תאריך: 10.11.2020

מס' בקשה/מינוי: 1431-2020

מספרנו: 3614

לכבוד

המבקשים – מר צבי זאב מרקוביץ, גב' יפה לוי

באמצעות גב' מיכל בר פרו שמאית מקרקעין
דוא"ל: shammba@hotmail.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה – כפר שמריהו
דוא"ל: tikun84@herzliya.muni.il

באמצעות מר נתי נוימן שמאי מקרקעין
דוא"ל: natinoiman@walla.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6558 **חלקה:** 69 **ת"ח:** 2 **כתובת:** רחוב אחווה 6, שכ' נווה עמל, הרצליה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1431-2020 מיום 07.07.2020, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכניות מספר: הר/2000/מ', הר/2000/ב', הר/1635/א', הר/2029.

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 09.06.2019[1]).

מהות הנכס: קרקע, עליה מבנה מגורים וותיק המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי.

3. מועד דיון

ביום 24.09.2020, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.08.2020, ע"י החת"מ, לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

[1] מעיון בחוות דעת המשיבה עולה כי נמסר לו ע"י בעל הזכויות כי מדובר בטעות סופר והחוזה נערך בשנת 2020.

[2] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אחווה 6, שכ' נווה עמל, הרצליה.
גוש	:	6558.
חלקה	:	69.
תת-חלקה	:	2.
שטח חלקה רשום	:	1,053 מ"ר.
שטח הקרקע הנישום[3]	:	526.5 מ"ר.
שטח תת חלקה רשום[4]	:	45.86 מ"ר.
בעלויות	:	הבעלים – קרן קיימת לישראל, החלק בנכס – בשלמות.
חכירות	:	חכירה ראשית, סיום 30.09.2049, בפנקס בתים משותפים, החלקה כוללת סה"כ 3 תתי-חלקות שונות, מתוכם 2 דירות.
מהות הנכס	:	צמוד קרקע חד-קומתי המהווה חלק מבית מגורים דו-משפחתי - זיהוי מיקום תת-חלקה 2 בחלקה האמורה – הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר נתי נוימן, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 07.11.2020.
- העתק מסמכי בית משותף - תשריט בית משותף, הסכם, צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים.
- היתרי בניה ותכניות היתרים שונים לנכס נשוא ההחלטה.
- החלטות שמאים מכריעים.
- העתק הסכם מכר מיום 09.06.2019[5].
- העתק מכתב דרישת תשלום מיום 21.06.2020.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש) מיום 30.07.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- שונות (ביקור חיצוני בנכס, תצ"א, מידע תכנוני, היתרי בניה מהסביבה וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

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

---

[3] כמחצית מהבעלות בחלקה – בהעדר הסכם שיתוף – בהתאם להסכמות הצדדים – לעניין זה ראה הרחבה בפרק מצב משפטי.

[4] קיים פער בין השטח הרשום לבין השטח הבנוי מתוך תכנית ההיתר - לעניין זה ראה תוספות בניה כמפורט בפרק מצב תכנוני.

[5] מעיון בחוות דעת המשיבה עולה כי נמסר לו ע"י בעל הזכויות כי מדובר בטעות סופר והחוזה נערך בשנת 2020.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
הר/2000/מ'	09.11.1990	פרסום ברשומות, 25.10.1990, י.פ. 3807, עמוד 168
הר/2000/ב'	27.12.1997[6]	פרסום בעיתונים, 12.12.1997
הר/1635/א'	06.03.2000	פרסום ברשומות, 20.02.2000, בי.פ. 4856.
הר/2029	30.04.2015	פרסום ברשומות 15.04.2015, בי.פ. 7019, עמוד 4716

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הינו קרקע המהווה חלק מחלקה, בהתאם להסכמות הצדדים מהווה את צדה המערבי, על הקרקע מבנה מגורים המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי ותשריט הבית המשותף, דירת המגורים ידועה כחלקת משנה מס' 69/2 ושטחה הרשום הינו 45.86 מ"ר, הדירה בנויה על חלק מחלקה ששטחה 1,053 מ"ר, הנכס נשוא ההחלטה מהווה את החלק המערבי של החלקה (ע"פ זיהוי הצדדים), החלק ברכוש המשותף הינו 1/2.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי בית המגורים ידועה כחלק מחלקה מס' 69 בגוש 6558, צורת החלקה אינה רגולרית (כעין דמוי מלבן) עם חזית לרחוב אחווה באורך של כ-24.4 מ' (ע"פ מדידה כללית-GIS).

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: שטח ציבורי פתוח.

דרום: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב אחווה.

מזרח: חלק מדו משפחתי - יחידה מזרחית ומעברה חלקה 67, עליה בנוי צמוד קרקע דו-משפחתי.

מערב: שטח ציבורי פתוח.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב אחווה אשר בחלקה הצפוני של שכונת נווה עמל אשר ממוקמת בחלקה הצפון-מזרחי של העיר הרצליה.

השכונה גובלת במערב בדרך ירושלים, בצפון בשכונת יד התשעה (שביב), העיר רעננה וכביש 531, במזרח בשטחים פתוחים ובדרום בתע"ש בעיר רמת השרון.

רחוב אחווה מהווה רחוב פנימי ודו-סטרי המתחיל ברחוב בורוכוב מכיוון מזרח ומסתיים במערב בדרך ללא מוצא.

הסביבה המאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיים מרכז מסחרי לצד מבני ציבור שונים כגון גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר, ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לחלקה מתאפשרת מהחזית הדרומית מרח' אחווה, לאורך הרחוב אין חניה מוסדרת פתרונות החניה מתאפשרים בצד המערבי לנכס נשוא ההחלטה בתחום שטח ציבורי פתוח (רחבת חניה).

[6] קיימת טעות במועד הקובע בחוות דעת הצדדים, הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 12.12.1997, ע"פ הוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות **או בעיתון** על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית הר/253 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 852, ביום 08.06.1961.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים א' מוגבל.
שטח מגרש מינ'	:	1,000 מ"ר.
שטח בניה מקסימלי	:	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בשתי קומות.
מס' יח"ד		2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ - 750 מ"ר.
בנייני עזר (נספח)	:	עד 25 מ"ר בגובה עד 2.4 מ' (כולל עובי התקרה).
קווי בניין	:	צדדי - 4 מ', אחורי - 8 מ', קדמי - כמפורט בתשריט.
מוסך	:	בכל מקרה של בניית מוסך בחזית המגרש קו בניה לדרך יהיה לפחות 2 מ'.
מרפסות	:	פתוחות או מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
מדרגות חיצוניות	:	שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית.
מרתף	:	אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר בגובה שלא יעלה על 2.8 מ'.
תכליות	:	בתים חד משפחתיים, בתים דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית, מוסד למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים ,מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

תכנית הר/688 (שינוי מס' 28)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1579, ביום 20.11.1969.

התכנית מתירה הקמת שני מבנים באזור מגורים א' מוגבל, ובתנאי שהמרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ושטח מגרש מינימאלי יהיה לפחות 1 דונם.

כמו כן נקבע כי שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא יבוא כשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

מצב חדש[7]

החלטת ועדה מחוזית מס' 259 (תכנית מס' 2000 א הרצליה)

בהתאם להחלטת ועדה מחוזית בישיבה מס' 259 מיום 05.07.1976, הוחלט להסמיך את הועדה המקומית לתת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה בתנאים הבאים:

[7] בהתבסס על חוות דעת הצדדים, הנכס נרכש טרם המועד 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה).

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- התנאים שקובעת תכנית מס' הר/2000 א'.
- שטח הבניה באזורים אלה לפי טבלת אחוזי בניה שנערכה ע"י הועדה המקומית ושהוצגה במכתבכם מיום 17.06.1976, למעט אזורים ואחוזי בניה שאינם מופיעים בתכנית מאושרת.

להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:

בקומה אחת - 25%, בשתי קומות - 2X18%, בבניין מדורג - 30%.

<u>הערה</u>: בהתאם למופיע בחוות דעת המשיבה, לעניין הזכויות מתכנית הר/253 א' והחלטת הוועדה המחוזית האמורה - עמדת הועדה המקומית הינה כי זכויות הבניה לשתי קומות הן 25% לקומה ובסה"כ 50% - וזאת כעולה מחוות דעת המשיבה.

<u>תכנית הר/2000/מ'</u> <u>(מרתפים)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3807, עמוד 168, ביום 25.10.1990.

התכנית קובעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים פירוט והשימוש בהם.

מטרת התכנית – קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים בבתי מגורים, מסחר, תעשיה ועוד.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת קומת מרתף אחת בבתי מגורים וילות – קוטג'ים, בשטח של עד 100% היטל הבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד.

לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

השימושים המותרים במרתפים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, מעליות, 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.

הכניסה למרתף מתוך יח"ד ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת, לא יורשו מגורים במרתף ולא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.

<u>תכנית הר/2000 ב'</u> <u>(בריכות שחיה פרטיות)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4587, עמוד 622, ביום 16.11.1997, בעיתונים ביום 12.12.1997.

בתכנית נקבעו הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.

בהתאם להוראות התכנית הבריכה תבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבניין, בתנאים המפורטים להלן: קו בניה קדמי 4 מ', קו בניה צדדי 4 מ', קו בניה אחורי 4 מ'.

בכל בריכה שעומקה גדול מ - 60 ס"מ יותקנו סולם או מדרגות אשר יאפשרו ירידה למים ועליה מהם.

בסמוך לבריכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

מבנה העזר יכלול בנוחיות וברווחה את הציוד והצנרת לשם גישה נוחה לפרוק והחזקה.

הגובה המינימאלי במבנה העזר יהיה 2 מ'.

לא ניתן לקרות את בריכת השחייה הנמצאת בחצר הבית.

זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר כאמור לעיל לא יכללו באחוזי הבניה המותרים על פי התכנית החלה על השטח ויינתנו בנוסף להם.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית הר/1635א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4856, ביום 20.02.2000.

התכנית קובעת הוראות בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

חלל גג הרעפים – החלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה לבין גג רעפים משופע, שטחו של החלל יחושב לפי התקנות לחישוב שטחים.

במבני מגורים צמודי קרקע, ניתן לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים, בתנאים הקבועים להלן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00+.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור, חלל גג הרעפים לא יהווה יח"ד נוספת.
- הגובה המירבי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 3 מ' מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- השטח המירבי המותר לשימוש בחלל גג הרעפים לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים ויהווה תוספת לזכויות הבניה המותרות על פי כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד הפקדתה של תכנית זו.

<u>תכנית הר/מק/1635ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5022, ביום 14.10.2001.

בהתאם להוראות התכנית שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45° בכל חתך.

מבנה גג הרעפים מותר כפי שהוגדר לעיל מותר שיהיה מעץ, בטון וכל חומר אחר אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנים.

<u>הר/2000 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5065, עמוד 1978, ביום 09.04.2002.

<u>עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים א' מוגבל</u>

שטח מגרש מינימאלי : 1,000 מ"ר.

שטח בניה מירבי : בקומה אחת - 25%.

2 קומות קוטג' - 18X2=36%.

בנין שמרצפותיו מפוצלות במפלסי ביניים - 30%.

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

באזור מגורים א' מוגבל, אם תהיה יח"ד חלקית מעל 0.8 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל מקרה אחר תעוגל כלפי מטה.

תוספת אחוזי בניה : הועדה המקומית רשאית לאשר 6% לשיפור התכנון, 5% בגין התקנת מעלית 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר – מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הוועדה המקומית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הר/2000/א'-1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5150, עמוד 1286, ביום 23.01.2003.

תחולת התכנית – תחול על כל השטחים אשר יועדו בתכנית המתאר 253 א' "למגורים א' מוגבל" התכנית קובעת לשנות יעוד למגורים א' מוגבל מיוחד ולקבוע הוראות בדבר אחוזי בניה מותרים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

יעוד	:	מגורים א' מוגבל מיוחד.
שטח בניה מקסימלי	:	25% משטח מגרש נטו לקומה.
מס' קומות	:	2.
חלל גג רעפים	:	בהתאם להוראות תכנית הר/1635א'.
תוספת שטח	:	יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6% משטח מגרש נטו לאחוזי הבניה, בהתאם לתנאים הקבועים הסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
יחס לתוכניות אחרות	:	על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר הר/253 א' וכן הוראות תכנית הר/2000/א' שלא עומדות בסתירה להוראות תכנית זו. תכנית מפורטת או מתאר מקומית שאושרה לאחר אישור תכנית 253 א' ואשר שינתה את זכויות הבניה תגבר על הוראות תכנית זו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תכניות הר/2000/מ' ו- הר/2000/ב', יחולו על שטח התכנית.

<u>הר/מק/2000/א-3</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5263, ביום 08.01.2004.

תכנית זו תחול בגבולות שטח שיפוט הרצליה על המגרשים בהם קבעה תכנית הר/2000 א' את מס' יחידות הדיור המותר באזור מגורים א' מוגבל.

באזור מגורים א' מוגבל, מס' יח"ד המירבי יהיה עפ"י הפירוט הבא:

- במגרש קטן מ - 750 מ"ר - יח"ד אחת.
- במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל - 1,000 מ"ר - 2 יח"ד.
- במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר - מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש לפי 2 יח"ד לדונם.

בכל מקרה בו תקבל מספר חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה, בכל מקרה אחר יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.

<u>החלטת ועדה מס' 30</u>

בהתאם להחלטת ועדה ישיבה מס' 30 מיום 01.05.2005, בהתאם לסעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב - 1992), נקבע כי ביחידות צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.02.1992 - הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד.

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

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הר/מק/2000/מב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5837, עמוד 4253, ביום 05.08.2008.

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסה להולכי רגל הממוקם בחזית המגרש השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר בגובה של עד 2.6 מ' והשימוש בו יהיה למבואה בלבד והוא יחושב כשטח שירות.

<u>הר/2029</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7019, עמוד 4716, ביום 15.04.2015.

תכנית הקובעת הוראות בדבר התחדשות עירונית בשכונת נווה עמל ומסווגת את הנכס כמגרש חדש (חלק) מס' 735 בייעוד מגורים א', הנכלל במתחם אזור בינוי B.

בכל החלקות המסומנות בצהוב (B) ב"בתכנית אזורי הבינוי" מותרת בניה של ארבע יח"ד בכל תא שטח.

- ניתן לבנות את ארבע היח"ד בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.
- נדרשים בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד הגדולה מ - 120 מ"ר ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד.
- בכל מקרה לא יגדל אורך החזית המוקצה לכניסה לחניה על 5 מ'.

<u>עיקרי זכויות הבניה</u>

סימון בנספח הבינוי	:	B.
אחוזי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עיקרי 70% ושירות 15 מ"ר ליח"ד, בנוסף לכך יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה, ובכל מקרה לא יותר מ - 39 מ"ר ליח"ד, הכול ע"פ תקן חניה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
אחוזי בניה מתחת לכניסה הקובעת	:	לפי תכנית הר/2000/מ'.
מס' יח"ד	:	4.
גובה מבנה	:	חלל גג רעפים + 7 מ'.
מס' קומות	:	2 + גג רעפים וקומת מרתף אחת.

<u>הר/מק/2302 (504-0273037)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7198, עמוד 3162, ביום 03.02.2016.

<u>מטרות התכנית</u>:

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

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

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

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

ה. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוח תכנית זו.

<u>הוראות בינוי</u>:

בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה - 01.01.1993, וקיימות בהם בהיתר קומות מפולשות פתוחות - ייווסף שטח הקומות המפולשות למניין השטחים המותר בתכנית מבלי לאפשר לסגור אותה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים</u>:

א. היתר בניה – רשיון לבנין מס' 16274 מיום 15.05.1951.

הוצג בפני ע"י שמאית המבקשים תכנית היתר מטושטשת אשר לא ניתן לדעת בוודאות כי שייכת להיתר הנ"ל – על פניו ישנה היתכנות כי תשריט זה איננו תואם את הרשיון לבנין האמור.

ב. היתר בניה – רשיון לבניה מס' 2413 מיום 07.10.1957.

מותר: הגדלת הול, ובניית מרפסת בשטח של 32.6 מ"ר.

שטח המגרש: 960/2 מ"ר.

להלן היקף בינוי בהתאם לתכנית ההיתר:

סה"כ שטח קיים 45.14 מ"ר.

סה"כ שטח מוצע: 15.6 מ"ר + מרפסת 17 מ"ר.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

10. <u>מצב משפטי</u>

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 176338 מיום 07.11.2020, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6558.
חלקה	:	69.
תת חלקה	:	2.
שטח החלקה	:	1,053 מ"ר.
תיאור דירה	:	דירה.
תיאור קומה	:	ראשונה.
שטח תת-חלקה	:	45.86 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל. החלק בנכס – בשלמות.
חכירות	:	העברת שכירות בצוואה בחלקים שווים לטובת לוי יפה ומרקוביץ צבי זאב חכירה ראשית, חכירה מהוונת, בשלמות, תאריך סיום 30.09.2049. קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.
הערות אזהרה	:	על כל החוכרים נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עומר שמאי הכהן ורעות זהר שמאי הכהן. כמו כן ישנה הערה לטובת בנק דיסקונט לישראל.
תקנון	:	מוסכם.
החלק ברכוש המשותף		20/40.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר מיום 09.06.2019[8], להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	יפה לוי. צבי זאב מרקוביץ.
"הקונה"	:	רעות זהר שמאי הכהן. עומר שמאי הכהן.
"הממכר"	:	בעלי זכויות החכירה הראשית המהוונות והינם בעלי זכויות החזקה הבלעדיות בדירת מגורים המצויה ברחוב אחווה 6, הרצליה, אליה צמודים 20/40 חלקים ברכוש המשותף, הרשומה בספרי רישום המקרקעין כחלקה 69/2 בגוש 6558.
"תמורה"	:	4,025,000 ₪.

<u>תיק בית משותף</u> (עיקרי תמצית)

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, נרשם הבית שעל חלקה 69 בגוש 6558 בפנקס הבתים המשותפים (שטר 9451/58).

הבית הוא בן קומה אחת ומכיל שתי דירות:

חלקת משנה מס' 69/1 - דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במספר 1 ושטח רצפתה 41.06 מ"ר, לדירה חלק של 20/40 ברכוש המשותף.

הנכס נשוא ההחלטה, ידוע כחלקת משנה מס' 69/2 - דירה בת 2 חדרים המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 45.86 מ"ר, לדירה חלק של 20/40 ברכוש המשותף.

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 69/3.

מעיון בהסכם, לא קיימת התייחסות לחלוקת זכויות הבניה בלתי מנוצלות, אם וכאשר.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. בהתבסס על חוות דעת הצדדים, הנכס נרכש טרם המועד 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה) – תחילת זכויות הנישומים כחוכרים (ויורשים).

ג. מעיון בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס בתים משותפים ובקבצי הבית המשותף עולה כי שטח החלקה הנו 1,053 מ"ר, והינה כוללת 3 תתי חלקות, כאשר 2 תתי חלקות הינן דירות ומכאן למיטב ההבנה שאר החלקה הינה הרכוש המשותף, החלק ברכוש המשותף של הנכס הנדון הנו 1/2 חלקים בלתי מסוימים, לא קיימת הצמדה ספציפית של שטח קרקע לנכס הנדון.

ד. בהתאם לאמור בחוות דעת שמאית המבקשים, ציטוט: *"בהתאם להתרעת קווי הבנין עולה כי המבנה הקיים ומבני העזר בנויים בסטייה מקווי הבנין המותרים. לענין זה הריני להפנות למדידה ע"י מודד מוסמך, כך לגבי גבולות המגרש וחלוקת החצרות הקיימת בין תת החלקות".*

בהמשך לבקשתי, לא נתקבל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא ו/או חלוקה ו/או תשריט חלוקה שנערך ע"י מודד מוסמך.

[8] מעיון בחוות דעת המשיבה עולה כי נמסר לו ע"י בעל הזכויות כי מדובר בטעות סופר והחוזה נערך בשנת 2020.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מהודעת דוא"ל שנתקבלה משמאית המבקשים לאחר שאלה הבהרה בעניין המדידה של המודד המוסמך הנ"ל, נמסר כי, ציטוט: *"אני לא טוענת שום טענה. אני פשוט מציינת בדו"ח שעל מנת לקבוע את הגבולות של החלקה וממדיה יש לפנות למודד מוסמך. אין מפת מדידה ואף לא נטען כי יש מפת מדידה. כתוב בחוו"ד ב'רחל בתך הקטנה' כי החלוקה הקיימת אינה משקפת מצב קנייני מאחר ורישום הבית המשותף אינו כולל הצמדות וכי החלקה היא רכוש משותף. אין תשריט חלוקה ואין הסכם שיתוף.*

אומדן השווי הינו בהתאם לחלקים ברכוש המשותף וזאת כפי שמצוין בפירוש בחוו"ד.

מדובר במצב שכיח בשכונת נוה עמל. רישום הבתים המשותפים נעשה ע"י עמידר / אגודה שיתופית נוה עמל בזמנו ולא נרשמו הצמדות אלא אך ורק התייחסות לבתים עצמם כתת חלקות ללא הצמדות (ללא שטחי חצרות/מגרשים)".

ה. כאמור לעיל, לצורך אומדן ההשבחה, בהתאם להסכמות הצדדים הקרקע והזכויות התכנוניות מחולקות בצורה שווה בין שני צדדים.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) וכעולה מחוות דעת המבקשים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו (ביקור חיצוני).

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום, מאפייני סביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
הר/2000/מ'	09.11.1990	₪ 2,318	אין השבחה
הר/2000/ב'	27.12.1997[9]	₪ 5,100	אין השבחה
הר/1635/א'	06.03.2000	₪ 84,240	₪ 70,200
הר/2029	30.04.2015	₪ 381,550	₪ 126,682

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס תת-חלקה 2 בתוך שטח החלקה – הזיהוי במקרה דנן בהתאם לנתוני הצדדים.

ב. מצב משפטי – בהעדר הסכם שיתוף, חלוקת החלקה והזכויות התכנוניות – בחלוקה שווה.

ג. שטח החלקה, התוכניות החלות על החלקה, מועדים קובעים.

ד. מצב רישוי – כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ה. גורם ההשבחה - מימוש בדרך של מכר.

ו. העדר השבחה בגין תכניות הר/מק/1635ב', הר/2000א', הר/2000/א'-1, הר/מק/2000/א-3 הר/מק/2000/מב, הר/מק/2302.

- **תכנית הר/מק/1635ב', הר/2000/א-3, הר/מק/2000/מב, הר/מק/2302** – קיבלתי את עמדות הצדדים כי תכניות אלו אינן משביחות.

- **תכנית הר/2000א'** – לא ניתנה השבחה עקב ההתניה המגבילה את תוספת הזכויות מכוחה להליך של הקלה.

בעניין זה מפנה לפס"ד ביהמ"ש המחוזי עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' קוזניץ בוריס ואח' / עמ"נ 5791201-16 שבת ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שנקבע כי:

"תחת זאת אני קובעת, כי בכל הנוגע לתכניות 2000א ו-543א, אירוע המס מחולל ההשבחה הוא מועד אישור הזכויות המותנות בדרך של הקלה על ידי הוועדה המקומית. לפיכך, המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא מועד אישור הזכויות על ידי הוועדה המקומית בדרך של הקלה, היינו מועד אישור הבקשה להיתר בניה".

- **תכנית הר/2000/א-1** – כעולה מחוות דעת המשיבה עצמה, תכנית זו לא הובאה בחשבון.

בשומה אחרת של המשיבה שנדונה בפניי (שמאי מטעם המשיבה מר גדי דגני) מיום 22.01.2020 בנכס ברח' בורוכוב 79 (ממוקם בקרבת הנכס דנן) לא הובאה באומדן ההשבחה תכנית זו, כעולה מחוות דעתו, עמדת הועדה המקומית הייתה לזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50% לשתי קומות לפני תכנית זו.

[9] קיימת טעות במועד הקובע בחוות דעת הצדדים, הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 12.12.1997, בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או **בעיתון** על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בעניין זה התבססתי על מקרים נוספים של החלטות שמאים מכריעים שלא חייבו בגין תכנית זו.

להלן החלטות שמאים מכריעים שניתנו בסביבת הנכס נשוא ההחלטה:

החלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג, נכס ברחוב בורוכוב 52 בגו"ח 6558/67, שם נקבע:

"תכנית 2000//א/ 1 מגדילה את זכויות הבניה ל- 50% אך שמאי המשיבה לא חייב בהיטל השבחה עבור תוספת זו מאחר ומדיניות הוועדה הינה שלא לגבות היטל השבחה בגינה.

שאילתה שהפניתי בעניין לא נענתה אך מתגובת שמאי המבקש אשר ציטט שומות מכריעות שעסקו בנדון עולה כי המשיבה מכירה במצב קודם בזכויות של 50% עוד טרם אישור התכנית הנדונה וזאת עקב הנוהג לאישור מרפסות.

בהיעדר דרישה להיטל השבחה עקב תכנית הר/2000/א/1 במקרה הנדון ובכל המקרים הנוספים בהם ניתנו שומות מכריעות, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה עקב תכנית זו".

החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, נכס ברחוב קיבוץ גלויות 159, בגו"ח 6558/578, שם נקבע:

"בגין תכנית זו הועדה המקומית אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר, שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם".

החלטת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט, ברח' קיבוץ גלויות 130, בגו"ח 6558/592, שם נקבע:

"לעניין תכנית הר/2000/א1 - אציין כי שמאי המשיבה מכיר בזכויות בניה בשיעור של 50% גם במצב קודם (בדומה לעמדתו בתיק קודם בו דנתי בעבר (גו"ח 6558/295).

עמדת שמאי המשיבה הייתה כי הועדה אינה נוהגת לחייב בהיטל השבחה על תוספת הזכויות בתכנית הר/2000/א1 באזור זה של העיר מאחר והיא מכירה בזכויות בשיעור של 50% גם במצב קודם המגלמים נוהג לתוספת מרפסות.

(בשומת הוועדה הנדונה זכויות הבניה בהיקף של 50% בשתי קומות כלולות בתכנית הר/2000א".

החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה, ברח' מורדי הגטאות 111, גו"ח 6558/431/1, שם נקבע:

"בבדיקה נוספת שערכתי עם שמאי הצדדים ועם נציגי הועדה, נמסר לי בע"פ כי עקב התנהלות הועדה לאורך השנים, היא מכירה, לצורך היטל השבחה, בזכויות בניה של 50% ב-2 קומות והיא אינה גובה היטל השבחה בגין זכויות הבניה שנוספו בהחלטת ועדה 259 ובתוכניות הר/2000א והר/מק/2000/א-1, זאת בין היתר מאחר שתוכניות אלו הפנימו את נוהגי הועדה ואת זכויות הבניה שניתנו בעבר למרפסות".

החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז, נכס ברחוב בורוכוב 59 א', בגו"ח 6558/34, שם נקבע:

"יצוין כי בגין תכנית זו הועדה המקומית הרצליה אינה גובה היטלי השבחה באזור זה של העיר שכן עפ"י עמדתה היא מכירה בזכויות בניה של 50% גם במצב קודם, כך נקבע גם בשומות מכריעות רבות אחרות שנתקבלו ע"י שמאים מכריעים אחרים (וכך גם בא הדבר לידי ביטוי בשומת שמאי המשיבה אשר קבע בשומתו כי זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תכנית הר/253 א' הנם בשיעור של 50%). לפיכך, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית זו".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

החלטת השמאי המכריע מר גד נתן, נכס ברחוב דוד אלעזר 17, בגו"ח 6558/301/1, שם נקבע:

"על פי מדיניות הועדה המקומית זכויות הבניה שנקבעו בתכניות אלה מהוות את זכויות ב"מצב קודם" ולכן לא חוייב בגינן היטל השבחה.

מדיניות הוועדה המקומית הרצליה הייתה לאשר בניה בהיקף של 50%, בשתי קומות, עוד בטרם אושרה תכנית הר/2000/א/1.

לאור מדיניות זו, נהגתי כפי שנהגו הצדדים, שהביאו בחשבון במצב הקודם לתכניות המשביחות, את הזכויות הנ"ל כזכויות מוקנות ".

בנוסף, להלן החלטות נוספות שלא הביאו בחשבון השבחה בגין תכנית זו:

שמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש חלקה
דורית פריאל	בורוכוב 57	6558/33
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53
בצלאל קציר	קיבוץ גלויות 133	6558/585/1
בועז קוט	מורדי הגטאות 40	6558/490/1
עומר סרחאן	קיבוץ גלויות 83	6558/627/3,4

בהמשך לפנייתי למשיבה בהחלטה אחרת שנדונה בפניי בשכונת נווה עמל בעיר הרצליה בדבר קבלת הבהרות בגין אי חיוב לתוכנית זו, ביום 03.08.2020 נתקבל מכתבו של מר חדאד אלון מנהל מחלקת היטל השבחה, שבו נאמר כי בהתאם לישיבה מיום 08.07.2020 שנערכה אצל המשיבה הובהר כי לעניין תוכניות הר/2000א' ו-הר/2000א-1 לא ניתנה הוראה ע"י הגורמים המשפטיים בעירייה לאי חיוב היטל השבחה בגין תוכניות אילו, לאור זאת הוחלט כי מיום תאריך הישיבה ייגבה היטל השבחה בגין ההשבחה שנוצרה בתוכניות אילו.

לעניין המכתב האמור, לא ברורה לי כלל עמדה זו, היות ושמאי המשיבה עצמם[10] הגיעו לכלל מסקנה כי תוכנית זו אינה משביחה, בהחלטה אחרת מטעם המשיבה שנדונה בפניי ברחוב בורוכוב 79א' נכתב במפורש כי עפ"י עמדת הוועדה המקומית זכויות הבניה לשתי קומות הן 25% לקומה וסה"כ 50%, יובהר כי לא מדובר במצב דברים בו נשתכחה בתום לב תוכנית מחוות דעת המשיבה.

לענין תכנית הר/2000 א' – טרם תוכנית זו הייתה החלטת וועדה מחוזית 259 משנת 1976 אשר אפשרה בקומה אחת 25%, ובשתי קומות 36% (2*18% קומות), על החלטת הוועדה המחוזית לא ניתן לחייב היות ואיננה עומדת בהגדרת תוכנית בהתאם להוראות התוספת השלישית, **הבחינה השמאית** לעניין תכנית זו, מה "הקונה הסביר" רואה לפני אישורה של תכנית זו ? כאמור "הקונה הסביר" רואה כי ניתן לקבל זכויות בניה של 25% בקומה אחת, ובשתי קומות 36% (2*18% קומות), קרי, מהאמור עולה כי מהבחינה השמאית לא הייתה לתוכנית זו השפעה מבחינת "שווי שוק" היכולת לקבלת זכויות הבניה נבעה לפני אישורה של תכנית זו ולא מעצם אישורה של תכנית זו. לעניין, הזכויות האחרות מכוח תכנית זו, ראה פס"ד בעניין קוזניץ בוריס ואח' לעיל.

[10] בהחלטה זו, וגם בהחלטה אחרת שנדונה בפניי ברחוב בורוכוב 79 א', יובהר כי מדובר בשני שמאי וועדה שונים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כמו כן, תכנית הר/253א' אפשרה 20% בקומה אחת או 15% בשתי קומות (סה"כ 30%) **בנוסף** אפשרה מרפסות פתוחות או **מכוסות גג** בשטח של 25% משטח הבית, קרי עבור קומה אחת תוספת של 5% וסה"כ **25%**, ותוספת של 3.75% לקומה סה"כ 18.75% לקומה וסה"כ **37.5%**.

בעניין זה, מפנה גם לתכנית הר/688 (שינוי מס' 28) – הגדלת השיעור האמור ל-30%.

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 43 מיום **16.02.1997** (גוש 6558 חלקה 214) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 25% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט.

היתר בניה מס' 253 מיום **09.12.1998** (גוש 6558 חלקה 250) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 24.7% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 17.5 מ"ר חניה.

היתר בניה מס' 31 מיום **03.03.1993** (גוש 6558 חלקה 346) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 23.37% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 10.69 מ"ר מחסן.

לענין תכנית הר/2000א-1 – בהתאם למידע כעולה מחוות דעת המשיבה, ואף כעולה מהאמור בהחלטות שמאים מכריעים, הוועדה המקומית הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה וסה"כ 50% מכאן, **מבחינה השמאית** לעניין "שווי שוק" לא הייתה לתוכנית כל השפעה.

לסיכומו של עניין, כעולה בהתאם למידע שעמד בפניי, בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה עצמם ובהתאם למידע כעולה בהחלטות אחרות של שמאים מכריעים, התוכניות האמורות אינן משביחות היות והמשיבה עצמה הכירה בזכויות בניה של 25% לקומה ובסה"כ 50%, כך **שמבחינה שמאית** גם אם תוכניות אילו הוסיפו זכויות ביחס למצב התכנוני שקדם להן, הלכה למעשה מבחינת "שווי שוק" בעיניי "הקונה הסביר" הזכויות התכנוניות העומדות בפניו הינן בהתאם לעמדת המשיבה, ומשכך, **מבחינה שמאית**, תוכניות אילו לא השפיעו על עליית שווי המקרקעין ולא בכדי, שמאי המשיבה השונים בעצמם פטרו מהשבחה זו, לרבות שמאים מכריעים, ולכן במקרה דנן מצאתי לנכון לקבל את הסכמות הצדדים כי אין חבות בגין תוכניות אילו.

כמו כן, על מנת להבהיר עניין זה, יש לזכור כי אומדן שווי מקרקעין איננו מושפע אך ורק מן הזכויות התבעיו"ת החלות על המקרקעין (כגון: יעוד, שטחי בניה וכו'), אלא ישנם גורמים "חוץ תב"עיים" המשפיעים על שווי המקרקעין (כגון: נוף, מטרדי רעש, כיווני אוויר וכו'), כך הלכה למעשה, גם ככל שסבורה המשיבה כי אין חלות משפטית למצב תכנוני קודם של 25% * 2 קומות הרי שלעניין "שווי שוק" בראייתו, הלכה למעשה אף שאין תוכנית ברת תוקף ניתן לקבל זכויות אילו ולכן **מבחינה שמאית** לא הייתה כל השפעה על "שווי השוק" מאישורם של תוכניות אילו.

גם באם תעלה הטענה כי עצם הקיבעון הסטטוטורי של הזכויות עם אישורן של התכנית יש בה כדי להשביח, אזי מנגד תעלה הטענה כי המצב הקודם עדיף, היות ובו לא שולם כלל היטל השבחה ולא ניתן היה סטטוטורית לגבותו, כך שלכל הפחות טענה זו מתקזזת ומתאיינת עם הטענה שכנגד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהחלטה אחרת (רח' בורכוב 79א' הרצליה) שנדונה בפני, הוצג בפני מכתב מאת מר אלון חדאד מנהל מחלקת היטל השבחה לעניין החלטת המשיבה, ממנו עולה הלכה למעשה, כי לעניין היטל ההשבחה הינה מתאיינת, וכי אין נפקות להחלטה זו מבחינה שמאית.

יוער כי במקרה דנן, טענה בעניין השבחה בגין תכנית זו הועלתה לראשונה ע"י המשיבה (ע"י מר אלון חדאד מנהל מחלקת היטל השבחה בעיריית הרצליה) בדיון שנערך בפני.

לעניין זה שמאית המבקש טענה בדיון כי היא מתנגדת להעלאת טיעון חדש שלא הובא כלל בחוות דעת המשיבה ואף בתשובת המשיבה, והועלה לראשונה בדיון.
למעלה מן הצורך, נטען על ידה כי לגבי הטענה לתכנית 2000א, 2000 א-1, תכנית 253א משנת 1961 נתנה זכויות בניה + זכויות בניה למרפסות פתוחות או מקורות, לאחריה תכנית 683 שהגדילה את זכויות המרפסות ל-30% (טרם 1975) העירייה נהגה לתת היתרים לפי הברוטו כולל מרפסות ובנוסף נתנה עוד זכויות למרפסות במידה ויתבקשו, לכן במקרים של תמ"א 38 השטח הקיים גדול יותר משטח התכנית.
בשנת 1976 הוועדה המחוזית הסמיכה את הוועדה המקומית להוציא תכנית בשם 2000א' ולתת היתרים לפי סעיף 78 בתחום התכנית, ובפועל העירייה לא הוציא את התכנית עד שנת 2001, אבל כל השנים נתנה את הזכויות והיתרים לפי החלטת הוועדה, מבחינת שווי השוק, השוק גילם את הזכויות בהתאם להחלטת הוועדה.
בזמנו הוועדה הנפיקה דפי מידע תכנוני בדבר הזכויות לפי החלטת הוועדה המחוזית מס' 259 גם היתרי הבניה שניתנו משנת 1976 ועד 2001 לרבות דפי מידע להיתרים, ניתנו לפי הזכויות בהחלטת הוועדה המחוזית, שיצאה תוכנית 2000א לא כללו את אזור מגורים מוגבל מיוחד בתכנית, כנראה כתוצאה מטעות טכנית, כדי לתקן את המצב הוציאו את תכנית 2000א-1.
לאחר הדיון, שמאית המבקש שלחה הודעת דוא"ל עם מסמכים והיתרים שונים.

להלן התייחסותי למסמכים שנתקבלו מאת שמאית המבקש:
בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 23 מיום **30.01.1995** (גוש 6558 חלקה 442) – הגדלת תוספת בניה לבית מגורים קיים חד-קומתי (והוספת קומה), סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 43.8% משטח המגרש + 7.5 מ"ר אחסנה – יוער כי בתשריט ההיתר בשטחים המותרים לבניה מופיע בהתאם לתכנית 253/א 2X25% (לציין כי גם נכס זה באיזור מגורים א' מוגבל).

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 26 מיום **08.02.1998** (גוש 6558 חלקה 505) – בנית בית חדש סה"כ שטח מוצע עיקרי לשתי קומות 47.2% משטח המגרש + 15 מ"ר חניה.

בעניין זה מפנה להיתר בניה מס' 192 מיום **13.08.1996** (גוש 6558 חלקה 598) – בנית בית חדש (והריסת קיים) סה"כ שטח מוצע עיקרי לשתי קומות 49.44% משטח המגרש + 76.83 מ"ר אחסנה/מרתף + 20 מ"ר חניה + 12.19 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות.

היתר בניה מס' 29 מיום **04.02.1997** (גוש 6558 חלקה 607) – בניית בית מגורים חדש חד-קומתי סה"כ שטח מוצע לקומה אחת 27.37% משטח המגרש (כולל הקלה בהעברת 2.37% מקומה א' לקומת קרקע) + 7.5 מ"ר מקלט + 3.15 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מותרים בתשריט ההיתר מותר 2 קומות (25% לקומה) + 7.5 מ"ר למקלט + 12 מ"ר אחסנה + 30 מ"ר חניה.

היתר בניה מס' 230 מיום **02.09.1997** (גוש 6558 חלקה 637) – בניית בית מגורים חדש דו-קומתי סה"כ שטח מוצע 47.3% משטח המגרש + 7.5 מ"ר מקלט + 49.06 מ"ר מרתף + 30 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים מותרים בתשריט ההיתר מותר 2 קומות (25% לקומה).

היתר בניה מס' 146 מיום **28.06.1994** (גוש 6558 חלקה 638) – בניית בית מגורים חדש דו-קומתי סה"כ שטח מוצע 48.8% משטח המגרש + 14 מ"ר מקלט + 80.20 מ"ר מרתף + 24.36 מ"ר חניה – יוער, כי בהתאם לשטחים מותרים בתשריט ההיתר מותר 3 קומות (25% לקומה) כולל מרתף.

בהתאם להעתק הערות למפה טופוגרפית (עיריית הרצליה – אגף מהנדס העיר) מיום 20.11.2000 מספר מפה 294, גוש 6558 חלקה 466, יעוד מגורים א' מוגבל, סה"כ אחוזי בניה 50% = 2 X 25%.

לסיכומו של עניין, כפי שניתן להיווכח, המשיבה עצמה נהגה להתיר בהיתרי בניה זכויות בניה של 25% לקומה וסה"כ 2 קומות, כך גם אם תעלה הטענה כי היה מדובר בנוהג לא חוקי, הרי שבראיית השוק אילו הן הזכויות המוקנות למקרקעין, ובהתאם לכך תומחרו ערכי הקרקע בסביבה, כך שאישורן של התוכניות לא היווה גורם המשפיע אשר הביא לעליית שווי המקרקעין.

המשיבה עצמה לאורך שנים לא חייבה בהיטל השבחה בגינן של תוכניות אילו, בהחלטות שמאים מכריעים לא חויבו מכוח תוכניות אילו, העמדה הן של שמאי המשיבה והן החלטות שמאים מכריעים, הלכה למעשה הינה כי תוכניות אילו אינן משביחות כלל, ככל שהיו משביחות הרי שהיו מחייבים בגינן.

למעלה מן הצורך, המשיבה עצמה כלל לא ביססה את טענתה בעובדות כי אכן הייתה עליית שווי מקרקעין במועדים הקובעים לתוכניות אילו, כל טענתה (שהינה בסתירה לחוות דעת השמאי מטעמה) לאחר שנים כי יש לאמוד שווי זכויות אילו וזאת מבלי להציג נתונים ועסקאות המראות באופן ברור עליית שווי מקרקעין כתוצאה מאישורן של תוכניות אילו.

יוער, כי לא נמסר במכתבו האמור של מנהל מחלקת היטל ההשבחה מר אלון חדאד כי טענת המשיבה הינה כי היה מדובר "בנוהג" בלתי חוקי מטעם המשיבה במתן היתרי הבניה בשנים ההן וגם לא הוכח על ידה כי בזמנו עניין זה הינו בלתי חוקי, כל שנאמר במכתבו *"כי לא ניתנה הוראה ע"י הגורמים המשפטיים בעירייה לאי חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות אילו....."*.

לאור המכתב האמור, באם לא ניתנה לשמאיי המשיבה לאורך השנים הוראה מהגורמים המשפטיים לאי חיוב בגין תוכניות אילו, **אזי המסקנה העולה מכך כי שמאיי המשיבה עצמם עת בחנו תוכניות אילו מבחינה שמאית במימושים שונים בסביבה ובנכס דנן הגיעו לכלל מסקנה כי אינן משביחות וכי לא נוצרה כל עליית שווי מקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית.**

כך יוצא איפה, שגם אם לאחר שנים לפתע עמדתה של המשיבה כי ההיתרים והזכויות שהוקנו למקרקעין בסביבה טרם אישורן של התוכניות ניתנו שלא כחוק, הרי שמכל מקום אין בעניין זה להשפיע ולגרום לעליית שווי המקרקעין לאחר אישורן של התוכניות האמורות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית הר/2000/מ'</u> (מרתפים)

<u>מהות ההשבחה</u> –הקמת קומת מרתף אחת בבתי מגורים וילות – קוטג'ים, בשטח של עד 100% היטל הבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית הר/2000/מ'**

א. שמאית המבקשים – כעולה מחוות דעת המבקשים, תכנית זו אינה משביחה, מהסיבות הבאות:

<u>המצב הקודם</u>

<u>השטח המותר</u> - תכנית הר/253/א' הקנתה זכויות לבניית מרתפים בשיעור 65% מהשטח המותר כאמור בסעיף 35 ד' להלן: "שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר".

לאור האמור בסעיף 35 ד' לעיל "השטח המותר" הוא כאמור 25% X 2 קומות, סה"כ 50%, דהיינו שטח המרתף המותר במצב הקודם לאישור תכנית הר/2000/מ' מהווה 65% מסך השטחים הנ"ל.

<u>מגבלת גובה</u> - גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.8 מ'.

להוכחת הטענה מצרפת היתר בניה בנכס אחר בהרצליה פיתוח ברחוב גלי תכלת 21 - גו"ח 6669/207 שם אושר מרתף בשטח 70.6 מ"ר בגובה 2.8 מ' בעוד שטח קומת הקרקע שאושר הינו 102.2 מ"ר (היתר מס' 312 מתאריך 23.08.1977 וכן היתרים נוספים).

<u>מבנה עזר</u> - תכנית הר/253/א' מתירה בחלקה מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר לחלקה שמבוטל במצב חדש בתכנית הר/2000/מ'.

<u>המצב החדש</u>

<u>השטח המותר</u> - תכנית הר/2000/מ' שטח המרתף יהיה אך ורק בקונטור קומת הקרקע כאמור בסעיף 4.3 להלן:

"קירותיהם החיצוניים של קומות המרתף וקומות המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 5 לטבלת שטחים ושימושים למרתפים"

לאור האמור לעיל, שטח המרתפים האפשרי הינו בקונטור קומת הקרקע בלבד.

לפיכך, שטח המרתף המותר הינו 25% X 20/40 X 1,053 מ"ר = 131.62 מ"ר.

המסקנה המתבקשת כאן היא כי במצב החדש לאחר אישור תכנית הר/2000/מ' חל קיטון ניכר בשטח המותר לבניה בקומת המרתף.

<u>מגבלת גובה</u> - גובה קומת המרתף מדוד מרצפת הקומה לתקרת הקומה לא יעלה על 2.2 מ', חלה הפחתה ניכרת של 60 ס"מ בגובה המרתף המותר.

<u>מבנה עזר</u> - תכנית הר/2000/מ' קובעת בסעיף 8 כי ההיתר לבניית מרתף יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד.

לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

דהיינו, לפי הר/2000/מ', לא ניתן לנצל את הזכויות לבניית מבנה עזר עילי בשטח של 25 מ"ר עפ"י תכנית הר/253/א'.

גם אם נקבל את פרשנות המשיבה כי המרתף לפי תכנית הר/253/א' הינו 65% מקונטור הקומה מעליו בהתחשב בהקטנת גובהו, הפחתת מבנה העזר והבינוי הקיים אין כלכליות לבניית המרתף.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאית המבקשים לפי שיטת המשיבה בהתחשב בהוראות הר/253/א' והר/2000/מ', כמופיע לעיל:

<u>מצב קודם</u>: 526.5 מ"ר קרקע X 25% X 65% X 0.55 מקדם למרתף בגובה 2.8 מ' = 47.05 מר"א.

מבנה עזר עילי 12.5 מ"ר X 0.65 מקדם שווי לנספח עילי = 8.125 מר"א.

סה"כ מר"א במצב הקודם: 55.175 מר"א.

<u>מצב חדש</u>: 526.5 מ"ר קרקע X 25% X 0.4 מקדם למרתף בגובה 2.2 מ' = 52.65 מר"א.

סה"כ מר"א במצב החדש: 52.65 מר"א.

בדיון נטען כי גובה קומת מרתף במצב קודם, טוען שמאי המשיבה גובה קומת מרתף במצב הקודם בגובה שלא יעלה על 2.8 מ', הפרשנות שלו הינה ששטח זה הינו ברוטו וכולל עובי תקרה, מדובר בפרשנות שנדחתה אין ספור פעמים ע"י שמאים מכריעים, בשום מקום בתקנון התכנית ו/או תקנות התכנון והבניה נקבע כי גובה קומה כולל את עובי הרצפה/תקרה, פרשנות זו נועדה כדי להקטין את מקדם המרתף במצב הקודם ובכך לפגוע באופן מכוון בזכויות המבקשים, אני מתנגדת לפרשנות הזאת ואני מתנגדת להטעיה של השמאי המכריע לפרשנות התב"ע, לכן כל המסקנות לעניין גובה המרתף בטלות ואינן משקפות את המצב הסטטוטורי והמצב השמאי ע"פ תיקון 84.

לעניין עלויות הבניה של מרתף במצב הקודם/ מצב חדש, באופן מהותי אם נחשוב מה בעצם מה תכנית מ' נותנת, בסה"כ נותנת השלמה ל-35% למרתף, לכן שאני בודקת את השוליות ועלויות הבניה ביחס לתוספת של 35%, אין שום חיסכון בעלויות הבניה.

לעניין מבני העזר, הר/253א, קבעה כי יינתן מבנה עזר שהוא בנוסף למוסך, אני מפנה בעניין זה לסעיף 35א לתקנון התכנית, אח"כ מפנה לסעיף 36א לתקנון התכנית, העניין הוא שהנספח איננו חניה, החניה היא בנוסף, כך החליטו כל השמאים המכריעים שדנו בסוגיה זו, כך נוהגת הוועדה המקומית שהיא מאשרת במבנים שאין בהם מרתפים, מבני עזר בנוסף למוסכים. וזאת במיוחד בהרצליה פיתוח ששם יש צורך ברישוי של חריגות בניה ואין זכויות בניה אז מאשרים את הנספח הזה בצמוד לבית בנוסף למוסך הקיים, כך שלא ברור לי איך שמאי המשיבה נותן פרשנות שהיא בניגוד לוועדה המקומית ובניגוד לתב"ע.

ב. שמאי המשיבה – באומדן ההשבחה בגין תכנית זו הובאו בחשבון הגורמים כדלקמן:

- דחייה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה תוך התייחסות לפחת פיזי ופונקציונאלי (12 שנים בשיעור ריבית של 5%).
- עלויות בניה, שוליות, פונקציונאליות וגובה, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

שטח המגרש 526.5 מ"ר.

קיבולת הבניה המותרת בקומת מרתף במצב הקודם: 16.25% (65% מ - 25%) משטח המגרש.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

קיבולת הבניה המותרת בקומת המרתף במצב החדש : 25% משטח המגרש.
מקדם שווי קומת מרתף במצב הקודם 55% ובמצב החדש 50%.
תוספת שטח אקווי במעוגל 18 מ"ר.
18 מ"ר X 230 ₪/מ"ר אקוי X מקדם דחיה 0.56 = 2,318 ₪ סה"כ השבחה במעוגל.
בתגובה לחוות דעת המבקשים טוען כי **במצב קודם לעניין שטח קומת מרתף** נקבע לפי סעיף 35 ד' לתכנית מס' הר/253 א' :
"שטח קומת המרתף או קומת העמודים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר".
ועל כן הובא בחשבון במסגרת המצב הקודם שטח קומת מרתף של 65% מהשטח המותר בתכסית.
לעניין זה מפנה לשומה המכרעת שנערכה ע"י אינג' שמואל פן שכיהן בעבר כמהנדס עיריית הרצליה בגו"ח 6541/107, ולשומות מכריעות שנערכו ע"י גב' גבע בלטר בגו"ח 6669/564, מר עאטף עאלם בגו"ח 6667/215, גב' שושי שרביט בגו"ח 6533/292.

בנוסף הטענה הועלתה במספר רב של שומות מכריעות ובפני מס' רב של שמאים מכריעים נוספים כדוגמת גב' נאוה סירקיס בגו"ח 6667/395/2, מר רן וירניק בגו"ח 6419/27/2, גב' נורית ג'רבי בגו"ח 236/667, ומר ניקי פרימו בגו"ח 6558/53/2 ובאף אחד מהמקרים לא התקבלה.
השמאית הגב' מיכל בר פרו לא הציגה אף אסמכתא כדוגמת היתר בניה ו/או דף מידע התומכים בהשערתה.

לאור כל האמור לעיל יש לדעתי לקבל את עמדת הוועדה לעניין הזכויות המותרות בקומת המרתף במצב הקודם 65% משטח תכסית קומת הקרקע.

לעניין **גובה קומת המרתף במצב הקודם** בהתאם לתכנית הר/253 א' ניתן לבנות קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.8 מ'.
גובה זה הינו ברוטו בהתבסס על הגורמים הבאים :
הגבהים המפורטים בסעיף 42 בתכנית הר/253 א' ביחס לכלל הקומות מתייחסים לגובה קומה ברוטו, כפי שנקבע בסעיף מס' 17 לגובה קומת העמודים ובסעיף 36 ד' לגובה מבנה העזר.

לטענת שמאית המבקשת לגובה 2.8 מ' במרתף בגו"ח 6669/207, השיב כי היתר זה הוצג במס' רב של שומות מכריעות וניתן לראות בו ששטח המרתף מחושב כשטח עיקרי ולא כשטח שירות.

להלן היתרי בניה המפורסמים באתר העירייה ניתן לראות כי במצב הקודם אושרו היתרי בניה למרתפים בגובה של 2.2 מ' בלבד, כדלקמן :

כתובת	גוש/חלקה	היתר בניה מס' מתאריך	גובה מרתף
בן יהודה 56 ב'	6546/726/4	148 מתאריך 28.04.1980	2.2 מ'
דרור 6	6536/384/4	249 מתאריך 29.07.1980	2.2 מ'
הגדוד העברי 21	6536/745/2	221 מתאריך 12.07.1981	2.2 מ'
הרב קוק 65	6527/38/4	302 מתאריך 16.09.1981	2.2 מ'
מזא"ה 22	6538/192/3	176 מתאריך 28.06.1988	2.2 מ'

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כתובת	גוש/חלקה	היתר בניה מס' מתאריך	גובה מרתף
העלייה השנייה 25/1	6536/773/4	396 מתאריך 31.12.1981	2.2 מ'
המלך יהושפט 12	6667/566	380 מתאריך 18.10.1977	2.2 מ'
דוד המלך 52	6667/686	313 מתאריך 11.11.1984	2.2 מ'
ירמיהו 10	6517/57	16 מתאריך 22.01.1986	2.2 מ'

תחת הנחה ששוק המקרקעין בכלל ובעלי הזכויות בפרט נחשבים כמי שרוצים למקסם את זכויותיהם הרי שניתן להסיק מהאמור לעיל, שלא ניתן היה לבנות מרתף בגובה של 2.8 מ' נטו ושהשוק לא העניק ערך נוסף לתוספת הגובה בקומת המרתף ועל כן לא ניצל זכות זו.

עלויות בניית מרתף במצב הקודם ובמצב החדש - בהתחשב בעובדה שבשני מצבי התכנון היה צורך בבניית 4 דפנות למרתף הרי שעלות תוספת השטח למ"ר ממוצע במצב חדש נמוכה מעלות הבניה למ"ר בממוצע במצב הקודם.

ככל שיקבע שקיימת שונות בגובה המרתף במצב הקודם לעומת המצב החדש, הרי שחיסכון בעלות הבניה מתקזז כנגד התוספת השולית לגובה.

בעניין **מבנה העזר**, התכנית לא מבטלת את הזכויות למבנה העזר, שנקבע בתכנית הר/253 א', למוסד למכונית אחת, משום שבמצב חדש, שטח החניה הוחרג משטח מבני העזר שיש לכלול במרתף.

מעיון בדפי מידע תכנוני באתר העירייה וכן מעיון בתכניות בקשה להיתר מאושרות ניתן לראות כי תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חניה ובכל מקרה לא יותר מ - 39 מ"ר ליח"ד.

מעיון בהיתר בניה מס' 20110009 מיום 31.10.2011, ניתן לראות כי בנוסף לקומת מרתף מלאה הותר לבנות בקומת הקרקע מבנה עזר - חניה בשטח של 30 מ"ר.

לחילופין יצוין כי גם אם לשיטת השמאית המבקשים לא ניתן לבנות מבנה עזר / נספח במצב החדש אזי היה עליה לערוך את התחשיב בשינויים כדלקמן:

- במצב חדש יש לזכות בגין הגדלת שטח חצר.
- היות ונקבעה דחיה להקמת קומת מרתף, ניתן היה להמשיך ולהשתמש באותה תקופה במבנה עזר, משמע יש לדחות את אובדן שטח מבנה עזר.

שמאית המבקשים קבעה מקדמים גובה של 0.4 לגובה של 2.2 ו - 0.55 לגובה של 2.8, המביא להפרש בשיעור של כ-38% ואינו סביר למועד הקובע ולנכס שבנדון.

שווי מ"ר מבונה אקו' מבוסס, בין היתר, על פסיקות שמאים מכריעים כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון נזרי מתאריך 28.12.2017, נכס בגו"ח 6558/292/1, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 220 ₪.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע מוטי דיאמנט מתאריך 25.11.2019, נכס בגו"ח 6558/592, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 225 ₪.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מתאריך 17.11.2019, נכס בגו"ח 6558/185/1-2, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 220 ₪.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן, במצב הקודם (תכנית הר/253 א') ניתן היה לבנות קומת מרתף בשטח שלא יעלה על 65% מהשטח המותר בגובה של עד 2.8 מ'.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בסעיף 35 ד' בהוראות התכנית הר/253 א' נקבע כי "שטח קומת המרתף או קומת העומדים - אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה - לא יעלה על 65% מהשטח המותר".

ההוראות מתייחסות לקומת המרתף ולקומת העמודים, בעניין טענת המשיבה, לא מצאתי הגיון ששטח קומת העמודים יעלה על שטח קומה רגילה ועל כן אני סבור כי הפרשנות בעניין זה הינה ששטח קומת המרתף/עמודים ייגזר משטח הקומה שמעליה ולא משטח הבנייה הכולל.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

בנוסף, ניתן לבנות מבני עזר לכל המגרש בשטח של עד 25 מ"ר (12.5 מ"ר ליח"ד) בגובה עד 2.4 מ'.

שמאית המבקשים טוענת ששטח החניה הינו בנוסף לשטח הנספח/מבנה עזר.

בעניין זה, תכנית הר/253/א' מגדירה מהו נספח: *"מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת, וכל בנין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית".*

מעיון בטבלת השטחים עולה כי שטח הנספח הינו עד 25 מ"ר עבור 2 יח"ד, לאחר מכן סעיף 35 א' בא לומר ששטח הנספח הוא מעבר לשטח הבניה המפורט בטבלה.

סעיף 36 ה' אומר כי לא ניתן להגדיל את שטח <u>הנספחים</u> האמור בטבלת השטחים, קרי עד 25 מ"ר לשתי יח"ד (12.5 מ"ר ליח"ד).

לבסוף, סעיף 36 א' איננו הגדלה של שטחי הנספחים אלא הגדלה של שימושי הנספחים, במילים אחרות, הסעיף מתיר רק שימוש נספח אחד (חניה) כאשר הסעיף מחריג ואומר שעל אותו נספח אפשר לעשות שימוש נוסף.

מהאמור לעיל, איני מסכים עם טענת שמאית המבקשים בעניין זה.

במצב החדש בהתאם להוראות תכנית הר/2000/מ', שטח המרתף גדל עד 100% היטל הבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.

לצורך קבלת ההיתר לבנית מרתף עפ"י תכנית זאת, שטח קומת המרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד **ולא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.**

כאמור לעיל ולמיטב הבנתי מבנה עזר המותר לצורך שימוש חיצוני מחוץ למרתף הינו חניה בלבד.

לסיכומו של עניין, התכנית מאפשרת שטח גדול יותר אך מאידך מקטינה את גובה המרתף מ- 2.8 מ' ל - 2.2 מ', מתקבלת פגיעה בגין ההקטנה של כ - 12.5%, (0.6/2.2)x46%[11] (קומת מרתף)=12.5%.

לפיכך, במצב החדש הובא בחשבון שטח המרתף במקדם אקו' של 0.46[12] ושטח מבנה עזר בשימוש לחניה בלבד, ואילו במצב הקודם הובא בחשבון שטח המרתף במקדם אקו' של 0.52 (תוספת של 12.5% למקדם האקו' לעומת המצב הקודם) בגין גובהו (2.8 מ' לעומת 2.2 מ') והמבנה עזר הובא בחשבון ללא הגבלה של שימוש.

לעניין שטח המרתף הובאו בחשבון מקדמי שוליות כמפורט בתחשיב.

לאור גילו של הנכס נכון למועד הקובע, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה למרתף אשר מצריך את הריסת המבנה.

[11] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

[12] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתבסס על פרק הרישוי לעיל, ההיתר הראשון שניתן היה בתאריך 15.05.1951.

לפיכך, הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים[13] של הנכס לפי 12 שנים (50 שנה), בדומה למשיבה, אך בשיעור היוון של 6% ועל כן הטענה לעניין עלויות התאמה לגובה אינן רלוונטיות.

בעניין גובה המרתף, בהוראות התכנית הר/253 א' אין שום הוראה ברורה לעניין קומת המרתף.

ואילו הוראות תכנית הר/2000/מ' מחדדות את הפרשנות שההתייחסות לגובה קומת המרתף הינה כגובה נטו ולכן במקרה דנן הפרשנות לעניין הגובה הינו נטו גם במצב הקודם (תכנית הר/ 253 א').

לעניין ערכי השווי, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 230 ₪/מ"ר בדומה לאמור בחוות דעת המשיבה – תוך התחשבות במיקום הנכס כמגרש פינתי ברחוב ללא מוצא.

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית הר/2000 ב'</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – הוראות לבניית בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית הר/2000/מ'**

א. שמאית המבקשים – בשומה מכרעת לחלקה גובלת ממזרח, חלקה 67 בגוש 6558, הסכימו שמאי המשיבה ושמאי המבקש כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הינו 1,200 ₪ (בהתבסס על ניתוח עסקאות) וכי מקדם הבריכה (תוספת שווי לחצר) הינו 0.1.

המחלוקת הייתה לעניין דחייה עד להבשלת התנאים להקמת בריכת שחיה, מאחר ובמועד הקובע לא היה מקובל לבנות בשכונה בריכות שחיה (שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה ל - 10 שנים ושמאי המשיבה לא הביא בחשבון דחיה).

השמאי המכריע מר גיל הרצברג פסק כי:

"קיים ספק רב בדבר הביקוש לבריכות שחייה במקום במועד הקובע ולדעתי אין מקום לגביית היטל השבחה בגין תכנית זו בשכונה הנדונה. כמו כן, אין מקום לדעתי להביא בחשבון דחייה ל"הבשלת" הביקוש לבריכות שחייה באשר אין מדובר בדחייה סטטוטורית או דחייה עקב מבנה קיים ואף שבמקום הוקמו מספר בריכות (לרבות בריכה שהוקמה בנכס הצמוד מדרום לפי היתר משנת 2010) אין בכך הוכחה בדבר ביקוש לבריכות שחיה בשכונה במועד הקובע".

שמאית המבקשים מסכימה עם דעת השמאי המכריע מר גיל הרצברג וקבעה כי אין מקום לגבות היטל השבחה במועד הקובע בשכונת נווה עמל עקב אי ביקוש לבריכות שחייה.

לחלופין, באם נביא בחשבון שווי מר"א ומקדם בריכה שהוסכמו הן על שמאי המשיבה והן השמאי המכריע לפי שומה מכרעת לחלקה גובלת ממזרח, חלקה 67 בגוש 6558:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר מבונה
שטח בריכה אפקטיבי	30	10%	3
השבחה במ"ר מבונה	-	-	3
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 1,200
השבחה	**-**	**-**	₪ **3,600**

[13] הובא בחשבון 50 שנה לאורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון נטען כי נווה עמל היא החצר האחורית של הרצליה, במועד שבו אושרה תכנית הבריכות השכונה הייתה בעלת מעמד חתך סוציואקונומי נמוך, יש החלטות שמאים מכריעים שביטלו לחלוטין את החיוב לבריכת שחייה מכיוון שלא הייתה ממשות לבריכות שחייה בשכונה בתקופת המועד הקובע.

שמאי המשיבה טוען שיש בקשות לבריכות שחייה, רק שאינו מפרט את המועד, נווה עמל של שנת 1997 איננה נווה עמל של היום.

יש פירוט של שמאים מכריעים שחייבו על בריכות שחייה בנווה עמל, אבל יש גם שמאים מכריעים שקבעו שאין, כגון: ניקי פרימו, בועז קוט, מלוכנא, ז"א כל מקרה הינו לגופו של עניין.

פה פרטנית במיקום זה, לא נתבקשו כל בריכות שחייה במועד הקובע, ואין שום הצדקה לחיוב.

בעניין זה מפנה להחלטות וועדות ערר שקבעו שבכל מקום שמותר שימוש של מגורים מותרת גם בריכת שחייה וזאת כמשתמע בגבולות קווי הבניין המותרים, במגרש הזה יכלו לקבל בריכת שחייה טרם תכנית הבריכות וזאת כפי שרואים ואף שלחתי היתרים עוד בטרם אישור תכנית הר/2000 ב מדובר במגרש מספיק גדול שניתן לעשות בריכה בקווי בניין.

ב. **שמאי המשיבה** – הובא בחשבון כי שטח הבריכה על חשבון שטח חצר (השבחה בשיעור 10%), שטח בריכה של 30 מ"ר.

בהתחשב בערכי השווי לעניין תכנית הר/1635/א' (לשנת 2000) כפי שיובהרו בהמשך נראה לי סביר לקבוע את השווי של 1,700 ₪ לשנת 1997.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

שטח בריכה ביחס לשטח החלק ותת החלקה	-	30
מקדם בריכה בנטרול חצר	-	0.1
שטח לחיוב	-	3
שווי קרקע למ"ר מבונה	-	₪ 1,700
סה"כ השבחה	-	₪ **5,100**

בתשובת המשיבה לחוות דעת המבקשים נטען כי ממועד אישור התכנית ועד היום הוגשו מס' רב של בקשות להיתרי בניה לבריכות שחיה פרטיות בשכונת נווה עמל, כדלקמן:

- רחוב מורדי הגטאות 28 (6558/488/1,2) - 80 מ"ר.
- רחוב קיבוץ גלויות 67 (6558/631/3) - 21.51 מ"ר.
- רחוב כצנלסון 38 (6558/561) - 31.5 מ"ר.
- רחוב קיבוץ גלויות 155 (6558/579) - 50.16 מ"ר.
- רחוב בורוכוב 52 (6558/67/2) - 45 מ"ר.

כמו כן, מעיון בפסיקות שמאים מכריעים רבים ניתן לראות כי מרביתם קובעים כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן הכרעות של שמאים מכריעים מהסביבה:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת
אייל יצחקי	6558/264	ישראל שוחט 14
אמנון נזרי	6558/292/1	דוד אלעזר 32
אלי כהן	6558/567/1	חוני המעגל 5
יעקב פז	6558/185/2	רכב ישראל 4
מוטי דיאמנט	6558/295/1	יצחק שדה 71
מנחם מלוכנא	6558/624	קיבות גלויות
בועז קוט	6558/566/1	מלקוש 8
ארז כהן	6558/578/1	קיבוץ גלויות 159

בדיון נטען כי לעניין הבריכות, הטענה לפיה בנו או לא בנו אינה רלוונטית לעניין הזכויות שניתנו לדוגמא: קיימת תוכנית לחדרי יציאה לגג, אין מחלוקת שהתכנית יצרה השבחה למרות שלא בכל גג בנו חדרי יציאה לגג.

לעניין החלטות וועדה שלהן טענה שמאית המבקש שניתנו לבריכות טרם תכנית הבריכות, החלטות וועדות ערר אותן הציגה שמאית המבקש, אינן רלוונטיות לאזורים בהם קיימת תוכנית לבריכות הם ניתנו במועד מאוחר משמעותית למועד הקובע ולכן אינן רלוונטיות למועד הקובע וניתן לראות את כלל ההחלטות של השמאים בעניין זה, לעניין ההיתרים חשוב לציין שמדובר במספר בודד של היתרי בניה שאינם מוכיחים על נוהג של וועדה הם ניתנו מבלי שהייתה תב"ע רלוונטית שיכלה לאפשר אותם, הם ניתנו שנים רבות לפני אישור התב"ע וניתן לראות גם בפסיקה מה התנאים לנוהג ולהיווכח שהמספר המצומצם של ההיתרים שניתנו לא מהווה הוכחה.

ג. **הכרעה** – במקרה דנן נתבקשתי לאמוד את ההשבחה בגין האפשרות לבנות בריכת שחייה נכון למועד הקובע של התכנית.

היות ומדובר בשנת 1997, מצאתי לנכון לסקור את היתרי הבניה שניתנו לבריכות שחייה בסביבת הנכס נשוא ההחלטה.

מעיון בתצלום אוויר במערכת GIS באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, איתרתי מעט נכסים בסביבה שבהם נבנו בריכות שחייה.

לאחר בדיקה של ההיתרים שניתנו לצורך בניית הבריכה עולה כי נכון לשנת 1997, לא הבשילו התנאים בסביבת הנכס לבניית בריכות שחייה, ועל כן אני סבור כי אין השבחה בגין תכנית זו.

לסיכומו של עניין, בעניין זה יש לבחון את ההשבחה נכון למועד הקובע ולא במרחק השנים כפי שנקט שמאי המשיבה (ראה פירוט בהמשך), האם בשנים ההם, לאור מצבה אפיונה ומעמדה של השכונה האם הקונה הסביר היה נותן תוספת שווי ברכישת נכס בגין התרת בניית בריכת שחייה ?
בשנים ההן, במועד הקובע, הנני סבור כי לא הייתה כל תרומת שווי-תוספת שווי בגין כך.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן מס' מועט של היתרים שמצאתי בסביבת הנכס (בשכונת נווה עמל) מתוך אתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה:

כתובת	גו"ח	מס' היתר	תאריך היתר	מהות ההיתר (הקטע הרלוונטי לעניין בריכה)
צעירי ציון 21	6558/62	20030243	05.11.2003	בריכה וחדר מכונות לבריכה.
רמז 4 א'	6558/127	20030012	03.07.2003	בריכה וחדר מכונות לבריכה.
בורוכוב 83	6558/47	20060306	30.11.2006	ב. שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לבריכה.
קיבוץ גלויות 78	6558/608	20080308	08.03.2009	בריכת וחדר מכונות תת קרקעי לבריכה.
בורוכוב 60	6558/60	20140459	29.03.2015	בריכה וחדר מכונות לבריכה.

שמאי המשיבה טען בתשובתו להיתרי בניה נוספים לבניית בריכת שחיה בסביבה, בעניין זה מצאתי לנכון לאתר את אותן הבקשות ולראות מתי ניתן ההיתר הבניה.

להלן הממצאים מתוך אתר הוועדה המקומית:

- רחוב מורדי הגטאות 28 (6558/488/1,2) - היתר בניה מס' 20130769 מתאריך **21.06.2015.**
- רחוב קיבוץ גלויות 67 (6558/631/3) - היתר בניה מס' 20120190 מתאריך **14.11.2013.**
- רחוב כצנלסון 38 (6558/561) - היתר בניה מס' 20100519 מתאריך **03.02.2013.**
- רחוב קיבוץ גלויות 155 (6558/579) - היתר בניה מס' 20080132 מתאריך **21.10.2009.**
- רחוב בורוכוב 52 (6558/67/2) - היתר בניה מס' 20090638 מתאריך **30.11.2010.**

לסיכומו של עניין, אף כעולה מנתוני שמאי המשיבה עצמו, במועד הקובע ו/או בסמוך אליו לא אותרו כלל היתרים לבניית בריכות שחייה, ההיתרים האמורים (שהינם מועטים) הינם לאחר שנים מהמועד הקובע, בזמנים שהשכונה שינתה את צביונה ואופייה, ורמת החיים הכלכלית השתנתה.
במבחן הקונה הסביר הנני סבור כי הקונה הסביר לא היה משלם ברכישת נכס בסביבה על זכויות אלו שהוקנו, קרי לתוכנית זו לא הייתה השפעה על שוק המקרקעין לפני אישורה ואחרי אישורה.

עניין נוסף, בשים לב, כי התכנית האמורה הינה תכנית החלה על כל מרחב העיר הרצליה, וכי לא מדובר בתוכנית קונקרטית לשכונת נווה עמל, רוצה לומר, כי הנני סבור כי מטרתה של תוכנית זו במועדה כוונה תחילה לשכונה כגון הרצליה פיתוח, ובהעדר רלוונטיות לשכונת נווה עמל. באם הייתה תכנית קונקרטית לשכונת נווה עמל אזי ניתן היה לטעון כי יש ביקושים לכך, רק **לאחר שנים** לאור השינויים והתמורות שחלו בשכונה (שאינם רלוונטיים למועד הקובע) נוצרה היתכנות לתכנית זו.

בעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה עמל:

שם השמאי המכריע	כתובת	החלטה
גיל הרצברג	בורוכוב 52	לא חלה השבחה
ניקי פרימו	בורוכוב 66	לא חלה השבחה
עומר סרחאן	קיבוץ גלויות 83	לא חלה השבחה
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	לא חלה השבחה
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	לא חלה השבחה

לאור האמור לעיל, ולאחר הבדיקה שערכתי עולה כי נכון לשנת 1997, לא הבשילו התנאים בסביבת הנכס לבניית בריכות, ועל כן אני סבור כי אין השבחה בגין תכנית זו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית הר/1635/א'</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – ניתן להשתמש בחלל גג הרעפים לצורך מגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

<u>עובדה ראשונה</u> – ערכי שווי, מקדם שווי עליית גג ומקדם הפחתה לשוליות.

א. שמאית המבקשים – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות מהסביבה.

מסכימה עם תחשיב שמאי המשיבה לעניין שטח עליית הגג 78 מ"ר (60% מקומה עליונה).

מאחר ומדובר בתוספת שטח משמעותית למבנה הרי שיש לנקוט אף במקדם שוליות.

הובא בחשבון מקדם שוליות 0.7 בדומה לקביעתו של השמאי המכריע גיל הרצברג, בשומה המכרעת בחלקה 67 בגוש 6558.

כמו כן, מפנה לשומה מכרעת נוספת של השמאית נורית ג'רבי ברחוב בורוכוב 43, בשכונת נווה עמל גם שם ננקט תחשיבה הכולל מקדם שוליות של 0.8.

לאור האמור לעיל, בחוות דעת המבקשים הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 ומקדם שווי של 0.75.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאית המבקשים:

<u>מרכיב</u>	<u>כמות</u>
שטח לניצול בעליית הגג	78
מקדם שטח בעליית הגג	0.75
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,500
השבחה	₪ **72,200**

ב. שמאי המשיבה – הובאו בחשבון, בין היתר, מקדמים לעניין מיקום, גובה, שוליות, חלל גג ודחייה. בהתבסס על נתוני השוואה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,600 ₪.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

תוספת שטח לניצול (60% משטח קומה א')	78
מקדם עליית גג	0.75
מקדם דחייה 90% (2 שנים, בשיעור 5%)	0.9
שווי קרקע למ"ר מבונה בהתחשב במיקום ובשוליות	₪ 1,600
סה"כ השבחה	₪ **84,240**

בתשובה לחוות דעת המבקש נטען כי לדעתו בהתחשב בפסיקות של שמאים מכריעים בשכונה שבנדון ובהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, אין להביא בחשבון מקדם דחייה בדומה להחלטת שמאית המבקשים, למרות שהובא בחשבון בחוות דעתו מקדם דחיה על הצד הזהיר של 90%.

אין מחלוקת לעניין שטח חלל הגג המותר ומקדם חלל הגג (0.75).

שמאית המבקשים הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,500 ₪ ומשווי זה הפחיתה 20% בגין שוליות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מניתוח נתוני ההשוואה המפורטים בחוות דעתי, אשר נערכו טרם אישור תכנית מס' הר/1635/א' מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 2,785 ₪.

מחיר עסקה	מע"מ ויזמות מופחתים	שווי מחוברים	שטח אקו'*	שווי מ"ר קרקע למבונה אקו'
1,177,254 ₪	-	-	397 מ"ר	2,870 ₪
1,325,520 ₪	20%	216,000 ₪	362 מ"ר	2,368 ₪
1,195,600 ₪	20%	90,000 ₪	279 מ"ר	3,117 ₪

- שטח עיקרי בקומות לפי מקדם 1, מרתף לפי מקדם 50%, בריכה 30 מ"ר לפי מקדם 35% וחצר לפי מקדם 25%.

על כן, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,600 ₪ בהתחשב במיקום ושוליות על הצד הזהיר.

ג. הכרעה – לאור גילו של הבית הגעתי למסקנה שבמקרה דנן יש לתת דחייה על הצד הזהיר.
דחייה זו חופפת לדחייה שהובאה בהחלטתי בתכנית הר/2000/מ' ובה נקבע כי אורך החיים הכלכליים של הנכס מסתיימים בשנת 2002 (ראה הכרעתי לעיל לעניין זה).
כאמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

בהתבסס על תכניות תקפות, השטח המבונה שניתן לבנות בנכס הינו 263.25 מ"ר (שטח החלקה 526.5 מ"ר X 0.25 X 2 קומות) + קומת מרתף בשטח של כ - 131.625 מ"ר ולכן יש להביא בחשבון שוליות בגין הזכויות הנוספות בעליית הגג בשטח של כ - 78 מ"ר.
לעניין זה הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.7.

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על עסקאות מכר מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ובהתייחס להחלטות שמאים מכריעים בסביבה והתאמה למיקום (מגרש פינתי העדר גבילות עם שכנים - שצ"פ, רחוב ללא מוצא), יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,550 ₪.
קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין המקדם האקו' לשטח בחלל הגג - 0.75.

להלן ערכי השווי ומקדם אקו' לעליית הגג שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שם השמאי המכריע	כתובת	גוש חלקה	ערכי שווי	מקדם אקו' עליית גג
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67	1,700 ₪	0.75
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53	1,600 ₪	0.75
ארז כהן	קיבוץ גלויות 159	6558/578	1,400 ₪	0.75
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6558/292	1,500 ₪	0.7
יעקב פז	בורוכוב 59 א'	6558/34	1,500 ₪	0.7

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מעסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה הקרובה, עולים הנתונים הבאים:

- ברחוב בורוכוב 23[14] (גו"ח 6558/27) בתאריך 23.11.1999 נמכר מבנה בשטח של 75 מ"ר ושטח קרקע של כ - 721.5 מ"ר (מחצית מהחלקה[15]), בתמורה של 1,164,350 ₪, בשטח מבונה אקו' של כ - 518 מ"ר, לאחר "חילוץ", מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ - **1,667 ₪.**
- ברחוב בורוכוב 27 (גו"ח 6558/24) בתאריך 03.05.2000 נמכר מבנה בשטח של 70 מ"ר ושטח קרקע של כ - 995.5 מ"ר (מחצית מהחלקה[16]), בתמורה של 1,245,620 ₪, בשטח מבונה אקו' של כ - 682 מ"ר, לאחר "חילוץ", מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ - **1,416 ₪.**

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית הר/2029</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – תכנית הקובעת הוראות בדבר התחדשות עירונית בשכונת נווה עמל ומגדילה את זכויות הבנייה והצפיפות.

מעיון בתחשיבים המפורטים בחוות הדעת של הצדדים עולה כי קיימות מס' מחלוקות / הסכמות כדלקמן:

תיאור המחלוקות / הסכמות ב"מצב הקודם"	שמאית המבקשים	שמאי המשיבה[17]
מקדמים לשטח מרתף	מקדם אקו' 0.4, שטח מעל 100 מ"ר מקדם שוליות 0.9.	מקדם אקו' 0.5 למרתף בגובה 2.2 מ'.
מקדם שוליות לשטח עיקרי מעל 200 מ"ר	מקדם שוליות 0.9.	ראה הפניה מטה.
מקדם אקו' לשטח הבריכה	25 מ"ר במקדם אקו' 0.35.	לא ניתנה התייחסות.
מקדם אקו' לשטח החניה	39 מ"ר במקדם אקו' 0.3.	לא ניתנה התייחסות.
מקדמים לשטח עליית הגג	מקדם אקו' 0.75, מקדם שוליות 0.8.	מקדם אקו' 0.75.
חצר	מקדם 0.25.	מקדם 0.25.

[14] מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי בגו"ח הנדונים הכתובת הינה בורוכוב 33.

[15] שטח החלקה הינו 1,443 מ"ר עפ"י נתונים מתוך אתר האינטרנטי של הוועדה המקומית.

[16] שטח החלקה הינו 1,991 מ"ר עפ"י נתונים מתוך אתר האינטרנטי של הוועדה המקומית.

[17] הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לכל התחשיב של 6%.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תיאור המחלוקות / הסכמות ב"מצב החדש"	שמאית המבקשים	שמאי המשיבה
מקדמים לשטח המרתף	מקדם אקו' 0.4, שטח מעל 180 מ"ר מקדם שוליות 0.9.	מקדם אקו' 0.55 למרתף בגובה 2.5 מ'.
מקדם אקו' לשטח החניה	78 מ"ר לשתי יח"ד במקדם אקו' 0.3.	לא ניתנה התייחסות.
מקדם אקו' לשטח הבריכה	50 מ"ר במקדם אקו' 0.35.	לא ניתנה התייחסות.
מקדם אקו' לשטח החצר	מקדם אקו' 0.25.	מקדם אקו' 0.25.
חצר פגומה / שביל גישה לעורף החלקה	שטח של 72 מ"ר במקדם אקו' 0.1.	הובא בחשבון מקדם משוקלל ביחד עם הצפיפות.
מקדם צפיפות לשתי יח"ד	מקדם אקו' 0.9.	מקדם אקו' כ - 0.93 בהתחשב בהוראות בינוי, צפיפות, יח"ד עורפית, דרך גישה וגובה.
שווי מ"ר מבונה	**6,300 ₪.**	**6,500 ₪.**

<u>עובדה ראשונה</u> – מקדמים.

א. שמאית המבקשים – לעניין התחשיב ועקרונות השומה הריני להפנות לשומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברחוב בורוכוב 43 (גו"ח 6577/16) - מקרה זהה במאפייניו בשני מצבי התכנון.

בדיון נטען כי לעניין המצב החדש לתוכנית 2029 גובה המרתף החדש הינו 2.2 מ', לכן תשובת המשיבה איננה בהתאם למה שכתבתי, הפרשנות של גובה 2.5 מ' במצב החדש היא של שמאי המשיבה והוועדה המקומית לא הגישה שום ערר על קביעה זו בהחלטות שמאים מכריעים, גישתה בהחלטות שמאים מכריעים נדחתה, מפנה בעניין זה להחלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגוש 6577 חלקה 16 רח' בורכוב 43, אשר דחתה את גישת שמאי המשיבה (מר נתי נוימן במקרה זה) ובפנייה מאוחרת של שמאי הוועדה המקומית לאחר מתן ההחלטה, הוסבר לפנים משורת הדין ע"י השמאית המכריעה כי תכנית הר/2029 לא שינתה את השימושים במרתף והוראותיה, הקובעות שגובה קומת מרתף לא יפחת מ-2.5 מ', נכללות בסעיף 6.2 (2) העוסק בחניה ולא בשטחים אחרים במרתף, קרי יש את ההבחנה, מפנה להחלטה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור שגם דחתה את טענת המשיבה לעניין גובה המרתף וזאת לאחר שהתבקשה תגובת היועמ"ש ולא ניתנה, כך שפרשנות שמאי המשיבה לא התקבלה בשום שלב ע"י השמאיות המכריעות כפי שציינתי, ולכן כל האמור בעמ' 7 ובכל תגובה לנושא גובה מרתף בתכנית הר/2029 נדחה על סף.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לעניין ביטול מגבלת גובה מבנה - זה לא נכון, אני לא יכולה לבנות קומת גג איך שבא לי, אני מוגבלת לפי תכנית 1635ב בעניין השיפועים של 45 מעלות, לכן אין פה שום שיפור ביחס למצב הקודם לעניין הגובה ואני דוחה את האמור בסעיף זה.

לעניין תוספת זכויות לבריכה - אין פה תוספת זכויות לבריכה, הבינוי של התכנית ביחס לשטח המגרש, והגישה של דרך משותפת ליחידה האחורית/עורפית בעצם מאיינת לי את הכלכליות של בניית בריכה לפחות ביחידה הקדמית, אנו רואים את זה בנכסים כגון ברחוב בורכוב 5 כמעט שאין חצר ליחידה הקדמית בגלל שבילל הגישה, ולכן אין תוספת זכויות, לפי החלטת וועדת הערר ממילא יכולתי לבנות בריכה טרם התכנית, התכנית לא מקנה זכויות לבריכה שניה זה לא משתמע ממנה ולא כתוב בשום מקום.

לעניין הממ"ד - הממ"ד הינו מתוקף הוראות הג"א, התכנית לא מקנה זכות לממ"ד ואנו רואים את זה בהחלטה עקרונית של הוועדה המקומית הזכות לממ"ד היא ע"פ הוראות הג"א כסעיף חיצון לתכנית.

לעניין מעבר למלוא ניצול מלוא הזכויות, אין ספק ואין ויכוח שיש ניצולי של מלוא הזכויות של 70% בקומת הקרקע, אבל, אם אני לא בונה חלל גג אין לי שום אפשרות לעשות מרפסת גג, תכנית 1635א, 1635, 1635ב, באופן חד משמעי אינן מקנות ואף אוסרות חדר יציאה לגג בקוטג'ים, התקנת מדרגות חיצוניות כפי שטוען שמאי המשיבה, הן מתוך הדירה ומקיר חיצוני איננה אפשרית, בשום מקום בתכנית 2029 לא נכתב שניתן לבנות מדרגות לגג ולהתקין מרפסת גג, יש פה בסעיף הזה סתירה פנימית. אני חושבת שסעיף זה איננו רלוונטי.

לגבי שווי מ"ר מבונה איקוו', בחוות דעתי יש התייחסות על בסיס החלטות שמאים מכריעים, יש לידו שטח לא מפותח ותחנה של יד שרה במקלט, ככה שיש הצדקה לשווי מ"ר מבונה בחוות דעתי.
לגבי המקדמים, נושא המקדמים נקבע בחוות דעתי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כמו כן גם התחשיב בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
לעניין תוספת שטחי שירות וזכות למרפסת גג פתוחה, אני לקחתי בחשבון שטחי שירות עיליים בתחשיב, דבר שני לגבי מרפסת גג כפי שפירטתי מדובר בסברה בעלמא.

ב. שמאי המשיבה – המקדמים בחוות דעת המשיבה כמפורט בטבלה לעיל.

במכתב התגובה לחוות דעת המבקש נטען כי תכנית מס' הר/2029 יצרה השבחה בנכס שבנדון, בזכות הנושאים הבאים:

- תוספת זכות להקמת יח"ד נוספת.
- הפיכת שטחים שוליים במצב קודם ליח"ד אחת, לשטחים אפקטיביים במצב חדש עבור יח"ד שניה.
- תוספת שטח עיקרי:

  מצב קודם 50% + 0.75 X 0.6 X 25% (חלל גג)=61.25%.

  מצב חדש 70%.
- תוספת שטח לקומת המרתף היות ושטח תכסית המבנה גדל 25% ל - 35%.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- תוספת גובה לקומת המרתף מ - 2.2 מ' עפ"י תכנית מס' הר/2000/מ' ל - 2.5 מ' ומעלה עפ"י תכנית מס' הר/2029.
- ביטול מגבלת גובה מבנה:

במצב הקודם 9 מ' כולל קומת חלל גג (3 מ' בממוצע לקומה).

במצב החדש 7 מ' + קומת חלל גג (3.5 מ' בממוצע לקומות קרקע ו-א' ואין הגבלה לקומת חלל הגג).

- תוספת זכויות לבריכה נוספת עבור היח"ד השנייה.
- תוספת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת 15 מ"ר ליח"ד.
- תוספת זכות לממ"ד נוסף.
- מעבר לניצול מלוא הזכויות בקומות קרקע + א' (70%) ניתן לבנות מדרגות לגג וליהנות ממרפסת גג בשטח של 35% משטח המגרש.

להלן התייחסות למקדמים אקו' כעולה ממכתב התשובה:

מקדם גובה קומת מרתף במצב הקודם ובמצב החדש ומקדם גובה קומות המגורים - בתחשיבי שמאית המבקשים לעניין תכנית הר/2000/מ' נקבע מקדם מרתף בגובה 2.2 מ' של 0.4 ומקדם מרתף בגובה 2.8 מ' של 0.55.

בתכנית הר/2029 שונה גובה המרתף המותר מ - 2.2 מ' עפ"י תכנית מס' הר/2000/מ' ל - "לא יפחת מ - 2.5 מ'" לפי תכנית הר/2029, סעיף 6.2 (2).

בתחשיבי שמאית המבקשים לעניין התכנית הר/2029 הובא בחשבון מקדם זהה לשטח המרתף בשיעור 0.4.

יש לקבוע מקדם שווי גבוה יותר לשטח המרתף במצב החדש בעקבות השינוי המותר בגובה (כפי שגם קבעת שמאית המבקשים בתכנית הר/2000/מ').

כמו כן, יצוין כי גם לעניין השטחים העליים בוטלה מגבלת הגובה.

גובה רום הגג בתכנית הר/1635/א' לא יעלה על 9 מ' (משמע 3 מ' לכל קומה בממוצע).

בתכנית הר/2029 הגובה המותר לקומות א' + ב' הינו 7 מ' ממוצע 3.5 מ' לקומה.

כמו כן, לעניין גובה חלל מרתף מותר במצב חדש ניתן לעיין לדוג' בהיתרי בניה לנכסים כדלקמן:

גוש 6558, חלקה 561/2 - רחוב כצנלסון 38.

גוש 6558, חלקה 448/2 - רחוב יציאת אירופה 39.

מקדם שוליות - שמאית המבקשים קובעת במצב הקודם מקדם שוליות ליח"ד מעל גודל של 300 מ"ר (100 מ"ר במרתף, 100 מ"ר בקומת קרקע ו - 100 מ"ר בקומה א').

לעומת זאת במצב חדש משום מה קובעת מקדם שוליות ליח"ד מעל גודל של 270 מ"ר (90 מ"ר במרתף, 90 מ"ר בקומת קרקע ו - 90 מ"ר בקומה א').

בהתחשב בבינוי הקיים בשכונה, במצב הקודם יש לקבוע מקדם שוליות לשטח יח"ד קטן משמעותית מ - 300 מ"ר וכמו כן בוודאי שיש לנהוג במידה שווה ביחס לגודל יח"ד הן במצב הקודם והן במצב החדש.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון נטען כי אי אפשר לטעמי מצד אחד לטעון שמדובר בחצר האחורית של הרצליה לטעון לאוכלוסייה סוציו-כלכלית נמוכה שלא בונה בריכות, ומצד שני להתחיל לדבר על שוליות בבית של 300 מ"ר, לדעתי צריך לראות את קיבולת הבניה שאפיינה את השכונה לבניה חד-משפחתית צמודת קרקע ולקבוע שוליות לעניין המצב הקודם בהתאם.

מקדם שביל גישה - ברצוני לטעון לעניין זה כדלקמן:

- כשם שבמצב הקודם יש שטח חצר גדול אשר חלקו שולי (במיוחד בהשוואה למצב החדש) ונקבע מקדם ממוצע לחצר של 0.25 כך גם יש לקבוע במצב החדש לחצר מקדם אקו' ממוצע של 0.25, לחילופין יש לקבוע שוליות לשטח החצר במצב הקודם.
- חלק משביל הגישה משמש כחניה ליח"ד העורפית ולכן לקבוע שטח לחניה ובנוסף שטח לשביל גישה מהווה כפילות.
- שביל גישה בשטח של 72 מ"ר הינו גדול ובלתי סביר, כמו כן יובהר שמדובר במגרש מערבי בחלקה הפונה לשטח פתוח.
- ההפחתה בגין צפיפות מגלמת את הצורך בדרך גישה.
  הפחתה בגין צפיפות וגם בגין שביל גישה מהווה כפילות.

מקדם הפחתה לצפיפות - שמאית המבקשים הביאה בחשבון במצב החדש הפחתה בגין מקדם צפיפות בשיעור של 10% (שווי מ"ר בסך של 5,700 ₪ למ"ר לעומת שווי מ"ר במצב הקודם בסך של 6,300 ש"ל למ"ר), מקדם הפחתה זה הינו גבוה ובלתי סביר.

להלן פסיקות של שמאים מכריעים בעניין זה:

- השמאי המכריע מר אמנון נזרי קבע מקדם הפחתה בשיעור 5% בגו"ח 6558/292/1 - רחוב דוד אלעזר 32, הרצליה.
- השמאי המכריע מר יעקב פז קבע מקדם הפחתה בשיעור 5% בגו"ח 6558/448/2 - רחוב יציאת אירופה 39, הרצליה.

לסיכום, בחוות דעתי קבעתי על הצד הזהיר הפחתה של 7% בהתחשב בעובדה שישנן גם השבחות שאינן מובעות לידי ביטוי בשומה כגון תוספת הגובה לקומות, האפשרות לנצל במצב החדש מרפסת גג (אין חלל גג וכד').

תוספת שטחי שירות וזכות למרפסת גג פתוחה - במצב החדש נוספו שטחי שירות עיליים, ממ"ד וכן ניתן לנצל את שטח הגג למרפסת גג פתוחה.

נושאים אלו לא קיבלו משקל בתחשיבי שמאית המבקשים ביחס למצב החדש.

סיכום - בדיקת סבירות / גישת שומה חליפית -

בפסיקה שערך שמאי המכריע מר אמנון נזרי בחלקה 76 בגוש 6578, רחוב ציפמן 70, רעננה, נקבע לעניין הקלה לתוספת יח"ד שלישית בחלקה ללא תוספת שטחי בניה כדלקמן:

"הנני מסכים עם שמאי המבקש כי הגדלת הצפיפות בחלקה והוספת יחידת הדיור השלישית יוצרת פגיעה מסויימת בשווין של שתי יחידות הדיור המקוריות, בין היתר בהקטנת שטח החצר ובהגבלת אפשרויות הקמת בריכות השחייה, אולם הנני סבור כי היתרונות מתוספת יחידת הדיור השלישית עולים על החסרונות הנגרמים לשתי יחידות הדיור המקוריות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הגעתי לידי מסקנה כי תרומתה המשוקללת של יחידת הדיור השלישית, שעיקרה ביטול שוליות של שטחי בניה, בנטרול החסרונות הנוצרים עם הוספתה כאמור לעיל, הינה בשיעור של 20% משטחה האקוויולנטי של היחידה השלישית".

בנכס שבנדון, מדובר בהוספת זכות ליח"ד שניה (לא שלישית), בהגדלת אחוזי הבניה ושטחי שירות נלווים ובתוספת גובה לקומת המרתף ולקומות המגורים.

חישוב ההשבחה עפ"י שיטה זו יוביל להשבחה דומה ואף גבוהה מזו שנקבעה.

שמאי המשיבה קובעת השבחה לתכנית הר/2029 בשיעור של כ - 4.3% בלבד, ולכן זה אינו סביר.

בדיון נטען כי לעניין שביל הגישה, והצפיפות, והחניה, חשוב לציין שגם בתקינה השמאית יש מגבלה של הפחתות על הפחתות, אני קבעתי מקדם הפחתה לצפיפות, והנחה הבסיסית שברגע שבונים עוד בית בעורף נדרש שביל גישה שמהווה חלק מהפחתות של צפיפות ולדעתי לא נכון לקבוע הפחתות לכל דבר ודבר.

לעניין מיקום הנכס, שמאית המבקש טענה שלא מדובר בנכס בפריים לוקשיין, שמדובר על נכס שפונה לשצ"פ, רחב, רחוב ללא מוצא, מגרש פינתי, לכן לדעתי מדובר במגרש מובחר ביחס לחלק ניכר מהמגרשים בשכונה.

גובה מבנה, במצב קודם, ניתן היה לבנות 9 מ' לשלוש קומות, משמע כל קומה בממוצע 3 מ', אין מחלוקת שבמצב חדש ניתן לבנות 2 קומות בגובה של 7 מ', משמע תוספת גובה לכל קומה וקומה מעבר לאמור אין הוראה בתוכנית שמונעת ממני לבנות עלייה לגג ולנצל את מרפסת הגג הפתוחה לכן יש גם תוספת גובה, וגם אפשרות לנצל מרפסת פתוחה, גם בבית משותף יש ערך לגג משותף, אז קל וחומר בבית פרטי.

זכות לבריכה נוספת, גם אם ייטען ע"י המבקש לעניין המועד הקובע לתכנית הבריכות, הזכות לבריכת שחייה ליחידה הנוספת נולדה במועד אישור תוכנית 2029, אין מחלוקת גם על ההיתרים שהצגתי שבמועד הזה בונים בריכות וגם לפניו.

לעניין הממ"ד, אנחנו עוסקים במכר, על כל המשתמע מכך, ואין צורך להרחיב בנושא.

ג. **הכרעה** – תכנית הר/2029 מגדילה את זכויות הבניה והצפיפות במגרש, לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים, להלן התייחסותי:

- מקדמים אקו' או שוליים לשטח מרתף בגובה 2.2 מ', שטח עליית הגג, שטח חניה הינם בהתבסס על החלטותיי המפורטות לעיל.
- לעניין מקדם אקו' לשטח המרתף במצב החדש - מעיון בתקנון תכנית הר/2029, סעיף 5 "טבלת הזכויות והוראות בנייה - מצב מוצע" עולה כי שטחי הבניה שמתחת לכניסה הקובעת הינם לפי תכנית הר/2000/מ'.

לא מצוין בתכנית הר/2029 לעניין גובה המרתף, לפי היחס בין התוכנית לבין התכניות המאושרות עולה כי התכנית הנדונה כפופה לתכנית הר/2000/מ' ולכן כעולה מתקנון תכנית הר/2000/מ' גובה קומת המרתף עד 2.2 מ'.

במסגרת סעיף 6.2 (2) "חניה" לתקנון תכנית הר/2029, נקבע כי שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע, יהיו בנוסף לכלל שטח השירות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בתת הקרקע, חניה עפ"י התקן התקף, ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקוי בניין בשטח אשר לא יעלה על 39 מ"ר ל - 2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

סעיף זה רלוונטי לחניה בלבד ולא ניתן לפרש זאת אחרת, אני סבור כי הכוונה לגובה של עד 2.5 מ' הינו לחניה בקומת המרתף בלבד.

הוצגה בפני הודעת דוא"ל מיום 21.08.2017 מאת מר רום אליהו, מידען בכיר ומנהל מדור מידע תכנוני מעיריית הרצליה ובו מצוין כי: *"בהמשך לפגישה היום עם אילנה בראף, נבחנה הסוגיה של גובה מרתף. לסיכום הר/2029 קובעת שגובה מרתף לא יפחת מ - 2.5 מ'.*

אי לכך אין צורך לבקש הקלה מתכנית הר/2000/מ".

למרות האמור לעיל, מעיון באתר הוועדה המקומית ניתן לראות כי בהיתר בניה מס' 20170555 מתאריך 22.02.2019, בנכס ברחוב בורוכוב 13 (גו"ח 6558/17) כחלק מהבקשה להיתר, התבקשה הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ - 2.2 מ' ל - 2.7 מ'.

לא הוצג בפני מסמך רשמי מאת המשיבה המראה אחרת למעט הודעת הדוא"ל שלא ניתן להבין בוודאות כי מדובר בשטח קומת מרתף בשימוש חניה או אחר.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי הפרשנות של הועדה המקומית הינה כי שטח קומת המרתף ללא שימוש של חניה הינו בגובה של 2.2 מ'.

מעבר לאמור, בהוראות תכנית הר/2000/מ', סעיף 6.1 עושה הבחנה ברורה עבור גובה בקומת המרתף בין שימוש למגורים לבין שימוש לחניה, עיקרון זה נשמר בצורה מובהקת גם בתוכנית הר/2029.

לצורך אומדן ההשבחה, הבאתי בחשבון כי השימוש המיטבי לחניה מקורה הינו בשטח החצר ולא בקומת המרתף.

כאמור לעיל, אין הבדל בגובה קומת המרתף בין שני מצבי התכנון.

- שטח השירות של 15 מ"ר ליח"ד, לא הובא בחשבון בניתוח עסקאות השוואה וזאת בדומה לתחשיב ההשבחה, הנחתי כי שטח זה מיועד לשטחי ממ"דים.
  יודגש כי שטח זה לא הובא בחשבון בחוות דעת הצדדים.
- לעניין הגובה במכתב התשובה של שמאי המשיבה - בניתוח עסקאות ההשוואה בהחלטתי לא הובא בחשבון עניין זה וזאת בדומה לתחשיב ההשבחה, הנחתי כי הגובה מגולם בשווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע. יודגש כי עניין גובה זה לא הובא בחשבון בחוות דעת הצדדים.
- שטח מרפסת הגג - לפי הוראות התכנית הר/2029, לצורך בניית היחידה המשנית, קיימות 2 חלופות כדלקמן:

1. ההנחיות החלות בעניין גובה הבינוי, קווי הבניין ומס' הקומות, תהיינה זהות ליחידה הראשית **בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.**

2. במקומות בהם קווי הבניין המסומנים בתשריט מתירים זאת, היחידה המשנית אפשר שתהיה צמודה לגבול המגרש האחורי והצידי, או מרוחקת מינימום 3 מ' מגבול תא השטח או המגרש וזאת בהתאם להוראות:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לא תהיה הפניה של פתחים כלשהם של כל בניה בממוקמת בקו בניין אפס, לכיוון החלקה או המגרש הסמוך.

יוקצה מקום חניה אחד ליחידה המשנית.

לא תותר גישה במדרגות לגג.

לאור האמור לעיל, בחלופה הראשונה אין שוני בין המצב הקודם למצב החדש ולגבי החלופה השנייה אין אפשרות לעשות הנגשה לשטח הגג ולנצלו כמרפסת גג.

על כן, באומדן ההשבחה שטח מרפסת הגג לא הובא בחשבון שטח זה.

- מקדם שוליות לשטח עיקרי מעל 200 מ"ר במסגרת ה"מצב הקודם" - אני סבור כי בשטח מעבר ל - 200 מ"ר ליח"ד אחת קיימת שוליות, דגימה של מקדמי שוליות כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מהווה מעין "מחקר דלפי" לעניין זה ולכן יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8.

להלן החלטות של שמאים מכריעים מסביבת הנכס נשוא ההחלטה:

השמאי המכריע	כתובת	גוש חלקה	מקדם שוליות לשטח עיקרי
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67	מקדם שוליות של 0.7 לשטח מעל 200 מ"ר
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 210 מ"ר
ארז כהן	קיבוץ גלויות 159	6558/578	מקדם שוליות של 0.8 לשטחים מ - 200 מ"ר עד 250 מ"ר
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6558/292	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 160 מ"ר
רמה מאור	בורוכוב 13	6558/17	מקדם שוליות של 0.9 - לשטח מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר ומקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 250 מ"ר

- מקדם אקו' לשטח הבריכה - בדומה להכרעתי בתכנית הר/2000/ב' שלא לחייב השבחה בגין תכנית זו, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את שטח הבריכה בשני מצבי התכנון.
- מקדם אקו' לשטח החצר - במסגרת ה"מצב החדש" קיימת יתרה לחצר בשטח של 198.225 מ"ר (ללא השביל גישה) **לשתי יח"ד** ואילו במסגרת ה"מצב הקודם" קיימת יתרה לחצר בשטח של 355.875 מ"ר **ליח"ד אחת**.

אני סבור כי שטח החצר במצב החדש הינו שטח חצר גרעיני ואפקטיבי המתייחס למעגל הראשון של בית המגורים לעומת המצב הקודם המהווה שטח גדול יותר ליח"ד אחת ועל כן באומדן ההשבחה הובא בחשבון במצב החדש מקדם כללי לשטח החצר של 0.3 ובמצב הקודם הובא בחשבון מקדם של 0.3 למעגל הראשון "החצר הגרעינית" (שטח של עד 150 מ"ר) ומקדם 0.2 למעגל השני מעבר ל"חצר הגרעינית" (יתרת שטח החצר).

- חצר פגומה / שביל גישה לעורף החלקה במסגרת ה"מצב החדש" - לצורך גישה ליח"ד העורפית יש להביא בחשבון את שטח החצר הנפגע מהליך זה.

על כן, הובא בחשבון שביל ברוחב של כ - 3 מ' המוביל לאורך החלקה והעומק של השביל הינו עד לקצה של הבית הראשון, ז"א עד מחצית מעומק החלקה, עשיתי תחשיב של 3 מ' רוחב במכפלת העומק שזה כ - 46 מ' בחלוקה ל - 2 וזה נותן לנו סה"כ 69 מ"ר חצר פגומה, במקדם 0.1.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- מקדם צפיפות לשתי יח"ד - בהתחשב בעובדה כי תכנית הר/2029 פורסמה להפקדה כבר בחודש נובמבר 2012, הרי שהעסקאות שהובאו בחשבון, רובן ככולן כבר מגלמות את המצב התכנוני החדש ומכאן גם את הגדלת הצפיפות ולכן הפחתה זו מהווה כפילות ואין כל מקום להביאה בחשבון מעבר לשווי שהובא בחשבון.

לכן, לכל היותר יש להביא בחשבון תוספת לשווי המצב הקודם.

יש לזכור כי בעסקאות שלפני המועד הקובע של התכנית, הקונה אמור לשלם היטל השבחה על מחצית משווי זכויות התכנית אם תאושר.

לאור זה שקיים סיכון אם התכנית תאושר וצריך להביא בחשבון דחייה בגין הפוטנציאל, מצאתי לנכון להביא בחשבון תוספת של 10% לשווי המצב הקודם.

לצורך אומדן ערכי השווי, הובא בחשבון עסקאות השוואה בסביבת הנכס בסמוך ולאחר המועד הקובע המגלמות את הצפיפות במצב החדש (ראה ניתוח עסקאות השוואה בהחלטתי בערכי השווי בהמשך).

כאמור לעיל, במסגרת ה"מצב הקודם" יש להביא בחשבון מקדם צפיפות של 1.1, המבטא את השוני של יח"ד אחת ביחס ל - 2 יח"ד במצב החדש.

- מקדם הפחתה ליח"ד עורפית במסגרת ה"מצב החדש" - אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95[18] לשטח האקו' של היח"ד העורפית לעומת היח"ד החזיתית.

יוער כי מקדם זה לא הובא בחשבון בחוות דעת הצדדים.

[18] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן התחשיב לתוספת השטח האקו' בין שני מצבי התכנון בגין ההשבחה מתכנית זו:

מצב חדש					
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
יח"ד חזיתית					
מרתף בגובה עד 2.2 מ'	17.5%	92.14	0.46	1	42.38
קומת קרקע	17.5%	92.14	1	1	92.14
קומה א'	17.5%	92.14	1	1	92.14
חניה	-	39	0.35	1	13.65
שביל גישה	-	69	0.1	1	6.90
חצר	-	63.11	0.3	1	18.93
סה"כ שטח אקו'	-	-	-	-	**266**
יח"ד עורפית					
מרתף בגובה עד 2.2 מ'	17.5%	92.14	0.46	1	42.38
קומת קרקע	17.5%	92.14	1	1	92.14
קומה א'	17.5%	92.14	1	1	92.14
חניה	-	39	0.35	1	13.65
חצר	-	132.11	0.3	1	39.63
מקדם הפחתה ליח"ד עורפית	-	-	-	-	0.95
סה"כ שטח אקו'	-	-	-	-	266
שטח אקו' מצב חדש, מעוגל	-	-	-	-	**532**

מצב קודם					
מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
קומת מרתף בגובה 2.2 מ'	25%	100	0.46	1	46
קומת מרתף שולית מעבר ל - 100 מ"ר		31.625	0.46	0.4	5.82
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	50%	200	1	1	200
שטח עיקרי שולי		63.25	1	0.8	50.60
חניה	-	39	0.35	1	13.65
עליית גג 60% משטח הקומה מתחת - 25%	15%	78.98	0.75	0.7	41.46
חצר גרעינית עד 150 מ"ר		150	0.3	1	45
חצר שולית	-	205.88	0.2	1	41.18
שטח אקו' מצב קודם, מעוגל	-	-	-	-	**444**
מקדם צפיפות	-	-	-	**1.1**	**488**
תוספת שטח אקו'	-	-	-	-	**44**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שניה</u> – ערכי השווי.

א. שמאית המבקשים – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות של 6,300 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברחוב בורוכוב 43 (גו"ח 6577/16).

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאית המבקשים:

שטח מגרש מ"ר	**526.5**	**מחצית חלקה**			-
מצב קודם	**זכויות**	**שטח**	**מקדמים**		**שטח אקוו'**
שימוש			**שווי**	**שוליות**	
מרתף	25%	100	0.4	1	40.00
		31.625	0.4	0.9	11.39
מגורים ק.ק	25%	100	1	1	100.00
		31.625	1	0.9	28.46
מגורים ק.א	25%	100	1	1	100.00
		31.625	1	0.9	28.46
חניה מקורה		39	0.3	1	11.70
עליית גג	25%*0.6	78.975	0.75	0.8	47.39
בריכה		25	0.35	1	8.75
חצר		330.875	0.25	1	82.72
סה"כ מר"א					**458.86**
שווי מר"א					**6,300 ₪**
מצב קודם					**2,890,842 ₪**
-					
מצב חדש	**זכויות**	**שטח**	**מקדמים**		**שטח אקוו'**
שימוש			**שווי**	**שוליות**	
מרתף	35%	180	0.4	1	72.00
		4.275	0.4	0.9	1.54
מגורים ק.ק	35%	180	1	1	180.00
		4.275	1	0.9	3.85
מגורים ק.א	35%	180	1	1	180.00
		4.275	1	0.9	3.85
שירות		30	0.4	1	12.00
חניה מקורה		78	0.3	1	23.40
שביל גישה		72	0.1	1	7.20
בריכה		50	0.35	1	17.50
חצר		112.225	0.25	1	28.06
סה"כ מר"א					**529.39**
שווי מר"א (הפחתה לתוספת צפיפות)					**5,700 ₪**
מצב חדש					**3,071,524 ₪**
-					
השבחה					**126,682 ₪**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ב. שמאי המשיבה – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות של 6,500 ₪ בהתחשב במיקום, בגובה ובצורה.

להלן שומות מכריעות בסביבת הנכס:

גוש/חלקה	שם השמאי המכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
6558/211	ארז כהן	שח"ל 22	7,000 ₪
6558/201/2	ארז כהן	דוד רמז א'	7,000 ₪
6558/622/2	נורית ג'רבי	קיבוץ גלויות 103	6,500 ₪
6558/474	ארז כהן	קיבוץ גלויות 12	6,600 ₪
6558/67/1	**גיל הרצברג**	**בורוכוב 52**	**6,500 ₪ (נכס סמוך)**
6558/292/1	אמנון נזרי	דוד אלעזר 32	6,500 ₪
6558/592/2	מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6,500 ₪
6558/568/2	דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6,500 ₪
6558/566/1	בועז קוט	המלקוש 8	6,500 ₪

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

<u>מצב קודם</u>				
קומה	**אחוזי בניה**	**סה"כ שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר**
מרתף	0.25	131.63	0.5	65.81
קרקע	0.25	131.63	1	131.63
א	0.25	131.63	1	131.63
חלל גג	0.15	78.98	0.75	59.23
חצר	0.75	394.88	0.25	98.72
סה"כ אקו'				487.01
מקדם שוליות	0.94		**457.79175**	
-				
<u>מצב חדש</u>				
קומה	**אחוזי בניה**	**סה"כ שטח**	**מקדם**	**שטח אקו**
מרתף	0.35	184.28	0.55	101.35
קרקע	0.35	184.28	1	184.28
א	0.35	184.28	1	184.28
חצר	0.65	342.23	0.25	85.56
-	-	-	-	555.46
הוראות בינוי צפיפות יח"ד עורפית שוליות וגובה	-	-	-	0.93
-				
תוספת שטח אקו'	-	58.78	ובמעוגל	**58.7**
שווי מ"ר אקו'	-	-	-	6,500 ₪
סה"כ השבחה	-	-	-	**381,550 ₪**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על עסקאות מכר מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ובהתייחס לשומות מכריעות בסביבה והתאמה למיקום (מגרש פינתי העדר גבילות עם שכנים - שצ"פ, רחוב ללא מוצא), יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 6,500** ₪ בדומה לעמדת המשיבה.

מעסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה, עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גוש חלקה	כתובת	שטח קרקע	שטח בנוי	תמורה	הפחתת מחוברים[19]	שטח מבונה מ"ר	שווי מ"ר מבונה
29.07.2015	6558/87	צעירי ציון 3	507	72.52	₪ 3,150,000	₪ 3,077,480	512.61	₪ 6,004
23.08.2015	6558/201	רמז 45 א'	519	109.36	₪ 3,550,000	₪ 3,440,640	530.16	₪ 6,490
08.09.2015	6558/211	השחל 22	512	80.11	₪ 3,450,000	₪ 3,369,890	517.76	₪ 6,509
24.09.2015	6558/53	בורוכוב 66	537	69.18	₪ 3,300,000	₪ 3,230,820	543.50	₪ 5,944
ממוצע	-	-	-	-	-	-	-	**₪ 6,237**

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה:

שם השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה	טיפוס[20]
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67	₪ 6,500	B
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53	₪ 6,000	B
ארז כהן	קיבוץ גלויות 159	6558/578	₪ 6,600	E
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6558/292	₪ 6,500	B
נורית ג'רבי	קיבוץ גלויות 103	6558/622	₪ 6,500	E
יעקב פז	בורוכוב 59 א'	6558/34	₪ 6,400	A
רמה מאור	בורוכוב 13	6558/17	₪ 6,100	B
ממוצע	**-**	**-**	**₪ 6,371**	**-**

<u>לסיכום</u>

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 6,237	0.5
ממוצע שומות מכריעות	₪ 6,371	0.5
ממוצע	-	₪ 6,304
התאמה למיקום	3%	₪ 6,493
ממוצע במעוגל	**-**	**₪ 6,500**

[19] הובא בחשבון הפחתה למחוברים בסך 1,000 ₪ למ"ר.

[20] זכויות הבניה זהות בכל טיפוסי הבנייה (A, B, E) למעט הצפיפות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיבים

תכנית הר/2000/מ'

מצב חדש	**שטח המגרש**	**526.5**	-	-
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
שטח קומת מרתף	131.625	-	-	-
קומת מרתף בגובה 2.2 מ'	100	0.46	-	46
קומת מרתף שולית מעבר ל - 100 מ"ר	31.625	0.46	0.4	5.82
מבנה עזר לשימוש חניה בלבד	12.5	0.35	-	4.375
שטח אקו' מצב חדש	**-**	**-**	**-**	**56.19**
-				
מצב קודם	-	-	-	-
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
שטח קומת מרתף	85.56	-	-	-
קומת מרתף בגובה 2.8 מ'	85.56	0.52	-	44.49
מבנה עזר	12.5	0.4	-	5
שטח אקו' מצב קודם	**-**	**-**	**-**	**49.49**
-				
תוספת שטח אקו'	-	-	-	**6.70**
מקדם דחייה ל - 12 שנה בשיעור היוון של 6%	-	-	-	0.497
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	₪ 230
סה"כ השבחה	**-**	**-**	**-**	₪ **766**

תכנית הר/1635/א'

מהות	**אחוזי בנייה**	**שטח**
תכסית קומה א'	25%	131.625
שטח בניה בחלל הגג	60%	78.98
מקדם עליית גג	-	0.75
שטח לחיוב	-	59.23
מקדם הפחתה לשוליות	-	0.7
מקדם דחייה לשנתיים בשיעור היוון של 6%	-	0.9
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 1,550
סה"כ השבחה	**-**	₪ **57,196**

תכנית הר/2029

תוספת שטח אקו'[21]	44
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,500
סה"כ השבחה	₪ **286,000**

[21] ראה הכרעתי בתכנית הר/2029 לעיל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ'	09.11.1990	₪ 766	₪ 383
הר/2000/ב'	27.12.1997	--	--
הר/1635/א'	06.03.2000	₪ 57,196	₪ 28,598
הר/2029	30.04.2015	₪ 286,000	₪ 143,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 10.11.2020

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440