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, גב׳ דפנה ברמלי גולן, שמאית מקרקעין 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	**6669**
חלקה	**308**
שטח חלקה רשום	**777 מ״ר**
שטח מגרש	**388.5 מ״ר (עפ״י תוכנית הבקשה להיתר) – מחצית מזרחית**
מהות הנכס	**מגרש לבנייה צמודת קרקע**
כתובת	**רחוב הברוש 12, שכונת נוף ים, הרצליה.**

[1] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[2]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב הברוש 12, שכונת נוף ים, הרצליה.

שכונת נוף ים ממוקמת במערב העיר, צפונית לשכונת הרצליה פיתוח, ותחומה בין חוף הים ממערב לבין כביש החוף (מס׳ 2) ממזרח.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד חדישה, של מבנים חד ודו משפחתיים.

רחוב הברוש משמש הגבול בין שכונת נוף ים מצפון, לשכונת הרצליה פיתוח מדרום, ומחבר בין רחוב הנשיא יצחק בן צבי ממזרח לרחוב גולדה מאיר ממערב. מושא ההחלטה ממוקם בעברו הצפוני של הרחוב.

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

5.2. תיאור הנכס

חלקה 308 בגוש 6669 הינה בשטח רשום של 777 מ״ר.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית מלבנית הכוללת חזית דרומית באורך של כ-18 מ׳ לרח׳ הברוש, הכוללת בפינה הדרום-מזרחית מגרעת ברוחב של כ-3 מ׳ .

הנכס הנדון מהווה את המחצית המזרחית של החלקה בשטח של 388.5 מ״ר עפ״י תוכנית בקשה להיתר. המגרש אי רגולרי וכולל , כאמור, מגרעת בפינה הדרום- מזרחית.

המגרש ריק ופנוי, למעט מחסן המיועד להריסה. במועד הביקור בנכס המגרש מגודר ומשולט.

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

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

מהעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, שהופק ביום 08/07/2025, לחלקה 308 בגוש 6669, עולים הפרטים הבאים:

שטח חלקה רשום : 777 מ״ר.

בעלויות : **טורג׳מן אליהו (1/4), טורג׳מן נינה (1/4),** שור גניס (1/4), שור ליאור בן ציון (1/2).

הערות : הערה בדבר אתר עתיקות מיום 20/09/1992[3] לטובת רשות העתיקות.
הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל מיום 18/06/2020[4].

6.2. הסכם מכר מיום 11/01/2024

מהסכם המכר החלקי שהוצג בפני[5] עולה כי מחצית מהזכויות בגו״ח 6669/308 נמכרו לטורג׳מן אליהו וטורג׳מן נינה תמורת 7,260,000 ₪.

[3] ילקוט הפרסומים 4023 מיום 09/07/1992.
[4] סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ד-1960.
[5] הוצגו בפניי 4 עמודים בלבד.

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 מסווגת החלקה בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עם זכויות בנייה 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', קדמי - בהתאם לתשריט.
מרפסת - מקורה או לא מקורה בשיעור 25% משטח הבית.

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'.

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

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 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.

7.3. <u>תוכנית הר/1126</u>

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

ב. תוכנית שינוי מס' 97 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%. בבנייה כזו לא יורשה מבנה עזר, אלה יותקנו במפלס התחתון (מוסד פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכד').

7.4. <u>תוכנית הר/1396</u>

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

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

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

בהתאם להחלטה זו רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב עם זכויות בנייה, כדלהלן[6]:

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

7.6. <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 הבנייה המותרים באותו בניין. 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 כניסה חיצונית נפרדת. לא 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.

7.7. <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 יהיו 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'.

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

7.8. <u>תוכנית הר/1635/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4856 מיום 20/02/2000[7].

ב. מטרת התוכנית קביעת 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>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.

7.11. <u>תוכנית הר/2000/א</u>

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

ב. התוכנית קובעת זכויות בנייה כדלקמן:

שטח בנייה בקומה אחת - 25%

שטח בנייה בשתי קומות - 18% לקומה, סה"כ 36% או 30% בבנייה 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, למעט 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. התוכנית קובעת כי מעבר לאחוזי הבנייה, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בנייה בשיעור 6% לשיפור תכנוני, 5% בגין התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור

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

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

7.12. <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 מ-0.8 ומעלה יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד למטה.

7.13. <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 הוועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה בתוכנית הר/253/א. בהתאם להחלטת הוועדה, בכל מגרש בו מבוקשות 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).

7.14. <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'.

7.15. <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 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. רישוי

מעיון בתיק בניין מס׳ 5122 המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה נמצאו לנכס הנדון המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. היתרי בנייה הסטוריים (חדיעה בלבד)

א. רישיון לבנייה מס׳ 3514 מיום 15/03/1960

ניתן עבור הוספת חדר, מרפסת 25.68 מ״ר.

ב. רישיון לבנייה מס׳ 186 מיום 06/11/1966

ניתן עבור הקמת מחסן בעורף החלקה בשטח 32 מ״ר. שטח הבית הקיים 75 מ״ר.

ג. היתר בנייה מס׳ 447 מיום 06/11/1973

ניתן עבור הוספת מחסן ומוסך בשטח של 20.52 מ״ר.

8.2. המימוש המבוקש – היתר בנייה מס׳ 20240260 מיום 25/06/2025

ביום 11/12/2024 אישרה ועדת המשנה בישיבה מס׳ 754 את הבקשה להיתר לבניית בית צמוד קרקע, בקיר משותף (יח״ד 1 מזרחית), הכולל: מרתף + ממ״ד + 2 קומות + בנייה בחלל הגג + חניות מקורות + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + גדרות ופיתוח שטח.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

- תוספת של עד 5% באחוזי הבנייה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם.
- תוספת של עד 6% אחוזי בנייה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ-2.20 מ׳ ל-2.80 מ׳.
- הקלה של עד 10% קו בניין צדדי מזרחי, 3.60 מ׳ במקום 4 מ׳.
- הקלה לקו בניין קדמי לרחוב עבור סככה לרכב פרטי לקו בניין 0 במקום 2 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1 מ׳ קו בניין צדדי מזרחי במקום 4 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1.45 מ׳ קו בניין אחורי צפוני במקום 4 מ׳.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים עפ"י תוכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני:

קומה	למטרות עיקריות במ"ר	למטרות שירות במ"ר							סה"כ שטח הבנייה במ"ר
	מגורים	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות ומ. שירות	מרתף	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	סה"כ	
-1		8.98	3.96	11.75	131.52			156.21	156.21
1	96.73					37.79	7.13	44.92	141.65
2	85.81								85.81
3	46.02								46.02
מעל הקרקע	228.56					37.79	7.13	44.92	273.48
מתחת הקרקע		8.98	3.96	11.75	131.52			156.21	156.21
סה"כ המבנה		**8.98**	**3.96**	**11.75**	**131.52**	**37.79**	**7.13**	**201.13**	**429.69**

קומה	אחר במ"ר				
	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחייה	הורדה
-1				38.22	
1					3.06
2	4.57	8.59	14.88		15.85
3		20.8			15.95
מעל הקרקע	4.57	29.39	14.88		34.86
מתחת הקרקע				38.22	
סה"כ המבנה	**4.57**	**29.39**	**14.88**	**38.22**	**34.86**

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
הקלות	11/12/2024	₪ 1,956,165	₪ 1,070,000

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

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

עמדת שמאי המשיבה

המבקשים רכשו את הנכס ביום 11/01/2024, לפיכך ההשבחה חושבה בגין אישור ההקלות בלבד בלבד.

אופן חישוב ההשבחה

שמאי המשיבה סבורים כי יש לחשב את ההשבחה בגין כל הקלה בנפרד מאחר שההקלות אינן כרוכות זו בזו. את קביעתם הם מבססים על הכרעות בהרצליה, בהן הכרעות הח"מ בהחלטות מיום 20/05/2024 בגו"ח 6668/1226, מיום 31/08/2023 בגו"ח 6527/192, מיום 23/05/2023 בגו"ח 6527/279 ומיום 18/04/2023 בגו"ח 6571/364 ועוד. גם השמאי המכריע יהודה פלד בהחלטה מיום 10/07/2025 בגו"ח 6669/549.

עוד הפנו לעמ"נ 2396-08-16 **"יוסף נקר ובניו 1991 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה"** בו נקבע כי "עמדת המשיבה לפי השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד היא שיטה ראויה ובלבד יובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם".

בדיון הוסיפו כי אין סתירה בין התחשיבים.

ההקלה לתוספת שטח עיקרי - הקלות כמותיות

ההקלה חושבה עפ"י השטח המוצע בבקשה להיתר לבין השטח המותר עפ"י תוכניות בניין עיר תקפות.

שטח המרתף - במצב הקודם הובא בחשבון השטח המותר במרתף בתכסית 18% בתוספת שטח החניה המבוקשת ובמצב חדש שטח המרתף המבוקש כולל הממ"ד. תוכנית הר/2000/מ קבעה שניתן לבנות מרתף בהיטל קומת הקרקע, ואם הממ"ד ימוקם במרתף אין לחרוג מהיטל קומת הקרקע ולכן הממ"ד יהווה חלק משטח המרתף המותר. אין להפחית את שטח פיר המעלית והמדרגות.

הובא בחשבון כי תוספת השטח בקומת הקרקע ובקומה א' אפשרה בניית מרפסות בקומה א' ובעליית הגג.

הובא בחשבון הפסד חצר בגין תוספת שטח בקומת הקרקע.

הובאו בחשבון מקדם של 0.5 למרתף, מקדם של 0.75 לעליית הגג ומקדם של 0.25 למרפסת הגג.

בתגובתם הציגו הכרעות בעניין מקדם עליית הגג, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי חלל גג
אריה אריאל	6668/1023	0.80
שמואל רוזנברג	6669/635	0.80
נאוה סירקיס	6667/395	0.80
בצלאל קציר	6667/721	0.80
משה נדם	6668/1306	0.80
ניקי פרימו	6668/407/2	0.80
תמיר שדה	6666/16	0.80
שושי שרביט שפירא	6668/508	0.80
	6667/72	0.80
נורית ג'רבי	6667/587	0.75
	6667/229	0.75
עאטף עאלם	6667/571	0.75
דוד דדון	6627/143	0.75
דורית פריאל	6670/236	0.75
אמנון נזרי	6670/172	0.75
אריה אריאל	6670/267	0.80

<u>הקלה בגובה מרתף</u>

ההקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ-2.2 מ' ועד לגובה של 2.8 מ' יוצרת שיפור תכנוני. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי המרתף בנוי משלושה גבהים שונים ולפיכך הובאו בחשבון מקדמי השבחה שונים, על הצד הזהיר.

גובה מינימלי של שטח עיקרי נוח למגורים הינו 2.50 מ' בהתאם לתקנות התו"ב והגבהת המרתף מעל גובה של 2.50 מ' מהווה קפיצה משמעותית בשווי השטחים במרתף.

הובא בחשבון שטח מרתף של 35.09 מ"ר בגובה 2.55 מ' במקדם השבחה של 10% ; שטח מרתף של 3.96 מ"ר בגובה 2.3 מ' במקדם השבחה של 3% ; ושטח מרתף של 84.7 מ"ר בגובה 2.8 מ' במקדם השבחה של 15%.

השטחים בניכוי שטחי ממ"ד, מדרגות ומעלית. בהתאם לתקנות גובה הממ"ד לא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 2.8 מ', גובה הממ"ד נמוך מ-2.8 מ' ולפיכך שטחו לא הובא בחשבון.

בתגובתם הציגו סקירת מקדמי השבחה להגבהת מרתפים בשומות מכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	גובה מרתף	מקדם השבחה	מקדם השבחה לכל 10 ס"מ
מנחם מלוכנא	5558/660	2.6	16%	4%
שלומי יפה	6667/597	2.7	15%	3%
בצלאל קציר	6667/447	2.8	20%	3.33%
ארז כהן	6546/890	2.5	10%	3.33%
ניקי פרימו	6668/590	2.5	10%	3.33%
דוד טיגרמן	6668/442	2.6	12%	3%

מהסקירה עולה כי יש לחשב את תוספת הגובה למרתף ב-3%-4% לכל 10 ס"מ שנוספו.

<u>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי</u>

ההקלה מהווה שיפור תכנון, שכן את ההקלה הכמותית היה ניתן לממש ללא חריגה מקווי בניין. ההקלה בקווי הבניין העניקה אפשרות למקם את הבית בצורה אופטימלית והעניקה חצר נוספת.

חושבה תוספת שטח ל 3.56 מ"ר בקומת המרתף ובקומת הקרקע, 5.52 מ"ר בקומה א', 2.56 מ"ר בעליית הגג ו-2.96 מ"ר למרפסות בעליית הגג.

הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 15%.

<u>הקלה בגין חניה מקורה בקו בניין</u>

ההקלה מעניקה שיפור תכנוני וניצול מיטבי לשטח החצר הקדמית ולחניה. חושבה השבחה בגין שטח חניה חורג של 12.1 מ"ר במקדם שווי של 0.35 ומקדם השבחה של 10%.

<u>הקלה בקווי בניין לבריכה</u>

ההקלה מעניקה שיפור תכנוני וניצול מיטבי גם לשטח הבריכה וגם לשטח החצר. ללא ההקלה לא היה ניתן לבנות כלל את בריכת השחייה או לבנותה בצמידות לבית ולגדר בין השכנים. בניית הבריכה כפי שאושרה משפרת את השימושיות ואת ניצול שטח החצר, יוצרת חצר גדולה יותר ומהווה שיפור תכנוני משמעותי.

הובא בחשבון שטח הבריכות החורג מקו הבניין בלבד, של 27.46 מ"ר, במקדם השבחה של 10%, על הצד "המאוד זהיר".

שמאי המשיבה הפנו לשמאים מכריעים שקבעו מקדם השבחה של 10% על כלל שטח הבריכה החורג וללא מקדם שימוש, כדלקמן:

- יעקב פז מיום 21/05/2024 בגו"ח 6667/463.
- אבישי זיו מיום 20/02/2012 בגו"ח 6666/795.

- נורית ג'רבי מיום 20/08/2014 בגו"ח 6518/91.
- דורית פריאל מיום 03/04/0214 בגו"ח 6669/310.
- רינת וויס רביב מיום 18/05/2022 בגו"ח 6668/537.
- מרדכי דדון מיום 23/03/2023 בגו"ח 6669/747.

<u>מקדם בגין הקלות מתכלות</u>

הובא בחשבון מקדם התכלות של 0.9 (40 שנה בשיעור היוון של 6%), לשם הזהירות.

הח"מ קבעה מקדם התכלות של 0.88 בהחלטתה מיום 05/08/2021 בגו"ח 6669/413.

כמו כן שמאי המשיבה ציטטו מהכרעות אחרות בהרצליה פיתוח שבהן לא הובא בחשבון מקדם התכלות:

- אמנון נזרי בהחלטות מיום 22/05/2018 בגו"ח 6668/403 וגו"ח 6668/1098.
- אריה אריאל בהחלטה מיום 09/10/2013 בגו"ח 6669/635.
- יעקב פז (לא צוינה ההחלטה)
- ערן ירקוני בהחלטה מיום 18/01/2024 בגו"ח 6518/225.

בדיון הסביר כי פונקציית ההיוון לקביעת מקדם ההתכלות לעולם לא תתאפס, גם בחישוב לפי משך חיים כלכליים של 80 שנה.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 26,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בסביבה בסמוך למועד הקובע, כולל שתי עסקאות בחלקה הנדונה, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	שווי למ"ר מבונה
02/01/2022	6670/234	הגפן 9	להריסה	795.5	₪ 10,500,000	₪ 20,333
30/07/2022	6670/233	הגפן 5	להריסה	1,159	₪ 18,250,000	₪ 23,738
31/08/2022	6670/254	הגפן 6	להריסה	544	₪ 9,500,000	₪ 25,987
14/03/2022	6670/184	הנשיא יצחק בן צבי 13	444	737	₪ 14,700,000	₪ 22,196
27/06/2022	6670/306	הנשיא יצחק בן צבי 12	293	760	₪ 16,000,000	₪ 24,410
11/01/2024	6669/308	הברוש 12	0	388.5	₪ 7,260,000	₪ 25,930
10/06/2024	6669/308	הברוש 12	0	388.5	₪ 8,000,000	₪ 28,008

בניתוח השווי הובא בחשבון שטח עיקרי של 18% * 2 קומות ובתוספת עליית גג בשיעור 60% מקומה טיפוסית במקדם 0.75 + מרתף בקונטור קומת הקרקע הכולל ממ"ד לפי מקדם 0.5 + חניה מקורה בשטח 39 מ"ר ליח"ד + בריכה בשטח 30 מ"ר במקדם 0.35 + יתרת חצר במקדם 0.25. כמו כן הובאה בחשבון התאמה למועד בשיעור עליית מחירים של 5% שנתי. בנכסים בנויים הופחת רווח יזמי ועלות בנייה בהתאם למועד בנייתו ומצבו של בית המגורים.

לדעת שמאי המשיבה השווי הינו על הצד הזהיר וצורת המגרש רגולרית ונוחה ומיקומו מצוין.

עליית המחירים של 5% שנתית הינה על הצד הזהיר ולראיה, השמאית המכריעה לילך בן פורת בהחלטה מיום 18/02/2024 בגו"ח 6419/33 למועד הקובע 06/09/2022 ניתחה את עסקאות ההשוואה לפי שיעור עלייה שנתי של 10%.

באשר לנתונים שהציג שמאי המבקשים בהכרעת רינת וויס רביב לחלקה הצמודה (גו"ח 6669/326) ניתנה התייחסות רק לעסקה בחלקה שהיא בעלת צורה בלתי רגולרית כמעט משולשת באופן שמקשה מאוד על ניצול הזכויות ומחייק הקלות. כמו כן החלקה צמודה למגרש בייעוד בנייני ציבור.

<u>פוטנציאל הקלות</u>

אין להביא בחשבון בניתוח העסקאות פוטנציאל לאישור הקלות.

מימוש ההקלות הכמותיות מכוח תוכנית הר/2000/א (6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנות מעלית) מותנה בהליך פרסום, חשוף להתנגדויות ולסיכון לאי אישור ההקלות. אין בכך אישור אוטומטי של ההקלות.

לחיזוק טענתם הפנו להכרעות הבאות:

מר דוד טיגרמן בהחלטה מיום 27/01/2023 בגו"ח 6669/237 ו-6668/599.

מר משה נדם בהחלטה מיום 08/02/2019 בגו"ח 6668/1429.

מר אמנון נזרי בהחלטה מיום 22/05/2018 בגו"ח 6668/403.

מר יעקב הלוי בהחלטה מיום 20/07/2025 בגו"ח 6668/728.

כמו כן ציינו כי כאשר מביאים בחשבון פוטנציאל הקלות יש להביא בחשבון 50% היטל השבחה, 0.9 התכלות, 0.6-0.8 מקדם סיכון לאישור ההקלות.

בהכרעת דוד דדון בגו"ח 6667/4141 הובא בחשבון פוטנציאל ההקלות לתוספת 6% בלבד, שכן במקרים רבים בסביבה לא מנצלים 5% למעלית, ואת השטח בהקלה חישב לאחר הפחתה של 10% ומקדם השבחה של 0.36 – 0.9 בגין זמניות * 0.8 אי ודאות * 50% היטל השבחה.

בנוסף הפנו לפס"ד "**סי.די.אי סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**" ולהחלטת ועדת הערר בהר/8310/1218 "**אביתר מחלב נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה**".

בתשובה לשאלת הח"מ על מדיניות הוועדה לגבי אישור הקלות עתידי, השיבו כי מאחר שמקור הזכויות הוא תוכנית הר/2000/א, סביר שבקשות להקלות יאושרו.

תחשיב שמאי המשיבה

הקלה בתוספת שטח עיקרי - הקלות כמותיות						
שטח המגרש	388.5	עפ"י תוכניות תקפות במ"ר	מוצע	תוספת	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח מרתף כולל מתחת לחניה המבוקשת		107.72	144.46	36.74	0.50	18.37
שטח עיקרי בקומת קרקע		69.93	96.73	26.8	1.00	26.80
שטח קומה א'		69.93	85.81	15.88	1.00	15.88
עליית גג		41.96	46.02	4.062	0.75	3.05
שטח מרפסת בקומה א' שאושרה עקב ההקלה בקומת הקרקע				2.8	0.25	0.70
שטח מרפסות גג שאושרו עקב ההקלה בקומה א'				15.88	0.25	3.97
ניכוי חצר				-26.8	0.25	-6.70
ניכוי חצר				-26.8	0.25	62.07

הקלה בגובה מרתף	
שטח מרתף המשמש למגורים בגובה 2.55 מ'[8]	35.09
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת מרתף לגובה 2.55 מ'	**3.51**
שטח מרתף המשמש למגורים בגובה 2.3 מ'[9]	3.96
מקדם השבחה	3%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת מרתף לגובה 2.3 מ'	0.12
שטח מרתף המשמש למגורים בגובה 2.8 מ'[10]	84.7
מקדם השבחה	15%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת המרתף לגובה 2.8 מ'	**12.705**

הקלה בקו בניין צדדי מזרחי				
ק. מרתף	3.56	0.50	0.15	0.27
ק. קרקע	3.56	1.00	0.15	0.53
ק.א	5.52	1.00	0.15	0.83
עליית גג	2.56	0.75	0.15	0.29
מרפסות בעליית הגג	2.96	0.25	0.15	0.11
סה"כ תוספת שטח אקו'				**2.03**

[8] בניכוי שטח הממ"ד, המדרגות והמעלית - חדר עבודה וחדר רחצה.
[9] בניכוי שטח הממ"ד, המדרגות והמעלית - חדר כביסה.
[10] בניכוי שטח הממ"ד, המדרגות והמעלית.

הקלה בגין חניה מקורה בקו בניין	
שטח החניה החורג מקו הבניין	12.1
מקדם שווי לחניה	0.35
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**0.42**

הקלה בקווי בניין לבריכה	
שטח הבריכות החורג מקו הבניין	27.46
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**2.75**
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות	83.60
שווי למ"ר אקו'	26,000
מקדם בגין הקלות מתכלות	0.90
סה"כ ההשבחה	**1,956,259** ₪

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

השווי נבחן עקב אישור הבקשה להיתר הכוללת מס' הקלות, לפי שווי מצב קודם עפ"י תוכניות מאושרות לעומת שווי מצב חדש המהווה את הבינוי המבוקש, הכולל את כלל ההקלות.

לביסוס עמדתם הפנו לוועדת ערר (ת"א) 85058/12 **שלמה שפיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**; ערר 8007/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון נ' בירם** מיום 21/09/2014; ערר (ים) 81-277/11 **חברת מלוא הדרו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים** מיום 06/09/2011. כמו כן הפנו להכרעת הח"מ בגו"ח 3930/712 מיום 21/10/2021 ולהכרעות יעקב הלוי ודוד דדון.

<u>הקלה כמותית</u>

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבנייה עפ"י תוכניות תקפות בבינוי דו קומתי של 18% בקומה, עליית גג בשיעור 60% משטח הקומה, מרתף בשטח התכסית בתוספת שטח החניה מקורה ובריכה בהתאם להיתר.

במצב החדש הובא בחשבון השטח המבוקש בהיתר.

שטח המרתף - במצב קודם בהתאם לתוכנית הר/2000/מ (סעיפים 4.1 ו-4.3), חדרי המדרגות, המעליות וחדרי המכונות ייכללו באחוזי הבנייה למרתפים. מכאן עולה כי במצב הקודם הותרו זכויות בנייה לפי קונטור קומת הקרקע בשטח של 18% + קונטור חניה + שטח פיר מעלית, בהפחתת שטח ממ"ד הממוקם במרתף.

לטענת שמאי המבקשים עמדה זו התקבלה ע"י שמאים מכריעים רבים ביניהם הח"מ בהחלטותיה בגו"ח 6517/364, רח' אלי לנדאו 97 מיום 18/04/2023 ; בגו"ח 6669/413, רח' הפועל 66 מיום 05/08/2021 ; בגו"ח 6668/1126, רח' שארית הפליטה 16 מיום 20/05/2024.

מצב חדש – כלל שטח המרתף בניכוי שטח ממ"ד.

שטח מרפסות - שמאי המבקשים הביאו בחשבון כי שטח הגזוזטרה והשטח המרוצף בקומה א' היו ניתנים לניצול במצב קודם הן ברמת התכנון והן מכוח תקנות התכנון והבניה. הובא בחשבון כי בשל הרחבת קומה א' גדלה האפשרות לניצול שטח מרוצף בקומת הגג בהיקף של 22% (69.63/85.81).

הובאו בחשבון מקדם 0.5 למרתף בגובה 2.2 מ' ומקדם 0.7 לעליית הגג בהתאם להכרעות הח"מ והכרעות נוספות : אלי כהן בגו"ח 6669/130 ; דוד דדון בגו"ח 6666/18 ; יעקב הלוי בגו"ח 6670/306.

<u>הקלה בגובה המרתף</u>

הובא בחשבון מקדם מרתף במצב קודם של 0.5 ובמצב חדש 0.555. המקדם במצב החדש חושב בהתאם להכרעת מר אייל יצחקי בגו"ח 6669/52 ולהכרעות הח"מ בהרצליה פיתוח, בהתבסס על הכרעת יצחקי. בהתאם להכרעת יצחקי ולהכרעות הח"מ, הגדלת הגובה הפנימי של המרתף מגדילה את נפחו והתועלת אך גם מקטינה את הנגישות אליו ערב הגדלת מספר המדרגות המובילות אליו. לפיכך לגובה הפנימי ישנה תרומה שולית פוחתת.

הובאה בחשבון תרומה לפי מחצית מהעלייה היחסית בגובה שבין 2.2 מ' ל-2.6 מ' (הגובה הנורמטיבי בשימוש מגורים), ותרומה של רבע לגובה שמעל 2.6 מ', כדלקמן :

גובה במ'		פער	מקדם	עלייה בתועלת
2.2	2.6	18.18%	0.50	9.09%
2.6	2.8	7.69%	0.25	1.92%
סה"כ עלייה בתועלת המרתף				**11.01%**

11.01% מהווה את הפער במקדם המרתף בין המצב הקודם למצב החדש.

<u>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי מ-4 מ' ל-3.6 מ'</u>

ההקלה של 10% לקו בניין צדדי מזרחי מתבטאת בקומת המרתף ובקומות העליונות.

לעמדת שמאי המבקשים, אין השבחה בגין הקלה זו, שכן היא מגולמת בהקלות הכמותיות ואין לחשבה בנפרד.

לטענתם, שמאי המשיבה מחשבים שטחים החורגים מקווי הבניין באופן היוצר חיוב כפול, שכן שטחים שנוספות מכוח הקלות כמותיות והובאו בחשבון במקדם 1, דורשים שטח פיזי בתחום מגבלות התכסית וקווי הבניין. אלמלא נתבקשה הקלה כמותית לא הייתה דרושה הקלה בקווי בניין.

לביסוס טענתם הפנו לשומות מכריעות: הכרעת אייל יצחקי מיום 19/08/2020 בגו"ח 6669/52, הקונגרס הציוני 14 ; הכרעת דוד דדון מיום 09/05/2025 בגו"ח 6669/18, ברוך שפינוזה 15 ; הכרעת יעקב הלוי מיום 22/05/2025, גו"ח 6667/306, יצחק בן צבי 12.

<u>הקלה בקו בניין לבריכה</u>

ההקלה חושבה לשטח בריכה חורג מקווי בניין של 24.76 מ"ר במקדם אקו' של 0.35 ומקדם שיפור תכנון של 10%, בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים והכרעות הח"מ בגו"ח 6669/182, רח' גלי תכלת 62 וגו"ח 6517/364, רח' אלי לנדאו 97.

שמאי המבקשים טוענים שהעובדה ששמאי המשיבה מביאים בחשבון מקדם תכנוני בלבד ללא מקדם אקו' לבריכה הופכת באופן מוטעה את ההקלה לקו בניין לבריכה לשוות ערך להקלה לקו בניין לבית. שמאי המבקשים מפנים לוועדות ערר שקבעו כי בריכה היא חלק אינטגרלי מחצר ולא דרושות זכויות מתוכנית כדי להקימה, בין היתר לערר (חיפה) 287/17 **"שולי ואלי אוצרי נ' הוועדה מקומית לתו"ב חוף הכרמל"** מיום 11/08/2018.

<u>הקלה בקו בניין לחניה</u>

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.1 לשטח החניה החורג מקו הבניין בהתאם לשומת הוועדה ושומות מכריעות בהרצליה פיתוח כולל הכרעות הח"מ[11].

<u>זכויות מתכלות</u>

הובא בחשבון מקדם התכלות של 0.82, המשקף אורך חיים כלכליים של 35 שנה בשיעור היוון של 5%, זאת בהתאם להכרעות הח"מ בהרצליה פיתוח ולהכרעות אורית גלן בגו"ח 6669/189, שלומי יפה בגו"ח 6669/431 וחגית רבינסון בגו"ח 6669/270.

כמו כן הפנו להחלטה מס' 85246/13 **"נזרי בטי וג'וזף נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה"** מיום 25/05/2021 שבה נקבע מקדם התכלות של 0.82 ביחס להרצליה פיתוח. החלטה זו הפנתה לערר 85280/17 **"יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה"** ו-85115/13 **"עדי ולירון כגן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה"**. שמאי המשיבה אמנם הפנו לשמאים מכריעים שפסקו אחרת, אבל ישנה פסיקה ענפה הקובעת שההקלה "מתה" בתום החיים הכלכליים.

באשר למקדם 0.88 שקבעה הח"מ בהכרעתה בגו"ח 6669/413, רח' הפועל 66, שאליה הפנו שמאי המשיבה - מדובר במיקום שונה, לאורך כביש החוף, עם מגרש של דונם ולכן משך החיים הכלכליים שונה.

[11] ברח' שארית הפליטה 16 וברח' אלי לנדאו 97.

<u>פוטנציאל הקלות</u>

פוטנציאל לאישור הקלות - בניתוח השווי הובא בחשבון פוטנציאל לאישור הקלות של 0.4, בהתאם לערר ת"א (85249-16) **גלי תכלת נכסי נדל"ן נאמנות בע"מ נ' הוועדה המקומית הרצליה** מיום 21/07/2021 שאימצה שומה מייעצת של הח"מ שבה נקבע כי יש לייחס מקדם שווי של 0.4 להקלות, המשקף את החובה לשלם היטל השבחה וכן אי ודאות, סיכון ודחייה עד לאישור הזכויות הנוספות.

שמאי המבקשים הפנו לעמ"נ 32333-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' זאטריגון נכסי נאמנות בע"מ** מיום 09/03/2023 וערר (ת"א) 85169/16 **עמוס בדש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה**, שבהן אומצה ההחלטה בעניין גלי תכלת.

כמו כן הפנו לשומות מכריעות נוספות:

- הכרעת רינת וויס רביב מיום 06/05/2024 בגו"ח 6669/326, רחוב שער הים 33 -מקדם 0.45.
- הכרעת דוד בריל מיום 02/04/2023 בגו"ח 6669/109, רחוב הקדמה 49 – מקדם 0.45.
- הכרעת ארנון גולדברג מיום 28/12/2023 בגו"ח 6669/210, רח' המעפילים 36 – מקדם 0.36.

בדיון טען עוד כי ישנו פער בין שווי זכויות מהקלה לבין שווי זכויות מתוכנית.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 20,400 ₪, בהתבסס על עסקאות מכר בנכס הנדון, עסקאות מכר בסביבה ושומות מכריעות, כדלקמן:

<u>עסקאות מכר בחלקה</u>

הברוש 12, גו"ח 6669/308 - מגרש מזרחי							
פירוט		**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם התכללות**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות בנייה	שטח עיקרי קומת קרקע	18%	69.93	1		69.93
	שטח עיקרי קומה א'	18%	69.93	1		69.93
	מרתף בגובה 2.2 מ'		112.93	0.5		56.47
	ממ"ד		13	0.9		11.70
	עליית גג (60%)	10.80%	41.96	0.7		29.37
	בריכה		40	0.35		14.00
	חניה מקורה		39	0.30		11.70
הקלות	שטח עיקרי נוסף	5.50%	21.37	1.00	0.4	8.55
	שטח מרתף נוסף	5.50%	21.37	0.50	0.4	4.27
	עליית גג שטח נוסף		12.82	0.70	0.4	3.59
יתרת חצר			235.57	0.25		58.89
סה"כ מ"ר אקו'						338.40
מחיר מכירה						₪ 7,260,000
שווי מ"ר אקו'						₪ 21,454

הברוש 12, גו"ח 6669/308 - מגרש מזרחי					
פירוט	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם התכלות	שטח אקו' במ"ר
הברוש 12, גו"ח 6669/308 - מגרש מערבי					
סה"כ מ"ר אקו'					338.40
מחיר מכירה					₪ 8,000,000
שווי מ"ר אקו'					₪ 23,641
ממוצע מגרשים					**₪ 22,555**

עסקאות למגרשים בסביבת הנכס

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח המגרש במ"ר	שטח אקו' במ"ר	תמורה	שווי מ"ר אקו'
02/01/2022	6670/234	הגפן 9	795.5	671.95	10,500,000	₪ 15,626
30/07/2022	6670/233	הגפן 5	1,159	1,000.52	18,250,000	₪ 18,241
31/08/2022	6670/254	הגפן 6	544	472.04	9,500,000	₪ 20,125
ממוצע						**₪ 17,997**

שומות מכריעות

תאריך שומה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
06/05/2024	רינת וויס רביב	6669/326	שער הים 33	09/08/2023	₪ 16,800
21/01/2025	שלומי יפה	6669/431	יצחק בן צבי 35	22/02/2023	₪ 17,700
27/03/2023	מישל אשור	6666/264	כרכום 10	19/04/2023	₪ 17,725
22/05/2025	יעקב הלוי	6670/306	יצחק בן צבי 12	31/07/2024	₪ 20,000
21/07/2025	יעקב הלוי	6669/549	הלילך 14	31/07/2024	₪ 20,000
ממוצע					**₪ 18,445**

סיכום נתוני שווי

סוג	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שומות מכריעות	0.25	₪ 18,445	₪ 4,6118
עסקאות מכר שוק חופשי	0.25	₪ 17,997	₪ 4,4998
עסקאות מכר חלקה שבנדון	0.5	₪ 22,555	₪ 11,278
סה"כ שווי מ"ר אקו' משוקלל			**₪ 20,388**

באשר להערתם של שמאי המשיבה לגבי הכרעת רינת וויס רביב בשער הים 33, ללא הכרעה זו הממוצע יעמוד על 20,490 ₪. לעניין מקדם הזמן שנקטו שמאי המשיבה של 5% שנתי – מדובר בשנה בעייתית, שנה לאחר פרוץ מלחמת חרבות ברזל, סביבת ריבית גבוהה, עלייה בעלויות הבנייה ומחסור בכוח אדם, שבה מורגשת ירידת מחירים בעיקר בדירות יד שנייה. גם אם נביא בחשבון עלייה שנתית של 5% נגיע לשווי מ"ר מבונה הנמוך מ-21,000 ₪.

תחשיב שמאי המבקשים

מצב קודם

קומה	זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'		99.99	0.5	50.00
ממ"ד		12.94	0	0.00
עיקרי קומת קרקע	18%	69.93	1	69.93
עיקרי קומה א'	18%	69.93	1	69.93
עליית גג (60% מקומת הקרקע)	60%	41.96	0.7	29.37
חניה מקורה		39	0.35	13.65
בריכה (בהתאם להיתר)		38.22	0.35	13.38
חצר		237.35	0.25	59.34
סה"כ שטח אקו' במצב קודם				305.59

מצב חדש

קומה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שיפור תכנון	שטח אקו' במ"ר
מרתף בגובה 2.8 מ'	127.52	0.50	1.1101	70.78
ממ"ד	12.94	0.00	0.0	0.00
עיקרי קומת קרקע	96.73	1.00	1.0	96.73
עיקרי קומה א'	85.81	1.00	1.0	85.81
מרפסות[12]	4.58	0.20	1.0	0.92
עליית גג	46.02	0.70	1.0	32.21
חניה מקורה בגבולות קווי בניין	25.69	0.35	1.0	8.99
חניה מקורה מחוץ לגבולות קווי בניין	12.10	0.35	1.1	4.66
בריכה בקווי בניין	10.76	0.35	1.0	3.77
בריכה חורגת מקווי בניין	27.46	0.35	1.1	10.57
חצר	219.76	0.25	1.0	54.94
סה"כ שטח אקו' במצב חדש				369.38

[12] הובא בחשבון כי שטח הגזוזטרה והשטח המרוצף בקומה א' היו ניתנים לניצול במצב קודם הן ברמת התכנון והן מכוח תקנות התכנון והבניה. עם זאת הובא בחשבון כי בשל הרחבת קומה א' גדלה האפשרות לניצול שטח מרוצף בקומת הגג בהיקף של 22% (69.63/85.81).

מ״ר אקו׳ במצב קודם	305.59
מ״ר אקו׳ במצב חדש	369.38
תוספת שטח אקו׳	63.79
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 20,400
השבחה גולמית	₪ 1,301,258
מקדם התכלות הקלות	0.82
סה״כ השבחה, במעוגל	**₪ 1,070,000**

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

הנכס מושא ההחלטה הינו מגרש ריק ופנוי[13] בשטח 388.5 מ״ר, הממוקם ברחוב הברוש 12 בהרצליה ומהווה את המחצית המזרחית של חלקה 308 בגוש 6669.

המימוש הנדון הינו במסגרת בקשה להיתר מס׳ 20240260 (להלן - ״**הבקשה להיתר**״) שאושרה ביום 11/12/2024 לבניית בית צמוד קרקע בקיר משותף (יח״ד 1 מזרחית), הכולל: מרתף + ממ״ד + 2 קומות + בנייה בחלל הגג + חניות מקורות + בריכת שחייה + חדר מכונות תת קרקעי + גדרות ופיתוח שטח.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- תוספת של עד 5% באחוזי הבנייה בגין מעלית והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם.
- תוספת של עד 6% אחוזי בנייה והגדלת המרתף וחלל הגג בהתאם.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ-2.20 מ׳ ל-2.80 מ׳.
- הקלה של עד 10% קו בניין צדדי מזרחי, 3.60 מ׳ במקום 4 מ׳.
- הקלה לקו בניין קדמי לרחוב עבור סככה לרכב פרטי לקו בניין 0 במקום 2 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1 מ׳ קו בניין צדדי מזרחי במקום 4 מ׳.
- הקלה לקו בניין לבריכה – 1.45 מ׳ קו בניין אחורי צפוני במקום 4 מ׳.

קיימת מחלוקת בין הצדדים על אופן חישוב ההשבחה, שטח המרתף לחישוב, מקדמי ההשבחה בגין ההקלות גובה מקדם ההתכלות וניתוח ערכי השווי.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

אופן חישוב ההשבחה

שמאי הצדדים חלוקים על אופן חישוב ההשבחה.

שמאי המשיבה חישבו כל הקלה בנפרד ואילו שמאי המבקשים סברו שיש לחשב את שווי המצב הקודם במלואו לעומת שווי המצב החדש, שכן לטענתם חלק מההקלות חופפות.

שמאי המבקשים טענו עוד כי ההקלה לקו בניין כרוכה בהקלה הכמותית ולכן אין לעשות תחשיב נפרד לכל הקלה מחשש לחיוב כפול, והפנו להכרעתי בגו״ח 3930/712 שבה התבקשה בקשה להקמת בניין מגורים משותף עם הקלות לתוספת 2 יח״ד, תוספות קומות, שטח עיקרי והקלות בקווי בניין וכן להכרעות נוספות.

מנגד טענו שמאי המשיבה כי ניתן היה לממש את ההקלה הכמותית ללא ההקלה בקו בניין, וכי הקלה זו נתבקשה לשם שיפור תכנוני ובינוי איכותי יותר.

[13] למעט מבנה מחסן המיועד להריסה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה במקרה הנדון, ואסביר.

קיימות פסיקות והחלטות ערר רבות הדנות ומנחות בשיטת חישוב ההשבחה במקרה של הקלות. בחלקן נטען כי בחינת השבחה צריכה להתבצע לפי הערכת השווי של כלל המקרקעין בין שני מצבי התכנון וחלקן, בעיקר אלה הדנות בהקלות, סוברות כי ניתן לבחון את ההשבחה בשיטה המתמקדת ברכיב ההקלה בלבד, תוך בידודו מיתר ההקלות.

בחנתי את טענת שמאי המשיבה כי ניתן היה לממש את ההקלות הכמותיות במסגרת קווי הבניין הקיימים וללא הקלה בקו בניין ומצאתי אותה כנכונה. בהתאם לקווי בניין של 4 מ׳ צידי, 8 מ׳ אחורי ו-2 מ׳ קדמי, מתקבל רוחב מגרש לא רגולרי לבנייה של כ-6.95 מ׳ לאורך של 23.6 מ׳ וכ-4 מ׳ לאורך של כ-3 מ׳, ובסה״כ שטח לבנייה של כ-176 מ״ר במפלס הקרקע. מכאן שניתן היה למקם את שטחי הבנייה הנוספים שהתקבלו בהקלה הכמותית ללא הקלה בקווי בניין. ללא ההקלה בקו בניין היה הבינוי צר וארוך ופונקציונלי פחות, ולכן ההקלה בקווי מהווה שיפור תכנוני .

לגבי יתר ההקלות אין מחלוקת כי אינן חופפות.

לפיכך אני סבורה כי כל הקלה עומדת בפני עצמה ואין מניעה לחשב את ההשבחה בגין ההקלות בגישת הדלתא.

<u>הקלה כמותית לתוספת שטח עיקרי</u>

ההקלה מאפשרת תוספת זכויות בנייה בהיקף 11% משטח המגרש, 5% מהן לתוספת מעלית.

הצדדים חלוקים על שטח המרתף, שטח המרפסות ומקדמי שווי.

<u>שטח המרתף לחישוב</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם את שטח המרתף כולל שטחי הממ״ד והשטח שמתחת לחניה המבוקשת.

שמאי המבקשים הביאו בחשבון את שטח המרתף בתוספת שטח חניה מקורה לפי תוכנית, ללא שטחי הממ״ד ובתוספת שטח מעלית.

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, ייכללו 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 בהתאם לקונטור קומת הקרקע.

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

בבקשה להיתר מבוקשת בניית ממ"ד בתחום המרתף ושטחו המבוקש יופחת בשני מצבי התכנון.

לפיכך שטח המרתף לחישוב במצב הקודם יכלול את שטח התכסית (18%) בתוספת שטח החניה המקורה המוצעת ללא שטח הממ"ד המבוקש.

במצב החדש יובא בחשבון שטח המרתף המבוקש ללא שטחי הממ"ד.

שטח מרפסות

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרפסת של 2.8 מ"ר בקומה א' שאושרה עקב ההקלה בקומת הקרקע ושטח של 15.88 מ"ר מרפסת גג שאושרה עקב ההקלה בקומה א'.

שמאי המבקשים הביאו בחשבון כי שטח הגזוזטרה והשטח המרוצף בקומה א' היו ניתנים לניצול במצב הקודם הן ברמת התכנון והן מכוח תקנות התכנון והבניה. הובא בחשבון כי בשל הרחבת קומה א' גדלה האפשרות לניצול שטח מרוצף בקומת הגג בהיקף של 22% (69.63/85.81).

בחנתי את שטחי ההיתר המבוקשים לעומת הזכויות המותרות בהתאם לתב"ע המאושרת וקיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שטחי מרפסות בקומה א' ובקומת גג, אולם בשטחים הבאים - 10.92 מ"ר בקומה א' ו- 5.46 מ"ר[14] בקומת הגג.

מקדמי שווי

שמאי הצדדים חלוקים על מקדם אקו' לעליית הגג ועל מקדמי השווי למרפסת.

בהתאם להכרעותיי בסביבת הנכס יובא בחשבון מקדם 0.7 לעליית הגג.

שווי למרפסות יחושב לפי מקדם 0.2.

הקלה בגובה המרתף

הצדדים חלוקים לגבי המקדם הראוי לשינוי גובה קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.8 מ'.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדמים מדורגים בהתאם לגובה בפועל: שטח מרתף של 35.09 מ"ר בגובה 2.55 מ' במקדם השבחה של 10%; שטח מרתף של 3.96 מ"ר בגובה 2.3 מ' במקדם השבחה של 3%; ושטח מרתף של 84.7 מ"ר בגובה 2.8 מ' במקדם השבחה של 15%. השטחים בניכוי שטחי ממ"ד, מדרגות ומעלית.

[14] מחושב לפי 60% משטח קומה א' בניכוי שטח עליית הגג מבוקשת (85.81 מ"ר*60% - 46.02 מ"ר).

שמאי המבקשים חישבו את התרומה שבעלייה מגובה של 2.20 מ' ל-2.60 מ' במחצית מהעלייה היחסית בין הגבהים (9.09% = 0.50 * 18.18% = 2.2/2.6 – 1) ואת התרומה שבעלייה בגובה בין 2.6 מ' ל-2.8 מ' ב-25% (1.92% = 0.25 * 7.69% = 2.6/2.8 – 1) ובסה"כ עלייה של 11.01% בין המצב הקודם לחדש.

בשומה מייעצת בגוש 6669 חלקות 182 ו-183, ריכזתי מקדמי שווי להגבהת מרתפים משומות מכריעות בסביבה כדלהלן:

תאריך השומה	השמאי המכריע	גו"ח	כתובת	ההקלה במרתף	מקדם ההשבחה
08/02/2019	משה נדם (1)	6668/1429	חבצלת השרון 62,64	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.1 מ'	מרתף עד 2.2 מ' - 0.3, מרתף 2.45 מ' - 0.37, מרתף 2.95 מ' - 0.56.
05/09/2018	אלי כהן	6668/1013	בן אליעזר אריה 40	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.66 מ'	0.05
22/05/2018	אמנון נזרי (2)	6668/403	האשל 110	הגבהה מ-2.2 מ' לכ- 3 מ'	0.085
19/02/2018	שושי שרביט שפירא (3)	6668/513	וינגייט 120	הגבהה מ-2.2 ל- 2.5 מ'	0.068
28/12/2017	משה נדם (1)	6668/378	בן אליעזר אריה 20	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.15 מ'	מרתף עד 2.2 מ' - 0.3, מרתף 3.15 מ'- 0.58.
03/05/2017	דוד טיגרמן	6668/370	בן אליעזר אריה 15	הגבהה מ- 2.2 מ' ל- 2.9 מ'	0.15
16/03/2017	אמנון נזרי	6668/413	בזל 47 פינת קפלן 89	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 3.15 מ'	עד גובה 2.42 מ'- 0.05, עד גובה 3.15 מ'- 0.09
16/03/2017	אמנון נזרי	6668/456	קפלן 55	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.9 מ'	0.17
11/12/2016	דוד טיגרמן (4)	6668/442	האשל 94	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.6 מ'	0.12
07/04/2016	יעקב פז (5)	6668/1077	שז"ר 37	הגבהה מ-2.2 מ' ל- 2.9 מ'	0.159
06/03/2016	אריה אריאל (6)	6668/467	האשל 86	הגבהה מ-2.5 מ' ל- 2.7 מ'	0.026
06/03/2016	תמיר שדה	6668/1259	שז"ר 12	הגהה מ-2.2 מ' ל- 2.8 מ'	0.2
16/02/2016	יעקב פז (7)	6668/668	וינגייט 43	הגבהה מ-2.2 מ' ל 2.75 מ'	0.125

הערות:

1. המקדמים המוצגים משקפים תמורת מרתף ולא את מקדם ההשבחה. כמו כן השמאי הביא בחשבון שוליות לפי 0.8.
2. המקדם הינו הפער בין המצב החדש 0.585 לבין המצב הקודם בו המקדם הינו 0.5.
3. המקדם הינו הפער בין המצב החדש 0.568 לבין המצב הקודם בו המקדם הינו 0.5.
4. המקדם הינו 0.1 עד 2.5 מ', בתוספת 2% עבור גובה 0.1 מ' הנוסף.
5. המקדם הינו התוצאה המשוקללת של (2.5 מ' מצב קודם / 2.9 מ' מצב חדש) * 0.5 מקדם מרתף.
6. המקדם הינו תוצאה משוקללת של גובה התוספת 0.3 מ', חלקי הגובה המצב הקודם 2.2 מ', כמכפלת מקדם תרומת הגובה 0.333.
7. המקדם הינו התוצאה המשוקללת של (2.5 מ' מצב קודם / 2.75 מ' מצב חדש) * 0.5 מקדם מרתף.

בהכרעתי בגוש 6669 חלקות 182 ו-183, שבמסגרתה התבקשה הקלה לגובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.60 מ' וכן בהכרעתי בגו"ח 6669/413, ברחוב הפועל 66, שבמסגרתה התבקשה הקלה דומה, קבעתי מקדם השבחה של 0.1. המקדם משקף תוספת שווי של 2.5% לכל 10 ס"מ.

במקרה הנדון מבוקשת הקלה של 60 ס"מ.

במרתף המבוקש קיימים 3 גבהים – גובה של 2.3 מ', גובה של 2.55 מ' וגובה של 2.8 מ'.

עפ"י התקן גובה למגורים הינו 2.50 מ', אך בפועל גובה נורמטיבי למגורים הינו 2.60 מ'. אציין כי ההגבהה עד 2.60 מ' לא דומה להגבהה מעבר לגובה זה, שיש לה תרומה בעיקר לתחושת רווחה ויוקרתיות.

בהתאם לאמור לעיל מקדם השבחה בין גובה של 2.20 ל-2.60 מ' הינו 10%[15], ומקדם ההשבחה בגין הגבהה בין 2.50 מ' ל-2.80 מ' הינו מתון יותר, בשיעור של 2% לכל 10 ס"מ ובסה"כ 4%[16].

לפיכך יובא בחשבון מקדם של 2.5% לשטחים בגובה 2.3 מ', מקדם של 10% לשטחים בגובה 2.55 מ' ומקדם של 14% לשטחים בגובה 2.8 מ'.

מעיון בהיתר הבנייה עולה כי שטח חדר הכביסה בגובה 2.3 מ' הינו 3.96 מ"ר, שטח חדר העבודה והרחצה בגובה 2.55 מ' הינו 35.09 מ"ר, שטח החלל הכולל את חדר הטלוויזיה וחדר שירותים נוסף בגובה 2.8 מ' בניכוי שטח המעלון הינו 84.7 מ"ר.

<u>הקלה בקו בניין צדדי מזרחי</u>

ההקלה מאפשרת קו בניין מזרחי של 3.60 מ' במקום 4 מ'.

שמאי המבקשים טענו שאין השבחה בגין ההקלה שכן היא כרוכה עם ההקלה הכמותית לתוספת שטח וחיוב בגינה יהווה חיוב בכפל.

כאמור בסעיף "אופן חישוב ההשבחה" שלעיל, לא קיבלתי את עמדתם, לפיכך ההקלה תחושב בהתאם לתוספת הבנייה שהקנתה בקומת המרתף, קרקע, קומה א', עליית הגג ומרפסות הגג.

לאחר שבחנתי את שטחי הבנייה שנוספו עקב ההקלה בתוכנית היתר הבנייה, קיבלתי את השטחים שהציגו שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה של 15% בגין שיפור תכנון.

המגרש שבנדון הינו צר וארוך המקנה בינוי פחות פונקציונלי. מעיון בהיתר הבנייה עולה כי ההקלה אפשרה שיפור תכנוני בכך שהרחיבה את רוחב החדרים. במקרה הנדון אני אומדת את מקדם שיפור התכנון ב-15%.

[15] 10% = 4 * 2.5% לכל 10 ס"מ.
[16] 4% = 2 * 2% לכל 10 ס"מ.

<u>הקלה בגין חניה מקורה בקו בניין</u>

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. מאחר שבחזית חלקו המזרחי של מגרש הנדון קיימת מגרעת שמקטינה את השטח החזיתי, יש בהצמדת החניה לגבול המגרש תועלת נוספת.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על שטח החניה החורג של 12.1 מ״ר ועל מקדם השווי לחניה ומקדם ההשבחה. לאחר שעיינתי בתוכנית היתר הבנייה קיבלתי את עמדתם.

<u>הקלה בקו בניין לבריכה</u>

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת הקלה לקו בניין צדדי מזרחי לבריכה 1 מ׳ במקום 4.00 מ׳ והקלה לקו בניין אחורי צפוני לבריכה 1.45 מ׳ במקום 4.00 מ׳.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה 0.1 לשטח הבריכה החורג מקווי הבניין בהיקף 27.46 מ״ר. לעמדתם, אין להביא בחשבון מקדם שווי לבריכה שכן להקלה תרומה ליצירת חיץ בין הבית לבריכה וכן לתכנון שטח החצר.

שמאי המבקשים הביאו בחשבון את השטח החורג במקדם אקו׳ של 0.35 ובנוסף במקדם השבחה של 10%.

בחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, ועפ״י מדידה גרפית שערכתי, קיבלתי את השטח החורג בהיקף 27.46 מ״ר, שהביאו בחשבון שמאי הצדדים.

אני סבורה כי מעבר למקדם שיפור תכנון של 10%, יש להביא בחשבון גם מקדם אקו׳ לבריכת השחייה 0.35.

<u>מקדם התכלות</u>

שמאי הצדדים חלוקים על מקדם ההתכלות – 0.9 עפ״י שומת שמאי המשיבה ו-0.82 עפ״י שומת שמאי המבקשים.

קיבלתי את עמדתם העקרונית, לפיכך יובא בחשבון מקדם התכלות להקלות, בשל אורך חייהן הכלכליים, המוגבל לתקופה שבה ההיתר תקף.

עם זאת אני סבורה כי יש להבחין בין הקלות תכנוניות כגון הקלה בקווי בניין או הגבהת חניה, שבהתחשב בסביבה הנדונה אורך חייהן קצר יותר, ובין הקלות כמותיות והקלה כגון הגבהת מרתף, שהן בעלות שווי משמעותי עבור קונה סביר ולפיכך אורך חייהן הצפוי ממושך יותר.

בהתחשב באורך חייו הכלכליים הצפוי של המבנה כ-35 שנה, ובמקדם היוון של 5%, אני סבורה כי מקדם התכלות להקלות התכנוניות הינו 0.82 ומקדם ההקלה להקלות הכמותיות ולהגבהת

המרתף הינו 0.91[17]. מקדם זה משקלל את מרכיב אי-הוודאות הכרוך בשיקול דעתו של הקונה הסביר - האם להרוס את המבנה הקיים בתום חייו הכלכליים ולאבד את ההקלות, או לחלופין לשמר את ההקלות באמצעות שיפוץ מקיף.

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

שמאי הצדדים חלוקים על הצורך להביא בחשבון פוטנציאל להקלות בניתוח השווי.

מאחר שלאחר 01/01/2025 בוטלו ההקלות הכמותיות באופן גורף ונותרו מס׳ הקלות תכנוניות הנוגעות לענייני בטיחות, נשאל שמאי המשיבה בדיון האם הוועדה ממשיכה לאשר הקלות כמותיות והשיב בחיוב ובנימוק שההקלות נקבעו בתוכנית הר/2000/א.

סקירה שערכתי באתר הוועדה המקומית בסביבת הנכס העלתה כי גם אחרי 01/01/2025, המועד לתפוגתן של הקלות כמותיות, המשיכה הוועדה המקומית להעניק הקלות כמותיות בשיעור 11% מכוח תוכנית הר/2000/א׳.

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

מאחר שמדובר בתוספת זכויות מותנות החייבת בתשלום היטל השבחה, הרי שלתוספת זכויות בנייה מותנות אלו יש לתת מקדם שווי של 0.4 המגלם הפחתה לתשלום היטל השבחה, דחייה וסיכון.

בעניין זה אפנה לערר **(ת״א) 85249/16 גלי תכלת נכסי נדל״ן בנאמנות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**[18] מיום 21/07/2021 **ולעמ״נ 32333-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ זאטריגון נכסי נאמנות בע״מ**[19] מיום 09/03/2023, בהם נקבע כי לצורך חישוב שווי למ״ר מבונה, יש לכלול בסל הזכויות במכנה את הזכויות המותנות, הכפופות להליך הקלה.

לפיכך בניתוח השווי הובא בחשבון פוטנציאל להקלות של 11% והגדלת המרתף ועליית הגג בהתאם במקדם 0.4, המגלם תשלום היטל השבחה, דחייה וסיכון. זכויות אלה הוכפלו במקדם התכלות רלוונטי.

[17] 0.91 = 2/ (0.82 -1) + 0.82.
[18] בתיק זה מונתה הח״מ כשמאית מייעצת, בעקבות החלטה מיום 19/01/2020.
[19] אשר היווה ערכאת ערר להחלטת ועדת הערר לעיל.

ערכי שווי

בין הצדדים קיים פער משמעותי בהערכת השווי למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה נקטו בשומתם שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 26,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס רובן משנת 2022, למעט העסקאות בנכס הנדון לשני מהמגרשים משנת 2024.

שמאי המבקשים הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ של 20,400 ₪ בהתבסס על חלק מהעסקאות שהציגו שמאי המשיבה וכן על שומות מכרעות בסביבת הנכס.

העסקאות שהוצגו למעט העסקאות בנכס הנדון הינן משנת 2022 ויחושבו במקדם זמן המשקף עלייה שנתית בשיעור 10%, שחושבה על הצד הזהיר על סמך הפער בשווי בין שתי עסקאות ברח׳ הגפן 6 (עסקה 2 ועסקה 4) שנערכו בהפרש של פחות משנתיים ומשקפות עליית מחיר של כ-22%.

להלן ניתוח עסקאות בשכונת נוף ים הכוללות את העסקאות שהציגו הצדדים:

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	בהתאמה לזמן	שטח אקו׳ במ״ר	מחיר למ״ר מבונה
1	10/06/2024	6669/308	הברוש 12	388.5	₪ 8,000,000	₪ 8,000,000	329	₪ 24,316
2	23/05/2024	6670/254	הגפן 6	544	₪ 11,650,000	₪ 11,650,000	450	₪ 25,889
3	11/01/2024	6669/308	הברוש 12	388.5	₪ 7,260,000	₪ 7,260,000	322[20]	₪ 22,517
4	31/08/2022	6670/254	הגפן 6	544	₪ 9,500,000	₪ 11,668,082	450	₪ 25,929
5	30/07/2022	6670/233	הגפן 5	1159	₪ 18,250,000	₪ 22,575,000	955	₪ 23,639
6	02/01/2022	6670/234	הגפן 9	795.5	₪ 10,500,000	₪ 13,589,589	645	₪ 21,069
ממוצע במעוגל								**₪ 24,000**

באשר לשומות המכרעות שהציג שמאי המבקשת, שבהן הוצג שווי נמוך משמעותית, הרי שרובן מתייחסות לנכסים במיקומים נחותים ביחס לנכס הנדון, הממוקם על הגבול שבין שכונת נוף ים לשכונת הרצליה פיתוח היוקרתית יותר.

להלן התייחסות לכל אחת מההכרעות המוזכרות:

- הכרעתה של רינת וויס רביב בגו״ח 6669/326, רח׳ שער הים 33, שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של 16,800 ₪ למועד הקובע 09/08/2023 הינה למגרש אי רגולרי בצורת משולש הגובל במבנה ציבור וממוקם בעומק שכונת נוף ים, צפונית לנכס הנדון.
- הכרעתו של שלומי יפה בגו״ח 6669/431, רח׳ יצחק בן צבי 35, ממוקמת בקרבת הנכס הנדון, ונכונה למועד 22/03/2023. השווי נקבע בהתבסס על ניתוח עסקה בנכס משנת 2021 ובהתאמה לזמן (50%) ובשקלול קביעות בשתי הכרעות נוספות: הכרעת רינת וויס רביב שהוזכרה לעיל (במיקום נחות ובעל צורה אי רגולרית כאמור) וניתוח עסקת המכר בנכס שבהכרעת מר גיל

[20] הובא בחשבון מקדם 0.98 בגין צורת מגרש לא רגולרית.

הרצברג בגו״ח 6669/352 ברח׳ הפועל 63, רח׳ במזרח השכונה הגובל בכביש החוף ומשמש ציר תנועה ראשי, ולפיכך ערכי השווי בו נחותים ביחס לנכס הנדון.

- הכרעתו של מישל אשור בגו״ח 6666/264 נוגעת לנכס הממוקם ברחוב הכרכום 14 בשכונת הרצליה פיתוח ובה קבע השמאי המכריע שווי מ״ר מבונה של 17,725 ₪ למועד הקובע 19/04/2023 בהתבסס על ניתוח עסקה בנכס מיוני 2021 והתאמה לזמן. אציין כי החלקה גובלת בחטיבת קרקע לשטחי ציבור. יוער כי על אף התאמות למיקום ולזמן ,שווי זה הינו על הגבול התחתון.

- הכרעתו של יעקב הלוי בגו״ח 6670/306 ברח׳ יצחק בן צבי 12 למועד הקובע 31/07/2024, שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של 20,000 ₪, מתייחסת אף היא למרכז שכונת נוף ים למגרש בעל צורה אי רגולרית, צר וארוך בעל פינה קטומה. אציין כי ממוצע עסקאות שהציג (בין היתר עסקאות 4, 5 ו-6 לעיל) ועסקה נוספת ברח׳ הפועל 16 התקבל שווי מ״ר מבונה של 21,000 ₪.

- הכרעתו של יעקב הלוי בגו״ח 6669/549 שבה נקבע שווי מ״ר מבונה של 20,000 ₪ למועד הקובע 31/07/2024, מתייחסת לנכס ברח׳ הלילך 14, פינת רחוב הפועל, הממוקמת בסמיכות (אך לא גובלת) בכביש החוף, על כביש המהווה ציר תנועה ראשי ודרך היציאה לכביש החוף.

לאור הנתונים המפורטים לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס ובשווי שהתקבל מניתוח העסקה בנכס, אני קובעת שווי מ״ר מבונה אקו׳ בגובה 24,000 ₪. מאחר שמדובר במגרש אי רגולרי הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 2%, לפיכך השווי שיובא בחשבון בתחשיב הינו 23,500 ₪.

10.3. <u>תחשיב ההכרעה</u>

הקלה בתוספת שטח עיקרי - הקלות כמותיות					
מהות	**עפ"י תוכניות תקפות**	**מוצע**	**תוספת**	**מקדם אקו'**	**שטח**
שטח מרתף כולל מתחת לחניה המבוקשת	94.78	131.52	36.74	0.50	18.37
שטח עיקרי בקומת קרקע	69.93	96.73	26.8	1.00	26.80
שטח קומה א'	69.93	85.81	15.88	1.00	15.88
עליית גג	41.96	46.02	4.062	0.70	2.84
שטח מרפסות גג שהתאפשרו עקב ההקלה בקומת קרקע			10.92	0.20	2.18
שטח מרפסות גג שהתאפשרו עקב ההקלה בקומה א'			5.47	0.20	1.09
ניכוי חצר			-26.8	0.25	-6.70
תוספת שטח אקו' לפני הפחתה					60.47
מקדם התכלות להקלות כמותיות					0.91
תוספת שטח אקו' בגין הקלות כמותיות					**55.03**

הקלה בגובה מרתף	
שטח חדר עבודה וחדר רחצה בגובה 2.55 מ'	35.09
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת מרתף לגובה 2.55 מ'	**3.51**
שטח חדר כביסה בגובה 2.3 מ' חדר כביסה	3.96
מקדם השבחה	3%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת מרתף לגובה 2.3 מ'	**0.10**
שטח חלל הטלוויזיה בגובה 2.8 מ'	84.7
מקדם השבחה	14%
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הגבהת המרתף לגובה 2.8 מ'	**11.86**
תוספת שטח מרתף אקו' לפני הפחתה	**15.47**
מקדם התכלות להקלה לגובה מרתף	0.91
תוספת שטח מרתף אקו'	**14.07**

הקלה בקו בניין צדדי מזרחי				
ק. מרתף	3.56	0.50	0.15	0.27
ק. קרקע	3.56	1.00	0.15	0.53
קומה א'	5.52	1.00	0.15	0.83
עליית גג	2.56	0.70	0.15	0.27
מרפסות בעליית הגג	2.96	0.20	0.15	0.09
סה"כ תוספת שטח אקו'				**1.99**

הקלה בגין חניה מקורה בקו בניין	
שטח החניה החורג מקו הבניין	12.1
מקדם שווי לחניה	0.35
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**0.42**

הקלה בקווי בניין לבריכה	
שטח הבריכות החורג מקו הבניין	27.46
מקדם אקו'	0.35
מקדם השבחה	10%
סה"כ תוספת שטח אקו'	**0.96**
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות תכנוניות לפני הפחתה	**3.37**
מקדם התכלות להקלות תכנוניות	0.82
סה"כ תוספת שטח אקו' בגין הקלות תכנוניות	**2.76**

סה"כ תוספת שטח אקו' בהקלות	**71.87**
שווי למ"ר אקו'	₪ 23,500
ההשבחה, במעוגל	**₪ 1,688,800**

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 כחלק מחלקה 308 בגוש 6669, רחוב הברוש 12, הרצליה, חלה השבחה עקב אישור הקלה בהתייחס למימוש המבוקש בבקשה להיתר מס׳ 20240260, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	11/12/2024	₪ 1,688,800	₪ 844,400

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 ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה

