

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 3 מרץ, 2022  
מספר מינוי: 1208-2021  
מספרנו: 194 מכרעת

לכבוד  
הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (המשיבה)  
באמצעות אבי פרס, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל - [avi@press-sharet.co.il](mailto:avi@press-sharet.co.il)

לכבוד  
ברכה אהרוני (המבקשת)  
באמצעות אבירן חן, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל - [ac@aviranchen.com](mailto:ac@aviranchen.com)

א.ג.נ.,

## שומה מכרעת להיטל השבחה

### גוש 6557 מחצית מחלקה 102, רחוב רינה 9, שכונת נווה עמל, הרצליה

בהתאם להוראות ס' 14(ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע להיטל השבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 30.9.2021 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית<sup>1</sup> בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-

1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות הר/2000/מ, הר/2000/ב, הר/1635/א, הר/2000/1א, החלטת

ועדה להקצאת שטחי שירות והר/2029

1.2. מהות ההשבחה: בקשה למידע מוקדם בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר<sup>2</sup>.

### 2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
הר/2000/מ	9.11.1990
הר/2000/ב	1.12.1997
הר/1635/א	6.3.2000
הר/2000/1א	7.2.2003
החלטת ועדה -שטחי שירות	1.5.2005
הר/2029	30.4.2015

### 3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 11.11.2021.

<sup>1</sup> בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים

<sup>2</sup> בהתאם לסעיף 4 (4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 1 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 4. פרטי הנכס

גוש :	6557
חלקה :	102
שטח חלקה רשום :	868 מ"ר
שטח המגרש הנישום :	434 מ"ר <sup>3</sup>
מהות הנכס :	מגרש לבניה צמודת קרקע עליו בנוי בית מגורים ותיק
מיקום :	רחוב רינה 9, שכונת נווה עמל, הרצליה.

### 5. תיאור הנכס והסביבה

חלקה 102 בגוש 6557 ממוקמת ברחוב רינה 9, בשכונת נווה עמל בהרצליה. החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית בשטח רשום של 868 מ"ר. על החלקה בנויות שתי יח"ד בקיר משותף בבינוי של קומה אחת. הנכס הנדון מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 434 מ"ר עליו בנוי בית מגורים חד קומתי ותיק בשטח של 99.6 מ"ר + 13.64 מ"ר מקלט תת קרקעי<sup>4</sup>. שכונת נווה עמל, הינה אזור מגורים ותיק בחלק הצפון מזרחי של העיר הרצליה, המאופיין ברובו בבניה צמודת קרקע ותיקה של בתי מגורים חד ודו קומתיים לצד בנייה צמודת קרקע חדשה. השכונה ממוקמת ממזרח לדרך ירושלים ומדרום לשכונת יד התשעה. רחוב רינה הינו רחוב דו סטרי התחום בין רחוב גיל לרחוב רבן גמליאל. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

### 6. המצב התכנוני

#### 6.1 תכנית הר/253/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 8.6.1961. המגרש הנדון מסווג ביעוד אזור מגורים א' מוגבל בו נקבעו הוראות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי :	1,000 מ"ר
אחוזי בניה :	20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת, 15% או עד 150 מ"ר בשתי קומות.
מספר יח"ד :	2 יח"ד לדונם או יח"ד אחת על מגרש קיים בשטח של פחות מ-750 מ"ר.
נספח :	עד 25 מ"ר, בגובה עד 2.40 מ'.

על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

מרפסות :	שטחן (פתוחות או מקורות) אינו נכלל באחוזי הבנייה המותרים ויהיה עד 25% משטח הבית.
מרתף :	עד 65% מהשטח המותר (על פי שיקול דעת הועדה המקומית). גובה קומת מרתף עד 2.80 מ'.

<sup>3</sup> על פי החלק ברכוש המשותף (1/2)

<sup>4</sup> השטחים עפ"י היתר בניה מס' 366.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 6.2. תוכנית הר/688

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20.11.1969.  
בהתאם לתוכנית נקבע כי ב"אזור מגורים א' מוגבל" תותר בניית 2 יח"ד על שטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר בתנאי שהמרחק בין הבתים יהיה לפחות 8 מ'. כמו כן אושרו מרפסות בשיעור של 30% משטח הבית.

### 6.3. החלטת ועדה מחוזית מספר 259 מיום 5.7.1976

בהתאם להחלטה זו רשאית הוועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:  
בקומה אחת – 25%  
בשתי קומות – 18% בקומה וסה"כ 36%  
במבנה מדורג – 30%

### 6.4. תכנית הר/2000/מ'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25.10.1990.  
מטרת התוכנית קביעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.  
להלן הוראות התוכנית:  
שטח המרתף: עד 100% מהיטל הבניין  
גובה קומת המרתף: עד 2.20 מ'  
הערות: בוילות וקוטגיים תורשה קומת מרתף אחת בלבד. הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת. לא תותר בניית והתקנת מטבח במרתף.

בהתאם להוראות התוכנית, ההיתר לבניית מרתף יכול כל השימושים והשטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

### 6.5. תכנית הר/2000/ב'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16.11.1997.  
מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה באזורי מגורים המיועדים לווילות וקוטגיים. קווי הבנין להקמת הבריכה - קדמי, צדדי ואחורי - 4 מ'.  
הבריכה תיבנה במפלס חצר הבית או במרתף הבנין.  
תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בסמוך לבריכה בשטח של עד 12 מ"ר.  
זכויות הבניה של הבריכה ומתקן העזר לא יכללו באחוזי הבניה המותרים ויינתנו בנוסף להם.

### 6.6. תכנית הר/1635/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20.2.2000.  
התוכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים באזורי מגורים בשטח שלא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו הן בתוספת לזכויות הבנייה המותרות. רום הגג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

### 6.7. תכנית הר/מק/1635/ב'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14.10.2001.  
התוכנית עוסקת בעיצוב אדריכלי של גגות רעפים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 6.8. תכנית הר/2000/א'

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 9.4.2002.  
התוכנית משנה הוראות בדבר זכויות בניה ומס' יח"ד וזאת בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 5.7.76. התוכנית קובעת כי אחוזי הבניה יהיו 25% בקומה אחת או 18% x 2 קומות או 30% בבניה מדורגת.  
הצפיפות – 2 יחידות דיור לדונם או יחידת דיור אחת על מגרש הקטן מ-750 מ"ר. באזור מגורים א' מוגבל יעוגלו מס' היחידות כלפי מעלה החל מ-0.80.  
בהתאם לתקנון התוכנית, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן:  
שיעור של 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו-2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.  
אישור תוספת אחוזי הבניה יהיה מותנה בנקיטת הליך של הקלה כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הועדה המקומית.

## 6.9. תכנית הר/2000/א'1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5150 מיום 23.1.2003.  
מטרת התוכנית הינה לשנות יעוד "אזור מגורים א' מוגבל" עפ"י תוכנית הר/253/א' ליעוד "אזור מגורים א' מוגבל מיוחד". להלן פירוט זכויות הבניה:  
אחוזי בנייה (משטח המגרש נטו): 25% לקומה  
מספר קומות: 2  
בנייה בחלל גג רעפים: בהתאם לתוכנית הר/1635/א'  
תוספת אחוזי בניה: בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת של עד 6%  
משטח המגרש נטו, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

## 6.10. תוכנית הר/מק/2000/א'3

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08.01.2004.  
בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל מספר יח"ד כלהלן:  
מגרש קטן מ-750 מ"ר - יח"ד מגורים אחת.  
מגרש בשטח שבין 750 מ"ר - 1,000 מ"ר, שתי יח"ד.  
במגרשים מעל 1,000 מ"ר מס' היחידות יחושב לפי 2 יח"ד לדונם ויעוגל כלפי מעלה מ-0.8 ומעלה.

## 6.11. החלטת ועדה מספר 30

עפ"י החלטת ועדה מספר 30 מיום 1.5.2005 הותר בכל מגרש בו מבוקשות יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23.2.1992, תוספת של עד-21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים.

## 6.12. תוכנית הר/מק/2000/מב

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.  
בהתאם לתוכנית, בבניה צמודת קרקע אושרה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ"ר. גובה המבואה לא יעלה על 2.6 מ'.

## 6.13. תוכנית הר/2029- התחדשות שכונת נווה עמל

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7019 מיום 15.4.2015.  
מטרת התוכנית – חידוש עירוני של שכונת נווה עמל.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים א'. על פי תשריט התוכנית החלקה מסווגת כתא שטח מספר 275.

בהתאם לנספח אזורי הבינוי לתוכנית תא שטח 275 מסומן בטיפוס בינוי D. להלן פירוט זכויות הבניה:

- אחוזי בניה (שטח עיקרי): 70%
- שטחי שירות: 15 מ"ר ליחידת דיור
- מרתף: בהתאם לתוכנית 2000/מ' (עפ"י קונטור הקומה שמעל)
- מספר קומות: 2 + גג רעפים
- מספר יחידות דיור לתא שטח: 4 יח"ד בתא שטח: שתי יח"ד ראשיות ושתי יח"ד משניות
- חניה: מותר מבנה חניה בגודל 21 מ"ר ולא יותר מ-39 מ"ר ליחידת דיור, בנוסף לזכויות הבניה.

לכל יח"ד יוקצו 2 מקומות חניה או עפ"י התקן המחייב התקף בעת הוצאת היתר הבניה לפי הגבוה מביניהם. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. שטחי חניה מקורה יהיו בנוסף לשטחי השירות המותרים בין שהם מעל לפני הקרקע ובין שהם בתת הקרקע. ניתן להסדיר את החניה בקומת מרתף מחוץ לקווי הבנין בשטח שלא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.5 מ'. בבינוי מסוג D מתאפשרת בניה בשתי חלופות בכל הנוגע ליחידות המשניות. חלופה א': היחידה המשנית תהיה צמודה ליחידת המגורים העיקרית, בקיר משותף או קומה נפרדת, או כחלק מהמבנה באותה קומה. במקרה זה ההנחיות החלות עליה באשר לגובה הבינוי, קווי בניין ומס' הקומות תהיינה זהות ליחידה הראשית בהתאם לטבלת זכויות הבניה. חלופה ב': ניתן לבנות את יח"ד המשניות במנותק מהיחידות הראשיות, שטח יח"ד משנית לא יעלה על 70 מ"ר, על היח"ד המשנית להיות מרוחקת לפחות 3 מ' מהיחידה הראשית. בחלופה זו מספר הקומות ליח"ד המשנית יהיה קומה אחת ללא מרתף, התוכנית קובעת קווי בניה שונים בבניה בחלופה זו.

6.14. תוכנית הר/מק/2302

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 3.2.2016. התוכנית הינה תוכנית מתאר להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים. עפ"י התוכנית בבניינים משותפים קיימים ובקוטג'ים קיימים בהם ניתן היתר בניה לפני 1.1.1993 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר, בתנאים המפורטים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

---

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 7. רישוי

7.1. בהתאם לרישיון בניה מספר 3677 מיום 13.12.61 ניתן היתר להוספת פינת אוכל ומרפסת בשטח של 16.64 מ"ר.

7.2. בהתאם להיתר בניה מספר 366 מיום 17.12.70 ניתן היתר לתוספת חדר והגדלת אמבטיה + מקלט בשטח של 21.70 מ"ר + 13.64 מ"ר.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטחי הבניה כדלקמן:

שטח קיים בקומת קרקע-	78 מ"ר
שטח מוצע-	21.67 מ"ר
שטח מבנה עזר (מקלט <sup>5</sup> )-	13.64 מ"ר

### 8. הזכויות במקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.6.2021 שטחה של חלקה מספר 102 שבגוש 6557 הינו 868 מ"ר. החלקה רשומה ע"ש קק"ל בשלמות.

על מחצית החלקה רשומה חכירה המסתיימת בתאריך 30.9.2052, לטובת אהרוני ברכה.

---

<sup>5</sup> בהתאם לתוכנית, המקלט ממוקם מתחת לפני הקרקע.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9. עמדות הצדדים והכרעה

### 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
הר/2000/מ	9.11.1990	1,759 ₪	411 ₪
הר/2000/ב	1.12.1997	4,800 ₪	לא חלה השבחה
הר/1635/א	6.3.2000	70,300 ₪	12,000 ₪
הר/2000/1א	7.2.2003	246,078 ₪	לא חלה השבחה
החלטת ועדה - חנייות	1.5.2005	14,820 ₪	לא חלה השבחה
הר/2029	30.4.2015	151,022 ₪	80,000 ₪

### 9.2. תוכנית הר/2000/מ

#### 9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר שבנכס הנדון ניתן היתר לתוספת בניה בשנת 1961, הרי שההיתר המקורי ניתן קודם לכן. לפיכך, הובאה בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה המוערכות ב-11 שנים, נכון למועד הקובע לתוכנית זו. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקווי של 0.55 למרתף בגובה של 2.8 מ' במצב קודם, ומקדם אקווי למרתף בגובה של 2.2 של 0.5 המגלים שוליות במצב חדש. לצורך קביעת שטח המרתף, הן במצב החדש והן במצב הקודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה בשיעור של 18% לקומה.

#### שווי למ"ר מבונה

בחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 עולה כי בהרצליה הירוקה מחיר מגרש בשטח של 250 מ"ר הינו בטווח של \$ 120,000 - \$ 150,000. זכויות בניה במגרש זה הינם כדלקמן:

מהות	שטח מגרש	זכויות בניה	מקדם	סה"כ מ"ר אקווי
מרתף	250	25%	0.5	31
עיקרי	250	50%	1	125
חצר	187.5		0.25	47
				203

שווי מ"ר מבונה:  $\$ 120,000 / 203 \text{ מ"ר} \times 2.011 \text{ ע"מ/מ"ר} = 1,189 \text{ ₪}$

בחוברת מקרקעין וערכם מיולי 1991 נקבע שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני בעיר הרצליה בסך של \$ 11,000, המהווים כ-844 ₪ למ"ר מבונה.

בשומות מכריעות בגוש 6558 נקבע שווי למ"ר מבונה לתוכנית זו בטווח של 220 ₪ - 230 ₪. בהתאם לנתונים אלו קבע שמאי המשיבה כי השווי למ"ר מבונה הינו בסך של 300 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## תחשיב ההשבחה

שטח מרתף אקווי מצב קודם :  
434 מ"ר (שטח המגרש) X 18% (זכויות בניה בקומה) X 65% X 0.55 = 27.9 מ"ר אקווי  
שטח מרתף אקווי מצב חדש :  
434 מ"ר (שטח המגרש) X 18% (זכויות בניה בקומה) X 0.5 = 39.1 מ"ר אקווי  
ההשבחה במ"ר : 11.1 מ"ר  
שווי מ"ר מבונה : 300 ₪  
מקדם דחיה (N=11, I=6%) : 0.527  
ההשבחה : 1,759 ₪  
היטל ההשבחה : 879.5 ₪

## 9.2.2. עמדת שמאי המבקשת

לאור הבינוי בהיתר הבניה שהתקבל בנכס בתאריך 17.12.1970 סבור שמאי המבקשת כי אורך חייו הכלכליים של המבנה ממועד היתר בניה זה הינו 50 שנים. לפיכך, הובאה בחשבון דחיה של 30 שנים נכון למועד הקובע לתוכנית.  
בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2 ולאור תוספת השטחים במרתף הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.4 לשטח המרתף העולה על 100 מ"ר.  
המקדמים האקווי למרתף, בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2, הינם כדלהלן :

מרתף בגובה של 2.8 מ' (מצב קודם) - 0.52  
מרתף בגובה של 2.2 מ' (מצב חדש) - 0.46

בנוסף, בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2, שמאי המבקשת הביא בחשבון את מגבלת השימושים במבנה העזר (לשימוש חניה בלבד) במצב החדש, לעומת המצב הקודם בו למבנה העזר מספר שימושים.  
בהתאם לשומות מכריעות ובהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2 קבע שמאי המבקשת שווי למ"ר מבונה בסך של 230 ₪.

## תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שוליות
מרתף בגובה 2.2 מ'	100	0.46	1
מרתף שטח שולי	8.5	0.46	0.4
מבנה עזר לשימוש חניה בלבד	12.5	0.35	1
סה"כ	51.9		

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי
מרתף בגובה של 2.8 מ'	70.525	0.52	36.7
מחסן	12.5	0.4	5
סה"כ			41.7
שטח לחיוב			10.3
מקדם דחיה			0.17
שווי מ"ר מבונה			230
ההשבחה (במעוגל)			411
היטל ההשבחה (במעוגל)			206

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.2.3. הפרעה

התוכנית קובעת הוראות להגדלת שטח המרתף בהתאם לתכנית קומת הקרקע תוך הגבלת גובה המרתף ל-2.2 מטר בלבד ומחייבת את הכללת מבני העזר, למעט חניה, בתחום המרתף. במצב קודם גובה המרתף הינו עד 2.8 מ'. במצב הקודם ניתן להקים מחסן בחצר בשטח של 12.5 מ"ר. שטח זה יובא בחשבון במצב הקודם כמחסן ובמצב החדש כחצר.

הצדדים חלוקים בנוגע לשטח המרתף המותר במצב החדש. שמאי המשיבה חישב את שטח המרתף לפי תכנית קומת קרקע של 18% ואילו שמאי המבקשת חישב לפי תכנית קומה של 25%. ההבדל בין הצדדים נובע מהכרה בנוהג הוועדה לאשר זכויות בניה של 2 X 25% קומות.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הוועדה נהגה לאשר בניה בהתאם לזכויות הנ"ל. עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה, לאחרונה מצאה הוועדה המקומית כי במשך כל השנים זוכה המצב הקודם לפי זכויות של 50% וזאת בשל טעות בפרשנות ומשנתגלתה הטעות אין להביא בחשבון את הנוהג שהיה קיים.

סוגיית נוהג הוועדה אמנם מקורה בתוכנית הר/2000/א'1 אולם השלכותיה רלוונטיות גם לתוכנית הנדונה שכן שטח המרתף נגזר מתכנית קומת הקרקע.

שמאי המבקשת הפנה להחלטה בע"א (ת"א) 3126/98 המועצה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן שם נקבע כי יש להחזיר את הענין לשמאי המכריע שיקבע את השווי תוך התחשבות מלאה בנוהג ואילו שמאי המשיבה הפנה להחלטה בערר (ת"א) 85167/12 ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון נ' חג'ג' ולערר 8037/11 בראונשטיין ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה מהם הסיק שמאי המשיבה כי אין להתחשב בנוהג שהיה בעבר.

בע"א (ת"א) 3126/98 המועצה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן שניתן ב-11.7.1999 קבע ביהמ"ש המחוזי כי:

"...מחומר הראיות עולה שהשמאים שהעידו בבית-משפט קמא התייחסו לנוהג הנזכר כנוהג אשר מוסדות התכנון פעלו על-פיו משך שנים לא מעטות. בבית-המשפט גם הוצג חומר בכתב ממנו עלה שהמערערת התירה בנייה לפי אחוזים העולים על אלה הנזכרים בתכנית המנדטורית. במצב דברים זה יש לקבוע שהנטל עבר למערערת להראות שהנוהג הפסול נפסק לפני אישורה של התכנית החדשה. זאת ועוד, ובכך העיקר, בשומה שנעשתה על-ידי השמאי מטעם המערערת הוא התחשב בנוהג הפסול האמור (לפי חלופה אחת באופן חלקי ולפי החלופה השנייה באופן מלא). אי לכך, המערערת מנועה מלהתכחש לנוהג ולכך שיש ליתן לו משקל בקביעת שווי של המגרש, עובר לתכנית החדשה".

ובהמשך:

"... בנסיבות אלה, נראה שאין מנוס אלא להחזיר את העניין לשמאי המכריע על-מנת שיקבע את שווי המגרש ערב אישורה של התכנית החדשה. הקביעה תיעשה על-פי המתחייב מפסק-דין זה, היינו תוך התחשבות מלאה בנוהג הפסול של המערערת, אשר פעלה על-פי תמ"מ 90 כאילו מדובר בתכנית תקפה".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 9 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בערר (חי') 8045/11 קיבוץ מעגן מיכאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל מיום 17.6.2018 נדונה, בין היתר, השאלה "האם ניתן להתחשב בהיתרי בניה שניתנו על ידי הוועדה המקומית במשך שנים עד בסמוך לפני אישור התכנית המשביחה לצורך חישוב שווי המקרקעין במצב קודם לתכנית החדשה?".

בהחלטתה קבעה ועדת הערר:

26. כבר נפסק כי נוהג יכול שיהיה כלי עזר לפרשנות תכנית. ראה לעניין זה בהרחבה ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחיה שנפלד [פורסם בנבו] וכן ע"א (ת"א) 3126/98 המועצה המקומית לתכנון ולבניה אונו נ' קרן [פורסם בנבו]. בענייננו, כאמור, נחה דעתנו כי הוכח נוהג של הוועדה המקומית להוציא היתרי בניה מכוח המש"ח.

27. האם מדובר בנוהג בלתי חוקי אשר יש להתעלם ממנו? כאמור לטעמנו קיימת סבירות שהמתכנן ביקש לאפשר לוועדה מקומית לתת היתרי בניה מכוח המש"ח וכי הוועדה המקומית פעלה לאורך השנים בהתאם לכך. נציין כי עד למועד הגשת הערר הוועדה המקומית לא טענה כי מדובר בנוהג נפסד או כי ההיתרים שניתנו הנם בלתי חוקיים ומעולם לא פעלה לביטול ההיתרים שנתנה ואף לא פעלה להפסקת הוצאת ההיתרים מכוח המש"ח. כאמור, וכעולה מההיתרים שהוגשו לנו, הוועדה המקומית המשיכה להוציא היתרי בניה מכוח מש"ח 19 עד בסמוך לפני ואף לאחר אישור התכנית החדשה ולא זנחה נוהג זה, עד שלא נדרשה לו יותר. בכך הביעה עמדה מאוד ברורה כי לשיטתה מדובר בנוהג חוקי ובהיתרים כדין. קונה/מוכר סביר היה מוצא בהתנהלות זו ובנוהג העולה ממנה ואשר נמשך עד למועד אישור התכנית החדשה, חיזוק משמעותי לאפשרות הוצאת היתר בניה מכוח התכנית.

28. לנוכח כל האמור, ובהקשר של בחינת שווי המקרקעין במצב קודם לצורך קביעת השבחה בעיניו של קונה/מוכר סביר, יש לטעמנו לקבוע כי במצב קודם פרשנות סבירה למש"ח 19 (שהיתה אף הפרשנות של הוועדה המקומית במועדים הרלבנטיים) היא כי ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

29. על האמור נוסף עוד כי אף לו היינו קובעים כי הוצאת היתרים מכוח המש"ח היא בלתי חוקית באופן ברור, אנו סבורים כי יש להתחשב בהיתרים שהוצאו בעת קביעת המצב הקודם. בהכרעת בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ, [פורסם בנבו] ביטל בית המשפט העליון את ההנמקה של פסק הדין של בית המשפט לעניינים מנהליים וקבע כי "עמדתנו היא, כי במישור העקרוני וככלל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה, וזאת מבלי שנביע דעה על אפשרות חריגה שבחריגה ונדירה ביותר של מתן משקל להשתלשלות ולנסיבות לעניין זה".

אנו סבורים כי מצב הדברים שבפנינו, כאשר קיים נוהג רב שנים של הוועדה המקומית המתבטא בעשרות היתרים שניתנו במקרקעין שונים בתחום התכנית לבעלי עניין שונים, זהו המקרה המתאים לאותו חריג שבחריגים שקבע בית המשפט העליון, לסטות מן ההלכה ולקבוע כי יש להתחשב בהיתרים שהתקבלו במהלך השנים, אף אם אינם חוקיים.

30. לנוכח האמור, אנו מקבלים את טענת העוררים וקובעים כי יש להתחשב בהיתרים שניתנו מכוח המש"ח בקביעת שווי מצב קודם. עם זאת, איננו מקבלים את טענת העוררים כי יש בכך כדי לאיין לחלוטין את השבחה שנגרמה כתוצאה מהתכנית החדשה.

31. לעניין זה יפים דברי בית המשפט בע"א (שלום ראשל"צ) 161/07 למדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד [פורסם בנבו]:

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

'למעלה מן הצורך, אציין בעניין זה כי במידה והוצא היתר בנייה המתיר זכויות בנייה בהיקף גבוה מזה שהתירה התכנית (ואינני אומר שנעשה כן) הרי שהוצאתו נעשתה בניגוד לחוק, תוך חריגה מסמכות. עוד אציין בהקשר זה כי לטעמי ספק אם קיומו של נוהג להתיר בנייה בחריגה מתכנית בתוקף, גם לו הוכח נוהג כזה (ודוק: נדרשת הוכחה שהנוהג היה להתיר בנייה חורגת מבלי ללכת בדרך של היתר להקלה, הכרוכה בהיטל השבחה), מצדיק את המסקנה שאישור תכנית ההופכת את הנוהג לכלל אינו יוצר השבחה. לטעמי גם במקרה כזה יש השבחה, משום ש'נוהג' בכלל, ונוהג בלתי חוקי וחורג מסמכות בפרט, אינו דבר שניתן להסתמך עליו לעתיד לבוא. מדיניות בכלל, וכזו שאינה נאותה ותקינה בפרט, עלולים להשתנות לפחות ביחס לכל מי שלא מיהר וקיבל היתר בנייה כל עוד אותה מדיניות הייתה בתוקף. מי שרוכש נכס שתוספת בנייה בו אפשרית רק מכוח 'נוהג' אינו יכול להיות בטוח שבעתיד, בבואו לבקש היתר לבניית התוספת, יהיה הנוהג עדיין בתוקף. לעומתו, מי שרוכש נכס שבו מותר לבנות תוספת מסוימת ע"פ תכנית בתוקף, יודע שבבואו בעתיד לממש את האפשרות הזו לא יהיה תלוי במדיניות הנתונה לשינויים ויכול לקבל היתר ללא תשלום היטל השבחה ובעניין שבזכות. לכן, לדעתי, תכנית הנותנת תוקף ל'נוהג' שקדם לה היא תכנית היוצרת השבחה והשאלה היא רק אם קיום ה'נוהג' משפיע על שיעור ההשבחה (להבדיל מעצם קיומה וזו שאלה שמאית גרידא). לאור האמור לעיל, דין טענת 'נוהג' המאיי, כביכול, את ההשבחה – להידחות." (שם בסעיף 11 לפסה"ד).

32.

תכנית בה נקבעו זכויות והוראות בניה שהיו חסרות מהתכניות המאושרות במצב קודם, על פני הדברים מייצרת וודאות, אשר עשויה להיות משביחה. מידת ההשבחה שנגרמת כתוצאה מכך, אם בכלל, היא סוגיה שמאית אותה יהיה עלינו להעביר לבחינתו של שמאי מייעץ" (ההדגשות אינן במקור- י.פ.).

במקרה הנדון אין חולק כי לאורך שנים רבות ועד לאחרונה, עמדת המשיבה היתה כי זכויות הבניה הן 50% משטח המגרש ובהתאם לא נגבה היטל השבחה בגין תוכנית הר/2000/א/1. עמדה זו באה לידי ביטוי הן בהיתרי הבניה שניתנו ע"י המשיבה, הן בשומות היטלי השבחה שנערכו ע"י שמאים שונים מטעם המשיבה לאורך השנים ואף שנים רבות לאחר אישורה של התוכנית.

יצוין כי בדיון להפקדת תוכנית הר/2000/א/1 (פרוטוקול ועדת משנה בישיבה מספר 263 מיום 2.1.2002) נכתב במטרת הדיון:

1. באזור המוגדר כ-"מגורים א' מוגבל" בשכונות: נוה ישראל, נוה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, זכויות הבניה המקובלות מזה שנים הן- 50% בשתי קומות (מס' יח"ד – 2 לדונם ובנוסף לכך, שטחים שטחים<sup>6</sup> בחלל גג, מרתפים וכד').
2. מצב זה, למרות היותו סותר את הוראות תכנית המתאר, מצא את ביטויו בהיתרי בניה, שומות קרקע ובמידע השוטף הנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים.
3. על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל, מתבקשת הועדה המקומית להמליץ בפני הועדה המחוזית על תכנית הר/2000/א/1 שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבניה המותרים כ-50% בשטחים עיקריים".

העולה מן האמור הינו כי מטרת התוכנית היתה לעגן את הנוהג המקובל שנים רבות לפיו זכויות הבניה הן 50% משטח המגרש.

<sup>6</sup> כך במקור

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יוער כי גם מתוצאות מכרזי רמ"י בשכונת נווה עמל עולה כי ההתייחסות לזכויות הבניה היתה של 50%. כך לדוגמא במכרז תא/259/94 משנת 1994 להחכרת 4 מגרשים (485 א', 485 ב', 503 א' ו-503 ב') צוין כי השטח לבניה הוא 50% ובמכרז תא/195/2000 משנת 2000 להחכרת מגרש 422 ב' בשטח של 388 מ"ר ל-1 יח"ד, צוין כי שטח הבניה- 194 מ"ר, שטח המהווה 50% משטח המגרש.

יצוין כי אין ספק שנוהג זה אשר בא לידי ביטוי, כפי שאף מופיע בדיון להפקדת תוכנית הר/2000/א/1, בהיתרי בניה, בשומות היטלי השבחה, במידע שנמסר לאזרחים ובשיווק מגרשים ע"י רמ"י השפיע על שוק המקרקעין וכל רוכש/מוכר סביר היה מכלכל צעדיו בהתאם לזכויות אלו הן ברכישת/מכירת המקרקעין ו/או בכל פעולה כלכלית/תכנונית אחרת הנוגעת למקרקעין.

עוד יצוין כי בשומות ההשבחה שנערכו ע"י המשיבה במשך שנים רבות לאחר אישורה של התוכנית ועד לאחרונה (כ-17 שנים לאחר אישורה של התוכנית) הובאו בחשבון זכויות של 50% כמצב הקודם לתוכנית.

לפיכך, במקרה ייחודי זה, אשר לדעתי נכלל בחריג שבחריגים כפי שקבע ביהמ"ש העליון בענין נהור כמפורט בערר קיבוץ מעגל מיכאל שלעיל, יובא בחשבון נוהג הוועדה אשר הונהג שנים רבות לפני אישורה של התוכנית ואף לאחר אישורה.

תרומת תוספת הגובה למרתף במצב קודם הינה תרומה שולית פוחתת ואינה ביחס ישר לתוספת הגובה. בשקלול מקדמי תוספת הגובה למרתף יובאו בחשבון המקדמים שלהלן:

מקדם שווי מרתף במצב קודם - 0.55.

מקדם שווי מרתף במצב חדש - 0.4.

לאור היקף זכויות הבניה למרתף במצב החדש, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 לשטח המרתף העולה על 100 מ"ר.

## אורך חייו הכלכליים של המבנה:

כאמור לעיל, שמאי הצדדים חלוקים בדבר יתרת החיים הכלכליים בנכס הנדון, נכון למועד הקובע.

כמפורט לעיל בתאריך 3.12.61 אושרה תוספת בניה לנכס הנדון. לפיכך, ברי כי המבנה הוקם קודם למועד זה.

שכונת נווה עמל הוקמה בשנות ה-50 של המאה הקודמת. מאחר שלא אותרו/ הוצגו מסמכים המעידים על מועד הקמת הבית, סביר לאמוד את מועד הקמת המבנה בשנת 1955.

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את מקדם הדחיה שנקבע בשומת המשיבה לתקופה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%, ממועד אישורה של התוכנית הנדונה.

לפיכך, הובאה בחשבון דחיה לניצול שטח המרתף בתום החיים הכלכליים של הנכס. בתקופת הביניים עד לניצול שטח המרתף, הובא בחשבון ניצול הזכויות לנספח בחצר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 12 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בשכונת נווה עמל:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה בש"ח
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45 א'	220
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	220
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	220
יעקב פז	6558/80	בורוכוב 28	220
יעקב פז	6558/331	גיל 3	220
גד נתן	6558/301	דוד אלעזר 17	220
מוטי דיאמנט	6558/592	קיבוץ גלויות 130	225
מרדכי דדון	6558/45	בורוכוב 79	220
יעקב פז	6558/185	רכב ישראל 4	220
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 14	220
אמנון נזרי	6558/292	דוד אלעזר 32	220

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מהסביבה, יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 220 שח/מ"ר.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	מקדם שוליות	מקדם דחיה
שטח מרתף	70.53	0.55		0.527
נספח בחצר	12.50	0.4		5.00
סה"כ מצב קודם				25.43
מצב חדש				
שטח מרתף	108.5			
שטח מרתף (גרעין)	100	0.4		0.527
שטח מרתף (שולי)	8.5	0.4	0.7	0.527
נספח בחצר (עד לניצול המרתף)	12.50	0.4		0.473
חצר	12.5	0.25		0.527
סה"כ שטח אקווי מצב חדש				26.34
שטח אקווי לחיוב				0.90
שווי מ"ר מבונה				220
השבחה				105
היטל השבחה				52

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 13 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 9.3. תוכנית הר/2000/ב

#### 9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

מאחר ומדובר במגרש גדול יחסית בשטח של 434 מ"ר ליח"ד אחת סבור שמאי המשיבה כי ניתן להקים בריכת שחיה.

כתימוכין הפנה למספר שומות מכריעות<sup>7</sup> שניתנו בחלקות 201, 55, 185, 264 שבגוש 6558 בהן נקבעה השבחה לתוכנית זו.

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לניצול בריכת שחיה לפי שטח בריכה של 40 מ"ר. תוספת השווי הינה 10% לעומת שווי חצר.

#### ערכי שווי

ניתוח עסקאות למגרשים בגוש 6558:

מחיר למ"ר אקוי'	שטח אקוי'	תמורה	שטח מגרש במ"ר	תאריך	גו"ח	כתובת
2,723	432.27	1,177,254	492	25.11.1999	6558/74	בורוכוב 40
1,855	455.26	844,600	485	23.11.2000	6558/273	קצנלסון 53
2,112	571.83	1,207,850	610	25.5.2000	6558/622	קיבוץ גלויות 103
2,230						ממוצע שווי למ"ר מבונה (חכירה)

בהתאמה לזמן, שמאי המשיבה קבע שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה.

#### תחשיב ההשבחה

שטח בריכה לחיוב -	40 מ"ר
מקדם השבחה -	0.1
שווי למ"ר מבונה -	1,200 ₪/מ"ר
ההשבחה -	4,800 ₪
היטל ההשבחה -	2,400 ₪

#### 9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין בריכות שחיה זאת לאור המצב הסוציאקונומי של השכונה נכון למועד אישור התוכנית ומאחר שעד לתאריך זה לא נוצלו זכויות הבניה בסביבת המגורים להרחבת בתי המגורים הרי שבריכת השחיה היא זכות שולית וזניחה.

כתימוכין לעמדתו הפנה שמאי המבקשת לשומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2.

<sup>7</sup> גוש 6558 חלקות 201, 55, 185, 264 ועוד רבות.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.3.3. הכרעה

שמאי המשיבה נקט בשטח בריכה של 40 מ"ר לאור שטחו של המגרש. לעמדת שמאי המבקשת לאור המצב הסוציאקונומי של השכונה במועד הקובע הזכויות לבניית בריכה הן שוליות וזניחות. התוכנית מאפשרת כאמור הקמת בריכת שחיה, עם זאת לאור המועד הקובע ומיקום הנכס אני סבור כי השטח הראוי לחישוב ההשבחה הינו 30 מ"ר. מקדם תוספת השווי לבריכה הינו 0.1. שווי למ"ר מבונה- להלן ערכי שווי בשומות מכריעות בשכונה:

שמואל מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
אמנון נזרי	דוד אלעזר 32	6558/292/1	110 ₪ תוספת שווי למ"ר חצר <sup>8</sup>
בועז קוט	המלקוש 8	6558/566/1	1,200 ₪
יעקב פז	בורוכוב 59א	6558/34	1,200 ₪
אייל יצחקי	שוחט ישראל 14	6558/264	1,200 ₪
אריז כהן	קיבוץ גלויות 12	6558/474	1,100 ₪
עומר סרחאן	פועלי ציון 15	6558/55	1,200 ₪
יעקב פז	מנורה 29	6558/342	1,200 ₪
מוטי דיאמנט	יצחק שדה 71	6558/295	1,100 ₪

בהכרעתי בגו"ח 6558/201 ברחוב רמז קבעתי שווי למ"ר מבונה של 1,200 ₪. לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, ובהתאמה למגרש הנדון, יובא בחשבון שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה.

## תחשיב ההשבחה

שטח בריכה לניצול	30.0 מ"ר
מקדם תוספת שווי	0.1
שווי למ"ר מבונה	1,200 ₪
השבחה	3,600 ₪
היטל השבחה	1,800 ₪

## 9.4. תוכנית הר/1635'

### 9.4.1. עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לשטח עליית הגג לפי שיעור ניצול של 60% מהקומה העליונה. הובא בחשבון מקדם אקווי לחלל הגג של 0.75<sup>9</sup>. בהתחשב בגילו של בית המגורים נכון למועד הקובע, כ-50 שנים, סבור שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון דחיה. מאחר ששטחי הבניה נכון למועד הקובע הינם בשיעור של 36% ולא 50% אין להביא בחשבון שוליות לתוספת השטחים. בהתאם לנתונים שהוצגו לתוכנית הר/2000 ובתאמה לזמן קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 2,000 ₪.

## תחשיב ההשבחה

שטח מגרש -	434 מ"ר
שיעור בניה לקומה-	18%
שיעור ניצול בגג-	60%

<sup>8</sup> בהתאם לשומת המשיבה

<sup>9</sup> בתגובתו לעמדת שמאי המשיבה הציג 8 שומות מכריעות מגושים 6669-6666 אשר הובא בהם בחשבון מקדם חלל גג של 0.8.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

## יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

0.75	מקדם חלל גג-
2,000 ₪/מ"ר	שווי למ"ר מבונה -
70,300 ₪	ההשבחה -
35,150 ₪	היטל ההשבחה-

### 9.4.2. עמדת שמאי המבקשת

הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטחים בחלל הגג של 0.7 בהתאם לשומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2. בהתאם לעמדתו כאמור בסעיף 9.2.2, הובאה בחשבון דחיה ל-20 שנים. שמאי המבקשת חישב את שטח עליית הגג לפי שיעור ניצול של 60% משטח הקומה העליונה בשיעור של 18%, סה"כ 46.872 מ"ר. הובא בחשבון מקדם אקווי לחלל גג של 0.75. בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2 ושומות מכריעות שונות, קבע שמאי המבקשת שווי למ"ר מבונה בסך של 1,550 ₪.

### תחשיב ההשבחה

46.872 מ"ר	שטח עליית גג לחיוב -
0.75	מקדם חלל גג-
0.7	מקדם שוליות -
0.31	מקדם דחיה -
1,550 ₪/מ"ר	שווי למ"ר מבונה -
12,000 ₪	ההשבחה -
6,000 ₪	היטל ההשבחה-

### 9.4.3. הכרעה

התוכנית מתירה ניצול שטח בחלל הגג בשיעור של 60% מהקומה העליונה, בנוסף לשטחים המותרים לבניה. בהתאם להכרעתי המפורטת בסעיף 9.2.3. לעיל, שטח חלל הגג שיובא בחשבון הינו 60% ביחס לקומה שמתחת בשיעור ניצול של 25% ובסה"כ 65.1 מ"ר<sup>10</sup>. הואיל ובמועד הקובע מותרת בניית יחידה אחת במגרש ולאור היקף השטחים המצרפי במגרש, הנני סבור שיש להביא בחשבון שוליות מקדם השוליות שיובא בחשבון הינו 0.8. מקדם שטח בעליית הגג - 0.7.

### מקדם דחיה

שמאי המשיבה סבור כי תמו חייו הכלכליים של המבנה הנדון. לעומתו, סבור שמאי המבקשת כי נותרו עוד 20 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ"י זכויות הבניה המאושרות, רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה, פחת תכנוני בנכס הבנוי. בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2.3 במועד זה תמו חייו הכלכליים של הנכס.

<sup>10</sup> 434 מ"ר = 60% X 25% X 65.1 מ"ר

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עוד יצוין כי במועד הקובע היה קיים על המגרש, בהתאם להיתר לתוספת בניה משנת 1970 המפורט לעיל, בית מגורים חד קומתי בשטח של כ-100 מ"ר + מקלט בשטח של כ-13 מ"ר. כאמור לעיל, ההיתר המקורי של הבית לא אותר.

לפיכך, בהתחשב בגילו של הבית וביחס הבינוי הקיים הנמוך משמעותית מזכויות הבניה הניתנות למימוש במגרש, אני סבור כי גם מטעם זה אין מקום להביא בחשבון במועד הקובע, מקדם לדחיה עד להריסת המבנה שכן השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת בית המגורים ומימוש הזכויות.

## שווי למ"ר מבונה

במכרז רמ"י תא/190/2000 מיום 31.10.2000, הוחכר מגרש בשטח של 388 מ"ר בגו"ח 6558/422 ל-1 יח"ד בתמורה לסך של 368,000 ₪ לא כולל מע"מ והוצאות פיתוח. למכרז הוגשה הצעה אחת.

מניתוח התמורה לאחר תוספת מע"מ בשיעור של 17%, מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-1,290 ₪.

בניתוח התמורה הובאו בחשבון זכויות בניה של 50%<sup>11</sup> במקדם 1, מרתף בקונטור קומת הקרקע במקדם 0.4, עליית גג במקדם 0.7 ובתוספת שוליות של 0.8, בריכה בשטח של 30 מ"ר במקדם 0.1 וחצר במקדם 0.25.

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות בסביבה:

שמוי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
בועז קוט	המלקוש 8	6558/566/1	1,500 ₪
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67/1	1,700 ₪
שושי שרביט	מנורה 18	6558/397/2	1,415 ₪ <sup>12</sup>
יעקב פז	בורוכוב 59א	6558/34	1,500 ₪
תמיר שדה	מורדי הגטאות	6558/431	1,500 ₪
גד נתן	דוד אלעזר 17	6558/301/1	1,500 ₪
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6558/568/2	1,500 ₪
אלי כהן	מורדי הגטאות 36	6558/497/2	1,400 ₪

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, ובהתאמה למגרש הנדון שווי למ"ר מבונה הינו בסך של 1,500 ₪ למ"ר מבונה.

## תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו"י
שטח עליית גג	65.1	0.7	0.8	36.46
שווי מ"ר מבונה				1,500 ₪
ההשבחה				54,684 ₪
היטל השבחה				27,342 ₪

<sup>11</sup> כפי שאף הופיע בתוצאות המכרז

<sup>12</sup> השווי לאחר הפחתה למיקום (0.943\*1,500)

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.5 תוכנית הר/2000/א1

## 9.5.1 עמדת שמאי המשיבה

השמאים המכריעים אשר דנו בנושא, קבעו שאין השבחה וזאת בהתאם למדיניות של הועדה המקומית הרצליה שהיתה נהוגה בעבר.

כיום, הוועדה המקומית מצאה כי במשך כל השנים זיכתה את המצב הקודם בזכויות של 50% וזאת בשל טעות בפרשנות.

הזכויות בתוכנית הר/253א' הינן ברורות ונהג שאינו נכון לא יכול להוות עילה להמשיך את הנהג המוטעה. שמאי המשיבה ציין את שומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון שקיבל ואימץ עמדה זו בשומתו בגוש 6672 חלקה 143.

בנוסף, הציג שמאי המשיבה שני עררים המתייחסים לסוגיית הנהג, כמפורט לעיל. לפיכך, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה להגדלת זכויות הבניה מ-18% זכויות בניה בקומה וסה"כ 36% במצב הקודם ל-25% בקומה ובסה"כ 50%, ובהתחשב בהשפעות שינויי שיעורי הבניה על שטח המרתף ושטח חלל הגג.

### ערכי שווי

עסקאות השוואה למגרשים מסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	שטח המגרש	תמורה	שטח אקוי'	שווי מ"ר אקוי'
15.1.2003	6558/625	636	1,059,084	382	2,771
19.10.2003	6558/338	634.5	1,196,910	381	3,138
16.11.2005	6558/338	634.5	1,408,662	381	3,693
11.12.2005	6558/84	518	1,273,525	315	4,045
31.12.21005	6558/47	530	966,630	322	3,004
17.1.2006	6558/277	458.5	1,263,962	281	4,500

במגרשים עליהם בנוי מבנה מגורים ותיק בשטח קטן לא הובא בחשבון השטח הבנוי. בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל ובהתאמה למועד קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪.

### תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף	18%	78.1	0.5	39.1
עיקרי	36%	156.2	1	156.2
עליית גג	11%	46.9	0.75	35.2
חצר	82%	355.9	0.25	89.0
סה"כ				319.424

מצב חדש				
מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף	25%	108.5	0.5	54.3
עיקרי	50%	217.0	1	217.0
עליית גג	15%	65.1	0.75	48.8
חצר	75%	325.5	0.25	81.4
סה"כ				401.45

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תוספת שטח אקווי:	82.03 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	3,000 ₪
ההשבחה:	246,078 ₪
היטל ההשבחה:	123,039 ₪

## 9.5.2 עמדת שמאי המבקשת

עד לאחרונה כלל לא גבו היטל השבחה בגין תכנית הר/2000/א/1 מאחר שניתנו בעבר היתרים לפי שיעור בניה של 25% לקומה וזה היה הנוהג של הועדה המקומית. העסקאות באותה העת כללו את זכויות הבניה הנ"ל עוד לפני אישורה של תוכנית הר/2000/א/1. שמאי המבקשת הפנה ל-2 שומות מכריעות הנוגעות לתוכנית זו, שומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2 בה נקבע כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה מאחר שהשוק לא מבטא כל עליית ערך מקרקעין מכיוון שהזכויות כבר ניתנו בעבר ושומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6672/143 אשר קבע בהכרעתו השבחה לתוכנית אולם הסתייג מהחלטה זו וציין כי ככל ויקבע בערכאה המשפטית הרלוונטית, לאחר החלטה זו, כי יש לאמוד את שווי השוק של המקרקעין במצב הקודם בהתאם לציפייה של קונה מרצון לקבלת זכויות הבניה במסגרת נוהג הועדה המקומית, להערכתו מתאינת ההשבחה ואין להביאה בחשבון כלל.

לאור האמור לעיל לעמדת שמאי המבקשת, לא חלה השבחה.

## 9.5.3 הכרעה

כמפורט בהרחבה בסעיף 9.2.3 שלעיל, ערב אישורה של התוכנית אושרה בניה בהיקף של 50% ובהתאמה גם חושבה ההשבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית הר/2000 מ' לתוספת שטח מרתף ולתוכנית הר/1635' לתוספת עליית גג.

מעיון במספר רב של שומות מכריעות בשכונה עולה כי גם לעמדת המשיבה כפי שבאה לידי ביטוי בשומות המכריעות, לא חושבה השבחה בגין תוכנית זו.

כפי שפורט לעיל, בערר (חי') 8045/11 קיבוץ מעגן מיכאל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל, נקבע בסעיף 32 כי:

"תכנית בה נקבעו זכויות והוראות בניה שהיו חסרות מהתכניות המאושרות במצב קודם, על פני הדברים מייצרת וודאות, אשר עשויה להיות משביחה. מידת ההשבחה שנגרמת כתוצאה מכך, אם בכלל, היא סוגיה שמאית אותה יהיה עלינו להעביר לבחינתו של שמאי מייעץ".

במקרה הנדון, לאור התמשכות הנוהג המביא בחשבון בשומות המשיבה, לאורך שנים רבות לאחר אישורה של התוכנית, זכויות של 50% גם לתקופה שקדמה לאישורה של תוכנית הר/2000/א/1 הרי שבראיית האדם הסביר לא חל כל שינוי ו/או השבחה עם אישורה של התוכנית.

לאור האמור לעיל אני סבור כי במקרה ייחודי זה כמפורט לעיל, לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית, ואין להסיק מכך על מקרים אחרים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.6. החלטת ועדה מקומית – שטחי שירות

### 9.6.1. עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה, כאמור לעיל בתוכנית הר/2000/א1, אין להביא בחשבון את הנוהג אשר היה קיים טרם אישור ההחלטה.

בהתאם ללוח החלוקה לאזורים בתוכנית מספר הר/253/א' באזור מגורים א' מוגבל ניתן לבנות על מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר שתי יחיד ונספח עד 25 מ"ר (12.5 מ"ר ליחיד). בנוסף, בתוכנית הר/253/א' לא הוגדר שטח החניות ואף לא היתה חובה לתת כלל זכויות לחניות.

בהחלטת הועדה המקומית בישיבה מספר 30 מתאריך 1/5/2005 אושרה במסגרת סעיף 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים- תשנ"ב (1992)) תוספת שטחי שירות לחניה לתוכנית מספר הר/253/א' על תיקוניה. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שהיו מותרים (ממ"ד, נספח, מרתף, בריכה וכיו"ב).

לפיכך, שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח לחניה בשיעור של 39 מ"ר.

מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה למרכיב זה הינו 0.1.

בהתאם לעסקאות ההשוואה שהוצגו לתוכנית הר/200/א1 ובהתאמה למועד קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 3,800 ₪.

#### תחשיב ההשבחה

שטח שנוסף לחניה:	39 מ"ר
מקדם השבחה:	0.1
שווי מ"ר מבונה:	3,800 ₪
ההשבחה:	14,820 ₪
היטל ההשבחה:	7,410 ₪

### 9.6.2. עמדת שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת, בעבר ניתנו מספר היתרי בניה לחלקות סמוכות<sup>13</sup> לקירווי חניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית וללא חיוב בהיטל השבחה.

בנוסף, הציג שמאי המבקשת את הכרעת השמאי המכריע דוד דדון התומכת בעמדתו.

בהתאם לאמור לעיל, לא חלה לעמדת שמאי המבקשת השבחה בגין אישור החלטה זו.

### 9.6.3. הכרעה

תוכנית הר/253/א' קובעת בסעיף 36 א' כי "על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי

שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על

הנספח הרגיל..." (ההדגשה אינה במקור- י.פ.).

בתוכנית לא נקבע שטח למוסך.

<sup>13</sup> גו"ח 6538/131 – היתר בניה מס' 20070016, גו"ח 6538/133 היתר בניה מס' 204 וגו"ח 6538/133 היתר בניה מס' 391.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהכרעתי בגו"ח 6668/725 בהרצליה פיתוח בחנתי היתרי בניה שניתנו בשכונה ומצאתי כי גם קודם להחלטת הוועדה אושרו מבנים לחניות בשטחים דומים לשטח שעוגן בהחלטת הוועדה ומשכך קבעתי כי לא חלה השבחה בגין החלטה זו<sup>14</sup>.

בשכונת נווה עמל, בשל מאפייני הבינוי, קיים קושי לאתר מספר רב של מבנים לחניה מקורה במבנה, שכן אלו לא נבנו לרוב. עם זאת, איתרתי כי בגו"ח 6558/637 ברחוב קיבוץ גלויות 47 אושרו בהיתר בניה מספר 230 מיום 2.9.1997 חניות מקורות בבית צמוד קרקע בשטח של 30 מ"ר ובהיתר בניה ליח"ד נוספת בחלקה, היתר מספר 14 מיום 12.2.1991 אושרו חניות מקורות בשטח של 27 מ"ר ומעליהן מרפסת, ברחוב רמז 18 בגו"ח 6558/120 ניתן היתר בניה מס' 142 מיום 7.7.1991 לחניה מקורה בשטח של 26 מ"ר, ברחוב חדוה 18 בגו"ח 6557/115 ניתן היתר בניה מס' 20010134 מיום 13.11.2001 הכולל חניות מקורות בשטח של 27.59 מ"ר לצד מחסן. כמו כן אותרו היתרים נוספים לחניות מקורות בשטח קטן יותר.

לפיכך, אני סבור כי לא חלה השבחה בגין החלטה זו.

למעלה מן הצורך אציין כי בהחלטה צוין כי "תותר תוספת של עד-21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד". כך שגם אם היה מקום לחייב בהיטל השבחה הרי שהחייב היה צריך להיות על שטח של 21 מ"ר המהווה תוספת שטח ולא על 39 מ"ר.

### 9.7. תוכנית הר/2029 (30.4.2015)

#### 9.7.1. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הרכיבים הבאים:

תוספת זכויות בניה- הגדלת השטח ל-70% לעומת 50% עיקרי + 15%<sup>15</sup> לעליית גג.

הגדלת צפיפות- תוספת יחידה במגרש הנדון, סה"כ 2 יחידות דיור במקום 1 יח"ד.

חושבה הפחתה בגין הגדלת הצפיפות בשיעור של 6%.

תוספת שטח במרתף בשל הגדלת התכסית מ-25% ל-35%.

מאחר ובמועד הקובע הבית כבן 75 שנים אין להביא בחשבון דחיה.

שמאי המשיבה הציג שתי עסקאות וניתוחן כפי שהובאו בשומתו המכרעת של השמאי

המכריע ארז כהן בגו"ח 6558/211.

וכן עסקאות נוספות כדלהלן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מגרש	מחיר	שטח אקוי'	מחיר למ"ר אקוי'
1	26.3.2015	6557/51	421	2,870,000	393.3	7,297
2	19.1.2014	6557/38	558	3,228,000	520.1	6,207
3	10.3.2015	6558/362	334.5	224,000	313.3	7,098

<sup>14</sup> למסקנה דומה בשכונת הרצליה פיתוח הגיעו גם השמאים המכריעים רמה מאור בגו"ח 6667/442, לילך בן פורת בגו"ח 6666/350 ודוד דדון בגו"ח 6667/414.

<sup>15</sup> 15% = 60% X 25%

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 21 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח העסקאות:

מס"ד	מקדם שטח מגרש	1	0.5	0.35	0.75	0.25	סה"כ
	עיקרי	מרתף	חניה	עליית גג	חצר		
1	210.5	105.3	39	63.15	276.8		393.3
2	279.0	139.5	39	83.7	379.5		520.1
3	167.3	83.6	39	50.175	211.9		313.3

בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪. תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף	25%	108.5	0.5	54.3
עיקרי	50%	217.0	1	217.0
עליית גג	15%	65.1	0.75	48.8
חניה		39.0	0.35	13.7
חצר		286.5	0.25	71.6
<b>סה"כ מצב קודם</b>				
405.4				
מצב חדש				
מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מרתף	35%	151.9	0.5	76.0
עיקרי	70%	303.8	1	303.8
חניה		39.0	0.35	13.7
חצר		243.1	0.25	60.8
<b>סה"כ</b>				
454.2				
מקדם הפחתה להגדלת צפיפות				
0.94				
<b>סה"כ מצב חדש</b>				
426.9				

תוספת מ"ר אקוי': 21.6 מ"ר  
שווי מ"ר מבונה: 7,000 ₪  
ההשבחה: 151,022 ₪  
היטל ההשבחה: 75,511 ₪

## 9.7.2 עמדת שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

מקדם אקוי' לעליית גג- 0.75  
מקדם אקוי' למרתף- 0.46  
מקדם אקוי' לחצר- 0.3  
מקדם אקוי' לחניה- 0.35  
מקדם להגדלת צפיפות- 0.93

שמאי המבקשת קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 6,300 ₪ בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	אחוזי בניה	שטח	מקדם	שטח אקוי'
מרתף	25%	108.5	0.46	49.91
עיקרי	50%	217	1	217
עליית גג	15%	65.1	0.75	48.825
חניה		39	0.35	13.65
חצר		286.5	0.3	85.95
<b>סה"כ</b>				
415.3				

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש			
מהות	אחוז בניה	שטח	מקדם
מרתף	35%	151.9	0.46
עיקרי	70%	303.8	1
חניה		39	0.35
חצר		243.1	0.3
סה"כ		460.3	
מקדם הפחתה בגין צפיפות		0.93	428

שטח לחיוב:	12.7 מ"ר
מקדם דחיה:	0.89
שווי מ"ר מבונה:	₪ 6,300
ההשבחה:	₪ 80,000
היטל השבחה:	₪ 40,000

### 9.7.3. הכרעה

תכנית הר/2029 הגדילה את השטח העיקרי מ-50% בניה + בניה בחלל הגג<sup>16</sup> ל-70% בניה, הגדילה את הצפיפות במגרש והגדילה את שטח קומת המרתף בהתאם להגדלת תכנית קומת הקרקע.

### שוליות

במצב הקודם הניצול במגרש הינו ליחידת דיור אחת לעומת המצב החדש בו ניתן לבנות 2 יח"ד. לפיכך, הובא בחשבון מקדם שוליות במצב הקודם של 0.9 לשטח עיקרי העולה על 200 מ"ר ולעליית הגג- מקדם 0.8. לשטח המרתף העולה על 100 מ"ר הובא מקדם שוליות של 0.7.

### צפיפות

במצב החדש גדלה הצפיפות מיח"ד אחת במגרש לשתי יחידות. לאור הגדלת הצפיפות במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (מקדם 0.9).

### בריכת שחיה

במצב הקודם ניתן היה לנצל בחצר בריכת שחיה. במצב החדש לאור הגדלת הצפיפות ודרישת מקומות החניה, שטח החצר הנותר פנוי לכל יח"ד הינו מצומצם ולהערכתי אין כדאיות בבניית בריכת שחיה.

### מקדם אקווי למרתף

בהוראות התוכנית נקבע בסעיף 5 הדן בטבלת זכויות והוראות הבניה כי הבניה מתחת לכניסה הקובעת היא בהתאם להוראות תוכנית 2000 מ'. תוכנית זו קבעה כאמור לעיל גובה מרתף של 2.2 מ'. בהמשך הוראות התוכנית נקבע בסעיף 6.2 העוסק בהוראות לחניה כי ניתן לבנות חניות בשטח שלא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה במרתף, שטח זה יתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה המרתף לא יפחת מ-2.50 מ'.

אני סבור כי הוראה זו בדבר גובה מרתף שלא יפחת מ-2.5 מ' מתייחסת לחניות תת קרקעיות, ככל שייבנו, ולא ניתן ללמוד מהוראה זו על כלל שטח המרתף לגביו נקבע מפורשות בטבלת

<sup>16</sup> 60% משטח קומה

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

זכויות והוראות הבניה כי המרתף ייבנה בהתאם להוראות תוכנית 2000 מ'. לאור מיקומו של הנכס אני סבור כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתף לצורך חניה.

ממ"ד

הואיל והשומה נערכת לצורך בקשה למידע מוקדם בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר ולא בדרך של הוצאת היתר בניה, הובאו בחשבון בהתאם להחלטת ועדת הערר בענין חשדר<sup>17</sup> שטחי הממ"דים.

שווי למ"ר מבונה

להלן ניתוח שווי למ"ר מבונה מנתונים שדווחו באתר רשות המיסים :

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח (מ"ר)	תמורה	שטח אקוי' (*)	שווי למ"ר מבונה
23.3.2015	6558/261	שוחט ישראל	491	2,650,000	433	6,116
14.12.2014	6558/345	גיל	477	2,550,000	422	6,039
8.12.2014	6558/253	שוחט ישראל	513	2,500,000	451	5,547

(\*) בניית תמורה הובאו בחשבון זכויות בניה של 50% במקדם 1 (לשטחים העולים על 200 מ"ר הובאו בחשבון מקדם שוליות של 0.9), מרתף בקונטור קומת הקרקע במקדם 0.4, עליית גג במקדם 0.7 ובתוספת שוליות של 0.8, בריכה בשטח של 30 מ"ר במקדם 0.1 וחצר במקדם 0.25.

להלן ערכי שווי נוספים משומות מכריעות בסביבה:

שומאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
בועז קוט	המלקוש 8	6558/566/1	6,500 ₪
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67/1	6,500 ₪
שושי שרביט	מנורה 18	6558/397/2	6,020 ₪ <sup>18</sup>
יעקב פז	בורוכוב 59א	6558/34	6,400 ₪
ארז כהן	קיבוץ גלויות	6558/578	6,600 ₪
גד נתן	דוד אלעזר 17	6558/301/1	6,500 ₪
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9	6558/568/2	6,500 ₪

בהכרעתי בגוש 6558 חלקה 201 ברחוב רמז 45 קבעתי שווי למ"ר מבונה של 6,500 ₪ אשר תאם את ניתוח העסקה שנערכה שם, כמפורט בהכרעה.

בהתאם לערכי השווי שהוצגו לעיל ונתונים נוספים משומות מכריעות שנערכו בסביבה, השווי למ"ר מבונה שיובא בחשבון הינו 6,500 ₪ למ"ר.

<sup>17</sup> ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

<sup>18</sup> השווי לאחר הפחתה למיקום לפי מקדם 0.935

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 24 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מקדם שוליות
מרתף - 25%	108.5		
שטח מרתף (גרעין)	100	0.4	
שטח מרתף (שולי)	8.5	0.4	0.7
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1
שטח עיקרי מעל ל-200 מ"ר	17	1	0.9
ממ"ד	12.5	1	0.9
עליית גג	65.10	0.70	0.80
בריכת שחיה	30	0.35	
יתרת חצר	289.25	0.25	
סה"כ שטח אקווי	388.20		

מצב חדש			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מקדם שוליות
מרתף - 35%	151.9	0.4	
עיקרי-קרקע - 35%	151.9	1	
עיקרי-קומה א' - 35%	151.9	1	
שטח שירות	30	0.5	
ממ"ד	25	1	
יתרת חצר	254.6	0.25	
סה"כ שטח אקווי	468.21		
הפחתה לצפיפות	0.90		
סה"כ שטח אקווי	421.39		

33.19 מ"ר אקווי

₪ 6,500

₪ 215,735

₪ 107,868

תוספת שטח אקווי-

שווי למ"ר מבונה-

ההשבחה-

היטל ההשבחה-

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 25 מתוך 26

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ	9.11.1990	105 ₪	52 ₪
הר/2000/ב	1.12.1997	3,600 ₪	1,800 ₪
הר/1635/א	6.3.2000	54,684 ₪	27,342 ₪
הר/2000/1א	7.2.2003	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
החלטת ועדה - שטחי שירות	1.5.2005	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
הר/2029	30.4.2015	215,735 ₪	107,868 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

יהודה פלד, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)