ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

15 יוני 2026
מספר מינוי 2799-2025
מספרנו 342

לכבוד
המבקש:
מר אייל אוהב ציון
באמצעות השמאי נתיב בן יהודה
דוא"ל: nativ.b.y@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל מודיעין
באמצעות השמאי ארז שלום
דוא"ל: erezshalom48@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 11 בגוש 4962, משק 63</u>

<u>דרך הוורד 63, מושב בית נחמיה</u>

<u>מועצה אזורית חבל מודיעין</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין השבחה בחלקה שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תוכניות בנין עיר והקלות, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר בניה מס' 20220029/1, בישיבת ועדת המשנה מס' 20240003 מיום 17.3.2024.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים:

תוכנית	מועד קובע
גז/1000	13/12/2005
424-0465153	29/12/2017
הקלה	17/03/2024

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס בנוכחות שמאי הצדדים, נערך ע"י הח"מ ביום 8.6.2026.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 9.4.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת המשיבה מיום 18.11.2025 + דרישת תשלום מיום 23.11.2025.
- שומת המבקש מיום 4.1.2026.
- תגובת המשיבה מיום 8.2.2026.
- פרוטוקול דיון בהליך שבנדון מיום 9.4.2026.
- תגובות המבקש לפרוטוקול הדיון מיום 9.4.2026.
- תגובות המשיבה לפרוטוקול הדיון מיום 14.4.2026.
- מכתב מיום 4.1.2026 מאת הסוכנות היהודית לא"י, לגבי המבנים שהוקמו במשק (הועבר מאת שמאי המבקש).
- כתב אישום, פרוטוקול דיון והסדר טיעון מיום 8.9.2009 לגבי השימושים בחלקה שבנדון (הועבר מאת שמאי המבקש).
- כתב אישום נושא חותמת מיום 6.8.2015, לגבי בניה ושימוש שלא בהיתר בחלקה שבנדון (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- חוות דעת משפטית מיום 10.2.2026 לעניין היחס שבין הוראות תכנית גז/414/2 לבין תכנית גז/1000 (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- מסמכי רישוי רלבנטיים לגבי החלקה שבנדון לרבות פרוטוקול דיון בוועדה המקומית ביחס לבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי + תכנית הבקשה להיתר וכן נוסח פרסום ההקלה (הועברו מאת שמאי המבקש).
- חוזי שכירות לגבי מחסנים (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- נסח רישום מיום 7.6.2026.
- הודעת רמ"י בדבר העברת זכות שכירות בחלקה שבנדון, מיום 6.1.2022 (הועבר מאת שמאי המבקש).
- תכניות בניין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים, החלטות ועדות ערר והחלטות בימ"ש רלבנטיות, המפורסמים במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	4962
חלקה:	11
שטח רשום:	8,903 מ"ר
כתובת:	רח' דרך הוורד 63, מושב בית נחמיה, משק 63
תיאור הנכס:	נחלה ובתחומה בית מגורים + מבנה פל"ח ומבנים חקלאיים

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה את משק מס' 63 במושב בית נחמיה, המצוי בתחום השיפוט של המועצה האזורית חבל מודיעין, בסמיכות ומדרום מזרח לצומת נבלט וליישוב שהם. המושב גובל ממערב – בכביש בינעירוני מס' 44, וממזרח בכביש מס' 6; מדרום ומצפון גובל המושב בשטחים חקלאיים פתוחים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפון מערבי של המושב, מעברה המערבי של דרך הוורד, בקצה הצפוני של הרחוב ובסמוך למקום מפגשו עם דרך היסמין.

הגישה למושב הינה באמצעות דרך היסמין, המתפצלת מזרח מכביש מס' 444, בסמוך ומדרום לצומת נבלט, מקום מפגשו של כביש 444 עם כביש 453.

במושב נחלות חקלאיות ובתחומן בתי מגורים צמודי קרקע בבניה חדשה לצד ותיקה וכן לצד מבני משק ושטחים חקלאיים. במרכז המושב שטחים ציבורים לרווחת התושבים כגון מגרשי ספורט, גני ילדים ומועדון נוער. כמו כן, מעברה הצפוני של דרך היסמין בסמיכות לחלקה שבנדון, קיימים שימושים ציבוריים הכוללים גן ילדים ואנדרטת זיכרון.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 11 בגוש 4962, בשטח רשום של 8,903 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב. לחלקה חזית מזרחית באורך של כ - 51 מ' לרח' דרך הוורד ועומק של כ- 160 מ'. הצלע הצפונית של החלקה פונה לשפ"פ (כפי שהוגדר בתכנית משמ/107/גז) הכולל רצועת עצים וצמחייה ומעברו דרך היסמין – כביש הכניסה למושב; הצלע העורפית – מערבית של החלקה, פונה לשפ"פ (כפי שהוגדר בתכנית משמ/107/גז) אשר בפועל כולל דרך פנימית סלולה אספלט המובילה לעורף החלקה והחלקות הסמוכות לה מדרום; מדרום גובלת החלקה בחלקה 10 הכוללת שטח חקלאי ובחלקה 12 בית מגורים.

חלק החלקה המצוי בחזית המזרחית לדרך הוורד הינו בייעוד מגורים (להלן - "**השטח הצהוב**"). בחלק הדרומי של השטח הצהוב ניצב בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי ומצידו הצפוני ובחזית החלקה, חצר מטופחת.

בעורף מבנה המגורים קיימים שני מבנים וחממה. שני המבנים בבניה קלה בעוד מבנה החממה הרוס ואינו ראוי לשימוש.

אחד המבנים המצוי בעורף מבנה המגורים, הצפוני מהשניים, הנו מושא השומה. המבנה חדש וכולל קירות וגג עשויים לוחות פח (איסכורית). הגג משופע ומונח על גבי קונסטרוקציית מתכת. הרצפה לוחות בטון. כפי שנצפה במועד הסיור, המבנה אינו בשימוש.

בהתאם למסמכים שעמדו בפני, חלק מהמבנה מצוי בשטח הצהוב וחלקו בשטח החקלאי של הנחלה. ע"פ הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, מבוקשת הסבת חלק מהמבנה הקיים למבנה עבור פל"ח לאחסנה של ציוד וחומרי בניין, בשטח של כ – 482 מ"ר, תוך הגבהתו לגובה של 6.2 מ', כאשר לגבי חלק מהמבנה בצידו המערבי (העורפי), מחוץ לשטח הצהוב, מתבקשת הריסה. בעת הסיור נצפה כי חלק זה בעורף המבנה נהרס.

הגישה למבנה מושא השומה מוסדרת מהדופן הצפונית של החלקה מדרך היסמין, באמצעות מעבר בשטח שייעודו שפ"פ (ע"פ משמ/107/גז). כן קיימת גישה למבנה הנדון מעורף החלקה באמצעות דרך סלולה אספלט המתפצלת מדרך היסמין. בצידו הצפוני של המבנה מושא השומה קיימת רחבה סלולה אספלט המשמשות למעבר וחניה.

יוער כי בהתאם לתכנית בקשה להיתר, גבולות השטח הצהוב בחלקה המתמצה ב – 2.5 ד', שונו באופן בו החלק העורפי של השטח הצהוב אינו קו רציף, אלא צורתו בלתי רצופה ובעלת מובלעת לכיוון עורף השטח, בה נכלל חלק המבנה המיועד לשימוש לפל"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

התכניות הרלבנטיות לשומה

תכנית גז/2/414, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3123 מיום 16.11.1984.

התכנית חלה על שטח של כ – 950 ד' ומטרתה בין היתר, ביטול ואישור חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב קיים ופיתוח השטח בעתיד, וקביעת יעודים ואזורים.

בהתאם לתשריט התכנית סומן השטח מושא השומה כמגרש 63 ביעוד "אזור חקלאי משקי" (מגרש זה נרשם בספרי המקרקעין כחלקה 11 בגוש 4962 שבנדון). החלק המזרחי של החלקה סומן ביעוד "אזור מגורים".

להלן עיקרי הוראות הבניה ביעוד זה:

- שימושים: עיבוד חקלאי, מבנה עזר חקלאיים, מגורים.
- שטח למגורים: באזור המיועד למגורים תותר הקמת שתי יחידות דיור על כל חלקה, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 350 מ"ר ובלבד שכיסוי הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר לקומה, ושטח מירבי לדירה לא יעלה על 220 מ"ר.
- שטח לעיבוד חקלאי: בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
- מספר יח"ד במגרש: 2 (אחת + 1 לבן ממשיך).
- מספר קומות: 2.
- קו בניה למגורים לא יותר מעומק של 45 מ' מהגבול הקדמי.

תכנית מש"מ/107/גז, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 359 מיום 9.11.1988.

התכנית חלה על שטח של 6,676 ד' במושב בית נחמיה וסביבתו, ומטרותיה בין היתר, ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב החזקה הקיים וצרכי פיתוח השטח בעתיד; קביעת יעדים ואזורים.

בהתאם לתשריט התכנית סומן השטח מושא השומה כמגרש 63 ביעוד "אזור חקלאי". החלק המזרחי של החלקה סומן ביעוד "מגורים בנחלות חלקות א". לכל אורך הדופן המערבית והצפונית של החלקה סומנה רצועה שצורתה האות "ר", ביעוד "שטח פרטי פתוח".

בהוראות התכנית נקבע בין היתר, כי שטח פרטי פתוח יירשם ע"ש הוועד המקומי של המושב.

ביחס לנחלות (חלקה א') נקבע בין היתר, כי הן מחולקות לשני אזורי משנה. באזור אחד הצבוע בתשריט בצהוב ואשר שטחו יהיה בין 4-2 ד', מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים. באזור השני אסורה בניית מגורים ומותר לבנות בו מבני משק חקלאיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים.

בסעיף "פיתוח ובינוי" נקבע, כי כל פיתוח ובינוי יאושרו ע"פ תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה.

יובהר, כי התכנית לא כוללת הוראות בדבר זכויות בניה.

תכנית גז/2/414/א, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3758 מיום 15.4.1990.

מטרת התכנית הנה שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות. במסגרת התכנית נקבעו הוראות בניה בשטח המגורים בנחלה וביחס לבתי המגורים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית גז/1000, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5463 מיום 28.11.2005.

מטרת התכנית:

א. הסדרת והתרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) בחלקות א' של נחלות במושבים, וקביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה הקמת מבנים והסבת מבנים למטרות לא חקלאיות.

ב. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בתחום המגורים שבחלקה א'.

ג. צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.

ד. ניצול מושכל של התשתיות הקיימות במושב.

ה. שמירת האופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו להמשיך בפועלם.

ו. שמירה מרבית על קרקע חקלאית.

<u>להלן שימושי פל"ח שיותרו בהתאם להוראות תכנית זו</u>:

א. אחסנה למעט אחסנה גלויה ולמעט אחסון של חומרי הדברה (פרט לחומרי הדברה ואחסון גלוי הדרושים במישרין לשימוש החקלאי הפרטי של בעל הנחלה לעיבוד נחלתו בלבד), חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, וכן למעט אחסון פסולת גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

ב. מלאכה ותעשיה זעירה.

ג. תעשיה חקלאית זעירה.

<u>זכויות והוראות בניה לשימושים בסעיפים א-ג הנ"ל</u>:

שטח בניה: עד 500 מ"ר (עיקרי+ שרות)

גובה מרבי: עד 5.2 מ' גובה שיא הגג מפני הקרקע

קווי בנין: לפי תכנית מתאר/מפורטת

מרווחים: מרחק בין מבני פל"ח עד 0 מ'; מרחק מינ' בין מבנה פל"ח לבין מגורים בנחלה גובלת 25 מ';

מרחק מינ' בין מבנה פל"ח לבין כל מבנה שאיננו למגורים בנחלה גובלת 8 מ'

ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים.

<u>זכויות והוראות בניה לשימושים בסעיף ד'</u>:

שטח בניה: עד 100 מ"ר (עיקרי+ שרות) שטח זה יופחת משטחי הבניה המותרים לשטחי פל"ח

גובה מרבי: עד 3.4 מ' בגג שטוח

קווי בנין: לפי תכנית מתאר/מפורטת

ה. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

<u>זכויות והוראות בניה לשימושים בסעיפים ה'</u>:

מספר מבנים: מבנה אחד בנחלה

שטח בניה: לא יעלה על 45 מ"ר ולא יקטן מ- 25 מ"ר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

גובה מרבי: עד 3.5 מ' קומה אחת

קווי בנין: לפי תכנית מתאר/מפורטת

מרווחים: מרחק מינ' בין מבנה מגורים לבין מבנה לפועלים זמניים 5 מ'

ו. מבנה קייט כפרי.

<u>זכויות והוראות בניה לשימושים בסעיפים ו'</u>:

מספר מבנים: 2 יח' לכל דונם מתחום המגורים ולא יותר מ- 4 יח'

שטח בניה: לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 25 מ"ר ליח' אחת (שטח זה יופחת משטחי הבניה המותרים לשטחי פל"ח)

גובה מרבי: עד 3.5 מ' קומה אחת

קווי בנין: קדמי – 5 מ'; צדדי – 4 מ'; אחורי – 6 מ'.

מרווחים: מרחק מינ' בין מבנה מגורים לבין מבנה קייט 10 מ'

<u>הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח בחלקה א'</u>:

- השטח המותר – השטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח, המצוי בתחום המגורים ובשטח החקלאי, הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים, ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 ד'.
- מיקום המבנה – המבנה ימוקם בתחום שטח המותר ובמקרה של מבנה צמוד דופן גם בשטח הגובל בשטח המותר.
- תכנית בינוי – כתנאי למתן היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי של השטח המותר כחלק מהבקשה להיתר בניה.

<u>הוראות למבנה אירוח כפרי</u>:

- היתר בניה למבנה אירוח כפרי יינתן רק במושבים עם אפיונים תיירותיים ורק לאחר התייעצות עם משרד התיירות.
- כל מבנה לאירוח כפרי יכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול.
- יש להבטיח כי מבנה לאירוח כפרי יהיה גובל בשטחי דשא ונטיעות בהיקף של לא פחות מ 40 מ"ר לכל יחידה, ובו פינה מוצלת לישיבה ולשימוש האורחים.

<u>הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח ולמטרות משרדים, משפחתון וכיוצ"ב</u>:

- מבני פל"ח כמפורט בסעיף 19 (ה) לעיל, המשמשים כשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית מגורים של בעל המשק.
- ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון במרתף, או בקומת עמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה, ובתנאי ששטח המבנה שמשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת העמודים שמעליו, ולא יעלה על תכסית הקרקע (שירות + עיקרי) עפ"י תכנית המתאר המפורטת בתוקף.

הגבלות בחלקות ב': מבני פל"ח יהיו בתחום השטח המותר או במבנים צמודי דופן בחלקה א' בלבד. בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפל"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

חניה ותחבורה:

- הגישה תתבצע אך ורק דרך דרכים סטטוטוריות. לא תותר התוויית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מעורף החלקה. לא תותר גישה למבנה פל"ח במישרין מרשת דרכים ארצית.
- דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א' תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתצורף לבקשה להיתר, ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
- החניה תהא בהתאם לקבוע בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג- 1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן.
- כל מקומות החניה יהיו בתחום הנחלה בשטח המותר לפעילות לא חקלאית.
- במידת הצורך לאפשר נגישות למבנה פל"ח באמצעות דרך שרות בתחום חלקה א'.
- לא תותר הכשרת או הצבת מגרשים לחניית רכב בלבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות, על חלקה א' מחוץ לתחום המגורים.
- לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י התקן התקף.

תכנית 424-04655153, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7641 מיום 14.12.2017.

התכנית חלה על שטח של כ – 288 ד', ומטרתה "***שינוי קו בנין אחורי במשקים חקלאיים מ – 45 מ' מהגבול הקדמי ל – 0 מ' בתחום המיועד למגורים, ע"פ ס' 62א(א)4 לחוק התכנון ובניה***".

בדברי ההסבר לתכנית הוסבר, כי בתכנית גז/2/414 נקבע בסעיף קווי בניין במשקים חקלאיים, בהערה מס' 18, כי "***קו בניין למגורים לא יותר עמוק מ – 45 מ' מהגבול הקדמי***". על מנת לאפשר שימוש בכל תחום המגורים המותר, יש צורך בביטול ההגבלה של קו בנין אחורי ולאפשר בניה עד קו בנין אחורי 0.

יוער, כי פרט לשינוי לעיל, מובהר בתכנית כי היא אינה משנה את הוראות וזכויות הבניה ע"פ תכניות מאושרות גז/2/414, גז/414/2/א וגז/1000.

8. רישוי

להלן פירוט מסמכי רישוי רלבנטיים שעמדו בפני:

- היתר בניה מס' 12051 משנת 1991 (תאריך אינו קריא), שניתן להקמת חממה לפרחים.
- היתר בניה מס' 930123 מיום 17.2.1993, שניתן להקמת חממות, גדר וסככה לחניית רכב.
- היתר בניה מס' 930151 מיום 17.2.1993, שניתן לשינוי בבינוי מגג רעפים לגג בטון.
- תכנית היתר הנלווית להיתר בניה מס' 12891, מיום 24.4.1983, שמהותה הריסת בית קיים ובניית בית חדש. בהתאם לטבלת השטחים הותרה הקמת בית מגורים בשטח של 159.48 מ"ר ומקלט בשטח של 6.82 מ"ר.

בתשריט החלקה הכלול בתכנית ההיתר, מסומן במיקום בו מצוי המבנה בו מתבקש שימוש לפל"ח בבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, מבנה בשטח של 480 מ"ר (40מ'X12מ') עם הכיתוב "לול", ובסמוך לו מדרום מבנה נוסף בשטח דומה גם הוא עם הכיתוב "לול". כמו כן, בעורף המבנים הנ"ל בחלק המערבי של החלקה, מסומן שטח עם הכיתוב "חממה לפרחים".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>המימוש הנוכחי המבוקש</u>

פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה מס' 2024003 מיום 17.3.2024, במסגרתה נדונה בקשה להיתר בניה בחלקה שבנדון, שמהותה "***הקמת מבנה פל"ח (מבנה קיים שבחלקו מיועד להריסה) לאחסנת ציוד וחומרי בניין, הריסות והקלה***".

בהתאם למפרט השטחים בפרוטוקול, המדובר במבנה פל"ח לאחסנה בשטח עיקרי מבוקש של 481.78 מ"ר. כמו כן, הבקשה כוללת הקלה בגובה מבנה לפל"ח, מבוקש 6.2 מ' במקום 5.2 מ' המותרים. הבקשה אושרה ביום 17.3.2024.

יוער, כי במסגרת ההחלטה לאישור הבקשה צוין, בין היתר, כי ההקלה מבוקשת לצורך הסדרת מצב קיים. כמו כן, בהערות/בודק הבקשה המפורטות בפרוטוקול, צוין כי ע"פ דו"ח פיקוח מיום 26.1.2022, נמצא כי המבנים הקיימים תואמים היתרים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני, מהות הבקשה היא כמפורט בפרוטוקול, אם כי השטח העיקרי המבוקש הוא 453.65 מ"ר (ולא כמצוין בפרוטוקול). כן מתבקשת הריסה לגבי שטח של 980 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. <u>העתק רישום</u>

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 23.1.20247.6.2025, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 11 בגוש 4962, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה הרשום – 8,903 מ"ר
- בעלות – רשות הפיתוח בשלמות

לא רשומות זכויות חכירה.

9.2. <u>זכויות המבקש</u>

הועבר לעיוני מסמך שעניינו "הודעת רשות מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות", מיום 6.1.2022, לפיו הועברה בקשה להעברת שכירות ביום 6.1.2022 בגו"ח 4962/11, וכי רמ"י אישרה את ביצוע העברת השכירות למבקש.

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה ע"י הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
גז/1000	13/12/2005	₪20,648	אין השבחה
424-0465153	29/12/2017	₪205,508	אין השבחה
הקלה	17/03/2024	₪72,000	₪18,316

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[1], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. בעניינו נבחנה ההשבחה ביחס לתכניות גז/1000 ו – 422-0465153 למועד תחילתן, וביחס לאישור הקלה למועד אישורה ע"י הוועדה המקומית.

ג. מיקום הנכס במושב בית נחמיה ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות מאפייני הנחלה ומאפייני חלקת המגורים והחלק החקלאי.

ה. מאפייני הבינוי הקיים בחלקה כפי שנצפה בעת הסיור במקום, ובהתבסס על מסמכי הרישוי שעמדו בפני, ובין היתר: השטחים שבהיתר, מיקומו של מבנה הפל"ח בחלקה, מאפייניו, הגישה למבנה ולשטחים הסמוכים לו.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

כאמור, הבקשה הנוכחית הנה להסבת מבנה קיים לשימושי פל"ח לאחסנה, ובין היתר הריסת חלק מהמבנה. כפי שנצפה בעת הסיור, המבנה המבוקש קיים כך שהמדובר בהכשרה של מבנה קיים לפל"ח. כאמור, במסגרת ההחלטה לאישור הבקשה צוין, בין היתר, כי ההקלה מבוקשת לצורך הסדרת מצב קיים. כמו כן, נצפה כי חלק מהמבנה בעורפו המסומן להריסה, נהרס.

בהתאם לפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית, השטח העיקרי המבוקש עומד על 481.78 מ"ר, בעוד שבהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני, השטח העיקרי המבוקש הוא 453.65 מ"ר (ר' התייחסות בהמשך).

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

זכויות המבקש טרם נרשמו בספרי המקרקעין. כאמור הועבר לעיוני מסמך ביחס להעברת השכירות למבקש. בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, הובא בחשבון כי המבקש הנו בעל הזכויות בחלקה שבנדון.

אין בשומה המכרעת בדבר קביעה ביחס לבעל הזכויות בחלקה ו/או ביחס לזהות החייב בהיטל השבחה.

ח. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועדים הקובעים.

[1] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייני הבינוי הקיים, התכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר בחינת כלל המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמות הצדדים ביחס לרכיבים הנ"ל.

<u>שטח לחישוב ההשבחה</u> – טרם הדיון לגופן של התכניות וההקלה שאושרה, אדון במחלוקת ביחס להיקף הזכויות לפל"ח אשר יש להביא בחשבון בשומת ההשבחה, שכן המדובר בנושא הקשור בהשבחה בכל המועדים הקובעים.

שמאי המשיבה ערך את חישוב ההשבחה ביחס לתכנית 424-0465153 לגבי שטח של 453.65 מ"ר עיקרי ולגבי ההקלה התייחס לשטח של 481 מ"ר. שמאי המבקש ערך את תחשיביו ע"פ שטח של 453.65 מ"ר. לשאלת הח"מ במעמד הדיון, הסביר שמאי המשיבה בעת הדיון ובתגובתו לאחר הדיון, כי בשומתו הובאו בחשבון שני השטחים הנ"ל, כאשר הפער בין השטחים נובע משטח הממ"מ. לדבריו הממ"מ לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה עקב אישור התכנית. יחד עם זאת, ביחס להקלה הובא בחשבון השטח שמעל הממ"מ אשר ניתן לעשות בו שימוש לאחסנה (28.13 מ"ר). מנגד טען שמאי המבקש, כי הפחית את שטח הממ"מ, בדומה לשמאי המשיבה, אם כי לגבי השטח שמעל הממ"מ, טען כי הוא שולי ולא צריך לחייב בעדו כשטח אחסנה נוסף.

עיון בתכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי המצויה באתר ההנדסי של המשיבה, העלה כי הבקשה מתייחסת להקמת מבנה פל"ח בשטח של 453.65 מ"ר המסווג כשטח <u>עיקרי בלבד</u>, לאחסנה. בטבלת השטחים בתכנית ההגשה הכוללת את פירוט שטחי השירות, <u>לא מצוין</u> כי התבקש שטח שירות כלשהו, לרבות ממ"מ. כמו כן, גם בתשריט הקומה לא מצאתי כי מתואר שטח לממ"מ.

בפרוטוקול הדיון בוועדת המשנה לתכנון ובניה, במסגרתו אושרה הבקשה הנוכחית, צוין כי הבקשה מתייחסת לשטח עיקרי של 481.78 מ"ר. יחד עם זאת, הבקשה לא כוללת אינדיקציה כלשהי כי הניצול המבוקש כולל ממ"מ. למעלה מכך, צוין כי כל השטח המבוקש הוא עיקרי, בעוד ממ"מ, ככל שהיה כלול בשטח זה, היה מסווג כשטח שירות.

לאור כך ובהתחשב בכך שהבקשה להיתר הנה לשטח עיקרי של 453.65 מ"ר, וכי לא מצאתי כי השטח המבוקש כאמור כולל ממ"מ, אלא שטח עיקרי בלבד, הרי שחישוב ההשבחה בכל המועדים הקובעים, יתבצע ביחס לשטח עיקרי זה. החלטתי זו מייתרת את הצורך בבחינת הטענה בדבר ניצול שטח לאחסנה מעל שטח הממ"מ.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>תוכנית גז/1000</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – ההשבחה נובעת מהתרת שימושים שאינם חקלאיים בשטח חלקת המגורים בנחלה, במבנה בשטח עיקרי של 453.65 מ"ר.

בהינתן כי במועד אישור תכנית גז/1000 חלה לגבי החלקה שבנדון תכנית גז/2/414, הקובעת כי המבנים בשטח המגורים (השטח הצהוב) בחלקה, לא ייבנו בעומק העולה על 45 מ' מחזית החלקה, קבע השמאי כי חלק מבנה הפלח המבוקש במגבלה כאמור (45 מ') הנו בשטח של 80 מ"ר בלבד (מתוך השטח המלא המבוקש - 453.65 מ"ר).

לאור כך חישב השמאי את ההשבחה בגין התרת מבנה הפלח, לגבי שטח של 80 מ"ר בלבד. לאור השימוש המבוקש לפל"ח, אמד השמאי את שווי השטח המיועד לפל"ח במצב החדש, בהתאם לשווי קרקע (מ"ר מבונה) לתעשיה/אחסנה בסביבה (כפי שיפורט להלן), לו ייחס הפחתה לאי סחירות לנחלה בשיעור של 10%. מנגד הביא בחשבון השמאי במצב הקודם, את שווי השטח המיועד למבנה פל"ח, ע"פ שווי חצר למגורים, אותה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אמד בהתאם לשווי קרקע למגורים (מ"ר מבונה) לגביו יישם מקדם אי סחירות (0.9), ומקדם תועלת (אקוו') 0.3.

- ערכי שווי תעשיה/אחסנה – השמאי הציג את הנתונים הבאים:

עסקאות במגרשי תעשיה באזה"ת טירת יהודה - תכנית גז/מק/18/401 - מכרזי רמ"י

מועד העסקה	מגרש	ייעוד המגרש	שטח (בדונם)	סכום העסקה	מחיר לדונם
08/06/2005	10	תעשייה עתירת ידע	3.597	₪2,688,631	₪774,464
08/06/2005	67	תעשייה	7.139	₪6,133,484	₪762,718
08/06/2005	66	תעשייה	8.049	₪5,668,985	₪ 704,309

על בסיס הנתונים הנ"ל קבע השמאי שווי ממוצע של 747,163 מ"ר לדונם כולל פיתוח, לפיו אמד שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה) כדלקמן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
קרקע – עיקרי	350.0	1.00	350.0
קומה א' – עיקרי	250.0	0.80	200.0
שטחי שירות	50.0	0.60	30.0
חצר	600.0	0.25	150.0
סה"כ שטח אקוו'			**730.0**

ע"פ הנ"ל התקבל שווי של 1,023 ₪/מר"מ (704309/730), ולאחר התאמה למיקום (0.8) והתאמה לאי סחירות (0.9), התקבל שווי של 730 ₪/מר"מ.

השמאי הציג נתוני שכירות לשטחים מוצעים במושבים בסביבה, כדלקמן (השמאי ציין כי מקור הנתונים הוא המרשתת, אם כי לא ציין במפורט את האתרים מהן לוקטו הנתונים):

ישוב	דמי שכירות חודשיים ל-1 מ"ר
חמד	₪19.99
אחיעזר	₪16.89
פתחיה	₪17.72
ישרש	₪16.21
יציץ	₪15.70
פדיה	₪15.50
עזריה	₪12.20
ביל"ו	₪12.10
מ. איילון	₪10.73
ממוצע	**₪15.37**
הנ"ל לשנה	₪184
בהיוון לצמיתות לפי 9%	₪2,049
בניכוי יזמות 12%	₪1,852
עלות בניה	₪1,000
שווי מר"מ	₪825
לאחר הפחתת אי סחירות 0.9	**₪742**

- ערכי שווי למגורים – לצורך חישוב שווי החצר, השמאי ניתח נתוני מכר למגורים במושב בית עריף:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

גוש/חלקה	מועד העסקה	שווי	שטח המגרש (מ"ר)
6829/47	29/08/2004	₪622,802	500
6829/47	10/11/2004	₪450,208	500
6829/47	23/06/2005	₪651,435	500

על בסיס הנתונים הנ"ל קבע השמאי שווי של 620,000 ₪ למגרש למועד הקובע, לפיו אמד שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקוו'
עיקרי	220	1	220
שטחי שירות	40	0.6	24
מרתף	50	0.6	30
חצר	380	0.25	95
סה"כ שטחים אקוו'			369

ע"פ הנ"ל התקבל שווי של 1,680 ₪/מר"מ (620000/369), ולאחר התאמה למיקום (0.8) והתאמה לאי סחירות (0.9), התקבל שווי של 1,210 ₪/מר"מ במושב בית עריף, ובהתאמה למושב בית נחמיה (1.3) התקבל שווי של 1,573 ₪/מר"מ.

- <u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר	שווי
פל"ח	80	1	80	₪730	₪58,400
חצר	80	0.3	24	₪1,573	₪37,752
סה"כ השבחה					₪96,152
סה"כ היטל השבחה (50%)					₪48,076

<u>שמאי המבקש</u>

- מגבלת קו בנין אחורי של 45 מ' מחזית החלקה – לעמדת השמאי, המגבלה לא חלה על מבני פל"ח, שהרי הוראות תכנית גז/2/414 מציינות כי קו הבניין האחורי הוא למגורים בלבד. בנוסף, הוראות תכנית גז/1000 מציינות כי השטח המותר להקמת מבנה חקלאי הינו תחום המגורים ובשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים, ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם. השמאי ציטט את הגדרת "השטח המותר" ע"פ תכנית גז/1000. כן הפנה השמאי להוראות התכנית ותנאי הבנייה למבני פל"ח בחלקה א', וציין כי לגבי מיקום מבנה הפל"ח, נקבע כי המבנה ימוקם בתוך השטח המותר ובמקרה של מבנה צמוד דופן, גם בשטח הגובל בשטח המותר.

  לעמדתו, לפי תשריט הבקשה להיתר ניתן לראות כי הבנייה המבוקשת הינה בתוך השטח המותר (הוצג תגזיר מתכנית ההגשה).

  כן לעמדתו, הנחלה שבנדון בעלת שתי חזיתות, חזית צרה לרח' הוורד ממזרח וחזית רחבה לדרך היסמין מצפון. המשיבה בחרה לחייב לפי קו הבניין המחמיר יותר (מצד מזרח), בעוד שע"פ החזית הצפונית, ההוראה בדבר 45 מ' אינה מגבילה את הבניה בשטח הצהוב.

  לאור האמור טען השמאי כי יש לחשב את ההשבחה על בסיס כל זכויות הבנייה לפל"ח לפי תכנית גז/ 1000 בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף טען כי אין לחייב עבור החלל שמעל שטח הממ"מ, ואין לחשב שווי לאחסנה לפי ערכים למשרדים.

- שווי למגורים – השמאי הציג ניתוח עסקאות מכר מגורים במתחם ההרחבה בבית נחמיה, סמוך למועד הקובע, כדלקמן:

בית נחמיה 167	
תיאור	**נתון**
תאריך	19/02/2007
תמורה	₪ 1,767,088
שטחים בנויים	158.65 מ"ר
שנת בנייה	2007
שווי מגרש בקיזוז יזמות ועלויות בנייה	₪ 1,048,341

דרך היקניטון 155	
תיאור	**נתון**
תאריך מכירה	13/02/2007
תמורה	₪ 1,611,580
שטחים בנויים לפי היתר מס' 20000658	150.15 מ"ר
שנת בנייה	2004
שווי מגרש בקיזוז יזמות ועלויות בנייה	₪934,238
ממוצע מגרשים בהרחבה	₪991,289

ניתוח זכויות בנייה			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטחים עיקריים	200 מ"ר	1.00	200 מ"ר
עליית גג	23 מ"ר	0.75	17 מ"ר
חניה מקורה	30 מ"ר	0.35	11 מ"ר
מרתף	50 מ"ר	0.45	23 מ"ר
ממ"ד	8 מ"ר	0.90	7 מ"ר
מחסן	6 מ"ר	0.65	4 מ"ר
חצר	350 מ"ר	0.25	88 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו'			349 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו' בהרחבה			₪3,005
בהתאמה לנחלה 75%			₪2,254

- שווי למלאכה/תעשיה – השמאי הציג תוצאות מכרז רמ"י באזור תעשייה מודיעין (מרכז עינב), למגרשים בשטח של 1-2 ד', בייעוד מלאכה:

מספר מכרז: 331/2004
תאריך אחרון: 13/02/2005

מספר מגרש	סכום זכייה/הצעה	פיתוח	סכום כולל פיתוח	שטח	מחיר לדונם כולל פיתוח
301	₪716,986	₪252,801	₪969,787	2,510 מ"ר	₪386,369
302	₪208,386	₪100,919	₪309,305	1,002 מ"ר	₪308,688
303	₪208,386	₪100,919	₪309,305	1,002 מ"ר	₪308,688
304	₪195,000	₪100,919	₪295,919	1,002 מ"ר	₪295,328
306	₪232,976	₪100,919	₪333,895	1,002 מ"ר	₪333,229
307	₪231,997	₪100,919	₪332,916	1,002 מ"ר	₪332,251
308	₪197,000	₪100,919	₪297,919	1,002 מ"ר	₪297,324
309	₪260,555	₪100,919	₪361,474	1,002 מ"ר	₪360,752
310	₪280,555	₪100,919	₪381,474	1,002 מ"ר	₪380,713

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

315	₪605,500	₪234,874	₪840,374	2,332 מ"ר	₪360,366
316	₪235,000	₪100,919	₪335,919	1,002 מ"ר	₪335,249
317	₪235,000	₪100,919	₪335,919	1,002 מ"ר	₪335,249
318	₪113,587	₪100,919	₪414,506	1,002 מ"ר	₪413,679
319	₪412,483	₪132,746	₪545,229	1,318 מ"ר	₪413,679
327	₪525,500	₪144,631	₪670,131	1,436 מ"ר	₪466,665
328	₪355,555	₪100,919	₪456,474	1,002 מ"ר	₪455,563
329	₪208,000	₪100,919	₪308,919	1,002 מ"ר	₪308,302
שווי דונם ממוצע כולל פיתוח					₪358,358

ניתוח זכויות בנייה - מודיעין (מרכז עינב)			
תיאור	שטח	מקדם אקוו'	ס"ה
עיקרי קומת קרקע	35%	1	350 מ"ר
שירות עילי	10%	0.7	70 מ"ר
עיקרי קומה א'	15%	0.6	90 מ"ר
חצר	60%	0.5	300 מ"ר
ס"ה מ"ר אקוו' מבונה בדונם			810 מ"ר
שווי מ"ר אקוו' מבונה כולל פיתוח			₪442

השמאי ציין כי נתוני השוואה ששטחם משקף בצורה טובה יותר את השווי של הנכס הנדון, עדיפים על מגרשי תעשייה ומרלו"גים, אשר שטחם גדול משמעותית מהשטח בייעוד לפל"ח במושב.

- השמאי הפנה בנוסף להחלטות שמאים מכריעים לגבי שווי לתכנית גז/1000:

- אלדד חיימי בגו"ח 4765/9, נחלה מס' 69 במושב אחיסמך – נקבע שווי של 460 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח ושווי של 1,550 ₪/מ"ר מבונה למגורים. לנ"ל יוחס מקדם הפחתה בשיעור 0.85 עבור אי סחירות.

- רמה מאור בגו"ח 5433/28, נחלה 27 במושב משמר איילון – נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים ושווי של 460 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח. לנ"ל יוחסו מקדמי הפחתה 0.7 בגין אי סחירות ו - 0.9 בגין גמישות שימושים. בנוסף הובא בחשבון אובדן חצר שולית בגין מקומות חניה ותמרון בשטח 100 מ"ר.

- אליהו כהן קבע שווי של 460 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח, לו יוחס מקדם הפחתה בשיעור 0.8 (לא צוין הנכס הנישום).

- ארנון גולדברג, נחלה מס' 2 במושב משמר איילון בגו"ח 5433/68 – נקבע שווי למגורים בסך 2,000 ₪/מ"ר מבונה ושווי של 500 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח. לנ"ל יוחס מקדם הפחתה 0.75 ונוספו 100 מ"ר בגין אובדן חצר לשטחי תמרון וחניה.

- ברק שוורצברד לנכס במושב יציץ, משק 17 – נקבע שווי של 1,250 ₪/מ"ר מבונה למגורים, ושווי של 470 ₪/מ"ר מבונה לפלח. לנ"ל יוחס מקדם הפחתה 0.7.

- יגאל יוסף במושב ישרש, נחלה מס' 12, בגו"ח 4742/20 – נקבע שווי של 1,550 ₪/מ"ר מבונה ושווי של 460 ₪/מ"ר מבונה. לנ"ל יוחס מקדם הפחתה 0.7.

- יעקב פז במושב פדיה, נחלה מס' 20 בגו"ח 4756/5 – נקבע שווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה למגורים ושווי של 460 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדמי הפחתה – השמאי טען כי יש ליישם בתחשיב ההשבחה את ההפחתות/התאמות הבאות:

- הפחתה למגבלת אי סחירות – רכיבי הנחלה אינם יכולים להימכר כיחידה נפרדת, לרבות מבנה פל"ח שאינו ניתן לפיצול מהנחלה, כך שיש להחיל הפחתה לאי סחירות. השמאי הפנה לדוגמאות להפחתה זו בהחלטות שמאים מכריעים: ארז כהן במושב יד רמב"ם (גו"ח 4775/26) ובמושב חמד (גו"ח 6818/33) - 0.6; רמה מאור במושב מצליח (גו"ח 4735/18) - 0.7; ארנון גולדברג במושב משמר איילון (גו"ח 5433/68) - 0.75; אייל יצחקי במושב בית יהושוע (גו"ח 8957/59) - 0.7; יגאל יוסף במושב יד רמב"ם (גו"ח 4774/43) - 0.7.

- מגבלת שימושים – תכנית גז/ 1000 קובעת מגבלות שימושים שונות למימוש זכויות פל"ח, לרבות ביחס לסוג השימושים, שעות הפעילות, מספר וסוג כלי הרכב הרשאים להגיע, רמות רעש וכיו"ב. לאור האמור יש לייחס הפחתה בשיעור של 0.85.

- הפסד לול – את המצב הקודם יש לחשב לפי שטח לול/אחסנה חקלאית, שכן קיים מסמך מאת הסוכנות היהודית שהוקם במקום לול, וכן מסומן לול בתרשים המגרש בהיתר מס' 12891 משנת 1982. השמאי הציג מסמך מאת חטיבת הנכסים בסוכנות היהודית, המתייחס לפירוט המבנים המצויים בחלקה שבנדון בהתאם למסמכים המצויים בסוכנות היהודית, בו צוין כי בחלקה קיימים בית, לול ורפת משנת 1955, סככות משנת 1958, לול הודים משנת 1974 וחממות משנת 1980.

על מנת לאמוד את מקדם התועלת ללול במצב הקודם, ציין השמאי כי בשומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 34168/75 במושב זכריה נחלה מס' 86, נקבע על ידה שווי למחסן חקלאי במקדם 0.35 משווי מ"ר מבונה למגורים, ובשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 30778/29 ברחוב היסמין מושב אורה, נקבע שווי למחסן חקלאי/לול בשיעור 0.35 משווי מ"ר מבונה למגורים.

- שטח חניה – בהתאם להוראות תכנית גז/ 1000 יש להסדיר מקומות חנייה למבנה פל"ח, עבור רכבים פרטיים ומשאיות, וכן להקצות חצר תפעולית לפריקה וטעינה ושטחי מעברים, כך שיש להפחית לכל הפחות 150 מ"ר משטחי החצר עבור רכיב זה.

<u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
לול/מחסן חקלאי - מבנה פל"ח	453.65	0.35	158.78
אובדן חצר שולית - חניה ודרכי גישה	150	0.15	22.50
סה"כ מ"ר אקוו'			181.28
שווי מ"ר מבונה			₪2,000
שווי מצב קודם			₪362,555
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
מבנה פל"ח	453.65	1	453.65
מקדם התאמה לאי סחירות וגמישות שימושים			0.65
שווי מ"ר מבונה			₪460
שווי מצב חדש			₪135,641
השבחה			אין השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- מגבלת הבניה עד 45 מ' מחזית החלקה - מגבלה זו חלה על שטח המותר למגורים, לרבות הקמת מבנה פל"ח. השמאי צירף חוות דעת משפטית מיום 10.2.2026 שהוכנה נוכח טענת שמאי המבקש בהליך הנדון.

בתמצית נכתב בחוות הדעת, כי מדובר בסוגייה משפטית שראוי ותתברר בפני ועדת הערר. יחד עם זאת ולגופו של עניין, נטען כי ההוראה בתכנית הינה בדבר חיקוק ולכן יש לפרשה בהתאם לתכלית התכנית וכוונת מוסד התכנון, וכן בזיקה לייעוד האזורי ולמציאות התכנונית.

בעת אישור תוכנית גז/ 2/414 התפיסה התכנונית של "נחלה" הייתה של יחידה אורגנית אחת, שבה המגורים והמבנים המשקיים (לולים, רפתות, מחסנים חקלאיים) שזורים זה בזה ומשרתים את הפעילות החקלאית - משקית. בנחלה נקבעו שני תחומים, אחד למגורים ושימוש חקלאי (השטח הצהוב) והשני לשימוש חקלאי בלבד. תכלית מגבלת 45 מ' הייתה יצירת ההבחנה הנ"ל שמטרתה שמירה על השימוש החקלאי בלבד בעורף הנחלות, ומניעת "זליגה" של הבינוי שאינו חקלאי לתחום הנחלה שנועד לשימוש חקלאי.

בתכנית גז/1000 אושר שימוש לפל"ח, אם כי התכנית לא שינתה ו/או פגעה בהוראה הקיימת ביחס לקו הבניין. המדובר בתכנית לפעילות שאינה חקלאית אשר הוגבלה לחזית הנחלה בלבד ול"תחום המותר" כפי שהוגדר בה, תוך שמירה על תחום המגורים הקיים וממילא תוך שמירה על המגבלות שחלות לגביו. הובהר כי התכנית לא כוללת הוראה מפורשת הקובעת כי מבני פל״ח אינם כפופים למגבלת קווי הבניין המאושרים ל"מגורים".

בנוסף, יש לפרש את המונח "מגורים" בתכנית גז/2/414 כשימוש שאינו חקלאי, ולו בשנת 1984 היו מותרים בנחלה שימושים נוספים שאינם חקלאיים, כדוגמת פל"ח, הייתה קיימת בתכנית הוראה מתאימה.

לשיטת המבקש, ביטול המגבלה בתכנית גז/1000 יביא לזליגה של שימושים שאינם חקלאיים, קרי שימושי פל"ח של עד 500 מ"ר, אל העורף החקלאי, תוך סיכול מהותה ומטרתה של הנחלה וההפרדה שנקבעה לגביה.

עוד נטען, כי קווי בניין הם כלי רגולטורי שנועד לקבוע הוראות בינוי, הנגזרות כדבר שבשגרה מאופי הסביבה. כך למשל קווי הבניין הצידיים בנחלות ומשקי עזר במגזר הכפרי, גדולים יותר מקווי הבניין במגרשים עירוניים. לפיכך, המסקנה היא כי הוראות התוכנית בדבר קווי הבניין חלות גם על מבני פל"ח.

- הפסד לול – השמאי טען כי אין להסתמך על מכתב הסוכנות היהודית, בפרט שאין זיהוי לנכס מושא השומה וקיימים מספר לולים. לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקש לא הציג היתר בנייה למבנה הקיים (במצב הקודם). לדבריו מדובר במבנה ללא היתר ולכן לא ניתן להביאו בחשבון בשווי מצב קודם.

שמאי המשיבה ציין כי קיימים לגבי הנכס הנדון פסקי דין חלוטים לגבי שימושים חורגים שבוצעו בו בעבר.

- דרך גישה – קיימת דרך גישה המשרתת את כלל המבנים במשק לרבות מבנה הפל"ח, ולכן אין צורך בסלילת דרך חדשה. השמאי הציג תצ"א של החלקה וסימן את הדרך הקיימת.

- טענה לירידת ערך – שמאי המבקש טען כי תכנית גז/1000 הנה תכנית פוגעת, מה שלא מתיישב עם העובדה שבמקרקעין התקיימו שימושים חורגים עוד לפני אישור תכנית גז/1000, כלומר בעל הזכויות ביוזמתו הפסיק את השימוש החקלאי במבנה הנדון לטובת שימוש לאחסנה ותעשייה.

- שווי לאחסנה – השמאי הפנה לשומה מכרעת של ארז כהן במושב חמד, נחלה מספר 13 גו"ח 6818/33, בה לדבריו נקבע שווי מר"מ לאחסנה, בהתאם לחוזי שכירות במושב חמד נכון למועד הקובע. השמאי הציג תגזיר מהשומה המכרעת, לפיו התבסס השמאי המכריע על דמי שכירות לאחסנה בסך של 18 ₪/מ"ר, ובשיעור היוון של 9% והפחתה ליזמות (20%) ועלות בניה (1,000 ₪), התקבל שווי קרקע של 700 ₪/מר"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שווי למגורים – השמאי הפנה לעסקה מיום 1.1.2005 לגבי מגרש פנוי בשטח של 500 מ"ר במושב בית נחמיה, בגו"ח 4966/23. התמורה - 750,000 ₪. לפי 349 מ"ר אקוו' כפי שנקבע בשומת המבקש, והתאמה לנחלה במקדם 0.75, מתקבל שווי של 1,611 ₪/מ"ר מבונה.

בנוסף, בגוש 4966/18 נמכר מגרש בשטח של 500 מ"ר בתאריך 11/2023, בתמורה לסך של 898,400 ₪, המשקף לפי 349 מ"ר אקוו' ולאחר התאמה במקדם 0.75, שווי קרקע של 1,900 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- הפסד ללול – בתגובה לשאלת הח"מ ציין השמאי כי אין היתר ללול, אולם יש אישור של הסוכנות. לדבריו מדובר במבנה הקיים מקדמת דנא, ואף רואים סימון של לול בהיתרים קודמים.

- מגבלת 45 מ' – לטענת השמאי רשום במפורש שהמגבלה מתייחסת למגורים. בזמן שתכנית גז/2/414 אושרה לא היה קיים המושג פל"ח, או שלפחות לא היה בו שימוש בהקשר של היום. תוכנית גז/1000 הסדירה את השימושים לפל"ח בנחלות ובה נרשם תחום המגורים בו מותר לבנות פל"ח, אולם הוגדר גם השטח המותר.

השטח המותר הוגדר בתכנית כשטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח, המצוי בתחום המגורים ובשטח חקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים. כלומר, גם בהגדרות התוכנית השטח יצא קצת מתחום המגורים. בנוסף טען השמאי כי לנחלה שתי חזיתות, לרח' הוורד ולרח' היסמין, וישנה משמעות באופן שבו בוחרים לבחון את קו הבניין. השמאי ציין כי במסגרת הבקשה סידרו את השטח המותר כך שכל מבנה הפל"ח יהיה בשטח המותר.

- הפחתה למגבלות שנקבעו ביחס לפל"ח – השמאי ציין שנקבעו בתכנית מגבלת שימושים לפל"ח, לגבי רעש, שעות פעילות, מספר רכבים, סוג רכבים וכיוצ"ב.

- שטח לחניה – יש להסדיר מקומות חנייה למבנה פל"ח, עבור רכבים פרטיים ומשאיות וכן נדרשת חצר תפעולית לפריקה וטעינה ושטחי מעברים, כך שלכל הפחות יש להפחית כ- 200-100 מ"ר, שכן מדובר במבנה אחסנה. חלק גדול מהחצר נגרע עבור מרחב תמרון למשאיות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מגבלת 45 מ"ר – הנושא נבחן מול מחלקת התכנון ועם היועץ המשפטי טרם עריכת השומה, והם קבעו שהמגבלה חלה, ולכן התכנית האחרונה (424-0465153) תיקנה זאת. השמאי הפנה לחוות הדעת המשפטית שהעביר.

- הפסד לול – שמאי המבקש הסכים שאין היתר ללול וזו עובדה. שמאי המשיבה ציין כי יעביר לאחר הדיון מסמך המלמד שבשנת 1987 לא אישורו להכשיר את הלול. לדבריו, גם אם הסוכנות היהודית בנתה מבנים ללא היתר, הרי שהדבר לא מעיד על כך שיש להם היתר בנייה, ואם אין להם היתר הם לא יכולים להיחשב כמבנים עם היתר. בשנת 1987 האדריכל אוריאל דוד הוציא מסמך מהוועדה המרחבית לודים לגבי לול הודים, חממה, סככה וגדר. נכתב בו כי לא ניתן להוציא היתר עד שלא ימציאו תוכניות מתוקנות בהתאם להערות מהנדס הוועדה. כלומר ניתן לראות שניסו להכשיר את הלולים הנ"ל בהיתר, ולא אישרו זאת בוועדה. לאחר הדיון השמאי העביר את תגובה נוספת בה הציג תגזיר של המסמך הנ"ל (מיום 26.11.1987).

השמאי ציין כי לגבי המבנה קיימים גם כתבי אישום על שימושים ובנייה ללא היתר. לדבריו, התנהלו הליכים לגבי בנייה ו/או שימושים ללא היתר. ישנו מבנה ללא היתר, ולאחר מכן עשו בו שימושים חורגים לפני שנת 2005. לאחר מכן התנהלו הליכים משפטיים לגבי שימושים ללא היתר ואף היה הליך לגבי אי קיום צו בימ"ש נוכח המשך שימושים של אחסנה למזרונים וכדומה. לעמדת השמאי יש להביא בחשבון את כל האירועים הנ"ל ולא להתחשב במצב הקודם בהפסד לול שהיה ללא היתר, אלא להביא בחשבון שווי חצר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מהות ההשבחה – לטענת שמאי המשיבה, ישנם עשרות שמאים שקבעו השבחה לגבי הפל"ח. לדבריו הוא לא נתקל בשום החלטה של שמאי מכריע שקבע שלא נוצרה השבחה.

בשנת 2005 החקלאות במושבים ירדה. לא הייתה חקלאות ולא היה שווי לחצר למגורים. היוזמה של תוכנית גז/1000 באה מהמושבים והמועצות, על מנת לאפשר השלמת פרנסה ושימושים לאותם חקלאים. מכיוון שהחקלאות נפלה, לא היה לה שווי, לא למבנים חקלאים ולא כחצר, שהייתה למעשה זנב חצר לפי מקדם 0.10 או 0.15.

לטענת השמאי, השמאי המכריע אייל יצחקי מצא שיטה להתחמק מהדילמה בין שווי מצב קודם למגורים לבין שווי מצב חדש לפל"ח, באמצעות כך שהוא קבע לדוגמא בגו"ח 4621/18 בגני יוחנן, שווי במצב קודם לפי מקדם 0.3 מהפל"ח. לכן תמיד נוצרה השבחה. גם השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6813/6 בנחלים 56, קבעה שיש השבחה בגין פל"ח, תוך שהיא ניתחה את אותן עסקאות שהוצגו בשומת המשיבה דכאן, וקבעה שווי של 1,200 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

השמאי טען כי שמאי המבקש ציין שומה של ארז כהן, אשר נדונה בוועדות ערר בכל מיני גרסאות של שמאים מכריעים אחרים, שקבעו בדומה לשמאי כהן. לדבריו, ארז כהן הסתמך בחוות דעתו על חוזה שכירות של מבנה פל"ח. שמאי המשיבה ציין כי מדובר בחוזים שהוא הציג לשמאי כהן במושב בחמד.

<u>תגובות הצדדים לאחר הדיון</u>

- שמאי המשיבה – השמאי העביר התייחסות נוספת כדלקמן:

- היתר ללול – השמאי צירף תגזיר מתכנית הבקשה להיתר הנוכחית, עם סימון חלק המבנה הנותר לפל"ח והחלק המסומן להריסה. השמאי חזר על טענתו כי מדובר במבנה לול ישן , אשר לגביו אין מחלוקת בין הצדדים שלא יצא היתר בניה, וכי התקיימו בו שימושים חורגים כעולה אף מכתבי אישום שהועברו ע"י שמאי המבקש.

לגבי טענת שמאי המבקש כי בית המשפט קבע הריסה של הקירות בלבד ולא של תקרת המבנה, כך שלכאורה הגג בהיתר, הרי שטענה זו אינה יכולה לבסס קביעה כי קיים היתר בניה ללול, וכי שיקולי התביעה להגעה להסדר אינם רלוונטיים ואין בהם כדי להוכיח כי קיים היתר בניה. השמאי טען כי אין ספק שנעשו שינויים רבים נוספים ללא היתר בניה במבנה כגון הגבהתו, יציקת ריצפת בטון וסגירת קירות.

בנוסף צירף השמאי שני תגזירים של מכתבים מאת הוועדה המקומית לתו"ב לודים, ממועצים לבעלי הזכויות בחלקה שבנדון, מיום 23.11.1987 ומיום 26.11.1987, שכותרתם: "לול הודים, חממה, סככות רכב וגדר", כאשר במכתב המאוחר יותר, נכתב שהוועדה המקומית לא יכולה להביא את הבקשה לדיון נוסף, עד שלא יומצאו תכניות מתוקנות בהתאם להערות מהנדס הוועדה.

יוער כי השמאי צירף לתגובתו שלאחר הדיון, כתב אישום חתום בחותמת מיום 6.8.2015, בו מאשימה הוועדה המקומית לתו"ב חבל מודיעין את בעלי הזכויות בחלקה שבנדון, בשימוש ללא היתר במבנה שנבנה ללא היתר בשטח של 300 מ"ר, בו מבוצע שימוש לאחסנת מזרונים. בהתאם לתשריט המהווה נספח של כתב האישום, מדובר בחלק משטח המבנה מושא השומה, המצוי בצידו הצפוני.

- שמאי המבקש – השמאי העביר הסדר טיעון ביחס למשק הנדון, וציין כי בפסה"ד דובר על צו הריסה לגבי הקירות בנכס הנדון, כך שהוועדה המקומית ובית המשפט קיבלו את המצב הקודם החוקי כסככה/לול.

המסמך שהועבר כלל כתב אישום בו מאשימה הוועדה המקומית לתו"ב לודים, את בעלי הזכויות בחלקה שבנדון, בין היתר, בבניה שלא בהיתר של מבנה במידות של 16מ' X 42מ' כולל רצפת בטון, קירות וגג איסכורית בגובה של כ – 6 מ', המסומן באות א' בתשריט המצורף לכתב האישום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף הואשמו בעלי הזכויות כי בחלק ממבנה בשטח של 336 מ"ר מבוצע שימוש למשרד, אולם תצוגה ואחסון דלתות ומשקופים. חלק זה מסומן בתשריט המצורף לכתב האישום באות ב'. כמו כן בחלק ממבנה בשטח של 336 מ"ר מבוצע שימוש למטרת משרד ואחסון שטיחים ופרקטים. חלק זה מסומן בתשריט המצורף לכתב האישום באות ג'.

בהתאם לתשריט שצורף לכתב האישום, מבנה א' הוא המבנה אשר לגבי חלקו מתבקש מבנה הפל"ח הנדון ולגבי חלקו מתבקשת הריסה, כאשר מחציתו המזרחית של המבנה סומנה בכתב האישום באות ב' ומחציתו המערבית באות ג'.

בהתאם לגזר הדין, הצדדים הגיעו להסדר. בין היתר נקבע כי לגבי האישום ביחס למבנה שסומן באות א', מוצא צו התאמה/הריסה דחוי ל – 6 חודשים ממועד גזר הדין.

לגבי מבנים נוספים בחלקה שסומנו בתשריט שצורף לכתב האישום באותיות C+B , נקבע ע"י בימה"ש כי הוא מאריך את המועד להריסת הקירות של המבנים. יובהר, כי מבנים אלה אינם מהווים את המבנה משוא השומה דכאן.

<u>הכרעה</u>

- <u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות להקמת מבנה עבור פעילות לא חקלאית, וכפי המקרה שבנדון, מתבקשת הקמת מבנה לאחסנת ציוד וחומרי בניה, בשטח של 453.65 מ"ר עיקרי בקומה אחת, בחלק משטח המגורים בנחלה הידוע כ"שטח הצהוב", וזאת כנגד ויתור על שטח קרקע במצב הקודם, לגביו קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס להיקפו, והאם היה שטח חצר למגורים או שטח לשימוש חקלאי (ר' התייחסותי למחלוקת זו בהמשך).

- <u>תחולת מגבלת קו בנין אחורי של 45 מ' מחזית החלקה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, תכנית גז/2/414 החלה ערב אישור תכנית גז/1000, קבעה מגבלת בניה בחלקה מעבר לעומק של 45 מ' מחזית החלקה, מה שבפועל מנע במועד אישור תכנית גז/1000 את מימוש מרבית הזכויות לפל"ח, ואיפשר ניצול של כ – 80 מ"ר בלבד לשימוש זה. לאור כך שמאי המשיבה חילק את תחשיב ההשבחה באופן בו בעד זכויות למבנה פל"ח בשטח של 80 מ"ר חל חיוב המיוחס לתכנית גז/1000, בעוד יתרת החיוב בעבור הזכויות למבנה פל"ח יוחסה לתכנית 424-0465153. מנגד טען שמאי המבקש כי עם אישור תכנית גז/1000 ובהתאם להוראותיה, בוטלה מגבלת הבניה בעומק 45 מ' כאמור, כך שאת ההשבחה לגבי כלל הזכויות למבנה פל"ח כפי המבוקשות במימוש הנוכחי, יש לייחס לתכנית גז/1000. בהערת אגב אציין, כי לאור ערכי השווי במועדים הקובעים לתכניות גז/1000 ו- 424-0465153, הרי שדחיית חלק מהחיוב בהיטל השבחה למועד קובע מאוחר יותר, מעלה את ההשבחה.

שמאי המשיבה העביר חוות דעת משפטית שנערכה ע"י משרד עו"ד בראש-סומך, הגורסת כעמדת שמאי המשיבה, בדבר כך שתכנית גז/1000 לא מבטלת את מגבלת הבניה בחלק המגורים בעומק של 45 מ' מחזית החלקה, לרבות לגבי מימוש מבנה לפל"ח.

כפי שצוין בחוות הדעת המשפטית מטעם המשיבה, המדובר בעניין משפטי שיש לבררו בוועדת הערר. יחד עם זאת ומשהובא הנושא לפתחי, ולשם ייעול ההליך, אכריע גם בעניין זה. לא למותר לציין כי לצדדים זכות להשיג על החלטתי בהתאם להוראות החוק.

<u>ראשית אסקור את הוראות תכנית גז/1000 ביחס למיקום מבנה פל"ח, הרלבנטיות בענייננו</u>:

בס' 18 – "הגדרות ופירושים בתכנית זו", נקבעו בין היתר, ההגדרות הבאות:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ס"ק ג' – "***תחום המגורים – שטח שבתוך חלקה א' שבו מותרת בניה למגורים לפי כל תכנית בתוקף שחלה במקום".***

ס"ק ד' – "***השטח המותר – השטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח, המצוי בתחום המגורים ובשטח החקלאי, הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים, ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 ד'***".

ס"ק יא' – "***מבנה צמוד דופן – מבנה פל"ח אשר כולו או רובו מצוי מחוץ לתחום השטח המותר, ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר, וניתן לו היתר בניה כדין לפני יום 14.5.2000, או כל מבנה שמתאים להוראות תקנות סטייה ניכרת מתכנית התשס"ה – 2002".***

בפרק ד' לתכנית – "***הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח בחלקה א'***", בס' 20 – ***"הוראות כלליות"***, לרבות לגבי מיקום מבנה הפל"ח, נקבע כי ***"המבנה ימוקם בתחום השטח המותר ובמקרה של מבנה צמוד דופן, גם בשטח הגובל בשטח המותר***".

כעולה מהוראות התוכנית, מבנה הפל"ח ימוקם בשטח המיועד למגורים והשטח החקלאי הרצוף לו, ובתחום שטח שלא יעלה על 3 דונם בלבד.

בס' 24 להוראות התכנית הכולל את טבלת זכויות הבניה, נקבע כי קווי בנין למבני פל"ח בשטח עד 500 מ"ר, לשימושים כאמור בסעיפים 19 א-ג (אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה חקלאית זעירה) יהיו בהתאם לתכנית מתאר/תכנית מפורטת החלה במקום, אם כי נקבעו הוראות בדבר מרווחים, לפיהם הותר מרווח עד אפס ("0") מ' בין מבנה הפל"ח לכל מבנה אחר בנחלה, ובמרחק מינימלי של 25 מ' ממגורים בנחלה גובלת, ובמרחק מינימלי של 8 מ' בין כל מבנה שאינו למגורים בנחלה גובלת.

תכנית גז/2/414 סיווגה את הנחלות ביעוד "חקלאי משקי" וחילקה אותן באופן ברור, בו הוגדר "אזור מגורים" בחזית החלקות, ואזור חקלאי בעורף אזור המגורים, המשתרע על השטח הנותר. כפי שניתן להיווכח מתשריט התכנית, המדובר בחלקות במושב שצורתן מלבנית בקירוב, צרה וארוכה, אשר חולקו כך שכללו חלק מלבני רגולרי למגורים הפונה לדרך/כביש, וחלק עורפי מלבני וארוך יותר שנועד לשימוש חקלאי. בהוראות התכנית נקבעו שימושים שונים לגבי כל אחד מהחלקים, ונאסר במפורש על שימוש למגורים בחלק העורפי החקלאי.

בס' 18 לתכנית גז/2/414– "הגבלות והוראות כלליות" להוראות התכנית, נקבע כי "***קו בניה למגורים לא יותר מעומק של 45 מ' מהגבול הקדמי***".

לאור כך שלא כל הנחלות היו זהות בממדיהן, הרי שמטבע הדברים להוראה הנ"ל הייתה השפעה שאינה זהה ביחס לאפשרויות ניצול הבניה בשטח המגורים, שכן בניגוד למצב בו נקבע קו בניין אחורי אחיד מהגבול האחורי של החלקה, הרי שהוראה המגבילה את עומק הבניה מהגבול הקדמי, עשויה לאפשר בניה במרחקים שונים מהגבול העורפי של אזור המגורים, וזאת נוכח ההבדלים בין ממדי הנחלות/חלקות השונות בעומקן. כך לדוגמא, בחלקות שעומק שטח המגורים גדול מ – 45 מ', היו מתקבלים מבנים בשטח הצהוב שקירותיהם העורפיים קרובים יותר או קרובים פחות, לשטח העיבוד החקלאי העורפי. כמו כן, כאשר עומק חלק המגורים היה קטן מ – 45 מ', הרי שהמגבלה הייתה בלתי רלבנטית, אולם שילובה עם תשריט התכנית וההוראות בדבר השימושים, היו מבטיחים את ההפרדה כאמור.

רוצה לומר כי ההפרדה שנקבעה בתשריט תכנית גז/2/414, וההוראות בדבר השימושים המותרים, הם אלה שמקיימים את ההפרדה בין החלק החקלאי לחלק המגורים, באופן שלא יאפשר זליגה של שימושי המגורים לאזור החקלאי, ולאו דווקא מגבלת הבניה בעומק שמעל 45 מ'. יחד עם זאת, הוראה בדבר מגבלת הבניה לעומק, עשויה למנוע בחלק מהמקרים כפי שבעניינו, את מימוש הבניה למגורים גם בחלק מהשטח הצהוב.

תכנית גז/1000 התירה שימוש לפעילות לא חקלאית בשטח המגורים, כך שמההיבט הנוגע להמשך הפרדת השימושים, יש לראות בפל"ח כשימוש המהווה חלק מהשימושים הכלולים בשטח הצהוב, כך שתכנית גז/1000 לא הפרה את ההפרדה כפי שתוארה לעיל, וכדברי יועמ"שית המשיבה, "***אין כל בסיס לסברה שתכנית גז/1000***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

באה לפרום את היחס העדין שבין התחומים המוגדרים בנחלה – התחום החקלאי והתחום שבו הותרו שימושים שאינם חקלאיים תוך פגיעה באופן הכפרי".

תכנית גז/1000 אמנם לא קבעה הוראה פוזיטיבית בדבר ביטול מגבלת הבניה בעומק שטח המגורים, אולם נקבעו בה הוראות ברורות בדבר האפשרות להוספת שימוש לפל"ח בכל השטח הצהוב ואף בחריגה ממנו, וזאת תוך הגדרת מושג חדש המהווה את ה"**שטח המותר**" בהיקף של 3 ד', במובחן מהגדרת תחום המגורים. כאמור, התכנית אף קבעה מרחקים בין המבנים כמתואר לעיל, כך שככל שהיה קיים מבנה מגורים בעורף החלקה, ניתן היה למקם את מבנה הפל"ח בצמוד למבנה המגורים. רוצה לומר שההוראות בתכנית גז/1000 כוללות הגדרה והתייחסות נפרדת לשטח המותר, הן מכתיבות היכן ניתן להקים מבנה הפל"ח, ולא פוגעות בהפרדה בין אזור המגורים לבין האזור החקלאי, שכן הן לא מאפשרות מבנה לפל"ח בחלק החקלאי שאינו כלול בשטח המותר.

לאור האמור, אני בדעה כי המגבלה המצויה בתוכנית גז/2/414 אינה חלה על מבני פל"ח כפי שהוגדרו בתכנית גז/1000, שכן התוכנית מאפשרת את ניצול מבנה הפל"ח בכל השטח המותר. יובהר כי החלטתי זו לא דנה ביחס לביטול מגבלת עומק הבניה, לגבי מבנה בשימוש למגורים בשטח הצהוב.

ביחס לטענה לחלקה הכוללת שתי חזיתות – לעמדת שמאי המבקש, החלקה שבנדון פונה הן לחזית מזרחית (דרך הוורד) והן לחזית צפונית (דרך היסמין). לאור כך, הרי שככל שהמבחן ביחס למגבלת עומק הבניה בחלקה יבוצע ביחס לחזית הצפונית, התוצאה תהא כי למגבלה זו אין נפקות.

ראשית אציין, כי נוכח החלטתי לעיל בדבר כך שתכנית גז/1000 מבטלת את מגבלת הבניה לעומק, הרי שהדיון בטענה זו מתייתר.

יחד עם זאת ולמעלה מן הצורך, אציין כי מאחר ועסקינן בנחלה/משק חקלאי, הרי שקיימת הפרדה ברורה בין השטח למגורים לבין השטח החקלאי, כמתואר לעיל, על מנת שלא תתאפשר בין היתר, בניה של מגורים בחלק החקלאי. לצורך כך נקבעה בתכנית גז/2/414 חלוקה ברורה של החלקות במושב, שמטרתה להגדיר את ההפרדה הנ"ל. בענייננו, הפרדה נקבעה באופן בו לכל אורך דרך הוורד סומן שטח צהוב הפונה לדרך הוורד, וחלק חקלאי המרוחק מהרחוב, לרבות בחלקה שבנדון, וכן נקבעה מגבלת הבניה לעומק של 45 מ' מהגבול הקדמי, אשר להבנתי נועדה להגביל באותה העת את הבניה למגורים בשטח הצהוב לעומק דומה, בכדי ליצור אחידות בבניה לאורך הרחוב.

לאור כך אני סבור שלא ניתן לראות בדופן הצפונית של החלקה שבנדון, הפונה לשפ"פ שמעברו דרך היסמין, כגבול הקדמי של החלקה לעניין ההוראה בדבר מגבלת הבניה כאמור.

- <u>התחשבות בשווי מבנה חקלאי/לול במצב הקודם</u>

לעמדת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון במצב הקודם הפסד שטח חצר למגורים. השמאי ייחס לשטח החצר מקדם תועלת 0.3 ביחס לשווי קרקע למגורים. מנגד טען שמאי המבקש, כי במצב הקודם היה במקום מבנה אשר שימש עבור לול, ומאחר ומדובר במבנה חקלאי יש להביא בחשבון את הזכויות במצב הקודם במקדם תועלת 0.35.

בפתח הדברים אציין, כי לא מצאתי במסמכים שהועברו לעיוני, היתר בניה שניתן להקמת לול, במקום בו מתבקשת הקמת מבנה הפל"ח.

שמאי המבקש העביר מכתב מאת הסוכנות היהודית, בו צוין כי במשק הנדון הוקמו מספר מבנים, ובמסגרת זו צוין בין היתר, כי בשנת 1955 הוקם לול. יחד עם זאת, אין במסמך זה כל אמירה בדבר כך שהמבנים שצוינו בו הוקמו בהיתר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המשיבה העביר בין היתר, מכתב מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים, בדבר לול הודים, חממה, סככת רכב וגדר, בו צוין ע"י הוועדה המקומית כי לא ניתן להביא את הבקשה לדיון נוסף, עד שלא יומצאו תכניות מתוקנות, בהתאם להערות מהנדס העיר. יחד עם זאת, אין במכתב זה פירוט לגבי מהות הבקשה, ולא ניתן להסיק כי בקשה זו נועדה להכשיר בניה שלא בהיתר.

בתכנית היתר הנלווית להיתר בניה מס' 12891 משנת 1983 (את ההיתר המילולי לא ניתן היה לאתר בתיק הבניין), שמהותו הריסת בית קיים והקמת בית מגורים חדש, ניתן להבחין בתשריט המגרש ב – 3 מבנים המצויים בעורף החלקה. לגבי שניים מהם מצוין הכיתוב "לול" ולגבי המבנה הנוסף המצוי ממערב להם, מצוין הכיתוב חממה. אחד מהמבנים לגביו מצוין "לול" מצוי במיקום המבנה מושא השומה. כמו כן, בעת הסיור נצפה קיומם של המבנה הנוסף שצוין כ"לול" וגם שרידי מבנה החממה. בתכנית ההיתר אין סימון להריסה של מבנים אלה. יצוין כי המדובר בהיתר שניתן ביחס למגורים, ולא לגבי החלק החקלאי, כך שפרט לסימון המבנים הנ"ל בתשריט המגרש, תכנית ההיתר אינה כוללת פירוט נוסף לגבי מבנים אלה.

הצדדים העבירו כתבי אישום שונים וכן החלטה של בית המשפט, העוסקים בשימושים בלתי חוקיים שבוצעו במבנים המצויים בחלקה, ובין היתר בשטח המבנה מושא השומה. בהתאם לכתב האישום ולתשריט שצורף לו, וכמפורט בכתב האישום כ"אישום ראשון", תואר מבנה בשטח של 672 מ"ר שהוקם בחלקה שבנדון, אשר סומן בתשריט הנילווה לכתב האישום באות "א". ההאשמות ביחס למבנה זה היו בין היתר, כי המדובר בקרקע חקלאית מוכרזת וכי בוצעו בה עבודות ללא קבלת היתר כדין מאת הוועדה המקומית ו/או בסטייה מהיתר. ע"פ התשריט אשר צורף לכתב האישום, המדובר במבנה הצפוני המצוי במקום בו מתבקש מבנה הפל"ח שבנדון.

בהחלטת בית המשפט חע"מ 90714-05 מ.י. מועצה אזורית חבל מודיעין נ' אוהב ציון ואח', מיום 8.9.2009, נקבע לגבי האישום הראשון, בין היתר, כי "***מוצא בזאת צו התאמה/הריסה להיתר דחוי לששה חודשים מהיום***...".

כמו כן, בהתאם לפרוטוקול הדיון בבית המשפט, נאמר ביחס לאישום הראשון, כי "***יינתן צו הריסה או התאמה להיתר שייכנס לתוקפו בתום 6 חודשים מהיום***...".

בהתחשב בהחלטת בית המשפט המלמדת כי לא ניתן בעבר היתר, וכי ככל שלא יתקבל היתר במשך 6 חודשים ממועד גזר הדין, הרי שיינתן צו הריסה, וכן בהתחשב בעובדה שלא אותר היתר בניה לגבי המבנה אשר היה קיים במיקום בו מתבקש מבנה הפל"ח, ובכך שלא ניתן ללמוד ממכתב הסוכנות היהודית כי המדובר במבנה שהוקם בהיתר ללול, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי המדובר במבנה ללא היתר, ולפיכך יובא בחשבון במצב הקודם שטח חצר.

בעניין זה אוסיף, כי לא מצאתי ממש בטענת שמאי המבקש, כי לאור זאת שבית המשפט קבע בהחלטתו כי רק הקירות ייהרסו, הרי שהנ"ל מעיד על כך שלא התבקשה הריסה של גג המבנה, כך שבמצב הקודם היה במקום מבנה חקלאי (לול/סככה). עיון בהחלטת בית המשפט מיום 8.9.2009 המתוארת לעיל, העלה כי החלטת בית המשפט להארכת מועד הריסת הקירות של המבנים נשוא ת.פ.694/97, מתייחסת למבנים שסומנו בתשריט שצורף לכתב האישום, כמבנים C+B, המהווים חלקים מהמבנה החקלאי הדרומי ולא מהמבנה אשר היה קיים במיקום בו מתבקש מבנה הפל"ח הנדון.

- <u>הפסד שטח חצר עבור מעברים/חניה</u>

לעמדת שמאי המבקש, לצורך שימושי הפל"ח יש להסדיר חניה ודרך עבור גישה למבנה, מה שמביא להפסד נוסף בשטח החצר למגורים בשטח של 150 מ"ר, לה ייחס מקדם תועלת 0.15 המבטא חצר שולית בשטח המגורים. שמאי המשיבה לא ביצע הפחתה בגין רכיב זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בס' 29 להוראות תכנית גז/1000 נקבעו הסדרים ביחס לחניה ותחבורה. בין היתר נקבע כי החניה לפל"ח תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר עבור השימוש המבוקש במבנה, או כפי שתחליט הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא תפחת מהקבוע בתקן.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, הכניסה לשימושי הפלח הוסדרה מהכניסה הקיימת מדרך היסמין. נוכח מיקומו של המבנה הפל"ח בסמוך לכניסה, לא מצאתי כי קיים צורך במקרה הנדון להקצאת דרך גישה למבנה הפל"ח.

ביחס לשטח חניה – בהתאם להוראות התכנית, יובא בחשבון שטח אשר נדרש לחניה בסמוך למבנה הפל"ח. אציין כי בתכנית הבקשה להיתר ו/או בפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית בקשר להיתר הנדון, לא מצאתי התייחסות ביחס לכמות מקומות החניה הנדרשים, כך שאביא בחשבון את הוראות התקן הארצי, לשימוש המבוקש (חניה אחת לאחסנה לכל 300 מ"ר). לאור כך יובאו בחשבון שני מקומות חניה, כך שבתחשיב ההשבחה יילקח הפסד שטח חצר של 50 מ"ר. לאור שטח החצר בנחלה ומיקום החניה, ייוחס לשטח הנ"ל מקדם תועלת 0.15 המבטא שוליות.

- <u>ערכי שווי למגורים</u>

שמאי המשיבה אמד את ההשבחה ע"פ שווי של 1,573 ₪/מ"ר מבונה אותו קבע על בסיס מכר 3 מגרשים בשטח של 500 מ"ר במושך בית עריף. השמאי קבע מחד התאמה למיקום במקדם הפחתה 0.8, ומאידך "***התאמה בין מושב בית עריף לבית נחמיה (תוספת 30%)***", ללא שהסביר את ההבדל בין ההתאמות הנ"ל. מנגד שמאי המבקש אמד את השווי בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה על בסיס שתי עסקאות לנכסים בנויים במושב בית נחמיה, וחילוץ רכיב הקרקע.

להלן ריכוז נתוני ההשוואה אותם מצאתי רלבנטיים במקרה הנדון, יוער כי הנתונים הינם ממושב בית נחמיה, כך שהובא בחשבון כי לא נדרשת התאמת מיקום:

- עסקה בקרקע מיום 1.1.2005, לגבי חלקה 23 בגוש 4966 בשטח של 500 מ"ר בדרך היקניטון, בשטח ההרחבה במושב בית נחמיה. התמורה – 750,000 ₪. זכויות הבניה.

ע"פ בדיקתי, התכנית אשר חלה במועד המכר הינה גז/14/414. להלן ניתוח העסקה ע"פ זכויות הבניה שהוקנו בתכנית:

מועד העסקה	01/01/2005
גו"ח	4966/23
תמורה	₪750,000
שטח המגרש (מ"ר)	500
שטח בנוי (מ"ר)	0
תכסית (מ"ר)	150
זכויות הבניה	

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
עיקרי עילי	200.0	1.00	200.00
עליית גג	23.0	0.75	17.25
ממ"ד	8.0	1.00	8.00
חניה	30.0	0.35	10.50
מחסן	6.0	0.40	2.40
מרתף - עיקרי	50.0	0.80	40.00
חצר	350.0	0.25	87.50
ס"ה			**365.65**
שווי מר"מ			₪2,051

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה בנכס בנוי, מיום 10/11/2004, לגבי חלקה 51 בגוש 4966 בשטח של 500 מ"ר בדרך היקניטון, בשטח ההרחבה במושב בית נחמיה. התמורה – 1,477,685 ₪. התכנית אשר חלה במועד המכר הינה גז/14/414. ע"פ ניתוח העסקה ובנטרול יזמות בבניה עצמית בשיעור של 5% ותרומת מחוברים בשטח של 154 מ"ר (בהתאם לדיווח) לפי שווי מוערך של 4,000 ₪/מ"ר, נותרת לקרקע יתרה בסך של כ- 2,150 ₪/מ"ר.

- עסקה בנכס בנוי, מיום 19.2.2007, לגבי חלקה 69 בגוש 4966 בשטח של 500 מ"ר בדרך היקניטון, בשטח ההרחבה במושב בית נחמיה. התמורה – 1,731,746 ₪. התכנית אשר חלה במועד המכר הינה גז/14/414. ע"פ ניתוח העסקה ובנטרול יזמות בבניה עצמית בשיעור של 5% ותרומת מחוברים בשטח של 157 מ"ר (בהתאם לדיווח) לפי שווי מוערך של 4,000 ₪/מ"ר, נותרת לקרקע יתרה בסך של כ- 2,800 ₪/מ"ר.

- עסקה בנכס בנוי, מיום 14.11.2007, לגבי חלקה 4 בגוש 4966 בשטח של 504 מ"ר בדרך היקניטון, בשטח ההרחבה במושב בית נחמיה. התמורה – 1,865,600 ₪. התכנית אשר חלה במועד המכר הינה גז/14/414. ע"פ ניתוח העסקה ובנטרול יזמות בבניה עצמית בשיעור של 5% ומחוברים בשטח של 160מ"ר (בהתאם לדיווח) לפי שווי מוערך של 4,000 ₪/מ"ר, נותרת לקרקע יתרה בסך של כ- 3,100 ₪/מ"ר.

אי סחירות – נוכח העובדה כי השווי שנקבע הינו על בסיס עסקאות במתחם הרחבה, במגרשים בשטח של חצי דונם, הרי שהן לא מגלמות אי סחירות. לפיכך ובהתחשב בכך שלא ניתן לסחור בחלקים מהנחלה, וכי שטח החצר שייך לכלל היחידות, תובא בחשבון הפחתה לאי סחירות.

ע"פ הנתונים לעיל ובדגש על העסקה בקרקע המפורטת לעיל, מתקבל ערך התומך בשווי שנקבע בשומת המבקש, בסך בגבולות **2,000 ₪/מ"ר מבונה**. ערך זה הינו טרם הפחתה לאי סחירות.

- <u>שווי קרקע לפל"ח</u>

בין הצדדים מחלוקת ניכרת בדבר שווי הקרקע לפל"ח. שמאי המשיבה קבע שווי של 730 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח, על בסיס מספר עסקאות מכר קרקע לתעשיה באזור התעשיה טירת יהודה, וכן ע"פ רשימה שהציג לגבי דמי שכירות לתעשיה במושבים בסביבה, ללא שפירט את מקורם, המצביעים לדבריו על ערך ממוצע של כ – 15 ₪/מ"ר לחודש. מנגד טען שמאי המבקש לשווי קרקע בסך של 460 ₪ למ"ר מבונה לפל"ח, על בסיס עסקאות בקרקע לתעשיה באזור התעשיה מודיעין. יוער כי שמאי המבקש העביר מספר חוזי שכירות לשטחי אחסנה במושב, אם כי אלה למועדים מאוחרים במספר שנים מהמועד הקובע בעניינו.

בחנתי את נתוני הצדדים. ביחס לעסקאות באזור התעשיה טירת יהודה, אותרו על ידי בנוסף לעסקאות שפירט שמאי המשיבה, נתונים נוספים ממכרזי רמ"י באזור תעשיה זה. סבורני כי לאור מאפייני אזור התעשיה והעובדה כי המדובר במגרשים עתירי שטח, אשר חלקם מיועדים לשמש כמרכזים לוגיסטיים, הרי שהנתונים הנ"ל רלבנטיים פחות ביחס למושא השומה.

בחנתי את נתוני שמאי המבקש ביחס למכרזים באזור התעשיה הידוע כמרכז עינב, במערב העיר מודיעין. מצאתי כי נתונים אלה רלבנטיים למושא השומה, שכן מושא השומה הינו בבחינת אלטרנטיבה לנכסי השוואה אלה, וזאת לאור שטחי המגרשים הנעים בין 1-2.5 ד' לערך, והיקף זכויות הבניה המוקנה בהם (60%), וכן נוכח מיקום אזור התעשיה הנ"ל בסמוך לכביש מס' 431 ובקרבת מחלף ענבה (מפגש עם כביש מס' 1), וזאת בדומה למושא השומה המצוי בסמוך לכביש מס' 444 ובקרבת מחלף בן שמן, ממנו חיבור לכביש מס' 6 ולכביש מס' 1.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ע"פ בדיקתי, המדובר במגרשים ביעוד למלאכה, להקמת מבנים בני שתי קומות, עם בניה בשטח עיקרי בשיעור של 50% בתוספת שטחי שירות בשיעור של 10%, ובתכסית מרבית של 40%, לשימוש כבתי מלאכה. בהתאם לנתונים אלה, מתקבלות זכויות לדונם בהיקף של כ- 480 מ"ר אקוו' בהתאם לתחשיב להלן:

תיאור	שטח	מקדם אקוו'	ס"ה
עיקרי קומת קרקע	35%	1	350
שירות ק"ק	5%	0.5	25
עיקרי קומה א'	15%	0.6	90
שירות קומה א	5%	0.3	15
ס"ה מ"ר אקוו' מבונה בדונם			480

הנ"ל מצביע על שווי של כ – 750 ₪/מ"ר מבונה המגלם חצר תפעולית/חניה צמודה. יוער, כי נוכח תכסית הבניה המרבית (40%), והשימושים המותרים לבתי מלאכה, הרי שמתקבלת חצר נרחבת בשטח שחלקו שולי.

לאור האמור יובא בחשבון שווי לתעשיה בסך של **750 ₪/ מ"ר מבונה**. ערך זה הינו טרם הפחתה לאי סחירות ומגבלת שימוש לאחסנה.

- <u>תחשיב השבחה לתכנית גז/1000</u>

מצב קודם						
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אי סחירות	מקדם שווי	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה	ס"ה
חצר	453.65	0.75	0.15	51.04	₪2,000	₪102,071
	50	0.75	0.15	5.63	₪2,000	₪11,250
ס"ה						₪113,321
מצב חדש						
מבנה פל"ח	453.65	0.7	1.00	318	₪750	₪238,166
השבחה						
השבחה						**₪124,845**

12.2. <u>ההשבחה מתוכנית 424-0465153</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית מבטלת את מגבלת קו הבניין האחורי, ומאפשרת לנצל את יתרת הזכויות למבנה פל"ח שמימושן לא התאשר במצב הקודם.

בהמשך לכך שבמצב הקודם לפי תכנית גז/1000 ניתן היה לנצל שטח למבנה פל"ח של 80 מ"ר, הביא השמאי במצב החדש את יתרת השטח המבוקשת למבנה הפל"ח, בהיקף של 373.65 מ"ר (453.65-80) לה ייחס שווי לאחסנה/משרדים בהפחתת אי סחירות (0.85). במצב הקודם הביא השמאי בחשבון הפסד חצר למגורים בשטח של 373.65 מ"ר, לה יחס מקדם תועלת 0.3 משווי קרקע למגורים.

- ערכי שווי – השמאי הפנה להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 4962/53, ברח' היסמין 69 בבית נחמיה, אשר נערכה ע"י השמאי המחוזי דוד טוביה. בהחלטה זו נקבע שווי של 5,187 ₪/מ"ר מבונה מגורים. הנ"ל בהפחתה לאי סחירות מצביע על שווי של 4,408 ₪/מ"ר מבונה. לאור כך קבע השמאי שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה.

כמו כן, בהחלטה נקבע שווי של 1,840 ₪/מ"ר מבונה לאחסנה/משרדים, לפיו קבע השמאי שווי של 1,900 ₪/מ"ר מבונה למבנה פל"ח. יוער, כי השמאי לא יישם הפחתה לאי סחירות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר	שווי
פל"ח	373.65	1.00	373.65	₪1,900	₪709,935
חצר	373.65	0.30	112.10	₪4,500	₪504,427
סה"כ השבחה					₪205,508
סה"כ היטל השבחה (50%)					₪102,754

<u>שמאי המבקש</u>

- מהות ההשבחה – השמאי חזר על עמדתו כפי שעלתה לגבי תכנית גז/1000, כי אין לחייב בגין תכנית 424-0465153, שכן מגבלת הבניה של 45 מ' התייחסה למגורים בלבד. כמו כן, הנכס הנדון מהווה מגרש פינתי בעל שתי חזיתות, והוראות תכנית גז/1000 מציינות במפורש כי השטח המותר לבנייה כולל גם שטחים מחוץ לחלקת המגורים. למרות האמור וככל שטענותיו לא יתקבלו, הציג השמאי תחשיב אלטרנטיבי.
- ערכי שווי למגורים:

דרך היסמין 152	
תאריך	05/03/2016
תמורה	₪3,525,000
שטחים בנויים לפי היתר מס' 20000658	151.44 מ"ר
שנת בנייה	2002
שווי מגרש בקיזוז יזמות ועלויות בנייה	₪2,524,223
דרך היקניטון 49	
תאריך	26/10/2016
תמורה	₪3,050,000
שטחים בנויים לפי היתר מס' 20000658	139.49 מ"ר
שנת בנייה	2004
שווי מגרש בקיזוז יזמות ועלויות בנייה	₪2,137,567
דרך היקניטון 121	
תאריך	03/12/2018
תמורה	₪4,390,000
שטחים בנויים לפי היתר מס' 20000658	229.40 מ"ר
שנת בנייה	2015
שווי מגרש בקיזוז יזמות ועלויות בנייה	₪2,689,852
נתוני מתחם ההרחבה וסיכומים	
שווי ממוצע למגרש במתחם ההרחבה	₪2,450,547
סה"כ מ"ר אקוו' - מתחם ההרחבה	349 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקוו' בהרחבה	₪7,025
בהתאמה לנחלה 75%	**₪5,268**

- בשומה מכרעת של חיים מסילתי בבית נחמיה, דרך היסמין 56, גו"ח 4962/35, נקבע שווי למגורים בנחלה של 5,600 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע 29/12/2017.
- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי דוד טוביה, ברחוב דרך הוורד 65, מושב בית נחמיה, גו"ח 4962/9, נקבע שווי שח 8,472 ₪/מ"ר מבונה למגורים במתחם ההרחבה. לאחר התאמות למשק חקלאי במקדם הפחתה 0.807, מתקבל שווי של 6,840 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד קובע 15.9.2019. השמאי המחוזי ביסס קביעתו על סמך ניתוח עסקאות מהשנים 2016 ו- 2018.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור הנתונים קבע השמאי שווי למגורים של 5,300 ₪/מ"ר מבונה.

- ערכי שווי לפל"ח – אחסנה:

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי דוד טוביה, במושב גבעת כ"ח, נחלה 157, גו"ח 7304/16, נקבע שווי לאחסנה לאחר הפחתה במקדם 0.85, בסך 1,613 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 6.4.2022.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי דוד טוביה, במושב גבעת כ"ח נחלה 33, גו"ח 7304/16, נקבע שווי לאחסנה לאחר הפחתה במקדם 0.85, בסך 1,613 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 6.4.2022.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי דוד טוביה, במושב גבעת כ"ח נחלה 58, גו"ח 7304/27, נקבע שווי לאחסנה/מלאכה לאחר הפחתה במקדם 0.85, בסך 1,592 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 22.3.2022.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן, במושב טירת יהודה, נחלה 50, גו"ח 4688/70, נקבע שווי לאחסנה/מלאכה לאחר הפחתה במקדם 0.85, בסך 1,538 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 22.3.2022.

- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאית המחוזית שרון שומר, במושב טירת יהודה, נחלה 50, גו"ח 4688/70, נקבע שווי לאחסנה/מלאכה לאחר הפחתה במקדם 0.85, בסך 1,538 ₪/מ"ר מבונה, נכון למועד קובע 22.3.2022.

לאור הנתונים ובהתאמת מועד, קבע השמאי שווי לפל"ח של 1,400 ₪/מ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
לול/מחסן חקלאי - מבנה פל"ח	373.65	0.35	130.78
אובדן חצר שולית - חניה ודרכי גישה	100	0.15	15.00
סה"כ מ"ר אקוו'			145.78
שווי מ"ר מבונה			₪5,300
שווי מצב קודם			₪772,621
מצב חדש			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
מבנה פל"ח	373.65	1	373.65
מקדם התאמה לאי סחירות וגמישות שימושים			0.65
שווי מ"ר מבונה			₪1,400
שווי מצב חדש			₪340,022
השבחה			אין השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שווי לאחסנה – השמאי הפנה לחוזי שכירות ממושב בית נחמיה לגבי שטחי אחסנה וסטודיו (השמאי העביר חוזי שכירות), והציג טבלה מסמכת כדלקמן:

מהות	שנת חוזה השכירות	שטח (מ"ר)	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
מחסן	2018	100.0	₪2,500	₪25
סטודיו	2012-2013	100.0	₪2,160	₪21.60 לאחר התאמה לזמן (1.2) מתקבל 25.92 ₪
אחסנה	2013	114.0	₪1,900	₪ 16.6 לאחר התאמה לזמן (1.3) מתקבל 23 ₪
אחסנה	2012	100.0	₪1,100	₪22.00 לאחר התאמה לזמן (1.3) מתקבל 28.6 ₪

חילוץ	
דמי שכירות לחודש	₪25
דמי שכירות לשנה	₪300
היוון	7.70%
שווי מ"ר בנוי	₪3,896
יזמות	15% (₪ 3,387)
עלות בניה	₪1,300
שווי מ"ר מבונה	₪2,087

- שווי למגורים – השמאי ציין כי לגבי הנתון מרח' יקינטון 152 שצוין בשומת המבקש, יש להביא בהתאם לדיווח שטח של 200 מ"ר בנוי ולא 151 מ"ר .

לגבי המקדמים בעסקאות ההשוואה שנותחו בשומת המבקש, יש להביא בחשבון רווח יזמי של 15%, שכן מדובר בבניה עצמית והרווח היזמי הוא גבוה. כמו כן, עלות בניה כולל הוצאות תכנון ומדידות הינה כ – 5,200 ₪/מ"ר, ככל שהעסקאות ינותחו ע"פ הרכיבים לעיל ,יתקבל שווי קרקע למגורים נמוך יותר ותואם לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>

בהתאם להחלטתי בס' 12.1 לעיל, הרי שמימוש הזכויות לפל"ח כפי המבוקש במקרה הנדון, התאפשר מתכנית גז/1000, כך שאין לחלק את ההשבחה בגין הניצול המבוקש, בין תכנית גז/1000 לתכנית 424-0465153.

לאור כך ונוכח הניצול המבוקש, לא חלה השבחה עקב אישור תכנית 424-0465153. אציין כי החלטתי מייתרת את הדיון במחלוקות לגבי תכנית זו, המפורטות לעיל.

12.3. <u>הקלה בגובה המבנה</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – הקלה להגבהת המבנה מ – 5.2 מ' ל – 6.2 מ'.
- שטח לחישוב ההשבחה – ההשבחה חושבה לגבי 481 מ"ר. כפי שפורט בס' 12.1 לעיל, לעמדת השמאי המשיבה השטח העיקרי הוא 453 מ"ר, ולו מתווסף שטח לאחסנה של כ – 28 מ"ר המצוי מעל מבנה הממ"ד/ממ"מ המצוי במבנה, כך שהחיוב הוא בעד שטח כולל של 481 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדם השבחה – השמאי קבע כי ההגבהה יצרה שיפור תכנוני הנאמד בשיעור של 5% מהשווי הכולל (מקדם שיפור תכנוני 0.05).
- שווי לאחסנה – השמאי טען לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס הנתונים להן:

- עסקאות במגרשים 501-502. השמאי לא ציין היכן מצויים המגרשים הנ"ל ומה מקור הנתונים. להלן ריכוז הנתונים שהציג השמאי (השטחים במ"ר):

תאריך	מגרש	שטח	עיקרי עילי ק"ק (1)	עיקרי מעל ק"ק (1)	ש"ש עיליים (0.5)	עיקרי תת קרקעי (0.4)	ש"ש תת קרקעי חניה	חצר תפעולית (0.3)	שטח גינון (0.1)	סכום כולל הוצ' פיתוח
ינו-22	505	5,512	2,480	9,921	2,480	4,134	5,952	1,717	828	₪45,796,364
אקווי			2,480	9,921	1,240	1,653	-	515	82	15,891
ינו-22										
שווי מר"מ										₪2,881
מ.לזמן 1.05										₪3,025
ינו-22	501	6,529	2,338	11,752	2,938	4,897	7,051	2,350	652.90	₪56,229,029
אקווי			2,480	11,752	1,469	1,959	-	705	65.29	18,430
שווי מר"מ										₪3,050
התאמה לזמן 1.05										₪3,202

- שומת רמ"י והחלטות ועדת השגות

  - בשומת שמאי רמ"י למועד 30.10.2023 ברח' דרך החורש אזור התעשייה חבל מודיעין, גוש 4801 חלקות בחלק 88,75,76 מגרש 651, בניתוח עסקאות למשרדים נקבע שווי בסך של 4,685 ₪/מר"מ.

  - בהחלטה בוועדת השגות, בהשגה ראשונה במושב גבעת כ"ח הממוקם בסמיכות לאזור התעשייה (במיקום נחות מהנכס הנדון), בגוש 7304 חלקה 16 בחלק מגרש 33, נקבע שווי למשרדים בסך של 2,452 ₪/מ"ר מבונה, נכון לתאריך 21.1.2023.

  - בהחלטה בוועדת השגות בהשגה ראשונה, באזור התעשייה חבל מודיעין, גוש 7304 חלקה 11 בחלק מגרש 22, נקבע שווי למשרדים בסך של 4,507 ₪/מר"מ, נכון לתאריך 22.6.2022 ביעוד אחסנה.

- החלטות שמאים מכריעים

  - אלי כהן קבע שווי של 2,100 ₪/מר"מ משרדים נכון לתאריך 27.11.2015, בגוש 9233 חלקה 5 באזה"ת חבל מודיעין (שוהם).

  - טיגרמן דוד קבע שווי של 2,300 ₪/מר"מ משרדים נכון לתאריך 13.12.2020, בגוש 9235 חלקה 15, מגרשים 615-616 באזה"ת חבל מודיעין (שוהם).

  - ברזילי בועז קבע שווי של 2,500 ₪/מר"מ משרדים נכון לתאריך 28.9.2022, בגוש 6888 חלקות 37-38, מגרש 7705 בשוהם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקאות בישוב שוהם:

- גוש 5522 חלקה 19 ברח' הברוש 1, ביעוד משרדים, בוצעה עסקה ביום 18.12.2024, במסגרתה נמכר שטח של 350 מ"ר + 6 מקומות חניה. התמורה 5,020,000 ₪. בהתאם לחישוב שערך שמאי המשיבה, תמורת החניה הייתה 420,000 ₪, כך שהתמורה ללא חניה משקפת שווי של 13,142 ₪/מ"ר בנוי למשרדים. הנ"ל בניכוי רווח יזמי 1.2 ועלות בניה של 7,000 ₪, מעלה שווי קרקע של 3,952 ₪/מר"מ.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מהות	שטח (מ"ר)	מ. שיפור	שטח אקוו'	שווי מר"מ	שווי
מבנה פל"ח	481	0.05	24	₪3,000	₪72,000
היטל ההשבחה					**₪36,000**

<u>שמאי המבקש</u>

- ערכי שווי – השמאי קבע שווי של 1,700 ₪/מר"מ לאחסנה/פל"ח על בסיס הנתונים שפירט לגבי ההשבחה מתכנית 424-0465153 (3 החלטות בהשגה ראשונה של דוד טוביה, החלטה בהשגה ראשונה של בנימין רוזן והחלטה בהשגה ראשונה של שרון שומר).

- תחשיב ההשבחה שהוצג

תיאור	ס"ה
שטח אחסנה	453.65
מקדם השבחה בגין תוספת גובה למבנה מ- 5.2 מ' ל- 6.2 מ'	0.05
מקדם הקלה מתכלה	0.95
השבחה במ"ר אקוו'	21.5
שווי מ"ר מבונה	₪1,700
השבחה	₪36,632
היטל השבחה	₪18,316

יוער, כי שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב שערך מקדם להתכלות ההקלה, מבלי שהסביר.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען ביחס לערכי השווי בלבד, תוך שהציג את הנתונים מבית נחמיה ואת הניתוח, הבאים:

מהות	מועד	שטח (מ"ר)	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
אחסנה הסכם שכירות	2024-1/2026	500	₪22,000	₪44.0
אחסנה	2019	500	₪20,000 כולל הצמדה לשנת 2024 לפי תנאי חוזה	₪44.4
אחסנה	2024	500	₪17,000	₪34.0
ממוצע				₪41.0

חילוץ	
דמי שכירות לחודש	₪41
דמי שכירות לשנה	₪492
היוון	6.50%

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר בנוי	₪7,569
יזמות	15% (₪ 6,581)
עלות בניה מחירון דקל	₪1,600
שווי מ"ר מבונה	₪5,000

<u>הכרעה</u>

- שטח לחישוב ההשבחה – כמפורט ברישא ס' 12 לעיל, השטח לחישוב ההשבחה הוא 453.65 מ"ר, כפי הכלול בתכנית הבקשה להיתר.
- מקדם השבחה – שני הצדדים ייחסו להשבחה הנובעת מהגבהת המבנה מ – 5.2 מ' ל – 6.2 מ', מקדם השבחה בשיעור של 5%.

הגבהת המבנה כאמור, מרחיבה את חלל אחסון שכן היא מאפשרת מידוף נוסף בגובה הנ"ל. תוספת הגובה משביחה במקרה הנדון, בפרט נוכח העובדה כי השימוש המבוקש הוא לאחסנת ציוד וחומרי בנין.

בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את הסכמתם בדבר שיעור ההשבחה כאמור.

- התכלות הקלה – שמאי המבקש ייחס להשבחה הפחתה בשל התכלות ההקלה, בשיעור של 5%. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון רכיב זה ואף לא התייחס לרכיב זה בטענותיו במסגרת ההליך.

שאלת ארעיות הזכויות המאושרות כהקלה נדונה בהרחבה בבית המשפט ובוועדת הערר (כפי שיפורטו בהמשך), אשר פסקו כי זכויות אלה מתכלות כאשר תוקפו של היתר הבניה פג, ובין היתר בעת הריסת מבנה. לפיכך, במקרה של הקלות אשר ייתכן כי אף ניתנו בעבר ונדרשות מחדש, מתחייבת נקיטת הליך כחוק ועם ביטולן של ההקלות הליך זה יהיה אישור תכנית הגורר תשלום היטל השבחה (ככל שחל).

בהחלטת בית המשפט המחוזי בתא (חי) 914/00 – גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, דן בית המשפט במקרה בו המבקש אשר שילם היטל השבחה, ביקש לוותר על ההקלה ולקבל בחזרה את כספי היטל ההשבחה אשר שילם עקב אישורה. בית המשפט קבע בין היתר, כי זכות שהוקנתה כהקלה בהיתר בניה הינה מצומצמת בתחולתה ויש בה מימד של ארעיות. אבהיר, כי ההקלה אכן הינה זכות ארעית המוגבלת בזמן ומשך חייה הינו כמשך תקופת החיים הכלכליים של המבנה. יחד עם זאת, אין בפסה"ד הנ"ל בכדי לבסס טענה כי בכל מקרה קיימת דה פקטו משמעות כלכלית לארעיות הזכויות הנ"ל.

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גברי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, קבעה ועדת הערר כי ההקלה אינה זכות מוקנית ועם סיום תוקף ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה, כך שהזכות המוקנית כהקלה הינה ארעית. לגבי הערכת הזכות המוקנית כהקלה בשווי מופחת, קבעה ועדת הערר כדלקמן: "... שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה". החלטה זו קובעת כי הזכויות המאושרות כהקלה הינן ארעיות, וכי את ארעיות ההקלה יש לבחון על פי פרמטרים שמאיים כמפורט לעיל.

בהחלטה בערר הר/8524/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, קבעה ועדת הערר כי הזכות המוקנית כהקלה אינה ניתנת לצמיתות והיא פוקעת בתום חיי הנכס, וכדברי הוועדה, בין היתר: "עניין נוסף הוא תחשיב שווי ההקלה במצב החדש. העובדה שההקלה תעמוד בתוקפה רק כל עוד המבנה שיבנה מכוחה יעמוד על תילו – מחייבת בחינת השלכת זמניות הזכויות על שווין".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סבורני כי סוגיית עצם קיומה של ההתכלות הובהרה, אם כי ייתכנו מקרים בהם לארעיות הזכויות קיימת השפעה על שווין, לעומת מקרים בהם הארעיות אינה באה לידי ביטוי במחירי השוק.

השפעת ההתכלות נבחנית בהתאם למשך החיים הכלכליים שנותר למבנה ממועד אישור ההקלה, כאשר הרציונל במבחן זה הינו שככל שמשך החיים הכלכליים צפוי להיות ארוך יותר, כך יש לייחס לזכויות שהוקנו כהקלה "מקדם התכלות" נמוך יותר (הפחתה קטנה יותר בשווין). במקרים מסוימים שיעורו של מקדם זה הנקבע ע"פ תקופת דחייה וריבית, ייתכן ויהיה מזערי, כך שניתן להניח כי "השוק" לא יתמחר את הזכות המוקנית כהקלה בערך מופחת.

אורך החיים הכלכליים הצפוי, קרי משך חיי ההקלה, מושפע ממספר פרמטרים שעיקרם גיל המבנה ומצבו הפיסי בעת אישור ההקלה, היקף הזכויות המנוצלות במבנה (גודל המבנה, שטחו), מספר הבעלים/שותפים בנכס, ערכי הקרקע ביחס לעלות הבניה, מהות ההקלה המתבקשת וכו'.

בענייננו, בהתחשב במאפייני המבנה המבוקש, אשר כפי שנצפה בעת הסיור מדובר במבנה בבניה קלה, ולמרות שכפי שנצפה דומה כי גג המבנה והקירות הינם חדשים, הרי שבשל היותו בבניה קלה, אני סבור כי תוחלת חייו קצרה בהשוואה למבנה תעשייתי בבניה קשיחה. לאור כך, קיבלתי את ההפחתה שיישם שמאי המבקש בשל התכלות ההקלה.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה אמד את שווי הקרקע בסך של 3,000 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח. שמאי המבקש אמד את שווי הקרקע בסך של 1,700 ₪/מ"ר מבונה. הצדדים הסתמכו על מספר מקורות של נתוני השוואה כמתואר לעיל. בבחינת נתוני ההשוואה מצאתי את הסכמי השכירות לאחסנה אותם העביר שמאי המשיבה, לגבי שטחים במבני פל"ח במושב בית נחמיה, כמשקפים באופן המהימן ביותר את השווי הבנוי לשימושי אחסנה במושב.

להלן פירוט הנתונים:

- הסכם מיום 24.2.2019 לגבי מבנה אחסנה בשטח של 500 מ"ר במושב בית נחמיה. תקופת ההסכם הנה לשנתיים, החל מיום 1.11.2024 ועד ליום 31.12.2026. דמי השכירות החודשים – 22,000 ₪ בתוספת מע"מ. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן. הנ"ל משקף דמ"ש בסך של 45 ₪/מ"ר/חודש.

- הסכם שכירות מיום 1.10.2024 לגבי מבנה אחסנה בשטח של 500 מ"ר במושב בית נחמיה. תקופת ההסכם 4 שנים, החל מיום 1.3.2019 ועד ליום 28.2.2023. דמי השכירות החודשים – 20,000 ₪ בתוספת מע"מ. דמי השכירות יוצמדו למדד המחירים לצרכן. הנ"ל משקף דמ"ש בסך של 40 ₪/מ"ר/חודש.

- הסכם מיום 1.11.2024 לגבי מבנה בשטח של 500 מ"ר במושב בית נחמיה. תקופת ההסכם הינה 4 שנים, החל מיום 1.11.2024 ועד ליום 31.10.2025, עם אפשרות הארכה לשנתיים נוספות. דמי השכירות החודשים – 17,000 ₪ בתוספת מע"מ ל – 6 חודשים ראשונים, ולאחר מכן 18,000 ₪ בתוספת מע"מ. הנ"ל משקף דמ"ש בסך של 36 ₪/מ"ר/חודש.

על בסיס הנ"ל ובדגש על שני החוזים שנחתמו סמוך למועד הקובע, יובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך של 38 ₪/מ"ר/חודש, במושב בית נחמיה, במבני פל"ח.

להלן תחשיב חילוץ היתרה השיורית לקרקע:

רכיב	ס"ה
דמי שכירות חודשיים	₪38
הנ"ל לשנה	₪456

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שיעור היוון		7.50%
שווי מ"ר בנוי		₪6,080
בניכוי יזמות	15%	₪5,287
תרומת מחוברים		₪1,884
שווי מ"ר מבונה		**₪3,403**

הערות לתחשיב:

- שיעור ההיוון שהובא בחשבון מתבסס על שיעור ההיוון כפי שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה לשנת 2024, לגבי נכסי תעשיה ולוגיסטיקה, בתוספת סיכון בשל השימוש בנכס הנדון והמגבלות שנקבעו ביחס לשימושי פל"ח.

- תרומת המחוברים מתבססת על מחירון דקל ביחס למבנה תעשיה במועד הקובע, ובהתאמה לגובה המבנה ותוספת עלות פיתוח בשטח, והסדרת חשמל מים וביוב (שאינם כלולים בתעריף המצוין במחירון).

- תחשיב ההשבחה

רכיב	ס"ה
שטח אחסנה (מ"ר)	453.65
מקדם השבחה	0.05
מקדם התכלות הקלה	0.95
השבחה במ"ר אקוו'	21.55
שווי מ"ר מבונה	₪3,403
השבחה	**₪73,328**

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תוכניות בנין עיר והקלה, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1000/ג	13/12/2005	₪124,845	₪62,423
424-0465153	29/12/2017	אין השבחה	אין השבחה
הקלה	17/03/2024	₪73,328	₪36,664

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il