

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 28/04/2022  
מספר מינוי : 2612-2021  
מספרנו : 206

לכבוד

מר הלל שקד

באמצעות שמאי המקרקעין,

מר דרור קסטרו

בדוא"ל [dror.kastro@gmail.com](mailto:dror.kastro@gmail.com)

(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה

באמצעות שמאי המקרקעין,

גב' פנינה נוי ומר צחי לוי

בדוא"ל [office@pninanoy.co.il](mailto:office@pninanoy.co.il)

(להלן, "המשיבה")

א.ג.ג

### החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 6558 חלקה 486 תת חלקה 1 (מחצית צפונית)  
מורדי הגטאות 22, שכונת נווה עמל, הרצליה

#### 1. מטרת ההחלטה

- 1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מונית בתאריך 29/11/2021 כשמאית מכריעה לעניין השבחה שחלה במקרקעין שבנדון.
- 1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר).

#### 2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

- 2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 05/10/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גב' פנינה נוי ומר צחי לוי ובתגובתם מיום 16/01/2022 לחוות דעת שמאי המבקש.
- כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המשיבה המסמכים הבאים:
- חוזה מכר מיום 30/08/2021 לנכס הנדון.
  - נסח רישום מיום 01/06/2021 לחלקה הנדונה.
  - הסכם שיתוף מיום 03/09/1997 לנכס הנדון.
  - הסכם שכירות מיום 02/06/2021 לנכס הנדון.
  - פרוטוקול מס' 294007 מיום 08/07/2020 לעניין תוכניות הר/2000א', הר/2000א'1 והחלטת הוועדה.
- 2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 04/11/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דרור קסטרו.
- כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המבקש המסמכים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה וכן המסמכים הבאים:
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 11/10/2021.
  - נסח רישום מיום 29/08/2021 לחלקה הנדונה.

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 3. מועדים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם<sup>1</sup>:

מועד קובע	גורם ההשבחה
27/12/1997	הר/2000/ב
06/03/2000	הר/1635/א
29/10/2001	הר/מק/1635/ב
24/04/2002	הר/2000/א
07/02/2003	הר/2000/א/1
23/01/2004	הר/2000/א/3
01/05/2005	החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30
20/08/2008	הר/מק/2000/מב
30/04/2015	הר/2029
18/02/2016	הר/מק/2302

3.1. סיור בנכס ובסביבתו<sup>2</sup> נערך ע"י הח"מ, ביום 21/03/2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.2. בתאריך 02/03/2021 נערך דיון<sup>3</sup> בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' חן ארביב – בוגרת התמחות ממשרד הח"מ, גב' ורדית רובלקו – טרום מתמחה והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

### 4. פרטי הנכס

גוש	6558
חלקה	486
תת חלקה	1
שטח חלקה רשום	860 מ"ר
חלק יחסי בחלקה	מחצית משטח החלקה בשטח 430 מ"ר.
שטח תת חלקה	19.06 מ"ר, לה 2/4 חלקים ברכוש המשותף.
מהות הנכס	מגרש ביעוד מגורים עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי כחלק מדו משפחתי, הממוקם במחצית הצפונית בחלקה.
כתובת	רחוב מורדי הגטאות 22, שכונת נווה עמל, הרצליה

<sup>1</sup> המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

<sup>2</sup> בשל חוסר שיתוף פעולה מצד שוכרי הנכס, לא התקיים ביקור פנימי.

<sup>3</sup> הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 5. תיאור הסביבה והנכס

#### 5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב מורדי הגטאות 22, בשכונת נווה עמל, במזרח העיר הרצליה. שכונת נווה עמל ממוקמת במזרח העיר, מזרחית לרח' דרך ירושלים, למרכז העיר ושכונת הרצליה הירוקה, דרומית לשכונת יד התשעה וכביש 531 וצפונית לשטח מפעל התעשייה הצבאית ברמת השרון.

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

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

רחוב מורדי הגטאות הינו רחוב דמוי פרסה המתחבר בשני קצותיו לרחוב כצלסון. הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בעברו המזרחי של הרחוב במתחם התחום מצפון, מזרח ודרום ברחוב הפרטיזנים.

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

#### 5.2. תיאור הנכס

נשוא ההחלטה ממוקם במחצית הצפונית של חלקה 486 בגוש 6558 המהווה מגרש לבניה צמודת קרקע בשטח של כ-430 מ"ר.

שטח הרשום של החלקה הינו 860 מ"ר וצורתה רגולרית, עם חזית מערבית הפונה לרח' מורדי הגטאות באורך של כ-28 מ', עומקה כ-26 מ'.

על החלקה ניצב בית דו משפחתי חד קומתי, כאשר נשוא ההחלטה מהווה את חלקו הצפוני בשטח של כ-60 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית).

המבנה בנוי מבנייה קונבנציונלית עם גג רעפים.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 6. המצב הקנייני

#### 6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות לבתים משותפים מיום 29/08/2021, רשומה זכות הבעלות בגו"ח 6558/486 תת חלקה 1 ששטחו הרשום 860 מ"ר, ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות. נרשמה חכירה בשנת 2009 לטובת שקד הלל (החלק בזכות 1/2) ושקד הגר (החלק בזכות 1/2), מועד סיום החכירה ביום 31/03/2055.

#### 6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שהועבר לעיוני שנערך ונחתם ביום 30/08/2021 בין הגר שקד והלל שקד (להלן – "המוכרים") לבין ישראל אסל ועדי אסל (להלן – "הקונים"), הועברו זכויות חכירה במקרקעין המהווה דירה בשטח רשום 19.06 מ"ר על מגרש בשטח 430 מ"ר, הנמצאים ברחוב מורדי הגטאות 22, בחלקה 486 גוש 6558. תמורת הממכר שולמו 3,270,000 ₪. מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים, כחוק.

#### 6.3. הסכם שיתוף

בהתאם להסכם שיתוף שנערך ונחתם ביום 03/09/1997 בין הלל שקד והגר שקד (להלן "צד א'") לבין דוריס היקרי (להלן "צד ב'"), יוחד לצד א', המבקשים, המחצית הצפונית של החלקה.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

### מצב קודם

#### 7.1 תוכנית הר/253/א'

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 852 מיום 08/06/1961.
- ב. בהתאם לתוכנית הנ"ל המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד אזור מגורים א' מוגבל וקובעת את זכויות הבניה כדלקמן:
- |  |  |
|--|--|
| שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר   |  |
| חזית מינימלית - 18 מ'  |  |
| שטח עיקרי - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בתי קומות צפיפות |  |
| 2 יחיד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר                      |  |
| נספח - 25 מ"ר, גובה 2.4 מ'   |  |
| קווי בניין - צדדי - 4, אחורי - 5 מ', קידמי- בהתאם לתשריט.                  |  |
| מרפסת - מקורה או לא מקורה בשיעור 25% משטח הבית.                            |  |

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

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

#### 7.2 תוכנית הר/688

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1579 מיום 20/11/1969.
- ב. התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר הר/253/א וקובעת כי באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה לפחות דונם אחד.
- כמו כן, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7.3. החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 05/07/1976

בהתאם להחלטה זו רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:

בקומה אחת - 25%

בשתי קומות - 18% בקומה, סה"כ 36%

במבנה מדורג - 30%

### 7.4. תוכנית הר/2000/מ

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3807 מיום 25/10/1990.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים באזור מגורים, כדלקמן:

- שטח המרתף יהיה עד 100% מקונטור קומת הקרקע.
- שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרות באותו בניין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכוונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה למרתפים.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
- היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכוונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

### מצב חדש

### 7.5. תוכנית הר/2000/ב

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997. לתוכנית מועד פרסום

מאוחר יותר בעיתונות מיום 12/12/1997.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר בריכות שחיה באזורי מגורים – וילות וקוטגים, כדלקמן:

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

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7.6. תוכנית הר/1635/א

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4856 מיום 20/02/2000.<sup>4</sup>
- ב. מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים, כדלקמן:
- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
  - גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
  - רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס 0.00.
  - הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
  - חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
  - השטח המירבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו בנוסף לזכויות הבניה המותרות.

### 7.7. תוכנית הר/מק/1635/ב

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001.
- ב. התוכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

### 7.8. תוכנית הר/2000/א

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5065 מיום 09/04/2002.
- ב. התוכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:
- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| בקומה אחת - | 25%                 |
| קוטג' -     | 18% לקומה, סה"כ 36% |
| מדורג -     | 30%                 |
- ג. התוכנית קובעת כי מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יח"ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל זאת מלבד באזורי מגורים א' מוגבל ו-א' 2 מוגבל בהם יעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה יעוגל מס' היח"ד כלפי מטה.
- ד. התוכנית קובעת כי מעבר לאחוזי הבניה, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה בשיעור 6% לשיפור תכנוני, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי הבניה אלא יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

<sup>4</sup> בשל טעות דפוס התוכנית פורסמה פעם נוספת בי.פ. מס' 5276 מיום 29/02/2004.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 7.9. תוכנית הר/2000/א/1

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5150 מיום 23/01/2003.
- ב. התוכנית משנה את ייעוד החלקה לאזור ל"מגורים א' מוגבל מיוחד" וקובעת הוראות בדבר אחוזי בניה כדלקמן:
- שטח עיקרי - 25% לקומה, בסה"כ 50%.
  - חלל גג רעפים - בהתאם להוראות תוכנית הר/1635/א.
  - על תוכנית זו יחולו הוראות תוכניות הר/2000/מ' והר/2000/ב'.

### 7.10. תוכנית הר/2000/א/3

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5263 מיום 08/01/2004.
- ב. בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל, מספר יח"ד יהיו כדלקמן:
- במגרש קטן מ-750 מ"ר – 1 יח"ד.
  - מגרש שגודלו בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר – 2 יח"ד
  - במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר – מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד למטה.

### 7.11. החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30 מיום 01/05/2005

בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב 1992), אישרה הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה בתוכנית הר/253/א. בהתאם להחלטת הועדה בכל מגרש במרחב התכנון המקומית בו מבוקשת יח"ד צמודות קרקע עפ"י תוכנית 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).

### 7.12. תוכנית הר/מק/2000/מב

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.
- ב. בהתאם לתוכנית בבנייה צמודת קרקע אושרה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ"ר. גובה המבואה לא יעלה על 6 מ'.



# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 7.13. תוכנית הר/2029

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7019 מיום 15/04/2015.
- ב. התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים א' כתא שטח 856, בטיפוס בינוי A.
- ג. התוכנית קובעת זכויות הבניה כדלקמן:
- שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת 70%.
  - שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת 15 מ"ר ליח"ד, 21 מ"ר לחניה מקורה לכל תא חניה ובכל מקורה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, הכל ע"פ תקן חניה.
  - מתחת לכניסה הקובעת לפי תוכנית הר/2000מ'.
  - צפיפות - 2 יח"ד לתא שטח.
  - גובה מבנה - חלל גג + 7 מ' רעפים
  - מס' קומות - מעל הכניסה הקובעת 2 קומות + גג רעפים וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
  - קווי בניין - קידמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי – 6 מ'.
- ד. התוכנית קובעת את ההוראות, כדלהלן:

#### בינוי בחלקות המגורים

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

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### חניה

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

### 7.14. תוכנית הר/מק/2302 (504-0273037)

- א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7198 מיום 03/02/2016.
- ב. התוכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטגיים. בקוטגיים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:
  - המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
  - למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
  - למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התוכנית החלה.
  - מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
  - שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

### 8. רישוי

מעיון בתיק בניין מס' 1925 המצוי באתר ההנדסי של עיריית הרצליה, נמצא לנכס הנדון היתר בניה מס' 3141 מיום 19/08/1960, ניתן עבור תוספת למגורים, כדלהלן:

קרקע קיים - 67 מ"ר

קרקע מוצע - 33 מ"ר

סה"כ - 100 מ"ר

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 9. טענות הצדדים

#### 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע בשומות הצדדים	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקש
הר/2000/ב'	01/12/1997 <sup>5</sup>	₪ 3,600	לא נקבעה השבחה
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 40,940	₪ 30,254
הר/2000/א/1	07/02/2003	₪ 112,780	לא נקבעה השבחה
החלטת ועדה מקומית ישיבה מס' 30	01/05/2005	₪ 7,800	לא נקבעה השבחה
הר/2029	30/04/2015	₪ 268,370	₪ 79,025

#### 9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

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

#### תוכנית הר/2000/ב', מועד קובע 27/12/1997

#### עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח בריכה אפקטיבי בסך של כ-30 מ"ר בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, שכן שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון ע"פ החלק ברכוש המשותף הינו 430 מ"ר.

#### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אמנון ניזרי	6558/292	דוד אלעזר 32	1,100
בועז קוט	6558/566	המלקוש 8	1,200
אלי כהן	6558/567	חוני המעגל 5	1,200
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45 א'	1,100
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	1,100
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1,100

<sup>5</sup> התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 16/11/1997. פרסום אחרון בעיתונות היה ביום 12/12/1997 לפיכך, המועד הקובע 15 יום לאחר הפרסום האחרון הינו 27/12/1997 ולא כפי שקבעו הצדדים.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
1,350	קיבוץ גלויות 95	6558/624	מנחם מלוכנא
1,200	גיל 3	6558/331	יעקב פז
1,200	מנורה 29	6558/342	יעקב פז
1,200	בורכוב 59 א'	6558/34	יעקב פז

### תחשיב

30	שטח בריכה אפקטיבי
1,200	שווי קרקע למ"ר מבונה
0.1	מקדם בריכה בניכוי חצר
<b>3,600</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

### עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מציין בשומתו את עמדת השמאי המכריע דוד דדון בהכרעותיו ברח' בורוכוב 79א' וברח' האחוה 6, שם קבע כי במועד הקובע לתוכנית הנדונה ובסמוך אליו לא אותרו היתרי בניה לבריכות שחיה. כמו כן, התוכנית הינה תוכנית החלה על כל מרחב העיר הרצליה וכי לא מדובר בתוכנית קונקרטיית לשכונת נווה עמל. בנוסף, השמאי המכריע מפנה למס' שומות מכריעות בסביבה אשר קבעו כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה.

שמאי המבקשת מציג תחשיב באם לא תתקבל טענתו כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה, כדלקמן:

30	שטח בריכה לניצול
0.1	מקדם תוספת שווי
1,100 <sup>6</sup>	שווי מ"ר מבונה
<b>3,300</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

<sup>6</sup> בקביעת שווי מ"ר מבונה שמאי המבקש מתבסס על שומה מכרעת של השמאי אמנון ניזרי בגו"ח 6558/292 ברח' אלעזר 32, שומת השמאי ארז כהן בגו"ח 6558/474 ברח' קבוץ גלויות 12 ושומת השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 6558/295 ברח' יצחק שדה 71.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

**תוכנית הר/1635/א', מועד קובע 06/03/2000**

### עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת עליית גג בשיעור 60% משטח הקומה שמתחתיה.

שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה לתום חייו הכלכליים של המבנה המוערכים בדחייה של 5 שנים בשיעור היוון 5%. הזכויות בגג מוערכות לפי תכסית של 18% בהתאם למסמך החלטת הוועדה המחוזית משנת 1976.

מקדם עליית הגג חושב בגובה 0.75 בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה כדלהלן :

מקדם שווי חלל הגג	גו"ח	שמאי מכריע
0.8	6668/1023	אריה אריאל
0.8	6669/635	שמואל רוזנברג
0.8	6667/395	נאוה סירקיס
0.8	6667/721	בצלאל קציר
0.8	6668/1306	משה נדם
0.8	6668/107/2	ניקי פרימו
0.8	6666/16	תמיר שדה
0.8	6668/508	שושי שרביט שפירא
0.8	6667/72	שושי שרביט שפירא
0.75	6667/587	נורית ג'רבי
0.75	6667/229	נורית ג'רבי
0.75	6667/571	עאטף עאלם
0.75	6672/143	דוד דדון

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן :

שווי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
1,500	המלקוש 8	6558/566	בועז קוט
1,500	שוחט ישראל 14	6558/264	אייל יצחקי
1,700	בורכוב 52	6558/67	גיל הרצברג
1,450	חוני המעגל 5	6558/567	אלי כהן
1,400	דוד רמז 45 א'	6558/201	ארז כהן
1,400	שח"ל 22	6558/211	ארז כהן
2,000	יצחק שדה 71	6558/295	מוטי דיאמנט
1,500	קיבוץ גלויות 95	6558/624	מנחם מלוכנא
1,500	גיל 3	6558/331	יעקב פז
1,500	מנורה 29	6558/342	יעקב פז
1,500	בורכוב 59 א'	6558/34	יעקב פז
1,400	דוד אלעזר 32	6558/292	אמנון ניזרי

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב

430	שטח המגרש
77.4	שטח קומה טיפוסית (18%)
60%	שטח עליית גג
0.75	מקדם עליית גג
1,500	שווי מ"ר מבונה
0.784	מקדם דחייה למימוש (היוון 5%, 5 שנים)
<b>40,940</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

### עמדת שמאי המבקש

התוכנית מתירה תוספת עליית גג בשטח של 60% מהקומה שמתחת, לכן הובא בחשבון ע"י שמאי המבקש שטח עליית גג בסך 64.5 מ"ר.

שמאי המבקש מציין כי נכון למועד קובע לשנת 2000 ולכך שלמגרש זכויות בניה בשיעור 50%, קיימת שוליות לעליית הגג. כאמור, הבית נבנה בשנת 1960 ולפיכך תום החיים הכלכליים של המבנה הינו בשנת 2010, לראיה גם בשנת 2021 הבית עדיין לא נהרס. לפיכך הביא בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 0.75 ומקדם שוליות בשיעור 0.8.

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שווי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
1,500	יציאת אירופה 13	6558/441	יעקב פז
1,500	המלקוש 8	6558/566	בועז קוט
1,350	מורדי הגטאות 40	6558/490	בועז קוט
1,500	מורדי הגטאות 111	6558/431	תמיר שדה
1,500	דוד אלעזר 17	6558/301	גד נתן
1,500	שוחט ישראל 14	6558/264	אייל יצחקי
1,450	חוני המעגל 5	6558/567	אלי כהן
1,400	מורדי הגטאות 36	6558/497	אלי כהן
1,500	חוני המעגל 9	6558/568	דוד טיגרמן
1,500	קדימה 4	6558/512	רינת וויס רביב
1,400	דוד רמז 45 א'	6558/201	ארז כהן
1,400	שח"ל 22	6558/211	ארז כהן
1,365	הפרטיזנים 3א'	6558/505	אריה אריאל

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב

430.00	שטח המגרש
107.50	שטח קומה טיפוסית (25%)
64.50	שטח עליית הגג (60%)
0.75	מקדם אקו'
0.80	מקדם שוליות
0.56	מקדם דחייה (10 שנים, היוון 6%)
1,400	שווי מ"ר מבונה
<b>30,254</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

תוכנית הר/2000/א/1, מועד קובע 07/02/2003

### עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי התוכנית הנדונה אפשרה זכויות בניה בהיקף של 25% משטח המגרש לקומה. כמו כן, הביאו בחשבון כי הגדלת שטח הקומה מאפשרת תוספת זכויות בעליית הגג ובקומת המרתף.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחייה של שנתיים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס ובשיעור היוון 5%.

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 1,700 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לבתים צמודי קרקע בסביבה, כדלהלן<sup>7</sup>:

תמורה בש"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	כתובת	גו"ח	תאריך עסקה
1,059,084	636	70	קיבוץ גלויות 89	6558/625	15/01/2003
1,089,510	534	50	צעירי ציון 17	6558/62	31/12/2002
1,694,695	500	162	קיבוץ 145	6558/582	29/11/2002
1,099,800	453	41	יצחק שדה 59	6558/286	18/11/2002
1,444,501	995	75	בורוכוב 27	6558/24	25/09/2002
1,156,890	470	60	החיצים 26	6558/275	25/07/2002
1,340,900	360	198	הפרטיזנים 9	6558/792	15/01/2002

<sup>7</sup> לא הוצג ניתוח נתוני ההשוואה.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב

מצב קודם				
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	זכויות	תיאור
77.4	1	77.4	18%	קומת קרקע
77.4	1	77.4	18%	קומה א'
38.7	0.5	77.4	18%	מרתף
34.83	0.75	46.44	10.80%	עליית גג
12.5	0.5	25		נספח
81.9	0.25	327.6		יתרת חצר
<b>322.73</b>				<b>סה"כ שטח אקו' מצב קודם</b>
מצב חדש				
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח	זכויות	תיאור
107.5	1	107.5	25%	קומת קרקע
107.5	1	107.5	25%	קומה א'
53.75	0.5	107.5	25%	מרתף
48.375	0.75	64.5	15%	עליית גג
12.5	0.5	25		נספח
74.375	0.25	297.5		יתרת חצר
<b>404</b>				<b>סה"כ שטח אקו' מצב חדש</b>
<b>81.27</b>				<b>סה"כ תוספת שטח</b>
<b>0.907</b>				<b>מקדם דחייה למימוש (היוון 5%, 2 שנים)</b>
<b>0.9</b>				<b>מקדם שוליות לתוספת שטחים</b>
<b>1,700</b>				<b>שווי מ"ר מבונה</b>
<b>112,780</b>				<b>השבחה</b>

### עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה חייבו בהיטל השבחה בגין התוכנית הנדונה וזאת למרות נוהג שהיה קיים בוועדה המקומית. לטענתו, הזכויות הינן עפ"י החלטת הוועדה המחוזית משנת 1976 לתוכנית הר/253א' ועד כה לא חייבה הוועדה המקומית בהיטל השבחה.

שמאי המבקש מרחיב ומציין כי בהתאם לכל שומות היטל ההשבחה שנערכו ע"י שמאי הוועדה עד שנת 2021, התוכנית אינה משביחה וכי זכויות הבניה של 25% לקומה הינה ע"פ החלטת ועדה מחוזית משנת 1976. לחיזוק טענתו הציג מספר שומות וועדה שציינו זאת:

שמאי מכריע	כתובת
מיקי עין דור	רכב ישראל 17
נתי נוימן	פועלי ציון 11
נתי נוימן	פועלי ציון 15
נתי נוימן	אחוה 6



# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מכריע	כתובת
גדי דגני	קדימה 4
גדי דגני	בורוכוב 79א'
נתי נוימן	רמז 45

כמו כן, ציין שומות מכריעות בהן נקבע כי תוכנית הר/2000/א/1 והחלטת הועדה לנושא החניות<sup>8</sup> אינן משביחות, כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת
עומר סרחאן	פועלי ציון 15
מרדכי דדון	אחוה 6
מרדכי דדון	בורוכוב 79
ארז כהן	שח"ל 22
ארז כהן	דוד רמז 45א'
גד נתן	דוד אלעזר 17
דוד טיגרמן	חוני המעגל 9
ניקי פרימו	בורוכוב 66
אריה אריאל	הפרטיזנים 3א'
אייל יצחקי	שוחט ישראל 14
אלי כהן	חוני המעגל 5
תמיר שדה	מורדי הגטאות 11
מוטי דיאמנט	יצחק שדה 71
מנחם מלוכנא	קבוץ גלויות
יעקב פז	רכבת ישראל 4
יעקב פז	יציאת אירופה 13
יהודה פלד	רמז 45

כתימוכין לדבריו הציג שמאי המבקש ציטוט מתוך שומותיו של מרדכי דדון ברח' אחוה 6 ובורוכוב 79, שומותיו יעקב פז ברח' רכב ישראל 4 ויציאת אירופה 13 ושומת יהודה פלד ברח' רמז 45, לעניין אי חבות בהיטל השבחה בגין התוכנית הנדונה.

בנוסף, מציין שמאי המבקש היתרי בניה שניתנו טרם תוכנית הר/2000/א/1 ובהם ניתנו זכויות בניה לפי 25% לקומה וב-2 קומות 50%, כדלהלן:

תאריך הפקת היתר	מס' היתר	גו"ח	כתובת	אחוזי בניה שטח עילי
20/06/1977	227	6558/107	רמז 13	50%
03/11/1982	314	6558/435	מורדי הגטאות	39%
27/09/1990	263	6558/71	בורוכוב 46	39%
09/01/1997	11	6558/49	בורוכוב/פועלי ציון	48.42%
08/05/2001	20010045	6577/21	בורוכוב	50% <sup>9</sup>

<sup>8</sup> ראה התייחסות להלן במדרגת ההשבחה הבאה.

<sup>9</sup> צוין בהיתר זכויות בניה רשמיות של הועדה המקומית בשיעור 50%.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור, שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה ואת ההשבחה בגין תוכניות הר/2000/מ והר/1635/א' יש לחשב לפי תכנית של 25% ואל לפי תכנית של 18%.

### תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש

שמאי המשיבה התייחסו לעניין ה"נוהג" למתן זכויות בנייה של 50% במקום 36% המותרים. לטענתם, גם אם בעבר היה נהוג לא חוקי שכזה, עמדתם היא שנכון ליום הקובע ה"נוהג" כבר לא היה תקף, הן מבחינת החוק והן מבחינת הפסיקה. לפי הלכת פמיני המצב הקודם הינו תוכנית הר/2000/א' ורק בעקבות אישורה של תוכנית הר/2000/א' ניתנו הזכויות ל-25% בניה בקומה ובסה"כ 50% בשתי קומות.

שמאי המשיבה ציינו את החלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 16/03/2021 בגו"ח 6672/143, בה ניתנה התייחסות לנוהג ולתוכנית הר/2000/א' בפרט, שבסופה קבע כי אין זה מסמכותו לדון בטענה משפטית לעצם החיוב וכי המקום לדון בכך הינו בוועדת הערר. כתימוכין, הציגו שמאי המשיבה קטעים נבחרים משומתו של דוד דדון בה הוזכרה, בין היתר, החלטת **וועדת הערר בערר (ת"א) 85167/12 וועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון נ' משה חג'ג** הון בדבר קיומו של נהוג בוועדה המקומית חולון למתן היתרי בנייה למרפסות בלא זכויות בנייה מאושרות טרם תיקון 7. שם נקבע בהסתמך על פסיקת בית המשפט בעניין קצאן כי לא ניתן להסתמך על נהוג לא חוקי בקביעת שווי הנכס במצב שלפני אישורה של תוכנית וגם אם שיקף הנהוג את שוק המקרקעין בפועל, הרי שמדובר ב"שיקוף" שאין להביאו בחשבון לשם הפחתת היטל ההשבחה או איונה.

כמו כן, ציינו לעניין זה שמאי המשיבה את שומתה המכרעת של השמאית דנה שיחור בהחלטתה מיום 01/12/2018 בגו"ח 6740/153, בה ציינה כי ועדת הערר הניחה את היסודות לבחינת קיומו של נהוג ואת האפשרות להסתמך עליו ככלי פרשני להוראות הדין במסגרת **ערר 85036/09 הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחיה שנפלד**, אשר אומץ גם בהחלטת הועדה מיום 07/02/2018 במסגרת תיק **ערר 190/17 עו"ד נחשון בן יצחק נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל** ואשר קבעה שבכל הקשור להסתמכות על נהוג יש לבצע בדיקה במס' רבדים. האחד, ניתוח הוראות התוכנית עפ"י כללי הפרשנות ועקרונות הפרשנות, השני לבדוק כיצד פורשו הוראות התוכנית בשטח והאחרון הוכחת קיומו של נהוג. ככל שיימצא כי "נוהג" הוועדה המקומית והפרשנות שניתנה על ידה, אינם עולים בקנה אחד, הרי שיש לבטל נהוג זה ולא להנציחו.

בנוסף ציינו על ידו **ערר 85167/12 הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' חג'ג**, כפי שפורט בהרחבה בהכרעתו של דוד דדון וכן את **ערר 8037/11 בראונשטיין ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה** בו נקבע "כל דרך אחרת תגרום לעיוות מהותי ולמתן תמריץ לשימוש בלתי חוקי, כך שקבלת תזת העוררים יוצרת כדאיות כלכלית כי בשלב הראשון ייעשה שימוש בלתי חוקי במקרקעין (ובכך יעלה השווי במצב הקודם) ורק לאחר מכן לאשר ר התוכנית המתירה את השימוש הבלתי חוקי".

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

כמו כן, ציינו את הכרעת השמאי ערן ירקוני מיום 03/08/2021 בגו"ח 6546/703, שם קבע כי בהתאם להחלטת ועדת הערר רה/09/85036 חיים וחוה שנפלד נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, ככל והיה קיים נוהג יש להוכיחו. גם לאחר הוכחתו, אם הנוהג הקיים לפיו נהגה הוועדה אינו עומד בפרשנות החוקית של התוכנית, יש להפסיקו ולתקנו.

### החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30, מועד קובע 01/05/2005

#### עמדת שמאי המשיבה

בהתאם להחלטת הוועדה ניתן לבנות חניה מקורה בשטח 39 מ"ר ליח"ד. שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפסד שטח חצר כתוצאה מתוספת החניה המקורה.

#### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לבתים צמודים קרקע בסביבה, כדלהלן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה
02/02/2004	6558/405	מורדי הגטאות 13	50	367.5	835,700
04/03/2004	6558/589	קיבוץ גלויות 118	67	467	833,240
23/03/2004	6558/422	מורדי הגטאות 77	170	388	1,620,360
06/07/2004	6558/322	יצחק שדה 42	23	490	941,010

#### תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח חניה מקורה	39	0.35	13.65
הפסד חצר	-39	0.25	-9.75
<b>סה"כ תוספת שטח אקו'</b>			<b>3.9</b>
<b>שווי מ"ר מבונה</b>			<b>2,000</b>
<b>השבחה</b>			<b>7,800</b>

#### עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מציינ כי רק לאחרונה החליטה הוועדה המקומית לגבות היטל השבחה בגין ההחלטה לתוספת שטחי שירות לחניה וזאת בניגוד לשומות ועדה ושומות מכריעות. מאחר והמועד הקובע הינו עפ"י פס"ד פמיני, הרי לא קיימת השבחה.

ההחלטה המאוחרת לחיוב היטל השבחה בגין תוכנית ו/או החלטה שאושרה בעבר ועד כה לא חויבו בהיטל השבחה, נוגדת את פס"ד פמיני ואת פס"ד רע"א 7526/12 עיריית רמת גן נ' פנינת העיר שם נקבע:

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

"לגופם של דברים קבע ביהמ"ש כי אכן נטיית הלב עשויה להיות הישענות על שמאי מכריע, אך מותר בית המשפט הוא מבט המשפטי הרחב. מאחר ובמקרה זה מדובר בפער כה גדול בחבות בהיטל השבחה ביחס למגרשים צמודים הכלולים באותה תוכנית בתוך שנתיים, הרי שהדבר מעורר שאלות ומצריך הסבר, זאת הן מכוח התוספת השלישית והן מכוח השכל הישר. לדעת ביהמ"ש אין מדובר בבחינת התוצאה השמאית בלבד, אלא שהועלו ע"י המשיבה שאלות משפטיות הנוגעות ליישום עקרונות שמאים ומשפטיים, ולפיכך קשה להלום מצב ששאלות כה חשובות לא תתבררנה, מהטעם בי השאר כלשון ביהמ"ש "כדי שהצדק ייעשה וגם יראה".

לאור האמור, לא ייתכן שעד כה לא חייבו שמאי הועדה המקומית והשמאים המכריעים בגין החלטת הוועדה הנדונה ולפתע יחלו לחייב. הנ"ל נוגד את עקרון השוויון בין הנישומים השונים בשכונת נווה עמל.

בנוסף ציין כי בהתאם לסעיף 13 להוראות המעבר, כל הבניינים שנבנו ערב אישור תיקון 33 משנת 1992 יראו אותם ככוללים שטחי שירות. בהוראות המעבר נתנו פרשנות לשטחי שירות ואמרו שהוועדה צריכה לתת החלטה מה היו שטחי השירות לפרשנותה, ולכן ההחלטה הזאת היא לא משביחה אלא רק מפרטת אילו זכויות היו מותרות עפ"י התב"ע. כאמור, המבקש רכש את זכויותיו בשנת 1997 ולכן ההחלטה שהסדירה את הוראות המעבר מהווה מצב קודם ולא השבחה.

### תוכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015

#### עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת הגדלת שטחי בניה מ-50% במצב הקודם ל-70% במצב החדש בתוספת שטחי חניות מקורות ושטחי שירות. בנוסף, התוכנית מגדילה את תכסית קומת הקרקע וכיוצא"ב את שטח המרתף שהותר לבניה בתכסית הקומה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם שוליות לתוספת השטחים.

#### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לבתים צמודי קרקע ושומות מכריעות.

להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שווי מ"ר מבונה
11/03/2015	6558/644	ניסנוב 5	475.5	2,800,000	7,177
17/10/2014	6557/171	עמיאל 10	654	2,500,000	5,210
27/10/2014	6558/644	קיבוץ גלויות 7	475.5	2,460,000	6,939
23/03/2015	6558/261	ישראל שוחט 5	492	2,650,000	6,499

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שווי מ"ר מבונה
11/12/2014	6558/345	גיל 10 א'	477	2,550,000	6,437
09/02/2015	6557/49	אר"י 18	477	2,550,000	6,434
31/12/2014	6558/243	יצחק שדה 51	446.5	2,350,000	6,329
<b>שווי מ"ר אקו' (במעוגל)</b>					<b>6,400</b>

להלן שומות מכריעות:

שמי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45 א'	7,000
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	7,000
יעקב פז	6558/331	גיל 3	6,400
משה נדם	6557/167	פנקס 27	5,600
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	6,000
דורית פריאל	6558/33	בורוכוב 57	5,600
יעקב פז	6558/433	מורדי הגטאות 119	6,400

### תחשיב

מצב קודם				
תיאור	זכויות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קומת קרקע	25%	107.5	1	107.5
קומה א'	25%	107.5	1	107.5
מרתף	25%	107.5	0.5	53.75
עליית גג	15%	64.5	0.75	48.375
חניה מקורה		39	0.35	13.65
נספח		25	0.5	12.5
יתרת חצר		258.5	0.25	64.625
<b>סה"כ שטח אקו' מצב קודם</b>				<b>407.9</b>
מצב חדש				
תיאור	זכויות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קומת קרקע	35%	150.5	1	150.50
קומה א'	35%	150.5	1	150.50
מרתף	35%	150.5	0.5	75.25
שטחי שירות		15	0.5	7.50
מבני חניה		39	0.35	13.65
יתרת חצר		225.5	0.25	56.38
<b>סה"כ שטח אקו' מצב חדש</b>				<b>453.78</b>
<b>סה"כ תוספת שטח אקו'</b>				<b>45.88</b>
<b>מקדם שוליות לתוספת שטחים</b>				<b>0.90</b>
<b>שווי למ"ר אקו'</b>				<b>6,500</b>
<b>השבחה</b>				<b>268,370</b>

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### עמדת שמאי מבקש

המגרש הנדון בשטח 430 מ"ר, בניגוד לרוב המגרשים בתוכנית הר/2029 בשכונה אינו נהנה מתוספת יח"ד. לפיכך, קיימת שוליות רבה למימוש 70% בניה בתוספת מרתף ליח"ד אחת במגרש הנדון ולכן ההשבחה של התוכנית הנדונה אינה מהותית. בהתנגדויות לתוכנית בבעלים של מס' מגרשים בקשו להיגרע מהתוכנית מאחר ולא רצו להיחשף להיטל השבחה.

### מקדם שוליות

שמאי המבקש הביא בחשבון כי שטח קומה מעל 25% הינו בשוליות של 10%<sup>10</sup> זאת בהתאם לשומות מכריעות של השמאית רינת וויס רביב ברח' הקדמה 4, השמאי אייל יצחקי ברח' שוחט ישראל 14, השמאי גיא צדיק ברח' יצחק שדה 41, השמאי ארו כהן ברח' הפרטיזנים 23 והשמאי יעקב פז ברח' קיבוץ גלויות 89 ונקיטת שמאי הועדה במצב הקודם כאשר קיימת תוספת יח"ד.

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בגובה 5,800 ₪ למ"ר בהישען על השומות המכריעות הבאות:

שווי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
5,700	מורדי הגטאות 36	655/497	אלי כהן
5,700	כצלסון 70	6558/269	בצלאל קציר
5,600	פנקס 27	6557/167	משה נדם
5,700	האר"י 7	6557/164	נורית ג'רבי
5,600	בורוכוב 57	6558/33	דורית פריאל
5,850	מורדי הגטאות 40	6558/490	בועז קוט
6,000	רמז 33	6558/176	אלדד חיימי
6,100	בורוכוב 13	6558/17	רמה מאור
6,020	מנורה 18	6558/18	שושי שרביט שפירא
6,000	גיא צדיק	6558/41	גיא צדיק
6,000	בורוכוב 66	6558/53	ניקי פרימו
6,000	חוני המעגל 5	6558/567	אלי כהן

<sup>10</sup> בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון שוליות בשיעור 35%.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### תחשיב

מצב קודם				
תיאור	זכויות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	25%	107.5	0.5	53.75
קומת קרקע		107.5	1	107.5
נספח	25%	25	0.5	12.5
קומה א'		107.5	1	107.5
עליית גג	25%	64.5	0.75	48.375
בריכה	15%	30	0.35	10.5
חניה		39	0.35	13.65
חצר		228.5	0.25	57.125
<b>סה"כ שטח אקו' מצב קודם</b>				<b>410.9</b>
מצב חדש				
תיאור	זכויות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף	35%	107.5	0.5	53.75
מרתף שולי		43	0.35	15.05
קומת קרקע	35%	107.5	1	107.5
קומת קרקע שולי		43	0.7	30.1
קומה א'	35%	107.5	1	107.5
קומה א' שולי		43	0.7	30.1
בריכה		30	0.35	10.5
שטחי שירות		15	0.5	7.5
חניה		39	0.35	13.65
חצר		195.5	0.25	48.875
<b>סה"כ שטח אקו' מצב חדש</b>				<b>424.53</b>
<b>סה"כ תוספת שטח אקו'</b>				<b>13.63</b>
<b>שווי למ"ר אקו'</b>				<b>5,800</b>
<b>השבחה</b>				<b>79,025</b>

שמאי המבקש מציין כי שמאי הועדה אהרון בוץ בשומתו ברח' מורדי הגטאות 52 הביא בחשבון מקדם שוליות למצב החדש בשיעור 92.5%. כלומר, בהתאם לתחשיב המשיבה והפעלת מקדם השוליות של אהרון בוץ מתקבלת השבחה במ"ר בסך 11.85 מ"ר הנמוכה מקביעת שמאי המבקש, כדלהלן:

מצב קודם- פנינה נוי	407.90
מצב חדש- פנינה נוי	453.78
מקדם שוליות ע"פ אהרון בוץ	92.50%
שטח אקו' מצב חדש	419.75
<b>השבחה במ"ר</b>	<b>11.85</b>

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10. דיון והכרעה

הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש בשטח 430 מ"ר, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי כחלק מדו משפחתי, המצוי בחלקה הצפוני של חלקה 486 בגוש 6558.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר עפ"י חוזה שנערך ונחתם ביום 30/08/2021.

להלן פירוט סוגיות המחלוקת לגבי כל אחת מהתוכניות:

#### 10.1. תוכנית הר/2000/ב', מועד קובע 27/12/1997

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה ומבנה עזר לבריכה בשטח 12 מ"ר שגובהו המינימלי 2 מ'.

שמאי המשיבה סבורים כי קיימת השבחה בגין התוכנית הנדונה. בתחשיב ההשבחה הביאו בחשבון שטח בריכה אפקטיבי בסך 30 מ"ר, שווי מ"ר מבונה בגובה 1,200 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה וכן מקדם בריכה לתוספת שווי לחצר לפי 0.1.

מנגד שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה שהרי שבמועד הקובע בשכונת נווה עמל לא היה ביקוש לבריכות שחיה, זאת בהתבסס על מסי שומות מכריעות. לחילופין, באם לא התקבל טענתו ערך חישוב חלופי בדומה לשמאי המשיבה, אלא שנקט בשווי מ"ר מבונה בגובה 1,100 ₪.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי התוכנית משייכה. עם זאת בשל מיקום הנכס וכפי שעולה מסקירת שומות מכריעות בסביבה, אני סבורה שיש להביא בחשבון שטח בריכה אפקטיבי של 30 מ"ר בלבד. בנוסף, אני מקבלת את מקדם ההשבחה אשר הביאו שמאי המשיבה בשיעור 0.1.

#### שווי מ"ר מבונה

שמאי הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי למ"ר מבונה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, לרבות אלו שהוצגו ע"י הצדדים:

שמואל מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	28/12/2021	6558/318	סנהדרין 25	1,200
יהודה פלד	30/09/2020	6558/201	רמז 45	1,200
עומר סרחאן	04/07/2020	6558/55	פועלי ציון 15	1,200
יעקב פז	17/11/2019	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	1,200
אלי כהן	28/08/2019	6558/567	חוני המעגל 5	1,200
אייל יצחקי	26/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 14	1,200
יעקב פז	07/06/2018	6558/34	בורכוב 59 א'	1,200
בועז קוט	03/01/2018	6558/566	המלקוש 8	1,200
אמנון ניזרי	28/12/2017	6558/292	דוד אלעזר 32	1,100
יעקב פז	21/12/2017	6558/342	מנורה 29	1,200



## אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

### שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שמי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	15/02/2017	6558/255	ישראל שוחט 38	1,200
יעקב פז	05/10/2016	6558/331	גיל 3	1,200
ארז כהן	10/01/2016	6558/201	דוד רמז 45 א'	1,100
ארז כהן	10/01/2016	6558/211	שח"ל 22	1,100
מנחם מלוכנא	12/06/2012	6558/624	קיבוץ גלויות 95	1,350
מוטי דיאמנט	10/07/2011	6558/295	יצחק שדה 71	1,100

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל ובהתאמה למיקום המגרש הנדון, קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 1,150 ש"ח למ"ר.

#### תחשיב

שטח בריכה במ"ר	30
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	1,150
<b>השבחה בש"ח</b>	<b>3,450</b>

#### 10.2. תוכנית הר/1635/א', מועד קובע 06/03/2000

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

#### שטח חדר הגג

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח חדר גג בסך 46.44 מ"ר, המהווים 60% משטח קומה טיפוסית בסך 77.40 מ"ר לפי 18% משטח המגרש בהתאם למסמך החלטת הוועדה המחוזית משנת 1976.

מנגד, שמאי המבקשים מביא בחשבון שטח חדר גג בסך 64.5 מ"ר המהווים 60% משטח קומה טיפוסית בסך 107.5 מ"ר לפי 25% משטח המגרש לפי נוהג הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה.

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

בהחלטת הוועדה המחוזית משנת 1976 הוסמכה הוועדה המקומית ליתן היתר בניה לפי התנאים שבתוכנית הר/2000/א', זאת בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, המאפשר לוועדה המחוזית לאחר שפורסמה הודעה על הכנת תוכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה עד לקבלת התוכנית או דחייתה או עד ביטול התנאים, המוקדם מבניהם.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם לטבלת אחוזי הבנייה בעמ' 2 של המכתב מיום 17/06/1976 המוזכר בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 05/07/1976, מפורטות זכויות הבנייה ביעודי הקרקע השונים ומהן עולה כי באזור מגורים א' מוגבל הוסמכה הוועדה המקומית לתת זכויות לפי 25% בקומה אחת או  $2 \times 18\%$  קומות ובסה"כ 36% או במקרה של בנייה מדורגת 30%. זכויות אלו כוללות את שטחי המרפסות. מן האמור לעיל עולה כי עובר לאישורה של תוכנית הר/2000/א'1 ובהתאם למסמך התנאים משנת 1976 ותוכנית הר/2000/א', הוועדה המקומית לא הייתה רשאית להתיר באזור "מגורים א' מוגבל" בנייה בשיעור 50%.

עם זאת, אין חולק כי לאורך שנים רבות אישרה הוועדה המקומית בנייה ביעוד זה לפי 50% משטח המגרש ועל כן אף מעידים ההיתרים אליהם הפנה שמאי המבקשת. עוד יצוין כי בשומות מכריעות רבות בשכונת נווה עמל נקבעה התכסית לפי חישוב של 25% בהתאם לנוהג הוועדה, כאשר לא עמדה בפניהם המחלוקת לעניין חוקיות הנוהג<sup>11</sup>.

משכך המחלוקת ענינה בשאלה האם יש לקבוע את התכסית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך התנאים משנת 1976 או בהתאם לנוהג מוטעה שנקבע על ידי הוועדה המקומית ואשר לפיו אושרו היתרי בנייה עם אחוזי בנייה גבוהים מאלו שתואמים את החלטת הוועדה המחוזית.

בהחלטת **וועדת ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד** דנה וועדת הערר בהרחבה בנפקותו ובמעמדו של נוהג וקבעה כי אין להתחשב בנוהג של וועדה מקומית אם אין לנוהג ביסוס בהוראות החוק.

משכך העמדה המשפטית לפיה אין בכוחו של נוהג להכשיר פירוש מוטעה של החוק, חלה גם רטרואקטיבית לעניין תחשיב ההשבחה גם במועד הקובע דנן. אשר על כן, תחושב ההשבחה לפי תכסית של 18% בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך התנאים.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בסוגייה משפטית, תחושב ההשבחה גם למקרה שעמדתי לעיל תידחה וייקבע שיש להתחשב בנוהג שהיה קיים במועד הקובע.

### יתרת החיים הכלכליים של המבנה

שמאי המשיבה סבורים כי השימוש היעיל והטוב הינו השארת בית המגורים ודחיית הזכויות עד תום חייו הכלכליים של המבנה, על כן נקטו במקדם דחייה בשיעור 0.784 המשקף 5 שנה בשיעור היוון 5%.

מנגד, מתחשיב שמאי המבקש מביא בחשבון דחייה של 10 שנים, עד שנת 2010, בשיעור היוון 6%.

<sup>11</sup> סוגיית נוהג הוועדה אמנם מקורה בתוכנית הר/2000/א'1, אולם השלכותיה רלוונטיות גם לתוכנית הנדונה שכן שטח עליית הגג נגזר מתכסית הקומה. ראה התייחסות בהרחבה לעניין הנוהג בסעיף 10.3 להלן.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במועד הקובע לתוכנית הנדונה קיים על המגרש בית מגורים צמוד קרקע ששטחו הכולל הינו כ-100 מ"ר. מועד בניית הבית המקורי אינו ידוע, אך נוספה לו בנייה בשנת 1960.

לאור גילו הכרונולוגי של בית המגורים הקיים במועד הקובע, מועד והיקף תוספות הבנייה שניתנו בו תוך התייחסות לשטח המגרש, השטח הבנוי ואופי הסביבה במועד הקובע, קיבלתי את מקדם הדחייה שנקט שמאי המשיבה.

### מקדמים וערכי שווי מ"ר מבונה

שמאי הצדדים מסכימים למקדם תועלת בשיעור 0.75 בהישען על שומות מכריעות בסביבה.

בנוסף, שמאי המבקש נוקט במקדם שולית לשטח עליית הגג בשיעור 0.7, בעוד שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון שוליות לשטח עליית הגג.

בנוסף חלוקים שמאי הצדדים על שווי למ"ר מבונה בסיסי, בעוד שמאי המשיבה נקטו בשווי של 1,500 ₪ למ"ר, נקט שמאי המבקש בשווי של 1,400 ₪ למ"ר.

להלן ערכי שווי ומקדמי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מקדם שוליות
מרדכי דדון	6558/69	אחוה 6	526.5	1,550	0.75	0.7
יהודה פלד	6558/201	רמז 45	553	1,500	0.7	0.8
מרדכי דדון	6558/45	בורוכוב 79	494.5	1,500	0.75	0.7
עומר סרחאן	6558/55	פועלי ציון 15	498	1,500	0.7	0.7
מוטי דיאמנט	6558/592	קיבוץ גלויות 130	351	1,500	0.7	0.8
יעקב פז	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	703	1,500	0.7	0.8
אלי כהן	6558/567	חוני המעגל 5	402	1,450	0.7	0.8
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 14	403.5	1,500	0.6	
בועז קוט	6558/566	המלקוש 8	354.5	1,500	0.75	
אלי כהן	6558/497	מורדי הגטאות 36	354	1,400	0.75	0.8
בועז קוט	6558/255	ישראל שוחט 38	628.5	1,500	0.75	0.6
יעקב פז	6558/331	גיל 3	537	1,500	0.7	0.8
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	537	1,600	0.75	
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45	553	1,400	0.75	0.8
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	512	1,400	0.75	0.8
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1121.5	2,000	0.7	0.7
יגאל יוסף	6558/318	סנהדרין 25	419.5	1,500	0.6	

לאור הנתונים לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪.

מקדם עליית הגג נקבע על ידי בשיעור 0.7, בדומה לשמאי המבקשת.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין מקדם השוליות- בשל שטח המגרש והיקפי הבנייה אני סבורה כי אין מקום להפחתה בגין שוליות. עם זאת, בחלופת בנייה בשיעור 25% לקומה, ניתן מקדם שוליות בגובה 0.85.

### תחשיב

77.4	שטח מותר בקומה במ"ר (18%)
46.44	שטח הבניה בגג לפי 60% משטח הקומה שמתחת
0.7	מקדם אקו' לעליית הגג
0.784	מקדם דחיה (5 שנה, היוון 5%)
1,400	שווי מ"ר מבונה
<b>35,660</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

להלן תחשיב חלופי למקרה שייקבע כי את ההשבחה יש לחשב לפי תכנית קומה שהיא בשיעור של 25% משטח המגרש:

107.5	שטח מותר בקומה במ"ר (25%)
64.5	שטח הבניה בגג לפי 60% משטח הקומה שמתחת
0.7	מקדם אקו' לעליית הגג
0.85	מקדם שוליות
0.784	מקדם דחיה (5 שנה, היוון 5%)
1,400	שווי מ"ר מבונה
<b>42,098</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

### 10.3. תוכנית הר/2000/א/1, מועד קובע 07/02/2003

תוכנית הר/2000/א/1 קובעת זכויות בניה בהיקף של 25% לקומה וסה"כ 50%. הזכויות משפיעות באופן ישיר על שטח המרתף ושטח עליית הגג.

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה וזאת מאחר שהזכויות שניתנו במסגרת תוכנית הר/2000/א/1, כבר ניתנו במסגרת "נוהג" שהיה קיים, אשר במסגרתו ניתנו היתרי בנייה עם זכויות בנייה בהיקף של 50% (2\*25% קומות). לחיזוק טענתו הציג שומות ועדה, שומות מכריעות ואף היתרים מהם ניתן ללמוד על קיומו של הנוהג.

מנגד, שמאי המשיבה סבורים כי חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה וזאת מפני שאין להתחשב בנוהג מוטעה אשר אינו מגובה בתוכנית. לחיזוק עמדתם הפנו להחלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 16/03/2021 בגו"ח 6672/143, אשר דן בעניין תוכנית זו וכן לערר 85167/12 הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' חג'ג', ערר 8037/11 בראונשטיין ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה, החלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בהחלטתה מיום 01/12/2018 בגו"ח 6740/153 והכרעה השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 03/08/2021 בגו"ח 6546/703 הדנים בעניין נוהג.

# אווילין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תוכנית הר/2000/א'1 נכנסה לתוקף בתאריך 07/02/2003. קדמה לתוכנית זו תוכנית הר/2000/א' משנת 2002, אשר קובעת כי זכויות הבנייה באזור מגורים א' מוגבל הינם 36% בשתי קומות.

יצוין בהקשר זה שקודם לתוכנית הר/2000/א' המצב התכנוני התקף היה על פי מסמך התנאים משנת 1976 שם נקבעו זכויות באזור מגורים א' מוגבל, בניגוד לנאמר ע"י שמאי המבקש לפי 25% בקומה אחת או 18% X 2 קומות ובסה"כ 36% או במקרה של בנייה מדורגת 30%.

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה מס' 263 מיום 02/01/2002 להפקדת תוכנית הר/2000/א'1, עולה כי באזור המוגדר כ"מגורים א' מוגבל" בשכונות: נווה ישראל, נווה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, זכויות הבנייה המקובלות מזה שנים הן 50% בשתי קומות ומצב זה על אף היותו סותר את תוכנית המתאר, מצא את ביטויו בהיתרי בנייה, שומות קרקע ובמידע השוטף שנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים. על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל, מתבקשת הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על תוכנית זו, שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבנייה המותרים לפי 50%.

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה מס' 279 מיום 11/09/2002 להתנגדויות לתוכנית, עולה כי התוכנית הופקדה ביום 15/03/2002 ומטרתה לקבוע אחוזי בנייה באזור מגורים א' מוגבל, בהתאם לנוהג מזה עשרות שנים.

יצוין שדברים אלו תואמים, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים, להיתרי הבנייה הרבים שניתנו ברחבי השכונה. כלומר, במקרה הנדון קיים נוהג לפיו הופקו היתרי בניה בשיעור של 50% משטח המגרש, כאשר לא הייתה תוכנית שהסדירה את הזכויות הנ"ל במסגרת תוכנית עד לתוכנית הנדונה, הר/2000/א'1.

עוד יצוין כי מעבר לנוהג להפיק היתרי בנייה, נוספה מוסכמה שבאה לידי ביטוי בשומות וועדה רבות, אשר לא חייבו בהיטל השבחה בגין אישור התוכנית. דבר זה גרר החלטות שמאים מכריעים רבים, אשר הצטרפו לעמדות הצדדים ולא חייבו בהיטל השבחה בגין תוכנית זו בין היתר מהנימוק כי מבחינה שמאית, תוכנית זו לא השפיעה על עליית שווי השוק של המקרקעין מאחר והוועדה עצמה הכירה במצב קודם בזכויות אלו.

מוסכמה זו בדבר אי גביית היטלי השבחה בגין תוכנית זו פסקה לפני כשנה וחצי כפי שעולה מפרוטוקול מס' 294007 משיבה שהתקיימה בלשכת ראש העיר בתאריך 08/07/2020 בה הוחלט כי יתחילו לגבות היטל השבחה בגין תוכניות הר/2000/א'1 והר/2000/א'1.

**בעמ"נ (ת"א) 36607-09-19 מונטיפיורי ב"ר לקרח ומחסני קירור בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו**, קבע בית המשפט כי אין בכוחו של נוהג להכשיר פירוש מוטעה של חוק ובמקרה של נוהג הסותר מפורשות חוק, חובתו של בית המשפט לשרש את הטעות. עוד עולה מפסק הדין כי במקרים מסוימים יכול נוהג בעבר להשפיע על הפירוש שיש לתת להוראות החוק, אבל לא כאשר ישנן הוראות חוק ברורה, שאינה ניתנת לשני פירושים.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 85167/12 וועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון נ' משה חג'ג הדנה בדבר קיומו של נוהג בוועדה המקומית חולון למתן היתרי בנייה למרפסות בלא זכויות בנייה מאושרות טרם תיקון 7, נקבע בהישען על פסיקת בית המשפט בעניין קצאן, כי לא ניתן להסתמך על נוהג לא חוקי בקביעת שווי הנכס במצב שלפני אישורה של תוכנית וגם אם שיקף הנוהג את שוק המקרקעין בפועל, הרי שמדובר ב"שיקוף" שאין להביאו בחשבון לשם הפחתת היטל ההשבחה או איונה.

דברים דומים נקבעו גם בערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' שנפלד, במסגרתו דנה וועדת הערר בהרחבה בנפקותו ומעמדו של נוהג וקבעה כי ככל שיימצא כי "נוהג" הוועדה המקומית והפרשנות שניתנה על ידה, אינם עולים בקנה אחד, הרי שיש לבטל נוהג זה ולא להנציחו.

מהמפורט לעיל עולה, כי במקום בו הוראותיה של תכנית מאפשרות מספר פרשנויות, נוהג שהתקיים לפי אחת מהפרשנויות יכול להשפיע על הפירוש הנכון שיש להקנות להוראות התוכנית. עם זאת, נוהג, לכשעצמו, לא יכול ליתן תוקף לפרשנות שאינה אפשרית לפי הוראותיה של התוכנית.

המחלוקת בין הצדדים מהווה סוגייה משפטית שראוי שתעמוד בפני וועדת הערר זאת לאור שינוי מדיניות הוועדה והתחלת גביית היטל השבחה בגין התוכנית לאחר שנים רבות בהם הכירה בזכויות הבנייה עוד במצב הקודם מכוח נוהג.

המקרה שלפנינו הינו מקרה ברור בו קיים נוהג מוטעה של הוועדה המקומית אשר לפיו אושרו היתרי בנייה עם אחוזי בנייה גבוהים מאלו התואמים את החלטת הוועדה המחוזית משנת 1976 ותוכנית הר/2000/א'.

במקרה הדנן מאחר ואין מדובר על פרשנות הוראת תוכנית מאושרת שהשתרשה עם השנים, אלא בזכויות בנייה שניתנו מכוח נוהג מוטעה ולראייה כי הוועדה המקומית באופן מעשי הודתה בטעות בכך שהכינה ואישרה את תוכנית הר/2000/א' כדי "לרפא" טעות זו.

משכך, ברור כי מדובר בטעות שהשתרשה ועל כן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. אשר על כן, במצב הקודם הובא בחשבון על ידי זכויות הבניה עפ"י תוכנית הר/2000/א' בהיקף של 18% לקומה, סה"כ 36%. במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה לפי תוכנית הר/2000/א' 1 בהיקף של 25% לקומה, סה"כ 50%.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישום לערור בעניין זה לוועדת ערר וככל שיוחלט כי יש להביא בחשבון את השפעתו של הנוהג המוטעה על שווי המקרקעין במצב קודם, תחושב ההשבחה בחלופה נוספת גם למקרה זה.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### דחייה

שמאי המשיבה מביא בחשבון את ההשבחה בדחייה של שנתיים עד תום החיים הכלכליים של המבנה.

לאור היקף השטחים לבנייה במקרקעין, מאפייני הסביבה ואפשרות הניצול המיטבית, אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי יש להביא דחיית ההשבחה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. מקדם הדחייה חושב לפי שנתיים בשיעור היוון 5% לשנה.

### שוליות

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם כללי לתוספת השטחים בגובה 0.9.

מבחינת היתרי בנייה בסביבת הנכס אני סבורה כי הבינוי הרווח הינו בגבולות של כ- 200 מ"ר וככל שנבנה מרתף, שטחו אינו גדול מ 100 מ"ר. לפיכך, אני סבורה כי מקדמי השוליות הינם כדלקמן:

שטח מרתף שולי מעל 100 מ"ר – 0.7

שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר – 0.9

שטח עיקרי מעל 250 מ"ר – 0.8

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 1,800 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

אינני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה.

לצורך קביעת השווי למ"ר אקו', נבחנו על ידי עסקאות שנערכו במגרשים בסביבה בסמוך למועד הקובע ואשר השטח הבנוי בהם קטן, כך שסביר שהתמורה ששולמה הינה בגין זכויות בנייה.

מאחר והמגרשים בסביבת הנכס הינם בחכירה, ניתוח העסקאות נעשה תחת ההנחה לפיה בשיקולי הקונים הובא בחשבון שלצורך מימוש מלוא זכויות הבנייה המותרים יידרש תשלום דמי היתר בשיעור 31% לשטחים מעל 160 מ"ר.

לאור עמדת הוועדה המקומית באותה התקופה, שטחי הבנייה שהובאו בחשבון הינם בהתאם לאלו שבתוכנית הר/2000/1א.

להלן ניתוח העסקאות הרלוונטיות שאותרו בסביבה בסמוך למועד הקובע:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה בש"ח	שטח מ"ר אקו' (1) (2)	שווי מ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה בשקלול דמי היתר
19/10/2003	6558/338	גיל 23	634.5	1,196,910	506.93	2,361	2,615
25/05/2003	6560/68	גיל 20	472.5	999,999	419.95	2,381	2,629
26/03/2003	6558/260	שוחט ישראל 9	487.5	1,024,109	431.88	2,371	2,624
15/01/2003	6558/625	קיבוץ גלויות 89	636	1,059,084	506.24	2,092	2,344
31/12/2002	6558/62	צעירי ציון 17	534	1,089,510	426.36	2,555	2,775
18/11/2002	6558/286	יצחק שדה 59	453.5	1,099,800	409.61	2,685	2,931
				<b>ממוצע במעוגל</b>		<b>2,400</b>	<b>2,700</b>

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הערות:

(1) הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי עד 200 מ"ר - 1, שטח עיקרי בין 201 מ"ר ועד 250 מ"ר - 0.9, שטח עיקרי מעל 251 מ"ר - 0.8, ממ"ד - מקדם 0.9, מרתף עד 100 מ"ר - 0.45, מרתף מעל 100 מ"ר - 0.45 במקדם שוליות 0.7, עליית גג - 0.7 במקדם שוליות 0.8 לשטחים שמעל 250 מ"ר ומקדם שוליות 0.85 לשטחים שמתחת ל-250 מ"ר, חנייה מקורה - 0.35, בריכה - 0.35, חצר - 0.25.

(2) דמי ההיתר חושבו ללא פיתוח. בחישוב דמי ההיתר הופחתו משטח האקו' הכולל שטח עיקרי של עד 160 מ"ר ויתרה לחצר.

מטעמי זהירות ובהתייחס למיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,400 ש"ח למ"ר.

### תחשיב

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי	154.8	1	1	154.80
ממ"ד	7.5	0.9	1	6.75
עליית גג	46.44	0.7	1	32.51
מרתף	84.9	0.45	1	38.21
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	12.5	0.35	1	4.38
חצר	302.6	0.25	1	75.65
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				322.79
מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200.00
שטח עיקרי בין 201 מ"ר - 250 מ"ר	15	1	0.9	13.50
ממ"ד	7.5	0.9	0.9	6.08
עליית גג	64.5	0.7	0.85	38.38
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45	1	45.00
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	15.00	0.45	0.7	4.73
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	12.5	0.35	1	4.38
חצר	272.5	0.25	1	68.13
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				390.68
השבחה במ"ר				67.89
מקדם דחיה (שנתיים, היוון 5%)				0.91
שווי מ"ר מבונה				2,400
השבחה בש"ח				147,790



# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ככל ויקבע בערכאה המשפטית הרלוונטית לאחר החלטה זו, כי יש להתחשב בקיומו של נוהג, אין משמעותה איון לחלוטין של ההשבחה עקב אישורה של התוכנית החדשה, ובכך אפנה לע"א 161/07 למדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהוד, אשר לפיו נקבע כי תוכנית ההופכת נוהג לכלל יוצרת השבחה שכן :

*" 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 ש בו מותר לבנות תוספת מסוימת ע"פ תכנית בתוקף, יודע שבבואו בעתיד לממש את האפשרות הזו לא יהיה תלוי במדיניות הנתונה לשינויים ויוכל לקבל היתר ללא תשלום היטל השבחה וכעניין שבזכות. לכן, לדעתי, תכנית הנותנת תוקף לינוהג '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' המאין, כביכול, את ההשבחה – להידחות."*

לפיכך, במקרה בו יוחלט כי הנוהג במקרה הנדון הינו מקרה ייחודי ויש להתחשב בקיומו, הרי שהוודאות שהקנתה התוכנית לזכויות שניתנו עובר לאישורה בשל נוהג מוטעה שנמשך שנים רבות, השביחה לעמדתו את המקרקעין בשיעור של כ- 20%, דהיינו ההשבחה הינה 29,560 ₪.

### 10.4. החלטת וועדה מקומית בישיבה מס' 30, מועד קובע 01/05/2005

לפי החלטת הוועדה המקומית מיום 01/0/2005, הותרה בבנייה צמודת קרקע מכוח תוכנית תקיפה שאושרה או הופקדה לפני 13/02/1992, תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חנייה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליחיד, וזאת בנוסף לשטחי השירות המאושרים.

שמאי המשיבה סבורים כי חלה השבחה בגין החלטת הוועדה, בעוד שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה מאחר ולטענתו ההחלטה המאוחרת לחיוב היטל השבחה בגין תוכנית ו/או החלטה שאושרה בעבר ועד כה לא חויבו בהיטל השבחה, נוגדת את פס"ד פמיני ואת פס"ד רע"א 7526/12 עיריית רמת גן נ' פנינת העיר עקרון השוויון בין הנישומים השונים.

בנוסף ציין שמאי המבקש כי בהתאם לסעיף 13 להוראות המעבר, כל הבניינים שנבנו ערב אישור תיקון 33 משנת 1992 יראו אותם ככוללים שטחי שירות. בהוראות המעבר נתנו פרשנות לשטחי שירות ואמרו שהוועדה צריכה לתת החלטה מה היו שטחי השירות לפרשנותה, ולכן ההחלטה

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הזאת היא לא משביחה אלא רק מפרטת אילו זכויות היו מותרות עפ"י התב"ע. כאמור, המבקש רכש את זכויותיו בשנת 1997 ולכן ההחלטה שהסדירה את הוראות המעבר מהווה מצב קודם ולא השבחה.

החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי חניה הינה לפי סעיף 13 לתקנות חישוב שטחים על - אף שתוספת השטח הינה מכוח תקנות, ולא מכוח תכנית, בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת, הכיר בית המשפט באפשרות להטיל היטל השבחה בגין שטחים שהתווספו מכוח תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.

לפי החלטת הוועדה המקומית, תוספת שטחי השירות עבור מקומות חניה הינה לבניה צמודת קרקע מכוח תכנית שהופקדה או אושרה לפני שנת 1992.

במועד אישורה של החלטת הוועדה המקומית, הבניה במגרש הנכס, הינה לפי הוראותיה של תכנית הר/2000/א' משנת 2002 והתוכניות הנוספות שאושרו אחריה- הר/2000/א' 1- ו- הר/מק/2000/א' 3. עם זאת, התוכניות שלעיל עניינן בקביעת השטחים העיקריים המותרים, ואילו בשאר ההוראות הפנו להוראותיה של תכנית הר/253/א, כך שבמועד החלטת הוועדה המקומית, השטחים העיקריים המותרים במגרש הנכס הינם מכוח תוכניות שאושרו לאחר שנת 1992, ושטחי השירות הם מכוח תכנית שאושרה לפני שנת 1992.

תוכנית הר/253/א' התירה בניית נספח בשטח 25 מ"ר (12.5 מ"ר למגרש נשוא ההחלטה) ובסעיף 36א' לתקנון התוכנית נקבע, שמוסך פרטי עבור דיירי הבית יותר כנספח נוסף על הנספח הרגיל. אחוזי הבנייה לנספחים נקבעו בסעיף 36 ה' לתוכנית, בהם נקבע כי "אחוזי הבנייה המקסימלי של הנספחים באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים לא יעלה על האחוז הרשום בטור השלישי של הלוח בצד אותו אזור".

כך שלמעשה עובר לאישורה של החלטת הוועדה המקומית ניתן היה לבנות נספח רגיל בשטח 12.5 מ"ר (אשר הועבר במסגרת תוכנית הר/2000/מ' במקרה של בניית מרתף לקומה זו) ונספח נוסף לחניה.

לפיכך החלטת הוועדה המקומית אפשרה את הגדלת שטחי החנייה בלא יותר מ- 26.5 מ"ר, על חשבון שטחי החצר.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לקיומו של נוהג, וככל שהוא קיים, הרי שמדובר בנוהג מוטעה שאינו עומד עם הפרשנות הסבירה של התב"ע, ראה ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' שנפלד, המוזכר לעניין תוכנית הר/2000/א' 1 לעיל.

אשר על כן, תחושב ההשבחה בגין תוספת השטחים שבין 12.5 מ"ר ל 39 מ"ר.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 2,000 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

שמאי המבקש לא הציגה ערכי שווי ואף לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

אינני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה.

להלן העסקאות הרלוונטיות שאותרו בסביבה בסמוך למועד הקובע:

שווי למ"ר מבונה בשקלול דמי היתר	שווי מ"ר מבונה	שטח מ"ר אקו' (1) (2) (3)	תמורה בש"ח	שטח מגרש במ"ר	כתובת	גו"ח	תאריך עסקה
2,480	2,241	431.42	966,630	530	בורוכוב 83	6558/47	30/12/2005
3,253	3,019	421.82	1,273,525	518	בורוכוב 20	6558/84	11/12/2005
3,042	2,775	507.71	1,408,662	634.5	גיל 23	6558/338	16/11/2005
2,265	2,060	322.86	664,999	344	יחיעם 3	6558/521	21/07/2005
2,875	2,636	436.77	1,151,204	540	חוני המעגל 17	6558/551	01/03/2005
2,904	2,675	355.95	952,006	384.5	מורדי הגטאות 67	6558/420	21/02/2005
2,636	2,434	321.10	781,693	345	קיבוץ גלויות 44	6558/464	16/01/2005
3,018	2,794	407.96	1,139,713	504	גיל 81	6557/138	12/10/2004
2,427	2,154	436.77	941,010	490	יצחק שדה 42	6558/322	06/07/2004
2,652	2,341	355.95	833,240	466.75	קיבוץ גלויות 118	6558/589	04/03/2004
2,668	2,449	341.23	835,698	367.5	מורדי הגטאות 13	6558/405	02/02/2004
<b>2,750</b>	<b>2,500</b>	<b>ממוצע במעוגל</b>					

### הערות:

- ניתוח העסקאות נערך בדומה לעקרונות הניתוח של מדרגת ההשבחה לתוכנית הר/2000/א'1.
- בניתוח עסקאות שבוצעו טרם החלטת הועדה הובא בחשבון שטח חנייה בסך 12.5 מ"ר ובעסקאות שבוצעו לאחר ההחלטה הובא בחשבון חנייה בשטח 39 מ"ר.

מטעמי זהירות ובהתייחס למיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,500 ₪ למ"ר.

### תחשיב

12.5	נספח חניה לפי תוכנית הר/253/א'
39	שטח לחניה מקורה עפ"י החלטת ועדה
26.5	השבחה במ"ר
2,500	שווי מ"ר מבונה אקו'
0.1	מקדם השבחה
<b>6,625</b>	<b>השבחה בש"ח</b>

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.5. תוכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015

תוכנית הר/2029 הגדילה את השטח העיקרי מ- 50% בנייה + בנייה בחלל הגג ל-70% בתוספת 15 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד וכן כפועל יוצא של הגדלת תכסית קומת הקרקע, הרחיבה את שטח קומת המרתף.

אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסת המבנה הקיים וניצול מלא של זכויות הבנייה עפ"י התב"ע.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מהם השטחים השוליים ומהו מקדם ההפחתה הראוי לאותם השטחים.

שמאי המבקש טוען לשוליות בגובה 0.7 לשטחים שהוקנו מעל תוכנית הר/2000/א'1.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות כללי בגובה 0.9 לתוספת השטחים.

לאחר שבחנתי היתרי בנייה ושומות מכריעות בסביבת הנכס אני סבורה כי הבינוי הרווח הינו בגבולות של כ- 200 מ"ר וככל שנבנה מרתף, שטחו אינו גדול מ- 100 מ"ר. לפיכך, בהתאם לנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס, אני סבורה כי מקדמי השוליות הינם כדלקמן:

שטח מרתף שולי מעל 100 מ"ר – 0.7 ומעל 150 מ"ר – 0.5

שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר – 0.9

שטח עיקרי מעל 250 מ"ר – 0.8

שטח עיקרי מעל 300 מ"ר – 0.7.

שטח המרתף חושב במצב קודם לפי תכסית 25% בתוספת שטח הממ"ד ובמצב חדש לפי תכסית קומת הקרקע לפי בנייה סימטרית הכוללת את שטחי השירות והממ"ד.

שמאי המבקש הביא במצב קודם שטח נספח בהיקף 25 מ"ר. בהתאם לתוכנית הר/2000/מ' הדנה בנושא מרתפים ההיתר לבניית מרתף יכול את כל השימושים והשטחים המיועדים בתוכניות מאושרות למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכוונות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד. לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף. דהיינו, לפי הר/2000/מ' לא ניתן להוסיף מבנה עזר עילי בשטח 25 מ"ר.

כמו כן, מאחר ומדובר במימוש בדרך של מכר ולא בדרך של הוצאת היתר בנייה, הובאו בחשבון שטחי הממ"דים בהתאם להחלטת וועדת הערר בעניין חשדר<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה ושומוות מכריעות, בעוד שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪, בהתבסס על שומוות מכריעות בסביבה.

להלן עסקאות שאותרו בסביבת הנכס ואשר נערכו לאחר מועד אישור התוכנית:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה בש"ח	שטח מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה
29/12/2015	6558/331	גיל	536.5	3,300,000	538.23	6,131
28/12/2015	6558/323	כזנלסון	445.5	2,750,000	435.42	6,316
11/11/2015	6558/269	כזנלסון	420	2,350,000	428	5,494
24/09/2015	6558/53	בורוכוב	537	3,300,000	517.32	6,379
08/09/2015	6558/211	השח"ל	512	3,450,000	494.95	6,970
23/08/2015	6558/201	דוד רמז	553	3,550,000	536.77	6,614
29/07/2015	6558/87	צעירי ציון	507	3,150,000	490.47	6,422
<b>6,300</b>		<b>שווי מ"ר מבונה מצב חדש</b>				

הערות-

- חישוב השווי מ"ר אקו' חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתוכנית הר/2029 בהתאם לטיפוס הבינוי ובהתחשב בצורת המגרש ובתוספת הצפיפות שיצרה התוכנית בחלק מהאזורים בשכונה.
- מקדמי השווי האקו' הובאו בהתאם לנקבע בעקרונות מדרגה זו כפי שפורט לעיל.
- הובא מקדם התאמה לבעלות במגרשים הכפופים לחכירה מקק"ל.

כמו כן, להלן ערכי שווי נוספים משומוות מכריעות בסביבה, לרבות אלו שהוצגו ע"י הצדדים:

שמוי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מרדכי דדון	10/11/2020	6558/69	אחוה 6	6,500
גיא צדיק	07/10/2020	6558/248	יצחק שדה 41	6,000
יהודה פלד	30/09/2020	6558/201	רמז 45	6,500
מרדכי דדון	22/09/2020	6558/45	בורוכוב 79	6,300
עומר סרחאן	04/07/2020	6558/55	פועלי ציון 15	6,200
רמה מאור	17/06/2020	6558/17	בורוכוב 13	6,100
מוטי דיאמנט	25/11/2019	6558/592	קיבוץ גלויות 130	6,500
יעקב פז	17/11/2019	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	6,400
אלי כהן	28/08/2019	6558/567	חוני המעגל 5	6,000
אייל יצחקי	26/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 14	6,400
אייל יצחקי	12/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 16	6,250
בועז קוט	03/01/2018	6558/566	המלקוש 8	6,500
אלי כהן	26/11/2017	6558/497	מורדי הגטאות 36	5,700
בועז קוט	15/02/2017	6558/255	ישראל שוחט 38	6,500

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שוי מ"ר מבונה	כתובת	גו"ח	תאריך שומה	שמאי מכריע
6,400	גיל 3	6558/331	05/10/2016	יעקב פז
7,000	פועלי ציון 11	6558/147	22/08/2016	ארז כהן
6,000	בורוכוב 66	6558/53	20/03/2016	ניקי פרימו
6,926	דוד רמז 45	6558/201	10/01/2016	ארז כהן
7,000	שח"ל 22	6558/211	10/01/2016	ארז כהן
6,400	מורדי הגטאות 119	6558/433	27/12/2015	יעקב פז

בהתאם למתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה לאחר המועד הקובע המגלמות את סוגיית הצפיפות, לרבות התחשבות בנקבע במסגרת השומות המכריעות בסביבת הנכס, אני קובעת שוי מ"ר מבונה בגבולות 6,200 ש"ח למ"ר.

### תחשיב

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200.00
שטח עיקרי בין 201 מ"ר - 250 מ"ר	15	1	0.9	13.50
ממ"ד	12.5	0.9	0.9	10.13
עליית גג	64.5	0.7	0.85	38.38
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45	1	45.00
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	20	0.45	0.7	6.30
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	39	0.35	1	13.65
חצר	241	0.25	1	60.25
<b>סה"כ שטח אקו' מצב קודם</b>				<b>397.70</b>
מצב חדש				
תיאור	שטח	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200.00
שטח עיקרי בין 201 מ"ר - 250 מ"ר	50	1	0.9	45.00
שטח עיקרי מעל 251 מ"ר	51	1	0.8	40.80
ממ"ד	12.5	0.9	0.7	7.88
שטח שירות	15	0.5	0.7	5.25
מרתף עד 100 מ"ר ליח"ד	100	0.45	1	45.00
מרתף שולי עד 150 מ"ר ליח"ד	50	0.45	0.7	15.75
מרתף שולי מעל 150 מ"ר ליח"ד	14.25	0.45	0.4	2.57
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	39	0.35	1	13.65
חצר	196.75	0.25	1	49.19
<b>סה"כ שטח אקו' מצב חדש</b>				<b>435.58</b>
<b>השבחה במ"ר</b>				<b>37.88</b>
<b>שווי מ"ר מבונה</b>				<b>6,200</b>
<b>השבחה בש"ח</b>				<b>234,825</b>

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד - 050-7514149 \* דואר אלקטרוני [evelyn.davidson19@gmail.com](mailto:evelyn.davidson19@gmail.com)

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 10.6. תוכניות שאינן משביחות

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה לתוכניות הבאות:

תוכנית הר/מק/1635ב', מועד קובע 29/10/2001, הקובעת הוראות לעניין שיפוע גג רעפים.

תוכנית הר/2000/א', מועד קובע 24/04/2002, הקובעת זכויות בנייה בהיקף 25% לקומה ו- 36% בשתי קומות.

תוכנית הר/2000/א'3, מועד קובע 23/01/2004, הדנה בעניין מספר יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל.

תוכנית הר/מק/2000/מב, מועד קובע 20/08/2008, הדנה בהוראות הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש.

תוכנית הר/מק/2302, מועד קובע 18/02/2016, הקובעת הוראות לעניין סגירת מרפסות קיימות בהיתר במבנים שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993.

לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות אני מצטרפת להסכמת הצדדים וקובעת שהתוכניות אינן משביחות.

# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 11. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה המזוהים גוש 6558 מחצית מחלקה 486 (מחצית צפונית), מורדי הגטאות 22, הרצליה, עקב אישור התוכניות להלן ומימושן בדרך של מכר הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/ב	27/12/1997	3,450 ₪	1,725 ₪
הר/1635/א	06/03/2000	35,660 ₪	17,830 ₪
הר/מק/1635/ב	29/10/2001	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א	24/04/2002	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א/1	07/02/2003	147,790 ₪	73,895 ₪
הר/2000/א/3	23/01/2004	אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית בשיבתה מסי' 30	21/05/2005	6,625 ₪	3,313 ₪
הר/מק/2000/מב	20/08/2008	אין השבחה	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	234,825 ₪	117,413 ₪
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	אין השבחה

ככל שייקבע, בערכאה משפטית כי לצורך היטל השבחה, יש להתחשב בהשפעת הנוהג על שווי המקרקעין, אזי ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/ב	27/12/1997	3,450 ₪	1,725 ₪
הר/1635/א	06/03/2000	42,098 ₪	21,049 ₪
הר/מק/1635/ב	29/10/2001	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א	24/04/2002	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א/1	07/02/2003	29,560 ₪	14,780 ₪
הר/2000/א/3	23/01/2004	אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית בשיבתה מסי' 30	21/05/2005	6,625 ₪	3,313 ₪
הר/מק/2000/מב	20/08/2008	אין השבחה	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	234,825 ₪	117,413 ₪
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	אין השבחה

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



# אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 12. תצהיר

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה



דודזון אוולין  
מס' רשיון  
357  
כלכלנית ושמאית מקרקעין