דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17/06/2026
מספר מינוי: 469-2026
מספרנו: 375-469-2026

לכבוד
המבקשים מר רועי בן חיים וגב' ענת בן חיים רסקנסקי
באמצעות השמאים מר מתן יעקב ומר אסף שאול
Assaf.shaul@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות השמאים מר אבי פרס וגיא שרת
office@press-sharet.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלק מחלקה 322 בגוש 6546

חת"ם סופר 11, הרצליה הצעירה, הרצליה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות הר/2000/מ', הר/1656, הר/2000/ב', הר/1635/א', החלטת ועדה בעניין שטחי שירות, הר/מק/2302 והקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב אישורו של היתר בניה מס' 20230304.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מדרגת השבחה	מועד קובע
מ/2000	09/11/1990
הר/1656	19/11/1993
הר/2000/ב	27/12/1997
הר/1635/א	06/03/2000
החלטת ועדה מס' 30 (דע/שטחי שירות/2)	01/05/2005
הר/מק/2302	18/02/2016
הקלות	03/01/2024

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בהסכמת הצדדים, בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 24/04/2026.

2.3 ביום 02/06/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש ריק ופנוי להקמת מבנה מגורים דו משפחתי
גוש	6546
חלקה	322
מגרש	322א'
שטח מגרש	750.00 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	חת"ם סופר 11, הרצליה

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב חת"ם סופר 11, בשכונת הרצליה הצעירה, הרצליה. השכונה ממוקמת בדרום העיר הרצליה.

רחוב חת"ם סופר, הינו רחוב חד סיטרי, הרחוב מתחיל מרחוב הרב ניסים יצחק מצפון, ומסתיים ברחוב בן גוריון. הרחוב הינו שכונתי.

סביבת הנכס מאופיינת, בבניה צמודת קרקע ותיקה.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור המגרש</u>

מגרש 322 א' הינו חלק מחלקה 322, בגוש 6546 בשטח של 750 מ"ר, המגרש בעל צורה רגולרית מרובעת. חזית דרומית לרחוב חת"ם סופר באורך כ-29.5 מ' ועומק 31.5 מ', המגרש ריק ופנוי.

4.3 <u>תיאור הנכס</u>

המגרש מגודר והחלו עבודות בנייה.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית הר/253/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד חקלאי א' ובייעוד שטח ציבורי פתוח קיים.

להלן זכויות הבניה לחקלאי א':

- גודל מגרש מינימלי: 10,000 מ"ר.
- בנייני עזר: 50 מ"ר לנספח לפי הדרוש למטרה חקלאית.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תוכנית הר/2000/מ</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים - פירוט והשימוש בהם.

ב. תתאפשר בבתי מגורים בנית מרתף אחיד בגודל היטל הבניין.

ג. באזורי מסחר, תעשיה, מלאכה ומלונאות תהא אפשרות לבניית קומת מרתף תחתונה לחניה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבניה.

<u>התוכנית קובעת הוראות למרתף כדלהלן:</u>

- שטח המרתף עד 100% מהיטל הבניין.
- השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעלויות, חדרי מדרגות, מחסן וכן אולם התעמלות ספורט, חוגים, משחקים לשרות הדיירים בלבד ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- יותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ביותר ישמש לצרכי חניה בלבד וירשם כרכוש משותף ע"ש הדיירים. לא יורשו מגורים במרתף.
- קווי בנין של קומת המרתף יהיו בהתאם להיטל הבניין.
- גובה קומת המרתף בבניין המשמש מגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת, המשמשת לחניה, יהיה בגובה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.40 מ'.

5.2.2 תוכנית הר/1656

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4157 מיום 04/11/1993.

להלן מטרת התוכנית:

א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי א' משטח המיועד לישיבה וקטעים המיועדים לבנייני ציבור ואזור מגורים א' לשם בניית שכונה חדשה כדלקמן:

1. סה"כ 188 יח"ד בבניינים באזור מגורים א', קוטג'ים ואזור מגורים מיוחד בבניינים של 3 קומות מעל מעל קומת עמודים (חלקית) סה"כ 82 יח"ד.
2. בתי אבות 120% משטחי המגרשים סה"כ שטח רצפות 10,300 מ"ר.
3. בנייני ציבור לקריית חינוך הכוללת בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
4. שינוי ברשת הדרכים שבין הרצליה ורמת השרון כדלקמן:
   א. ניתוק המשך רח' משה ויהודה הנשיא מרח' אוסישקין ברמת השרון.
   ב. הסטת רח' יהודה הנשיא לכיוון דרך ירושלים.
   ג. הרחבת רחוב הנגב המחבר בין דרך ירושלים ורחוב בן גוריון.
   ד. התווית דרכים חדשות
5. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או ללא הסכמת הבעלים.

ג. הוראות בדבר בינוי, פיתוח, תשתית ומועד לביצוע התכנית.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים א' קובעת את ההוראות הבאות:

- באזור מגוים א' ייבנו יחידות קוטג' בשטח של 30% בקומה, סה"כ 50%. מספר יחידות הדיור כמפורט בתשריט.
- באזור מגורים מיוחד יבנו בניינים מדורגים בני 3 קומות על קומת עמודים חלקית שטח יחידת דיור ממוצעת 110 מ"ר, מספר יחידות דיור והבנוי כמפורט בתשריט.
- לא יינתנו בתוכנית זו יציאה לגג, כל גגות המבנים יהיו בשיפוע 50% והיו מכוסים ברעפים מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- שטח מגרש 322 א' בייעוד מגורים א' הינו 750 מ"ר.
- שטח מגרש 322 ב' בייעוד מגורים א' הינו 750 מ"ר.
- שטח מגרש 322 ג' בייעוד מגורים מיוחד הינו 813 מ"ר.

5.2.3 תוכנית הר/2000/ב

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997. לתוכנית מועד פרסום מאוחר בעיתונות מיום 12/12/1997.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות בדבר בניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים- וילות וקוטג'ים.

להלן הוראות התוכנית בדבר קווי הבניין:

במגרשים המיועדים לבניית וילות וקוטג'ים ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה פרטיות ושלא לשימוש מסחרי או ציבורי, בתנאים המפורטים להלן:

- קו בניה לגבול חלקה קדמי 4 מ'.
- קו בניה צדדי 4 מ'.
- קו בניה אחורי 4 מ'.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
תנאי להוצאת היתר הוא קבלת אישור משרד הבריאות.

5.2.4 <u>תוכנית הר/1635 א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000.
מטרת התוכנית:
לקבוע הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.
התוכנית קובעת כי, השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

5.2.5 <u>תוכנית הר/מק/1635 ב'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001.
מטרת התוכנית:
פירוט והבהרה של הוראות תוכנית הר/1635א' בדבר עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א(א) 5 לחוק.

5.2.6 <u>תוכנית הר/מק/2000 /מע</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5037 מיום 04/12/2001.
מטרת התוכנית:
לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין, תוספת לשטחי השירות וקביעת הנחיות עיצוביות.

5.2.7 החלטת ועדה מספר 30

עפ"י החלטת ועדה מספר 30 מיום 1/5/2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/2/1992, תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

5.2.8 תוכנית הר/מק/2000/מב'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.

מטרת התוכנית:

- שינוי הוראות בדבר עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א)(4) לחוק התכנון והבניה.

הוראות בניה:

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים:

- השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות.
- השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין שטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
- המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

5.2.9 תוכנית הר/מק/2302

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.

מטרת התוכנית:

- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בבניינים משותפים.
- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי בניין תב"עיים בקוטג'ים.
- קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
- שינוי קו בניין למרפסות קיימות בהיתר כמפורט בתוכנית זו.
- קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תוכנית זו.

הוראות בינוי:

סגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטג'ים:

בבניינים משותפים, קיימים בהיתר, שניתן היתר לבנייתם לפני ה-1/1/1993 ובקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה-1/1/1993, 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 התבע"יים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבניה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב בקו 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.

5.3 <u>רישוי</u>

לא אותרו היתרי בניה קודמים במקרקעין.

היתר בניה מספר 20230304, מיום 12/3/2026.

בניית בית מגורים דו משפחתי בקיר משותף חדש הכולל:

בית א מזרחי- מרתף+ ממ"ד+ חצרות אנגליות+ חצר מונמכת+ קומת קרקע+ קומה א'+ מרפסת+ פרגולה+ בנייה בחלל הגג+ 2 חניות מקורות+ מחסן+ גדרות ופיתוח השטח.

בית ב' מערבי- מרתף+ ממ"ד+ חצרות אנגליות+ חצר מונמכת+ קומת קרקע+ קומה א'+ מרפסת+ פרגולה+ בנייה בחלל הגג+ 2 חניות מקורות+ מחסן+ גדרות ופיתוח השטח.

ההיתר כולל את ההקלות הבאות:

- הקלה לגובה חלל מרתף 2.7 מ' במקום 2.2 מ'.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטחים מהבקשה להיתר :

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות								סה"כ שטח	שטח מרוצף	מצללה מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי	מוצע							סה"כ שירות			
	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות				
קומת מרתף		0.00	0.00	9.00	3.49	108.21					120.70	120.70		
קומת קרקע	111.82		111.82				31.59	0.32	3.69	8.28	43.88	155.70		24.94
קומה ראשונה	111.75		111.75								0.00	111.75	10.30	
עליית גג	52.53		52.53								0.00	52.53		
מעל הקרקע	276.10	0.00	276.10	0.00	0.00	0.00	31.59	0.32	3.69	8.28	43.88	319.98	10.30	24.94
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	9.00	3.49	108.21	0.00	0.00	0.00	0.00	120.70	120.70	0.00	0.00
סה"כ שטח	276.10	0.00	276.10	9.00	3.49	108.21	31.59	0.32	3.69	8.28	164.58	440.68	10.30	24.94

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות								סה"כ שטח	שטח מרוצף	מצללה מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי	מוצע							סה"כ שירות			
	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות				
קומת מרתף		0.00	0.00	9.00	3.49	108.21					120.70	120.70		
קומת קרקע	111.82		111.82				31.59	0.32	3.69	8.28	43.88	155.70		24.94
קומה ראשונה	111.75		111.75								0.00	111.75	10.30	
עליית גג	52.53		52.53								0.00	52.53		
מעל הקרקע	276.10	0.00	276.10	0.00	0.00	0.00	31.59	0.32	3.69	8.28	43.88	319.98	10.30	24.94
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	9.00	3.49	108.21	0.00	0.00	0.00	0.00	120.70	120.70	0.00	0.00
סה"כ שטח	276.10	0.00	276.10	9.00	3.49	108.21	31.59	0.32	3.69	8.28	164.58	440.68	10.30	24.94

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות								סה"כ שטח	שטח מרוצף	מצללה מוצע
	מוצע		סה"כ עיקרי	מוצע							סה"כ שירות			
	מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מרתף	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות				
מעל הקרקע	552.20	0.00	552.20	0.00	0.00	0.00	63.18	0.64	7.38	16.56	87.76	639.96	20.60	49.88
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	18.00	6.98	216.42	0.00	0.00	0.00	0.00	241.40	241.40	0.00	0.00
סה"כ מבנה	552.20	0.00	552.20	18.00	6.98	216.42	63.18	0.64	7.38	16.56	329.16	881.36	20.60	49.88

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25/02/2026, רשומות הזכויות בחלקה 322, בגוש 6546, כדלקמן:

גוש:	6546.
חלקה:	322.
שטח במ"ר:	4,625 מ"ר.
בעלויות:	בן חיים אסתר, החלק בנכס 750/2,313.
	תורן זאב, החלק בנכס 1,563/2,313.
הערות:	הערה על הפקעת חלק מחלקה- סעיף 19. ילקוט פרסומים מס' 5836, מיום 31/7/08.
	הערה על ייעוד מקרקעים תקנה 27, בקשה מיום 3/1/2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.

6.2 הסכם חלוקה ושיתוף במקרקעין[1]:

הסכם חלוקה ושיתוף במקרקעין ביום 04/05/2008, בין זאב תורן ("צד א'") לבין אסתר בן חיים ("צד ב'").

עיקרי ההסכם:

צד א' רשאי להירשם כבעלים של ½ חלקים בחלקה 322, גוש 6546, הרצליה.

צד ב' רשאית להירשם כבעלים של ½ חלקים בחלקה 322, גוש 6546, הרצליה.

צד א' הינו אחיה של צד ב'.

חלקה 322 אמורה להתחלק ל-3 מגרשים:

מגרש 322א' – 750 מ"ר, לבניית 3 קוטג'ים טוריים.

מגרש 322ב' – 750 מ"ר, לבניית 3 קוטג'ים טוריים.

מגרש 322ג' – כ-813 מ"ר, לבניית בניין 5 דירות.

לצד א' – זכויות בלעדיות במגרש 322ב'.

לצד ב' – זכויות בלעדיות במגרש 322א'.

זכויות הבניה לכל אחד מהמגרשים זהות – זכויות ל-3 קוטג'ים טוריים.

[1] בהתאם לשומת המשיבה.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	עמדת המבקש				עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל השבחה	השבחה בחלופת 140 מ״ר	היטל השבחה בחלופת 140 מ״ר	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ׳	אין השבחה					
הר/1656	₪ 65,501	₪ 32,750	₪ 8,006	₪ 4,003	₪ 562,931	₪ 281,465.5
הר/2000/ב׳	אין השבחה					
הר/1635/א׳	₪ 99,305	₪ 49,635	₪ 99,305	₪ 49,653	₪ 194,624	₪ 97,312
תוספת שטחי שירות	אין השבחה				₪ 27,009	₪ 13,504.5
הר/מק/2302	אין השבחה					
הקלות	₪ -	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 494,106	₪ 247,053

הערה: לאחר הדיון שמאי המבקשים הגישו תחשיב מתוקן בחלופה ל-140 מ״ר וקבעו השבחה בגובה של 11,645 ₪.

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

טבלת מחלוקות			
תוכנית	מחלוקות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש	הערה
הר/1656	שווי מ״ר מבונה	מגורים א׳: שווי קרקע ליח״ד 117,000 $. מגורים מיוחד: 77,800 $ ליח״ד	שווי מ״ר קרקע: 408 $	
	מקדם מבני ציבור	5%	10%	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	מקדם שצ״פ/פינתיות (תוספת)	5%	ללא	
	מקדם בינוי ומיקום במגרש	ללא	0.85-0.9	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	מקדם מיקום בחלק המערבי של התוכנית	ללא	0.95	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	מקדם סיכון בגין קו ביוב	ללא	0.90	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	מקדם הפחתה בגין פיתוח	ללא	0.90	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	מקדם מושע	0.95	0.84	מחלוקת נכונה גם במדרגות הבאות
	שטח מגרש מצב קודם	4,625	1,500	
	תחשיב פטור 140 מ״ר	ללא	תחשיב נוסף לכל יח״ד	
הר/1635	שווי מ״ר מבונה	₪ 3,250	₪ 2,200	
	הפחתה בגין שוליות	0.80	1.00	
	מקדם עליית גג	0.75	0.70	
החלטת וועדת- שטחי שירות	השבחה	יש השבחה	אין השבחה	

טבלת מחלוקות				
תוכנית	מחלוקות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש	הערה
הקלות	שווי מ״ר מבונה	₪ 15,000	₪ 10,000	
	רכיב פוגע	ללא פגיעה	0.85	הפחתה בשל שוליות וסוג בינוי
	התאמות	ללא הפחתה	צמידות לתוכנית פינוי בינוי וכביש ראשי של מתחם פינוי בינוי	
	התכלות	ללא התכלות	0.83	
	השבחה בגין הגבהת גובה מרתף	0.15	0.03	
	השבחה בגין הגבהת גובה גדרות	0.01	אין השבחה	
	הקלה בקוי בניין	0.1	אין השבחה	

הערות:

- תוכנית הר/2000/מ׳ : קיימת הסכמה של הצדדים כי בגין תוכנית הר/2000/מ׳ אין השבחה, קבלתי הסכמתם.
- תוכנית הר/2000/ב׳ : קיימת הסכמה של הצדדים כי בגין תוכנית הר/2000/ב׳ אין השבחה, קבלתי הסכמתם.
- תוכנית הר/מק/2302 : קיימת הסכמה של הצדדים כי בגין תוכנית הר/מק/2302 אין השבחה, קבלתי הסכמתם.

8. <u>תוכנית הר/1656</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1 ערכי שווי:

בהתאם לנתונים מחוברת "מקרקעין וערכם" ק"ה מחודש יולי 1991, עולה כי שווי מגרשים של "קרקע ספקולטיבית" בהרצליה נעים בין 60 $ ל- 80 $ למ"ר קרקע.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6545/3	$90
אבישי זיו	6545/2	$90
נאוה סירקיס	6546/16	$90
נאוה סירקיס	6545/28	$90

בהתאמה לש"ח לפי שער דולר 2.954* 90 $, מתקבל 266 ₪.

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	יעוד	שווי ממוצע של יח"ד
אבישי זיו	6545/3	מגורים א' – שטח יח"ד 150 מ"ר	$117,000
אבישי זיו	6545/2	מגורים א' – שטח יח"ד 150 מ"ר	$117,000
נאוה סירקיס	6546/16	מגורים א' – שטח יח"ד 150 מ"ר	$117,000
נאוה סירקיס	6546/16	מגורים מיוחד – שטח יח"ד 110 מ"ר	$77,800
נאוה סירקיס	6545/28	מגורים מיוחד – שטח יח"ד 110 מ"ר	$73,500

בהתאמה לש"ח:

יעוד	שווי ממוצע ליח"ד בדולר ארה"ב	שער הדולר במועד הקובע	שווי ממוצע ליח"ד בש"ח
מגורים א'	117,000	2.954	₪ **345,618**
מגורים מיוחד	77,800	2.954	₪ **229,821**

8.1.2 התייחסות להפחתות בכתב התגובה מיום 20/5/2026:

התאמה למיקום:

שמאי המשיבה, התייחסו לטענת שמאי המבקשים, בדבר הפחתה למיקום. לדעתם, השומות המכריעות הינן מהסביבה הקרובה ביותר לנכס הנישום, המגלמות את ההתאמות השווי למיקום. השומה המכרעת בגוש 6546/16 הינה בחלקה הצמודה מצפון לנכס הנישום, ושאר ההכרעות הינן מרחוב משה אשר, הינו הרחוב הסמוך לרחוב חתם ספר, הגישה לרחוב הנישום הינה דרך רחוב משה.

התאמה בגין צמידות למבני ציבור:

מדובר במגרש כדורסל פתוח ולצידו מבנה טרומי לטובת מועדון הכולל מלתחות ושירותים לשחקנים, כך שלא מדובר במבנה ציבור שהינו בית כנסת או בית ספר או כל מבנה ציבור אחר הכולל פעילות מרובה ותנועה מרובה של אנשים בסביבה. כמו כן, ברוב היום המבנה הציבורי הינו פנוי ללא פעילות, כך שהפחתה של כ- 10% על אף שמדובר במבנה ציבורי מהסוג שתואר, הינו מקדם לא סביר, יש לציין כי לא מן הנמנע שהמבנה הציבורי הנ"ל לא מפחית בכלל את שווי הנכס ואולי אפילו מעלה אותו, שכן לא יוקם בניין/ צמוד קרקע אשר יסתיר את הנוף שהינו פתוח לחלוטין. בדיון טענו כי, קרבה לחנות אין לה השפעה במרקם העירוני.

הפחתה בגין מקדם בינוי במבנה תלת משפחתי:

שומתה המכרעת של גב' נאווה סירקיס בגוש 6545 חלקה 28 הינה ל-4 יח"ד, יתרה מזו, בשומה זו, בוצעה התאמה מחד משפחתי לתלת משפחתי, כלומר ערכי השווי מגלמים התאמה זו.

שומתו המכרעת של מר אבישי זיו, בגוש 6545 חלקות 3-2 הינן ל-4 יח"ד בכל מגרש. לפיכך, אין מקום לתת מקדמי התאמה נוספים אשר יגרמו לכפל הפחתות.

הפחתה בגין מיקום החלק המערבי:

לא הוסבר מדוע הובא בחשבון הפחתה נוספת של 5% זאת בנוסף להפחתה של 25%. בדיון טענו, כי מיקום בסמוך לתוכנית בינוי מוסיף לשווי.

הפחתה בגין קו ביוב:

יש להוכיח באמצעות תשריט כי הונח קו ביוב, כך הוכח בשומתה של גב' נאוה סירקיס. לדעתם, אין לבצע הפחתה ללא ביסוס, יש לראות אם קו הביוב על החלקות הרלוונטיות.

הפחתה בגין אי פיתוח:

במועד הקובע שהינו נובמבר 1993 הסביבה הנישומה הינה מפותחת פיתוח מלא, הכוללת צמודי קרקע ותיקים רבים מעבר לכביש, לרבות מבנה ציבור שהוקם בשנת 1982 וכן כבישים, תאורה, תמרורים וכו' היו קיימים במועד הקובע. אין להביא הפחתה בגין פיתוח.

בדיון טענו כי מדובר בשכונת מגורים, יש תשתיות של ביוב, חשמל ומים. אם אין מדרכה זה זניח ביחס לפיתוח.

הפחתה בגין מושע:

בשומה, הובא בחשבון הפחתה של 5% התואמת לחלקה הכוללת 3 מגרשים בלבד, ככל שקיימים יותר מגרשים, ההפחתה למושע צריכה לגדול.

8.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם:		
שטח החלקה (ברוטו)	**שווי מ"ר קרקע במועד הקובע**	**סה"כ שווי במצב הקודם**
4,625.00	₪ 266	₪ 1,229,603

שווי מצב חדש:						
מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי קרקע ממוצע ליח"ד	גורם בשב"צ/שצ"פ/ פינתי	גורם מושע	שווי מתואם	אחוז
322א	3	₪ 345,618	0.95	0.95	₪ 935,761	30%
322ב	3	₪ 345,618	1.05	0.95	₪ 1,034,262	33%
322ג	5	₪ 229,821	1.05	0.95	₪ 1,146,233	37%
סה"כ					₪ 3,116,256	100%

מימוש מלא			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	450	1	450
מימוש חלקי לפי בקשה להיתר:			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	447.14	1	447.14
אחוז מימוש			99.36%

תחשיב השבחה		
סה"כ שווי במצב החדש		₪ 3,116,256
סה"כ שווי במצב הקודם		₪ 1,229,603
סה"כ השבחה לכלל החלקה		₪ 1,886,653
סה"כ השבחה למגרש שבנדון	30.03%	₪ **566,531**
השבחה בהתאם לאחוז המימוש בבקשה להיתר	29.84%	₪ **562,931**

8.2 עמדת המבקשים

8.2.1 ערכי שווי:

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס (גו"ח 6546/16) הובאה בחשבון עסקת קרקע, שנערכה ע"י השמאי מר אברהם כץ ז"ל, משנת 1991 ברחוב בן יהודה 44, במיקום עדיף משמעותית. מגרש בשטח של 250 מ"ר נמכר תמורת סך של 120,000 $, המשקפת שווי של 480 $ למ"ר.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה (גו"ח 6543 חלקות שונות), במיקום עדיף, נקבע שווי למגרש של 3 יח"ד צמודות קרקע בשטח של 745 מ"ר. נכון ליום 12/4/1996, בסך של 352,350 $, נקבע שווי של כ-473 $ למ"ר, נכון ל-12/04/1996, כולל זכויות בחלל גג.

לאחר התאמות מיקום, התאמה לזכויות ללא ע"ג וזמן, יתקבל שווי בסיסי של $400.

בהתחשב בכך ש"שיכון דרום" הייתה שכונה נחשלת בשנות ה-90 : שיעור הפחתה כ-15% וניתוח השומה המכרעת שנערכה ע"י מר תמיר שדה בגוש 6543, העריכו שמאי המבקשים את שווי מ"ר הקרקע במצב החדש על 408 $ למ"ר.

גם בבחינת שווי עפ"י מקרקעין וערכם לשנת 1991, שהובא בחשבון בשומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס, בחלקת מקור 16, "שיכון דרום" מהווה שכונה נחשלת בתאריך הקובע, כך שערכי השווי הינם בטווח הנמוך ואף מתחת ל"אזור בינוני".

שווי הקרקע במצב הקודם 90 $ למ"ר ברוטו.

ערכי השווי מתבססים על עסקת השוואה וקביעת כבוד השמאי המכריע מר תמיר שדה בגו"ח 6543 חלקות שונות - עסקה מתאריך 23/06/1994 בגו"ח 6543/25 שווי מ"ר קרקע חקלאי 150 $ מ"ר קרקע נכון ליום 12/04/1996 .

8.2.2 מקדמים שווי:

- מקדם שוליות : 100%. (מימוש מלא 3 יח"ד).
- מקדם צמידות למבנה ציבור 90%. לדעת שמאי המבקשים, הצמידות למגרש כדורסל היא מפגע שיש להביאו בחשבון. במקום קיים מבנה טרומי אשר משמש למכירת בגדים וספרים.
- מקדם בינוי לעומת עסקת ההשוואה ברחוב בן יהודה חד משפחתי לעומת תלת משפחתי : 85% לקוטג' אמצעי, 90% לקוטג' לא אמצעי.
- מקדמי מיקום בחלק המערבי של התוכנית 95%. לדעתם קיימת תוכנית פינוי בינוי שקובעת מגדלי מגורים ודרכים, הדבר פוגע בפרטיות.
- מקדם סיכון קו ביוב 90% (עד היום קיימת אי וודאות). לדעתם פנו לעירייה שתפנה לתאגיד המים, ובבדיקה שנערכה נקבע כי "ייתכנו הפתעות בחלק הנדונה של הביוב". השמאים ציינו, כי הם מוכנים לוותר על הטענה, אם יוצר מסמך רשמי שבוודאות לא קיימת בעיה של ביוב במקרקעין.
- מקדם היעדר פיתוח 90%. לדעתם באזור אין פיתוח מלא, אין עדיין מדרכות.
- מקדם בעלות משותפת/מושע הכנת תוכנית איחוד וחלוקה בשיעור של 84%, מקדם מחייב לתקופה של 3 שנים לפחות בשיעור היוון 6%.

8.2.3 התייחסות לסוגיית 140 מ"ר:

בדיון, ביקשו שמאי המבקשים, כי השומה תיערך בשתי חלופות. חלופה אשר מביאה בחשבון את הפטור מכוח 140 מ"ר ושומה שלא מביאה בחשבון פטור זה.

השמאי נשאל אם הגיש תצהירים בדבר הפטור עד 140 מ"ר, תשובתו הייתה שלא.

8.2.4 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש והשבחה:								
מרכיב שווי	**שטח מגרש**	**שווי מ"ר קרקע בסיסי**	**מקדם שוליות**	**מקדם צמידות למבנה ציבור**	**מקדם בינוי לעומת עסקת ההשוואה ומיקום במגרש**	**מקדם מיקום בתכנית בחלק המערבי בסמוך לשיכונים**	**מקדם סיכון בגין קו ביוב**	**סה"כ**
יחידה מזרחית	250	$ 408	100%	90%	90%	95%	90%	$ 70,640
יחידה אמצעית	250	$ 408	100%	90%	85%	95%	90%	$ 66,716
יחידה מערבית	250	$ 408	100%	90%	90%	95%	90%	$ 70,640
סה"כ שווי קרקע זמן לבניה								$ 207,996
מקדם הפחתה בגין פיתוח								90%
מקדם בעלות משותפת / הפרדת מושע								84%
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש								**$ 157,174**
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:								
שטח קרקע ברוטו								1,500
שווי מ"ר קרקע ברוטו								$ 90
שווי במצב הקודם								**$ 135,000**
סיכום השבחה								
השבחה בדולרים שער דולר (2.954 ₪ לדולר)								$ 22,174
השבחה בשקלים חדשים								**₪ 65,501**
היטל ההשבחה – 50% מההשבחה לתאריך הקובע								**₪ 32,750**

חישוב שיעור פטור 140 מ״ר בהתחשב בבינוי הקיים- 140 מ״ר לכל יח״ד :

מרכיב השטח	שטח לחישוב במ״ר	מקדם שווי בהתחשב בבינוי המבוקש 2 יח״ד	סה״כ שטח אקו׳
שטח עיקרי	150	100%	150
שטח מרתף	75	40%	30
סה״כ			**180**
שטח פטור 140 מ״ר + 20 מ״ר מחסן:			
מרכיב השטח	**שטח לחישוב במ״ר**	**מקדם שווי בהתחשב בבינוי המבוקש 2 יח״ד**	**סה״כ שטח אקו׳ לחישוב פטור מותנה של 140 מ״ר לכל יח״ד**
שטח עיקרי	*150	100%	150
שטח מחסן במרתף	20	40%	8
סה״כ			**158**
שיעור פטור יחסי לכל יח״ד			87.80%
שיעור החיוב בהיטל השבחה בהתחשב בפטור מותנה			12.20%
סיכום ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ל-2 יח״ד:			
שיעור פטור יחסי לכל יח״ד			87.80%
שיעור החיוב בהיטל השבחה בהתחשב בפטור מותנה			12.20%
השבחה מלאה ללא התחשבות בפטור מותנה			₪ 65,501
השבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ל-2 יח״ד בהתאם למימוש המבוקש			₪ 8,006
היטל ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ל-2 יח״ד בהתחשב במימוש המבוקש			₪ 4,003

* בדיון, נשאל מדוע חישב לפי 150 מ״ר ולא 140 מ״ר. תשובתו הייתה *״יש כאן טעות הייתי צריך לכתוב 140 מ״ר״.*

להלן התחשיב המתוקן שהוגש לאחר הדיון:

תחשיב 140 מ"ר בתכנית הר/1656			
מרכיב השטח	**שטח לחישוב במ"ר**	**מקדם שווי בהתחשב בבינוי המבוקש 2 יח"ד**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי	150	100%	150
שטח מרתף	75	40%	30
סה"כ			180
שטח פטור 140 מ"ר + 20 מ"ר מחסן			
שטח עיקרי	140	100%	140
שטח מחסן במרתף	20	40%	8
סה"כ שטח אקו' לחישוב פטור מותנה של 140 מ"ר לכל יח"ד			148
שיעור פטור יחסי לכל יח"ד			**82.2%**
שיעור החיוב בהיטל השבחה בהתחשב בפטור מותנה			**17.8%**
השבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ"ר ל-2 יח"ד בהתאם למימוש המבוקש			
שיעור הפטור			82.2%
שיעור החיוב			17.8%
השבחה מלאה ללא התחשבות בפטור מותנה			₪ 65,501
השבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ"ר ל-2 יח"ד בהתאם במימוש המבוקש			₪ 11,645
היטל ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ"ר ל-2 יח"ד בהתחשב במימוש המבוקש			₪ 5,822

8.3 <u>הכרעה לתוכנית הר/1656 למועד קובע 19/11/1993</u>

8.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית 1656 מייעדת את המקרקעין הנדון בייעוד מגורים א' כמגרש מס' 322א' ובכך מקנה למקרקעין זכויות בניה לקוטג'ים, בהיקף של 60% ובניה של שלוש יחידות דיור בהיקף של 150 מ"ר לכל יחידת דיור. כאמור, על נתון זה אין מחלוקת.

8.3.2 התייחסות לשומות קודמות:

במסגרת תוכנית הר/1656, התקבלו הכרעות בשומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת
נאוה סירקיס	17/03/2010	משה, מגרש 28א'
נאוה סירקיס	05/05/2010	הגאון מווילנה מגרש 16א-16ו
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 3 א' ו-3ב'
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 2א ו-2ד

כאמור בשומות אלו, ניתנה הכרעה לעניין ערכי השווי בייעודים השונים ובמקדמי ההתאמה השונים.

הנני סבור, כי יש להתחשב בשומות קודמות שנערכו בסמוך, זאת כדי להימנע ממצב של אי שוויון מהותי בגין נישומים דומים.

כך נקבע , בין היתר במסגרת, פס"ד, בע"א פנינת העיר רמת גן בע"מ[2]

> "יש לזכור כי התכלית הכללית שביסוד ההסדר הסטטוטורי הנוגע לעניין היטל ההשבחה הינו חלוקה צודקת ושוויונית של התועלת הצומחת מהפעילות התכנונית תוך שמירה על שוויוניותה של מערכת המס....."
> **" יש לפעול לאחידות השומות בגין היטל השבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית שאושרה ואשר לא נתקבלה לגביה החלטה על "דחיית השומה עד למימוש הזכויות". (ההדגשה שלי ד.ב.)**

עוד על כך, נקבע בפס"ד פרדסי כפר ברנדייס[3], בבית המשפט העליון, שם נקבע, כי במקרים בהם קיימים, מספר חייבים, בגין אותה חלקת מקרקעין, קיימת עדיפות למנות שמאי מכריע אחד, על מנת לייתר מצב של שומות סותרות:

> "במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם

[2] (ת"א) 1160/08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 6/9/2012.
[3] בר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 31/5/2015.

> בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן."

לאור האמור, אפעל בדומה לשומות המכריעות האמורות, זאת ככל ויימצא, כי הנתונים זהים, במידה ויימצא שוני במאפייני המגרשים, כאן, אפעל בהתאם.

8.3.3 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבעו שווי מ"ר ליח"ד בסכום של 345,618 ₪ בייעוד מגורים א' ושווי ליח"ד בסכום של 229,821 ₪ בייעוד מגורים מיוחד. במצב הקודם נקבע שווי מ"ר קרקע בסכום של 90 $.

שמאי המבקשים קבעו שווי מ"ר קרקע בסיסי בסכום של 408 $ בייעוד מגורים א'. במצב הקודם נקבע שווי מ"ר קרקע בסכום של 90 $.

מצב חדש:

שמאי המשיבה, קבע את השווי על בסיס שווי ליחידת דיור, זאת בהסתמך על שומות מכריעות הבאות.

שומות מכריעות לייעוד מגורים מיוחד- ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:

- שומת גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/2 (כיום חלקה 79), למגרש מס' 28א' בייעוד מגורים מיוחד, בסכום של 73,500 $ ליחידת דיור. **במגרש הכולל 4 יח"ד.**
- שומת גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6546/16, למגרש מס' 16ה' בייעוד מגורים מיוחד, בסכום של 77,800 $ ליחידת דיור. **במגרש הכולל 5 יח"ד.**

שומות מכריעות לייעוד מגורים א'- ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:

- שומת גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/16, למגרשים מס' 16א'-16ד' בייעוד מגורים א', בסכום של 117,000 $ ליחידת דיור. **במגרש הכולל 3 יח"ד.**
- שומת מר אבישי זיו, בגו"ח 6545/2 (כיום חלקות 101 ו-102), למגרשים מס' 2א'-2ד' בייעוד מגורים א', בסכום של 117,000 $ ליחידת דיור. **במגרש הכולל 4 יח"ד.**
- שומת מר אבישי זיו, בגו"ח 6545/3 (כיום חלקות 108 ו-109), למגרשים מס' 3א'-3ב' בייעוד מגורים א', בסכום של 117,000 $ ליחידת דיור. **במגרש הכולל 4 יח"ד.**

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, אשר התבסס על שווי קרקע ליח"ד. אביא בחשבון שווי קרקע ליח"ד בייעוד מגורים א' הכוללת 3 יח"ד במגרש בשווי בסיסי של 117,000 $ ושווי קרקע ליח"ד בייעוד מגורים מיוחד, הכוללת 5 יח"ד במגרש, בשווי בסיסי של 77,800 $.

אני סבור, כי נכון לדבוק בשווי זה, הנשען על החלטות אלו, תוך ביצוע מינימום התאמות. לפיכך לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר קבע את השווי על בסיס **שווי למ"ר קרקע**. כאמור שווי זה לייעוד מגורים עם זכויות, הינו פחות מדויק משווי מ"ר מבונה או שווי ליח"ד.

מצב קודם:

אין מחלוקת כי במצב הקודם, שווי מ״ר קרקע חקלאית הוא 90 $, קבלתי הסכמת הצדדים.
בתחשיב אביא בחשבון שער דולר של 2.954 ₪, לפיכך אני קובע שווי של 265.86 ₪ למ״ר.
קבלתי את הפניית שמאי המשיבה, לשומות מכריעות של מר אבישי זיו, בגו״ח 6545/2 ו-6545/3 וגב׳ נאוה סירקיס 6546/16 ו-6546/28.
שמאי המבקשים, הביא בחשבון, שווי זה, אולם כפל ב-1,500 מ״ר, מאחר וחישב את שטח החלקה 4,625 מ״ר לפי החלקים בסך הזכויות, של גב׳ חיים אסתר בחלקה (750/2313).
לעומת זאת, שמאי המשיבה, ביצע את התחשיב לשטח החלקה בשלמות, במצב הקודם בסך של 4,625 מ״ר.
תוכנית הר/1656 הינה תוכנית מפורטת הכוללת שינוי יעוד משטחים חקלאיים למגרשי מגורים.
חלקה 322 בגוש 6546 כלולה בשלמות בתוכנית וכוללת שטחים מתוכה, המאושרים לצרכי ציבור והפקעה, להלן פירוט השטחים:

מגרש	מצב קודם		מצב מוצע	
	ייעוד	שטח	ייעוד	שטח מגרש מצב מוצע
322א	חקלאי א׳	4,625	מגורים א׳	750
322ב			מגורים א׳	750
322ג			מגורים מיוחד	813
322ד			שצ״פ	460
322ה			שב״צ	650
322ו			דרך	1,202
סה״כ		4,625		4,625
הפקעה בשטח				2,312
שיעור הפקעה				49.99%

היות והחלקה נכנסה לתוכנית בשלמות ועסקינן בבקשה להיתר, הכוללת התייחסות למגרש 322א׳ בלבד, נכון לערוך את התחשיב בהתאם למתודולוגיית שמאי המשיבה, המתבססת על השומות המכרעות שצוינו. כלומר, שווי מצב קודם ייערך לחלקה בשלמות ושווי מצב חדש, ייערך לשטחים הסחירים נטו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, כאשר החלק היחסי למימוש הנדון, יחושב, בהתאם לחלק המבוקש למימוש כעת, למגרש 322א׳.

8.3.4 מקדמי התאמה:

8.3.4.1 **התאמה לקרבה למבני ציבור ושטחי ציבורי פתוח:**

שמאי המבקשים, הביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבני ציבור בשיעור של 0.9. שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה זו, למגרש 322 א' בלבד בשיעור של 0.95.

מעיון בתוכנית הר/1656, עולים הפרטים הבאים:

מגרש	מגרש צמוד	שימוש
322א	VII (כיום חלקו כולל מגרש ספורט)	גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרפאות, ספריה, מועדונים למבוגרים ונוער
322ב	לא צמוד לשב"צ והוא פינתי	
322ג	סמוך למגרש IX כאשר השטח מופרד ברצועת שצ"פ והוא פינתי	גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מרפאות, ספריה, מועדונים למבוגרים ונוער

- מגרש 322א': אין מחלוקת כי המגרש סמוך למגרש VII בייעוד למבני ציבור. בשומתה של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/16, קיימת התייחסת בין היתר למגרש 16ג' אשר צמוד למגרש 322א' מצפון. מגרש 16ג' סמוך גם הוא למגרש VII, לכן, **הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 0.9 בשל מיקום. לפיכך, אאמץ את המקדם הזה, למגרש 322א', אשר זהה במיקומו.** אבהיר, כי בתוכנית 504-0315895, אשר אושרה למתן תוקף ביום 13/3/2022 שונה ייעוד מגרש זה. לפיכך ביחס לחישוב ההקלות, אין מקום לבצע הפחתה לשב"צ אלא לאופי הבינוי השונה הגובל- בינוי רווי. להצלבה נוספת, אני מוצא דמיון, לקביעות אלה, בשומותיו של מר אבישי זיו, בגו"ח 6545/3 ובגו"ח 6545/2 ביחס למגרשים 3א' ו-3א', ומגרשים 2א' ו-2ד' השמאי הביא בחשבון הפחתה לשב"צ למגרשים 3א' ו-2ג' בשיעור של 10% לשב"צ גדול יותר, אולם שם, קיימת רצועה צרה של שצ"פ ביניהם.
- מגרש 322ג': אין מחלוקת כי המגרש סמוך למגרש למבני ציבור IX ומופרד ברצועת שצ"פ. בשומתה של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/16, המתייחסת בין היתר למגרש 16ה' ו-16ו', אשר ממוקמים צפונית למגרש 322ג', הובאה בחשבון הפחתה בגין מגרשים עורפיים הגובלים בשטח ירוק מעברו מבני ציבור, **בשיעור של 0.875 למגרש IX (חלקה 130 בגוש 6545)**. מאחר והמגרש הנדון, הינו במרחק זהה במיקומו ביחס למגרשים 16ה' ו-16ו', **אאמץ מקדם זה, על מנת לשמור על אחידות. מקדם זה מגלם את הפינתיות ואת רצועת השצ"פ. לפיכך לא אביא בחשבון תוספת לשווי.**

אבהיר, כי מגרש IX, כולל זכויות בניה בשיעור של 90% ב-3 קומות[4], לפיכך, ההפחתה נעשתה למאפייני המגרש.

[4] אפנה לנספח מספר 2 דף מידע תכנוני 6545/130.

- מגרש 322ב': אין מחלוקת שהינו מגרש פינתי אשר אינו סמוך למבני ציבור. בשומתה של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/16, מתייחסת בין היתר למגרשים 16ד ו-16ב. אשר גם הם לא מצויים בסמיכות למבני ציבור, ובנוסף הם פינתיים. בשומתה לא הובאה בחשבון הפחתה או תוספת. לפיכך, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 1.

8.3.4.2 **התאמה לבינוי תלת משפחתי ו-5 משפחתי לעומת מקורות ההשוואה:**

התאמה לבינוי תלת משפחתי- מגרשים 322א'-322ב':

שמאי המבקשים, הביא בחשבון, הפחתה בשיעור של 0.1-0.15 בגין התאמה לעסקאות ההשוואה. בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.2, היות וערכי השווי הינם על הבסיס שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6546/16 אשר הביאה בחשבון התאמה בשיעור של כ-12% לעסקת המכר ברח' בן יהודה 44, אשר מיוחסת למגרש חד משפחתי. לאור האמור בסעיף 8.3.2 ובשל עיקרון השוויון ולאור העובדה, כי שמאי המבקשים לא הציג נתונים נוספים, המצדיקים שינוי בקביעת ערכי השווי ליח"ד המגלמת התאמה לשלוש יח"ד איני סבור, כי יש לשנות את השווי כמבוקש על ידו[5].

התאמה לבינוי במגרש של 5 יח"ד- מגרש 322ג':

בשומה נוספת של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/28, הובא בחשבון הפחתה בגין בניה "סמי רוויה" בשיעור של 25%, לייעוד מגורים מיוחד, מגרש 28א'. כאמור, מקורות הנתונים בשומה זו, היו שווי חדר ממוצע בבנייה רוויה, לפיכך, אני סבור, כי גם לייעוד **מגורים מיוחד**, **ערכי השווי מגלמים התאמה זו.** אבהיר, כי בשומתה בגו"ח 6545/28 השמאית קבעה שווי קרקע ליח"ד 73,500 $ אולם בשומה אחרת שלה, בגו"ח 6546/16, הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד 77,800 $. לאור האמור אין מקום להביא התאמה נוספת.

8.3.4.3 **מקדם מיקום בחלק המערבי של התוכנית:**

שמאי המבקשים סבר, כי יש לבצע הפחתה בגין מיקום המקרקעין בחלק המערבי של התוכנית בשיעור של 5%. בדיון, השמאי הסכים שניתן לקבץ את ההפחתות למיקום.

בדיון הסביר, כי הפחתה זו מתבססת על מיקום המגרש בסמוך למבני מגורים, מסוג, "שיכונים", למגרש ספורט ולחנות המשמשת את צרכי האוכלוסייה בעלת הצרכים המיוחדים המועסקת בהתנדבות.

באשר למגרש הספורט בייעוד שב"צ- ראה הכרעתי דלעיל.

באשר לחנות המשמשת את פעילי ההתנדבות, שמאי המבקשים, סברו כי במקרקעין, קיים מבנה טרומי המשמש כמועדון, הכולל שירותים לשחקנים ומהיכרותו במקום, פועל בנוסף, אתר לאיסוף ומכירה של ביגוד וציוד המופעל ע"י מתנדבים.

מעיון באתר הוועדה המקומית, אותר היתר בניה מס' 176, מיום 9/6/1982, הכולל בניית מגרש כדורסל לרבות טריבונות והעתקת מבנה טרומי קיים, לרבות התקנות שירותים ומלתחות.

[5] בהתאם תקנה 13 א' לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט 2008. "לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתיות עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זו בלבד".

מעיון בגרמושקה, עולה, כי המבנה היה אמור להיות מועתק צפונית למגרש הכדורסל. אולם, מאחר ולא בוצע כך, המבנה נשאר במקומו הנוכחי וצפונית למגרש, הוקם מקלט. במקרקעין, אותר היתר בניה נוסף, מס׳ 365, להקמת מבנה אשר ישמש כמקלט ציבורי שהתקבל ב-29/5/1990. המקלט הציבורי ממוקם מצפון למגרש הכדורסל.

לפיכך, אני סבור, כי היות והמבנה המשמש כחנות, מסומן להריסה, והוא היה אמור להיות מועתק צפונה, אזי, אני סבור, שאין לבצע הפחתה נוספת, בגין מבנה מלתחות, המשמש כחנות. מובהר כי בוצעה הפחתה בשל קרבה לשב״צ בהיקף של 10%. לאור כך, תוספת הפחתה, אינה נכונה בנסיבות העניין ומהווה כפל הפחתה שאינו נדרש.

באשר להפחתה בגין קרבה לשיכונים סמוכים: אגיב, כי חלקה 477 בגוש 6546, הינה הקרובה ביותר, למגרש 322א׳ נשוא הדיון, וכוללת מבנה מגורים בתצורת ״שיכון רכבת״. ראשית אציין, כי החלקה אינה צמודה למקרקעין הנדון, כאשר ביניהם קיים מגרש ספורט ובתווך חוצה רחוב הגאון מווילנה.

שנית אציין, כי המבנה כולל 3 קומות בלבד[6], ובנוי במפנה צפון דרום לפיכך, אינו מהווה פגיעה בפרטיות.

תוכנית 504-0315895 אשר אושרה למתן תוקף ביום 13/3/2022 ותוכנית נוספת 504-1064039 אשר אושרה למתן תוקף ביום 31/12/2023, ומהווה תוכנית להתחדשות עירונית, מוצע בסמוך למקרקעין, תא שטח מס׳ 100 הכולל זכויות למבנה מגורים בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת, כאשר בינו לבין מגרש 322א׳ מתוכננת דרך שכונתית. אני סבור, כי בשל כך, יש מקום לבצע הפחתה של 5%, למגרש 322א׳ וזאת **למועד קובע לאישור ההקלות בלבד**.

8.3.4.4 **מקדם סיכון בגין הימצאות קו ביוב:**

שמאי המבקשים, סברו כי במקרקעין קיים קו ביוב, לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%. שמאי המשיבה, סברו כי אין לבצע הפחתה מאחר ולא הוצג תשריט, כי במקרקעין עובר קו ביוב. לדעתו בשומתה של גב׳ נאוה סירקיס, בגו״ח 6546/16 הוצג תשריט עם סימון קו הביוב.

שמאי המבקשים סבר, כי קיים קו ביוב במקרקעין. נטל ההוכחה לקיומו של קו ביוב מוטל על השמאי הטוען זאת. בשומות קודמות הוצגו בפני השמאי המכריע תשריטים המוכיחים קיומו של קו ביוב או שהייתה הסכמת הצדדים לגבי קיומו:

- בשומתה של גב׳ נאוה סירקיס, בגו״ח 6546/16, שמאי המבקשת שם הציג תכתובת עם עיריית הרצליה המצביעה על הנחת קו ביוב עפ״י הודעה מתאריך 27/10/1978. שמאי המשיבה, **הציג תשריט מערך הביוב של סביבת הנכס ובו סימון קו הביוב המבוטל וקו ביוב הנותר**. השמאית המכריעה, קיבלה את טענת המבקשים וקבעה הפחתה בגין קו ביוב בשיעור של 10% למגרשים 16א׳ ו-16ב׳ בלבד.

[6] לפי היתר בניה 266 לתוספת בניה ושינויים.

- בשומתו של מר אבישי זיו, בגו"ח 6545/2, הייתה הסכמת שמאי הצדדים, אשר במגרשים 2א' ו-2ב' **קיים קו ביוב העובר בשטחם. השמאי המכריע הסכים עם הצדדים, וביצע הפחתה בשיעור של 10% למגרשים אלו בלבד.**

בדיון, כחלק ממסמכי ההשלמה, התבקש שמאי המבקשים, לאחר הדיון להציג תשריט של המקרקעין הכולל קו הביוב, שבגינו ביצע את ההפחתה. לאחר הדיון העביר הודעת מייל מאדריכלית התוכנית מיום 9/6/2026 שבו מצוטט, *"שהעובדת ב"מי הרצליה" (שמה נטליה) אמרה שהיא לא רואה בתשריט קו ביוב אך הם לא יכולים להתחייב ועלולות להיות הפתעות".*

ולכן, לשיטתו, קונה פוטנציאלי בהכרח ישלם פחות על נכס מקרקעין שיש בו וודאות לעניין זה.

בחנתי את נספח הביוב לתוכנית 504-0315895 ולא אותר קו ביוב במקרקעין. זאת ועוד מעיון בבקשה להיתר בניה, שהוגשה ע"י המבקש, בתשריט המפה המצבית הערוכה ע"י המודד מר יהודה פרוינד מיום 25/1/2023 **לא סומן קו ביוב** העובר בתחום המקרקעין נשוא חוו"ד. לפיכך ובהיעדר אסמכתאות תומכות להפחתה, מבוקשת, בגין קו ביוב כנטען ע"י המבקש ולאחר שלא המציא נתונים תומכים כאמור, איני מקבל את ההפחתה המבוקשת.

זאת, במסגרת סמכותי לתקנות סדר הדין סעיף 13א' לתקנות התכנון והבניה, סדר הדיון בפני שמאי מכריע תשס"ט-2008. לא הוצג בפני מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה, **לפיכך אני דוחה את טענתו.**

8.3.4.5 **מקדם מושע:**

שמאי המבקשים, הביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור של 16%, לעומת זאת, שמאי המשיבה, הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

שמאי המבקשת, נימק את טענתו, בכך שנדרש להכין תוכנית איחוד וחלוקה, לפיכך ההפחתה הינה בשל דחייה ל-3 שנים.

שמאי המשיבה, טען כי ההתאמה למושע הינה מאחר והחלקה כוללת 3 מגרשים בלבד.

הנני סבור, כי נכון לבדוק את הבעלויות נכון למועד הקובע:

שמאי המבקשים, הציג נסח רישום הכולל רשומות מבוטלות, מיום 9/4/2026.

מעיון בנסח היסטורי שהוצג, ביחס למועד הקובע, היו רשומים בעלים יחידים, ה"ה סלומון, ואח"כ ה"ה תורן. ביום 29/6/2023 נרשמו שינויים במספר הבעלים הרשום. ונרשמו שני בעלים.

לפיכך, הצלבתי, את שיעור ההפחתה למושע ביחס לקביעות בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	מס' מגרשים	מגרשים	מקדם הפחתה
נאוה סירקיס	6545/28	1	28א	1.00
נאוה סירקיס	6546/16	6	16א-1ו	0.95
אבישי זיו	6545/3	2	3א-3ב	0.95
אבישי זיו	6545/2	4	2א-2ד	0.95

ניתן לראות כי ניתנו הפחתות למושע במקרים שבהם היו 2-9 מגרשים בכל חלקה.
הנני סבור, כי לאור העובדה, שבמקרה כאן, מספר הבעלים ביחס למועד הקובע, הינו אחד בלבד, ולאור קיומם של 3 מגרשים, בסה"כ בחלקה 322 נשוא הדיון, ולאור הצורך לשמור על אחידות בשיעור החיוב, אביא בחשבון הפחתה של 5% בלבד.
באשר לטיעון המבקשים, בדבר הצורך בתוכנית איחוד וחלוקה, לא קבלתי עמדתו. מעיון בהוראות ובתשריט תוכנית הר/1656, מגרשים 322א-322ג' אינם חלק מתחום האיחוד וחלוקה. לפיכך, איני סבור, כי הוראות ותשריט התוכנית, מחייבים ביצוע תוכנית איחוד וחלוקה נוספת.
אבהיר, כי גם ביחס להקלות, אביא בחשבון הפחתה של 5% בלבד, מאחר ואיני סבור, כי תוספת של בעלים נוספים, משנה מהותית את שיעור ההפחתה הנדרשת.

8.3.4.6 **תחשיב פטור- 140 מ"ר:**

שמאי המבקשים, סבר כי יש לבצע תחשיב המביא בחשבון את הפטור עד 140 מ"ר.
ראשית אומר, כי סוגיית הזכאות לפטור, אינה קביעה של השמאי המכריע, אלא היא בסמכותה של הוועדה המקומית ותלויה בהתאם לדין, בעמידה בתנאים מתלים, אשר רק היא, יכולה לבדוק התמלאותם בהתאם לחוק.

בדיון, נשאל שמאי המבקשים, אם הוגשה בקשה לפטור עד 140 מ"ר לוועדה המקומית. תשובתו הייתה שלא הוגשה.

אפנה להוראות החוק, בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 19 , סעיף קטן ג', (1) (2):

> " (ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד **שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת. (ההדגשה שלי ד.ב.)**
>
> (2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תוכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961. "

אפנה לתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (פורסם בנבו) בתאריך 30/4/2019, שם פורטה פסיקה רלוונטית לעניין זה, לרבות סקירת דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע שם כי:

> "נוכח הרציונל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג)(1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית. ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התוכנית"

דברים אלו נקבעו גם בהחלטה בערר/51/015 אביב ירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

בנוסף, אפנה לעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו) בתאריך 11/04/2024, שם נפסק כי לשמאי המכריע סמכות להכריע בטענה לגבי תחולת הפטור, ונקבע שם, כי:

> אני סבור, כי טענה לתחולת פטור הינה טענה שונה מטענה כנגד החיוב כשלעצמו. למעשה, כאשר נטענת טענה של נישום לפטור גלומה בכך הודאה כי אין מחלוקת על החיוב כשלעצמו, אלא הנישום טוען בקווים כלליים - 'אכן קיים חוב בהיטל השבחה, אולם קיים לי פטור.'
>
> במילים אחרות, קיימת הבחנה בין מקרה בו הנישום חולק על עצם החיוב שלו בהיטל השבחה, למשל, כאשר הוא טוען שאין הוא בעל זכות במקרקעין, לבין מקרה בו מודה הנישום שקיים לו חוב עקרוני בהיטל השבחה, כמו במקרה שלפניי, אבל הוא זכאי לפטור. ומכאן, בעוד שבמקרה הראשון אין אפשרות לפנות למינוי שמאי מכריע, הרי דרך זו אינה חסומה בפני הנישום במקרה של טענת פטור.
>
> פרשנות זו תואמת לטעמי את אחת מתכליות המחוקק במתן אפשרות הפניה הישירה לשמאי מכריע והיא מניעת עומס מיותר על ועדות הערר, וייחוד העררים אשר מוגשים ישירות לוועדת הערר לנושאים בהם לא נדרשת כל הכרעה שמאית.
>
> שיקוליי יעילות דיונית, מובילים אף הן לקבלת פרשנות זו, ואסביר. במקרים רבים הפטור
>
> מהיטל השבחה אינו פטור מוחלט, כך שתחשיב הפטור מחייב תחשיב שמאי מפורט. למשל, כך נדרש היה לעשות במקרה שלפניי ככל שהיה מוכר הפטור, וכך גם נדרש בסוגי פטור נוספים, למשל הפטור לדירת מגורים מכוח סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית.

לכן, במקרים אלו יהיה יעיל יותר כי השמאי המכריע, אשר דן במכלול הנושאים השמאיים, ייבחן גם את תחולת הפטור ויערוך את החישוב המתאים לאור תחולתו של הפטור. כך, במידת הצורך, ובמידה ויוגש ערר על השומה המכרעת, יעמוד כבר בפני ועדת הערר התחשיב השמאי של הפטור.

לפיכך אני סבור, כי כאשר קיימת מחלוקת שמאית וכן קיימת טענה לפטור, הנישום רשאי לבקש מינוי שמאי מכריע ולהביא בפניו גם את הטענה בנושא הפטור.(ההדגשה של ד.ב.)

שמאי המבקשים כאמור, מבקש את הפטור הקבוע בחוק:

"(ג)(1)בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר ; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2)העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים ; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר."

לעניין עצם מתן הפטור אני סבור כי אין מקום לתת את הפטור, מאחר ושמאי המבקשים לא הגיש תצהירים לוועדה המקומית, לפיכך, לא מגיע הפטור עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק.

יחד עם האמור, בהתאם לבקשת שמאי המבקשים, אערוך תחשיב חלופי, שיוצג בנספח, אשר מציג מתן פטור ליח"ד אחת, בשטח של 140 מ"ר בלבד, בתוספת שטח מחסן אחד, נלווה, כאמור בדין ובפסיקה של ביהמ"ש בעניין[7] [8].

לאחר הדיון, שמאי המבקשים, הגיש תחשיב מתוקן, הכולל מתן פטור עד 140 מ"ר+ מחסן במרתף 20 מ"ר.

איני חולק על היקף השטחים לפטור, שהינם 140 מ"ר בתוספת מחסן, אולם במקרקעין הנדון, לא התבקשו מחסנים בקומת המרתף, בהיקף של 20 מ"ר, אלא, שני מחסנים בשטח של 8.28 מ"ר כל אחד, אשר ממוקמים בקומת הקרקע. לפיכך אביא בחשבון שטח מחסן

[7] ברו"מ 3720/22 ואחרים אלקובי ואחרים נ' הוועדה המקומית הרצליה, פורסם ביום 16/3/2026.

[8] עמ"נ 1587-03-26 וינפלד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פורסם ביום 5/6/2026.

אחד, במקדם בשיעור של 0.5 בתחשיב הפטור, ליחידת דיור אחת- ראה נספח מספר 3 תחשיב השבחה חליפי.

אדגיש, כי אין בקביעתי זו, קביעת מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים, לקבלת הפטור וזאת ככל והנישום התגורר 4 שנים בדירה ועמד ביתר התנאים הקבועים בדין.

8.3.5 תחשיב הכרעה- השבחה לתוכנית הר/1656:

שווי מצב קודם:		
שטח החלקה (ברוטו)	שווי מ"ר קרקע במועד הקובע	סה"כ שווי במצב הקודם
4,625.00	₪ 265.86	₪ 1,229,603

שווי מצב חדש:						
מס' מגרש	מס' יח"ד	שווי קרקע ממוצע ליח"ד	קרבה לשב"צ	מקדם מושע	שווי מתואם	אחוז
322א	3	₪ 345,618	0.9	0.95	₪ 886,510	31.36185%
322ב	3	₪ 345,618	1	0.95	₪ 985,011	34.84650%
322ג	5	₪ 229,821	0.875	0.95	₪ 955,194	33.79165%
סה"כ					₪ 2,826,715	100.00%

מימוש מלא			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	450	1	450
מימוש חלקי לפי בקשה להיתר:			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי	447.14	1	447.14
אחוז מימוש			99.3644%

תחשיב השבחה		
סה"כ שווי במצב החדש		₪ 2,826,715
סה"כ שווי במצב הקודם		₪ 1,229,603
סה"כ השבחה לכלל החלקה		₪ 1,597,112
סה"כ השבחה למגרש שבנדון	31.36185%	₪ **500,884**
השבחה בשיעור מימוש נוכחי	99.3644%	₪ **497,701**

9. <u>תוכנית הר/1635/א'</u>

9.1 <u>שמאית המשיבה</u>

9.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	6544/41/1	₪ 3,240
אמנון נזרי	6544/41/2	₪ 3,240
אריה אריאל	6544/33/4	₪ 3,700
נורית ג'רבי	6544/100/13	₪ 3,700
משה נדם	6544/100/8	₪ 3,800
שושי שרביט שפירא	6544/18/2	₪ 3,700
נאוה סירקיס	6545/28	₪ 2,985
אבישי זיו	6545/2	₪ 3,240
אבישי זיו	6541/56	₪ 3,000
אבישי זיו	6545/3	₪ 3,240
מנחם מלוכנא	6545/23/3	₪ 3,240
יגאל יוסף	6544/52	₪ 3,250

לאור האמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,250 ₪.

להלן שומות מכריעות אשר קבעו מקדם לעליית גג:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם עליית גג
אמנון נזרי	6544/41/1	0.75
אבישי זיו	6544/41/2	0.75
אריה אריאל	6544/33/4	0.7
משה נדם	6544/100/13	0.7
נאוה סירקיס	6544/100/8	0.8
שושי שרביט שפירא	6544/18/2	0.7
אבישי זיו	6541/56	0.7

עסקאות השוואה:

לאור האמור, נקבע מקדם עליית גג בשיעור של 0.75.

להלן שומות מכריעות אשר קבעו מקדם שוליות לעליית גג:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם שוליות לעליית גג
מישל אשור	6663/179	0.8
דנה שיחור	6663/166	0.8
רינת וייס	6558/512	0.8
ארז כהן	6558/211	0.8
יעקב פז	6558/342	0.8
אלי כהן	6558/567	0.8

לאור האמור, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 0.8.

9.1.2 התייחסות למקדמים וערכי שווי בכתב התגובה מיום 20/5/2026:

בשומתם הביאו בחשבון 13 שומות מכריעות בסביבה, לרבות שומותיו של מר אבישי זיו, אשר קבע שווי מ״ר מבונה 3,240 ₪. שמאי המבקשים, הביאו בחשבון שומות מכריעות משכונת נווה עמל אשר מרוחקת ומאפייני השכונה שונה מהמיקום הנוכחי.

לדעתם יש להביא בחשון מקדם לעליית גג בשיעור של 0.75, יש חשיבות רבה לתוספת שטח בחלל הגג.

ברוב הבתים נבנים רוב הזכויות כולל הקלות כמותיות, לכן השימוש היעיל והטוב הינו ניצול מירב זכויות הבניה כולל עליית הגג וללא שוליות.

מקדם עליית גג נקבע בפסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מקדם שווי חלל גג
אריה אריאל	6668/1023	0.8
שמואל רוזנברג	6669/635	0.8
נאווה סירקיס	6667/395/2	0.8
בצלאל קציר	6667/721	0.8
משה נדם	6668/1306	0.8
ניקי פרימו	6668/407/2	0.8
תמיר שדה	6666/16	0.8
שושי שרביט שפירא	6668/508	0.8

9.1.3 תחשיב השבחה לתוכנית הר/1635/א' שמאי המשיבה:

יעוד	מגורים א'
שטח עליית גג בהתאם לבקשה להיתר	105.06
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,250
התאמה למושע*	0.95
מקדם שוליות	0.8
מקדם גג	0.75
השבחה	**₪ 194,624**

* במועד הקובע במקרקעין הייתה מושע (מחצית לכל אחד)

9.2 שמאי המבקשים

9.2.1 ערכי שווי:

9.2.2 שווי למ״ר מבונה בסיסי מביא בחשבון את מיקום הנכס ב״שיכון דרום״ המהווה מיקום נחות בעיר.

בשנת 2000 ״שיכון דרום״ מהווה שכונה בה ערכי השווי מעט גבוהים משכונת ״נווה עמל״ ו״שכונת שביב״.

בשומה שערך השמאי המכריע, הח״מ דכאן נקבע בגו״ח 6558/273 בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של 1,500 ₪ למ״ר.

השמאי הציג סקירת שמאים מכריעים מתוך השומה.

בשכונה נוספת בה ערכי השווי דומים יחסית בשנת 2000 היא שכונת ״נחלת עדה״ נקבע בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע, הח״מ דכאן בגו״ח 7927/4, שווי מ״ר מבונה 2,350 ₪.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בשומה המכרעת שנערכה במתחם שלטעמו שגויה לעניין ערכי השווי, העריך שווי למ״ר מבונה בסיסי הינו בסך של 2,200 ₪ למ״ר.

9.2.3 מקדמים שווי:

- מקדם שוליות: 100%. (מימוש מלא 3 יח״ד)- ביחס למצב החדש קיימת שוליות גם בבנייה שכזו.
- מקדם עליית גג 70%.
- מקדם צמידות למבנה ציבור 90%.
- מקדמי מיקום בחלק המערבי של התוכנית 95%.
- מקדם סיכון קו ביוב 90% עד היום קיימת אי וודאות.
- מקדם היעדר פיתוח 95%.
- מקדם בעלות משותפת/מושע הכנת תוכנית איחוד וחלוקה בשיעור של 84%, מקדם מחייב לתקופה של 3 שנים לפחות בשיעור היוון 6%.

9.2.4 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

שטח לחיוב בעליית גג (במ"ר)	105.06	
שווי מ"ר מבונה בעליית גג	2,200	₪
מקדם שווי בעליית גג	70%	
מקדם שוליות בבניה של 3 יח"ד – מימוש מלא	100%	
מקדם מיקום בתכנית בחלק המערבי בסמוך לשיכונים	95%	
מקדם מבנה ציבור משוקלל	90%	
מקדם קו ביוב	90%	
מקדם העדר פיתוח	95%	
מקדם בעלות משותפת – מושע	84%	
השבחה בשקלים חדשים ליום הקובע	99,305	₪
היטל ההשבחה – 50% מההשבחה לתאריך הקובע	49,653	₪

9.3 **<u>הכרעה לתוכנית הר/1635/א' למועד קובע 06/03/2000</u>**

9.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית הר/1635/א' מקנה זכויות בנייה לעליית גג. אין מחלוקת בין הצדדים, כי השטח המבוקש בבקשה להיתר, הינו 105.06 מ"ר, קבלתי עמדות הצדדים.

9.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבעו שווי מ"ר מבונה בסכום של 3,250 ₪. לעומת זאת, שמאי המבקשים, קבעו שווי מ"ר מבונה בסכום של 1,500 ₪.

שמאי המשיבה, ציינו שומות מכריעות רבות, אשר בין היתר, ממוקמות בשכונת "גני הרצליה", אשר להבנתי, **ביחס למועד הקובע**, לא תואמות לרמת המחירים בסביבת הנכס הנדון. יתרה מזו, אני סבור, כי קיימות שומות מכריעות בסביבה הקרובה יותר.

שמאי המבקשים, הביא בחשבון שומה מכרעת, של החי"מ בגו"ח 6558/273, אשר ממוקמת ברחוב כצנלסון 49, בשכונת נווה עמל.

הנני סבור, כי שומה מכרעת בשכונת נווה עמל, אינה מייצגת את ערכי השווי בשכונה כאן, בנוסף, הינה רחוקה מהנכס הנדון.

שומה נוספת של החי"מ, שצוינה ע"י שמאי המבקשים, הינה בגו"ח 7927/4, ברחוב מגן דוד 47, בשכונת נחלת עדה. אני דוחה, את טענת שמאי המבקשים, כי ערכי שווי בשכונת נחלה עדה, תואמת לערכי השווי, בנכס הנדון. בנוסף, אציין כי מיקום שכונת נחלת עדה הינו בצידה השני של העיר הרצליה.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	חלל גג	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי מ"ר מבונה מתואם	הערה
מנחם מלוכנא	16/06/2014	רבי עקיבא 36	6545/23/3	0.7	₪ 3,240	₪ 3,240	מגורים א'- 4 יח"ד
בועז ברזילי	04/04/2024	יהודה הנשיא 45	6543/3	0.7	₪ 3,500	₪ 3,325	מגורים א' מוגבל- 4 יח"ד. סמוך לשצ"פ
נאוה סירקיס	05/05/2010	הגאון מוילנה	6546/16	0.8	₪ 3,241	₪ 3,241	מגורים א'- 3 יח"ד
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 3 א' ו-3ב'	6545/3	0.75	₪ 3,241	₪ 3,241	מגורים א'- 4 יח"ד
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 2א ו-2ד	6545/2	0.75	₪ 3,241	₪ 3,241	מגורים א'- 4 יח"ד
שווי מ"ר מבונה בממוצע						₪ 3,257	

הערות:

- שמאי המשיבה, הביא בחשבון שומה מכרעת של גב' נאוה סירקיס, בגו"ח 6545/28, שהינה בסביבת הנכס הנדון, אולם מייצגת ערכי שווי לייעוד מגורים מיוחד אשר להבנתי נמוכים מהנכס הנדון.

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי, בגו״ח 6543/3, הינה למגרש בסמוך לשצ״פ, לפיכך, בוצעה הפחתה של 5%.

לאור האמור קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אני קובע שווי מ״ר מבונה 3,250 ₪.

9.3.3 מקדמי התאמה:

9.3.3.1 **מקדם אקוי׳ לעליית גג ושוליות:**

קיימת מחלוקת באשר למקדם האקוי׳ הראוי לעליית גג. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם בשיעור של 0.75, לעומת זאת שמאי המבקשים, הביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.7. בנוסף, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.8 בשל שוליות.

בחנתי את מקדמי השווי הראויים לעליות גג בסביבת המקרקעין:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	חלל גג
מנחם מלוכנא	16/06/2014	רבי עקיבא 36	6545/23/3	0.7
בועז ברזילי	04/04/2024	יהודה הנשיא 45	6543/3	0.7
נאוה סירקיס	05/05/2010	הגאון מוילנה	6546/16	0.8
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 3 א׳ ו-3ב׳	6545/3	0.75
אבישי זיו	08/11/2011	מגרשים 2א ו-2ד	6545/2	0.75

בהכרעותיי בגו״ח 6558/273/2 כצנלסון 49 ובגו״ח 6558/19, בורוכוב 17, בשכונת נווה עמל בהרצליה, הובא בחשבון מקדם עליית גג בשיעור של 0.75 ובנוסף שוליות בשיעור של 0.8.

לאור האמור אני מקבל את עמדת המשיבה, אביא בחשבון מקדם אקוי׳ לעליית גג בשיעור של 0.75 ומקדם שוליות בשיעור של 0.8.

9.3.3.2 **התאמה למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח:**

בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.4.1, אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 0.9.

9.3.3.3 **התאמה למיקום בחלק המערבי של התוכנית:**

בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.4.3, לא אביא בחשבון הפחתה זו.

9.3.3.4 **התאמה בגין היעדר פיתוח:**

שמאי המבקשים, סבר, כי יש להפחית בגין היעדר פיתוח. לדעתו באזור חסרים מרכיבי פיתוח הכוללים מדרכות וכו׳. שמאי המשיבה, סבר כי במקום קיים פיתוח וכי היעדר מדרכות הינו זניח.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה. המקרקעין מצוי במרכז העיר הרצליה, אשר גם ביחס למועד הקובע, האזור היה מפותח, למעט קיום מדרכות, תאורת רחוב וגינון בחלקים אשר טרם פותחו או מסיבות נקודתיות אחרות. יחד עם זאת, ערכי השווי עליהם התבססתי הינם משומות מכריעות מהסביבה, אשר להבנתי מגלמים היעדר פיתוח.

9.3.3.5 **מקדם סיכון לקיום קו ביוב:**

בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.4.4, לא אביא בחשבון הפחתה זו.

9.3.3.6 **מקדם מושע:**

בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.4.5 , אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.

9.3.4 תחשיב הכרעה- השבחה תוכנית הר/1635/א':

כבשומת המשיבה ובהפחתה של 10% בגין קרבה לשב"צ : 194,624 ₪ * 90% קרבה לשב"צ= 175,161 ₪ השבחה, היטל השבחה 87,581 ₪.

10. <u>פרוטוקול מס׳ 30 (דע/שטחי שירות)</u>

10.1 <u>שמאי המשיבה</u>

10.1.1 התייחסות למהות ההשבחה בכתב התגובה מיום 20/5/2026:

בהחלטה הועדה בישיבה מספר 30 מתאריך 1/5/2005 אושרה במסגרת סעיף 13 (א) לתקנות התכנון והבניה תוספת שטחי שירות לחניה לתב״ע מספר 253א׳ על תיקוניה. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

הטענה שבעבר הוועדה המקומית לא גבתה היטל השבחה אין בה כדי למנוע מהוועדה לגבות כיום היטל השבחה בגין החלטה זו.

השמאים הפנו להחלטת שמאים מכריעים אשר תומכים בקיומה של השבחה בגין החלטה זו:

השמאי המכריע מר יעקב פז, בגוש 6667 חלקה 196.

השמאי המכריע מר יגאל יוסף, בגוש 6558 חלקה 318.

בהחלטת ערר הר/82202/1121 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ מולי אלדר ואח׳ וערר הר/82177/1021 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ רונית צארום ואח׳ אשר קבעו במפורש שנוצרה השבחה מהחלטה ויש לגבות היטל השבחה בגינה.

השמאים מודעים כי התקבל פס״ד במחוזי בעניין צארום, אולם הוועדה המקומית החליטה לערער לעליון. לכן מתבקש שהשמאי המכריע יתבסס על שיקולים שמאיים בלבד, ללא התחשבות בפסיקות השונות.

השמאים הפנו להחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור בגוש 6663 חלקה 179 כי נוצרה השבחה בגין החלטה זו. כאשר החלטה זו נתקבלה לאחר אישור פסיקת בית המשפט המחוזי.

התייחסות לנוהג קיים, ניתנה במסגרת ערר 85167/12 הוועדה המקומית לתו״ב חולון נ׳ חג׳ג׳.

בנוסף הפנו לערר 8037/11 בראונשטיין ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חיפה.

בדיון הסבירו כי הוועדה המקומית שולחת מכתב שאם בית משפט העליון יבטל את החיוב הנישומים יקבלו את כספם.

10.1.2 ערכי שווי:

להלן ערכי שווי בהתאם לפסיקות ע״י שמאים מכריעים, לנכסים בסביבה, למועד הקובע הנ״ל:

מר׳ יגאל יוסף, בגו״ח, 6544/52 שווי מ״ר מבונה של 4,500 ₪.

מר׳ בועז ברזילי, בגו״ח, 6543/3 שווי מ״ר מבונה של 4,500 ₪.

בשומות המכריעות הנ״ל התבססו על עסקאות ההשוואה כדלהלן:

כתובת	תמורה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	מר"א	עלות הבניה בש"ח	יתרה לקרע	מחיר למר"א
הלוטוס 2	₪ 2,520,920	254	226	₪ 881,000	₪ 1,520,300	₪ 6,725
מורן 13	₪ 2,120,400	210	215	₪ 866,250	₪ 1,153,180	₪ 5,364
נופר 7	₪ 2,462,350	320	242	₪ 899,700	₪ 1,445,395	₪ 5,972

10.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח חניה מבוקש במ"ר	63.18
מקדם חניה (בניכוי חצר)	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,500
מושע	0.95
השבחה	₪ 27,009

10.2 שמאי המבקשים

10.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשים סברו כי שומת הוועדה המקומית חייבה על שטחי חניה באופן תמוה ושגוי, מכמה טעמים:

ראשית, לא קיימת כלל תוספת שטחי חניה לפי החלטת הוועדה. שטחי חניה לבתים צמודי קרקע מהווים חלק משטחי השירות עפ"י תקנות שטחי שירות, ופטורים מהיטל השבחה, כך היה במשך השנים בעיריית הרצליה ובכלל מדינת ישראל. גם בשומה מכרעת שנערכה במתחם על ידי השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס (חלקה מקורית 16) לא נתבקשה ולא נגבתה השבחה על שטחי שירות. יתרה מכך, בדף המידע התכנוני בנכס הנדון צוין כי החלטת שטחי השירות אינה חלה על תכניות שאושרו לאחר 1992 – כפי שהוא המקרה הנדון.

שנית, שמאי המבקשים טענו כי דרישת הוועדה הינה בררנית בין נישומים, שכן עד לאחרונה לא חייבה הוועדה המקומית בגין רכיב זה. לעניין זה ציינו כי לא צורפה חוות דעת משפטית לשומת הוועדה שתסביר את השינוי בין חיובים שונים בין נישומים.

לבסוף, ציינו שמאי המבקשים כי גם אם הייתה קיימת השבחה תיאורטית בגין רכיב זה, היא הייתה זניחה ושולית ואינה ניתנת לכימות, שכן לא יעלה על הדעת שנישום יבנה בית ללא חניה המהווה חלק מתקן החניה הקיים משנת 1982 ועודכן במהלך השנים.

לאור כל האמור, קבעו שמאי המבקשים, כי לא קיימת השבחה בגין תוספת חניה, וגם אם היה ניתן לגבותה, הייתה זניחה לחלוטין.

לתמיכה בעמדתם הפנו לשומה מכרעת של השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6558/58/1, שם נקבע אף כי לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

לאור האמור, לא השבחה.

10.3 <u>הכרעה לעניין תוספת שטחי שירות, פרוטוקול 30 למועד קובע 01/05/2005</u>

10.3.1 מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה, סברו כי יש לחייב בגין החלטת הועדה. שמאי המבקשים סברו, כי אין לחייב בגין החלטת הועדה.

בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי, בעניין צארום, בעמ"נ (ת"א) 14028-10-22, יואב צארום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 18/09/2023, מפי כבוד השופט גלעד הס, שקיבל את עמדת המערערת, שם נקבע, כי, **יש מקום להכיר בנוהג הוועדה המקומית הרצליה, לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר**, להלן ציטוט רלוונטי,

> "מן האמור לעיל עולה, כי שקלול הפרמטרים האמורים בעניין שטח המוסך במצב הקודם מוביל למסקנה, כי יש מקום להביא בחשבון במצב הקודם, לצורך תחשיב היטל ההשבחה, **כי הוועדה המקומית נהגה לאשר מוסך בשטח העולה על 25 מ"ר ומכאן אין בהחלטת הוועדה המקומית משום השבחה."** (ההדגשה שלי ד.ב).

ולסיכום,

> "לאור האמור והמפורט לעיל, **אני מקבל את הערעור במלואו וקובע כי יש להביא בחשבון לצורך הערכת שווי המצב הקודם את נוהג הוועדה המקומית ליתן היתרי בניה ל – 50% זכויות בניה ולמוסך מעל 25 מ"ר." (ההדגשה שלי ד.ב.)**

בהתאם להלכת סמפלסט[9], נקבע ע"י בית המשפט העליון, כי החלטת ועדה מקומית לתוספת שטחי שירות, חייבת בהיטל השבחה. ההחלטות בערר הר/82202/1121[10] ובערר הר/82177/1021[11], קבעו, כי יש לחשב את ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית האמורה, **בהתייחס, לאפשרות לתוספת בניה של מבנה חניה, בשטח של עד 39 מ"ר ליח"ד במצב חדש.**

יחד עם זאת, בבר"ם 68/20/, ברקול נגד הוועדה המקומית חולון, אשר פורסם ביום 15/02/2023, נקבע, בפס"ד מפי ביהמ"ש העליון, כי בקביעת שווי מצב קודם, יש לקחת בחשבון את הנוהגים, ככל שהיו קיימים, להתיר שטחים נלווים, שטחי שירות, בטרם התקבלה ההחלטה במליאת הוועדה המקומית.

לעניין זה, ראה קטע מפס"ד של כבוד השופטת, גב' דפנה ברק ארז,

> "בשלב זה ראוי לחדד עניין נוסף שעלה ברקע טענות הצדדים ואשר נוגע לחישוב ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה

[9] ברע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נגד הוועדה המקומית קריית גת מיום 2/4/2000.

[10] הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' מולי אלדר בהתייחס לנכס ברחוב שלונסקי 13 הרצליה בגו"ח 6666/350 מיום 06/04/2022.

[11] הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רונית צארום ואח' בהתייחס לנכס ברחוב שרעבי 4 הרצליה, בגו"ח 6672/128 מיום 5/7/2022.

> המקומית בהתאם לתקנה 13 לתקנות. כמוסבר בהמשך, עניין זה הוא בעל משמעות אופרטיבית במקרה דנן. על פני הדברים, עשויה להתעורר התהייה כיצד יש להתחשב באותם שטחי השירות המקובלים והנדרשים, כמו גם לקיומם של נהגים קונקרטיים וקבועים, ככל שיוכחו כאלה, לפיהם פעלו ועדות מקומיות להתיר בעבר שטחי שירות בהיקף מסוים (ובתנאי שנהגים אלה לא חרגו מהדין). על רקע זה אבהיר כי מובן שגביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל – דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות, כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. אני סבורה – הגם שנושא זה לא התחדד בעמדתה של היועצת המשפטית לממשלה – כי **ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק,**
>
> **יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג. הוכחה מסוג זה, ולו באופן חלקי, תנתק את הקשר הסיבתי ההכרחי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית החדשה. מסקנה זו נגזרת מעקרונות שמאיים מקובלים ומתבקשת על מנת להבטיח כי היטל ההשבחה ישקף את תכלית החוק ועל מנת למנוע אפשרות של מיסוי כפל"**
> (ההדגשה שלי ד.ב)

לפיכך, אני סבור, כי ניתן להביא בחשבון, "נוהג בלתי חוקי", בתחשיב ההשבחה, וזאת על בסיס חמשת הפרמטרים שנקבעו כאמור בפס"ד צארום- מידת אי החוקיות, עצימות הנוהג הפסול, תיעוד אובייקטיבי לנוהג הפסול, היקף הנוהג הפסול ומועד שינוי הנוהג.

באשר לפרוטוקול מס' 30 (דע שטחי שירות) הפסיקה הנוכחית, בפס"ד צארום, נקבע, כי אין לחייב בגין החלטת הוועדה המקומית, האמורה. זאת ועוד, מסקנתי מתחזקת, לאור מדיניות הוועדה המקומית, להתיר בהיתרי בניה, שטחי חניה מרובים יותר, ביחס לאמור בהחלטה, שאושרה בוועדה המקומית, בשנת 2005 וזאת בהסתמך, על פס"ד ברקול שצוין דלעיל.

בתוכנית הר/253/א בסעיף 36 ניתנו זכויות למוסד והן ניתנו בנוסף, לזכויות לבניית נספח בכל חלקה. ראה נספח מס' 4 העתק דף מידע תכנוני במקרקעין.

כאמור בפס"ד צארום, נקבע, כי הפרשנות שהציעה ועדת הערר ראויה יותר, בפרט לאור העקרונות הכלליים, של פרשנות חוקי התכנון והבניה, אולם גם הפרשנות האחרת, מתיישבת עם הלשון ויש בה היגיון.

בפס"ד כללו נימוקים נוספים, לאימוץ הנוהג, כגון, קיומם של היתרי בניה רבים ובחינה של מועד הפסקת הנוהג.

קבלתי את טיעון המשיבה, כי תוספת הזכויות מכוח הפרוטוקול, הינה בנוסף לשטחי שירות אחרים. אולם איני מוצא קשר בין שאר שטחי השירות לעניין השבחה, לפרוטוקול ומדובר באמירה כללית. יש לבדוק כל תוכנית בנפרד וזאת על בסיס פס"ד פמיני.

באשר לשומתו של מר מישל אשור, בגו"ח 6663/179, להבנתי, קיימים נימוקים נוספים בפס"ד צארום, התומכים בעניין, אי חיוב, להחלטת ועדה מספר 30. יתרה מזו, בשומה זו, ייעוד המקרקעין הינו "מגורים א' מוגבל", אשר שונה מהייעוד כאן, על כך אפרט בהמשך.

שמאי המשיבה, הפנו להחלטה בערר בעניין מולי אלדר בע"מ[12], שם נקבע כי קיימת השבחה בגין החלטה הועדה, אשר הגדילה את השטח לחניה עד 39 מ"ר. התייחסות לערר זה ניתנה בפס"ד צארום:

> "91.ועדת הערר לא קיבלה עמדה זו של השמאי המכריע. לטעמה של ועדת הערר ניתן אכן להקים נספח לחניה מקורה בנוסף לנספח אחר, אולם שטחו של זה לא יעלה על 25 מ"ר. מכאן, כאשר ההחלטה של הוועדה המקומית התירה מוסך של 39 מ"ר גלומה בה השבחה. ועדת הערר אף מפנה להחלטה דומה שלה בעניין 82202/1121 הוועדה המקומית הרצליה נ. אלדור [פורסם באתר מינהל התכנון [פורסם בנבו]] (6.4.2022). ועדת הערר לא דנה כלל בטענת המערערים כי הונפקו מאות היתרים עם שטח חניה מקורה הגדול מ- 25 מ"ר.
> "92.אני סבור שדין הערעור בנושא זה להתקבל. מובן כי הכללים והפרמטרים לעניין נוהג פסול אשר מניתי לעיל חלים גם על עניין זה, וגם הם מצביעים על כך שיש לקבל את הערר, ואפרט.
> 93. בפתח הדברים אציין לעניין זה, כי ועדת הערר כלל לא דנה בטענת הנוהג הקיים בנושא זה, ולכן אין מדובר בהתערבות בהחלטת ועדת הערר, אלא במתן החלטה במקום בו קיים חוסר בהחלטת ועדת הערר.
> 94. ולגופה של הטענה."

לפיכך, לא קבלתי את ההחלטה בערר זה כרלוונטית, ביחס לנוהג לאפשר שטחי חניות.

יתרה מזו, בחנתי היתרי בניה בסביבה להלן פירוט היתרים שאותרו כרלוונטים:

גוש	חלקה	היתר	תאריך	שטח חניות	הערה
6546	574	19990659	25.7.2000	54.5	ל-2 יח"ד
6546	890	19990456	22.3.2000	30	
6546	890	19990455	22.3.2000	30	
6545	61	20010384	9.4.2002	30	

מהאמור לעיל, אני מסיק, שהתקבלו היתרי בניה לחניות העולות בשטחן על 25 מ"ר.

שמאי המשיבה, הפנו להחלטה בערר בעניין חג'ג' משה[13], אולם גם לערר זה התייחסו בפס"ד צארום, אפנה לסעיף 60 בפס"ד.

[12] ערר הר/82202/1121, הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' מולי אלדר, מיום 6/4/2022.
[13] ערר (ת"א) 85167/12, ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה, מיום 5/1/2016.

ערר נוסף שהפנה אליו המשיבה, הינו בעניין בראונשטיין מלכה ואח'[14]. כאמור, שם היה מדובר במבנה לא חוקי, לפיכך, ועדת הערר סברה, כי בעליו של מבנה לא חוקי, לא יזכה בהקלה כמו צמצום שיעור ההשבחה לעניין שומת היטל השבחה.

בנוסף אציין כי תחשיב המשיבה, לא קיזז שטחי שירות שהוקנו במצב הקודם.

לאור האמור, אני סבור, כי אין השבחה, בגין אישורה של החלטת הועדה דע/שטחי שירות במקרקעין הנדון.

[14] ערר (חי') 8037/11, בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, מיום 12/12/2012.

11. הקלות

11.1 שמאי המשיבה

11.1.1 מהות ההשבחה:

11.1.2 ערכי שווי:

חישוב שווי מ״ר מבונה ליח״ד מבנה דו משפחתי בשכונת הרצליה הצעירה למועד קובע 3/1/2024, התבצע על בסיס עסקאות מכר:

מס״ד	תאריך	גוש/חלקה	סוג הנכס	כתובת	שטח מגרש (מ״ר)	שטח בנוי מרתף	שטח בניה קרקע+א׳ (מ״ר)	שטח בנוי עפ״י היתר	מחיר מכירה	שנת בניה	זכויות	שווי מ״ר (₪)
1	7.7.2022	6545/63	יחידה בבית דו משפחתי	יהודה הנשיא 82	254.5	71	150	221	₪ 7,350,000	2,000	280.44	₪ 19,812
2	30.6.2022	6542/4	יחידה בבית דו משפחתי	עינב 1	253	50	130	180	₪ 5,900,000	1,991	250.43	₪ 17,883
3	2.5.2022	6542/3	יחידה בבית דו משפחתי	עינב	261	50	130	180	₪ 5,850,000	1,991	257.83	₪ 17,179
4	30.5.2021	6541/225	קוטג׳ תלת משפחתי	הפיוס 6	293.75	45.5	134.24	179.74	₪ 4,800,000	1,989	288.12	₪ 13,093
5	29.4.2021	6541/169	יחידה בבית דו משפחתי	ההסתדרות 49	244.8333	79.25	140.32	219.57	₪ 5,200,000	1,973	242.87	₪ 16,864
ממוצע												**₪ 16,966**

עפ״י שומתו המכרעת של מר׳ יהודה פלד בגו״ח 6546/597למועד קובע 16.03.2022נקבע שווי מ״ר מבונה של 14,500 ₪.

לאור האמור לעיל ולאחר התאמות למועד הקובע ולמיקום הנכס בסמוך למגרש ספורט ציבורי, ומרכז קהילתי חברתי, בשכונת הרצליה הצעירה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 15,000 ₪.

11.1.3 התייחסות לנושאים השונים בכתב התגובה מיום 20/5/2026:

ערכי שווי:

בשומה הנגדית הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 10,000 ₪ בהתבססות על שמאי מכריע שקבע שווי מ״ר מבונה של 13,780 ₪ ובהתבססות על עסקאות השוואה משכונת נווה עמל, על אף שהציגו בשומתם, כי קיימות עסקאות בשכונה הנישומה. בשומה הנגדית התבססו על עסקאות משכונה רחוקה יותר בעלת מאפיינים שונים, בהתאם לכך, עסקאות אלו אינן רלוונטיות.

מקדמים:

בשומה הנגדית נטען כי יש להפחית בגין קרבה למתחם פינוי בינוי. המגדלים הכוללים 25 קומות ועירוב שימושים הינם במרחק רב מאוד מהנכס הנישום, הינם ממוקמים בצידו המזרחי ביותר של התוכנית. בסמוך למגרש ממוקמים מגרשים לבנייה רוויה למגורים בלבד של כ- 9 קומות ומגרשים למבנים ומוסדות ציבור.

ביצוע פינוי בינוי בסביבה הקרובה בהיקף כזה יגרום לשדרוג הסביבה, להוספת שטחי מסחר ומשרדים בסביבה הקרובה אך במרחק מספיק רחוק מהנכס הנישום, דבר אשר יגרום לעליית שווי לכלל הסביבה, כמו כן, הפחתה של כ- 37.5% בגין שינוי במבנים שכנים מהווה הפחתת שווי בלתי סבירה הגורמת לעיוות השווי כלפי מטה.

אופן חישוב ההשבחה:

בשומה הנגדית הובא בחשבון כלל הקלות בתחשיב כולל, תוך התייחסות לכך שההקלה להקמת 2 יח״ד במקום 3 גורמת לירידת ערך ויש לצמצם את ההשבחה משאר ההקלות.

יש להתייחס לכל הקלה בנפרד, על מנת לערוך את אומדן ההשבחה של כל הקלה, כאשר קיימת הקלה אשר אינה משביחה אין לחייב בגינה, אולם, אין לצמצם השבחה דרך הקלה אשר ״פוגעת״ בשווי המקרקעין, מכיוון שאף בעל נכס לא יבקש הקלה אשר תפגע במקרקעין שלו.

גובה מרתף:

שמאי המבקשים קבעו השבחה לגובה מרתף בשיעור של 7%. לדעתם בשומה מכרעת של דוד טיגרמן בגו״ח 6668/599 בשומה שם, נטענה טענה דומה לכאן, לפיה שיעור התרומה יורד ככל שהגובה עולה, טענה אשר מבוססת על שומה של מר אמנון נזרי בגו״ח 6517/175. השמאי המכריע טיגרמן, דחה טיעון זה וגובה ההשבחה נשאר בשיעור של 17.5%.

להלן הכרעות שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא, בגו״ח 6668/660, ברחוב וינגייט 33, קבע מקדם שווי מרתף בגובה של 2.5 מ׳ בשיעור של 0.4 ומקדם שווי מרתף בגובה של 2.6 מ׳ בשיעור של 0.56.
- השמאי המכריע מר בצלאל קציר, בגו״ח 6667/447/4, קבע השבחה בגין בשיעור של 15%, בגין הגבהת המרתף מ-2.2 מ׳ ל- 2.7 מ׳.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה, בגו״ח 6667/597, קבע השבחה בגין בשיעור של 20%, בגין הגבהת המרתף מ-2.2 מ׳ ל- 2.8 מ׳.

מקדם התכלות הקלה:

מקדמי הקלה מתכלה ניתן בעיקר למבנים קיימים אשר כוללים תוספות שטחים בבקשות להיתר ולא לנכסים חדשים אשר אורך החיים הכלכליים שלהם הינם כ-50 שנים מיום קבלת ההקלות, דבר הגורם למקדם הנ"ל להתייתר.

במידה ויוחלט כן להביא מקדם הקלה מתכלה בחשבון יש להתבסס על השומות המכריעות הבאות:

שם השמאי המכריע	גוש/חלקה	מקדם התכלות
יהודה פלד	6668/495	0.9
יעקב פז	6668/591	0.93
שמואל רוזנברג	6669/55	0.9
דוד טיגרמן	6668/442	0.9
דורית פריאל	6667/271	0.92
עומר סרחאן	6668/1004	0.9
יעקב פז	6668/651	0.93
דוד טיגרמן	6668/599	0.9

הקלה בגובה גדר:

בשומת המשיבה, הובא בחשבון השטח האפקטיבי הנהנה מההשבחה שהינו כ-210 מ"ר, הגבהת הגדר הינה מאוד משמעותית וגורמת להגברת הפרטיות בחצר הנכס, הובא בחשבון מקדם השבחה שהינו על הצד הזהיר של 1% בלבד.

לגבי הטענה כי ההקלה אינה נדרשת, במידה וההקלה אינה הייתה נדרשת, ההקלה אינה הייתה מובאת בחשבון, כמו כן, טרם הובא בחשבון בקשה להיתר שאישרה הגבהת גדרות מעל 1.5 מ' ללא הקלות.

11.1.4 תחשיב השבחה להקלות שמאי המשיבה:

הקלה לשינוי חלל גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.7 מ':

מהות	שטח במ"ר	מקדם שיפור תכנון	מ"ר אקווי להשבחה
שטח מרתף נטו ללא ממ"ד וללא 2 יח"ד	195.88	0.15	29.38
מ"ר אקווי להשבחה			**29.38**

הערה: מקדם ההשבחה הובא בהתאם לשומתו של השמאי המכריע בצלאל קציר בגו"ח 6667/447 אשר קבע מקדם תוספת למרתף של 15% לגובה מרתף 2.7 מ' במקום 2.2 מ'.

הקלות להגבהת גובה גדרות:

שטח חצר אפקטיבי הנהנה מההקלה במ"ר	210
מקדם השבחה בגין פרטיות	0.01
סה"כ שטח אקווי להקלה	2.1

הערה: הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח חצר עקב יצירת פרטיות של 0.01 בהתאם לשומות מכריעות שנערכו ע"י השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6667/654 ו-6668/407.

הקלה בקו בניין צדדי מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ':

קומה	שטח	מקדם קומה	מקדם השבחה	שטח אקווי
מרתף	1.4	0.5	0.1	0.07
קרקע	3.544	1	0.1	0.35
א'	3.048	1	0.1	0.30
עלייה גג	0	0.75	0.1	0.00
סה"כ שטח אקווי להקלה				**0.73**

הקלה בקו בניין צדדי מערבי מ- 4.0 מ' ל- 3.6 מ':

קומה	שטח	מקדם קומה	מקדם השבחה	שטח אקווי
מרתף	1.4	0.5	0.1	0.07
קרקע	3.544	1	0.1	0.35
א'	3.048	1	0.1	0.3
עלייה גג	0	0.75	0.1	0
סה"כ שטח אקווי להקלה				**0.73**

הערה - מקדם השבחה להקלה זו הובא על בסיס שמאות מכריעה עומר סרחאן בגו"ח 6668/1004.

הקלה מתוכנית הר/1656 להקמת 2 יח״ד במקום 3 יח״ד תוך ניצול מלוא הזכויות - הקלה זו אינה משביחה את הנכס הנישום ועל כן לא הובאה בחשבון.

הקלה למרחק בין המבנה לנספח 0.00 מ׳ במקום 3.00 מ׳ מתוכנית 253א׳ - ההשבחה בגין הקלה זו הינה זניחה ועל כן לא הובאה בחשבון.

סיכום הקלות:

הקלה	אקווי	
תוספת גובה מרתף מ-2.2 מ׳ ל-2.7 מ׳	29.38	
קווי בניין צדדי צפוני ודרומי מ-4 מ׳ ל-3.6 מ׳	1.46	
הגבהת גובה גדרות	2.1	
סה״כ אקווי השבחה	32.9404	
שווי מ״ר מבונה	15,000	₪
השבחה	494,106	₪

11.2 שמאי המבקשים

11.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשים סברו, כי "דרך המלך" לחישוב השבחה היא שיטת "שווי לפני ושווי אחרי" - כלומר, השוואה בין שווי המקרקעין טרם אישור ההקלות לבין שוויים לאחר אישורן, בהתאם לשימוש המיטבי בכל אחד מהמצבים.

לטענתם, שמאי הוועדה המקומית שגו כאשר התעלמו מהניצול היעיל והטוב במצב התכנוני הקודם – שעליו כבר נגבה היטל השבחה במדרגות הקודמות לפי 3 יח"ד צמודות קרקע. שיטת ה"דלתא" שנקטה הוועדה במקרה הנדון אינה נכונה ו"פסולה" שמאית, שכן היא גורמת לכפל השבחה ולעיוות המהווה התעשרות הוועדה המקומית על חשבון הציבור.

לפיכך, תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשים נערכו בהתאם להוראות החוק והפסיקה, לרבות החלטות ועדת הערר, ומשקפים את שווי המקרקעין לפני אישור ההקלות בהתאם לניצול יעיל וטוב - מול שווי המקרקעין לאחר אישורן.

בדיון ציין, כי לעניין גובה מרתף, במאפייני המגרש יש טופוגרפיה, אלמלא ההקלה היה ניתן לעשות חלון, לאחת מהיחידות הדיור.

11.2.2 התכלות ההקלות:

לאחר סיום החיים הכלכליים של הנכס, לא ניתן יהיה לנצל את ההקלות בבניה שאושרו בנכס הנדון. לפיכך, ההקלות אינן בעלות ערך נצחי – הן "מתכלות" עם הנכס.

בהתחשב בעובדה, כי נוצלו 2 יח"ד בלבד מתוך 3 יחידות דיור עם שטחים שוליים וללא הקלות כמותיות, יש להביא בחשבון מקדם התכלות בשיעור גבוה יחסית.

מקדם ההתכלות שהובא בחשבון הינו בשיעור של 17% (מקדם שווי של 83% - למשך 30 שנה).

השמאי הפנה להכרעת השמאי המכריע דכאן בשכונה בעלת ערכי שווי דומים בגו"ח 7927/4, שם נקבע מקדם התכלות בשיעור של 10% בלבד, כאשר אושרו הקלות כמותיות בשיעור של 6%.

11.2.3 ערכי שווי:

שומה מכרעת שמאי המבקשים העריכו את שווי מ"ר המבונה למועד הקובע על 10,000 ₪ למ"ר לכל היותר, וזאת בהתחשב במיקום הנכס ב"שיכון דרום", הגובל בשטח למבני ציבור, ובצמוד לתכנית פינוי בינוי רחבת היקף.

עמדתם התבססה על שתי אסמכתאות עיקריות:

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע ברק שוורצברג נקבע שווי מ"ר מבונה של 13,780 ₪ למ"ר, נכון ליום 19/04/2023, בבינוי דו-משפחתי בגו"ח 6543/41 ברחוב זאב בשכונת "הרצליה הצעירה". שמאי המבקשים סברו כי יש להפחית משווי זה בשל מיקום הנכס הנחות ב"שיכון דרום".

בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע יהודה פלד (גו"ח 6558/251/1, רחוב ישראל שוחט 23), נקבע שווי של 10,000 ₪.

בדיון, הדגישו את שומתו המכרעת של מר יהודה פלד בגו״ח 6546/597, שהינה במיקום עדיף ביחס לנכס הנדון. שכן שם קיימות גינות ציבוריות ושטחי ציבור לרבות גני ילדים, ואילו במקרקעין כאן אין.

11.2.4 הנכס הגובל:

בשווי למ״ר מבונה יש, להביא בחשבון את העובדה כי בצמוד לנכס אושרה תכנית פינוי בינוי, לרבות העובדה כי הנכס גובל בכביש ראשי של מתחם הפינוי בינוי.

שווי למ״ר מבונה כמפורט להלן בגבולות של 10,000 ₪ מ״ר

11.2.5 תחשיב השבחה להקלות שמאי המבקשים:

מצב קודם – 3 בתים צמודי קרקע:				
מרכיב שווי	שטח לחישוב (במ״ר)	מקדם שווי	מקדם שוליות ביחס למצב חדש	שטח אקוי׳
מרתפים בגובה 2.20 ללא ממ״דים וללא מדרגות	195.88	40%	100%	78.352
עיקרי עפ״י המבוקש בהיתר	447.14	100%	100%	447.14
עליית גג	105.06	70%	100%	73.542
סה״כ שטח אקו׳ במצב התכנוני הקודם				599.034
מצב חדש – עפ״י הבקשה להיתר – 2 יח״ד:				
מרכיב שווי	שטח לחישוב (במ״ר)	מקדם שווי	מקדם שווי ביחס למצב התכנוני הקודם – שוליות מצד אחד וסוג בינוי מאידך	שטח אקוי׳
מרתפים בגובה של 2.70 מ׳ – תוספת של 7.5% ביחס למרתף במצב קודם	195.88	43%	85%	71.59414
עיקרי עפ״י המבוקש בהיתר	447.14	100%	85%	380.069
עליית גג	105.06	70%	85%	62.5107
סה״כ שטח אקו׳ במצב התכנוני החדש				514.17384
סיכום בחינת ההשבחה:				
סה״כ שטח אקו׳ במצב התכנוני החדש				514.17384
סה״כ שטח אקו׳ במצב התכנוני הקודם				599.034
הפרש בין שני מצבי התכנון				-84.86016
מקדם התכלות – ראה סעיף 12				83%
מסקנה: השטח האקו׳ בהתחשב בכלל ההקלות בבניה אינו משביח את המקרקעין שבנדון				-70

הערות:

- לא הובאה בחשבון שוליות במצב התכנוני החדש לשטחי החצרות.
- לא הובא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם קיימים 3 ממ״דים לעומת 2 ממ״דים בלבד במצב התכנוני החדש.
- לא חלה השבחה להגבהת גובה גדרות. אין שנוי במקדם השווי בין שני המצבים. הנ״ל מגובה בשומות של שמאים מכריעים במקרים דומים.

11.3 <u>הכרעה להקלות למועד קובע 3/1/2024</u>

11.3.1 המסגרת הנורמטיבית:

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג". עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקשים היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה שלי ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[15].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[16], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

בעניין אברמוביץ[17] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

בעניין אברמסון[18], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

---

[15] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקשים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) **תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.** (ההדגשה שלי ד.ב.)

[16] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002).

[17] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).

[18] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).

לצורך יישום העקרונות האמורים, ערכתי את חוו״ד, נכון למועד הקובע.

11.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבעו שווי מ״ר מבונה 15,000 ₪, לעומת זאת, שמאי המבקשים קבעו שווי מ״ר מבונה 10,000 ₪ לכל היותר.

בחנתי עסקאות השוואה בסביבת הנכס- ראה נספח מספר 5 מיקום העסקאות:

יום מכירה	כתובת	גו״ח	שטח	שווי מכירה בש״ח	חילוץ רווח יזמי 5%	שווי קרקע	שטח אקוי׳	שווי מ״ר מבונה
07/07/2022	יהודה הנשיא 82	6545/63	254.5	₪ 7,350,000	₪ 7,000,000	₪ 5,331,461	281.34	₪ 18,950
22/11/2022	רבי עקיבא 28	6545/22	326	₪ 7,800,000	₪ 7,428,571	₪ 5,670,889	318.85	₪ 17,785
27/11/2024	שמחה הולצברג 11	6545/61	275	₪ 8,500,000	₪ 8,095,238	₪ 6,008,379	302.61	₪ 19,855
שווי מ״ר מבונה								₪ 18,863

הערות:

- בכל העסקאות בוצע חילוץ רווח יזמי בשיעור של 5%.
- בכל העסקאות בוצע חילוץ עלויות בניה על בסיס מחירון דקל 1/2024: עלויות בנייה עיליות 6,030 ₪ בתוספת מע״מ 17% ועלויות עקיפות 20%. עלויות בניה למרתף 6,500 ₪ בתוספת מע״מ 17% ועלויות עקיפות 20%. לכל עסקה בוצעה הפחתה של פחת לעלויות הבניה בשיעור של 0.5% שנתי ביחס להיתר הבניה.
- בכל העסקאות הובא בחשבון שטח עיקרי בשיעור של 60% (למעט העסקה בגו״ח 6545/22 שם הובא בחשבון 50%), במקדם 1. מרתף בקונטור קומת קרקע במקדם 0.5, ממ״ד 12 מ״ר במקדם 1, חניה 39 מ״ר במקדם 0.35, יתרת שטח לנספח 11 מ״ר (השלמה ל-50 מ״ר) במקדם 0.4, עליית גג 60% מתכסית קומה א׳ בשיעור של 0.75 וחצר במקדם של 0.25.

שומות מכריעות:

קבלתי את הפניית שמאי המשיבה, לשומה מכרעת, של מר יהודה פלד, בגו״ח 6546/597/3 המתייחסת, ליח״ד צמוד קרקע תלת משפחתי, שבה נקבע שווי מ״ר מבונה 14,500 ₪ למועד קובע 16/3/2022. אבהיר, שלא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי המיקום בשומת מר יהודה פלד הינו עדיף ביחס לנכס הנדון, כאשר לא נמצא שצ״פ צמוד למקרקעין- ראה נספח מספר 5 מיקום השומה.

שמאי המבקשים, הפנו לשומה מכרעת של מר ברק שוורצברד, בגו״ח 6543/41 וציינו כי שם, קבע שמאי הוועדה המקומית, שווי מ״ר מבונה 13,780 ₪. איני חולק עם שמאי המבקשים, אולם מאחר ולא מדובר בהכרעה של השמאי המכריע, לא אוכל לשקללה בתחשיבים.

שמאי המבקשים, הפנו לשומה מכרעת של מר יהודה פלד, בגו"ח 6558/251/1, אשר מצויה בשכונת נווה עמל בהרצליה. כאמור, איני סבור כי שכונת נווה עמל, דומה למיקום כאן, ראה התייחסותי לערכי השווי בתוכנית הר/1635/א'.

להלן שקלול ערכי השווי:

שקלול שווי מ"ר מבונה			
מקור נתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 18,863	30%	₪ 5,659
שומה מכרעת	₪ 14,500	70%	₪ 10,150
שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ 15,809
הפחתה בגין סמיכות לבנייה רוויה בתוכנית 504-1064039		0.95	₪ 15,019

לאור האמור, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון, שווי מ"ר מבונה 15,000 ₪.

שווי זה מגלם את ההתאמות הבאות:

- **הפחתה בגין פגיעה בפרטיות בסמוך לבנייה רוויה לרבות דרך מקומית, מאושרת סמוכה כבשומת המבקש.**
- **התאמה למושע, מאחר ועסקאות ההשוואה הינם למבנים דו משפחתיים.**
- **במועד הקובע, בהתאם לתוכנית המאושרת, שטח לבניני ציבור מבוטל בצמוד למקרקעין ולפיכך לא הובא בחשבון התאמה נוספת.**

11.3.3 התייחסות לתחשיב מלא והפחתות:

שמאי המשיבה, סבר, כי יש לערוך תחשיב מלא, ולא בשיטת ה"דלתא". כלומר לבחון את שווים של המקרקעין לפני ואחרי אישור "האקט התכנוני".

באשר למתודולוגיה של התחשיב, אפנה להחלטת ועדת ערר, הר/85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, מיום 12/02/2020, נקבע בין היתר:

> "אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ראו, למשל, ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן ערר (ת"א) 85249/11 אורנית

> ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.12.2011).
>
> **בהקשר זה יוער כי שיטת הדלתא בה מעריכים ישירות את הפרש השווי, הינה שיטה אשר יכול ויהיו בה טעויות בהתייחס לרכיבי הנכס הקיימים בשני המצבים ואינם נכללים בתחשיב הדלתא. זאת שכן יכול כי שווים ותרומתם לשווי אינה זהה בשני המצבים כגון בכל הנוגע לעלויות התאמה, שוליות וכיו"ב. על כן לא בכדי שיטה זו מחייבת הסבר.**
>
> מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת." (ההדגשה שלי ד.ב.)

לפיכך, ועפ"י הפסיקה הנרחבת הקיימת, קיימת עדיפות לעריכת תחשיב היטל ההשבחה, תוך השוואת שווי המקרקעין, במצב התכנוני החדש למצבם התכנוני הקודם. שיטת תחשיב זו מהווה את דרך החישוב המועדפת, בעוד ששיטת ה"דלתא" תיושם רק במקרים חריגים, בהם ניתן לקבוע, כי שווי המקרקעין במצבם הקודם, אינו משתנה או מושפע כתוצאה "מהאקט התכנוני".

בהתייחס לשוליות וסוג בינוי: שמאי המבקשים ערכו תחשיב השבחה, אשר הביא בחשבון הפחתה במצב החדש לשוליות וסוג בינוי בהפחתה של 15%. לא קבלתי עמדתם.

ראשית אציין, כי השמאים הביאו בחשבון הפחתה של 15% ללא הוכחה, באמצעות עסקאות השוואה. לפיכך, בהתאם לתקנה 13 א' לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט 2008, אני סבור, כי אין לקבל טיעון זה.

שנית אציין, כי בהשבחה מכוח הקלות, יש לבדוק את השווי לפני ואחרי ההקלה. בנוסף, יש למצוא קשר ישיר, בין רכיב הפגיעה לרכיב ההקלה.

לחיזוק עמדתי אפנה לפס"ד קארן אברמסון[19], אשר שם נקבע כי יש למצוא קשר סיבתי ישיר בין האקט התכנוני לבין עליית שווים של מקרקעין:

> "קביעה זו נובעת גם מתכליתו הבסיסית של היטל ההשבחה והיא שיתוף הציבור בהתעשרותו של בעל המקרקעין הנובעת מפעולה תכנונית של הרשות. תכלית זו מלמדת על צורך בקיום קשר סיבתי ישיר בין הפעילות התכנונית שבעקבותיה מחויב

[19] עמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 11/6/2020.

בעל המקרקעין בהיטל לבין עליית שוויים של המקרקעין לפיה מחושבת ההשבחה. (עניין פמיני בעמוד 10)."

התייחסות ספציפית, ל"רכיבים פוגעים" בהקלה, ניתנה לאחרונה בערר חס' דנישרא אורעם בע"מ[20]:

"53. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל ובפרט בפס"ד אברמסון, בעת בחינת ההשבחה בגין הקלות שאושרו, לא כל רכיב "שלילי" בהיתר הבניה יביא לקיזוז ההשבחה שנוצרה מההקלות, אלא ניתן יהיה להביאו בחשבון - **רק אם יוכח כי קיים קשר מחייב בין ההקלה המשביחה לבין הרכיב הפוגע (תכנוני או פיזי), באופן שהמימוש המיטבי לא יכול לדור בכפיפה אחת עם ההקלה המשביחה. (הדגשה שלי ד.ב.)**

לאור החלטה בערר, אני סבור, כי **<u>לא</u>** קיים קשר ישיר בין מהות הפגיעה שקבעו שמאי המבקשים, לבין ההקלה כאן, שהינן הגבהת גובה חלל מרתף, הגבהת גובה גדרות והקלות לבניה ביחס לקווי בניין.

בנוסף, אציין, כי ערכי השווי אותם הבאתי בחשבון, הינם ליח"ד צמודי קרקע דו משפחתיים, לפיכך הם תואמים לשני מצבי התכנון.

לאור האמור, לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר ביצעו הפחתה בגין שוליות במצב התכנוני החדש בגין סוג בינוי ושוליות. אולם אערוך תחשיב המביא בחשבון את כלל המאפיינים והשטחים הרלוונטיים בהקלות השונות.

11.3.4 הקלות לגובה חלל מרתף 2.7 מ' במקום 2.2 מ':

שמאי המשיבה, מחשב השבחה לשטחי המרתף ללא ממ"ד וללא מדרגות בהיקף של 195.88 מ"ר בשיעור של 15%.

שמאי המבקשים, מחייב בהיקף שטחים דומה, אולם בשיעור השבחה לפי 7.5% ביחס למרתף במצב הקודם, ובסה"כ 3% השבחה.

אין מחלוקת באשר לשטח לחיוב, קבלתי כי שטחי המרתפים לחיוב הינם 195.88 מ"ר.

בעניין גובה מרתף המצריך הקלה, ועדת ערר ת"א 85222/11, מיום 15/11/2015, לאוניד נבזלין נ ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, דנה בלאקונה משפטית, בגביית המס, כתוצאה משינוי מדיניותה של הועדה המקומית, מספר פעמים. רצ"ב קטע מהחלטתה,

"אכן התנהלות הועדה המקומית בעניין זה ראויה לביקורת של ממש. עם זאת לטעמנו **ההכרעה בסוגית היטל ההשבחה בשל הגבהת המרתפים צריך שתיעשה על פי הבנתנו את הדין ולא מתוך תפיסת הועדה המקומית בעמדה כזו או אחרת."** (ההדגשה שלי ד.ב).

[20] ערר (מרכז) 8024-03-24 חב' דנישרא אורעם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה, מיום 30/4/2026.

עפ"י הבקשה להיתר, הקמת מרתף הינה מכוח תוכנית הר/2000/מ. התוכנית כאמור, מגבילה את גובה המרתף עד ל- 2.20 מ'. בעניין זה, ועדת הערר קבעה, כי מתן היתר בגובה העולה על 2.20 מ', **מצריך נקיטה בהליך של הקלה לתוספת גובה מרתף,** וכי משמעות ההקלה הינה, מתן תועלת נוספת,

> "משמעות ההקלה אינה "מעבר" מהיכולת לעשות שימושי שירות ליכולת לעשות שימוש עיקרי במרתף, אלא אך שינוי בגובה המרתף. **ההשלכה שיש לשינוי זה בגובה על שווים של המקרקעין, במישור השמאי, היא עניין לשמאי המקרקעין להידרש אליו."** (ההדגשה שלי ד.ב).

לאור האמור, לא מצאתי סיבה לחרוג מהחלטת ועדת ערר. יתרה מזאת, גובה המרתף המוגבה, מקנה שטח נוסף לאחסון, תוך ניצול הגובה שהתקבל בהקלה. משכך, בחישוב ההשבחה, יובא בחשבון במצב הקודם, גובה מרתף של 2.20 מ'.

בעניין שיעור ההשבחה, אני סבור, כי תחשיב ההשבחה הראוי, להילקח בחשבון הינו, בשיעור של כמחצית משיעור הגבהת המרתף במכפלת מקדם אקוויוולנטי למרתף של 0.5.

זאת, בהתאם להכרעתי בגו"ח 6669/109, ובגו"ח 6519/19 שם קבעתי מקדם שיפור תכנוני לגובה של 13.636% (בגין הגבהה של 60 סנטימטר) במכפלה של מקדם אקווי' למרתף 0.5.

לאור כך, אני סבור כי תחשיב ההשבחה לתוספת הגובה הינו 11.3636%[21] במכפלת מקדם 0.5, מקדם אקו' למרתף.

אבהיר, כי לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים בדיון, כי יש לקזז מההשבחה, את ההפחתה הנובעת מהטענה כי ניתן היה למקם חלון במרתף. ההשבחה הינה בגין הגבהת המרתף, המגדילה את היוקרתיות ומגדילה את אינטנסיביות השימוש במרתף. יתרה מזו, שמאי המבקשים לא הציגו הוכחה לטענתם.

11.3.5 הקלה להגבהת גובה גדרות בין שכנים מזרחית, צפונית ומערבית 2 מ' במקום 1.5 מ':

שמאי המשיבה, חישבו השבחה לחצר אפקטיבית בהיקף של 210 מ"ר בשיעור השבחה של 1%.

שמאי המבקשים, סברו, כי אין השבחה בגין הקלה זו, על בסיס החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים.

אקדים ואומר, כי לא מצאתי ביסוס לכך שלא קיימת, חבות בהיטל השבחה, בגין בניה בהיתר בגובה העולה על 1.5 מ'.

במקרקעין הנדון, התבקשו והתקבלו שלוש הקלות להגבהת גובה הגדר:

- גדר לכיוון מזרח 2 מ' במקום 1.5 מ'.

[21] לפי תחשיב $2/(1-\left(\frac{2.7}{2.2}\right))=11.3636\%$.

- גדר לכיוון צפון 2 מ׳ במקום 1.5 מ׳.
- גדר לכיוון מערב 2 מ׳ במקום 1.5 מ׳.

מכאן, אני מסיק, כי הקלה זו רלוונטית לכלל החצרות במקרקעין למעט לכיוון דרום אשר פונה לרחוב.

אני סבור כי יש לחייב בגין השיפור התכנוני, לחצר המזרחית, הצפונית והמערבית, היוצרת שיפור תכנון והגדלת הפרטיות. לפיכך, יש לקבוע מקדם שיפור תכנון של 5% במכפלת מקדם אקו׳ לשווי חצר שהינו במקדם של 25%.

קבלתי את היקף השטח האפקטיבי של 210 מ״ר כבשומת המשיבה.

להצלבה, אפנה להכרעתי בגו״ח 6669/109 ברחוב הקדמה 47 ובגו״ח 6519/19 ברחוב נורדאו 51.

11.3.6 הקלה לקו בניין צדדי מזרחי ומערבי 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳:

שמאי המשיבה, חישבו השבחה לקו בניין צדדי מזרחי ומערבי בשיעור השבחה של 10%.

שמאי המבקשים, לא ערכו תחשיב השבחה להקלה זו.

הנני סבור, כי הקלה זו השביחה את המקרקעין בכך שאפשרה לבצע בנייה בתצורה אופטימלית, לפיכך, יש לחשב השבחה איכותית בלבד.

להלן שומות מכריעות בסביבה:

- בשומה מכרעת של גב׳ אוולין דוידזון, בגו״ח 6546/227,231, ברחוב הדסה 12, הובאה בחשבון השבחה בקו בניין אחורי בשיעור של 15%. בנוסף בקו בניין לגזוזטרה בשיעור דומה ובמקדם למרפסת.
- בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט, בגו״ח 6545/104, ברחוב סמטת הפולג, הובאה בחשבון השבחה בקו בניין צדדי, בשיעור של 20%.

להצלבה, בשומתי בגו״ח 7927/4, ברחוב מגן דוד 47, הובאה בחשבון השבחה בקו בניין צדדי בשיעור של 10%.

אני סבור, כי היות ומדובר בשטח קטן, אזי אני מקבל את היקף ההשבחה, שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור של 10%.

לאחר שבחנתי את השטחים בשומת המשיבה, קבלתי את עמדתו, אביא בחשבון השבחה לקו בניין מזרחי: למרתף בשטח 1.4 מ״ר, השבחה לקומת קרקע בשטח של 3.544 מ״ר והשבחה לקומה א׳ בשטח של 3.048 מ״ר.

השבחה לקו בניין מערבי, בהיקף שטחים זהה.

11.3.7 התכלות ההקלה:

שמאי המבקשים, סברו כי יש להביא בחשבון התכלות ההקלה. לפיכך, הביאו בחשבון אורך חיים כלכליים של 30 שנה. מקדם ההתכלות שנקבע הינו 0.83.

שמאי המשיבה, סברו כי אין להביא בחשבון התכלות ההקלה, מאחר ואין מדובר בתוספת שטחים אלא בבנייה חדשה. לפיכך אורך החיים הכלכליים הינו 50 שנה ומקדם ההתכלות מתייתר.

קבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשים.

הקלה כרוכה בפרסום וביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, או הריסת הבניין, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות, של ועדת ערר ובהן הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' וועדה מקומית לתו"ב הרצליה:

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון, בגבולות של 40 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 40 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.9 (במעוגל).

להצלבה, בשומת מר יהודה פלד, בגו"ח 6546/597/3 ברחוב ביל"ו 76 שהינו ממוקם בסמוך למקרקעין הנדון, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של כ-40 שנה.

בנוסף, קבלתי את הפניית שמאי המבקשים, לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 7927/4, ברחוב מגן דוד 47. שם הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 40 שנה.

שמאי המשיבה, הציג שומות מכריעות רבות בגושים 6668 ו-6667 אשר קבעו מקדם התכלות בדומה למקרה כאן.

11.3.8 תחשיב הכרעה- השבחה להקלות:

מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
שטח המרתף (בניכוי ממ"דים וגרם מדרגות)	195.88	0.5	100%	97.94
חצר עם גדר בגובה 1.5 מ'	210	0.25	100%	52.50
קומת מרתף בחריגה בקו בניין מזרחי	1.4	0.5	100%	0.70
קומת מרתף בחריגה בקו בניין מערבי	1.4	0.5	100%	0.70
קומת קרקע בחריגה בקו בניין מזרחי	3.544	1	100%	3.544
קומת קרקע בחריגה בקו בניין מערבי	3.544	1	100%	3.544
קומה א' בחריגה בקו בניין מזרחי	3.048	1	100%	3.048
קומה א' בחריגה בקו בניין מערבי	3.048	1	100%	3.048
סה"כ מצב קודם				165.024

מצב חדש והשבחה				
מהות	שטח	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
שטח המרתף (בניכוי ממ"דים וגרם מדרגות)	195.88	0.5	111.3636%	109.07
חצר ברמת פרטיות גבוה עם גדר בגובה 2 מ'	210	0.25	105.000%	55.125
קומת מרתף בחריגה בקו בניין מזרחי	1.4	0.5	110%	0.77
קומת מרתף בחריגה בקו בניין מערבי	1.4	0.5	110%	0.77
קומת קרקע בחריגה בקו בניין מזרחי	3.544	1	110%	3.8984
קומת קרקע בחריגה בקו בניין מערבי	3.544	1	110%	3.8984
קומה א' בחריגה בקו בניין מזרחי	3.048	1	110%	3.3528
קומה א' בחריגה בקו בניין מערבי	3.048	1	110%	3.3528
סה"כ מצב חדש				180.2369
השבחה במ"ר אקוי'				15.2129
שווי מ"ר מבונה				₪ 15,000
התכלות ההקלה				0.90
השבחה				₪ 205,375
היטל השבחה				₪ 102,687

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התוכניות שלהלן וההקלות, במימוש בדרך של היתר בניה, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09/11/1990	אין השבחה	
הר/1656	19/11/1993	₪ 497,701	₪ 248,850
הר/2000/ב'	27/12/1997	אין השבחה	
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 175,161	₪ 87,581
החלטת ועדה מס' 30 (דע/שטחי שירות/2)	01/05/2005	אין השבחה	
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	
הקלות	03/01/2024	₪ 205,375	₪ 102,687

להלן ההשבחה בתרחיש של פטור עד 140 מ"ר:

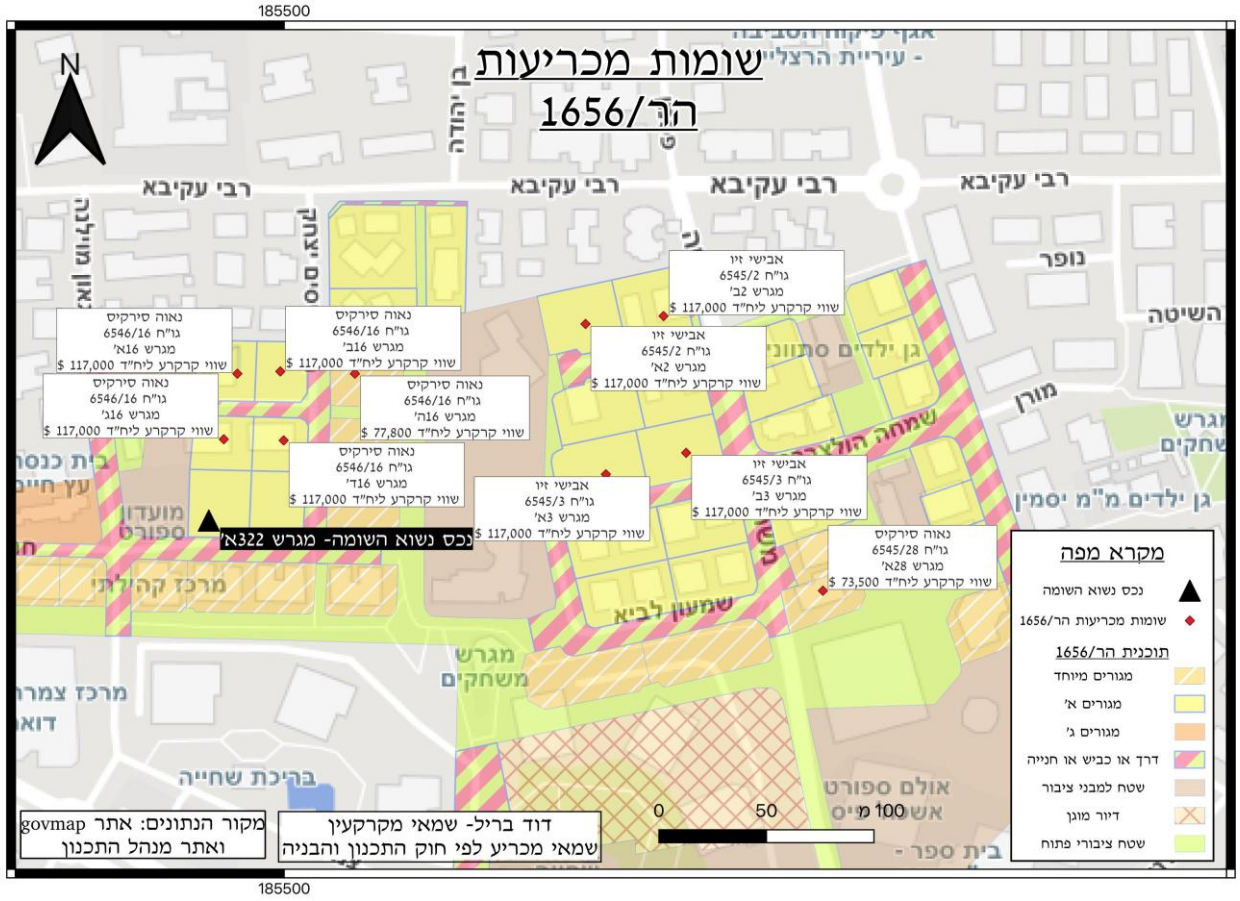
מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09/11/1990	אין השבחה	
הר/1656	19/11/1993	₪ 300,336	₪ 150,168
הר/2000/ב'	27/12/1997	אין השבחה	
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 175,161	₪ 87,581
החלטת ועדה מס' 30 (דע/שטחי שירות/2)	01/05/2005	אין השבחה	
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	
הקלות	03/01/2024	₪ 205,375	₪ 102,687

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מספר 1 ערכי שווי בתוכנית הר/1656 :



נספח 2 דף מידע תכנוני 6545/130 עמודי 1-3 :

הועדה המקומית תכנון ובניה – הרצליה
טופס מידע לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך : 14/06/2026

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת מידע תכנוני. שירות זה כרוך בתשלום.
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה.
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה.
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך ואושרה על ידי מחלקת מידע תכנוני.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית , תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.
8. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.

☐ קראתי והבנתי

תעודת זהות של הנכס

גוש: 6545 **חלקה:** 130
שטח רשום: 5695 מ"ר

מגרש: IX **תב"ע קובעת מגרש:** הר/1656

רחוב: שמחה הולצברג

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ תוקף
הר/ תמא / 40 / א / 1 / 1 /	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב	30/11/2025	06/01/2026	14136
הר/ 2213	תכנית לתמ"א 38 עפ"י סי 23 לתמ"א	07/03/2012	07/01/2014	8061
הר/ 253 / א	ו.ב.ע. מקומית	02/04/1959	08/06/1961	852
הר/ 2000 / שב"צ	שטחים לבניני ציבור	20/02/2008	18/11/2008	5866

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא"ל : office@d-brill.co.il

הר/	מק / 2000 / מע	תכנית מתאר מקומית למועליות	17/09/2001	04/12/2001	5037
הר/	1656	קולודני.	07/01/1990	04/11/1993	4157
	תמ"א / 40 / א / 1 / 1	הרחבת תחולת התמ"א על שטח נוסף לממ"ד באזורי עימות ועל שיפורי מיגון	19/12/2023	07/02/2024	12068
	תמא / 40 / א / 1 / 1	תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון		12/12/2023	11892
	תמא / 1	תכנית מתאר ארצית אחודה		12/02/2020	8688
	תמא / 38 / 3	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה- תיקון 3		07/06/2012	
	תממ / 5	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	23/09/2004	15/04/2010	6077
	תמא / 35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור		27/12/2005	5474
	תמא / 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38		18/05/2005	5397
	תמא / 36	מתקני שידור קטנים וזעירים		30/05/2002	5079

תכנית ראשית:

יעוד: בניני ציבור **מתכנית:** הר/1656

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

תכליות: [מתכנית: הר/1656]

ניתן יהיה לבנות גני ילדים , מעונות יום, בתי כנסת , מרפאות, ספריה, מועדונים למבוגרים וטיער, ניתן יהיו לאשר שימוש אחר התואם הוראות תוכנית המתאר הר/253/א' במתכונת הקלה ובאישור ועדה מחוזית.

שטחי מגרש:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר [מתכנית: הר/253 / א]

בכפוף להוראות סעיף 63 בתכנית המתאר הר/253/א "מגרש פחות גודל"

מס' קומות:

מספר קומות - 3 [מתכנית: הר/253 / א]

שטחי בניה:

סה"כ % בניה - 90 אחוז [מתכנית: הר/253 / א]

30% לקומה.

סה"כ שטח שרות - 25 אחוז [מתכנית: הר/253 / א]

עפ"י החלטה עיקרונית הר/דע/שטחי שירות/3 מיום 13.11.2007 :

1. בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים- תשנ"ב, 1992), קובעת מליאת הועדה המקומית כי סך שטחי השירות העל קרקעיים במגרשים המיועדים לבניני ציבור בהם נקבעות זכויות הבניה עפ"י תכנית התאר הר/253/א , לא יעלו על 25% משטח המגרש.
2. תכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 80% על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

שטח מרתף	-	65	אחוז	[מתכנית : הר/253 / א]

שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה 65% מהשטח המותר.

שיפוע גג הרעפים	-	50	אחוז	[מתכנית : הר/1656]

גג רעפים [מתכנית : הר/1656]

כל גגות המבנים יהיו מכוסים ברעפים מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

קוי בנין:

קו בנין לחזית	-	7	מ'	[מתכנית : הר/1656]
קו בנין לצד	-	4	מ'	[מתכנית : הר/253 / א]
קו בנין לאחור	-	5	מ'	[מתכנית : הר/253 / א]

חניה:

חניה [מתכנית : הר/1656]

החניה תהיה ע"פ תקן החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

הוראות נוספות :

הוראות מיוחדות [מתכנית : הר/2000 / שב"צ]

- כל מגרש המיועד על פי תכנית להקמת בניני ציבור כפי שנקבעו באותה תכנית ישמש גם כשטח ציבורי פתוח כהגדרתו בתכנית המתאר 253/א כל עוד לא הוקם בו המבנה הציבורי.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להקים את המבנה הציבורי בכל עת על פי שיקול דעתה.
- בכל מקום בו יפותח שצ"פ זמני יעשה ידוע פומבי של הציבור בדרך שתיבחר בהתאם לשיקולה של הועדה המקומית.
- הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה תמ"א 3 ו/או תמ"א 23 ו/או תמ"א/23/א ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

הפרשות לצרכי ציבור [מתכנית : הר/1656]

השטחים הציבוריים הפתוחים, השטחים לבנין ציבורי, הדרכים החדשות והרחבת הדרכים הקיימות והשבילים להולכי רגל, יופקעו וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית הרצליה כחוק.

מעלית בבנין קיים [מתכנית : הר/מק / 2000 / מע]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

תמאות /תממים :

תוספת לחיזוק מבנים [מתכנית : הר/2213]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

מתקני שידור קטנים וזעירים [מתכנית : תמא / 36]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

חיזוק מבנים קיימים [מתכנית : תמא / 38]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית על תיקוניה.

אזור עירוני בדגש מגורים [מתכנית : תמם / 5]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ"א מש' לבנייה,לפיתוח ולשימור [מתכנית : תמא / 35]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא"ל : office@d-brill.co.il

נספח מספר 3 : תחשיב השבחה לתוכנית הר/1656 בפטור 140 מ״ר :

השבחה בתוכנית הר/1656 בפטור עד 140 מ״ר			
מרכיב השטח	**שטח לחישוב במ״ר**	**מקדם שווי בהתחשב בבינוי המבוקש 2 יח״ד**	**סה״כ שטח אקו׳**
שטח עיקרי 150 מ״ר לכל יח״ד	300	100%	300
שטח מרתף 75 מ״ר לכל יח״ד	150	40%	60
סה״כ			360
שטח פטור 140 מ״ר + 20 מ״ר מחסן			
שטח עיקרי פטור לכל יח״ד	140	100%	140
שטח מחסן שהתבקש 8.28 מ״ר לכל יח״ד	8.28	50%	4.14
סה״כ שטח אקו׳ לחישוב פטור מותנה של 140 מ״ר לכל יח״ד			144.14
שיעור פטור יחסי לכל יח״ד			**40.039%**
שיעור החיוב בהיטל השבחה בהתחשב בפטור מותנה			**59.961%**
השבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ל-2 יח״ד בהתאם למימוש המבוקש			
השבחה מלאה ללא התחשבות בפטור מותנה			₪ 500,884
השבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ליח״ד **אחת** בהתאם במימוש המבוקש			₪ 300,336
היטל ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר ליח״ד **אחת** בהתחשב במימוש המבוקש			₪ 150,168

נספח מספר 4 דף מידע 6546/322 עמודים 1-5 :

הועדה המקומית תכנון ובניה – הרצליה
טופס מידע לפי סעיף 119
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תאריך : 16/06/2026

לתשומת הלב:

1. המידע באתר זה הינו מידע ראשוני כללי ואינו מחייב
2. לקבלת מידע מחייב יש לפנות בכתב אל מחלקת מידע תכנוני. שירות זה כרוך בתשלום.
3. הגדרת נתוני התכנון בדף מידע זה אינה ממצה את אפשרויות ניצול הנכס ואת המגבלות החלות על הנכס. מבקש המידע מופנה לעיין בתכניות החלות על החלקה, ובחוק התכנון והבניה.
4. המידע אינו מהווה מידע לצורך הגשת בקשה להיתר בניה.
5. בכל מקום בו מצוין שטח המגרש "מחושב גרפית" או "מתואם גרפית", ייקבע השטח הסופי על בסיס מפה טופוגרפית מעודכנת שהוכנה ונחתמה על ידי מודד מוסמך ואושרה על ידי מחלקת מידע תכנוני.
6. בכל מקרה של סתירה בין מידע שנמסר בדף מידע זה לבין הוראה בתכנית , תקנה או חוק תגבר ההוראה הסטטוטורית (הוראת התכנית, התקנה או החוק בהתאם לעניין).
7. המידע נכון ליום הפקת דף זה בלבד, מיום זה ואילך ייתכנו שינויים במצב התכנוני.
8. אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.

☑ קראתי והבנתי

תעודת זהות של הנכס

גוש: 6546 **חלק מחלקה:** 322
שטח רשום: 4625 מ"ר

מגרש: 322א **תב"ע קובעת מגרש:** הר/1656

שטח מגרש: 750 מ"ר **לפי:** תכנית הר / 1656

רחוב: חתם סופר

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום הפקדה	פרסום תוקף	י.פ תוקף
הר/ תמא / 40 / א / 1 / 1 /	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב	30/11/2025	06/01/2026	14136
הר/ 1635 / ה	הגדלת חדרי יציאה לגג	01/11/2012	02/02/2014	6748
הר/ 253 / א	ו.ב.ע. מקומית	02/04/1959	08/06/1961	852

הר/	מק / 2000 / מב	מבואת כניסה בבנייה צמודת קרקע	19/10/2006	05/08/2008	5837
הר/	מק / 2000 / מע	תכנית מתאר מקומית למעליות	17/09/2001	04/12/2001	5037
הר/	מק / 1635 / ב	שינוי לתכנית הר/1635א'	21/06/2001	14/10/2001	5022
הר/	1635 / א	בניה בחלל גג הרעפים	14/10/1999	20/02/2000	4856
הר/	2000 / ב	בריכות שחיה פרטיות	16/01/1997	12/12/1997	4587
הר/	2000 / מ	מרתפים	12/11/1989	25/10/1990	3807
הר/	1635	יציאות לגג	01/10/1981	01/09/1983	2956
הר/	1635 / ד	גגות רעפים	16/05/2012	17/01/2013	6533
הר/	1656	קולודני.	07/01/1990	04/11/1993	4157
	תמ"א / 40 / א / 1 / 1	הרחבת תחולת התמ"א על שטח נוסף לממ"ד באזורי עימות ועל שיפורי מיגון	19/12/2023	07/02/2024	12068
	תמא / 40 / א / 1 / 1	תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת למיגון		12/12/2023	11892
	תמא / 1	תכנית מתאר ארצית אחודה		12/02/2020	8688
	תממ / 5	תכנית מתאר מחוזית, מחוז תל-אביב	23/09/2004	15/04/2010	6077
	תמא / 35	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ושימור		27/12/2005	5474
	תמא / 38	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38		18/05/2005	5397
	תמא / 36	מתקני שידור קטנים וזעירים		30/05/2002	5079

תכנית ראשית:

יעוד: מגורים א **מתכנית:** הר/1656

נתוני תכנון עיקריים:

תכליות:

שימושים ותכליות: [מתכנית : הר/1656]

יחידות קוטגי.

צפיפות:

יח"ד למגרש - 3 [מתכנית : הר/1656]

מס' בניינים:

מס' בניינים למגרש - 1 [מתכנית : הר/253 / א]

ניתן לאשר יותר מבניין אחד למגרש לפי סעיף 31 בתקנון תכנית המתאר הר/253/א, כדלקמן:

א. מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשיתי., בתנאי כי הועדה המקומית רשאית - בהסכמת הועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר על מגרש אחד.

ב. תהא זו מסמכותה של הועדה המקומית להתיר, על פי אשור מיוחד, הקמת שני בנינים על מגרש אחד לאחד שנתמלאו התנאים הבאים:

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il





1. שטחו של המגרש הוא גדול לפחות פי שניים משטח מגרש מינימלי באזור בו הוא נמצא.
2. המרחק בין הבנינים יהיה לפחות 8 מטר.

מס' קומות:

מספר קומות	-	2		[מתכנית : הר/1656]

שטחי בניה:

אחוז קומה	-	30	אחוז	[מתכנית : הר/1656]
סה"כ % בניה	-	60	אחוז	[מתכנית : הר/1656]
שטח יח"ד	-	150	מ"ר	[מתכנית : הר/1656]

ש.שרות/ח.מקורה בניה צמודת קרקע [מתכנית : הר/253 / א]

על פי החלטת דע/שטחי שירות/2 מתאריך 1.5.05 .
בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/2/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 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).

שטח רצפות לבניה	-	450	מ"ר	[מתכנית : הר/1656]

לא ינתנו הקלות בתוספת שטחי רצפות.

שטח מבני עזר/נספחים	-	50	מ"ר	[מתכנית : הר/253 / א]

א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.
המרחק בין הבנין הראשי והנספח יקבע לפי החלטה מיוחדת של הועדה המקומית.
בכל מקרה של בנין מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מטר.
ב. מקומם של נספחים יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.
ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החפשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.
ד. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגגו ולא יותקנו בו מרזבים, צנורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן.

- תכנית 2000/מ סעיף 8 : חובת הקמת מרתף בבנין - " ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרת למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף."

- על-פי החלטה עקרונית של הועדה המקומית מיום 31.5.05 :
בעת הגשת בקשה למקם נספחים מחוץ לקו הבנין, הדבר יהיה כרוך במתן הודעה אישית לשכן הגובל והמתנה של 14 יום לתגובה או קבלת הסכמתו בכתב מראש.
במקים בהם תוגש התנגדות הנושא יובא לדיון בועדה.
החלטה זו לא תחול על חניות המבוקשות בחזית המגרש במקרים בהם אורך המבנה המבוקש, בחלק הגובל עם השכן, אינו עולה על 6 מ'.
במקרה זה לא יחול שום הליך יוצא דופן בטיפול הבקשה.

בהתאם לסיכום ישיבה בנושאים עקרוניים מתאריך - 29.4.03 :
ניתן לבנות נספח בשטח כולל של עד 50 מ"ר לצורך אחסנה בגודל יחסי שווה לכל יח"ד.
1. בבית משותף, 2 קומות - מעל קומת עמודים : כל הנספחים יהיו בקומת עמודים.
2. בבית משותף, קיים 2 קומות - ללא קומת עמודים : מומלץ למקם את הנספח בצמוד

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא"ל : office@d-brill.co.il





לשטח העיקרי של הדירות.

3. בקוטג'ים (יחידות צמודות קרקע) : מומלץ למקם את הנספח בצמוד למבנה החניה או כחלק אינטגרלי מיחידת הדיור.

מרתפים [מתכנית : הר/2000 / מ]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

בריכת שחיה פרטית [מתכנית : הר/2000 / ב]

קווי בניין לבריכות שחיה :
- קו בניה לגבול חלקה קדמי - 4 מ'.
- קו בניה צדדי - 4 מ'.
- קו בניה אחורי - 4 מ'.

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

חדרי יציאה לגג [מתכנית : הר/1635]

התכנית חלה רק במקרים של בניה על קומת עמודים , ולא בבניה צמודת קרקע.
מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית.

ניצול חלל גג רעפים בקוטגים [מתכנית : הר/1635 / א]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

שיפוע גג הרעפים - 50 אחוז [מתכנית : הר/1656]

שיפוע גג רעפים [מתכנית : הר/מק / 1635 / ב]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

גג רעפים [מתכנית : הר/1656]

לא ינתנו בתכנית זו יציאות לגג. כל הגגות יהיו מכוסים ברעפים מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

הוראות נוספות בגגות רעפים [מתכנית : הר/1635 / ד]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

הגדלת חדרי יציאה לגג [מתכנית : הר/1635 / ה]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

<u>קוי בנין:</u>

קו בנין לחזית - 4 מ' [מתכנית : הר/1656]

קו בנין לצד - 4 מ' [מתכנית : הר/253 / א]

קו בנין לצד - 4 מ' [מתכנית : הר/1656]

מזרח.

קו בנין לצד - 4 מ' [מתכנית : הר/1656]

מערב.

קו בנין לאחור - 8 מ' [מתכנית : הר/1656]

צפון.

<u>חניה:</u>

חניה [מתכנית : הר/1656]

החניה תהיה ע"פ תקן החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

<u>הוראות נוספות :</u>

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא"ל : office@d-brill.co.il

מעלית בבנין קיים [מתכנית : הר/מק / 2000 / מע]

מבקש המידע מתבקש לעיין בתקנון התכנית .

מבואות כניסה צמודות קרקע [מתכנית : הר/מק / 2000 / מב]

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים :

1. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות.
2. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ״ר ליח״ד.
3. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים.
4. המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים.
5. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל.

<u>תמאות /תממים :</u>

מתקני שידור קטנים וזעירים [מתכנית : תמא / 36]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

חיזוק מבנים קיימים [מתכנית : תמא / 38]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית על תיקוניה.

אזור עירוני בדגש מגורים [מתכנית : תממ / 5]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ״א מש׳ לבנייה,לפיתוח ולשימור [מתכנית : תמא / 35]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

תמ״א אחודה [מתכנית : תמא / 1]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

מרחב מוגן [מתכנית : תמא / 40 / א / 1 / 1]

על אף האמור בכל תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת(להלן - תכניות), לעניין קווי בנין, תכסית, גובה, מרווח בין בניינים וכן הוראות בינוי העוסקות בעניינים אלו, שנקבעו בתכניות, יחולו על בניית מרחב מוגן למבנה ציבור קיים ועל בניית מרחב מוגן דירתי ליחידת דיור קיימת (להלן בסעיף זה - המרחב המוגן), ההוראות המפורטות להלן :

א. אם ההוראות שנקבעו בתכניות לעניין קווי הבניין, אינן מאפשרות בניית מרחב מוגן בתחום קווי הבניין, כזכות מוקנית, תותר חריגה מקווי הבניין לשם מתן אפשרות להקים מרחב מוגן ובמידה הנדרשת לשם מתן אפשרות כאמור, מעל הקרקע או בתת הקרקע, בכפוף להוראות הבאות :

1. תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מטר מגבול המגרש.
2. על אף האמור בפסקה (1) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין מעבר לקו בנין של 2 מטר ועד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור. לעניין פסקה זו לא יראו במרחב מוגן דירתי שהרוחב בין קירותיו קטן מ־2.2 מטר כאפשרות להקים מרחב מוגן דירתי.
3. על אף האמור בפסקאות (1) ו־(2) לעיל, תותר חריגה בקווי הבניין עד לקו בניין של 1 מטר מגבול המגרש, בבניית מרחב מוגן ליחידת דיור בבנייה נמוכה או ליחידת דיור צמודת קרקע, כהגדרתם בתקנות הפטור, וכן בבניית מרחב מוגן למבנה ציבור שגובהו עד 2 קומות מעל פני הקרקע.
4. מבלי לגרוע מהאמור בפסקאות (1)־(3) לעיל, חריגה מקו בנין קדמי, תותר רק אם רשות הרישוי השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא״ל : office@d-brill.co.il

נספח מספר 5 מיקום עסקאות ומיקום שומה מכרעת ביחס לשווי קרקע למועד אישור הקלות:

