

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין  
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

- 1 -

**המשיבה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה  
באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו  
ע"י הגב' אילת לוז בן-דב, שמאית מקרקעין

**המבקשת:**

הגב' שוש רוזנברג  
ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.

תאריך: 2/11/2016  
מספרנו: 7781.16  
מס' מנוי: 729-2016

**שומה מכרעת - היטל השבחה**  
**מקרקעין בגוש 6665 חלקה 129 (חלק)**  
**רחוב החורש 35**  
**כפר שמריהו**

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 2 -

### 1. מטרת השומה

נתמיתי ביום 3/5/2016 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

### 2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת:	הגב' שוש רוזנברג שמאי המבקשת: מר בועז הלפרין
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, באמצעות מועצה מקומית כפר שמריהו, שמאי המועצה המקומית: הגב' אילת לוז בן-דב.

### 3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	הר/1993: 29/12/1999
		הר/1635/א: 6/3/2000
		הר/2232: 19/11/2013
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	5/8/2016, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדין:	26/7/2016, בהשתתפות שמאי הצדדים פרוטוקול הדין נשלח לצדדים ביום הדין.

### 4. מסמכים שהוצגו

4.1	עמדת המשיבה מפורטת בשומת הגב' אילת לוז בן-דב מיום 20/4/2016 ובתשובתה לשומה האחרת מיום 15/6/2016.
4.2	עמדת המבקש מפורטת בשומת מר בועז הלפרין מיום 18/5/2016.

### 5. פרטי המקרקעין

גוש:	6665
חלקה:	129 (חלק)
שטח רשום:	7,993 מ"ר
שטח נישום:	5,503 מ"ר
כתובת:	רחוב החורש 35, כפר שמריהו
מהות הנכס:	מגרש למגורים

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 3 -

**6. הזכויות במקרקעין**

- 6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 2/2/2016 שהועבר לעיוני, רשומה החלקה בבעלות רוזנברג שוש, בשלמות. על החלקה רשומות הערות בדבר אתר עתיקות.
- 6.2 כפי שנמסר<sup>1</sup> בית המגורים בחזית החלקה על מגרש בשטח 2,490 מ"ר נמכר בהתאם להסכם מכר מיום 17/4/2016.
- 6.3 בהתאם להסכם שיתוף מיום 17/4/2016, הוגדרו 2 מגרשים כדלקמן:  
מגרש א': בשטח 5,503 מ"ר עם יתרת זכויות הבניה שאינה מיוחסת למגרש ב'.  
מגרש ב': בשטח 2,490 מ"ר עליו קיים בית המגורים הכולל חצר ובריכת שחיה, בשטח 548 מ"ר (300 מ"ר עיקרי ע"פ תב"ע הר/1753 וכן 248 מ"ר מכוח הקלה כמותית שאושרה ב- 1998)
- שטח מעבר במגרש צד ב' מסומן כזכות מעבר בתשריט למגרש א'. עם אישור תכנית הנוריות יבוטל שטח מעבר זה.

**7. תמצית תאור הנכס והסביבה**

נשוא השומה הינו שטח של כ- 5.5 ד' בעורף בית המגורים ברחוב החורש 35 בכפר שמריהו. כפר שמריהו מהווה ישוב יוקרתי הממוקם בין כביש 2 לתוואי מסילת הברזל ת"א/חיפה, בסמוך להרצליה ומאופיין בבניה צמודת קרקע וותיקה וחדשה על מגרשים גדולים יחסית. רחוב החורש חד סטרי מצפון לדרום. המגרש הנדון גובל ממערב בכביש מס' 2. הגישה למגרש דרך המרווח הצפוני בחלקה.

**8. המצב התכנוני הרלבנטי**

**המצב הקודם<sup>2</sup>:**

- 8.1 **תכנית הר/410 א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1461 מיום 4/7/1968. התכנית מסווגת את החלקה כאזור חקלאי ב'. הוראות הבניה:  
שטח מגרש מינימלי: 5,000 מ"ר  
שטח בניה: 300 מ"ר למגורים + 50 מ"ר נספח למבנים חקלאיים, קומה אחת או קוטג'.  
יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתר לבניית בית דו משפחתי באזור מגורים א' לאחר שיוכח שיחידת הדיור הנוספת היא לבני משפחת בעל הבנין ולאחר שהמועצה המקומית כפר שמריהו תמליץ על אישור הבקשה.  
במגרשים קיימים ששטחם פחות מ- 5,000 מ"ר ושאינם מיועדים לחלוקה מחדש יהיה בכוחה של הועדה המקומית להתיר בניני מגורים לפי התנאים של אזור מגורים א'.

---

<sup>1</sup> החוזה לא נמסר לעיוני

<sup>2</sup> כפי שנמסר הזכויות נרכשו ב- 1995 לפיכך כל התכניות הקודמות למועד זה הינן חלק מהמצב הקודם

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 4 -

- 8.2 **תכנית הר/1753** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3978 מיום 27/2/1992.  
התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור שלישית למגרש ששטחו מעל ל- 5,000 מ"ר. שטח היחידה השלישית 300 מ"ר.  
תותר הקמת מבנה עזר לכל יח"ד בשטח 25 מ"ר.  
בהתאם לתשריט התכנית, במרכז החלקה עוברת רצועה המוגדרת כתחום איסור בניה.
- 8.3 **תכנית הר/1914/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4343 מיום 26/10/1995.  
התכנית מתירה בניית 2 בתים ללא קיר משותף וללא התניה לקרבה משפחתית, ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 8 מטר בין הבתים.
- 8.4 **תכנית הר/1914** - דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4346 מיום 9/11/1995.  
התכנית מאפשרת בניית מרתף בהיטל הבנין ובבית בן קומה אחת בלבד עד 50% משטח בניה מותר, בתוספת חניה בשטח של 30 מ"ר וממ"ד בשטח של 7 מ"ר, בגובה 2.2 מ', עם כניסה מתוך יחידת הדיור בלבד, כשטח שירות.  
השימושים המותרים - חניה, מקלט, מתקנים למיניהם, מעליות, מדרגות, מחסן וכן - אולם התעמלות, ספורט, חוגים, משחקים.  
בהיתר לבניית מרתף ניתן יהיה להקים מבנה עזר עילי או תת קרקעי בשטח 25 מ"ר.  
לא תותר התקנת מטבח במרתף.
- 8.5 **רישוי**  
הבנין בחזית החלקה<sup>3</sup> נבנה בהתאם להיתר מס' 100 מיום 26/4/1998. שטחי הבניה:  
קומת כניסה: 287.88 מ"ר עיקרי + 99.5 מ"ר שטחי שירות  
קומה א': 260.7 מ"ר עיקרי + 32.35 מ"ר שטחי שירות  
סה"כ: 548.58 מ"ר עיקרי + 131.85 מ"ר שטחי שירות.  
שטחי הבניה כוללים הקלה באחוזי בניה.
- מצב חדש:**
- 8.6 **תכנית הר/1993** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4832 מיום 14/12/1999.  
התכנית מתירה בניית בריכת שחיה בשטח של עד 100 מ"ר, במפלס חצר הבית או במרתף, תוך שמירה על קווי בניה של 4 מ', מכל צדדיה.  
בסמוך לבריכה ייבנה, בנוסף לשטחי הבניה המותרים, מבנה עזר תת קרקעי בשטח 12 מ"ר.
- 8.7 **תכנית הר/1635/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4856 מיום 20/2/2000.  
התכנית מאפשרת בניית גג רעפים ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאים.  
שטח חלל גג הרעפים - עד 60% משטח קומת המגורים העליונה וכחלק מבית המגורים.  
רום הגג - 9 מ' מעל מפלס +0.00.

---

<sup>3</sup> אינו מהווה חלק משומה זו

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 5 -

8.8 **תכנית הר/מק/1635/ב** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5022 מיום 14/10/2001. התכנית קובעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי של גגות רעפים.

8.9 **תכנית הר/2232** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 6686 מיום 4/11/2013. התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים באזורי המגורים בכפר שמריהו.

שטח מרתף: מלוא הקונטור של קומת הקרקע, גם כאשר מדובר בבית בן קומה אחת בלבד.  
שימושים: התכנית מאפשרת תוספת שימוש עיקרי למגורים, מטבח, חדר רחצה, חדר עבודה וכד' בנוסף לשימושי השירות המותרים במרתפים.  
גובה מרתף: גובה מינימלי – 2.5 מ' וגובה מרבי – 3.5 מ'.  
הערה: התכנית קובעת כי לא ניתן לנייד שטח עיקרי מקומת המרתף.

**9. עיקרי המחלוקת**

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקת כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
<b>נגישות</b>	כל ניצול מחייב מעבר דרך היחידה החזיתית שנפגעת מכך. לחילופין - דחיה לאישור תכנית יצירת תוואי רחוב הנוריות – 3 שנים בכל מועד. המקדם 0.8396	אין להביא בחשבון דחיה. כל החלקה בבעלות אחת וניתן לקבוע זכות מעבר לעורף. הבניה בעורף אינה מותנית באישור רחוב הנוריות.
<b>מיקום</b>	0.9	0.9
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1993 - 29/12/1999</b>		
<b>מהות השבחה</b>	בישוב ניתנו היתרים לבריכות שחיה לפני אישור התכנית, כנוהג. לפיכך אין השבחה. לחילופין – השבחה נובעת מהסרת חוסר וודאות באשר להתרת בריכה בשטח 60 מ"ר.	התרת בריכת שחיה בשטח 100 מ"ר
<b>ערכי שווי</b>	קרקע למר"מ – 8,000 ₪ * 0.9 מיקום = 7,200 ₪	
<b>מקדמי שווי</b>	מקדם השבחה 0.1 מקדם חוסר וודאות 0.5 מקדם דחיה 0.8396	מקדם השבחה 0.1
<b>תחשיב השבחה</b>	היטל השבחה 9,067 ₪ = 18,135 ₪ = 0.8396 * 0.5 * 0.1 * 7,200 * 60	היטל השבחה 36,000 ₪ = 72,000 ₪ = 0.1 * 7,200 * 100
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1635/א - 6/3/2000</b>		
<b>מהות השבחה</b>	התכנית מאפשרת בניה בחלל הגג. מדובר בקומה רביעית ובשטח שולי. (מציין היתרים ברחוב האורנים ללא עליית גג). רק ב- 2008 נתקבלה פרשנות של בניית 300 מ"ר בקומה אחת אך זה לא המודל הנפוץ.	התכנית מאפשרת בניה בחלל הגג. אפשרי מעל מבנה חד קומתי.
<b>ערכי שווי</b>	קרקע למר"מ – 8,000 ₪ * 0.9 מיקום = 7,200 ₪	
<b>מקדמי שווי</b>	מקדם עליית גג 0.8 מקדם שוליות 0.5 מקדם דחיה 0.8396	מקדם עליית גג 0.8

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 6 -

שטח עליית גג שטח עליית גג כ- 7,200*60 = 0.8396*0.5*0.8*60 145,083 ₪	שטחי בניה ברוטו שטח עליית גג כ- 7,200*0.8*135 = 777,600 ₪	60 מ"ר 72,541 ₪	330 מ"ר 135 מ"ר 777,600 ₪ 388,800 ₪
<b>השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2232 - 19/11/2013</b>			
מעסקאות לפני ואחרי מועד אישור התכנית ניתן לראות שאין השבחה. לחילופין: במצב קודם גובה - 2.5 מ', אושרו שימושים עיקריים (מציג היתרי בניה) לפיכך אין השבחה. בכל מקרה כמחצית משטח המרתף מיועדת לשימושים לפי הר/1914.	ההשבחה: בגובה המרתף - עד 3.5 מ' במקום 2.2 מ'; במתן אפשרות לשימושים עיקריים במרתף; ובהגדלת תכנית למלוא קומת הקרקע. טרם אישור התכנית אושרה הגבהת מרתף כהקלה וללא שימושים עיקריים.		
<b>ערכי שווי</b>			
מקדם השבחה מ- 2.5 מ' ל- 3.5 מ' 0.04 מקדם שוליות 0.75 מקדם דחיה 0.8396 מקדם השבחת שימושים 0.05 חלק מרתף לחיוב 0.5	קרקע למר"א - 12,000 ₪*0.9 מיקום		
מקדם השבחה (0.75 לעומת 0.5) 0.25 שוליות 0.8	מקדם השבחה (0.75 לעומת 0.5) 0.25 שוליות 0.8		
טענה ראשית - במבחן שוק אין עליית שווי. לחילופין: השבחה לגובה: 10,500*250 ₪*0.04*0.75*0.8396 השבחה להרחבת שימושים: 10,500*250 ₪*0.05*0.75*0.8396 סה"כ השבחה = 90,913 ₪	10,500*330 ₪*0.8 = 693,000 ₪		
<b>היטל השבחה</b> 45,456 ₪	<b>היטל השבחה</b> 346,500 ₪		

**10. הכרעה, גורמים ושיקולים**

**10.1 נגישות ומיקום**

אין מחלוקת בין הצדדים לענין מקדם מיקום המגרש של 0.9. כמו כן אין מחלוקת באשר לערכי השווי הבסיסיים.

**שמאי המבקשת** טוען כי הבית החזיתי בחלקה נבנה במרכז באופן שאינו מאפשר גישה לעורף החלקה ללא פגיעה מהותית בשווי הבית. הבניה בוצעה באופן זה בהתבסס על גישה ליחידות הנוספות מתוואי רחוב הנוריות. לפיכך יש להביא בחשבון דחיה בכל אחד מהמועדים הקובעים של 3 שנים לאישור התכנית = 0.8396.

**שמאית המשיבה** לא הביאה בחשבון הפחתה בשל נושא הנגישות. בתשובתה לשומה האחרת טוענת השמאית כי הבניה בעורף החלקה אינה מותנית באישור 'תכנית הנוריות' ואין להביא בחשבון הפחתה בשל גורם זה.

**הכרעה**

אין מחלוקת כי מדובר במגרש בעורף חלקה 129, אשר הנגישות אליו, עד יצירת תוואי עצמאי, הינה דרך מעבר במרווח הצפוני של המגרש החזיתי.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

כעקרון, מקדמי התאמה נגזרים ממאפייני נכסי ההשוואה על פיהם נקבע השווי הבסיסי. ככל שהשווי הבסיסי משקף מגרשים עם נגישות עצמאית ומגרשים שאינם גובלים בכביש 2, הרי שיש להביא בחשבון מקדם התאמה למגרש הנדון.

בבדיקת שומות הצדדים והשומות המכריעות הרבות, שבחלקן אוזכרו ע"י הצדדים, נמצא כי שווי הבסיס אכן אינו משקף מצב הנגישות והסמיכות לכביש 2.

בבדיקת היתר הבניה לבית הקדמי, נמצא כי בתשריט ההיתר מפורטת זכות מעבר ליחידות דיוור עתידיות בעורף החלקה. מקדם התאמת נגישות זו (העדר חזית לרחוב) משקף הפחתה זמנית לנוכח הצפי לאישור תכנית מתחם הנוריות הכוללת את תוואי רחוב הנוריות המקביל לרחוב החורש ממערב. הפחתה זמנית זו למשך כ- 3 שנים מתוך צמיתות משקפת מקדם כולל של 0.98<sup>4</sup>.

באשר למיקום, יש להביא בחשבון היות המגרש גובל בכביש 2, הגם שניתן לבנות אף בחלק המרכזי של החלקה. בממוצע כללי מקובלת עלי הסכמת הצדדים להפחתה של 10% (מקדם 0.9) על כל השטח.

שמאי המבקש טוען לפגיעה בנכס החזיתי כתוצאה מנגישות זמנית דרך המגרש החזיתי. נושא זה אינו רלבנטי לשומה שבנדון.

### 10.2 השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1993 - 29/12/1999

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה. אין מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי.

**שמאית המשיבה** מביאה בחשבון בריכת שחיה בשטח 100 מ"ר ומעריכה את שיעור התרומה לנוכח קיזוז החצר ב- 10%. בענין שיעור התרומה מפנה השמאית לשומה מכרעת של ש.רוזנברג בגו"ח 6665/275.

לטענתה שורה ארוכה של שמאים מכריעים על פי תיקון 84 בחנו השבחה בגין תוספת זכות זו, לרבות הטענה כי ניתנו היתרי בניה טרם אישורה. השמאית מפנה לשומה מכרעת ב.קציר בגו"ח 6671/103 ול- 12 שומות מכריעות נוספות.

**שמאי המבקשת** מציין חלקות בהן ניתנו היתרים לבריכות שחיה לפני המועד הקובע, מפנה להחלטת ועדת ערר רג/5107/08 שם נאמר כי אין צורך שתכנית מתאר תקבע במפורש את האפשרות להקים בריכת שחיה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בניה להקמת בריכה ביעוד מגורים. כמו כן טוען השמאי כי מדובר בנוהג ולפיכך אין השבחה.

לחילופין השבחה נובעת מהסרת חוסר הוודאות. השמאי מפנה לשומות מכריעות (מ.מלוכנא גו"ח 6665/224, לאשד גו"ח 6671/111). השמאי מעריך תרומת הבריכה לחצר במקדם 0.1 והסרת חוסר הוודאות - 0.5, הכל בהתייחס לשטח בריכה של 60 מ"ר.

### הכרעה

התכנית החדשה, בקובעה הנחיות ברורות להקמת בריכות שחיה, יוצרת וודאות מוחלטת בקבלת היתר לבריכות בכפוף להוראותיה. בכך מבטלת התכנית חוסר וודאות באפשרות להתיר בריכת שחיה במצב קודם.

4

2.41	0.9	2.67	3 שנים
13.952	1*0.84	16.62	צמיתות דחוי
16.36			
0.984			

---

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

- 8 -

אני סבורה כי גם אם נהגו לאשר בריכות שחיה קודם לאישור התכנית, אין וודאות מלאה כי ינהגו כך בעתיד בהעדר הנחיות ברורות לבניה זו.<sup>5</sup>

נושא זה בכללותו נדון בשומות מכריעות רבות. יוער כי לא אותו על ידי שומות מכריעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו, נוכח נוהג לאשר בריכות שחיה גם קודם לאישור התכנית.

בענין זה דעתי כדעת שמאים מכריעים אחרים, ביניהם:

6665/48, גבלטר –

"... אין להכיר לצורך היטל השבחה בבניה שבוצעה שלא בהתאם לתכנית, אלא במקרים מיוחדים בהם הוכח כי היה הנוהג רווח ונמשך לאורך זמן. תכנית הקובעת מפורשות זכויות בניה משביחה בהכרח את המקרקעין, שכן אין דין מילה הכתובה במסמך סטטוטורי כדין נוהג פסול העלול להעלים כשם שבא... כל קונה מרצון... והיה מביא בחשבון כי אין זכויות לבריכת שחיה וכי רמת הוודאות לקבל זכויות אלה מוטלת בספק, לעומת המצב החדש בו כל הנכס מקבל בדין זכויות אלה."

6665/106, ש.רוזנברג –

"חלק מציבור השמאים טוען כי אין לגבות כלל היטל השבחה בגין תכניות בנין עיר המתירות בריכות. זאת הואיל וניתן לקבל היתר לבריכת שחיה גם ללא תב"ע ספציפית. זאת בין היתר בהתייחסות להחלטות ועדות ערר כגון ערר/רג/5107/08... אולם לדעתי יש להביא בחשבון שללא תב"ע ספציפית, זכויות הבניה של הבריכה... לא היו מוגדרות. לכן באופן כללי תב"ע המאשר בריכות – משביחה."

6671/103, ב.קציר –

"בתכנית מס' הר/1993 נקבעו הוראות להקמת בריכות שחיה, ולכן התכנית "מיסדה" את הזכות למתן היתרים להקמת בריכות שחיה. לטענת שמאי המבקש, לפיה הועדה המקומית נהגה להתיר הקמת בריכות שחיה גם לפני אישורה של תכנית מס' הר/1993, הנני לציין כי גם אם ניתנו לפני אישורה של התכנית היתרים להקמת בריכות שחיה, הרי שהיתרים אלה הוצאו שלא על פי הוראות תכניות מתאר א/253 ו-א/410."

6671/111, ל.אשד –

"באשר לטענת שמאי המבקשים, כי הותרה הקמת בריכות שחיה טרם אישור תכנית 1993 – מהחומר שהוצג בפני עולה, כי אכן קיימים מספר מקרים מסוג זה. עם זאת, בדיקה תכנונית שערכתי, לא הצביעה על הבסיס הסטטוטורי להקמתן. לאור זאת, קביעתי הינה, כי עיגון הזכויות במסגרת התכנית, הסיר את אי הוודאות באשר לאפשרות ניצולן, גם אם הייתה קיימת, במידה כזו או אחרת."

6665/413 מ.דיאמנט –

"אף כי נטען ע"י שמאי המבקש כי טרם אישור התכנית הוקמו/אושרו בריכות שחיה בכפר שמריהו, הרי שלא ניתן להתעלם מכך כי ברקע היתה קיימת אי וודאות לעצם מימוש הבניה. אני סבור כי עצם אישור התכנית הכוללת שטחים והוראות בניה בעלי תוקף, מסיר את אלמנט אי הוודאות ותורם לזמינות ולשווי המקרקעין."

מקדם ההשבחה, כתוספת שווי לחצר, בהביאי חשבון הסרת אי הוודאות, מוערך ב- 0.1. שטח בריכה של 100 מ"ר במגרש בשטח הנדון (כ- 5.5 דונם), הינו שטח סביר.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> ראה בג"צ 640/78 קצאן נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה  
<sup>6</sup> לענין שטחי הבריכות ראה אף שומתה המכרעת של נ.ג'רבי בגו"ח 6674/170



**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 9 -

תחשיב ההשבחה:

שטח בריכה	100
שווי בסיסי	8,000 ₪
מקדם מיקום	0.9
מקדם נגישות	0.984
מקדם השבחה	0.100
השבחה	70,876 ₪
<b>היטל השבחה</b>	<b>35,438 ₪</b>

**10.3 השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/1635/א (עליות גג) - 6/3/2000**

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם שווי עליית גג – 0.8 ובאשר לערכי השווי.

**שמאית המשיבה** טוענת כי שטחי הבניה ברוטו – 330 מ"ר. שטח עליית הגג נע בין 90 מ"ר ל- 180 מ"ר (בניצול חד קומתי שהוא הניצול המיטבי), תלוי באופן הבינוי, ומביאה בחשבון על הצד הזהיר 135 מ"ר.

השמאית מציינת כי מידת ניצול הבניה בגג נובעת בין היתר מהעדפות אישיות. השמאית מפנה בענין זה לשומה מכרעת א.נזרי בגו"ח 6674/113 בה סבר כי שיעור הניצול הנמוך של עליות הגג אינו מעיד על כך כי התכנית אינה תורמת לשווי.

**שמאי המבקשת** טוען כי יש להביא בחשבון כי במגרש הנדון ניתן לבנות 300 מ"ר עיקרי + ממ"ד + הקלות בשטח 231 מ"ר + מרתף + חניה + מבנה עזר ועליית הגג היא אופציה אחרונה. השמאי סוקר היתרי בניה בישוב ומציין כי ברוב הבתים שנבנו לאחר אישור התכנית לא ניצלו את הזכות לבניה בחלל הגג.

השמאי מביא בחשבון שטח עליית גג של 60 מ"ר ומקדם שוליות של 0.5.

**הכרעה**

מדובר במגרש בשטח של כ- 5.5 ד' לניצול 300 מ"ר עיקרי + מרתף ושטחי שירות אחרים ביח"ד אחת או שתיים.

התכנית מאפשרת תוספת עליית גג בשטח 60% משטח הקומה העליונה.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח של 135 מ"ר. ניצול זה שהינו ניצול חלקי בלבד של שטח עליית הגג האפשרי, אינו אפשרי תכנונית. (מחייב קומת מתחתיו של 225 מ"ר וקומת קרקע של יתרת הזכויות ושטח מקורה וסה"כ שטחים העולים על המותר). עם זאת, לנוכח פרשנות המשיבה במועד הקובע, ניצול מלא של 180 מ"ר על מבנה חד קומתי (בניצול מלוא זכויות הבניה) היה מחייב התדיינות משפטית וגורם לדחיה<sup>7</sup>. לפיכך אקבל השטח שנקבע ע"י שמאית המשיבה.

אין להתייחס לעליית הגג כזכות המאוחרת/האחרונה לאחר חישוב שטחי ההקלות כפי שעשה שמאי המבקשת. יש להתייחס לסדר התכנון הכרונולוגי. ככל שתאושר הקלה, אומדן ההשבחה בגין הקלה זו יערך על רקע היקף היחידות כולל עליות הגג ולא להפך.

יובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 לתוספת שטח מעל 300 מ"ר בניצול של יחידת דיור אחת. (ניצול של 2 יח"ד מחייב 'התקרבות' לכביש 2 ולמטרד שבקירבה זו).

<sup>7</sup> שבאה לידי ביטוי במקדם 0.75.

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

- 10 -

תחשיב ההשבחה:

שטח עליית גג	135
שווי בסיסי	8,000 ₪
מקדם מיקום	0.9
מקדם נגישות	0.984
מקדם עליית גג	0.8
מקדם שוליות	0.9
השבחה	688,915 ₪
<b>היטל השבחה</b>	<b>344,457 ₪</b>

**10.4 השבחה כתוצאה מאישור תכנית הר/2232 - 19/11/2013**

אין מחלוקת באשר לערכי השווי אשר נבדקו על ידי ומקובלים עלי.

**שמאית המשיבה** טוענת כי ההשבחה מתמקדת ב- 3 מישורים – הרחבת השימושים במרתף, הגבהתו והרחבתו לתכנית קומת הקרקע. התרומה לשווי מוערכת במקדם 0.25 (מקדם 0.75 במצב חדש לעומת מקדם 0.5 במצב קודם). השמאית מביאה בחשבון מקדם שוליות של 0.8. שטח המרתף לחישוב 330 מ"ר.

השמאית טוענת כי טרם אישור התכנית נהגה הועדה המקומית לאשר הגבהת מרתף כהליך של הקלה, ללא מתן שימושים עיקריים. מרתף גבוה ואיכותי הינו מוצר מבוקש ביישוב וכזה הוביל להכנת תכנית הר/2232. השמאית מפנה לשומות מכריעות א.זיו גו"ח 6674/231; ל.אשד גו"ח 6671/26; מ.דיאמנט גו"ח 665/450; נ.גרבי גו"ח 6674/170.

עוד מפרטת השמאית פרטי 7 בתים ביישוב וגובה המרתף המבוקש בהם. השמאית מפנה להחלטת ועדת ערר הר/85222/11 מיום 15/11/2015 כי מתן היתר למרתף מכוחה של הר/2000/מ בגובה העולה על 2.2 מ' מצריך נקיטה בהליך של הקלה ובכך הפכה החלטה בענין הר/5224/09. עוד נקבע כי הגבהת מרתף אין משמעותה אפשרות לעשות שימוש עיקרי במרתף.

**שמאי המבקשת** מציג 2 עסקות מ- 2013 לפני המועד הקובע ו- 3 עסקות אחרי המועד הקובע וטוען כי אין עלייה בשווי המקרקעין.

עוד טוען השמאי כי במצב הקודם הכירה הועדה בשימושים עיקריים במרתף המחייבים גובה של 2.5 מ' וכי כמות אפסית של בקשות להקלה להגבהת המרתף. השמאי מפנה לסיכום ישיבה בעיריית הרצליה מיום 15/6/2011 שם החליטה הועדה כי אין מניעה מקדמית לכך שגובה מרתף יעלה על 2.6 מ' בכפוף לפרסום הקלה והפעלת שיקול דעת.

בכל מקרה יש להביא בחשבון תרומת גובה מרתף פוחתת על עלייה בגובה ומפנה ענין זה לשומה מכרעת א.נזרי בגו"ח 6517/175. מקדם ההשבחה הכולל מ- 2.5 מ' גובה ל- 3.5 מ' מוערך ב- 0.04. בנוסף מובא בחשבון מקדם שוליות 0.75.

באשר להרחבת שימושים, השמאי מפרט היתרי בניה לפני המועד הקובע בהם אושרו שימושים עיקריים במרתף לפיכך אין השבחה בגין הרחבת השימושים במרתף. בכל מקרה סביר כי חלק ניכר משטח המרתף ימשיך לשמש את אותם השימושים המותרים במסגרת תכנית הר/1914 וההשפעה, ככל שקיימת, הינה רק על 50% משטח המרתף. השמאי מפנה לשומה מכרעת של ש.רוזנברג בגו"ח 6671/48 שם קבע מקדם השבחה של 0.05. בנוסף מובא בחשבון מקדם שוליות 0.75. שטח המרתף המובא בחשבון – 250 מ"ר.

# דורית פריאל

## אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

### הכרעה

ההשבחה מוערכת כהפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם, בהתייחס לשטח המרתף. (ביתר השטחים אין שינוי).

לענין הטענה כי לא חלה השבחה במקרקעין - העסקות אותן מציג שמאי המבקשת כמשקפות 'מצב קודם', משקפות היות התכנית החדשה בהליכי אישור אחרונים, כלומר אינן משקפות שווי במצב קודם. לפיכך אין בעסקות אותן הציג שמאי המבקשת משום בסיס לטענה כי לא חלה השבחה.

החלטת הועדה המקומית באשר לאפשרות אישור מרתף בגובה 2.6 מ' בכפוף לפרסום הקלה אינה רלבנטית. יש להביא בחשבון המצב הקודם ללא אישור הקלה בענין שביסוד התכנית המשביחה.

באשר להיתרים שניתנו טרם אישור התכנית כמפורט בשומת שמאי המבקש - היתרים אלה כוללים בעיקרם שטחים המותרים להתרה במצב קודם (שטחי שירות, חדרי משחקים, התעמלות/כושר, מחסנים וכד'). לא נמצא בסיס סטטוטורי להתרת שטחים בשימושים אחרים אשר אינם מפורטים בתכנית ולפיכך אין להביאן בחשבון.

במצב קודם - ניתן היה לבנות מרתף בשטח עד 150 מ"ר, כולל שטחי שירות מובהקים (מקלט, חניה, מתקנים הנדסיים ותבוראתיים, מעליות, מחסן) ושטחי שירות נוספים בשימוש לאולם התעמלות וספורט, חוגים, חדר משחקים. גובה קומת המרתף - 2.2 מ'.

במצב חדש - שטח המרתף - 300 מ"ר, גובהו המירבי 3.5 מ' והשימושים המותרים כוללים בנוסף לאלה המותרים במצב קודם, גם שימושים עיקריים - למגורים, חדרי עבודה, מטבח, חדרי רחצה וכד'. יובא בחשבון כי כ- 50 מ"ר משטח המרתף הינו שטח בשימוש מקלט, מדרגות, מתקנים וכד' אשר תוספת הגובה בו איננה משביחה. 100 מ"ר נוספים בשימושים שהותרו גם במצב קודם (התעמלות, משחקים וכד') ויתרת השטח בשימוש שנוסף בתכנית החדשה.

להלן תחשיב ההשבחה בהביא בחשבון מקדמי מאפייני השטח בשני המצבים התכנוניים:

מ"ר א	שוליות	גובה	שימוש	שטח	
48	0.8	0.8	0.5	150	מצב קודם:
16	0.8	0.8	0.5	50	מצב חדש:
40	0.8	1	0.5	100	
63.0	0.6	1	0.7	150	
119.0	סה"כ				
71.0					השבחה במר"א
10,500 ₪					שווי במיקום
0.984					מקדם נגישות
733,862 ₪					השבחה
<b>366,931 ₪</b>					<b>היטל השבחה</b>

<sup>8</sup> ערר הר/5224/09 עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ נ' הועד המקומית לתכנון ובניה הרצליה התייחס לגובה מינימלי לשימוש עיקרי במרתף. במקרה הנדון השטחים מוגדרים כשטחי שירות.

---

**דורית פריאל**  
**אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) ושמאית מקרקעין**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

- 12 -

**11. שומה**

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות הינו כדלקמן:

היטל השבחה	מועד קובע	תכנית
₪ 35,438	29/12/1999	הר/1993
₪ 344,457	6/3/2000	הר/1635/א
₪ 366,931	19/11/2013	הר/2232

ובאתי על החתום



**דורית פריאל**  
**שמאית מכריעה**