תאריך : 11.03.2026
מספר מינוי : 2195-2025
מספרנו : 652

לכבוד,

חיה בן יעקב

באמצעות השמאים נעמי קפלנר ושי סבג

בדוא"ל: nomi@bfks.co.il

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית גזר

באמצעות השמאי עמיר אהרני

בדוא"ל: amir215@zahav.net.il

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 48 בגוש 4751
רחוב גפן 27, משק 41, סתריה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר גז/4/ג, גז/1000, ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה (מס' בקשה 20230096).

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:
  - תכנית גז/4/ג - 15/11/1988.
  - תכנית גז/1000 - 13/12/2005.
  - אישור הקלות - 27/07/2025.
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 11/03/2026
- מועד הדיון: ביום ב', 5 בינואר 2026, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים נעמי קפלנר ושי סבג	05/11/2025
2	תגובה לתגובת המשיבה לשומה אחרת	05/12/2025
3	פרוטוקול ועדת המשנה לאישור הבקשה להיתר נשוא ההליך הנדון	20/07/2025
4	העתק רישום מפנקס הזכויות המיוחס לחלקה הנדונה	30/09/2025
5	מסמך תגובה לאחר דיון	13/01/2026
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי עמיר אהרוני	06/08/2025
2	תגובה לשומה אחרת	04/12/2025
3	הבהרה מטעם הוועדה המקומית גזר בעניין היתר בנייה מס' 9427	06/01/2026

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : תוספת רכיבי בנייה שונים בתחום חלקת מגורים של נחלה

גוש : 4751

חלקה : 48

שטח חלקה : 8,931 מ"ר

זכויות משפטיות : בר רשות

כתובת : רחוב גפן 27, משק 41, מושב סתריה, מועצה אזורית גזר.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הזכויות המוערכות מצויות בתחום חלקת המגורים (חלקה א') של נחלה חקלאית הידועה כחלקה 48 בגוש 4751, במושב סתריה שבתחום השיפוט של המועצה האזורית גזר.

הנחלה הינה נחלה פינתית, הממוקמת בקרן הרחובות הרימון ממזרח ורחוב הגפן מצפון.

מושב סתריה נוסד בשנת 1949 וממוקם ממזרח לכביש 40, בין צומת בילי"ו לבין העיר רמלה.

בשנת 1990 החלו להתגבש תכניות להרחבת היישוב ולהקמת שכונת הבנים, והחל משנת 1994 החלה השכונה להתאכלס על ידי הבנים הממשיכים.

היישוב שומר על צביון כפרי פעיל, וכיום מונה כ-250 משפחות, המחולקות בין אזור המשקים החקלאיים לבין שכונת הבנים, המהווה את שכונת ההרחבה.

שטחה הרשום של החלקה 8,931 מ״ר, צורתה רגולרית, דמוית מלבן, ופני הקרקע משופעים מדרום לצפון.

בתחום חלקת המגורים מצויים, בין היתר, בית מגורים המשמש את בעל המשק, יחידת מגורים לבן ממשיך וכן מבנה פל״ח.
מביקור שנערך בנכס עולה כי השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בנייה בנוי בפועל, וכי הבינוי הקיים תואם בעיקרו את המבוקש בבקשה, אשר עניינה באשרור ובהסדרה תכנונית של הבנייה הקיימת במקום.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - נחלה

מצפון - רחוב הגפן ומעברו נחלות

ממזרח - רחוב הרימון ומעברו נחלות

ממערב - נחלה

תצלום אוויר[1] של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו כחול):



[1] בהתאם ל-Gis המועצה האזורית גזר.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית גז/4</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 964 ביום 04/10/1962.

תכנית מפורטת למושב עובדים סתריה, החלה בתחום המושב ומסדירה את ייעודי הקרקע, חלוקת המגרשים והוראות הבנייה בתחום התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת **כמגרש 36 בייעוד "שטח חקלאי"**.

התכנית מגדירה אזור חקלאי כשטח המיועד בעיקרו לעיבוד חקלאי, לבנייני משק ולבית מגורים, בהתאם לתנאים המפורטים בלוח האזורים.

פירוט	חקלאי
שטח מינימלי של מגרש	10,000 מ"ר
שטח מקסימלי לבנייה במגרש	מגורים - 200 מ"ר ב-2 קומות
שטח מקסימלי לבנייני משק	לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה
מספר קומות מקסימלי בבית	2
חזית מינימלית של מגרש	30 מ'
קו בניין בחזית	לפי התשריט
קו בניין בצדדים	מגורים - 5 מ'. מבנה משק - 3 מ'.
קו בניין מאחור	8 מ'

לא יוקם יותר מבית מגורים אחד על מגרש שמותר להקים עליו בית מגורים.

6.2 **<u>תכנית גז/4/א</u>**[2]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1999 ביום 22/08/1965.

התכנית מתירה הקמת שתי יחידות דיור במגרש בשטח מרבי של 3,000 מ"ר, בשני מבנים נפרדים. השטח המבונה המותר ליחידת דיור אחת הינו עד 200 מ"ר ברוטו בקומה אחת, או עד 220 מ"ר ברוטו בשתי קומות.

סך השטח המבונה המותר לשתי יחידות הדיור יחדיו הינו עד 350 מ"ר.

[2] בהתאם לעמדות הצדדים .יודגש כי התכנית שאותרה באתרי התכנון אינה תואמת את הוראות התכנית המפורטות בשומות הצדדים.

מצב חדש

6.3. **תכנית גז/4/ב**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 ביום 16/06/1983.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות, בין היתר בנושאים הבאים:

קווי בניין:

1. קו בניין לחזית יהיה 5 מ' משפת הדרך המתוכננת ולא פחות מ-10 מ' מציר הדרך. הוראה זו תחול על דרכים פנימיות בלבד ולא על דרכים אזוריות או ראשיות.
2. קו בניין צדדי למבני משק חקלאי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרש המבקש.
3. מרחק בין מבנים למגורים הוא 5 מ' מינימום. בבתים קיימים המהווים מקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית לקבוע מרחקים אחרים, בכפוף לתכנית בינוי של המגרש.

גובה בניין:

קוטג', בית מגורים; 2 קומות על קרקע או על עמודים, ובלבד שגובה התקרה העליונה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי.

קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד.

גדרות:

מותר להקים גדר בגבול מגרש/חלקה בתנאי הסכמת שכנים, ובאין הסכמת השכנים ההכרעה בידי הוועדה המקומית. בחזית לדרך באזור המגורים אסורה גדר תיל.

כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית המאושרת תשארנה בתוקפן.

6.4. **תכנית משמ/55/גז**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3494 ביום 25/10/1987.

תכנית מפורטת לצרכי רישום מושב סתריה בספרי המקרקעין.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת **כמגרש 41, שייעודה חלקה א' של נחלה**, והיא מחולקת לשני תאי משנה: תא שטח עורפי בייעוד **'אזור חקלאי'** ותא שטח חזיתי בייעוד **'אזור מגורים ביישוב חקלאי'**.

אזור המגורים, ששטחו לא יפחת מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מיועד לבניית מבני מגורים ומבני משק, וכן מותר לקיים בו כל עיבודים חקלאיים. אזור זה, כאשר הוא חלק מחלקה בעלת שטח קרקע רציף, ימוקם בחלק החזיתי של החלקה בצמוד לדרך.

נשוא ההחלטה מצוי בתחום אזור זה.

באזור המשנה השני, שבו בניית מגורים אסורה, מותר להקים מבני משק חקלאיים ולקיים עיבודים חקלאיים בלבד.

6.5. **<u>תכנית גז/4/ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3589 ביום 31/10/1988.

שינוי הוראות קיימות וקביעת הוראות חדשות.

הוראות התכנית:

<u>יחידת דיור שלישית</u>:

1. בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.
2. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת, וגודלה של היחידה השלישית לא יעלה על 55 מ״ר.
3. יחידות מגורים אלו מותר לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.
4. על אף האמור, רשאית הוועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בניית יחידות המגורים ששטחה 55 מ״ר בדירה שנייה.

<u>עליית גג</u>:

תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה.

שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר למגורים.

<u>מבנה עזר בקומת עמודים</u>:

תותר הקמת מבני עזר לרבות בקומת עמודים, בשטח של 45 מ״ר שלא ייחשבו כקומה.

<u>סוכה וחדר כביסה</u>:

תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל עד 25 מ״ר.

<u>בריכת שחייה</u>:

תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח.

<u>מרתפים</u>:

תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התו״ב בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

<u>גובה המבנה</u>:

רום גובה מקסימלי של מבנה מגורים לא יעלה על 11 מ׳ מעל פני הקרקע.

<u>קו בניין צדדי</u>:

קו בניין צדדי לבתי מגורים יהיה 4 מ׳.

6.6. **<u>תכנית גז/1000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5463 ביום 28/11/2005.

תכנית מתאר מפורטת החלה בתחום נחלות (חלקות א׳) במושבים בתחום מרחב תכנון לודים עפ״י המפורט ברשימת המושבים (נספח ב׳), בין היתר בתחום מושב סתריה.

מטרות התכנית:

1. 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.
2. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בתחום המגורים אשר בחלקה א'.
3. צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
4. ניצול מושכל של התשתיות הקיימות במושב.
5. שמירת האופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו להמשיך בפועלם.
6. שמירה מרבית על קרקע חקלאית.

השימושים המותרים למטרות פל"ח בחלקה א'[3]:

1. 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 בניין משומשים.
2. מלאכה ותעשייה זעירה.
3. תעשייה חקלאית זעירה.
4. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים.
5. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
6. מבנה קייט כפרי.

הוראות ותנאי בנייה למבני פל"ח בחלקה א':

<u>הוראות כלליות</u>:

1. <u>מיקום מבנה</u>:

המבנה ימוקם בתחום השטח המותר[4] ובמקרה של מבנה צמוד דופן[5] גם בשטח הגובל בשטח המותר.

2. <u>תכנית בינוי</u>:

כתנאי למתן היתר בנייה תוגש לוועדה המקומית, תכנית בינוי של השטח המותר כחלק מהבקשה להיתר בנייה כמפורט בסעיף 23 להלן.

[3] שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד למגורים, למבני משק, וכן לעיבוד חקלאי ולגידול בעלי חיים.

[4] 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 דונם.

[5] מבנה פל"ח אשר כולו או רובו מצוי מחוץ לתחום השטח המותר, ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר, וניתן לו היתר בנייה כדין לפני יום 14/05/2000 (תאריך פרסום תמ"מ 7/3 בילקוט פרסומים) או כל מבנה שמתאים להוראות תקנות סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

סוג השימוש	מס' יח' בנחלה	סה"כ השטח לבנייה (עיקרי + שירות) בשטח המותר	גובה מרבי / מס' קומות	קווי בניין	מרווחים		
מבני פל"ח לשימושים כאמור בפרק ג' סעיף 19 (א'-ג')	-	עד 500 מ"ר	עד 5.2 מ' גובה שיא הגג מפני הקרקע	לפי תכנית מתאר/מפורטת החלה במקום	מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה אחר בנחלה	מרחק בין מבנה פל"ח לכל מבנה אחר בנחלה גובלת	מרחק בין מבנה פל"ח לבין כל מבנה שאיננו למגורים בנחלה גובלת
			עד 0 מ'		מינ' 25 מ'	מינ' 8 מ'	
מבני פל"ח לשימושים כאמור בפרק ג' סעיף 19 (ד')	-	עד 100 מ"ר (שטח זה יופחת משטחי בנייה מותרים לשטחי פל"ח)	עד גובה 3.4 מ' גג שטוח		-		
מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות כאמור בפרק ג' סעיף 19 (ה')	מבנה אחד בנחלה	לא יעלה על 45 מ"ר ולא יקטן מ-25 מ"ר	3.5 מ' קומה אחת		מרחק בין מבנה מגורים למבנה פועלים זמניים מינ' 5 מ'		
מבנים לאירוח כפרי כאמור בפרק ג' סעיף 19 (ו')	2 יח' לכל דונם מתחום המגורים, ולא יותר מ-4 יח'	לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-25 מ"ר ליח"ד אחת (שטח זה יופחת משטחי בנייה מותרים לשטחי פל"ח)	3.5 מ' קומה אחת	קדמי - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'	מרחק בין מבנה מגורים למבנה קייט מינ' 10 מ' (לא תותר הקמת מבנים לקייט בצמוד למבנה המגורים)		
סה"כ כל השימושים	**500 מ"ר**						

הוראות כלליות בנוגע למבנה פל"ח ומבנים מיוחדים:

<u>תשתיות</u>:

1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפל"ח, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחנייה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, זאת בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
2. מבקש היתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר הבנייה או השימוש למבנה.
3. הוועדה המקומית תוכל לסרב ליתן היתר בנייה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

<u>הגבלות בחלקות ב'</u>:

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

<u>חנייה ותחבורה</u>:

1. הגישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים סטטוטוריות.

   לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מעורף החלקה.

   לא תותר גישה למבנה פל"ח במישרין מרשת דרכים ארצית.
2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צימדי חלקות.

3. החנייה תהא בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבנייה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.
4. כל מקומות החנייה יהיו בתחום הנחלה בשטח המותר לפעילות לא חקלאית.
5. במידת הצורך לאפשר נגישות למבנה פל"ח באמצעות דרך שירות בתחום חלקה א'.
6. לא תותר הכשרת או הצבת מגרשים לחניית רכב בלבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א' מחוץ לתחום המגורים.
7. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת יותר מ-5 מקומות חנייה עפ"י התקן התקף.

6.7. **<u>תכנית גז/מק/22/4/(426-0568527)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8984 ביום 16/07/2020.

תכנית מפורטת החלה בתחום מושב סתריה.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית נועדה להסדיר את אי ההתאמות בין המצב הפיזי הקיים בשטח לבין הגבולות הרשומים כפי שנקבעו על ידי מנהל מקרקעי ישראל והמרכז למשבצות חקלאיות.

מטרת התכנון היא ליצור התאמה בין התכנון לבין הרישום בספרי המקרקעין ולהביא להסדרה תכנונית של גבולות החלקות, כאשר ההסדרה בין המצב הקיים לבין התכנון המוצע מבוססת על סדרת מדידות מפורטות שנערכו בכל המוקדים המבוקשים, על בסיס מיפוי פוטוגרמטרי עדכני, וברקע הגבולות הרשומים המוצגים באופן מדויק.

התכנית מציגה אך ורק את השינויים שהושגו בהסכמה בין החברים המעורבים.

עם אישור התכנית ימשיך המושב ויפעל לביצוע תכנית לצרכי רישום ולרישומה בספרי המקרקעין.

מטרות התכנית:

1. הסדרת גבולות מגרשים בחלק מתחום התכנית, בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א' לחוק התכנון והבנייה ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע ומספר יחידות הדיור.
2. החלפת שטחים בין שטח חקלאי, שטח פרטי פתוח, דרך, מגורים ביישוב כפרי ומבני ציבור ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
3. החלפת שטחים בין מגורים ביישוב כפרי, משק עזר ודרך, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע. לפי סעיף 62א(א)1.
4. הרחבת דרך פנימית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)2.
5. שינוי גבול השטח המיועד למגורים ביישוב כפרי ("הכתם הצהוב") בחלק מהנחלות בהתאם לבינוי הקיים ללא שינוי השטח למגורים בכל נחלה ונחלה (לפי סעיף 62א.(א)1).
6. יצירת זיקת הנאה למעבר תשתיות לפי סעיף 62א(א)19.
7. שינוי קו בניין אחורי לפי סעיף 62א(א)4.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת **כמגרש 41, המהווה את חלקה א' של נחלה**, המחולקת לשני תאי משנה:

תא שטח עורפי בייעוד **'אזור חקלאי'** (תא שטח מספר 41B ששטחו כ-5.285 דונם[6]) ותא שטח חזיתי בייעוד **'מגורים ביישוב כפרי'** (תא שטח מספר 41A ששטחו כ-3.646 דונם).

חלק מאזור המגורים, בקרן הרחובות הרימון והגפן הופרש לטובת **'דרך מוצעת'** (תא שטח מספר 915 ששטחו כ-163 מ"ר).

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>:

מגורים ביישוב כפרי:

<u>שימושים</u>:

1. בנחלות תותר הקמת שלוש יחידות דיור: למתיישב, להוריו ולבן ממשיך.
2. שטח הדירות של המתיישב והבן הממשיך יהיה בהתאם לתכנית המאושרת וגודלה של היחידה השלישית, לא יעלה על 55 מ"ר.
3. יחידות מגורים אלו מותר לבנות בלא יותר מאשר שני מבנים.
4. אע"פ האמור, רשאית הוועדה המקומית במקרים מיוחדים ובאישור בעל הקרקע להתיר בניית יחידת המגורים ששטחה 55 מ"ר כדירה שנייה.
5. תותר הקמת עליית גג בכל בית מגורים בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבנייה המותר למגורים.
6. תותר הקמת מבני עזר לרבות בנייה בקומת עמודים בשטח של 45 מ"ר שלא יחשבו כקומה.
7. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח כולל של 25 מ"ר.
8. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בכפוף לקיום התנאים שקבעה הוועדה המחוזית כנספח.
9. תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.
10. מרחק בין מבנים למגורים הוא 5 מ' מינימום. בבתים קיימים המהווים מקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית לקבוע מרחקים אחרים, בכפוף לתכנית בינוי של המגרש.
11. מותר להקים גדר בגבול מגרש/חלקה בתנאי הסכמת השכנים, ובאין הסכמת השכנים ההכרעה בידי הוועדה המקומית. בחזית לדרך באזור המגורים אסורה גדר תיל.

דרך מוצעת:

בתא שטח 915 תותר הקמת מקלט ציבורי.

[6] בהתאם למפת מדידה כפי שמופיע במסגרת תכנית הבקשה להיתר, התואם לטבלת שטחי המגרשים של התכנית הנדונה, כפי שמופיעה באתר רשות מקרקעי ישראל.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

ייעוד	גודל מגרש כללי	שטחי בנייה				מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים ביישוב כפרי	2,000 מ"ר (1)	405 מ"ר (2)	70 מ"ר (3)	(4)		2 (5)	11	2 (6)	1

הערות ברמת הטבלה:

קו בניין: צידי ימני וצידי שמאלי - 4 מ', אחורי 0 מ', קדמי - 5 מ'.

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום, הערה: שטח מזערי של מגרש מגורים ביישוב כפרי 2,000 מ"ר ומקסימלי 4,000 מ"ר.

(2) 2 יחידות למתיישב ולבן ממשיך בשטח כולל של 350 מ"ר ולא יותר מ-200 מ"ר ליחידת דיור בודדת ובנוסף יח' הורים בשטח של עד 55 מ"ר. תותר הקמת עליית גג בכל יחידת דיור בנוסף לשטח הבנייה המותר למגורים.

(3) מבנה עזר בשטח של עד 45 מ"ר, סוכה וחדר כביסה על גג שטוח של בית מגורים בשטח של עד 25 מ"ר.

(4) תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

(5) 2 יחידות דיור למתיישב ולבן ממשיך ובנוסף יחידת דיור שלישית להורים.

(6) תותר הקמת עליית גג בכל יחידת דיור בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה.

הוראות נוספות:

חניה:

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בנייה בתחום המגרש.

חלוקה ו/או רישום:

תנאי להוצאת היתר בנייה - אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב - 1965.

רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב - 1965.

מבנים קיימים:

1. מבנים ללא היתר אשר אינם עומדים בקווי בניין עפ"י תכנית זו ואשר מהווים סטייה ניכרת, יהרסו כתנאי למימוש הזכויות בתא השטח.
2. מבנים ללא היתר אשר ניתן לאשרם בכפוף לכך שהשימושים בהם נעשה עפ"י תכנית בתוקף, ואשר אינם מהווים סטייה ניכרת, יוכשרו בעת הגשת תכנית בנייה להיתר.
3. מבנים עם היתרים החורגים מקווי בניין לא יהוו סטייה מהתכנית ובכפוף לכך שהשימוש בהם נעשה עפ"י תכנית בתוקף.

6.8. **<u>תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה</u>**

ביום 07/08/2024 פורסם ברשומות חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 155), התשפ"ד-2024, במסגרתו נוסף לחוק סעיף 147ב, אשר מעגן כהסדר קבע את האפשרות למתן הקלה לפיצול יחידת דיור צמודת קרקע והוספת יחידת דיור נוספת, מעבר למספר יחידות הדיור המרבי המותר לבנייה במגרש על פי הוראות התכנית החלה, וכן את האפשרות למתן הקלה לתוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת או שילוב של שניהם, אף אם נקבע בתכנית כי מדובר בסטייה ניכרת, והכול בכפוף לתנאים הבאים:

1. שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת אינו פחות מ-120 מ"ר, וזאת במקרה שבו ההקלה ניתנת בדרך של פיצול יחידות הדיור הקיימת וללא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.
2. תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ"ר, כאשר שטח הבנייה לשם הקמת מרחב מוגן ייכלל במסגרת תוספת השטח.
3. (א) שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.

(ב) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח שגודלו אינו פחות מהשטח המזערי למרחב מוגן שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת, אלא אם כן ניתן פטור לעניין זה לפי אותו חוק;

(ג) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת;

4. התכנית נכנסה לתוקף לפני יום ט"ו באב התשע"ז (07/08/2017).
5. במועד הגשת הבקשה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), ככל שנקבעה; ואם לא נקבעה מגבלה כאמור, יחולו הוראות סעיף קטן (ד).
6. המגרש, כולו או חלקו, אינו נמצא במתחם השפעה או במתחמי ההשפעה הזמניים, כהגדרתם בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.

(ט) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתוכנית החלה על המגרש, בהקלה לפי סעיף זה הניתנת בדרך של פיצול ובלא תוספת שטח, תתיר הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח יחידת הדיור שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תוכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח ששינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח המחסן ששינוי השימוש בו יותר לא יעלה על 7.5 מ"ר, והכול בכפוף להוראות כל דין לעניין גובה מזערי של חדרים ושל דירות למטרת מגורים.

(יא) על אף האמור בתוספת השלישית, על השבחה במקרקעין בשל מתן הקלה לפי סעיף זה, למעט השבחה בשל התרת שינוי השימוש בשטח מרתף או מחסן כאמור בסעיף קטן (ט) או השבחה

בשל תוספת שטח, תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה (בסעיף קטן זה – היטל מופחת);

מחצית ההיטל המופחת תשולם בעת קבלת ההיתר שלא היה ניתן לתיתו אלמלא מתן ההקלה, ויתרת ההיטל המופחת תשולם בעת מימוש זכויות במקרקעין כמשמעותו בפסקה (3) להגדרה "מימוש זכויות" שבתוספת השלישית, לאחר מתן ההקלה.

(יב) לא היה ביחידת הדיור הקיימת ערב מתן ההקלה מרחב מוגן, יחולו הוראות אלה:

(1) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח - יותנה מתן ההקלה בשיפורי מיגון באחד מחדרי יחידת הדיור הקיימת, אם הרשות המוסמכת הורתה כך;

(2) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח - יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן או שיפורי מיגון ליחידת הדיור הקיימת, והכול בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.

7. **רישוי**[7]

7.1 **היתר בנייה מספר 914 מיום 22/01/1961**

תוספת לסככה קיימת.

להלן פירוט השטחים הבנויים בהיתר והתוספת המבוקשת:

רכיב בינוי	שטח בנוי
מגורים קיים	70.00 מ"ר
רפת קיימת	19.97 מ"ר
סככה קיימת	18.80 מ"ר
מחסן קיים	16.00 מ"ר
בית אימון קיים	102.00 מ"ר
סככת סוללה קיימת	102.00 מ"ר
תוספת סככה	84.00 מ"ר

7.2 **היתר בנייה מספר 1718 מיום 17/02/1963**

תוספת 2 מרפסות של 22.5 מ"ר לבית מגורים קיים.

7.3 **היתר בנייה מספר 9427 מיום 20/03/1975**

בהתאם להיתר המילולי צוין כדלקמן:

הריסת בית מגורים ומבנה משק קיימים, והקמת בית מגורים חדש הכולל:

מרתף תת קרקעי הכולל גם שירותים, ומעליו יחידת דיור הכוללת: 4 חדרים, הול, מטבח, שירותים, חדר משק ומקום חניית רכב.

[7] תיק בניין מספר 31203576.

בהתאם לתכנית היתר הבניה, צוין הקמת מבנה מגורים לפי פירוט שטחי הבנייה הבאים:

רכיב בינוי	שטח בנוי
מגורים	110.55 מ״ר
מוסך	37.9 מ״ר [8]

7.4. **<u>בקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023</u>**

מהות הבקשה[9]:

1. אשרור תוספת בנייה לבית בעל המשק הכולל הקמת ממ״מ, פירוק גגון בחניה והחלפה לפרגולת סנטף ושני משטחי חניה + הריסת פיתוח חורג מגבול המגרש.
2. ביטול הריסה ואשרור בית לבית ממשיך הכולל הקמת ממ״ד ושני משטחי חניה.
3. פיצול יחידת דיור במפלס תחתון בבית לבעל המשק ללא תוספת זכויות בנייה הכולל משטח חניה והחלפת סככת כניסה לפרגולת סנטף.
4. הסבת מבנה חקלאי קיים בהיתר לפל״ח בית מלאכה: מעבדה וסטודיו לצילום הכולל משטח חניה.
5. שינויים בפיתוח.
6. הריסת חממות ומחסן[10].
7. הריסת פיתוח חורג מגבול מגרש.

במסגרת הבקשה להיתר פורסמו הקלות בזה הנוסח[11]:

1. הקלה לתוספת שטח עיקרי של עד 3.48% משטח המגרש (3,646 מ״ר) המהווים 126.96 מ״ר שטח עיקרי, סה״כ שטח בנייה עבור 2 יח״ד ויחידה מפוצלת 476.96 מ״ר[12].
2. פיצול יחידת דיור בבית בעל המשק ללא תוספת זכויות בנייה, שטח היחידה המפוצלת 84.22 מ״ר.
3. הקלה במספר הקומות 3 במקום 2 המותרים (קומת קרקע מפלס תחתון עבור יחידה מפוצלת).
4. הקלה בשטח עיקרי המותר לבנייה בקומה ליחידה: 276.99 מ״ר במקום 200 מ״ר המותרים.
5. הקלה בקו בניין צידי (דרומי) 3.7 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים.
6. הקלה בשטח העיקרי המותר לבנייה ביחידת דיור אחת: 279 מ״ר במקום 220 מ״ר המותרים.
7. הקלה בקו בניין צידי (צפוני) לקיר עם פתחים עד 10%: 4.85 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים.

[8] בהתאם לחישובי השטחים, ללא רצפה וקירות.
[9] כמפורט בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה גזר מספר 20250008 מיום 27/07/2025.
[10] בהרמוניקת הבקשה להיתר בנייה מיום 18/05/2025 צוין גם הריסת סככה חורגת מהיתר.
[11] בהתאם להקלות שפורטו במסגרת ועדת המשנה שאישרה את הבקשה להיתר שהינו המועד העדכני ביותר ולאחר אישורה של הוועדה המקומית. קיימת שונות מסוימת ביחס לחלק מההקלות שצוינה בהרמוניקת הבקשה.
[12] בישיבת ועדת המשנה נרשם במהות הבקשה, שטח עיקרי ממוצע המיוחס לבית המגורים של הבן הממשיך בהיקף של 110.44 מ״ר. שטח זה שגוי בהשוואה להרמוניקת הבקשה להיתר וההקלות המבוקשות (שטח עיקרי מוצע למגורים בהיקף של 473.13 מ״ר במקום 476.96 מ״ר במסגרת ההקלה).

להלן טבלת השטחים המבוקשים[13]:

שטחים עיקריים:

הקומה והמפלס בבניין	השטחים העיקריים								סה"כ	
	בית לבעל המשק		בית לבן ממשיך		יחידה מפוצלת		פל"ח מלאכה		פל"ח	מגורים בעל המשק
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
מפלס תחתון (2.69 מ' -)						84.22 מ"ר			0.00 מ"ר	84.22 מ"ר
קרקע	110.55 מ"ר	103.70 מ"ר		114.29 מ"ר				38.95 מ"ר	38.95 מ"ר	328.54 מ"ר[14]
קומה א'		64.22 מ"ר							0.00 מ"ר	64.22 מ"ר
סה"כ	**110.55 מ"ר**	**167.92 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**114.29 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**84.22 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**38.95 מ"ר**	**38.95 מ"ר**	**476.98 מ"ר[15]**

שטחי שירות:

הקומה והמפלס בבניין	חלקי שירות - בית מגורים בעל המשק			סה"כ שטחי שירות	פרגולות - כתוספת לסך השטחים
	ממ"מ מוצע	גגון כניסה מוצע	בליטות הגג		
מפלס תחתון (2.69 מ' -)					
קרקע	13.25 מ"ר	2.75 מ"ר	4.16 מ"ר	**20.16 מ"ר**	34.40 מ"ר
קומה א'					

הקומה והמפלס בבניין	חלקי שירות - בית מגורים בן ממשיך		סה"כ שטחי שירות
	ממ"מ מוצע	בליטות הגג	
מפלס תחתון (2.69 מ' -)			
קרקע	13.12 מ"ר	11.26 מ"ר	**24.38 מ"ר**
קומה א'			

הקומה והמפלס בבניין	פרגולות (כתוספת לסך השטחים) - יחידה מפוצלת
מפלס תחתון (2.69 מ' -)	5.45 מ"ר

בתאריך 27/07/2025 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס' 20230096/1 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

[13] בהתבסס על טבלת שטחים עדכנית באתר הוועדה המקומית מיום 18/05/2025.
[14] שטח מגורים המיוחס לבית המגורים של בעל המשק והבן הממשיך
[15] בטבלת השטחים בבקשה ופרוטוקול ישיבת ועדת המשנה נרשם שטח כולל של 476.96 מ"ר.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 30/09/2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	4751
חלקה	:	48
שטח חלקה	:	8,931 מ״ר
בעלויות	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
הערות	:	החלקה נוצרה מכוח שטח פרצלציה לא רצונית מס׳ 133/2023/19 מיום 05/03/2023 ; מספרה הקודם של החלקה 4751/27.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית גז/1000 ואישור הקלות ומימוש בדרך של היתר בנייה.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקשת	ההשבחה לפי שומת המשיבה
גז/1000	לא חלה השבחה	₪ 5,921
אישור הקלות	₪ 211,984	₪ 1,106,151

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
גז/1000		
שווי מ"ר מבונה פל"ח	מאמצים את קביעת שמאי המשיבה	₪ 460
שווי מ"ר מבונה מגורים		₪ 1,800
קיזוז חצר	בגין תוספת שטחי הפל"ח מתקיים אובדן של שטח חצר עיקרית, אשר הובא בחשבון בשיעור 0.25.	בגין תוספת שטחי הפל"ח מתקיים אובדן של שטח חצר עיקרית, אשר הובא בחשבון בשיעור 0.15.
אישור ההקלות		
מהות ההשבחה	תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית בסך 38.9 מ"ר, הסבת שטח שירות במרתף לעיקרי ופיצול יחידת דיור.	תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית בסך 123.13 מ"ר ופיצול יחידת דיור.
סיווג קומת המפלס התחתון ומקור החיוב בגינו	קומת המרתף נבנתה מכוח היתר בנייה משנת 1975, ולפיכך לא חלה בגינה השבחה. בנוסף נטען כי הוועדה התירה הקמת מרתפים עוד טרם אישור תכנית גז/4/ג משנת 1988.	מדובר במפלס תחתון של קומת הקרקע שנוצר מכוח הקלות לתוספת שטחים עיקריים, ולפיכך יש לחייב בגינו במועד אישור ההקלות. עוד נטען כי היתר הבנייה משנת 1975 לא התיר הקמת מרתף, וכי השטחים הבנויים במפלס זה נבנו ללא היתר ומבוקש לאשרם בדיעבד במסגרת הבקשה להיתר.
מוסך חניה	לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם היה בנוי מוסך בהיתר בשטח של 37.9 מ"ר. במצב החדש, בהתאם לתכנון המוצע, נהרס שטח זה ובמקומו נבנה בית מגורים, ולפיכך יש להביא את שטח המוסך בחשבון במסגרת המצב הקודם.	נטען כי שטח המוסך מהווה חלק משטחי השירות המותרים, וכי הוא נכלל בתחשיבי מצבי התכנון שהוצגו.
מקדמי שווי	מרתף שירות - 0.7[16] מרתף עיקרי - 0.75	מרתף שירות - 0.5. מרתף עיקרי - 0.75
שטח אקוי' להשבחה	23.1 מר"א	88 מר"א
השבחה בגין פיצול יחידת דיור	יושם מקדם אקוי' בגין מרתף עיקרי בשיעור 0.75 וכן מקדם שוליות בשיעור 0.9. ביחס למצב החדש יושם מקדם שווי בשיעור 0.85 ומקדם אי סחירות בשיעור 0.8.	יושם מקדם אקוי' בגין מרתף עיקרי בשיעור 0.75 ומקדם אי סחירות בשיעור 0.8. ביחס לשטח זה יוחס מקדם השבחה בשיעור 0.25.
שטח אקוי' להשבחה	0.4 מר"א	12.6 מר"א
מקדם התכלות ההקלות	0.9	ללא
ערכי שווי	₪ 10,000	₪ 11,000

[16] במסגרת הדיון טענו למקדם זהה בשני מצבי התכנון בשיעור של 0.75.

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן</u>:

12. **<u>כללי - שאלת סיווג קומת המרתף וביסוס מקור ההשבחה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר נשוא ההליך הנדון מבוקש פיצול יחידת מגורים במפלס 2.69-, המפלס התחתון של המבנה.

בין הצדדים קיימת מחלוקת באשר לסיווגו התכנוני של מפלס זה ולהשלכת סיווגו על מקור ההשבחה ומועד היווצרותה.

בלב הדיון עומדת השאלה האם מדובר בקומת מרתף או במפלס תחתון המשויך לקומת הקרקע, וכן האם שטחי היחידה המפוצלת מהווים תוספת זכויות מכוח ההקלות שאושרו, או שמא מקורם בזכויות על-פי התשתית התכנונית התקפה שקדמה לאישור ההקלות ו/או מכוח היתרי בנייה שבמסגרתם אושרו שטחי מרתפים עובר לאישור הבקשה.

אדגיש כי הכרעה במחלוקת זו תוצג עובר לפירוט מדרגות ההשבחה, שכן יש לה משמעות להיווצרות מדרגת השבחה נוספת עובר למועד אישור ההקלות, ולאופן בחינת ההשבחה במסגרת מדרגת ההקלות.

12.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי היתר הבנייה מספר 9427 משנת 1975 כולל מלל מפורש המתייחס למרתף תת-קרקעי הכולל שטחי שירות, מעליו יחידת דיור בת ארבעה חדרים, וכן קומה נוספת מעבר לשטח של 110 מ״ר שאושר בהיתר.

לדבריהם, קיימת סתירה בין המלל שבהיתר לבין התשריט שצורף לו, והאשרור שניתן נועד להסדיר וליישב פער זה, ולא להכשיר בנייה חדשה.

לשיטתם, אף אם המרתף אינו מופיע באופן ברור בתשריט, הוא קיים בפועל והמלל שבהיתר מתייחס אליו במפורש, ומשכך אין לקבל את הטענה כי האשרור נועד להכשיר שטחים שנבנו ללא היתר.

עוד מציינים כי שמאי המשיבה עצמו הציג היתר בנייה למשק 41 מיום 18/12/1980, כ-8 שנים טרם אישור תכנית גז/4/ג, המלמד כי היתרים להקמת מרתפים ניתנו אף בטרם אישור תכניות מאוחרות.

לבסוף נטען כי אף אם לא תוכר קומת מרתף מכוח ההיתר הספציפי, יש להביא בחשבון כי הוועדה אפשרה הקמת מרתפים מכוח התכניות התקפות שקדמו לאישור תכנית המרתפים משנת 1988, תכניות שבגינן לא קמה חבות בהיטל השבחה.

12.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

לגישת שמאי המשיבה, המפלס בגובה 2.69 מ׳ - מהווה מפלס תחתון של קומת הקרקע ואינו מוגדר תכנונית כקומת מרתף.

לדידו, בהתאם להוראות תכנית גז/4/ב, קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד, ולפיכך מדובר ביחידה מפוצלת הכוללת מפלס נוסף באותה קומה.

עוד מציין כי בתשריט היתר הבנייה משנת 1975 אין אזכור מפורש למרתף, לא בחתכים ולא בטבלת השטחים. בנוסף, טוען כי בפרסום ההקלה צוין כי מדובר בהקלה לשטח עיקרי בקומה בהיקף של 276 מ״ר במקום 200 מ״ר, דבר המלמד כי הקומה התחתונה נתפסה כחלק מקומת הקרקע, שאם לא כן לא היה צורך בהקלה לתכסית אילו היה מדובר במרתף.

עוד נטען כי גם בהיתר הבנייה מספר 9427 משנת 1975 אין מדובר בקומת מרתף חלקית המאושרת למגורים, אלא במפלס תחתון הכולל שטחי שירות, אשר לכל היותר שימשו למגורים ללא היתר. לשיטתו, לשון החלטת הוועדה מתייחסת במפורש לאשרור שטחים שנבנו ללא היתר.

עוד הוצגה הבהרה מטעם הוועדה המקומית גזר, לפיה תכנית היתר מקורית שכללה מרתף בוטלה ובמקומה אושרה תכנית שאינה כוללת קומת מרתף. כמו כן הודגש כי התכניות שקדמו לאישור ההיתר לא קבעו זכויות בנייה למרתפים.

אשר על כן, טוען שמאי המשיבה כי יש לחייב בגין תוספת שטחי המרתף המיוחסים ליחידה המפוצלת למועד אישור ההקלות, שכן הן אלה שאפשרו את תוספת השטחים האמורה.

12.3. **<u>הכרעה</u>**

טרם אתייחס לשאלת קיומה של קומת מרתף בנכס הנדון, ולאפשרות הקמתה עובר לאישור תכנית גז/4/ג ולאישור ההקלות במסגרת הבקשה להיתר, אבחן תחילה את הגדרת ״קומת מרתף״ בהתאם להוראות התכניות והתקנות הרלוונטיות.

בהמשך לכך אתייחס למקור ההשבחה הנטען ולבסיס התכנוני לייחוסה.

12.3.1. **<u>שאלת סיווג המפלס התחתון</u>**

לצורך בחינת סיווגו התכנוני של המפלס התחתון, בחנתי את ההגדרה הראויה למפלס זה על בסיס המקורות הבאים:

המצב הפיזי והטופוגרפי של המגרש:

בשל טופוגרפיית המגרש המשופע מדרום לצפון, נוצר מצב בו קיימת קומת מרתף המצויה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עם גישה חיצונית נפרדת, כאשר חלקה הדרומי של קומת הקרקע בנוי מעליה. במצב תכנוני זה המפלס התחתון מתפקד כקומת מרתף מבחינה מבנית.

מדובר אפוא במפלס המצוי ברובו מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואשר תפקודו הממשי תואם מאפייני קומת מרתף.

בחינת הבקשה להיתר והחלטת הוועדה באישור ההקלות במושא ההחלטה:

מעיון בהרמוניקת היתר הבנייה (טבלת השטחים ותכניות ההיתר) וכן בנוסח ההקלות, ניכר כי הוועדה המקומית אינה מתייחסת למפלס 2.69 מ׳ - כמפלס בנייה המהווה חלק מקומת הקרקע, אלא כקומת מרתף.

ראשית, שטח היחידה המפוצלת סומן במפלס נפרד מקומת הקרקע, במפלס 2.69 מ׳ -.

שנית, במסגרת ההקלות הוגשו ההקלות הבאות, המחזקות מסקנה זו:

<u>הקלה בשטח הבנייה בקומת הקרקע</u>:

אושרה הקלה לשטח בנייה בקומה של 214.25 מ״ר במקום 200 מ״ר המותרים.

בהתאם להיתר, שטח קומת הקרקע חושב מהשטח הקיים של 110.55 מ״ר ובתוספת של 103.7 מ״ר שיושמה בתחום קומת הקרקע, ובסך הכול 214.25 מ״ר.

אילו שטח היחידה המפוצלת היה מהווה חלק ממפלסי קומת הקרקע, היה שטח זה נכלל במסגרת ההקלה בתכסית שטח קומת הקרקע.

אי הכללתו מעידה כי הוועדה רואה במפלס היחידה המפוצלת כקומת מרתף ולא כחלק מקומת הקרקע.

<u>הקלה במספר הקומות</u>:

במסגרת הבקשה צוין בטבלת השטחים כי קיימת קומת קרקע ומבוקשת תוספת קומה א׳ - כלומר שתי קומות. ואולם, התבקשה הקלה ל-3 קומות במקום 2 המותרות, שכן המפלס התחתון יוחס כקומה נוספת.

משמעות הדבר היא כי הוועדה המקומית רואה במפלס זה קומה עצמאית, היינו קומת מרתף, ולא מפלס פנימי המשויך לקומת הקרקע.

מדיניות הוועדה המקומית בהיתרים בסביבה:

ניתן ללמוד על מדיניות הוועדה המקומית ביחס להגדרת מפלסי הקומות מהיתר בנייה מס׳ 18449, שהופק בתחום נחלה סמוכה בגו״ח 4751/32, המשקפת טופוגרפיה משופעת דומה, במסגרתה נוצר מפלס תחתון עם נגישות חיצונית ומעליו קומת קרקע, בדומה לענייננו.

באותו מקרה הגדירה הוועדה את המפלס התחתון כקומת מרתף. מכאן שנוהג הוועדה מלמד כי במצבים תכנוניים דומים רואה היא במפלס תחתון מסוג זה קומת מרתף.

הגדרות קומת מרתף בהתאם לתקנות סטייה ניכרת:

בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, קומת מרתף מוגדרת כחלק מבניין אשר החלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע או פני הרחוב.

המפלס התחתון שבנדון מצוי במרביתו מתחת למפלס פני הקרקע לאורך יותר מפאה אחת, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מ׳ מפני מפלס פני הקרקע (מפלס 0.00 / מפלס הכניסה הקובעת).

לפיכך, גם בהתאם להגדרה התקנונית, המפלס התחתון שבנדון עונה על הגדרת קומת מרתף.

מן המקובץ לעיל עולה כי המפלס התחתון במבנה הנדון מהווה קומת מרתף, ואינו מפלס תחתון המשויך לקומת הקרקע.

12.3.2. **<u>בחינת מקור זכויות הבניה בגין שטחי היחידה המפוצלת במפלס 2.69 - (קומת המרתף)</u>**

לאחר שנקבע כי המפלס התחתון מהווה קומת מרתף, יש לבחון את מקור זכויות הבניה בגין שטחי היחידה המפוצלת בקומה זו - האם מדובר בתוספת זכויות מכוח הקלה, או שמא בשטחים שמקורם בזכויות קיימות מכוח התשתית התכנונית התקפה.

במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה כמותית והקלה לפיצול יחידת דיור בבית בעל המשק.

מעיון בהוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה עולה כי החוק מאפשר פיצול דירה קיימת ב-3 דרכים: פיצול הדירה הקיימת, תוספת שטח עבור יחידה חדשה, ושילוב בין פיצול לתוספת בניה.

סעיף 147ב(2) לחוק קובע כי תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ״ר, כאשר שטח בנייה לשם בניית מרחב מוגן נכלל במניין זה.

מן ההוראה האמורה עולה כי המחוקק תחם במפורש את היקף תוספת השטח האפשרית מכוח הקלה לתקרה מרבית של 45 מ״ר.

בענייננו נטען כי שטח היחידה המפוצלת במפלס התחתון, בהיקף של 84.22 מ״ר, נוצר כתוצאה מתוספת שטחים בדרך של הקלה.

טענה זו אינה מתיישבת עם המגבלה הסטטוטורית האמורה, שכן ככל שמדובר בתוספת שטח מכוח סעיף זה, היקפה אינו יכול לעלות על 45 מ״ר.

לא ניתן אפוא לייחס להקלה תוספת בהיקף העולה באופן מהותי על התקרה שנקבעה בחוק.

לפיכך נשאלת השאלה האם יתרת השטח שמעבר ל-45 מ״ר, מיוחס להקלה כמותית?

במסגרת הבקשה להיתר הודגש במפורש כי מדובר בפיצול יחידת דיור במפלס התחתון בבית לבעל המשק, **ללא תוספת זכויות בנייה**.

עוד צוין בתכנית ההיתר כי מדובר באשרור תוספת בנייה במפלס 2.69 מ׳ - עבור יחידה מפוצלת.

נפקא מינה כי מדובר בפיצול יחידה קיימת על בסיס זכויות הבנייה הקיימות, ולא בתוספת שטחים חדשים מכוח הקלה.

יתרה מכך, סעיף 147ב(ב)(3)(ב) לחוק התכנון והבנייה קובע כי מקום שבו הבקשה להקלה כוללת תוספת שטח שגודלו אינו פחות מן השטח המזערי למרחב מוגן, יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן **ביחידת הדיור הנוספת** ,אלא אם ניתן פטור כדין. הוראה זו מבטאת זיקה נורמטיבית בין תוספת שטח מהותית מכוח ההקלה לבין חובת הקמת ממ״ד ביחידה המתווספת.

עם זאת, בסעיף 147ב(יב) לחוק נקבע כי כאשר ערב מתן ההקלה לא היה מרחב מוגן **ביחידת הדיור הקיימת** ,הרי שבמקרה שבו הבקשה כוללת תוספת שטח יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן או בשיפורי מיגון **ביחידת הדיור הקיימת**.

הוראות אלו יוצרות קושי פרשני מסוים באשר למיקום חובת המיגון במקרה של תוספת שטח במסגרת פיצול יחידת דיור, שכן בעוד שסעיף קטן (ב)(3)(ב) קושר את חובת הקמת הממ״ד ליחידת הדיור הנוספת, סעיף קטן (יב) מפנה את חובת המיגון ליחידת הדיור הקיימת.

בענייננו, במסגרת הבקשה להיתר נבנה ממ״ד ביחידת הדיור הקיימת בלבד, ולא ביחידה המפוצלת. מצב דברים זה מתיישב עם הוראת סעיף 147ב(יב) לחוק, אך אינו מתיישב עם הטענה כי מדובר בתוספת שטח מהותית מכוח ההקלה, שכן אילו אכן הייתה תוספת השטח מיוחסת להקלה לפי סעיף 147ב, היה מקום - בהתאם לסעיף 147ב(ב)(3)(ב) - להתנות את מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן גם ביחידת הדיור הנוספת. כך גם נקבע במסמך מדיניות בנושא ״פיצול יחידת דיור צמודת קרקע״ על- פי תיקון 155 לחוק התו״ב, המפורסם באתר הועדה המקומית.

נמצא אפוא כי אופן יישום דרישות המיגון במסגרת ההיתר מחזק את המסקנה שלפיה אין מדובר בתוספת זכויות בנייה מהותית מכוח ההקלה, אלא בפיצול יחידה קיימת על בסיס שטחים וזכויות שהיו קיימים במקרקעין.

בנסיבות העניין, אין מדובר בתוספת זכויות בנייה מכוח הקלה לפי סעיף 147ב לחוק, שכן תוספת השטח המיוחסת להקלה חורגת באופן מהותי מהמגבלה הסטטוטורית של 45 מ״ר הקבועה בסעיף 147ב(ב)(2).

לא נעלם מעיני כי סעיף קטן (ט) בהוראות תיקון 155 קובע כי בפיצול יח״ד קיימת ללא תוספת שטח, תתיר הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח יחידת הדיור המתווספת, בשטח שנועד לשמש שטח שירות של המרתף לשימוש של שטח עיקרי למטרת מגורים ועד לסך של 60 מ״ר בלבד. אלא שבמקרה הנדון שטח המרתף לא הוגדר באופן סטטוטורי כשטח שירות, במסגרת הוראות התכנית.

משכך, יש לראות בפיצול היחידה במפלס 2.69 -, בקומת המרתף, כמימוש של זכויות בנייה קיימות או כהסדרה תכנונית של שטחים שנבנו בפועל, במסגרת התכנון התקף, תכנית גז/4/ג שאושרה בשנת 1988 המתירה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע, ולא כהענקת זכויות בנייה חדשות מכוח הקלה.

בהתאם לכך, יש לבחון את ההשבחה על בסיס הזכויות שהיו קיימות במקרקעין ערב אישור ההקלה, ולא כנגזרת של תוספת זכויות בנייה מכוח תיקון 155.

12.3.3. **<u>פילוח מקורות ההשבחה ואופן בחינתם</u>**

<u>המסגרת התכנונית ערב המועד הקובע</u>:

הבעלים מחזיק בחלקה מקדמת דנא.

לפיכך, יש לבחון את החבות בהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו לאחר יום 01/07/1975 שהינו המועד ממנו חל חיוב בהיטל השבחה.

עובר למועד זה חלו על המקרקעין תכניות גז/4, וגז/4/א .

תכנית גז/4/א, שאושרה בשנת 1965, התירה הקמת שתי יחידות דיור בשני מבנים נפרדים וקבעה מגבלות לשטח בנייה מרבי של 200 מ״ר בקומה אחת או 220 מ״ר בשתי קומות עבור יחידת דיור אחת, כאשר סך השטח לשתי היחידות יחדיו הוגבל ל-350 מ״ר.

היתר בנייה 9427 נשוא המחלוקת הופק בשנת 1975, היינו על יסוד התשתית התכנונית האמורה.

משכך, נבחן את היקף הזכויות ואפשרויות התכנון מכוחו בהתאם להוראות תכניות אלה, התקפות במועד מתן ההיתר.

תכנית גז/4/ג משנת 1988 - תכנית המרתפים:

בבחינת מדרגת ההשבחה הנובעת מתכנית גז/4/ג משנת 1988, יש לעמוד תחילה על המצב התכנוני שקדם לאישורה.

תכניות גז/4/א (1962) וגז/4/ב (1965) אושרו עובר להתקנת תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ״ב-1992.

משכך, הן אינן מושתתות על ההבחנה המאוחרת בין שטח עיקרי לשטח שירות, כך שהשטחים שנקבעו במסגרתם מבטאים מכסה כוללת של שטחי בנייה עיקריים.

בהתאם למסגרת תכנונית זו, מכסת השטחים שנקבעה ליחידות המגורים היוותה תקרה אבסולוטית לבנייה.

כל שטח בנייה - לרבות קומת מרתף, נכלל במסגרת המכסה הכוללת המותרת.

כך, במסגרת היתר בנייה מס׳ 18449 מיום 18/05/1986, בגוש 4751 חלקה 32, שהופק בתחום נחלה הממוקמת בסמיכות מיידית למושא ההחלטה, אושרה הקמת בית מגורים לבן ממשיך הכולל מרתף בשטח של 60.62 מ״ר וקומת קרקע בשטח של 159.92 מ״ר, ובסך הכול כ-220 מ״ר.

מן הנתונים עולה כי שטח המרתף נכלל במניין סך השטחים המותרים, כך שהיקף הבנייה הכולל עמד על המכסה שנקבעה בתכניות התקפות באותה עת.

בדומה לכך, במסגרת היתר בנייה מס׳ 941135 מיום 02/01/1995, בגוש 4752 חלקה 88, למגרש הממוקם בהרחבת המושב הנדון, בתחומו חלה תכנית דומה הקובעת מסגרת שטחים כוללת, אושרה הקמת מבנה מגורים הכולל מרתף, ממ״ד וחניה מקורה, כאשר גם שם נכלל המרתף במסגרת המכסה הכוללת ולא כתוספת מעבר לה.

מן האמור עולה כי בפרקטיקה התכנונית של הוועדה המקומית, מקום בו חלה תכנית הקובעת מכסת שטחי בנייה כוללת, מרתף שנבנה נספר כחלק ממניין השטחים המותרים ולא בנוסף להם.

לפיכך, עובר לאישור תכנית המרתפים משנת 1988, וככל שנבנה מרתף מכוח היתר בנייה קודם, שטחו נכלל במסגרת המכסה המותרת ובא על חשבון יתרת הזכויות. בניית מרתף במצב הקודם לא יצרה תוספת זכויות, אלא מימוש של חלק מן המכסה הקיימת.

תכנית גז/4/ג לא שינתה את היקף השטחים העיקריים המותרים ליחידות המגורים.

המכסה העיקרית ערב המועד הקובע ולאחר אישור התכנית נותרה זהה.

עם זאת, התכנית אפשרה הקמת מרתף מעבר למכסת השטחים העיקריים המותרת, מבלי ששטחו יבוא במניין המכסה העיקרית.

דהיינו, בעוד שבמצב הקודם כל בנייה תת-קרקעית הייתה נכללת במסגרת התקרה האבסולוטית של השטחים העיקריים, הרי שבמצב החדש ניתן להוסיף מרתף כתוספת לשטחים העיקריים, ולא כחלק מהם.

משכך, ומבלי לקבוע מסמרות בשאלה האם המרתף בנוי בהיתר ערב אישור התכנית אם לאו, הרי שככל שהיה קיים מימוש חלקי של המכסה התכנונית במצב הקודם, אין בכך כדי להפחית מן ההשבחה שנוצרה בעקבות התכנית.

כלומר, ההשבחה הנובעת מתכנית גז/4/ג איננה בעצם האפשרות להקים מרתף, אשר הייתה אפשרית גם קודם לכן במסגרת המכסה הכוללת, אלא בשינוי מבנה הזכויות - קרי, בהתרת תוספת שטח עבור מרתף מעבר למכסת השטחים העיקריים.

בנסיבות אלה, תכנית המרתפים יצרה השבחה תכנונית מלאה במדרגה זו, הנובעת מהרחבת היקף הבנייה המותרת, כאשר מכסת השטחים העיקריים בסך של 350 מ״ר, נותרה ללא שינוי.

אישור ההקלות (בהתייחס למפלס התחתון):

תכנית גז/4/ג אפשרה הקמת קומת מרתף מעבר לשטחים העיקריים העיליים המותרים.

עובר לאישור ההקלות, ככל שביקש בעל הזכויות להסב את שטחי המרתף לשטחים עיקריים, היה עליו לעשות כן מתוך המכסה העיקרית הכוללת המותרת לפי התכניות התקפות, ולא בנוסף לה.

משכך, השימוש המיטבי עובר לאישור ההקלות, הינו הקמת קומת מרתף כתוספת לשטחים העיקריים ולא כחלק ממניינם.

עקב אישור ההקלה לפיצול היחידה, התאפשר הסבת שטח המרתף לשטח עיקרי, באופן שלא היה ניתן למימוש במצב התכנוני הקודם.

במצב החדש, בעקבות הסבת השטח לעיקרי, יש לייחס מקדם שווי המבטא את העדיפות התכנונית והכלכלית שנוצרה עקב אישור ההקלות, וזאת באופן מתון ומדוד לאור מאפייני המרתף.

יודגש כי תוספת השטחים העיקריים בתחום המפלס התחתון ביחידה המפוצלת אינה נובעת מהוספת שטח חדש, אלא לאור השינוי בהגדרת וסיווגו של המרתף לשטח עיקרי בהתאם לתיקון 155.

בנוסף, קיימת השבחה נוספת הנובעת מפיצול היחידה הקיימת והקמת יחידת דיור נוספת בקומת המרתף.

לפיכך, ההשבחה בגין ההקלות נובעת משני מישורים מצטברים: האחד - הסבת המרתף לשטח עיקרי; והשני - יצירת יחידת דיור נוספת בקומת המרתף.

13. **<u>תכנית גז/4/ג</u>**[17]

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי תכנית גז/4/ג מאפשרת, בין היתר, הקמת קומת מרתף בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

13.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת מציגים פירוט ערכי שווי מ״ר מבונה שנקבעו במסגרת החלטות שמאים מכריעים בין השנים 1985-1988, הרלוונטיים למועד הקובע לענייננו:

שמאי מכריע/ה	מושב	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	יציץ	5421/15	15/11/1988	130 ₪
יעקב פז	פדיה	4756/5	31/10/1988	130 ₪
אלדד חיימי	מצליח	4733/52	26/08/1985	135 ₪
רמה מאור	מצליח	4735/18	26/08/1985	135 ₪
ארז כהן	יד רמב״ם	4775/29	15/11/1988	118 ₪
ארז כהן	יד רמב״ם	4775/26	15/11/1988	118 ₪
דורית פריאל	מצליח	4733/12	26/08/1985	135 ₪

[17] מועד קובע מיום 15/11/1988.

אייל יצחקי	מצליח	4732/21	26/08/1985	135 ₪
אייל יצחקי	גני יוחנן	4621/18	15/11/1988	133 ₪
שושי שרביט	פתחיה	4739/38	15/11/1988	117 ₪

<u>פירוט קביעות השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 4775/29, רח' נחלה 29 במושב יד רמב"ם</u>:

עוד מפנים שמאי המבקשת לקביעתו של השמאי המכריע, לפיה הזכויות להקמת מרתפים הינן זכויות שוליות הנגזרות מעבר לזכויות הבנייה הקיימות.

עוד נקבע כי שטח מרתף כלכלי לניצול במועד הקובע עומד על עד 70 מ"ר.

בנוסף ייחס השמאי המכריע דחייה במימוש זכויות המרתף עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

מעבר לאמור מפנים לאופן קביעת השמאי המכריע לעניין השווי הבסיסי למגורים.

13.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.2.1. **<u>טענה סף - שאלת קיומה של השבחה בגין התכנית</u>**

<u>שאלת החי"מ</u>:

במעמד הדיון הפניתי שאלה לשמאי המשיבה תוך הנחה כי בעל הנכס הינו בעלים מקדמת דנא ומתוך הטענה לקיומו של מרתף בנכס, מדוע לא הופק חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת מרתפים מכוח תכנית גז/4/ג במסגרת הבקשה הנוכחית.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>:

לשיטת שמאי המשיבה, ההיתר המקורי להקמת המבנה משנת 1975 התיר הקמת מבנה מגורים בשטח של 110 מ"ר עיקרי בלבד, וכל בנייה מעבר לכך בוצעה ללא היתרים כדין. לפיכך, לטענתם, אין לראות בשטח הנדון כמרתף חוקי, אלא כקומת קרקע תחתונה שנבנתה בפועל ללא היתר.

עוד טוענים שמאי המשיבה כי היחידה המפוצלת אינה מבוקשת במרתף אלא בקומת קרקע תחתונה, וזאת בהתאם להוראות תכנית גז/4/ב, המתירה קיומה של קומה הכוללת יותר ממפלס אחד.

משכך, לשיטתם, אין תחולה לתכנית גז/ג/4 ואין מקום לחיוב בגין תוספת קומת מרתף מכוחה.

לפיכך, לגישת שמאי המשיבה, היחידה המפוצלת הממוקמת בבית בעל המשק מהווה תוספת שטח עיקרי מעבר לשטח המותר מכוח התכניות החלות, ויש לראות בה תוספת בנייה החייבת במלוא היטל ההשבחה.

לגישתו, במרוצת השנים אין קשר בין הבנוי בפועל לבין ההיתר משנת 1975.

לטענתו, בהתאם להיתר 9427 הותרה בנייה של 110 מ"ר בלבד, בעוד שבפועל קיים כיום בנוי בהיקף של כ-460 מ"ר, דהיינו תוספת בנייה של כ-370 מ"ר.

לשיטתם, משכך אין אפשרות להקיש מהבנייה הקיימת בפועל, מאחר שרוב הבנייה בוצעה ללא היתרים כדין.

יחד עם זאת, הגיש בהתאם לדרישתי תחשיב מייצג בנכס אחר בסתריה, בגוש 4753 חלקה 31 משק 93, לפיו נקבעה השבחה לתכנית גז/4/ג, לפי 160 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על 3 שומות מכריעות [18] ובתוספת של 15%. כמו כן, חושב מרתף בשטח של 100 מ״ר לכל יח״ד במקדם שווי 0.4. עבור יחידה שניה ניתן מקדם אי סחירות בשיעור של 0.7 בעוד היחידה של בעל המשק במקדם 1.

13.3. **<u>הכרעה</u>**

13.3.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

בהתאם לקביעותיי בסעיף 12.3, שעניינו סיווג קומת המרתף וביסוס מקור ההשבחה, יש להגדיר את המפלס התחתון כקומת מרתף.

עוד נקבע כי תכנית גז/4/ג מאפשרת תוספת מרתף מעבר לזכויות הבנייה העיקריות שהותרו מכוח התכניות התקפות.

כמו כן קבעתי כי אף אם נבנו שטחי בנייה בקומת המרתף מכוח היתרים שקדמו לאישור התכנית, הרי ששטחים אלה נכללו במסגרת סך השטחים העיקריים המותרים מכוח תכניות תקפות.

משכך, ההשבחה מכוחה של תכנית גז/4/ג נובעת מן האפשרות להוסיף שטח מרתף מעבר למכסת השטחים העיקריים האבסולוטית, ובהתאם למימוש נשוא הבקשה.

במסגרת התכנית המרתפים משנת 1988 נקבע כי תותר הקמת מרתף כמוגדר בתקנות התו״ב בשטח שלא יחרוג ממסגרת מבנה המגורים שמעליו.

בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש״ל-1970, נקבע גובה מינימאלי למרתף של 2.05 מ׳ בין רצפה לתקרה. לא נקבעו השימושים במותרים במרתף.

מבלי לקבוע מסמרות באשר להיקף השטחים שנבנו כדין על פי היתר, אם בכלל, ומשקיימת ודאות כי במפלס התחתון בנויים שטחים שנבנו שלא כדין, לא אייחס הפחתות והתאמות כגון התאמה לבינוי חדש בתחום קיים וכיוצא באלה, שעה שמדובר בהכשרת עבירת בנייה, בדומה לעמדת הצדדים.

במסגרת זו אבחן את ההשבחה בהתאם למימוש המבוקש במפלס התחתון של היחידה המפוצלת, כפי שעולה מבקשה להיתר בנייה מס׳ 20230096/1 נשוא ההליך, במסגרתה מתבקש שטח בהיקף של 84.22 מ״ר.

בהתייחס למקדם השווי הראוי למרתף המיוחס ליחידת המגורים של בעל המשק, יצוין כי מדובר בקומת מרתף בגובה פנימי נטו של 2.50 מ׳, הכוללת נגישות חיצונית ישירה ויציאה לחצר, אור ואוורור טבעיים, משלוש מתוך 4 פאות המרתף.

[18]

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש	מושב	שווי מ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	15/11/1988	4739/7	פתיחה	117 ₪
אייל יצחקי	15/11/1988	4621/18	גני יוחנן	133 ₪
דורית פריאל	26/08/1985	4733/12	מצליח	135 ₪

מאפיינים אלה מקנים למרתף איכות תכנונית ותפקודית גבוהה מן המקובל במרתפים טיפוסיים, ומשכך מצדיקים ייחוס מקדם שווי גבוה יחסית.

בנסיבות אלה ייחסתי למרתף מקדם אקו' בשיעור 0.6.

13.3.2. **<u>ערכי שווי</u>**

לשם בחינת שווי מ"ר מבונה, בחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנו שמאי הצדדים.

בנוסף, אציין כי עיון בביטאוני מקרקעין ובנתוני עסקאות בסביבת המועד הקובע מעלה כי האזורים שנסקרו אינם ברי השוואה, נוכח מיקומים שונים ומאפיינים תכנוניים וסביבתיים המבטאים לכל היותר מתאם חלקי.

לאחר בחינת החלטות השמאים המכריעים, ובפרט שומות שנערכו למועד קובע דומה, ובגישה זהירה, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 135 ₪, המבטא את מיקום הזכויות המוערכות בחלקת מגורים של נחלה.

13.3.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

רכיב	שטחי בנייה	מקדם אקו'	שטח אקו' מושבח
מרתף המשויך לבעל המשק בהתאם לבקשה להיתר	84.22 מ"ר	0.6	50.53 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			135 ₪
ההשבחה			**6,822** ₪
היטל ההשבחה			**3,411** ₪

14. **<u>תכנית גז/1000</u>**[19]

14.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

14.1.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

תכנית גז/1000 מסדירה ומתירה שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) בחלקות א' של נחלות במושבים.

שמאי המבקשת בוחנים את תוספת שטחי הפל"ח מכוחה של התכנית בהתאם לבקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023, שבמסגרתה אושרה תוספת שטחי פל"ח למלאכה בהיקף של 38.95 מ"ר.

שמאי המבקשת מייחסים מקדם התאמה לאי סחירות בשיעור 0.8.

מנגד, שמאי המבקשת מביאים בחשבון כי תוספת שטחי הפל"ח מומשה על חשבון שטח חצר, בהיקף התואם לשטח התוספת, תוך ייחוס קיזוז חצר לפי חצר עיקרית עד 1.3 דונם (בהתאם לגישת שמאי המשיבה במדרגת ההקלות), ולפיכך ייחסו מקדם אקו' בגין הפסד חצר בשיעור 0.25, לפי שווי למגורים.

[19] מועד קובע מיום 13/12/2005.

14.1.1.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו</u>**

<u>שאלת ייחוס הפסד חצר שולית או גרעינית בגין תוספת מבנה פל"ח</u>:

לטענת שמאי המבקשת, קביעת שמאי המשיבה לעניין מקדם השווי לחצר אינה קוהרנטית.

לטענתם, שמאי המשיבה יישם מקדמי שווי שונים לחצר, במסגרת אישור ההקלות לתוספת שטחים - יוחס מקדם אקו' לחצר עד 1.3 דונם בשיעור של 0.25, ובמסגרת התכנית הנדונה - יוחס מקדם חצר שולית בשיעור של 0.15, ובכפוף להתאמה לאי סחירות בשיעור של 0.8, המשקפת מקדם שווי משוקלל בשיעור של 0.12.

במעמד הדיון, טוענים שמאי המבקשת כי ההכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה, בהן נקבעה השבחה בגין תכנית הפל"ח, מתייחסות למקרים שבהם שטחי הפל"ח מוקמו בתחום החצר השולית. ואולם, לטענתם, במקרה הנדון, ובהתאם למצב התכנוני ולפסיקה הרלוונטית, שטחי הפל"ח מיועדים להימצא בתחום החצר הגרעינית.

לטענתם, בשומה נוספת שערך שמאי הוועדה בתחום המושב הנדון, וכן בהחלטת הח"מ במושב מצליח (גו"ח 4735/18), נקבע כי שטחי הפל"ח מיועדים להימצא בתחום החצר השולית.

לטענתם, למיקומו של שטח הפל"ח בחצר הגרעינית או בחצר השולית קיימת חשיבות שמאית מהותית, המשפיעה הן על ניתוח העסקאות והן על חישוב ההשבחה.

עוד מדגישים כי שווי החצר הגרעינית עומד על מקדם של 0.25, וזאת אף בהסכמת שמאי הוועדה.

לדידם, יישום מקדם אקו' לחצר בשיעור של 0.25 גם במסגרת התכנית הנדונה מוביל לכך שלא מתקיימת השבחה בנכס הנדון.

14.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת מאמצים את קביעות שמאי המשיבה לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 1,800 ₪ ולפל"ח בסך 460 ₪.

14.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

תכנית גז/1000				
רכיב	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה בפל"ח	38.95 מ"ר	460 ₪	0.80	14,333.60 ₪
הפסד שטח חצר	38.95 מ"ר	1,800 ₪	0.25	17,527.50 ₪
ההשבחה				**3,193.9 ₪ -**
מסקנה - לא חלה השבחה בנכס הנדון				

14.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

תכנית גז/1000 מסדירה ומתירה שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל״ח) בחלקות א׳ של נחלות במושבים.

שמאי המשיבה בוחן את תוספת שטחי הפל״ח מכוחה של התכנית בהתאם לבקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023, שבמסגרתה אושרה תוספת שטחי פל״ח למלאכה בהיקף של 38.95 מ״ר.

שמאי המשיבה מייחס מקדם התאמה לאי סחירות בשיעור 0.8.

מנגד, שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תוספת שטחי הפל״ח מומשה על חשבון שטח חצר, בהיקף התואם לשטח התוספת, ובהתאם למקדם חצר שולית בשיעור 0.15 ולמקדם אי סחירות בשיעור 0.8, לפי שווי למגורים.

14.2.1.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת ולטענות נוספות שהועלו</u>**

<u>מקדם הפסד חצר</u>:

לטענת שמאי המשיבה, עמדת שמאי המבקשת שלפיה מקדם אקו׳ בגין אובדן החצר עבור תוספת שטחי פל״ח עומד על שיעור של 0.25 אינה נכונה.

לשיטתו, מדובר במקדם הרלוונטי לחצר גרעינית בלבד, ואינו מתאים בגין הפסד החצר במקרה הנדון במסגרת תוספת שטחי הפל״ח.

לדידו, מדובר בחצר גרעינית הסובבת את בתי המגורים, כאשר במקרה הנדון מתקיים מצב ייחודי שבו היה קיים בעבר מבנה מוסך, אשר הוסב לשימוש פל״ח.

<u>סבירות מסקנת שמאי המבקשת להיעדר השבחה בגין אישור התכנית הנדונה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, מסקנת שמאי המבקשת בדבר היעדר השבחה אינה עולה בקנה אחד עם עמדת הרוב המכריע של השמאים המכריעים, אשר סברו כי תכנית גז/1000 מהווה תכנית משביחה. לשיטתו, עמדה זו באה לידי ביטוי בשורה ארוכה של הכרעות שמאים מכריעים שניתנו בסביבה הקרובה לנכס, ואשר בהן נקבע כי תכנית הפל״ח יוצרת השבחה.

לדידו, להלן רשימה חלקית של הכרעות שמאים מכריעים כאמור, בהן נקבעה השבחה:

שמאי מכריע/ה	מיקום	גו״ח
אלי כהן	יציץ	5421/15
אלדד חיימי	מצליח	4753/52
רמה מאור	מצליח	4735/18
שלומי יפה	יד רמב״ם	4774/19
איל יצחקי	גני יוחנן	4621/18
בועז קוט	בית עוזיאל	4668/39
יעקב פז	פדיה	4756/5
שושי שרביט	פתחיה	4739/38

14.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

14.2.2.1. **<u>שווי בסיסי למגורים</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה למגורים בהתבסס על שתי עסקות מכר מהמושב הנדון למגרשי מגורים בייעוד אזור מגורים א׳, שבתחומן ניתן להקים יחידת דיור אחת לפי תכנית גז/במ/202/א, ובהן הותר בינוי של יחידת דיור אחת בשטח מרבי של 220 מ״ר בשתי קומות, כמפורט להלן:

מהות	עסקת קרקע		
תאריך עסקה	26/03/2005		
גוש	4418		
חלקה	7[20]		
מגרש	256		
שטח מגרש	500 מ״ר		
תמורה	498,410 ₪		
ניתוח זכויות עפ״י תכנית גז/במ/202/א			
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע	120 מ״ר	1	120 מ״ר
קומה א	100 מ״ר	1	100 מ״ר
חניה	15 מ״ר	0.3	5 מ״ר
חצר	365 מ״ר	0.25	91 מ״ר
שטח אקו׳			316 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**1,578** ₪

מהות	עסקת בנוי		
תאריך עסקה	21/04/2004		
גוש	4417		
חלקה	24[21]		
מגרש	226		
שטח מגרש	500 מ״ר		
תמורה	1,305,870 ₪		
שטח בנוי	148 מ״ר		
שווי בנוי (4,500 ₪ למ״ר)	666,000 ₪		
יתרה לקרקע	639,870 ₪		
ניתוח זכויות עפ״י תכנית גז/במ/202/א			
מרכיב	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע	120 מ״ר	1	120 מ״ר
קומה א	100 מ״ר	1	100 מ״ר
חניה	15 מ״ר	0.3	5 מ״ר
חצר	365 מ״ר	0.25	91 מ״ר
שטח אקו׳			316 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			**2,028** ₪

[20] גו״ח עדכני 4752/118
[21] גו״ח עדכני 4752/88

על בסיס עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל קובע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה, במעוגל, בסך 1,800 ₪.

14.2.2.2. **<u>שווי בסיסי לפל״ח</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה לפל״ח בהסתמך על ערכי שווי שנקבעו במסגרת החלטות שמאים מכריעים במושב מצליח ובמושב פדיה, שבתחום המועצה האזורית גזר, במסגרתן נקבעו ערכי שווי למגורים ולפל״ח למועד הקובע לתכנית גז/1000 הנדונה, כדלקמן:

1. החלטת השמאי המכריע אלדד חיימי, שנערכה בגו״ח 4733/25 במושב מצליח, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 1,550 ₪ ולתעסוקה בסך 460 ₪, למועד הקובע לתכנית גז/1000.
2. החלטת השמאית המכריעה רמה מאור, שנערכה בגו״ח 4735/18 במושב מצליח, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 1,550 ₪ ולתעסוקה בסך 460 ₪, למועד הקובע לתכנית גז/1000.
3. החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט, שנערכה בגו״ח 4757/18 במושב פדיה, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 460 ₪, למועד הקובע לתכנית גז/1000.

בהתבסס על ההחלטות המפורטות לעיל, אומד שווי מ״ר מבונה לפל״ח בסך 460 ₪.

14.2.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בפל״ח	460 ₪
תוספת שטח לתעסוקה (ללא ממ״ד)	38.95 מ״ר
מקדם הפחתה לאי סחירות לתעסוקה	0.8
סה״כ שווי לתעסוקה	**14,334 ₪**
הפסד שטח חצר	38.95 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למגורים	1,800 ₪
מקדם חצר שולית (בהתייחס לשטח הפל״ח)	0.15
מקדם אי סחירות חצר	0.8
סה״כ שווי הפסד חצר	**8,413 ₪**
ההשבחה (במעוגל)	**5,921 ₪**

14.3. **<u>הכרעה</u>**

14.3.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

תכנית גז/1000 מסדירה ומתירה שימושים נוספים שאינם חקלאיים (פל״ח) בתחום חלקה א׳ של נחלות במושבים.

במסגרת בקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023, כמצוין על גבי תכנית הבקשה, אושרה הסבת מבנה קיים אשר הותר בהיתר מספר 914 משנת 1961, לטובת מבנה פל״ח בשימוש מלאכה מעבדה וסטודיו לצילום, בשטח של 38.95 מ״ר. בנוסף, הוסדרה חניה לטובת שימוש הפל״ח.

הן מהבחינה המשפטית והן מהבחינה השמאית במקרה הנדון, לא חלה השבחה, ואסביר.

<u>מבחינה משפטית:</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז דרום מיום 09.03.2026 בעררים 8025/25 ו-8029/25, נקבע כי השבחה הנובעת מאישור תוכניות המאפשרות שימושי פל"ח בנחלות חקלאיות אינה מקימה חבות בהיטל השבחה, אלא חלה לגביה הוראת סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעניינה חלף היטל השבחה. זאת, מאחר שהמקרקעין הוחכרו לשימוש חקלאי, מימוש זכויות הפל"ח מחייב התקשרות חוזית ותשלום משמעותי לרשות מקרקעי ישראל, ובנסיבות אלה הנהנית העיקרית מההשבחה היא רמ"י. לפיכך נקבע כי אין לחייב את החוכר בהיטל השבחה בגין רכיב זה, והחבות הכספית מוסדרת במסגרת מנגנון חלף היטל השבחה המשולם על-ידי רשות מקרקעי ישראל לרשות המקומית. לאור האמור, על התכנית חל הסדר חלף היטל השבחה ועל כן אין למבקשת חובת תשלום היטל השבחה.

<u>מבחינה שמאית:</u>

בהתאם לנתונים שבפניי, אין בידי לקבל את הטענה בדבר קיומו של הפסד חצר במצב התכנוני הקודם. הסבת המבנה לשימוש פל"ח בוצעה במסגרת הסבת סככה קיימת, ולא תוך גריעה משטח חצר פתוחה.

אשר על כן, לא קיבלתי את גישת הצדדים כי חל צמצום בשטח החצר במעבר בין מצבי התכנון.

בהתאם לכך, בחנתי את שווי הנכס בכל אחד ממצבי התכנון, כך שבמצב הקודם הוערך השימוש כסככה, אשר שוויה נאמד כפונקציה של מקדם התאמה הנגזר משווי מגורים בנחלה, ואילו במצב התכנוני החדש הוערך מבנה פל"ח בתוספת חניה המשויכת לשימוש זה.

גישה זו שומרת על עקביות, שכן לא ניתן מחד לנטרל את רכיב החניה מעסקות ההשוואה, ומאידך להתעלם מתרומתו הכלכלית במצב התכנוני החדש.

14.3.2. **<u>מקדמי התאמה</u>**

14.3.2.1. **<u>מקדם אי סחירות</u>**

מצב קודם - שימוש כסככה:

הסככה הוקמה בשנת 1961 במקביל להקמת בית המגורים של בעל המשק.

בהיתר בנייה מספר 9427 משנת 1975 התבקשה הריסת בית המגורים המקורי והקמת מבנה מגורים חדש לבעל המשק במיקום אחר בתחום הנחלה, בסמיכות לסככה.

בנסיבות אלה, הסככה מהווה חלק אינטגרלי ממתחם המגורים של בעל המשק ומשויכת לו.

לכן, איני סבורה כי יש לייחס לה מקדם אי סחירות במצב התכנוני הקודם.

מצב חדש - מבנה פל"ח:

מבנה לפעילות לא חקלאית פל"ח מהווה חלק בלתי נפרד מן הנחלה, ולא ניתן להעביר זכויות בו בנפרד מהנחלה. בנסיבות אלה יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות.

במסגרת החלטותיי בתחום המועצה האזורית גזר, ובכלל זה במושבים מצליח ומשמר איילון, נקטתי במקדם התאמה בגין אי סחירות למבנה פל״ח בשיעור של 0.7.

מטעמי אחידות ועקביות, איני מוצאת מקום לסטות מיישומו של מקדם זה גם בענייננו.

14.3.2.2. **<u>עלות עודפת בגין הסבת המבנה לשימושי פל״ח</u>**

במצב התכנוני הקודם שימש המבנה כסככה בבינוי קשיח.

במצב התכנוני החדש הוסב המבנה לשימוש פל״ח, מעבדה וסטודיו לצילום.

אין לשלול כי הסבת המבנה לשימוש כאמור כרוכה בעלויות התאמה מסוימות. יחד עם זאת, בגישה זהירה לא יוחסה עלות עודפת בגין רכיב זה במסגרת החישוב, וזאת נוכח חוסר הוודאות בשאלה האם מדובר באשרור מצב קיים, היינו הכשרת שימוש שנעשה בעבר ללא היתר.

יובהר כי אילו הייתה מובאת בחשבון עלות עודפת כאמור, היה בכך כדי להקטין עוד יותר את השווי במצב החדש ולחזק את מסקנתי כי בנסיבות העניין לא נוצרה השבחה עקב התכנית הנדונה, כפי שיפורט בהמשך.

14.3.3. **<u>ערכי שווי</u>**

14.3.3.1. **<u>שווי בסיסי למגורים</u>**

שמאי המשיבה אמד שווי מ״ר מבונה למגורים בהתבסס על שתי עסקות מכר ממגרשי ההרחבה במושב הנדון, המתייחסות למגרשי מגורים בייעוד אזור מגורים א׳, שבתחומן ניתן להקים יחידת דיור אחת בשטח מרבי של 220 מ״ר בשתי קומות, בהתאם לתכנית גז/במ/202/א.

על יסוד עסקאות אלה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,800 ₪.

שמאי המבקשת אימץ קביעה זו.

לאחר בחינת נתוני השווי אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי מגורים במגרשי ההרחבה לפי 1,800 ₪.

עם זאת, יש להביא בחשבון כי מגרשי ההרחבה מתייחסים ליחידת מגורים אחת בלבד, בעוד שחלקת המגורים בנחלה משקפת צפיפות יחידות דיור גבוהה יותר וכן מערך זכויות בנייה רחב יותר. מנגד, מגרשי ההרחבה נהנים, ככלל, מרמת פיתוח תשתיות גבוהה ומוסדרת יותר.

בנסיבות אלה, ולשם התאמת נתוני ההשוואה בין מגרשי ההרחבה לבין חלקת המגורים בנחלה, וכן בהתחשב בשונות הקיימת ברמות השווי בין נחלות לבין מגרשי הרחבה, מצאתי ליישם מקדם התאמה בשיעור של 0.7, וזאת בגישה זהירה.

14.3.3.2. **<u>שווי בסיסי לפל״ח</u>**

שמאי המשיבה אמד שווי מ״ר מבונה לפל״ח בהסתמך על ערכי שווי שנקבעו במסגרת החלטות שמאים מכריעים במושב מצליח ובמושב פדיה, בתחום המועצה האזורית גזר.

בהתבסס על נתונים אלה קבע שווי מ״ר מבונה לפל״ח בסך 460 ₪.

שמאי המבקשת אימץ קביעה זו.

במסגרת שומות מכריעות שערכתי בתחום המועצה האזורית גזר, לרבות במושב משמר איילון המתאים להשוואה למושב הנדון, אמדתי שווי מ״ר מבונה לפל״ח בהתבסס על מסד נתונים רחב של מכרזי רמ״י למגרשים בייעוד תעשייה ומלאכה, המצויים בשני מתחמי תעשייה בדרום העיר רמלה, ובכלל זה מכרז רמ״י מיום 28/12/2005 בתחום תכנית לה/בת/22/100 ומכרז רמ״י מיום 27/11/2005 בתחום תכנית לה/מק/320/א/6.

בנוסף, הסתמכתי על החלטות שמאים מכריעים רלוונטיות.

בהתבסס על מקורות השוואה אלה קבעתי בהחלטותיי שווי מ״ר מבונה לפל״ח בסך 460 ₪, ומצאתי לנכון לאמץ קביעה זו גם בעניינו, התואמת את עמדת הצדדים.

14.3.4. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב תכנוני קודם - סככה	
שטח בנייה	38.95 מ״ר
מקדם אקו׳ משווי מגורים	0.3
שווי מ״ר מבונה למגורים בנחלות	1,260 ₪
שווי סככה	**14,723 ₪**
מצב תכנוני חדש - מבנה פל״ח	
שטח בנייה	38.95 מ״ר
תוספת מקום חניה לפל״ח	14 מ״ר
מקדם אקו׳	0.25
סה״כ שטח אקו׳	42.45 מ״ר
שווי מ״ר מבונה פל״ח	460 ₪
שווי רכיב פל״ח	19,527 ₪
התאמה לאי סחירות	0.70
סך שווי רכיב הפל״ח לאחר התאמה לאי סחירות	**13,669 ₪**
מסקנה - אין השבחה	

בנסיבות המקרה הנדון, סבורני כי התכנית הנדונה אינה יוצרת השבחה.

15. **<u>אישור הקלות</u>**[22]

15.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

15.1.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

בדומה לשמאי המשיבה, שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה בשני מישורים:

מישור ראשון - השבחה הנובעת מתוספת השטחים במצב התכנוני החדש עקב אישור הקלות במסגרת הבקשה להיתר הבנייה שבנדון, למעט ההקלה לפיצול יחידת דיור, וכן מתוספת שטחי

[22] מועד קובע מיום 27/07/2025.

בנייה נוספים בהנחת מיצוי מלא של הזכויות האפשריות מכוח התכניות התקפות, בהשוואה למצב התכנוני הקודם בהתאם לזכויות המותרות לפי התכניות התקפות.

מישור שני - השבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור.

בהתייחס למישור הראשון גורסים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה שגה במתודה שנקט לבחינת ההשבחה, שכן מחד ייחס השבחה בגין תוספת שטחי מרתף המיוחסים ליחידת הדיור שפוצלה, וזאת חרף העובדה כי פיצול היחידה בוצע באמצעות הסבת שטח מרתף (שטח שירות) לשטח עיקרי ולא כתוספת שטח, ומאידך ייחס השבחה נוספת בדרך של החלת מקדם השבחה בגין פיצול יחידת דיור.

לפיכך סבורים שמאי המבקשת כי אין לכלול את היחידה המפוצלת במסגרת בחינת ההשבחה במישור הראשון כתוספת לשטחי הבנייה.

לעמדתם, יש לבחון את ההשבחה בגין פיצול יחידת הדיור בשיטה הקלאסית של השוואת שווי קודם מול שווי חדש.

לדידם, במצב הקודם, שטח המרתף היווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מבית בעל המשק, כאשר במצב החדש, שטח המרתף פוצל ליחידת דיור נוספת המהווה יחידת דיור רביעית, אשר אינה ניתנת למכירה כיחידת דיור נפרדת בפני עצמה, ממוקמת מתחת ליחידת הדיור הקיימת, כרוכה בחוסר פרטיות, ומהווה זכות מתכלה.

15.1.1.1. **<u>מישור ראשון - השבחה בגין תוספת שטחים</u>**

מצב קודם (זכויות לפי תכניות תקפות):

שמאי המבקשת בוחנים את זכויות הבנייה על בסיס מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות מכוח התכניות התקפות, ובכלל זה תכנית גז/4/א, המתירה הקמת שתי יחידות דיור בשטח כולל של 350 מ״ר, ותכנית גז/4/ג, המתירה תוספת יחידת דיור שלישית בשטח של 55 מ״ר, וכן הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ״ר וסוכה וחדר כביסה בשטח כולל של 25 מ״ר, המסתכם בסך של 70 מ״ר עבור שטחי שירות / מבנה עזר בדומה לעמדת שמאי המשיבה. בנוסף לכך, מביאים בחשבון מבנה מוסך בשטח של 37.9 מ״ר. כמו כן, התכנית מתירה הקמת עליית גג, כאשר שמאי המבקשת מניחים שטח של 25 מ״ר לכל אחת מיחידות המגורים של בעל המשק והבן הממשיך, וכן הקמת בריכה, כאשר הונח שטח כולל של 50 מ״ר לבריכה.

מקדם שווי לקומת המרתף הובא בשיעור של 0.7 המבטא את השימוש המותר במצב קודם. עם זאת, במסגרת הדיון טענו שמאי המבקשת כי יש לתת מקדם זהה בשני מצבי התכנון בשיעור של 0.75.

עוד מייחסים שמאי המבקשת לשטחים האינהרנטיים לבית המגורים מעבר לשטח העיקרי מקדמי שוליות משתנים בשיעורים של 0.7 ו-0.9.

בנוסף, מיישמים שמאי המבקשת בגין שטחי הבנייה המיוחסים לבית המגורים של הבן הממשיך, היחידה השלישית (יחידת ההורים), וכן בגין מבנה מוסך החניה שנבנה לפי היתר מספר 9427, מקדם אי-סחירות בשיעור 0.8.

כמו כן, נבחנת החצר לפי חצר עיקרית עד 1.3 דונם במקדם אקו' בשיעור 0.25, ואילו יתרת החצר השולית עד 2.5 דונם נבחנת במקדם המגלם שוליות בשיעור 0.15.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו' במצב הקודם:

מבנה	מהות	שטחי בנייה	מקדם שווי	מקדם שוליות שטחים	מקדם אי סחירות	שטח אקו'
בית 1	קומת קרקע - עיקרי	200 מ"ר	1.00	1.00	1.00	200.0 מ"ר
	קומת מרתף - מפלס 2.69-	100 מ"ר	0.70	0.90	1.00	63.0 מ"ר
	קומת מרתף - שולי	100 מ"ר	0.50	0.70	1.00	35.0 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.60	0.90	1.00	13.5 מ"ר
מבנה מוסך	מבנה מוסך - בהיתר מס' 9427	38 מ"ר	0.60	1.00	0.80	18.2 מ"ר
בית 2	קומת קרקע - עיקרי	150 מ"ר	1.00	1.00	0.80	120.0 מ"ר
	קומת מרתף	100 מ"ר	0.50	0.90	0.80	36.0 מ"ר
	קומת מרתף - שולי	50 מ"ר	0.50	0.70	0.80	14.0 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.60	0.90	0.80	10.8 מ"ר
בית 3 (יח' שלישית)	קומת קרקע - עיקרי	55 מ"ר	0.80	1.00	0.80	35.2 מ"ר
כללי	שירות/מבנה עזר	70 מ"ר	0.50	1.00	1.00	35.0 מ"ר
	בריכה	50 מ"ר	0.35	1.00	1.00	17.5 מ"ר
	חצר עד 1.3 דונם	775 מ"ר	0.25	1.00	1.00	193.8 מ"ר
	חצר עד 2.5 דונם	1,200 מ"ר	0.15	1.00	1.00	180.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**971.9 מ"ר**

מצב חדש (בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בנייה):

שמאי המבקשת בוחנים את שווי המקרקעין במצב החדש על בסיס שטחי הבנייה העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023, לרבות הקלות הבנייה המבוקשות במסגרתה, למעט רכיב ההשבחה הנובע מפיצול יחידת דיור, אשר נבחן על ידם בנפרד.

בהתאם לגישתם, שמאי המבקשת אינם כוללים את היחידה המפוצלת במסגרת בחינת ההשבחה במישור הראשון כתוספת לשטחי הבנייה.

מקדם שווי לקומת המרתף הובא בשיעור של 0.75 המבטא את השימוש המותר במצב חדש.

עוד מיישמים שמאי המבקשת, ביחס לתוספת זכויות מעבר למבוקשות, מקדם התאמה לשוליות, בשיעורים משתנים בטווח שבין 0.7 ל-0.9. עבור תוספת השטח בקומה א' לבעל היחידה מייחסים מקדם שוליות בשיעור של 0.9.

בנוסף, בגין שטחי הבנייה המיוחסים לבית המגורים של הבן הממשיך וליחידה השלישית, מיישמים שמאי המבקשת מקדם אי סחירות בשיעור 0.8.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו' במצב החדש:

מבנה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות שטחים	מקדם אי סחירות	שטח אקו'
בית 1	קומת קרקע - עיקרי	214.3 מ"ר	1.00	1.00	1.00	214.3 מ"ר
	קומה ראשונה - עיקרי	64.2 מ"ר	0.90	0.85	1.00	49.1 מ"ר
	קומת מרתף - עיקרי במפלס 2.69-	84.2 מ"ר	0.75	0.90	1.00	56.8 מ"ר
	קומת מרתף	100.0 מ"ר	0.50	0.90	1.00	45.0 מ"ר
	קומת מרתף - שולי	30.0 מ"ר	0.50	0.70	1.00	10.5 מ"ר
	עליית גג	25.0 מ"ר	0.60	0.90	1.00	13.5 מ"ר
בית 2	קומת קרקע - עיקרי	110.4 מ"ר	1.00	1.00	0.80	88.4 מ"ר
	קומת מרתף	100.0 מ"ר	0.50	0.90	0.80	36.0 מ"ר
	קומת מרתף - שולי	10.4 מ"ר	0.50	0.70	0.80	2.9 מ"ר
	עליית גג	25.0 מ"ר	0.60	0.90	0.80	10.8 מ"ר
בית 3 (יח' שלישית)	קומת קרקע - עיקרי	55.0 מ"ר	0.80	1.00	0.80	35.2 מ"ר
כללי	שירות/מבנה עזר	70.0 מ"ר	0.50	1.00	1.00	35.0 מ"ר
	בריכה	50.0 מ"ר	0.35	1.00	1.00	17.5 מ"ר
	חצר עד 1.3 דונם	800.3 מ"ר	0.25	1.00	1.00	200.1 מ"ר
	חצר עד 2.5 דונם	1,200.0 מ"ר	0.15	1.00	1.00	180.0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**995.1 מ"ר**

15.1.1.2. **<u>מישור שני - השבחה בגין פיצול יחידה נפרדת</u>**

שמאי המבקשת מביאים בחשבון במצב החדש את ההשבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור מכוח הוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, בשטח של 84.22 מ"ר, בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבנייה הנדונה.

כאמור, לגישת שמאי המבקשת, את ההשבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור יש לבחון כפונקציה של השוואת שווי קודם לשווי חדש, כאשר במצב הקודם מדובר בשטח מרתף שהיווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהיחידה הראשית, ואילו במצב החדש נוצרה יחידת דיור נוספת שאינה סחירה כיחידה עצמאית, ממוקמת מתחת ליחידה הקיימת וכרוכה בחוסר פרטיות.

בהתאם לכך, במסגרת בחינת המצב הקודם מייחסים שמאי המבקשת מקדם אקו' בשיעור 0.75 ומקדם שוליות בשיעור 0.9, ואילו במסגרת בחינת המצב החדש מייחסים מקדם אקו' בשיעור 0.85 ומקדם אי סחירות בשיעור 0.8.

עוד מציינים שמאי המבקשת כי קביעת גובה ההשבחה נעשית בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, הקובעות תחולת שיעור היטל השבחה מופחת של 34%.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו':

מבנה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות שטחים	מקדם אי סחירות	שטח אקו'
מצב קודם - מרתף (מפלס 2.69-)	קומת מרתף - עיקרי	84.2 מ"ר	0.75	0.90	1.00	56.8 מ"ר
מצב חדש - בית 4 (מפלס 2.69-)	קומת מרתף	84.2 מ"ר	0.85	1.00	0.80	57.3 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה במ"ר אקו'						**0.4 מ"ר**

15.1.1.3. **<u>מקדם בגין התכללות ההקלות</u>**

לטענת שמאי המבקשת, יש לייחס מקדם התאמה בגין התכללות ההקלות בשיעור 0.9.

15.1.1.4. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו</u>**

המתודה לבחינת ההשבחה בגין הקלה לפיצול יח"ד:

לטענת שמאי המבקשת, בשומת שמאי המשיבה חושבה תוספת השווי ליחידת הדיור שפוצלה פעמיים. בפעם הראשונה חושבה ההשבחה במסגרת חישוב יתר הקלות הבנייה כפונקציה של תוספת שטחי בנייה, ובפעם השנייה נערך תחשיב השבחה נפרד בגין אותה הקלה כפונקציה של ייחוס מקדם השבחה.

לטענתם, בתחשיב שמאי המשיבה במצב החדש בגין תוספת השטחים הובאה בחשבון תוספת שטח של 51 מ"ר אקו', המיוחסת לקומת המרתף, בנוסף לשטחי המרתף הקיימים. זאת, בעוד ששטח יחידת הדיור שפוצלה נוצר באמצעות הסבת שטח מרתף לשטח עיקרי, ולא כתוספת שטח בנוי.

לשיטתם, בשומת המשיבה במצב החדש הוחל מקדם שווי לקומת מרתף במפלס 2.69 מ' - בשיעור של 0.75, בעוד שבמצב הקודם הובא אותו שטח בחשבון כשטח מרתף במקדם שווי של 0.5 בלבד.

מעבר לאמור, שמאי המבקשת מעלים טענות נוספות ביחס לתחשיב ההשבחה בגין פיצול יחידת הדיור במישור השני, במסגרת תחשיב שמאי המשיבה, הנגזר מייחוס מקדם השבחה.

לטענתם, תחשיב שמאי המשיבה כולל ייחוס תוספת שווי באמצעות מקדם השבחה בשיעור של 0.25 לשטח המרתף אשר הוסב לשטח עיקרי לצורך יצירת יחידת דיור נוספת.

לשיטתם, את ההשבחה יש לחשב בהתאם לשיטה הקלאסית, קרי השוואת שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש.

לעמדתם, במצב הקודם היווה שטח המרתף חלק קוהרנטי ובלתי נפרד מבית בעל המשק.

מנגד, לגישתם, במצב החדש פוצל שטח המרתף ליחידת דיור נוספת, המהווה יחידת דיור רביעית, אשר אינה ניתנת למכירה כיחידת דיור נפרדת בפני עצמה, ממוקמת מתחת ליחידת דיור אחרת, באופן היוצר חוסר פרטיות.

יתר על כן, מדגישים כי בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין התכללות ההקלות.

התייחסות לעניין קומת המרתף במפלס 2.69 מ' - :

לטענת שמאי המבקשת, הפער בין שומת המשיבה לבין שומתם אינו נובע מכפל חישוב כפי שטוען שמאי המשיבה, אלא מהעובדה שבמצב הקודם לא הובאו בחשבון בשומתו כלל שטחי הבנייה הקיימים, וכן לא יושמו מקדמי שווי מתאימים.

לגישת שמאי המבקשת, אין מחלוקת ביחס להגדרת הקומה במפלס 2.69 מ' -, בין אם כמרתף ובין אם כקומת קרקע תחתונה.

עם זאת, לטענתם, לשטח זה קיים היתר בנייה תקף.

לדבריהם, קיים היתר בנייה מספר 9427 משנת 1975, אשר כולל מלל המתייחס למרתף תת קרקעי הכולל שטחי שירות, ומעליו יח"ד הכוללת ארבעה חדרים, וכן קומה נוספת מעבר לשטח של 110 מ"ר שאושר בהיתר.

עוד מציינים כי קיימת סתירה בין המלל שבהיתר לבין התשריט שצורף לו.

לשיטתם, האשרור שניתן נועד להסדיר ולתקן פערים בין המלל לבין התשריט, ולא להכשיר בנייה חדשה. לראיה, מציינים שמאי המבקשת כי השטח נבנה בפועל זה שנים רבות, ולא ננקטו כל צווי הריסה או הליכים משפטיים ביחס לשטח הנדון.

כמו כן, מציינים כי בבקשה להיתר מופיעים התשריטים שעליהם התבססו רשויות התכנון.

שמאי המבקשת מוסיפים כי אף שהמרתף אינו מופיע באופן ברור בתשריט ההיתר, הוא קיים בפועל, והמלל שבהיתר מתייחס אליו. לשיטתם, המונח אשרור משמעו אישור של מצב קיים, ולא הכשרה של בנייה ללא היתר, ובמקרים שבהם מדובר בתוספת בנייה הדבר מצוין במפורש כתוספת.

משכך גורסים כי יש לדחות על הסף את הטענה שלפיה אשרור נועד לאשר שטחים שנבנו ללא היתר. נהפוך הוא, טוענים כי קיים היתר בנייה חוקי, אולם ההיתר אינו משקף נכונה את מלוא השטחים שאושרו במסגרתו. לראייתם, טבלת השטחים המצורפת להיתר הינה בחסר, ולא ניתן לטעון אחרת.

בהיבט השמאי, טוענים שמאי המבקשת כי בשומת המשיבה לא הובא בחשבון כי קומת המרתף הינה קומה גלויה, אשר נוצרה בשל הטופוגרפיה של המגרש, וכי גובה הקומה עומד על כ-2.5 מ', וזאת כפי שעולה מחתך תכנית הבקשה להיתר, ממנו ניתן להיווכח כי בשל שיפוע הקרקע מדובר במרתף גלוי עם יציאה לחצר.

על כן סבורים כי המקדם הראוי לשטח זה גבוה ממקדם שווי של 0.5, המיועד למרתף סטנדרטי המצוי כולו מתחת לפני הקרקע, ללא יציאה לחצר ובגובה של כ-2.2 מ'.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי השימוש בקומת המרתף אינו למגורים, טוענים שמאי המבקשת כי קומת המרתף מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.

לטענתם, לא ברור למה מתכוון שמאי המשיבה בטענה זו, שעה שהגישה לקומת המרתף מתבצעת באמצעות מדרגות פנימיות מקומת הקרקע, כפי שניתן לראות בחתך תכנית הבקשה להיתר.

עוד מציינים כי אין חולק שניתן לעשות בקומת המרתף שימושים נלווים למגורים, כגון חדר משחקים, חדר כושר, חדר קולנוע ושטחי אחסנה, שימושים המותרים על פי דין ותורמים לשווי בית המגורים.

במצב החדש מדגישים כי עקב אישור ההקלה לפיצול יח״ד, הוסב שטח המפלס התחתון הקיים לשטח עיקרי למגורים.

אופן בחינת שטח אקו׳ במצב הקודם למדרגת ההשבחה בגין הקלות הבנייה (ללא פיצול יח״ד):

תגובת שמאי המבקשת לטענות שהועלו מטעם שמאי המשיבה:

<u>לעניין קומת המפלס התכנון (2.69 מ׳ -)</u>:

לעמדת שמאי המבקשת, מקדם שווי של 0.7 שיוחס לשטח המרתף אינו מקדם של שטח עיקרי, אלא מקדם המשקף את מאפייניה הייחודיים של קומת המרתף, אשר מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.

עוד מציינים כי בדרך כלל תכניות קובעות מגבלות תכנוניות מהותיות, לרבות מניעה של התקנת מטבח או יצירת כניסה נפרדת למרתף, כך שלא ניתן לעשות בו שימוש עצמאי או להפכו ליחידת דיור נפרדת.

לטענת שמאי המבקשת שמאי הוועדה טען כי מדובר בקומת קרקע תחתונה אולם חרף טענה זו יושם בשומתו מקדם של 0.5 מבלי שניתן לכך הסבר שמאי.

לגישת שמאי המבקשת ככל שמדובר בקומה תחתונה היה על טענה זו לבוא לידי ביטוי במקדם השווי שנקבע לשטח ולא ניתן לטעון לקומה תחתונה מחד וליישם מקדם שאינו משקף זאת מאידך.

עוד מציינים שמאי המבקשת כי בטבלה שנערכה על ידם נפלה טעות טכנית ולפיה במצב החדש יושם מקדם של 0.75 בלבד. לשיטתם מקדם זה צריך לחול בשני מצבי התכנון מאחר והשימוש בשטח לא השתנה בין המצב הקודם למצב החדש והפיצול שנערך אינו משנה את אופי השימוש אלא את חלוקתו בלבד.

<u>לעניין כפל חישוב שטח עזר</u>:

לגישת שמאי המבקשת, גם אם מתקבלת טענה טכנית בדבר חפיפה בחישוב שטחי עזר, אין לטענה זו משמעות שמאית, שכן קביעת מדרגת ההשבחה נשענת על הפער בין מצבי התכנון ולא על היקף השטחים האבסולוטי בכל מצב בנפרד.

<u>לעניין מוסך החניה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, חישוב השווי במצב הקודם בשומת שמאי המשיבה אינו כולל את תרומת השווי של מבנה המוסך.

לעמדת שמאי המבקשת, מקדם 0.6 שיוחס למוסך אינו מקדם סופי שכן בצירוף מקדם אי סחירות של 0.8 מתקבל מקדם משוקלל בשיעור 0.48.

לשיטתם, שמאי המשיבה יישם מקדם כולל של 0.5 בגישה שונה, אך שתי הגישות מובילות לתוצאה שמאית דומה במהותה, וההבדל ביניהן נעוץ באופן פירוק רכיבי השווי בלבד.

לחלופין, לגישתם, ניתן ליישם מקדם של 0.5 למבנה עזר בצירוף מקדם אי סחירות 1, מבלי שיהיה בכך כדי לשנות את תוצאת השומה.

אופן בחינת שטח אקו' במצב החדש למדרגת ההשבחה בגין הקלות הבנייה (ללא פיצול יח"ד):

<u>התייחסות למבנה מוסך החניה</u>:

לעמדת שמאי המבקשת, טענת שמאי המשיבה בדבר שגיאה בהכללת שטח של 37.9 מ"ר של מבנה המוסך כחלק משטח של 214 מ"ר אינה ברורה ואינה מבוססת.

לשיטתם, במצב הקודם ניתן היה להקים בית מגורים בשטח של 200 מ"ר, ובנוסף קיים מוסך בשטח של 37.9 מ"ר, כאשר במצב החדש, שטח בית המגורים בקומת הקרקע הינו 214 מ"ר, כאשר בפועל, בהתאם לבקשה להיתר, קיימת חפיפה חלקית בלבד בין שטח בית המגורים לשטח המוסך.

עם זאת, לגישת שמאי המבקשת, חישוב השטחים במצב החדש בוצע בהתאם לבקשה להיתר בלבד, מבלי שהובא בחשבון שטח המוסך כשלעצמו.

התייחסות להבהרה שהוצגה מטעם הוועדה המקומית גזר לעניין היתר בנייה מס' 9427 (במסגרתו צוין בחלק המילולי קומת מרתף):

בפתח הדברים מבקשים שמאי המבקשת לשוב ולהדגיש כי לעמדתם, לנכס הנדון ניתן היתר להקמת קומת מרתף, כמתואר בהיתר בנייה מספר 9427 מיום 17/09/1975.

לטענתם, ההיתר ניתן ל"הריסת בית מגורים ומבני משק קיימים ולהקמת בית מגורים חדש **הכולל מרתף תת קרקעי**, הכולל גם שירותים, ומעליו יחידת דיור הכוללת ארבעה חדרים, הול, מטבח, שירותים, חדר משק ומקום לחניית רכב, בשטח מושב סתריה".

לגוף הטענה שלפיה מדובר במלל שנותר מבקשה להיתר שכללה מרתף ובוטלה, מבהירים שמאי המבקשת כי טענה זו אינה מהווה הוכחה לקיומה של סתירה בין המלל לבין תכנית ההיתר.

לשיטתם, ביטול בקשות להיתר הוא עניין שכיח, ואין בעצם ביטול בקשה כדי לשלול אפשרות מימוש רכיב מסוים שנכלל בהיתר שניתן בפועל.

יתרה מכך, טוענים כי בפועל נבנתה קומת מרתף, ובמשך קרוב לחמישים שנה לא הוצא צו הריסה, לא ניתנה התרעה ולא ננקטו הליכים בגין בנייה בלתי חוקית, דבר המחזק את המסקנה כי מדובר בבנייה שנעשתה בהתאם להיתר.

בנוסף, טוענים כי אף מתכנית הבקשה להיתר שבוטלה ניתן ללמוד כי ניתן היה להקים קומת מרתף. לראייתם, עצם ביטול בקשה שכללה מרתף אינו מהווה הוכחה לכך שלא ניתן היה להקים מרתף.

לעניין הטענה כי בשנת 1975 לא נקבעו זכויות למרתפים וכי הבנייה נעשתה לפי תכנית ג/4ז שאינה כוללת זכויות למרתפים, ולפיכך לא ייתכן שניתן היתר למרתף, משיבים שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה עצמו העביר היתר בנייה למשק 41 מיום 18/12/1980, דהיינו כ-8 שנים לפני אישורה של תכנית ג/4ז/ג, המלמד כי ניתנו היתרים להקמת קומות מרתף אף בטרם אישור תכניות אלו.

לבסוף, מדגישים כי אף אם לא תתקבל הטענה שלפיה קיימת קומת מרתף מכוח ההיתר, יש ליתן את הדעת לכך שהוועדה אפשרה הקמת מרתפים מכוח תכנית ג/4ז משנת 1962, תכנית שבגינה לא קמה חבות בהיטל השבחה.

בנסיבות אלה, מציגים שמאי המבקשת עקרונות לקביעת ההשבחה ביחס לתכנית ג/4ז/ג, אשר יפורטו במדרגת השבחה לתכנית זו.

סבירות ההשבחה:

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בתחשיב שמאי המבקשת נוספו בבקשה להיתר 123.13 מ״ר ונקבעה השבחה בסך של כ-212,000 ₪ המובילה לשווי של כ-1,700 ₪ למ״ר מבונה, טוענים שמאי המבקשת כי טענה זו אינה משקפת את אופן התחשיב שנערך על ידם ואינה משקפת נכונה את הנתונים התכנוניים בפועל.

לשיטתם מתוך שטח זה 84.22 מ״ר אשר יוחסו במסגרת פיצול יחידת דיור היו קיימים במצב הקודם כשטח מרתף ומשכך אין מדובר בתוספת שטח חדשה.

בנוסף, טוענים כי לא הובא בחשבון שטח מוסך בהיקף של כ-37 מ״ר אשר אף הוא אינו מהווה תוספת שטח מבונה לעניין ההשבחה.

משכך, לגישת שמאי המבקשת סך השטח האקו׳ שנוסף בפועל עומד על כ-23 מ״ר בלבד.

בנסיבות אלה, גורסים כי הצגת שווי ממוצע למ״ר מבונה הנגזר מתוספת של 123.13 מ״ר מובילה לתוצאה שאינה סבירה ואינה משקפת את מהות ההשבחה בפועל.

מצב משפטי - מועד רכישת הבעלות:

במעמד הדיון, ובהתייחס לשאלת החי״מ, ציינו שמאי המבקשת כי בעלי הזכויות בחלקה הנדונה מחזיקים במקרקעין זה שנים רבות, מקדמת דנא וכל השטח המבוקש בנוי בפועל.

15.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומדים שווי מ״ר מבונה למגורים בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ליישובים הקהילתיים כרמי יוסף (משתייך למועצה האזורית גזר) ומזכרת בתיה (מועצה מקומית), כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	יישוב	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
רמה מאור	איזדורה דנקן 1	מזכרת בתיה	3715/49	14/04/2024	₪ 9,000
מישל אשור	היסמין 32	כרמי יוסף	4876/85	16/06/2024	₪ 11,000
דוד דדון	הפרדס	מזכרת בתיה	3709/102	23/02/2025	₪ 9,300

בהתאם להחלטות השמאים המכריעים המפורטות לעיל, אומדים שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪.

15.1.2.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לשומת שמאי המשיבה ולטענות נוספות שהועלו</u>**

שמאי המבקשת מציינים כי במסד הנתונים של שמאי המשיבה הוצגו עסקאות בהרחבות בשטחים של כחצי דונם, וכן עסקה אחת לנחלה במושב סתריה משנת 2025.

בהתייחס לעסקות ההשוואה בהרחבות ממושב סתריה בין השנים 2021-2022, טוענים שמאי המבקשת כי אינן בנות השוואה, שכן בהתאם לתקן השמאי, עסקאות שנערכו בטווח של מעל לשלוש שנים מהמועד הקובע אינן מהוות בסיס השוואה ראוי.

עוד מציינים שמאי המבקשת כי במסגרת מסמך התגובה מיום 05/12/2025, הציגו סקירה של הכרעות בהשגה ראשונה ושל החלטות ועדת השגות, בהן נכללו שומות במושב הנדון.

במסגרת זו מציינים כי בהחלטת ועדת השגות שנערכה במושב הנדון (גו"ח 4751/26), בהרכבה ישב השמאי המכריע בועז קוט, הוצגו חמש עסקאות לנחלות במושב הנדון שנערכו בין השנים 2019-2021, ועל בסיסן נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 5,634 ₪ למ"ר, נכון למועד קובע מיום 21/03/2022.

במסגרת זו, גורסים כי יש ליתן עדיפות לעסקאות מנחלות ולא לעסקאות מהרחבות.

עוד מדגישים כי החלטת ועדת ההשגות האמורה ניתנה ביחס לחלקה 26, הסמוכה לחלקה הנדונה.

בנוסף מפנים שמאי המבקשת להכרעה בהשגה ראשונה מהמושב הנדון (גו"ח 4753/30), שנערכה על ידי השמאי המחוזי דוד טוביה, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע מיום 18/06/2023 בסך של 6,677 ₪ למ"ר, תוך יישום התאמת זמן בשיעור של 7% לשנה, כך שהתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,612 ₪ למ"ר.

לעמדתם, שמאי הוועדה הביא בחשבון התאמת זמן בשיעור של 3% לשנה, וכך גם נקבע בהחלטת הח"מ במושב מצליח, אולם כמפורט לעיל, במסגרת הכרעות בהשגה ראשונה ובהחלטות ועדת השגות נקבעו שיעורי התאמת זמן שונים.

בהתייחס לעסקת המכר לנחלה 37 במושב הנדון משנת 2025, טוענים שמאי המבקשת כי במסגרת עסקה זו הפחית שמאי המשיבה את שווי המחוברים לפי 2,400 ₪ למ"ר, שווי הנמוך בעיניהם. לשיטתם, אילו היה מובא בחשבון שווי מחוברים בטווח שבין 3,500 ₪ למ"ר ל-6,000 ₪ למ"ר, הייתה מתקבלת תוצאת שווי מ"ר מבונה שונה.

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת ניתוח עסקת ההשוואה לנחלה 37, שמאי הוועדה לא הביא בחשבון שווי כלשהו למחוברים שנבנו בשנת 1961. לגישתם, למחוברים אלה קיים ערך כלכלי, ואין כל הצדקה שמאית לקביעת שווי אפס למחוברים.

לשיטתם, הרף התחתון לשווי מחוברים הינו לכל הפחות שווי אגרות והיטלים, ואילו הרף העליון הינו העלות האלטרנטיבית, דהיינו העלות הנדרשת לבניית תעתיק של המבנים.

עוד מציינים שמאי המבקשת כי מבנים שנבנו בעבר מתוחזקים ומשופצים במהלך השנים ואינם נהרסים.

15.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

<u>השבחה - הקלות בניה (ללא הקלה לפיצול יח"ד)</u>	
רכיב	**סה"כ**
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה במ"ר אקו'	23.1 מ"ר
מקדם התכלות הקלות הבניה	0.9
שווי למ"ר מבונה אקו'	10,000 ₪
ההשבחה	**208,194** ₪

השבחה - הקלה לפיצול יח"ד עפ"י תיקון 155 לחוק התו"ב						
מבנה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות שטחים**	**מקדם אי סחירות**	**שטח אקו'**
מצב קודם - מרתף (מפלס 2.69-)	קומת מרתף - עיקרי	84.2 מ"ר	0.75	0.90	1.00	56.8 מ"ר
מצב חדש - בית 4 (מפלס 2.69-)	קומת מרתף - עיקרי	84.2 מ"ר	0.85	1.00	0.80	57.3 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה במ"ר אקו'						0.4
מקדם התכלות הקלות הבניה						0.9
שווי למ"ר מבונה אקו'						10,000 ₪
ההשבחה						**3,790** ₪

15.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

15.2.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, תוספת השטח העיקרי ופיצול היחידה הנוספת מגלמים את מלוא ההשבחה הנובעת מההקלות המבוקשות, לרבות הקלות בגין מספר הקומות, קווי הבניין, שטח ליחידת דיור ותכסית. לפיכך, לא הובאה בחשבון השבחה נפרדת בגין רכיבים אלו.

שמאי המשיבה בוחן את ההשבחה בשני מישורים:

מישור ראשון - השבחה הנובעת מתוספת השטחים במצב התכנוני החדש עקב אישור הקלות במסגרת הבקשה להיתר הבנייה שבנדון, וכן מתוספת שטחי בנייה נוספים בהנחת מיצוי מלא של הזכויות האפשריות מכוח התכניות התקפות, בהשוואה למצב התכנוני הקודם בהתאם לזכויות המותרות לפי התכניות התקפות, לרבות שטחי הבנייה שהתבקשו עבור היחידה המפוצלת.

מישור שני - השבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור.

15.2.1.1. **<u>מישור ראשון - השבחה בגין תוספת שטחים</u>**

מצב קודם (זכויות לפי תכניות תקפות):

שמאי המשיבה בוחן את זכויות הבנייה בהתאם למיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות מכוח תכניות התקפות, ובכלל זה תכנית גז/4/א, המתירה הקמת שתי יחידות דיור בשטח כולל של 350 מ"ר, ותכנית גז/4/ג, המתירה תוספת יחידת דיור שלישית בשטח של 55 מ"ר, וכן הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר וסוכה וחדר כביסה בשטח כולל של 25 מ"ר, המסתכם בסך של 70 מ"ר עבור שטחי שירות/ מבנה עזר. כמו כן, התכנית מתירה הקמת עליית גג, כאשר שמאי המשיבה מניח שטח של 25 מ"ר לכל אחת מיחידות המגורים של בעל המשק והבן הממשיך, וכן הקמת בריכה, כאשר שמאי המשיבה מניח שטח כולל של 50 מ"ר לבריכה.

מקדם שווי לקומת המרתף הובא בשיעור של 0.5 המבטא את השימוש המותר במצב קודם.

שמאי המשיבה מייחס לשטחים האינהרנטיים לבית המגורים מעבר לשטח העיקרי מקדמי שוליות משתנים בשיעורים של 0.7 ו-0.9.

כמו כן, מיישם בגין שטחי הבנייה המיוחסים לבית המגורים של הבן הממשיך מקדם אי סחירות בשיעור 0.8.

בנוסף, בוחן את החצר לפי חצר עיקרית עד 1.3 דונם במקדם אקו' בשיעור 0.25, ואת יתרת החצר השולית עד 2.5 דונם במקדם המגלם שוליות בשיעור 0.15.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו' במצב הקודם:

מצב קודם" תכניות גז/4 א' + גז/4 ג'						
תיאור	**מהות**	**שטחי בנייה**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות שטחים**	**מקדם אי סחירות**	**סה"כ שטח אקוו'**
בית 1	עיקרי ק.ק	200 מ"ר	1	1	1	200 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	1	45 מ"ר
	מרתף שולי	100 מ"ר	0.5	0.7	1	35 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	1	14 מ"ר
בית 2	עיקרי ק.ק	150 מ"ר	1	1	0.8	120 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	0.8	36 מ"ר
	מרתף שולי	50 מ"ר	0.5	0.7	0.8	14 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	0.8	11 מ"ר
יחידה שלישית	עיקרי ק.ק	55 מ"ר	0.8	1	0.8	35 מ"ר
כללי	שירות/מבנה עזר	70 מ"ר	0.5	1	1	35 מ"ר
	בריכה	50 מ"ר	0.35	1	1	18 מ"ר
	חצר עד 1.3 דונם	775 מ"ר	0.25	1	1	194 מ"ר
	חצר עד 2.5 דונם	1,200 מ"ר	0.15	1	1	180 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**936 מ"ר**

מצב חדש (בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בנייה):

שמאי המשיבה בוחן את שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לשטחי הבנייה העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר בנייה מספר 20230096/1 מיום 30/04/2023, לרבות הקלות הבנייה, וזאת למעט ההשבחה הנובעת מפיצול יח"ד, הנבחנת כאמור בנפרד.

ביחס לתוספת זכויות מעבר למבוקשות מייחס מקדמי התאמה לשוליות ולבינוי חדש בתחום קיים, בשיעורים משתנים בטווח שבין 0.7 ל-0.9. עבור תוספת השטח בקומה א' לבעל היחידה מייחסים מקדם שוליות בשיעור של 0.85.

כמו כן, מיישם בגין שטחי הבנייה המיוחסים לבית המגורים של הבן הממשיך, היחידה המפוצלת הממוקמת בבית בעל המשק (הגם שמדובר בהשבחה במישור הראשון, דהיינו בשלב שלפני ייחוס מקדם ההשבחה עבור פיצול היחידה), והיחידה השלישית, מקדם אי סחירות בשיעור 0.8.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו' במצב החדש:

מצב "חדש" בקשה להיתר עם הקלות						
תיאור	**מהות**	**שטחי בנייה**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות/התאמה לבנוי קיים**	**מקדם אי סחירות**	**סה"כ שטח אקו'**
בית 1	עיקרי ק.ק	214.25 מ"ר	1	1	1	214 מ"ר
	עיקרי ק.א	64.22 מ"ר	1	0.85	1	55 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	1	45 מ"ר
	מרתף שולי	114.25 מ"ר	0.5	0.7	1	40 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	1	14 מ"ר
בית 2	עיקרי ק.ק	110.44 מ"ר	1	1	0.8	88 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	0.8	36 מ"ר
	מרתף שולי	10.44 מ"ר	0.5	0.7	0.8	3 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	0.8	11 מ"ר
יחידה מפוצלת במפלס 2.69-	עיקרי	84.22 מ"ר	0.75	1	0.8	51 מ"ר
יחידה שלישית	עיקרי ק.ק	55 מ"ר	0.8	1	0.8	35 מ"ר
כללי	שירות/מבנה עזר	70 מ"ר	0.5	1	1	35 מ"ר
	בריכה	50 מ"ר	0.35	1	1	18 מ"ר
	חצר עד 1.3 דונם	800.31 מ"ר	0.25	1	1	200 מ"ר
	חצר עד 2.5 דונם	1,200 מ"ר	0.15	1	1	180 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**1,024 מ"ר**

15.2.1.2. **<u>מישור שני - השבחה בגין פיצול יחידה נפרדת</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש את ההשבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור מכוח הוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, בשטח של 84.22 מ"ר, בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבנייה הנדונה, תוך יישום מקדם אקו' בשיעור 0.75, מקדם אי סחירות בשיעור 0.8 ומקדם השבחה בשיעור 0.25.

במעמד הדיון ציין שמאי המשיבה כי קבע את מקדם ההשבחה על בסיס החלטות של שמאים מכריעים (מבלי שהוצג פירוט לכך).

בתגובה לשאלת הח"מ בדבר משמעות מקדם ההשבחה, טען שמאי המשיבה כי מקדם זה מבטא שימושים נוספים, לרבות יחידה שניתנת להשכרה, יחידה עם כניסה נפרדת, ואינה מהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים. לשיטתו, מדובר ביחידת מגורים עצמאית, בדומה ליחידה רביעית.

עוד ציין כי המקדם משקף את הדלתא בין מקדם של 0.5 למקדם של 0.75, כאשר לשיטתו מדובר בהעלאת שווי משטח שהיה חלק מבית מגורים לשטח המהווה יחידת מגורים עצמאית.

שמאי המשיבה בוחן את גובה ההשבחה בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה לפיו חל שיעור היטל השבחה מופחת של 34%.

להלן פירוט תחשיב השטח האקו"ע:

תיאור	מהות	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות /התאמה לבנוי קיים	מקדם אי סחירות	סה"כ שטח אקו"ע
יחידה מפוצלת במפלס 2.69-	עיקרי	84.22 מ"ר	0.75	1	0.8	51 מ"ר
מקדם השבחה לפיצול						0.25
שטח אקו"ע מושבח						**12.6 מ"ר**

15.2.1.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת ולטענות נוספות שהועלו</u>**

המתודה לבחינת ההשבחה בגין הקלה לפיצול יח"ד:

לטענת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת לפיה בשומת שמאי המשיבה תוספת השווי ליחידת הדיור שפוצלה חושבה פעמיים הינה שגויה.

לראייתו, בפועל חושבה ההקלה כמקובל, באמצעות שני מהלכים נפרדים, הנגזרים משיעורי היטל ההשבחה החלים על כל אחד מהם.

לשיטתו, המהלך הראשון הינו תוספת שטח עיקרי, ולא הסבה לשטח עיקרי, אשר מחויבת בהיטל השבחה בשיעור של 50%, ואילו המהלך השני הינו פיצול יחידת הדיור, המחויב בהיטל השבחה בשיעור של 17% במועד מתן ההיתר.

לבסוף, מציין שמאי המשיבה כי למעלה מן הצורך הובאה בחשבון הפחתה בגין אי סחירות לפיצול היחידה, וזאת אף ששווי מ"ר מבונה בנחלה מגלם ממילא גם רכיב של אי סחירות.

הגדרת מפלס הבנייה התחתון:

לטענת שמאי המשיבה, הקומה במפלס 2.69 מ' - הינה קומת קרקע תחתונה המתפקדת בפועל כקומת קרקע לכל דבר ועניין, ואינה מוגדרת תכנונית כמרתף. לטענתו, הקומה אינה קבורה בתת הקרקע, כוללת כניסה חיצונית במפלס הקרקע וחלונות בגובה מלא.

לטענתו, במצב הקיים רב הנסתר על הגלוי, שכן בוצעה בנייה מסיבית אשר שינתה את היתרי העבר.

לשיטתו, בהתאם להוראות תכנית ג'/4/ב, קומה יכולה לכלול יותר ממפלס אחד, ומשכך מדובר ביחידה מפוצלת במפלס נוסף באותה קומה, היא קומת הקרקע התחתונה. לטענתו, אילו היה מדובר במרתף, היה מקום לחייב מכוח תכנית המרתפים, דבר שלא נעשה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בשומתו בעמוד 15 ניתנה התייחסות לשטח נוסף בהיקף של כ-123 מ"ר, המתפרס על פני הקומות, לרבות קומת הקרקע התחתונה במפלס 2.69 מ'-, כאשר כלל השטח מתנקז לבית בעל המשק.

עוד מציין כי גם בהיתר הבנייה מספר 9427, אשר הוזכר על ידי שמאי המבקשת, אין מדובר בקומת מרתף חלקית המאושרת לשימוש למגורים, אלא בקומת מפלס תחתון הכוללת שטחי שירות, אשר לכל היותר שימשו למגורים ללא היתר.

לדבריו, לשון החלטת הוועדה אף מציינת במפורש כי מדובר באשרור של שטחים שנבנו ללא היתר.

לטענתו, במצב הקיים מדובר בשטח עיקרי של 110.55 מ״ר בלבד, ולא בוצעה הסבה של שטחי שירות לשטח עיקרי.

לדידו, אילו הייתה מתבקשת הסבת שטחי שירות, הדבר היה מצוין במפורש בפרסום ההקלה, והיה מייתר את הבקשה להקלה בשטח עיקרי.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בבקשת ההיתר האדריכלית קיימת התייחסות לשטח של 110 מ״ר בלבד, ללא אזכור למרתף, וגם בהחלטת הוועדה הוכר שטח זה בלבד, כך שהן האדריכל והן הוועדה ראו במצב הקיים שטח עיקרי בהיקף של 110 מ״ר בלבד.

לטענתו, בהיתר הבנייה משנת 1975 אין אזכור למרתף, לא בחתכים ולא בטבלת השטחים.

לעמדתו, אף כי בטבלה מופיע אזכור למרתף במפלס מינוס, בפועל לא קיים מרתף.

עוד טוען כי לפי הפסיקה תכנית היתר מודפסת גוברת על היתר מילולי, ובנסיבות בהן בוצעו שינויים מהותיים בשטח, לא ניתן כיום לקבוע מה היה קיים בפועל בשנת 1975.

כאינדיקציה נוספת מציין שמאי המשיבה כי גם בגביית אגרות הבנייה נגבו אגרות לפי שטח הקרוב ל-110 מ״ר בלבד (נרשם שטח של 141.79 מ״ר), וכי אף בהיתר המילולי אין אינדיקציה לבניית מרתף בהיקף של כ-84 מ״ר.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בפרסום ההקלה צוין במפורש כי מדובר בהקלה לשטח עיקרי בקומה בהיקף של 276 מ״ר במקום 200 מ״ר, דבר המעיד כי הקומה התחתונה נתפסת כחלק מקומת הקרקע, ומשכך לא הייתה מתבקשת הקלה לתכסית אילו היה מדובר במרתף.

לסיום טוען שמאי המשיבה כי התחשיב בשומתו מבטא את ההפרש בין השטח העיקרי במצב הקודם לבין השטח העיקרי במצב החדש, בהתאם לשיטת החישוב המקובלת.

הבהרה מטעם הוועדה המקומית גזר לעניין היתר בנייה מס׳ 9427 (במסגרתו צוין בחלק המילולי קומת מרתף):

במסגרת מסמך מטעם הוועדה המקומית גזר מיום 06/01/2026, הוצגה הבהרה לעניין היתר בנייה מס׳ 9427 במשק 41 נשוא ההחלטה, כהאי לישנא:

1. במקרקעין שבנדון ניתן היתר בנייה מספר 9427 ביום 17/09/1975, אשר אושר בישיבת הוועדה מיום 13/04/1975 בהתאם לתכנית החלה באותה עת - תב״ע גז/4.
2. בהתאם לדף ההיתר, מהות הבקשה הוגדרה כך:

   ״הריסת בית מגורים ומבנה משק קיימים והקמת בית מגורים חדש הכולל: מרתף תת קרקעי, הכולל גם שירותים, ומעליו יחידת דיור הכוללת 4 חדרים, הול, מטבח, שירותים, חדר משק ומקום חניית רכב - בשטח מושב סתריה״.
3. ואולם, מעיון בתכניות המאושרות בהיתר עולה כי אין בהן מרתף תת קרקעי, וזאת מן הטעם שבתכנית גז/4 לא נקבעו זכויות בנייה למרתפים.

   לפיכך, סביר כי תיאור מהות הבקשה בדף ההיתר לא עודכן ונותר מנוסח הגשה קודמת.
4. יצוין כי לא נמצא בפרוטוקולי הוועדה דיון נוסף מעבר לישיבה מיום 13/04/1975. **עם זאת, בתיקי הוועדה מצויה תכנית הגשה לבקשה זו, אשר סומנה כ״מבוטל״** - ראי תכנית מתוקנת מיום 06/05/1975 (מצורפת כנספח).

5. התכנית המתוקנת מיום 06/05/1975 הינה הגרמושקה החתומה והמאושרת, הכוללת חותמת קליטה ואישור הוועדה.
   בתכנית זו לא מופיעה קומת מרתף, והמרתף שהוצג בתכנית המבוטלת לא נחתם ולא אושר במסגרת ההיתר.
6. לפיכך, המלל בדף ההיתר המתייחס ל"מרתף תת קרקעי, הכולל גם שירותים" אינו רלוונטי ואינו תואם את הגרמושקה החתומה, שהיא המסמך המחייב.

אופן בחינת שטח אקו' במצב הקודם למדרגת ההשבחה בגין הקלות הבנייה (ללא פיצול יח"ד):

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת הביאו בחשבון במצב הקודם שטח מרתף בבית 1, במפלס 2.69 -, בהיקף של 100 מ"ר, תוך יישום מקדם שווי של 0.7, המתאים עבור שטח כשטח עיקרי.

לטענתו, אף לשיטתם של שמאי המבקשת עצמם לא הותרה בניית מרתף בשטח זה, ובוודאי שלא הותר שימוש למגורים.

לפיכך, לשיטתו, אין היגיון שמאי בייחוס מקדם של שטח עיקרי לשטח מרתף במצב הקודם.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת הביאו בחשבון במצב הקודם את שטח המוסך פעמיים, פעם אחת כמוסך מאושר בהיתר, ופעם נוספת כחלק משטחי השירות (סעיף שירות / מבנה עזר). בנוסף, לתפיסתו, אין הצדקה שמאית לייחוס מקדם שווי שונה למוסך, אשר הוערך בשומתם במקדם של 0.6, לעומת מקדם של 0.5 שיוחס לשטחי השירות, שעה שמדובר בשטחים בעלי מאפיינים דומים.

אופן בחינת שטח אקו' במצב החדש למדרגת ההשבחה בגין הקלות הבנייה (ללא פיצול יח"ד):

לטענת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת שלפיה במצב החדש נכלל בתחום קומת הקרקע שטח מבנה מוסך בשטח של 37.9 מ"ר שגויה ואינה תואמת את טבלת השטחים שבתכנית ההגשה להיתר, לפיה מדובר בשטח עיקרי כולל של 214.25 מ"ר.

במסגרת זו מפנה שמאי המשיבה לטבלת השטחים מתוך תכנית ההגשה להיתר.

סבירות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה, השטח העיקרי המותר לבנייה ערב מתן ההקלה עומד על 350 מ"ר, בתוספת 55 מ"ר ליחידת הורים, אשר אינה רלוונטית לענייננו. מנגד, סך השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר עומד על 473.13 מ"ר, דהיינו תוספת של 123.13 מ"ר בדרך של הקלה, הכוללת פיצול יחידת דיור בשטח עיקרי של 84.22 מ"ר.

לדבריו, לשיטת שמאי המבקשת, ובהמחשת העיוות הנובע ממסקנותיהם, סך ההשבחה עומד על כ-212 אלף ₪ בלבד, המשקף שווי של כ-1,700 ₪ למ"ר עיקרי תוספתי במצב החדש, וזאת שעה ששווי מ"ר מבונה עומד על כ-11,000 ₪.

לטענתו, תוצאה זו אינה סבירה ואינה מתיישבת עם היקף הזכויות שאושרו ועם ערכי השוק.

מצב משפטי - מועד רכישת הבעלות:

במעמד הדיון, ובהתייחס לשאלת הח"מ, ציין שמאי המשיבה כי המבקשת הינה בעלת הזכויות בחלקה הנדונה משנות ה-70 של המאה הקודמת, זאת כפי שעולה מעיון בהיתר המקורי שהופק לפני שנת 1975 אשר הוגש מטעם אבי המבקשת.

מקדם התאמה בגין התכלות ההקלות:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש לייחס מקדם התאמה בגין התכלות ההקלות, טוען שמאי המשיבה כי נהג לקולא בכך שלא הביא בחשבון ארבע הקלות נוספות, ואלו הן: תוספת מספר קומות לשלוש במקום שתיים, תכסית קומת קרקע של 276 מ״ר במקום 200 מ״ר, הקלות בקווי בניין צפוני ודרומי, והקלה בשטח הכולל לבניית יחידת דיור של 270 מ״ר במקום 220 מ״ר.

לטענתו, מנגד, שמאי המבקשת מתייחסים להקלות מתכלות ולצפיפות, אולם ארבע הקלות אלו מתאיינות מול טענות בדבר התכלות ו/או צפיפות.

עוד טוען שמאי המשיבה כי מקדם השווי שניתן בהקלת הפיצול בשיעור של 0.75 ניתן אף הוא לקולא, מאחר ומדובר בקומה תחתונה.

לשיטתו, מקדם זה, בצירוף ארבע ההקלות האמורות, מהווה איזון מול טענות בדבר התכלות ההקלות ו/או צפיפות.

מעבר לאמור טוען כי הבנוי בפועל בנכס עומד על 476.9 מ״ר בעוד שהבנייה המותרת על פי ההיתר היא 110 מ״ר בלבד, כך שקיימת תוספת בנייה בלתי חוקית בהיקף של 366.9 מ״ר.

לראייתו, השאלה היא האם יש מקום לייחס התכלות להקלות באופן שיש בו משום פרס לבנייה הבלתי חוקית שבוצעה במרוצת השנים.

15.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומד את שווי מ״ר מבונה למגורים בהתבסס על עסקות מכר משנים 2021-2022 למגרשי מגורים בנויים ולמגרשי מגורים ריקים ממחוברים המצויים בתחום המושב הנדון, וכן על עסקת מכר משנת 2024 למגרש מגורים בנוי במושב כפר בילי״ו, השייך אף הוא למועצה האזורית גזר, הממוקם בסמיכות למושב הנדון וגובל בעיר רחובות.

ביחס לנתוני ההשוואה מייחס התאמות לבינוי בתחום נחלה, בהתאם לזכויות הנבחנות בהליך דנן.

כביקורת, בוחן עסקת מכר לנחלה בתחום המושב הנדון, שנערכה בסמוך למועד הקובע.

<u>עסקות מכר למגרשי מגורים בנויים וריקים ממחוברים בתחום המושב הנדון ומושב כפר בילי״ו</u>:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	שווי מכירה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום	שווי מתואם (במעוגל)	שווי קרקע במעוגל	שווי מ״ר מבונה
17/01/2024	כפר בילי״ו	4755	134	532 מ״ר	191.5 מ״ר	1998	₪ 7,250,000	1.00	0.95	6,888,000 ₪	4,600,000 ₪	₪ 14,600
16/06/2022	סתריה	4572	175	527 מ״ר	146 מ״ר	1995	₪ 5,650,000	1.10	1.00	6,215,000 ₪	4,500,000 ₪	₪ 14,400
15/11/2021	סתריה	4572	145	520 מ״ר			₪ 3,750,000	1.20	1.00	4,250,000 ₪	4,500,000 ₪	₪ 14,400
												₪ 14,500

ביאור הטבלה:

1. חילוץ רכיב הקרקע:

שמאי המשיבה אינו מפרט את אופן חילוץ רכיב הקרקע, לרבות אופן הפחתת רכיב היזמות ועלויות הבנייה.

2. אופן בחינת שטח אקו':

בניתוח השטח האקו' מתבסס שמאי המשיבה על שטחי הבנייה ומקדמי השווי הבאים:

שטח עיקרי בקומת הקרקע בהיקף של 100 מ"ר במקדם 1 ; שטח עיקרי בקומה א' בהיקף של 120 מ"ר במקדם 0.9 ; חניה בהיקף של 15 מ"ר במקדם 0.35 ; ויתרת חצר במקדם 0.25.

בהתבסס על ערכי השווי המפורטים לעיל, תוך יישום מקדם התאמה בגין בינוי למגורים בתחום נחלות בשיעור 0.8, אומד שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

<u>ביקורת - עסקת מכר לנחלה ממושב סתריה שנערכה בסמוך למועד הקובע</u>:

מושב	סתריה
גו"ח	4751/23
כתובת	נחלה 37
מועד העסקה	20/03/2025
התמורה בעסקה	11,500,000 ₪
שווי מחוברים	640,000 ₪
תמורה ללא מחוברים	10,860,000 ₪
יתרת שטח קרקע חקלאית בדונם	17.55
שווי לדונם	12,900 ₪
שווי קרקע חקלאית (במעוגל)	230,000 ₪
<u>יתרה לקרקע</u>	<u>10,630,000 ₪</u>
שטח אקו'	936 מ"ר
שווי מ"ר אקו'	**11,360** ₪

ביאור הטבלה:

1. חילוץ רכיב הקרקע:

שמאי המשיבה מציין כי בתחום הנחלה מצוי בינוי של בית המגורים לבן הממשיך משנת 1980 בשטח של 159.95 מ"ר, ובינוי של בית מגורים לבעל המשק משנת 1961 בשטח של 100.25 מ"ר.

שמאי המשיבה מפחית עלות מחוברים בהתייחס לבית המגורים של הבן הממשיך בלבד לפי עלות בנייה בגבולות כ-4,000 ₪ למ"ר.

2. אופן בחינת שטח אקו':

בניתוח השטח האקו' מתבסס שמאי המשיבה על שטחי הבנייה ומקדמי השווי הבאים:

תיאור	מהות	שטחי בנייה	מקדם שווי	מקדם שוליות שטחים	מקדם אי סחירות	סה"כ שטח אקו'
בית 1	עיקרי ק.ק	200 מ"ר	1	1	1	200 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	1	45 מ"ר
	מרתף שולי	100 מ"ר	0.5	0.7	1	35 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	1	14 מ"ר
בית 2	עיקרי ק.ק	150 מ"ר	1	1	0.8	120 מ"ר
	מרתף	100 מ"ר	0.5	0.9	0.8	36 מ"ר
	מרתף שולי	50 מ"ר	0.5	0.7	0.8	14 מ"ר
	עליית גג	25 מ"ר	0.6	0.9	0.8	11 מ"ר
יחידה שלישית	עיקרי ק.ק	55 מ"ר	0.8	1	0.8	35 מ"ר
כללי	שירות/מבנה עזר	70 מ"ר	0.5	1	1	35 מ"ר
	בריכה	50 מ"ר	0.35	1	1	18 מ"ר
	חצר עד 1.3 דונם	775 מ"ר	0.25	1	1	194 מ"ר
	חצר עד 2.5 דונם	1,200 מ"ר	0.15	1	1	180 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**936 מ"ר**

15.2.2.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת ולטענות נוספות שהועלו</u>**

בסיס ההשוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה:

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מציגים ערכי שווי למגורים שנקבעו במסגרת החלטות שמאים מכריעים ממזכרת בתיה ומכרמי יוסף.

לדבריו, בכל הנוגע ליישוב הקהילתי כרמי יוסף, שווי מ"ר מבונה תואם את השווי שנלקח בחשבון על ידו במסגרת שומתו.

עוד טוען שמאי המשיבה כי ההשוואה למזכרת בתיה אינה רלוונטית, מאחר שמדובר ביישוב מרוחק, שאינו מושב, ובעל מאפיינים שונים, ועל כן אינו מהווה בסיס השוואה ראוי.

לטענתו, שמאי המבקשת בחרו להתעלם מנתוני מכר ממושבים סתריה וכפר בילי"ו, אשר הוצגו בחוות דעתו המהווים, לשיטתו, את האינדיקציה המיטבית לקביעת שווי מ"ר מבונה.

לכן, סבור שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה ראוי, על הצד הזהיר, עומד על 11,000 ₪.

תגובת שמאי המשיבה לטענות שהועלו מטעם שמאי המבקשת:

<u>מועד עריכת עסקות ההשוואה</u>:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי הערכים שהציג שמאי המשיבה ממגרשי הרחבה נערכו בטווח של מעל ל-3 שנים מהמועד הקובע, טוען שמאי המשיבה כי אמנם חלפו שלוש שנים, אולם מדובר בעסקה המשקפת שווי של 14,400 ₪, בעוד שבשומתו נקבע שווי של 11 אלף ₪, ולשיטתו גם לאחר ביצוע התאמות נדרשות לא ניתן להגיע לפערים מהותיים בשווי, כך שהשווי שנקבע על ידו מבטא גישה זהירה.

<u>התייחסות להכרעות בהשגה ראשונה והחלטת ועדת השגות אליהן הפנו שמאי המבקשת</u>:

לטענת שמאי המשיבה, החלטת ועדת ההשגות בגוש 4751 חלקה 26, אליה הפנו שמאי המבקשת, ניתנה למועד הקובע 21/03/2022, ונשענה על עסקאות מהרחבה שבוצעו בשנים 2019 עד 2021, ולפיכך אינה רלוונטית לענייננו.

בהערת אגב מציין שמאי המשיבה כי ראוי היה ששמאי המבקשת יהיו עקביים עם טענתם שלפיה אין להתייחס לעסקאות שקדמו למעלה משלוש שנים, גם במקרים שבהם נתוני השווי תואמים את שומתם.

עוד טוען שמאי המשיבה כי ערכי השווי שנקבעו בהחלטות אלה מביאים בחשבון פוטנציאל בהתאם לשומות רמ״י, ומשכך מהווים סיבה נוספת מדוע אין להסתמך על שווי למ״ר מבונה הנגזר מהכרעות בשומות רמ״י.

לעניין החלטת השמאי המחוזי מר דוד טוביה בהכרעה ראשונה בגוש חלקה 4753/30, טוען שמאי המשיבה כי גם החלטה זו אינה רלוונטית, שכן היא כוללת הערכת פוטנציאל ונשענת על עסקאות מהשנים 2020 עד 2022 בלבד.

באשר לעסקת ההשוואה לנחלה 37 במושב סתריה שהוצגה בשומתו, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בעסקה מיטבית לבחינת השווי.

לטענתו, הנחלה כוללת שני בתי מגורים, כאשר בית המגורים הראשון הוקם בהיתר משנת 1961 ולא הובא בחשבון בשווי המבנים המחוברים, ואילו בית המגורים השני הוקם בהיתר משנת 1980 והובא בחשבון למעלה מן הצורך.

עוד מציין שמאי המשיבה כי מצא לנכון לנתח מכרז של רמ״י בהרחבת מושב בית אלעזרי, אשר לשיטתו תומך בערכי השווי שהובאו בחשבון בשומתו, והדבר מגובה בתחשיב שצורף.

בהקשר זה מציין כי מושב בית אלעזרי צמוד לבסיס תל נוף, בעל חתך סוציו-אקונומי נמוך יותר ממושב סתריה, ומדורג באשכול 8 ולא באשכול 9, בהתאם למדד החברתי-כלכלי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

להלן פירוט נתוני השווי ממכרז רמ״י שנערך במושב בית אלעזרי:

<u>מכרז מס׳ 308/2024 מתאריך 12/02/2025 - בית אלעזרי</u>									
מס׳ מגרש	**שטח מגרש במ״ר**	**מחיר זכייה (ללא מע״מ)**	**הוצאות פיתוח**	**סה״כ מחיר זכייה (כולל מע״מ ופיתוח)**	**מקדם התאמה לסתריה**	**שווי מתואם**	**מ״ר אקוו׳**	**שווי מ״ר מבונה אקוו׳**	**תכנית**
526	499	₪ 3,900,770	₪ 148,086	₪ 4,750,995	1.10	₪ 5,226,094	336 מ״ר	₪ 15,577	בר/13/2
529	499	₪ 3,311,111	₪ 148,086	₪ 4,055,197	1.10	₪ 4,460,717	336 מ״ר	₪ 13,296	בר/13/2
א577	506	₪ 3,350,000	₪ 148,086	₪ 4,101,086	1.10	₪ 4,511,195	337 מ״ר	₪ 13,376	בר/13/23
623	512	₪ 3,701,555	₪ 148,086	₪ 4,515,921	1.10	₪ 4,967,513	339 מ״ר	₪ 14,664	בר/13/2
<u>ממוצע במעוגל</u>								<u>₪ 14,200</u>	
שווי מ״ר מבונה לאחר התאמה לנחלה (מקדם 0.8)								**₪ 11,360**	

15.2.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מישור ראשון - השבחה בגין תוספת שטחים	
סה"כ השבחה במ"ר אקו'	88 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
סה"כ השבחה	**967,551** ₪

מישור שני - השבחה בגין פיצול יחידת דיור	
שטח אקו' מושבח	12.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
השבחה	**138,600** ₪

15.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>כללי</u>

ההשבחה בענייננו נובעת בגין אישור הקלות בנחלה הכוללת את בית בעל המשק ויחידת מגורים לבן ממשיך.

מצב התכנוני החדש התבקשו הקלות בתכסית הבינוי, הקלה כמותית לתוספת שטחים עיקריים, פיצול יחידת דיור במפלס המרתף, וכן הקלות נלוות בקווי בניין ובמספר קומות.

יובהר כי מלוא תוספת השטח העיקרי נשוא ההקלה קיימת בפועל במקרקעין ,וכי הבקשה להיתר נועדה, בעיקרה, להסדיר ולהכשיר בדיעבד שטחים קיימים אלה במסגרת ההיתר המבוקש. הצדדים חלוקים ביחס לתוספת השטח העיקרי שניתנה מכוח ההקלה, ביחס לשטחים שיש לייחס במצב קודם ולערכי השווי.

15.3.1. **<u>מהות ההשבחה ואופן בחינתה</u>**

בהתאם לקביעתי בסעיף 13.3, בכל הנוגע למפלס המרתף, תוספת השטחים העיקריים אינה נובעת מהוספת שטח בנוי חדש, אלא משינוי סיווגו של שטח המרתף בהתאם לתקנות לשטחים עיקריים. משכך, ההשבחה בהיבט זה נעוצה בשינוי הגדרתם ותפקודם של אותם שטחים.

לצד זאת, פיצול היחידה הקיימת והקמת יחידת דיור נוספת במרתף מהווים רכיב השבחה נפרד, הנובע מהגדלת מספר יחידות הדיור במקרקעין ומהמשמעות הכלכלית הנלווית לכך.

אשר על כן, ההשבחה תיבחן בשני מישורים:

מישור ראשון - ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות בבקשה להיתר, לרבות תוספת שטחים והמרת שטח המרתף לשטחים עיקריים.

מישור שני - ההשבחה הנובעת מפיצול יחידת הדיור במרתף והקמת יחידה נוספת.

15.3.1.1. **<u>מישור ראשון - השבחה בגין תוספת שטחים</u>**

לאחר שעיינתי בשומות שמאי הצדדים ובטענותיהם, אינני מקבלת את המתודולוגיה שננקטה על ידם לבחינת שווי המקרקעין במצבי התכנון.

שמאי הצדדים ביססו את שומותיהם על הנחה של מיצוי מלוא זכויות הבנייה מכוח התכניות התקפות, וזאת אף ביחס לרכיבי בינוי שאינם מתבקשים במסגרת הבקשה להיתר ואינם נכללים במסגרת הבקשה להיתר והתכנון המוצע בפועל.

כך, למשל, הובא בחשבון מימוש מלא של קומת מרתף בשטח זהה לקונטור קומת הקרקע ביחידת בעל המשק, בהיקף של כ-220 מ״ר, בעוד שבבקשה להיתר מבוקש מימוש חלקי בלבד, בהיקף של 84.22 מ״ר. פער מהותי זה יוצר עיוות בחישוב ההשבחה, ואף מביא להפחתתה באופן מלאכותי.

בדומה לכך, נכללו במסגרת התחשיב גם רכיבי בינוי נוספים - כגון עליית גג, יחידת דיור שלישית ובריכת שחייה - אשר אינם חלק מן התכנון המבוקש. עם זאת, רכיבים אלה מובאים בחשבון בשני מצבי התכנון כאחד, ועל כן השפעתם הכלכלית מתאזנת למעשה בין המצב הקודם לבין המצב החדש.

בענייננו, אין מדובר במימוש זכויות בדרך של מכר, במסגרתו נבחנת ההשבחה על יסוד מלוא הזכויות המוקנות מכוח התכניות התקפות, אלא במימוש קונקרטי בדרך של היתר בנייה.

לפיכך, יש להעריך את שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם למאפייני התכנון המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, ולא על בסיס מיצוי תיאורטי של כלל הזכויות המוקנות.

הכללת רכיבי בינוי שלא נתבקשו ואינם עומדים למימוש במסגרת ההיתר חורגת מגדר הבקשה ואינה משקפת את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות נשוא ההליך. שכן, ההקלות המבוקשות אינן מונעות לכשעצמן את ניצול יתרת הזכויות ולכן אין להפחית משווי המצב החדש את הזכויות המאושרות שלא נוצלו בהיתר.

עמדה זו גם נקבעה במספר החלטות ועדת ערר בין היתר, בערר מחוז תל אביב 85096/16[23] ובהחלטה בערר 082-15/48 **יעל ורונן וייס נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה** מיום 02.06.2022 במסגרתה נקבע:

> ״העוררים בענייננו בחרו שלא לממש במסגרת היתר הבניה המבוקש את זכויות הבניה למרתף ולחדרי היציאה לגג וזאת ללא כל קשר להקלות שנתבקשו על ידם, שכן ההקלות להרחבת התכסית וניוד הזכויות לא מנעו, לכשעצמן, את ניצולן. לפיכך, בדומה לאמור לעיל גם בענייננו, **אין להפחית משומת ההקלות את הזכויות מכח התכניות המאושרות שלא נוצלו בהיתר**, רק בשל העובדה שהעוררים בחרו שלא לממשן.״ (ההדגשה של החי״מ)

לאור האמור, בחנתי שווי המקרקעין במצב קודם בהתאם לתכנון התקף ערב אישור ההקלות ובהתאם לשטח המבוקש במצב חדש.

[23] הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ ראובני מישה

במצב התכנוני החדש התבקשו הקלות בתכסית הבינוי, הקלות כמותיות לתוספת שטחים עיקריים, פיצול יחידת דיור במפלס המרתף, וכן הקלות נלוות בקווי בניין ובמספר קומות.

בחנתי את שווי המקרקעין במצב החדש בהתאם לתכנון המבוקש, המגלם את כלל ההקלות כמכלול תכנוני אחד, בהיותן שלובות ותלויות זו בזו.

במסגרת זו, אדגיש כי בבחינת השטחים המבוקשים התבססתי על טבלת השטחים המפורט בהרמוניקת ההיתר העדכנית שנסרקה באתר הוועדה מיום 18/05/2025.

<u>להלן התייחסותי לכל אחד מרכיב התכנון</u>:

שטחים עיקריים:

תכנית גז/4/א מתירה הקמת שתי יחידות דיור במגרש, בשני מבנים נפרדים. בהתאם להוראותיה, השטח המבונה המותר ליחידת דיור אחת הינו עד 200 מ״ר ברוטו בקומה אחת, או עד 220 מ״ר ברוטו בשתי קומות, כאשר סך השטח המבונה המותר לשתי יחידות הדיור יחדיו מוגבל ל-350 מ״ר.

מאחר שהשטחים העיקריים העיליים המבוקשים חורגים מהיקף זה, בחנתי את המצב התכנוני הקודם בהנחה של מיצוי מלוא הזכויות המוקנות מכוח התכנית.

במצב התכנוני החדש, במסגרת הבקשה להיתר, אושרו הקלות לתוספת שטחים עיקריים כך שסך השטחים העיקריים המבוקשים עומד על כ-476.98 מ״ר.

ואולם, מתוך היקף זה, 84.22 מ״ר מקורם בשינוי סיווג קומת מפלס המרתף לשטח עיקרי, ולא בתוספת בנייה חדשה.

משכך, תוספת השטח העיקרי הנובעת מההקלה הכמותית, עומדת על כ-42.8 מ״ר.

עוד יוער כי מבנה הפל״ח המבוקש במסגרת הבקשה להיתר, מצוי בשני מצבי התכנון, ומשכך אינו יוצר פער שווי בין המצב הקודם למצב החדש, ועל כן לא נכלל במסגרת בחינת שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון.

מפלס 2.69- (מרתף):

בהתאם לקביעתי בסעיף 13.3 להכרעה, תכנית גז/4/ג אפשרה הקמת קומת מרתף מעבר למכסת השטחים העיקריים המותרים.

עובר לאישור ההקלות, ככל שביקש בעל הזכויות להסב את שטחי המרתף לשטחים עיקריים, היה עליו לעשות כן מתוך המכסה העיקרית הכוללת המותרת לפי התכניות התקפות, ולא בנוסף לה. משכך, השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם היה הקמת קומת מרתף כתוספת לשטחים העיקריים, ולא כחלק ממניינם.

תיקון 155 ואישור ההקלה לפיצול יחידת דיור, הביא לפריצת המסגרת הכמותית של השטחים העיקריים המותרים מכוח התכניות התקפות, ובכך התאפשרה הסבת שטחי המרתף לשטחים עיקריים - מהלך שלא ניתן היה למימוש במצב התכנוני הקודם.

שינוי זה יוצר עדיפות תכנונית ותפקודית שיש לה ביטוי בשווי.

בהתייחס למקדם השווי הראוי למרתף המיוחס ליחידת המגורים של בעל המשק, יצוין כי מדובר בקומת מרתף בגובה פנימי נטו של 2.50 מ', הכוללת נגישות חיצונית ישירה ויציאה לחצר, אור ואוורור טבעיים, משלוש מתוך 4 פאות המרתף.

מאפיינים אלה מקנים למרתף איכות תכנונית ותפקודית גבוהה מן המקובל במרתפים טיפוסיים, ומשכך מצדיקים ייחוס מקדם שווי גבוה יחסית.

בשל מאפייני המרתף, ובכלל זה - גובהו, הנגישות החיצונית, חשיפה לאור ואוורור ועוד, ובכך שמיוחס למרכיב הקרקע, אייחס בגינו מקדם אקו' בשיעור 0.6.

במצב התכנוני החדש, עקב אישור ההקלות, סווגה קומת המרתף כשטח עיקרי, קרי חלק אינהרנטי מיחידת המגורים, בתחומו מוצע תכנון של מטבח, פינת אוכל, סלון, חדרי שינה ועוד.

בשל שינוי בתפקודו של המרתף כחלק אינטגרלי מבית המגורים, ומאפייניו המיטביים, ומנגד במיקומו במפלס תחתון של בית המגורים, תוך התחשב כי מיוחס לרכיב הקרקע, אייחס במצב החדש מקדם אקו' בשיעור 0.75 בדומה לעמדת הצדדים.

כמו כן, אייחס מקדם שוליות בשיעור 0.9 ביחס לשטח מרתף עד 100 מ"ר בדומה לעמדת הצדדים.

מוסך חניה:

במסגרת המצב התכנוני הקודם, בהתאם להיתר בנייה מס' 9427 משנת 1975, אושרה הקמת בית מגורים בשטח של 110.55 מ"ר, לצד מוסך חניה בשטח של 37.90 מ"ר ללא רצפה וקירות.

ערב אישור ההקלות, בהתאם לתכנון התקף קיימת הסכמה בין הצדדים כי שטחי השירות המותרים הם 70 מ"ר לרבות שטח סוכה וחדר הכביסה.

הצדדים חלוקים ביחס לשטח המוסך, לטענת שמאי המשיבה השטח העיקרי המבוקש אינו בא על חשבון שטח המוסך בעוד שמאי המבקשת טוענים לשטחי שירות במצב קודם בשטח של 107.9 מ"ר לרבות שטח המוסך, לעומת 70 מ"ר מותרים במצב חדש.

אני מקבלת את עמדת המשיבה לעניין זה.

ככול שקיימת הסכמה לשטחי שירות בהיקף של 70 מ"ר בשני מצבי התכנון, ובהתחשב בשטח השירות המבוקש, השטח העיקרי לא מונע את מימוש מלוא שטחי השירות המותרים.

חצר:

במצב התכנוני הקודם, ובהנחת מימוש מלוא הזכויות בבית המגורים של בעל המשק (מבטא שימוש מיטבי לאור אי הסחירות של יחידת המגורים של הבן הממשיך), ניתן היה להקים בית מגורים בשטח של 200 מ"ר (מתוך מכסה של 220 מ"ר ליחידה), כך שנותר לניצול שטח של 130 מ"ר לבנייה ביחידת המגורים של הבן הממשיך.

בהתאם לכך, תכסית הבינוי הכוללת עמדה על 330 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת בנייה בתכסית של כ-328.5 מ"ר, היינו בהיקף דומה לתכסית במצב התכנוני הקודם.

משכך, לא נדרשה הקלה לתכסית בינוי, ובנסיבות אלה לא מצאתי מקום לבחון רכיב זה במסגרת תחשיב שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון.

15.3.1.2. **<u>מישור שני - השבחה בגין פיצול יחידה נפרדת</u>**

במסגרת המצב התכנוני החדש פוצלה יחידת דיור בקומת המרתף של יחידת המגורים של בעל המשק בשטח של 84.22 מ״ר, בדרך של הקלה ומכוח הוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, זאת בהתאם למבוקש בבקשה להיתר נשוא ההליך.

מאפייני המרתף מבחינת השימוש בו (שטח עיקרי למגורים), נגישות חיצונית, חשיפה לאור ואוורור וכיו״ב, נותרים דומים בין מצבי התכנון, כך שמקדם השווי בגין קומת המרתף אינו משתנה.

ברם, במצב התכנוני הקודם, קומת המרתף מהווה חלק אינהרנטי מבית המגורים של בעל המשק.

במצב התכנוני החדש, שטח המרתף מפוצל מהיחידה הראשית ליחידת מגורים נפרדת במפלס התכנון של המבנה.

בהתאם לכך, ההשבחה נובעת מביטול שוליות ומהגדרת היחידה כיחידת מגורים עצמאית.

מנגד, קיימת פגיעה מסוימת בפרטיות היחידה של בעל המשק, בצפיפות יח״ד בחלקה ובאי סחירות היחידה.

בהיעדר מקור השוואה לפסיקות שמאים מכריעים בתחום המועצה האזורים גזר, במסגרתן נקבע מקדם השבחה לפיצול יחידת דיור, מצאתי לנכון להתבסס על החלטה שערכתי בעיר גבעת שמואל (גו״ח 6392/290), במסגרתה ערכתי השוואה בין עסקות מכר לדירות מגורים קטנות לבין דירות גדולות ממנה עלה מקדם תוספת אקו׳ אבסולוטית בקומת המרתף בשיעור 0.2, המבטא מקדם השבחה בשיעור כ-40% ביחס לרכיב הקרקע.

לפיכך במצב חדש יובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם 1.2 עבור יחידה עצמאית קטנה המגלמת את הצפיפות בחלקה והפגיעה בפרטיות בעל המשק ובהפחתה עבור סחירות היחידה בשיעור של 0.9.

במצב קודם אייחס ליחידה מקדמי שווי בדומה למישור ההשבחה הראשון.

בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התכנון והבנייה, על אף האמור בתוספת השלישית, בגין השבחה הנובעת ממתן הקלה לפי סעיף זה - למעט השבחה בשל שינוי שימוש בשטח מרתף או מחסן או בשל תוספת שטח, תחול חובת תשלום היטל השבחה בשיעור של 34% מההשבחה.

מחצית ההיטל תשולם במועד קבלת ההיתר, והיתרה תשולם במועד מימוש זכויות במקרקעין לאחר מתן ההקלה.

15.3.2. **<u>הפחתות ומקדמי התאמה</u>**

15.3.2.1. **<u>התכללות ההקלות</u>**

במסגרת שורת החלטות ועדות ערר[24] נקבע כי זכויות שניתנו בדרך של הקלה בעלות מעמד ארעי ותקפות למשך תקופת תוקפו של היתר הבניה והן פוקעות עם הריסתו של הנכס שנבנה מכוחו של אותו היתר, להבדיל מזכויות מכוח תכנית שניתנות לצמיתות (כל עוד לא בוטלו ע״י תכנית מאוחרת).

[24] פס״ד גדעון החזקות בע״מ נ׳ עירית חיפה וועדת ערר הועדה המקומית לתו״ב רעננה נ׳ ביסמוט

בערר כגן[25] נקבע: "נזכיר בהקשר זה כי זכויות מוקנות בתכנית עומדות בתוקפן לעולם כאמור, וניתן לבנותן ולהורסן וחוזר חלילה, ללא הגבלה, אך היטל השבחה משולם פעם אחת בלבד בעת המימוש הראשון (בין בבניה ובין במכר).

להבדיל, זכויות מכוח הקלה ניתנות להיתר קונקרטי והן פוקעות עם הריסת הנכס".

בהתאם להחלטות ועדות ערר כמפורט לעיל, אני סבורה שיש לתת ביטוי באומדן שווי הזכויות מכוח הקלה לעומת שווי זכויות מכוח תכנית, בשיעור אשר יביא בחשבון את גיל מבנה, מיקום הנכס והסיכוי להריסת המבנה בשלמותו בתום החיים הכלכליים או חלקו כך שזכויות הבניה מכוח ההקלה יוותרו כחלק ממנו.

מאחר שאין מדובר בבנייה חדשה מהיסוד ועד הטפחות, אלא באשרור והסדרה של בינוי קיים, אשר על-פי התרשמותי במהלך הביקור בנכס נבנה לפני כ-20 שנה לערך, הנחתי תום חיים כלכליים לפרק זמן של 35 שנים, ושיעור היוון בריבית שנתית של 7%, המבטא את הסיכון להריסת המבנה בשלמותו. בהתאם לכך, מקדם ההתאמה להתכלות ההקלות עומד על כ-0.91.

15.3.2.2. **<u>אי סחירות</u>**

בהתאם להחלטותיי במועצה האזורית גזר, אנקוט במקדם התאמה בגין אי סחירות ביחס ליחידת המגורים של הבן הממשיך וליחידה המפוצלת בשיעור 0.7.

15.3.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על עסקאות מכר מהשנים 2021-2022 למגרשי מגורים בנויים ולמגרשי מגורים ריקים ממחוברים בתחום המושב הנדון.

בנוסף, הסתמך על עסקת מכר משנת 2024 למגרש מגורים בנוי במושב כפר בילי"ו, המשתייך אף הוא למועצה האזורית גזר, המצוי בסמיכות למושב הנדון ובקרבה לעיר רחובות.

על יסוד עסקאות אלו נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

לצורך ביקורת נבחנה גם עסקת מכר לנחלה 37 במושב הנדון (גו"ח 4751/23) מיום 20/03/2025.

מעבר לכך, במסגרת מסמכי ההשלמה, הפנה שמאי המשיבה למכרז רמ"י למגרשי מגורים במושב בית אלעזרי, כחיזוק לסבירות הערכים שקבע.

מנגד, שמאי המבקשת קובעים שווי מ"ר מבונה לפי 10,000 ₪ בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים שניתנו במועדים סמוכים יחסית למועד הקובע בישובים מזכרת בתיה ובכרמי יוסף.

במסגרת מסמכי ההשלמה הפנה שמאי המבקשת להכרעות בהשגה ראשונה ולהחלטת ועדת השגות שניתנה במושב הנדון.

ואולם, המועדים הקובעים בהכרעות בהשגה הראשונה ובהחלטת ועדת ההשגות אליהן הפנו שמאי המבקשת מתייחסים לשנים 2015-2022, ומשכך אינם רלוונטיים למועד הקובע בענייננו.

עוד יצוין כי השווי הבסיסי מנוטרל פוטנציאל לתוספת יחידת דיור שלישית ו/או הקלות כמותיות.

[25] הר/ 85115/13

מעבר לאמור, אין מקום לקבל את עסקות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה מהמושב הנדון מהשנים 2021-2022, בהיותן בלתי רלוונטיות למועד הקובע, ובפרט שעה שקיימים נתונים עדכניים מהמושב עצמו.

בהקשר זה יודגש כי בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחירי דירות בנות 5.5-6 חדרים במחוז המרכז עלו בשיעור של כ-30%-40% בין השנים 2021-2022 לבין המועד הקובע, בהתייחס לרכיב הבנוי. משכך, ובהינתן העלייה המשמעותית במחירי הדירות, ניתן להסיק כי ביחס לרכיב הקרקע חלה עלייה דרמטית אף יותר.

לפיכך, אין להסתמך על עסקאות משנים אלה שאינן משקפות את רמות המחירים העדכניות במועד הקובע.

מעבר לאמור, שמאי המשיבה הציג בפניי חוזה מכר לנחלה 37 מהמושב הנדון שנערכה בסמוך למועד הקובע, ובסמיכות מיידית לנכס נשוא ההחלטה.

אציין כי מעיון במערכת רשות המיסים עולה כי עסקה זו לא דווחה, אולם לאחר קבלת חוזה המכר מצאתי לנכון להתבסס על עסקה זו.

בהינתן נתוני שווי עדכניים משנת 2025 מהמושב הנדון ומכרז רמ״י למגרשי מגורים ריקים במושב בית אלעזרי, המבטאים קרבה גיאוגרפית וחתך סוציו-אקונומי דומה למושב הנדון, שנערכו בסמוך למועד הקובע, לא נמצא מקום להסתמך על עסקאות ממועדים רחוקים לרבות עסקת מכר לבנוי ממושב כפר בילי״ו.

בנוסף, בהינתן נתוני שווי קונקרטיים ועדכניים מהמושב הנדון וממושב בית אלעזרי, לא נמצא מקום להסתמך על החלטות שמאים מכריעים, אשר מבוססות בעיקרן על נתונים מהמושב נשוא הכרעתם ועל נתוני שווי שמרביתן מהשנים 2021-2023, שעה שכאמור חלה מאז עליית מחירים משמעותית ברמות המחירים.

מגרשי מגורים בהרחבת המושב סתריה הנדון:

מועד העסקה	גו״ח	מס׳ מגרש	שטח בנוי	שטח בנוי לפי היתר	שנת בנייה	תמורה	בחילוץ יזמות - 5%	שווי המגרש בניכוי עלות בנייה	שטח אקו׳	שווי מ״ר מבונה
05/01/2025	4752/140	278	244 מ״ר	220 מ״ר	1995	₪ 7,200,000	₪ 6,857,143	₪ 5,279,556	325 מ״ר	₪ 16,257
08/04/2025	4752/109	247	218 מ״ר	219 מ״ר	2000	₪ 7,242,000	₪ 6,897,143	₪ 5,246,473	317 מ״ר	₪ 16,577
19/08/2025	4752/118	256	223 מ״ר	219 מ״ר	2011	₪ 7,900,000	₪ 7,523,810	₪ 5,666,949	320 מ״ר	₪ 17,695
21/04/2025										₪ 16,843
התאמה בגין מיקום, רמת פיתוח והיקף עסקה										0.7
שווי מ״ר מבונה לאחר התאמה למגורים בנחלה										**₪ 11,790**

ביאור הטבלה:

אופן קביעת שטח אקו׳:

בתחום מגרשי ההרחבה במושב הנדון חלה תכנית גז/במ/202/א, המתירה הקמת יחידת מגורים בשטח מרבי של 220 מ״ר בשתי קומות (שטח מרבי של 120 מ״ר לכל קומה).

בגין שטחי יחידת המגורים אייחס מקדם אקו׳ בשיעור 1, חניה במקדם 0.35 ואילו בגין רכיב החצר אייחס מקדם בשיעור 0.25.

עלות בנייה:

עלות הבנייה נבחנה בהתאם למחירון דקל מהדורת חודש פברואר 2025 בהתייחס לבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, תוך מידוד למועד הקובע, ויישום פחת שנתי בשיעור 1% בהתחשב בשנת הבנייה ביחס למועד הקובע, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 15% (בגישה זהירה) ומע"מ בשיעור 18% אשר חל במועד הקובע.

התאמה בגין רמת פיתוח והיקף עסקה:

בין מגרשי ההרחבה לבין חלקת המגורים בנחלה קיימת שונות במאפייני המיקום, ברמת הפיתוח וכן בצפיפות הבינוי.

מגרשי ההרחבה הוקמו בשלב מאוחר יותר ונהנים מרמת פיתוח תשתיתי וסביבתי גבוהה יותר ביחס לאזור הנחלות הוותיק.

כמו כן, מגרשי ההרחבה מתייחסים ליחידת מגורים אחת, בעוד שחלקת המגורים בנחלה משקפת צפיפות יחידות דיור גבוהה יותר ומערך זכויות רחב יותר.

לפיכך, לצורך התאמת נתוני ההשוואה בין מגרשי ההרחבה לבין חלקת המגורים בנחלה, ובהתחשב בשונות ערכי השווי בנחלות ובהרחבות איישם מקדם התאמה בשיעור 0.7 בגישה זהירה.

מכרזי רמ"י למגרשי מגורים ריקים במושב בית אלעזרי:

מכרז מס' 308/2024 מתאריך 12/02/2025 - בית אלעזרי								
גו"ח	**מס' מגרש**	**שטח מגרש במ"ר**	**סכום זכייה ללא מע"מ**	**סכום זכייה כולל מע"מ**	**הוצאות פיתוח**	**סכום זכייה כולל מע"מ + הוצאות פיתוח**	**שטח אקו'**	**שווי מ"ר מבונה אקוו'**
4716/101	א577	506 מ"ר	₪ 3,350,000	₪ 3,953,000	₪ 148,086	₪ 4,101,086	331 מ"ר	₪ 12,390
4718/64	526	499 מ"ר	₪ 3,900,770	₪ 4,602,909	₪ 148,086	₪ 4,750,995	329 מ"ר	₪ 14,430
4717/21	529	499 מ"ר	₪ 3,311,111	₪ 3,907,111	₪ 148,086	₪ 4,055,197	329 מ"ר	₪ 12,316
4713/78	623	512 מ"ר	₪ 3,701,555	₪ 4,367,835	₪ 148,086	₪ 4,515,921	333 מ"ר	₪ 13,582
ממוצע								₪ 13,179
התאמת מיקום								1.10
התאמה בגין היקף עסקה								0.8
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות								**₪ 11,598**

ביאור הטבלה:

אופן קביעת שטח אקו':

בתחום החלקות נשוא ההשוואה חלות, בין היתר, התכניות בר/23/13 ו/או בר/2/13, המתירות הקמת בית מגורים בשטח עיקרי מרבי של 220 מ"ר בשתי קומות, בתכסית מרבית של 160 מ"ר לקומה. כן מתירה התכנית הקמת מחסן בשטח של 15 מ"ר, מבנה חניה בשטח של 25 מ"ר ומרחב מוגן לכל יח"ד.

בנוסף, תכנית בר/309 מתירה הקמת בריכת שחייה בשטח מרבי של עד 12% משטח המגרש הפנוי. בגישה זהירה, ובדומה להנחת שמאי המשיבה, הונחה בריכה בשטח של 30 מ"ר.

בגין שטחי יחידת המגורים אייחס מקדם אקו' בשיעור 1, מחסן במקדם 0.6, מבנה חניה במקדם 0.4, בגין שטח הבריכה יושם מקדם אקו' בשיעור 0.35 ובגין רכיב החצר אייחס מקדם בשיעור 0.25.

<u>התאמה למיקום</u>:

מושב בית אלעזרי מצוי בסמיכות לבסיס חיל האוויר תל נוף, סמיכות המשפיעה על איכות החיים נוכח פעילות הבסיס, ובכלל זה רעש מהמראות ונחיתות. גורם סביבתי זה מובא בחשבון על ידי רוכשים פוטנציאליים בשוק צמודי הקרקע, בו לשקט ולמאפייני הסביבה משקל מהותי בקביעת רמות המחירים.

בנוסף, קיים פער במדד הסוציו-אקונומי בין היישובים: סתריה מדורגת באשכול 9 מתוך 10, בעוד שבית אלעזרי מדורג באשכול 8 מתוך 10, נתון המשקף שונות מסוימת בהרכב האוכלוסייה וברמות המחירים הנהוגות.

לאור האמור לעיל, יושם מקדם התאמה למיקום בשיעור של 10% (תוספת שווי) ביחס למושב סתריה, בגישה זהירה ובדומה לקביעת שמאי המשיבה.

<u>התאמה לבינוי בתחום חלקת המגורים של נחלה</u>:

מגרשי המגורים נשוא ההשוואה מצויים באזור הנחלות, המאופיין במרקם תכנוני וסביבתי דומה לזה של הנחלה נשוא ההערכה, וברמת פיתוח תשתיתי וסביבתי דומה.

לפיכך, לא נדרשה התאמה בגין רמת פיתוח.

עם זאת, קיים הבדל בהיקף העסקה, שעה שמגרשי ההשוואה מתייחסים ליחידת מגורים אחת, בעוד שנחלה משקפת היקף זכויות רחב יותר.

משכך, בגישה זהירה, אייחס הפחתה בשיעור של 20% בגין היקף העסקה וצפיפות יח"ד.

עסקת מכר בנחלה 37 בגו"ח 4751/23:

הוצג בפניי חוזה מכר לנחלה 37 במושב הנדון מיום 20/03/2025, אשר נמכרה בתמורה לסך של 11,500,000 ₪. לאחר הפחתת עלויות בנייה של המבנים המצויים בתחום הנחלה, בהתאם למחירון דקל ותוך התחשב בפחת נצבר בשל גיל המחוברים, בעלות של כ-1,362,300 ₪, מתקבל שווי קרקע בסך כ-10,137,700 ₪, ובהפחתת שווי קרקע חקלאית בגישה דומה לשמאי המשיבה מתקבל שווי קרקע בסך 9,907,700 ₪.

בהתאם לכך, בחלוקה בשטח אקו' בהיקף של 916 מ"ר, בהתאם למקדמי השווי שנקבעו בתחשיב ההשבחה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-10,815 ₪.

שקלולו מקורות ההשוואה וקביעת שווי מ"ר מבונה:

מקור השוואה	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי יחסי
עסקות מכר לבנוי מהמושב הנדון	11,790 ₪	0.3	3,537 ₪
מכרז רמ"י מושב אלעזרי	11,598 ₪	0.1	1,160 ₪
נחלה 37	10,811 ₪	0.6	6,487 ₪
שווי מ"ר מבונה			11,183 ₪

לאור נתוני השווי, אקבל את עמדת שמאי המשיבה ביחס לשווי בסך **11,000** ₪ למ"ר מבונה.

15.3.4. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

15.3.4.1. **<u>השבחה בגין תוספת שטחי בנייה והמרת שטח שירות במרתף לשטח עיקרי</u>**

תיאור	רכיב בנייה	שטח בנייה	מקדם אקו'	מקדם שוליות	מקדם אי סחירות	שטח אקו'
יחידת המגורים של בעל המשק	קומת קרקע - עיקרי	220 מ"ר	1	1	1	220 מ"ר
	מרתף	84.22 מ"ר	0.6	0.9	1	45 מ"ר
יחידת המגורים של הבן הממשיך	קומת קרקע - עיקרי	130 מ"ר	1	1	0.7	91 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**356 מ"ר**
מצב חדש - זכויות בנייה בהתאם למימוש בפועל בבקשה להיתר בנייה						
תיאור	**רכיב בנייה**	**שטח בנייה**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם אי סחירות**	**שטח אקו'**
יחידת המגורים של בעל המשק	קומת קרקע	214 מ"ר	1	1	1	214 מ"ר
	קומה א' - יתרת שטח עיקרי (סה"כ 278.47 מ"ר)	64.22 מ"ר	1	94%[26]	1	60 מ"ר
	מרתף - עיקרי	84.22 מ"ר	0.75	0.9	1	57 מ"ר
יחידת המגורים של הבן הממשיך	קומת קרקע - עיקרי	114 מ"ר	1	1	0.7	80 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						**411 מ"ר**
שטח אקו' להשבחה						55 מ"ר
מקדם התכלות ההקלות (40 שנה, ריבית שנתית בשיעור 7%)						0.91
שווי מ"ר מבונה						11,000 ₪
ההשבחה						**546,314** ₪
היטל ההשבחה						**273,157** ₪

15.3.4.2. **<u>השבחה בגין פיצול יח"ד</u>**

תיאור	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם אי סחירות	סה"כ שטח אקו'
מצב קודם- מרתף עיקרי	84.22 מ"ר	0.75	0.9	1.00	56.85 מ"ר
מצב חדש- יחידה נפרדת	84.22 מ"ר	0.75	1.20	0.90	68.22 מ"ר
שטח אקו' מושבח					11.37 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					11,000 ₪
מקדם התכלות ההקלה					0.91
ההשבחה המלאה					**113,353** ₪
היטל ההשבחה מכוח תיקון 155 (34%)					**38,540** ₪
היטל ההשבחה במסגרת מימוש בהיתר בנייה (50%)					**19,270** ₪

[26] ניתנה הפחתה בשיעור של 0.7 עבור תוספת השטח שמעבר ל-220 מ"ר ליח"ד.

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל
ג/ג/4	15/11/1988	₪ 6,822	₪ 3,411
ג/1000	13/12/2005	לא חלה חבות בהיטל השבחה	
הקלה	27/07/2025	₪ 546,314	₪ 273,157
פיצול יח"ד מכוח תיקון 155		₪ 113,353	₪ 19,270 [27]

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

[27] שיעור היטל ההשבחה 34% X 50% בהיתר.