דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 21.07.2026
מס' בקשה/מינוי : 906-2026
מספרנו : 9123

לכבוד

מר נעים חי
דוא"ל:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים הוד השרון
דוא"ל: Orr@hod-hasharon.muni.il

באמצעות מר מאיר נס פרץ שמאי מקרקעין
דוא"ל: merepp5@gmail.com
(להלן: המבקש")

באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6407, חלקה : 491[1]

מגרש תמורה: 308 (ע"פ תכנית הר/5/3/600) – בחלק [2]

רחוב הסרגל 2 פינת רחוב אהבה, שכונת "מגדיאל"

חוד השרון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 906-2026 מיום 03.05.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית הר/160/ת/4, תכנית הר/במ/3/600, החלטה 95008, תכנית הר/1002, החלטה 20070007, תכנית הר/5/3/600, אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20241747.

[1] **חלקות מקור 31 ו-224 בגוש 6407.**

[2] **הצדדים חלוקים לעניין החלק היחסי במגרש 308 [סוגיה היורדת לשורש עצם החבות אשר אינה בסמכות החת"מ].**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים דיון ביום 12.07.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 12.06.2026 ע"י החת"מ[3].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הסרגל 2 פינת רחוב אהבה, הוד השרון.
גוש	:	6407.
חלקה	:	491.
שטח חלקה רשום	:	2,530 מ"ר
מגרש תמורה	:	308 (ע"פ תכנית הר/5/3/600) – בחלק.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	מגרש ביעוד מגורים ג', עליו מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים – קומת קרקע + 9 קומות + חדרי יציאה לגג, מעל 3 קומות מרתף הכולל מאגר מים, חדר משאבות, מחסנים וצובר גז. סה"כ 54 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1. שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גדעון קרול מיום 20.03.2026.

6.2. שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה מאיר פרץ והראל נבון מיום 04.06.2026[4].

6.3. שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה מאיר פרץ והראל נבון מיום 04.06.2026[5].

6.4. מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 05.07.2026.

6.5. דרישות תשלום היטל השבחה מיום 29.03.2026, 30.03.2026 ו-19.04.2026.

6.6. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, לגו"ח 6407/491, מיום 28.04.2026.

6.7. העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, לגו"ח 6407/31, מיום 10.05.2026.

6.8. תכנית הבקשה להיתר הנדונה.

---

[3] **הצדדים הסכימו כי אין צורך בביצוע פנימי בנכס.**

[4] **נערכה בגין התכניות/ההחלטות המפורטות בסעיף 2 לעיל.**

[5] **נערכה בגין אישור ההקלות.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6.9. מסמכים נוספים שנשלחו ע"י הצדדים[6]:

- תכתובת מייל של אדריכל בעניין מתזים במחסנים.
- החלטות שמאים מכריעים:

אוולין דודזון שמאמה מיום 29.03.2026 לחלק ממגרש 312 לפי תכנית הר/5/3/600.
ארז כהן מיום 04.012.2019 לנכס גו"ח 6442/706 תת"ח 2, רחוב המנחם 7 שכונת הדר הוד השרון.
שושי שרביט מיום 12.05.2020 לנכס גו"ח 6661/93 (בחלק) רחוב אלכסנדר הגדול 7א הוד השרון.
יעקב הלוי מיום 06.11.2024 לנכס גו"ח 6412/1025 מגרש 313 רחוב אהבה 20, שכונת מגדיאל, הוד השרון (לעניין תכניות/החלטות ועדה).
יעקב הלוי מיום 27.04.2026 לנכס גו"ח 6412/1025 מגרש 313 רחוב אהבה 20, שכונת מגדיאל, הוד השרון (לעניין הקלות).

- פרוטוקול החלטת ועדת ערר דה/8013/0225+8012 הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון נ' אירין אילנה שחר
- הסכמי מכר.

7. <u>מועדים קובעים</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

<u>המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תכנית הר/160/ת/4	21.08.1988	05.09.1988
תכנית הר/במ/3/600	01.09.1991	22.08.1991[7]
החלטה 95008		14.09.1995[8]
תכנית הר/1002	27.05.2003	11.06.2003
החלטה 20070007		13.04.2008
תכנית הר/5/3/600	01.01.2015[9]	24.01.2015
אישור הקלות		30.11.2025

[6] **לחלק מהמסמכים צורף מייל עם הסבר במלל. ראה פירוט בפרק טיעוני הצדדים.**
[7] **בהתאם לשומת המשיבה ולדרישת התשלום.**
[8] **בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע 14.09.1995. מבדיקתי ישיבת המליאה נערכה ב-06.09.1995.**
[9] **בעיתונות 09.01.2015.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 491 בגוש 6407 (מגרש תמורה 10308 ע"פ תכנית הר/5/3/600), ברחוב הסרגל פינת רחוב אהבה, שכונת "מגדיאל", הוד השרון.

תיאור השכונה

שכונת "מגדיאל" מצויה בצפון מזרח הוד השרון, מדרום לדרך הנשיאים ומתחם 1200 וממזרח לדרך רמתיים. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה בני 4-9 קומות, מוסדות ציבור ושטחים חקלאיים.

תיאור סביבת הנכס

צפון מזרח העיר הוד השרון.

רחוב הסרגל מהווה רחוב פנימי המקביל מדרום לשדרות הנשיאים. רחוב אהבה מהווה עורק ראשי בשכונה. הרחוב משתרע מדרום לצפון. תחילתו מדרום במפגש עם דרך מגדיאל וסופו בצפון במפגש עם רחוב הנשיאים.

פיתוח

הפיתוח הסביבתי מלא.

8.2. תיאור החלקה

גוש	:	6407.
חלקה	:	491.
שטח רשום	:	2,530 מ"ר.
צורת החלקה	:	רגולארית, מלבנית. בעלת חזית צפונית באורך כ-52 מ' הפונה לרחוב הסרגל וחזית מערבית באורך כ-49 מ' לרחוב אהבה.
גבולות החלקה	:	מצפון רחוב הסרגל. מדרום מגרש ריק. ממזרח חלקה 494, מבונה בחזיתה לרחוב הסרגל. ממערב רחוב אהבה.
הבינוי בחלקה	:	בחלקה בנוי מבנה קוטג' טורי שכולל 6 יח"ד.

[10] **חלק בלתי מסוים במגרש.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3. תיאור הנכס

הנכס

כמצוין לעיל, חלקה 491 בגוש 6407 המהווה את מגרש תמורה 308 (ע"פ תכנית הר/5/3/600).

8.4. חלקות המקור

חלקת מקור 31 בגוש 6407

חלקת מקור 31 בגוש 6407 , בשטח רשום של 8,107 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמויית מלבן.

לחלקה חזית מזרחית לרח' סוקולוב באורך כ- 52.5 מ' וחזית רחבה לרח' מורשת באורך כ-155 מ'.

במועד הביקור - החלקה אינה מבונה

חלקת 224 בגוש 6407[11]

הזכויות בנכס הינן במקור מחלקה מס' 224 בגוש 6407 אשר שטחה (הרשום) הינו 1,400 מ"ר.

צורתה רגולרית לרוב, דמוית מלבן עם קצה צפון מערבי מעוגל.

הבינוי הקיים בחלקה הינם 6 יח"ד במבנה קוטג' טורי שנבנו בשלהי שנת 1995.

היחידות נשוא חוות הדעת בחלקת המקור המיוחסות למרדכי (שמלצר) שמיר, הינן היח"ד המערבית ביותר ויח"ד השנייה מכיוון מערב.

[11] כמפורט בשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תשריט חלקה 491 בגוש 6407 וסביבתה (מאתר הממשלתי גוב–מאפ)</u>



<u>חלקה מקור 31 בגוש 6407 וסימון חלקה 491 בגוש 6407 (מאתר הממשלתי טופקאד)</u>



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הבינוי בחלקה 491 בגוש 6407 – חזית לרחוב הסרגל (מאתר סימפלקס)



הבינוי בחלקה 491 בגוש 6407 – עורף (מאתר סימפלקס)



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הבינוי בחלקה 491 בגוש 6407 – חזית לרחוב הסרגל (מעת הביקור בנכס)</u>



<u>הבינוי בחלקה 491 בגוש 6407 –עורף (מעת הביקור בנכס)</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 93796 מיום 28.04.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6407.
חלקה	:	491.
שטח רשום	:	2,530 מ"ר.
בעלות	:	פרטיים וביניהם: חי נעים (692/10000) חי נעים (692/10000) חי נעים (173/2500) – הערות: בהליך חדל"פ. חי ג'ורג' (173/12500) חי דוד (173/12500) דיין מלכה (173/12500) אל חי ענת (173/12500) גניש נעמי (173/12500)
הערות	:	רשומה הערה לפי סעיף 254יא לחוק התכנון והבניה (תו"ב 5981-11-19) מיום 23.10.2019 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון על הבעלות של חי נעים. רשומה הערת מפקח מיום 08.07.2021 – ביטול הבית המשותף בחלקה 224 בגוש 6407. רשומה ההערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון. רשומה הערת אזהרה לטובת אלקטרה מגורים בע"מ, במסגרת הסכם מיום 07.02.2024 על הבעלויות שבינהן חי ג'ורג', חי דוד, דיין מלכה, אל חי ענת וגניש נעמי.

9.2. תשריט בית משותף – צוין בשומת המשיבה כדלקמן:

בחלקת מקור 224 בגוש 6407 היה קיים בית משותף אשר כאמור בוטל עקב אישורה של תב"ע הר/5/3/600.

ביום 29/03/2017 ניתנה הכרעה של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, בחלקה שבנדון. מההכרעה ניתן ללמוד כלהלן:

בחלקה רשומות 6 תתי חלקות המהוות דירות ותת חלקה שביעית לרכוש המשותף.

להלן פרטי המרשם בתתי החלקות המהוות דירות:

תת חלקה	הבעלים	שטח במ"ר[6]	חלק ברכוש המשותף	הצמדת חצר
1	גרונמן יובל	188.75	1/6	320.65
2	גרמן מיכאל גרמן מרינה	186.98	1/6	199.25
3	אורן שמואל	186.98	1/6	199.25
4	אלרז בנימין אלרז יהודית	186.98	1/6	199.25
5	שמיר מרדכי	186.98	1/6	199.25
6	שמיר מרדכי	[7]263.10	1/6	282.35
סה"כ				1400.00

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.3. <u>הסכם מיום 07.02.2024</u>[12]:

בתאריך 07/02/2024 נחתם הסכם מכר בין גרונמן אורי פריץ וסימונה, גרמן מיכאל ומרינה, אורן בנימין וצפורה ו-אלרז בנימין וזהורית (להלן: "המוכרים") ו-מרדכי (שמיר) שמלצר, מרים מירה שטמברגר, חי נעים, חי גורג, חי דוד, דיין מלכה, אל חי ענת, גניש נעמי (להלן: "הבעלים הנוספים") לבין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "היזם") ממנו עולים עיקרי הפרטים כדלקמן:

<u>הבעלים</u>:

הבעלים הינם בעלי זכויות רשומים ו/או בעלי הזכות להירשם כבעלים בחלקה 491 גוש 6407 בהוד השרון (מגרש 308 ע"פ תב"ע הר/5/3/600) והינם זכאים לזכויות של 46.305% מהחלקה כאמור.

<u>הבעלים הנוספים</u>:

הבעלים הנוספים הינם בעלים של 53.695% מהחלקה כהגדרתה, ואשר היזם מתחייב לפעול כפי הניתן מבחינת הוראות הדין להחתימם על הסכם זה.

זכויות הבעלים הנוספים בחלקה	חי נעים – 519/2500 חי גורג – 173/12500 חי דוד – 173/12500 דיין מלכה – 173/12500 אל חי ענת – 173/12500 גניש נעמי 173/12500 שמיר (שמלצר) מרדכי- 14781/100000 ומרים מירה שטמברגר 11234/100000 (אשר הועברו אליה מתוך חלקיו של שמיר (שמלצר) מרדכי סה"כ – 53695/100000 – 53.695%

אחוז קומבינציה: הבעלים ימכרו ליזם 58% מזכויותיהם במקרקעין.

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמורה בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

[12] **בהתאם למפורט בשומת המשיבה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תג"פ 329 פורסמה למתן תוקף בי.פ 552 ביום 22.08.1957.

- ייעוד החלקה : חקלאי למחצה.
- זכויות בניה :בניין מגורים בשיעור 15% משטח החלקה/ 180 מ"ר, הקטן מביניהם.
- מבנה עזר :לפי אישור וועדה מקומית.
- מס' קומות :קומה אחת.

תכנית הר/329/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 1807 ביום 24.02.1972.

- ייעוד החלקה : חקלאי למחצה.
- שטח חלקה מינימלי :2,000 מ"ר.
- שטח מקסימלי לבניה :220 מ"ר או 20% הקטן מביניהם.
- גובה מקסימלי של בנין :קומה אחת או קוטג'.
- מבנה עזר :באישור הוועדה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית הר/160/ת/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3578 ביום 21.08.1988.

- מטרות התכנית: בניית מרתפים, הנחיות, מיקום ושטח בניני עזר באזורי מגורים א', גודל מינימלי באזורי מסחר ותעשיה ומלאכה - שינויים, בניה בקיר משותף.
- הוראות בניה במבנים צמודי קרקע:
  - ברשות הוועדה המקומית לאשר לכל יח"ד מרתף עד 50 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה.
  - השימושים המותרים בקומת המרתף: חדרי מכונות, הסקה, חנייה, חדר משחקים או פינת הובי.

תכנית הר/במ/3/600 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3918 ביום 01.09.1991.

מטרות התכנית: קביעת אזור מגורים, קביעת דרכים חדשות והרחבת קיימות, קביעת שטח לבניני ציבור, קביעת שטח ציבורי פתוח, קביעת שטח פרטי פתוח, קביעת חזית מסחרית, קביעת הוראות בניה.

- תכליות ושימושים יהיו עפ"י המוגדר בתכנית המתאר הר/במ/600.
- זכויות הבניה:

חלקה מקור	יעוד	שטח חלקה	צפיפות	א. בניה	קומות	קווי בניין		
						קדמי	צדדי	אחורי
224 (*)	מגורים ב'	1,390 מ"ר	6 יח"ד	35% בקומה, סה"כ 60% ב-2 קומות	2	עפ"י תשריט	4/0	6
31	מגורים ב' / בניני ציבור	4,800 מ"ר	19 יח"ד					

(*) חלקה 224 הינה תולדה של פיצול חלקת מקור 125.

- הוראות נוספות:
  - שטח חדרים יציאה לגג יהיה 24 מ"ר. מפלס חדרי יציאה לגג לא יחשב במניין הקומות.
  - מותרת הקמת פרגולות.
  - מותר להקים גלריות ב-40% משטח החנות (שלא במסגרת חישוב אחוזי בניה).
  - באזור מגורים ב' מותר לחלק למגרשים בגדלים של 500 מ"ר מינ'.
- מגרשים שאוחדו להקמת מבנה אחד יכול כ"א מהם לבנות על קו בניין צדדי "0" בצד המגרש השכן.
- שטחים שלא כלולים באחוזי הבניה:
  - מרתף בקונטור קומת הקרקע.
  - מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
  - מרפסות גג וגגות.
  - מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש.
  - חצרות משק מקורות בקירוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.
  - חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד.
  - מקלטים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/במ/600</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3995 ביום 15.04.1992.

- מטרות התכנית:

לקבוע מתחמי תכנון המאפשרים הגשת תכנית מפורטת לכל מתחם או חלקים מהם.

לקבוע הוראות לתוכניות המפורטות שתוכנה לכל מתחם ומתחם.

קביעת צפיפות מגורים.

קביעת זכויות והוראות בניה.

- ייעוד: מגורים ב'.
- זכויות בניה:

מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

אחוזי בניה: 35% בקומה, סה"כ 60% בשתי קומות.

קומות: 2

קווי בניין: עפ"י תכנית מפורטת.

- הוראות נוספות:
  - תותר בנית מרתף המהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמעליו בכל גבול קומת הקרקע.
  - תותר בנית חדרים על הגג בשטח של 24 מ"ר ליח"ד אשר אינם כלולים באחוזי הבניה.
- שטחים שלא כלולים באחוזי בניה:
  - מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה.
  - מרפסות גג וגגות.
  - מבני עזר בשטח של עד 10% משטח המגרש.
  - חצרות משק מקורות בקירוי קל בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.
  - מרתפים.
  - חניה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר ליח"ד.
  - מקלטים.

בהוראות התכנית נקבע כי הבניה תהיה בהתאם לתכנית מפורטת לכשתאושר.

<u>החלטת מליאה מס' 95008</u> מיום 06.09.1995.

- תוספת שטחי שירות בתחום תכנית הר/במ/3/600 לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:
במגרשים עד 1,000 מ"ר - 30% משטח העיקרי | במגרשים מעל 1,000 מ"ר - 40% משטח העיקרי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/1002</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5189 ביום 27.05.2003.

- יחס לתכניות קודמות:

א. תכנית זו באה להוסיף על זכויות הבניה המוקנות בתכניות תקפות ולא לגרוע מזכויות כאמור בתכניות קיימות.

ב. הוראות תכנית זו יחולו גם על כל התכניות, בתחום שיפוטה של הוד השרון אלא אם כן נקבע אחרת מפורשות בתכניות אחרות שתכנסנה לתוקף לאחר תכנית זו.

אין בתכנית זו כדי לגרוע או להקטין זכויות בניה לבניית מרתפים או שטחי שירות ע"פ תכניות תקפות או תכניות בהליכי אישור בעת מתן תוקף לתכנית זו.

- מטרת התכנית:

א. לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליית גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה/ חניה ומרתפים, לכל תחום השיפוט של העיר הוד השרון.

ב. לקבוע הנחיות בניה.

ג. להגדיר זכויות בניה.

- זכויות בניה:

▪ <u>מחסנים</u>

<u>במגורים צמודי קרקע</u> - תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מרבי ברוטו של 10 מ"ר ליחידת דיור, למגורים מעל 400 מ"ר, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון.

שטח זה הוא בנוסף לשטח ממ"ד וחניה, אך לא בנוסף לשטחי שירות נוספים.

<u>בבניה רוויה</u> - תותר הקמת יחידת מחסן לדיר בשטח מירבי של 6 מ"ר ליח"ד, בתנאי שיוכח כי יש את כל מקומות החניה עפ"י התקן, בכפוף לתנאים המפורטים בתקנון.

▪ חניה עילית- תותר הקמת מבנה חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ-15 מ"ר לחניה אחת ולא יעלה על 36 מ"ר ל-2 מכוניות ליח"ד.

▪ מרתף- שטח המרתף בהיקף קומת הקרקע שמעליו.

▪ פרגולה- תותר בחצר, בגג ובמרפסות פתוחות בשטח של עד 50 מ"ר או 30% משטח התכסית הפנויה- הקטן מהשניים.

▪ חדר יציאה לגג / עליית גג- עד 30 מ"ר ברוטו ליח"ד כולל היטל המדרגות. השטח יחושב כשטח עיקרי ויהיה בנוסף לשטחים העיקריים לתב"ע בתוקף.

<u>החלטת מליאה מס' 20070007</u> מיום 13.04.2008.

- ע"פ החלטת מליאת הוועדה המקומית הוחלט לאשר תוספת שטחי שירות של עד 50% מתוך השטח העיקרי על כל תחום תכנית הר/במ/3/600 למבנים שנבנו לאחר מרץ 1992.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/5/3/600 פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 6958 ביום 01.01.2015 (בעיתונות 09.01.2015)

- מטרות התכנית:

שינוי ייעודי קרקע מאזורי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, שצ"פ, שב"צ ודרכים לייעודים כדלהלן: אזור מגורים ג', ובו 583 יח"ד, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לדרכים לשם הרחבתן.

קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים.

קביעת הוראות בדבר עיצוב בינוי, תחבורה, חניה ותשתיות.

קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

- תכליות ושימושים באזור מגורים ג':

בנייני דירות משותפים בקומות על פי המסומן בתשריט, ובנספח בינוי.

בקומת הקרקע תותר בניה של שתי דירות גן בלבד. כמו כן תותר בקומת הקרקע בניית לובי כניסה בגובה של 5.5 מ', חדרי מכונות, חדרי אשפה, חדרי עגלות, מועדון לדיירי הבית וחדר משחקים.

- זכויות בניה מצב מוצע:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	שטח עיקרי (3)	שטח שירות		קומות (1)	מס' יח"ד
				מעל פני הקרקע (4)	מתחת לפני הקרקע		
מגורים ג'	301	1,900 מ"ר	4,140 מ"ר	1,580 מ"ר	קומות 2 מרתף לחניונים תת קרקעיים, (2) מחסנים ומתקנים טכניים	ק+9+גג	36
מגורים ג'	302	2,370 מ"ר	5,290 מ"ר	1,885 מ"ר		ק+9+גג	46
מגורים ג'	303	2,770 מ"ר	6,670 מ"ר	1,975 מ"ר		ק+9+גג	58
מגורים ג'	304	2,600 מ"ר	5,750 מ"ר	1,915 מ"ר		ק+9+גג	50
מגורים ג'	305	2,110 מ"ר	4,600 מ"ר	1,490 מ"ר		ק+7+גג	40
מגורים ג'	306	2,110 מ"ר	4,600 מ"ר	1,490 מ"ר		ק+7+גג	40
מגורים ג'	307	2,630 מ"ר	5,750 מ"ר	1,915 מ"ר		ק+9+גג	50
מגורים ג'	308	2,530 מ"ר	5,750 מ"ר	1,915 מ"ר		ק+9+גג	50
מגורים ג'	309	2,090 מ"ר	4,600 מ"ר	1,490 מ"ר		ק+7+גג	40
מגורים ג'	310	2,400 מ"ר	3,910 מ"ר	1,795 מ"ר		ק+9+גג	34
מגורים ג'	311	1,690 מ"ר	3,680 מ"ר	1,780 מ"ר		ק+9+גג	32
מגורים ג'	312	2,030 מ"ר	5,175 מ"ר	1,880 מ"ר		ק+9+גג	45
מגורים ג'	313	1,700 מ"ר	3,565 מ"ר	1,295 מ"ר		ק+9+גג	31
מגורים ג'	314	1,730 מ"ר	3,565 מ"ר	1,295 מ"ר		ק+9+גג	31

- **<u>הערות לטבלת זכויות:</u>**

(1) לא כולל עליית גג- תותר הקמת חדרים על הגג של הקומות העליונות, בשטח של עד 30 מ"ר ברוטו לכל יח"ד כולל היטל מדרגות, שיהיו בנוסף לשטחים עיקריים, כאשר הם צמודים ליח"ד, והכניסה אליהם מתוך הדירות בלבד, והם צמודים לחדרי מכונות על הגג ונסוגים 2.0 מ' פנימה ממעקה המבנה, בקו בניה מכל צד כמפורט בתכנית הר/1002.

(2) שטחי המחסנים יהיה עד 6 מ"ר ליח"ד למחסנים דירתיים.

(3) לפי 115 מ"ר ליח"ד בממוצע.

(4) שטחי שירות דירתיים- שטחי ממ"ד בהתאם להנחיות בג"א, שטחי שירות קומתיים: 75-50 מ"ר ללובי קומתי, שטחי שירות בקומת קרקע עבור אחסנה, לובי, חדר אשפה, מתקנים טכניים, אחסנה וקומה מפולשת, שטחי שירות על הגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- קביעת תנאים להיתר בניה:
  - אישור תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים ויציאות מחניונים לכלי רכב, וצורת השתלבותם במע' הכוללת, כולל סוג גימור המיסעות למינהן.
  - תנאי להיתר במגרש (חדש ע"פ תכנית), יהיה הריסה ופינוי המבנים השייכים לבעלי התמורה במגרש, בהתאם לחלוקה החדשה (גם אם המבנים של בעלי התמורה הם במגרש אחר).
  - הוועדה המקומית לתכנון ובניה "הוד השרון" תכין נספח לתשתיות הנדרשות לפרויקט, אופן קליטתם, סוגי חיבוריהם ושלבי ביצוע, יאושרו ע"י מהנדס העיר.
  - אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך בדבר ביצוע הפרויקט בתקנים להורדת מפלס הרעש לדירות המגורים הפונות לצירי תנועה ראשיים, באישור היחידה לאיכות הסיבה.
  - אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כתנאי לקבלת טופס 4.
  - תשלום הוצאות הכנת תכנית למתכננים ע"י בעלי הזכויות ע"פ סעיף 13.6.
  - תרשם בטאבו זיקת הנאה למעבר כלי רכב באזור המסומן, כדי לאפשר גישה לבניינים קיימים.
  - חניה ותנועה לפי תקן (וסע' 13.3.3)',השימושים בתכנית, נספח תנועה ובאישור מהנדס העיר.
  - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות שדרוג מט"ש כ"ס – הוד השרון.
  - תנאי למתן אישור אכלוס – גמר ביצוע מט"ש.
  - ינקטו אמצעים למזעור המטרדים הסביבתיים במהלך תקופת הבניה.
  - גביית הוצ' התכנית: חלוקת הוצ' בין בעלי המקרקעין, לפי חלק יחסי בתכנית (לפי חישוב הוועדה).
- מעיון בטבלת ההקצאה של התכנית, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מצב נכנס				מצב יוצא							
בעל זכות	גו"ח	שטח רשום	חלק בחלקה	מגרש מס'	שטח מגרש	יעוד	סה"כ יח"ד	יח"ד אק'	יח"ד אק' למחוברים	התחלק המוקצה	סה"כ יח"ד מוקצות	סה"כ יח"ד אק' מוקצות
חי נעים	6407/31	8,107 מ"ר	0.5	302	2,370 מ"ר	מגורים ג'	46	43.06		50.000%	23.000	21.53
				308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45		13.840%	6.920	6.23
חי צביה	6407/31	8,107 מ"ר	0.5	302	2,530 מ"ר	מגורים ג'	46	43.06		50.000%	23.000	21.53
				308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45		13.840%	6.920	6.23
גרונמן יובל	6407/224	1,400 מ"ר	0.19	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	2.27	12.603%	6.302	5.67
גרמן מיכאל ומרינה	6407/224	1,400 מ"ר	0.157	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	2.24	11.234%	5.617	5.06
אורן שמואל	6407/224	1,400 מ"ר	0.157	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	2.24	11.234%	5.617	5.06
אלרז בנימין וזהורית	6407/224	1,400 מ"ר	0.157	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	2.24	11.234%	5.617	5.06
שמיר שלמצר מרדכי	6407/224	1,400 מ"ר	0.157	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	2.24	11.234%	5.617	5.06
שמיר שלמצר מרדכי	6407/224	1,400 מ"ר	0.182	308	2,530 מ"ר	מגורים ג'	50	45	3.39	14.781%	7.391	6.65

<u>הערה שצוינה בשומת המשיבה</u>

בהתאם למידע שהתקבל מעו"ד ברוך עמרמי עולים הפרטים כדלקמן:

- **נעים חי ו-נעימה אבו סכול רכשו 1/4 מזכויותיהם ביום 09/07/1974 ובהמשך רכשו עוד 1/4 מזכויותיהם ביום 05/09/1988.**
- **הזכויות של נעימה אבו סכול הועברו בירושה לצביה חי (אבו סכול) ובהמשך העוברו בירושה לבעלה נעים חי ו-5 ילדיהם.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בנ/5/3/600</u> הנחיות מרחביות ובינוי "מתחם מורשת"[13] אושרו ביום 27.12.2020 (בהחלטת ועדה 2020017)

- סע' 1.1.- הנחיות הבינוי-

נועדו לשם יצירת תשתית משותפת בין מגרשי התוכנית והבניינים בה ולצורך יצירת שכונת מגורים בעלת אופי אדריכלי התואם את מרקם המגורים הקיים בהוד השרון ומהווה המשך לרקמה העירונית הקיימת בעיר.

- הנחיות המרחביות-

הן הנחיות מחייבות המהוות השלמה להוראות התוכנית המפורטת ולכל תכנית סטטוטורית אחרת, המתייחסת לשטח התכנון, עפ"י החלטות הוועדה המקומית לתו"ב.

- סע' 1.2-

ההנחיות המחייבות כוללות הוראות כתובות וחוברת פרטים עקרוניים (נספחים) מחייבים.

הנחיות מרחביות, הנחיות בינוי ונוף.

תכנית בינוי (מנחה- למעט קווי בניין)- מיום 07.07.2020 | תכנית בינוי ופיתוח- מיום 02.09.2020.

תכנית ביוב מיום 11.02.2021 (לאחר אישור בנ/5/3/6300)+ אישור תאגיד מים מ-21.03.2021

תכנית תשתיות מיום 11.02.2021 (לאחר אישור בנ/5/3/6300)+ אישור תאגיד מים מ- 21.03.2021

תכנית ניקוז מיום 24.09.2020.

תכנית העמדה ("תנוחה") מצב קיים מיום 04.06.2020.

נספח תנועה (מנחה)- מיום 30.04.2020.

תכנית הדמיות מיום 01.09.2020.

תכנית חתכים מיום 18.08.2020.

תכנית חתכים לאורך מיום 30.09.2020.

[13] **צוינו בשומת המבקש.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

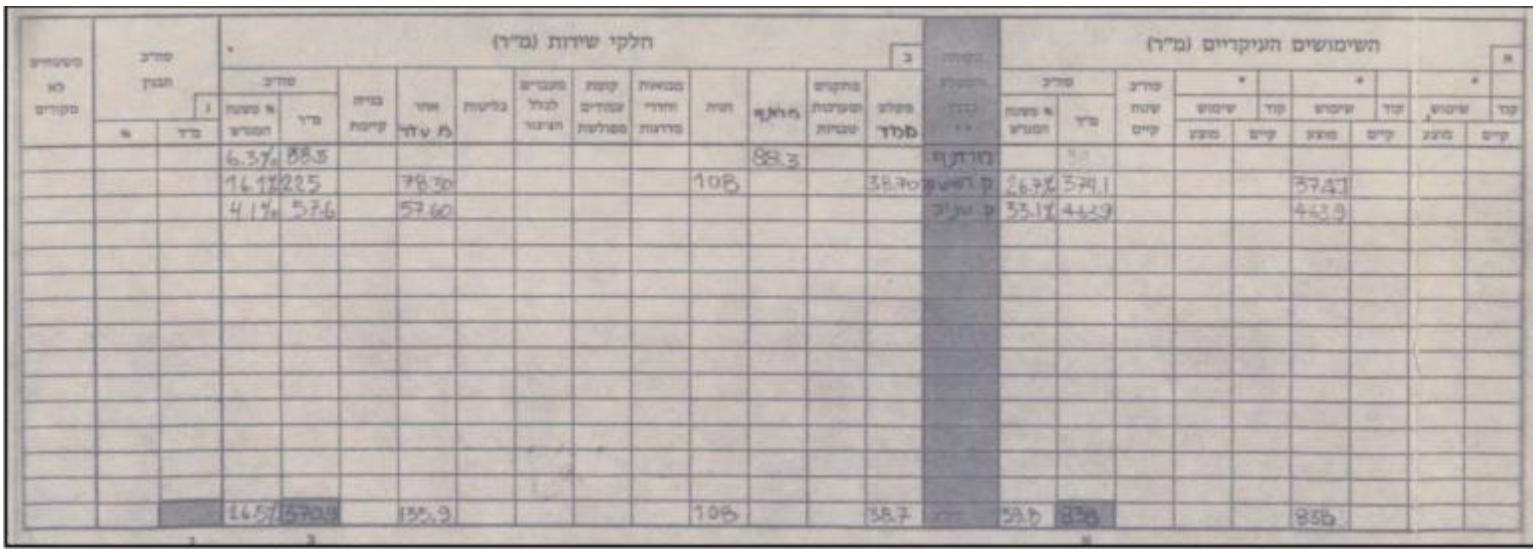
חלקת מקור 31 בגוש 6407:

חלקה ריקה, לא אותרו היתרי בניה באתר הוועדה המקומית.

חלקת מקור 224 בגוש 6407[14]:

היתר מס' 480 מיום 13/04/1994 אשר מהותו: בית פרטי – 6 יח"ד – בניה חדשה.

להלן טבלת שטחי הבניה, כפי שמופיע בתכנית ההיתר:



להלן פירוט שטחי הבניה המיוחסים לכל יח"ד:

יח"ד	קומה	עיקרי	ת. ב. טחון	מבנה עזר	מרתף
יחידה מערבית	ק"ק	63.47	6.45	13.05	
	ק"א	78.17		9.6	
	מרתף				88.3
יחידה שניה מכיוון מערב	ק"ק	61.8	6.45	13.05	
	ק"א	76.89		9.6	

[14] בהתאם לשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר מס' 20241747:

בתאריך 30/11/2025 אושרה בישיבת ועדת משנה מס' 2025013 בקשה להיתר מס' 20241747 אשר מהותה:
הקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים – קומת קרקע + 9 קומות + חדרי יציאה לגג מעל 3 קומות מרתף הכולל מאגר מים, חדר משאבות, מחסנים וצובר גז.
סה"כ 54 יח"ד.
כולל תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, פיתוח מגרש וגדרות, הריסות בתחום החלקה.

הבקשה כוללת הקלות, כלהלן:

- הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 8% באופן שיהיו 54 יחידות דיור במקום 50 יח"ד לפי תקנה 2 (9) לתכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002
- הגדלה בתכסית המרתפים ל 85% במקום 75% המותרים על פי התכנית בסעיף 13.3.1 ס"ק א. 2 לפי הוראות תב"ע 1.
- הקלה למיקום מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה
- הוספת 3 קומות נוספות עבור אחד הבניינים במגרש לק +9 +חדרים על הגג במקום ק+6+ חדרים על הגג המותרים לפי תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, על פי תקנה 2 (8) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית
- ניוד שטחים מזכויות עיקריות בקומות המגורים אל קומת חדרים על הגג בסך 75 מ"ר לפי הוראות סטיה ניכרת סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה
- הגבהת בנייה על הגג לגובה של 5 מ' כולל מעקה במקום 3.20 מ' המותר על פי תכנית הר/1002
- הקלה בנסיגה בבנייה על הגג לקו חזית המבנה במקום נסיגה של 2מ' בחזית קדמית, צדדים ואחורית על פי תכנית הר/ 1002
- פרגולת גג בקו חזית המבנה במקום נסיגה של 2 מ' על פי תכנית הר/ 1002
- הקלה מהריסה ופינוי מבנה במגרש 313 (חלקת מקור 93) בהתאם לסעיף 13.3.4.2 להוראות התב"ע
- הקלה מהריסה ופינוי מבנה במגרש 312 (חלקת מקור 90) בהתאם לסעיף 13.3.4.2 להוראות התב"ע
- הוספת קומת מרתף 3 חלקית עבור מחסנים דירתיים וחדרים טכניים
- הקלה ביחס לתכנית הבינוי בהעמדת המבנים
- הקלה במפלס 0.00 במקום מפלס שונה לכל בניין, מפלס משותף לשני מבנים של 52.50 .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן החלטת הועדה:

החלטות

א. לאשר תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי

ב. לאשר את הבקשה לרבות ההקלות הבאות:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 8% באופן שיהיו 54 יחידות דיור במקום 50 יח"ד לפי תקנה 2 (9) לתכנון והבנייה)סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002- אין מניעה לאשר בהתאם למקרים קודמים שאישרה הועדה במתחם זה.
2. הגדלה בתכסית המרתפים ל 85% במקום 75% המותרים על פי התכנית בסעיף 13.3.1 ס"ק א. 2 לפי הוראות תב"ע 1.

משמעות ההקלה -

א. הגדלת תכסית המרתף כ – 76% במקום 75% המותרים עפ"י התב"ע וכן מתייחסת לענין שטחי החלחול המוצעים.

ב. הקלה לתכסית קרקע פנויה - מבוקש 15% חילחול במקום 25% חילחול משטח המגרש - אין מניעה תכונית לאשר בהתאם למקרים קודמים, התקבל אישור מחלקת פיתוח ודו"ח הידרולוגי מאושר.

3. הקלה למיקום מחסנים דירתיים בקומה ראשונה בסטייה מהוראות התב"ע – מוצעים מחסנים דירתיים בקומות המרתף וכן בקומת מגורים ראשונה, אין מניעה תכנונית לאשר.
4. הקלה להוספת 3 קומות נוספות עבור בנין מערבי:

מס' קומות מבוקש: קרקע + 9 + גג

מותר ע"פ הוראות התב"ע: קרקע + 9 קומות + ח. על הגג

ע"פ סעיף 11 בהוראות התב"ע "נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי בנין, מספר קומות, ומספר יח"ד"

ע"פ נספח בינוי מאושר במסגרת התב"ע : קרקע + 9

ע"פ נספח בינוי בוקע: קרקע + 6 +גג

מטרת נספח הבינוי הבוקע היתה להנחות את התכנון באופן כזה שבו הבניינים המתוכננים לכיוון השצ"פים הפנימיים במתחם יהיו מרקמיים (נמוכים יותר) ביחס לבניינים המתוכננים לכיוון הרחוב.

לאור האמור ובשים לב לעבודה כי התב"ע וכן נספח הבינוי המחייב לעניין הקומות, אפשרו ק + 9 + גג, סבורה הועדה המקומית כי הפרסום שבוצע הינו לידיעת הציבור ולמען הזהירות וכי בנסיבות הענין ההקלה מתייתרת.

5. ניוד שטחים מזכויות עיקריות בקומות המגורים אל קומת חדרים על הגג בסך כ-75 מ"ר לכל בניין לפי הוראות סטיה ניכרת סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה –אין מניעה תכנונית לאשר, בהתאם למקרים דומים שאושרו במתחם זה.

מוצע בבנין A חדרים על הגג: יחידה 1: 65.17 מ"ר, יחידה 2: 69.83 מ"ר - סה"כ 75 מ"ר שטח מבוקש לנייד.

מוצע בנין B חדרים על הגג יחידה 1: 67.38 מ"ר, יחידה 2: 67.60 מ"ר - 74.98 מ"ר שטח מבוקש לנייד.

6. הגבהת בנייה על הגג לגובה של 4.9 מ' כולל מעקה במקום 3.20 מ' המותר על פי תכנית הר/1002 – משמעות ההקלה הקלה לגובה נטו של חדר על הגג- מבוקש 3.02 מ' במקום 2.7 מ', הקלה לגובה ברוטו חדר על הגג – מבוקש 4.9 מ' במקום 3.2 מ' – אין מניעה תכנונית לאשר.
7. הקלה בנסיגה בבנייה על הגג לקו חזית המבנה במקום נסיגה של 2מ' בחזית קדמית, צדדים ואחורית על פי תכנית הר/1002 – אין מניעה תכנונית לאשר.
8. פרגולת גג בקו חזית המבנה במקום נסיגה של 2 מ' על פי תכנית הר/1002 – אין מניעה תכנונית לאשר.
9. הוספת קומת מרתף חלקית עבור מחסנים דירתיים וחדרים טכניים – אין מניעה תכנונית לאשר, ע"פ התב"ע יותרו 2 קומות מרתף, ע"פ תב"ע הר/1002 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות למילוי תקני החניה ולבניית חדרים טכניים הדרושים לתיפקוד הבניין.
10. הקלה ביחס לתכנית הבינוי בהעמדת המבנים – אין מניעה תכנונית לאשר מאחר ובוצע תאום מוקדם עם הצוות המקצועי.
11. הקלה במפלס 0.00 במקום מפלס שונה לכל בניין, מפלס משותף לשני מבנים של 52.49– אין מניעה לאשר, התקבל אישור מחלקת תשתיות.

ג. הקלות לא רלוונטיות מהנימוק שאינו נדרש עפ"י הוראות התב"ע:

1. הקלה מהריסה ופינוי מבנה במגרש 313 (חלקת מקור 93) בהתאם לסעיף 13.3.4.2 להוראות התב"ע
2. הקלה מהריסה ופינוי מבנה במגרש 312 (חלקת מקור 90) בהתאם לסעיף 13.3.4.2 להוראות התב"ע

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר:

רח/שוב שטחים בנק: 308

	כמטורת עיקריות								כמטורת שרות													סה"כ שטח בניה		אחר					סה"כ
	מוצע			סה"כ					מוצע			סה"כ												מוצע					
מפלס	מגורים	מרפסת	עיקרי מחד	עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ עיקרי	סה"כ	סח"כ שטח מוצע	מעלית	סח"כ קורות	סח"כ שטח רצפה	מבואות וחדרי מדרגות	קומות עמודים מפוצלות	מעברים לכלל הציבור	מערכות מכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	אחוז משטח רמגרש[%]	סה"כ משטח שטח בניה	אחוז משטח החגרש[%]	מרפסת דיורית	שטח מרוצף	מצללה	בריכות גגונים קדרוי	הורדה	סח"כ
-10.40	ק	-2 מרתף						75.08	1889.51	1889.51			61.60	13.67			4.92	1638.03		59.42	1889.51	75.08	1889.51					36.09	36.09
-7.30	ק	-1 מרתף						75.74	1916.18	1916.18			61.60				8.59	1663.53		59.73	1916.18	75.74	1916.18					19.42	19.42
-4.35	ק	קומת גלריה						22.66	573.32	573.32			31.32			77.53	233.20	115.38		115.68	573.32	22.66	573.32					8.84	8.84
		מעל הקרקע																												
		מחחת הקרקע						173.48	4389.01	4389.01	235.04	3301.56	154.52	13.67	359.98	77.53	246.71					173.48	4389.01					62.35	9.41	62.35
		סה"כ הסבנה						173.48	4389.01	4389.01	235.04	3301.56	154.52	13.67	359.98	77.53	246.71					173.48	4389.01					62.35	9.41	62.35

רח/שוב שטחים בנק: 3081

0.00	קרקע	לא	253.57	11.59	3.75	264.91	264.91	10.63	270.89	270.89	1.40	25.75	243.74															9.22	6.84	24.06
3.20	1	לא	206.63	20.53	3.77	232.93	232.93	9.21	240.53	240.53	1.41	25.23	213.88													34.23	9.21	88.67	24.44
6.40	2	לא	284.85	15.60	4.39	315.04	315.04	12.45	292.12	292.12	4.09	16.96	271.07													30.92	25.74	9.55	36.45
9.60	3	לא	284.87	4.06	4.39	303.32	303.32	11.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														37.48	9.55	36.47
12.80	4	לא	284.87	4.06	4.39	303.32	303.32	11.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														37.48	9.55	36.47
16.00	5	לא	284.87	4.06	4.39	303.32	303.32	11.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														37.48	9.55	36.47
19.20	6	לא	284.87	4.06	4.39	303.32	303.32	11.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														37.48	9.55	36.47
22.40	7	לא	284.87	4.06	4.39	303.32	303.32	11.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														37.48	9.55	36.47
25.60	8	לא	284.84	4.06	4.39	303.29	303.29	11.99	278.09	278.09	4.11	2.94	271.04														37.48	9.55	36.48
28.80	9	לא	244.03		1.10	245.13	245.13	9.69	247.53	247.53	1.21		246.32													43.41	30.44	28.69	23.89
32.30	10	לא	136.00			135.00	135.00	5.34	134.98	134.98			134.98															21.15	49.87	98.02
		מעל הקרקע	2905.27	72.28	39.35	3016.90	3016.90	119.26	3016.90	3016.90	32.62	85.56	2732.43															58.28	205.46	312.45	326.30
		מחחת הקרקע																												
		סה"כ הסבנה	2905.27	72.28	39.35	3016.90	3016.90	119.26	3016.90	3016.90	32.62	85.56	2732.43															58.28	205.46	312.45	326.30

רח/שוב שטחים בנק: 3082

0.00	קרקע	לא	243.74	25.75	1.40	270.89	270.89	10.71	270.89	270.89	1.40	25.75	243.74															9.84	24.04
3.20	1	לא	213.88	25.23	1.41	240.53	240.53	9.51	240.53	240.53	1.41	25.23	213.88															74.69	24.03
6.40	2	לא	271.07	16.96	4.09	292.12	292.12	11.55	292.12	292.12	4.09	16.96	271.07													66.57	29.11	9.53	36.59
9.80	3	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
12.80	4	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
16.00	5	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
19.20	6	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
22.40	7	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
25.60	8	לא	271.07	2.94	4.11	278.12	278.12	10.99	278.12	278.12	4.11	2.94	271.07														35.85	9.53	36.56
28.80	9	לא	242.33		1.26	243.59	243.59	9.63	243.59	243.59	1.26		242.33													37.18	27.16	9.53	23.89
32.30	10	לא	134.98			134.98	134.98	5.34	134.98	134.98			134.98															21.46	52.12	94.01
		מעל הקרקע	2732.43	85.56	32.62	2850.83	2850.83	112.68	2850.83	2850.83	32.62	85.56	2732.43															94.79	183.16	307.22	327.90
		מחחת הקרקע																												
		סה"כ הסבנה	2732.43	85.56	32.62	2850.83	2850.83	112.68	2850.83	2850.83	32.62	85.56	2732.43															94.79	183.16	307.22	327.90

רח/שוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	5637.70	157.86	72.17	5667.73	5667.73	231.94	5667.73	5667.73	72.17	157.86	5637.70															153.07	388.62	619.68	656.20
		מחחת הקרקע																												
		סה"כ הסבנה	5637.70	157.86	72.17	5667.73	5667.73	231.94	5667.73	5667.73	72.17	157.86	5637.70															153.07	388.62	619.68	656.20

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן ההשבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים[15], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקש]
תכנית הר/160/ת/4	05.09.1988	₪ 1,202	----------
תכנית הר/במ/3/600	[16]22.08.1991	₪ 128,804	₪ 86,354
החלטה 95008	[17]14.09.1995	----------	----------
תכנית הר/1002	11.06.2003	₪ 89,012	₪ 76,758
החלטה 20070007	13.04.2008	₪ 7,343	----------
תכנית הר/5/3/600	24.01.2015	₪ 659,262	----------
אישור הקלות	30.11.2025	₪ 1,442,629	₪ 248,352

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[15] הסכומים המצוינים בטבלה הם סך ההשבחה לכל בעלי הזכויות הנישומים.
פירוט של החיוב החל על כל אחד מבעלי הזכויות, ראה בפרק טיעוני הצדדים.

[16] בהתאם לשומת המשיבה ולדרישת התשלום.

[17] בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע 14.09.1995. מבדיקתי ישיבת המליאה נערכה ב-06.09.1995.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 20.03.2026:

1. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של עסקת קומבינציה, התחשבתי בין היתר, בגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום המגרש התמורה מס' 308 (עפ"י תב"ע הר/5/3/600) הידוע כחלקה מס' 491 בגוש 6407.

ב. הסביבה היא אזור מגורים בצפון מזרח הוד השרון מאופיינת בבתי מגורים בני קומה אחת ושתי קומות בבניה צמודת קרקע לצד מבני מגורים בבניה רוויה ולצד שטחים חקלאיים.

ג. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות בניה.

ד. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס שבנדון.

ה. חוות הדעת נערכה ע"פ "שיטת המדרגות" בהתאם לפס"ד פמיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, לפיו יש לחשב את היטל ההשבחה לכל תכנית בנפרד.

ו. <u>מצב קודם</u>- הובא בחשבון היקף זכויות הבניה ע"פ תכנית בנין עיר תג"פ/329 ו-הר/329/א'.

ז. <u>מצב חדש</u>- הובא בחשבון היקף זכויות הבניה ע"פ תכניות בנין הר/160/ת/4, הר/במ/3/600, הר/במ/600, החלטות מליאה לתוספת שטחי שירות, הר/1002, הר/5/3/600 והקלות בניה.

ח. הובא בחשבון הלכת "סמפלסט" [18] לפיו נקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות.

ט. ביחס למרכיב ההשבחה עבור הזכויות של גרונמן אורי פריץ וסימונה, גרמן מיכאל ומרינה, אורן בנימין וצפורה, אלרז בנימין וזהורית, הובא בחשבון הכרעתו מיום 29/09/2017 של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי.

י. ביחס למרכיב ההשבחה עבור הזכויות של מרים מירה שטמברגר ומרדכי שמיר שמלצר, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- הובא בחשבון כי הזכויות בנכס הועברו למרים מירה שטמברגר מאת מרדכי (שמלצר) שמיר, חלק יחסי של 11234/100000.
- הובא בחשבון כי עפ"י מידע שהתקבל מהוועדה המקומית, הזכויות בנכס נרכשו ע"י מרדכי ביום 21/03/1984.
- הובא בחשבון חלקת מקור 224 בגוש 6407, המהווה תולדה של פיצול חלקה 125.
- הובא בחשבון כי ביום 25/03/2025 הונפקה שומת היטל השבחה ע"י החי"מ עבור הזכויות המיוחסות למרדכי (שמלצר) שמיר ביחס לחלק המיוחס לו בחלק המקור.
- הובא בחשבון העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת מיום 29/03/2017 של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, ברחוב הסרגל 11 (גו"ח 6407/224).

[18] **ברעא 99/8538 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב קרית גת.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יא. ביחס למרכיב ההשבחה עבור הזכויות של חי נעים, חי גורג, חי דוד, דיין מלכה, אל חי ענת, גניש נעמי, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- הובא בחשבון כי מקור הזכויות במגרש 302 ו-308 (עפ"י תב"ע הר/5/3/600) הינה חלקת מקור 31 בגוש 6407.
- הובא בחשבון כי עפ"י מידע שהתקבל מהוועדה המקומית הזכויות בנכס נרכשו ע"י נעים חי ו-נעימה אבו סכול ביום 09/07/1974 (נרכשו 1/4 מהזכויות) וביום 05/09/1988 (נרכשו 1/4 מהזכויות).
- הובא בחשבון כי הזכויות בנכס הועברו במרוצת השנים בירושה.
- הובא בחשבון כי במתחם שבנדון קיימות שומות מכריעות של השמאים המכריעים, רמה מאור (מגרשים 309,311), רינת וויס רביב (מגרשים 304,307), אבישי זיו (מגרשים 303,304,305,306), גיא צדיק (מגרש 314).
- הובא בחשבון כי ביחס להחלטת מליאה 95008, במקרה שבנדון, בהתחשב בהיקף זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם אל מול היקף זכויות הבניה במצב התכנוני החדש, התכנית אינה מהווה תכנית משביחה.
- **<u>יובהר כי חוות הדעת מיוחסת למרכיב ההשבחה בגין הממכר המיוחס למגרש 308 בלבד. כאמור, בגין הזכויות בחלקת המקור 31 בגוש 6407 התקבלו זכויות יחסיות נוספות במגרש תמורה 302, אשר החבות בהיטל ההשבחה ביחס למגרש זה תיבחן במועד המימוש הרלוונטי הבא (מכר / בניה).</u>**

יב. בבחינת מרכיב ההשבחה הנובע מאישור ההקלות, הובא בחשבון הגורמים והשיקולים כלהלן:

- בבחינת ההקלה לתוספת 4 יח"ד, הובא בחשבון כי תוספת יח"ד מבטלת את אלמנט השוליות, תוך העברת שטח עיקרי שולי לטובת יצירת יח"ד חדשות נוספת. ההקלה מהווה שיפור תכנוני כתוצאה מניצול יעיל יותר של שטחי הבניה.
- בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלה בתכסית גודל מרתף וחלחול, הובא בחשבון כי הבקשה כוללת הקמת מרתף חלקית מעבר ל-2 קומות מרתף המותרים עפ"י תב"ע. בהתחשב באמור, הובא בחשבון כי במקרה שבנדון, מרכיב ההשבחה הינו זניח.
- בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלה להקמת מחסנים בקומות המגורים, הובא בחשבון מרכיב ההשבחה המהווה את ההפרש בין מחסן בקומת מרתף המוערך במקדם 0.4 לבין מחסן בקומות המוערך במקדם 0.6, דהיינו מקדם השבחה של 0.2.
- בבחינת מרכיב ההשבחה הנובע מההקלה לניוד שטח מקומות התחתונות לקומת הגג[19], הובא בחשבון כי ההקלה מאפשרת גמישות תכנונית וחלוקה טובה יותר של זכויות הבניה.
- בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלה להקמת חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג הפנימי[18], הובא בחשבון כי הוראות תב"ע הר/1002 קבעו כי חדר יציאה לגג יבנה במרחק של 2 מ' לפחות מהקו הפנימי של מעקות הבניין. לאור כך, אישור ההקלה מאפשר גמישות תכנונית וניצול שטח המרפסת טוב יותר.

[19] **יובהר כי לא ניתן לייחס את הניוד של השטחים לקומת הגג לנתון כי נתבקשה גם הקלה להקמת חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה גג פנימי וזאת מכיוון שבבינוי אחר ניתן היה לשמור על נסיגות מרחק של 2 מ' ולשמור על היקף בינוי, דהיינו מדובר ב-2 הקלות לשיפור תכנון אשר אינן מגולמות אחד בשניה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בבחינת מרכיב ההשבחה לעניין הגבהת גובה חדרים על הגג, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים כדלקמן:
- הובא בחשבון כי הוראות תב"ע הר/1002 קבעו כי גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו וגובהו המירבי כולל מעקה יהיה 3.2 מ'.
- הובא בחשבון כי ההקלה משפרת את תחושת הרווחה בדירת המגורים.
- הובא בחשבון מחקר דלפי של לשכת שמאי מקרקעין משנת 2020 לפיו התוספת הממוצעת לכל תוספת גובה של 10 ס"מ בדירה שגובה הסטנדרטי הינו 2.5 מ' הינו 4% בממוצע.
- מקדם ההשבחה יחושב לפי מקדם השבחה של 1.5% לכל 10 ס"מ תוספת לגובה נטו.
- בבחינת מרכיב ההשבחה בגין ההקלה להקמת פרגולות ללא נסיגה ממעקה הגג, הובא בחשבון כי ההקלה אפשרה לקרות שטח נוסף הצמוד לחדרי היציאה לגג ובכך להגדיל את אפקטיביות השימוש. מרכיב ההשבחה הוערך בשיעור 10%.

יג. הובא בחשבון הכרעות של שמאים מכריעים.

יד. הובא בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון למועד הקובע.

2. <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

2.1 <u>ערכי שווי לתכנית הר/160/ת/4</u>:

- שומה מכרעת מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 (מגרשים 309 ו-311) רחוב מורשת / ידידות הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 370 ₪ .
- שומה מכרעת מיום 28/01/2013 של השמאי המכריע, מר אריה אריאל, גו"ח 6412/85 רחוב אהבה 26 הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 290 ₪ .
- שומה מכרעת מיום 11/03/2012 של השמאי המכריע, מר ניקי פרימו, גו"ח 6411/47 רחוב נצח ישראל 63 הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 370 ₪ .

2.2 <u>ערכי שווי לתכנית הר/במ/3/600</u>:

- שומה מכרעת מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 (מגרשים 309 ו-311) רחוב מורשת / ידידות הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 520 ₪ .
- שומה מכרעת מיום 22/08/2017 של השמאי המכריע, מר אבישי זיו, חלק מחלקה 122 בגוש 6412 חלק ממגרש 304, רחוב סוקולוב / אהבה הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' למגורים 525 ₪.

2.3 <u>ערכי שווי לתכנית הר/1002</u>:

- שומה מכרעת מיום 29/03/2017 של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, גו"ח 6407/224 (מגרש 308) רחוב הסרגל 11 הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 2,450 ₪ .
- שומה מכרעת מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 (מגרשים 309 ו-311) רחוב מורשת / ידידות הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 2,450 ₪ .

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.4 <u>ערכי שווי להחלטת ועדה 20070007</u>:

- שומה מכרעת מיום 22/08/2017 של השמאי המכריע, מר אבישי זיו, חלק מחלקה 122 בגוש 6412 חלק ממגרש 306, רחוב סוקולוב / אהבה הוד השרון, הוערך שווי/מ"ר מבונה בניה צמודת קרקע בגבולות 4,000 ₪.
- שומה מכרעת מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 (מגרשים 309 ו-311) רחוב מורשת / ידידות הוד השרון, נקבע שווי/מ"ר קרקע מבונה אק' 2,450 ₪ .

2.5 <u>ערכי שווי לתכנית הר/5/3/600</u>:

- שומות מכריעות של השמאי המכריע מר אבישי זיו במתחם שבנדון אשר קבע כלהלן:
  שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה- מצב חדש: 660,000 ₪
  שווי קרקע ליח"ד בבניה צמודת קרקע- 1,600,000 ₪.
- שומה מכרעת מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 (מגרשים 309 ו-311) רחוב מורשת / ידידות הוד השרון, אשר קבעה כלהלן:
  שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה- מצב חדש: 652,476 ₪
  שווי קרקע ליח"ד בבניה צמודת קרקע- 1,600,000 ₪.
- שומה מכרעת מיום 29/03/2017 של השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, גו"ח 6407/224 (מגרש 308) רחוב הסרגל 11 הוד השרון, נקבעו ערכי השווי כלהלן:
  שווי קרקע ליח"ד מצב חדש : 625,000 ₪
  שווי ליח"ד טורית פנימית מצב קודם: 2,300,000 ₪
  שווי ליח"ד טורית פינתית מצב קודם :2,907,000 ₪

<u>להלן ניתוח למציאת שווי למ"ר בנוי אק' בהתאם להכרעה של השמאי המכריע</u>:

שווי יח"ד טורית לפי שמאי מכריע			**2,300,000**₪
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק'**
עיקרי	187	1	187
חצר	199.25	0.3	59.775
סה"כ שטח אק'			**246.775**
שווי למ"ר בנוי אק'			**9,320**₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב שווי תת חלקה 6 המהווה יחידה פינתית:

מהות	שטח	מקדם	שטח אק'
מרתף	88.3	0.6	52.98
עיקרי	187	1	187
חצר בסיסי	199.25	0.3	59.775
סה"כ שטח אק'			**299.755**
שווי בסיסי			2,793,717 ₪
תוספת יתרת חצר (*)	מ"ר/ 5,000 ₪ * 63.85		319,250 ₪
סה"כ שווי תת חלקה 6 (כולל מרתף)			**3,112,967** ₪

בהתחשב באמור לעיל, בשים לב להכרעתו של השמאי המכריע אייל יצחקי במגרש התמורה 308, ערכי השווי יהיו כדלקמן:

<u>מצב חדש</u>

שווי קרקע ליח"ד: 625,000 ₪

<u>מצב קודם</u>

שווי ליח"ד טורית פנימית מצב קודם: 2,300,000 ₪

שווי ליח"ד טורית פינתית מצב קודם: 2,907,000 ₪

שווי קרקע ליח"ד מגורים ב' (חלקת מקור 31): 1,600,000 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.6 <u>ערכי שווי להקלות</u>: מועד קובע 30/11/2025

<u>להלן עסקאות השוואה בחלקה 1024 בגוש 6412 מגרש 312</u>

- בתאריך 14/07/2025 נמכרו 44,445/1,000,000 חלקים המהווה זכויות ל-2 יח"ד תמורת 6,950,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה.
- בתאריך 25/12/2024 בהליך של כינוס נכסים נמכר 225/10000 חלקים המהווה זכויות ל-1.01 יח"ד תמורת 1,110,825 ₪ + היטל השבחה על הקונה.

<u>להלן עסקאות השוואה למכר זכות ליח"ד בשטח 100 מ"ר פלדלת במגרשים 311 ו-309</u>

תאריך רכישה	חלק נמכר	תמורה		שווי מ"ר קרקע	
21/04/2024	100/9444 חלקים המהווים 100 מ"ר פלדלת בכ"א ממגרשים 311 ו 309	₪	2,200,000	₪	11,000
03/06/2024	100/9444 חלקים המהווים 100 מ"ר פלדלת בכ"א ממגרשים 311 ו 309	₪	2,000,000	₪	10,000
04/06/2024	100/9540 חלקים המהווים 100 מ"ר פלדלת בכ"א ממגרשים 311 ו 309	₪	2,000,000	₪	10,000
14/07/2024	100/9444 חלקים המהווים 100 מ"ר פלדלת בכ"א ממגרשים 311 ו 309	₪	2,000,000	₪	10,000
31/05/2024	100/9444 חלקים המהווים 100 מ"ר פלדלת בכ"א ממגרשים 311 ו 309	₪	2,000,000	₪	10,000

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים מסביבת הנכס</u>

תאריך	גו"ח	קומה	חדרים	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
15/10/2025	6407/488	2 מ-12	4	100	₪ 3,736,809	₪ 37,368
24/08/2025	6407/490	2 מ-12	4	100	₪ 3,586,809	₪ 35,868
10/08/2025	6407/489	6 מ-13	4	100	₪ 3,806,809	₪ 38,068
24/04/2025	6407/490	3 מ-12	4	101	₪ 3,796,809	₪ 37,592
05/02/2025	6407/488	1 מ-13	4	100	₪ 3,612,364	₪ 36,124
23/01/2025	6407/488	4 מ-12	4	101	₪ 3,763,646	₪ 37,264
16/01/2025	6407/488	3 מ-12	4	101	₪ 3,768,689	₪ 37,314
09/01/2025	6407/488	6 מ-9	4	100	₪ 3,793,903	₪ 37,939
				ממוצע		₪ 37,192

מעסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, שווי/מ"ר בנוי ממוצע הינו בסך של 37,000 ₪.

בחילוץ שווי מרכיב הקרקע מתקבל כי שווי/מ"ר מבונה הינו בגבולות 14,000 ₪ (במעוגל) [20].

בשקלול מסדי הנתונים שפורטו לעיל, ובהתחשב בתצורות שוק המקרקעין הנני בדעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 30/11/2025 לצורך חישוב ההשבחה הינו בגבולות של 11,500 ₪.

[20] **הובא בחשבון מע"מ 18%, יזמות 18% ועלויות בניה 12,500 ₪/מ"ר**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>תחשיב השבחה</u>**:

<u>הערת הח"מ</u>:

בשומת המשיבה נערכו תחשיבי השבחה <u>לכלל בעלי הזכויות</u>, אשר בחלקם <u>אינם הנישומים בהליך שבפני</u>.

למען הנוחות אציין רק את התחשיבים הרלבנטיים לנישומים מושא ההחלטה שבענייני.

<u>להלן פירוט תחשיב השבחה המיוחס לזכויות של חי נעים, חי גורג, חי דוד, דיין מלכה, אל חי ענת, גניש נעמי</u>:

תחשיב חלק יחסי הנמכר מחלקת המקור	
החלק המוקצה במגרש תמורה 302	100%
החלק המוקצה במגרש תמורה 308	27.68%
סה"כ הקצאה	127.68%
חלק יחסי מגרש 311 מכלל ההקצאה **27.68% / 127.68%=**	**21.679%**

תכנית הר/160/ת/4- מועד קובע 05/09/1988				
מהות	**שטח**	**יח"ד**	**מקדם**	**סה"כ שטח אק'**
מרתף	50	2	0.4	40
שווי/מ"ר מבונה אק'				₪330
השבחה מלאה לחלקת מקור 31				**₪13,200**
השבחה יחסית בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31			**21.68%**	**₪2,862**
השבחה בהתאם ליתרת זכויות שטרם נישומו			**42%**	**₪1,202**
היטל השבחה יחסי (50%)				**₪601**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/במ/3/600- מועד קובע 22/08/1991					
מצב קודם					
שטח חלקה 31					8,107 מ"ר
מהות	**שטח**	**מקדם**			**סה"כ שטח אק'**
עיקרי	220	1			220
מרתף (50 מ"ר ליח"ד)	100	0.4			40
חצר בשטח של עד 220 מ"ר ליח"ד	440	0.25			110.00
חצר בשטח שבין 220 מ"ר-500 מ"ר ליח"ד	560	0.2			112
חצר בשטח שבין 500 מ"ר - 1,000 מ"ר ליח"ד	1000	0.15			150
חצר בשטח שמעבר ל-1,000 מ"ר ליח"ד	5887	0.1			588.7
סה"כ שטח אק' מצב קודם					**1220.70**
מצב חדש					
שטח חלקה נטו בניכוי הפרשות לצורכי ציבור (מ"ר)					4,800 מ"ר
צפיפות מותרת					19 יח"ד
מהות	**ז. בניה**	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	**שטח אק'**
עיקרי	60%	2880	1	1	2880.000
מבני עזר	10%	480	0.35	1	168.000
מרתף ללא שוליות - 50 מ"ר ליח"ד	35%	950	0.4	1	380.000
מרתף שולי - מעבר ל-50 מ"ר ליח"ד		730	0.4	0.8	233.600
חצר משק - 15 מ"ר ליח"ד		285	0.35	1	99.750
חצר		2355	0.25	1	588.750
סה"כ שטח אק' מצב חדש					4350.100
הפחתה בגין קרבה לשב"צ			**0.9**		**3915.090**
ההשבחה					
השבחה למ"ר אקו'					2694.390
שווי/מ"ר מבונה אק					₪525
השבחה מלאה לחלקת מקור 31					**₪1,414,555**
השבחה יחסית בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31			**21.68%**		**₪306,676**
השבחה ליתרת זכויות שטרם נישומו			**42%**		**₪128,804**
היטל השבחה יחסי (50%)					**₪64,402**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/1002- מועד קובע 11/06/2003				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**יח"ד**	**סה"כ שטח אק'**
עליית גג באזור מגורים ב'	30	0.7	19	399
שווי/מ"ר מבונה אק'				₪2,450
השבחה מלאה לחלקת מקור 31				**₪977,550**
השבחה יחסית בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31			**21.68%**	**₪211,933**
השבחה בהתאם ליתרת זכויות שטרם נישומו			**42%**	**₪89,012**
היטל השבחה יחסי (50%)				**₪44,506**

החלטת מליאה מס' 20070007- מועד קובע 13/04/2008		
מצב קודם		
שטח חלקה נטו בניכוי הפרשות לצורכי ציבור (מ"ר)	4,800 מ"ר	
צפיפות מותרת	19 יח"ד	
מבני עזר	10%	480
מרתף - 12 מ"ר ליח"ד	228	
חניה מקורה - 18 מ"ר ליח"ד	342	
חצר משק - 15 מ"ר ליח"ד	285	
סה"כ שטחי שירות מצב קודם	**1335**	
מצב חדש		
שטח עיקרי לפי תכנית הר/במ/3/600	60%	2880
שטח שירות מצב חדש - 50% מהשטח העיקרי	**50%**	**1440**
ההשבחה		
תוספת שטחי שירות	105	
מקדם אק'	0.24	
שווי/מ"ר מבונה אק'	3 ₪,200	
השבחה מלאה לחלקת מקור 31		**₪80,640**
השבחה יחסית בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31	**21.68%**	**₪17,483**
השבחה בהתאם ליתרת זכויות שטרם נישומו	**42%**	**₪7,343**
היטל השבחה יחסי (50%)	**₪3,672**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית הר/5/3/600- מועד קובע 24/01/2015			
מצב קודם			
סה"כ מס' יח"ד		19 יח"ד	
שווי קרקע ליח"ד מגורים ב'		₪1,600,000	
הפחתה בגין קרבה לשב"צ	0.9	₪27,360,000	
חלק יחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31		21.68%	
סה"כ שווי מצב קודם		**₪5,931,648**	
מצב חדש			
סה"כ יח"ד במגרש הקצאה מס' 308		50	
שווי קרקע ליח"ד		₪625,000	
דחייה בגין אישור תכנית בינוי ופיתוח ופינוי דיירי מבני מגורים	N=2, I=6%	0.89	
סכום ביניים		₪27,812,500	
שווי מצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הנישום במגרש 308	**27.68%**	**₪7,698,500**	
ההשבחה			
השבחה מלאה בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות		**₪1,766,852**	
השבחה בהתאם ליתרת זכויות שטרם נישומו	**42%**	**₪742,078**	
השבחה בהתחשב בפטור לממ"ד	**88.84%**	**₪659,262**	
היטל השבחה יחסי (50%)		**₪329,631**	

(*) חלק יחסי שטח עיקרי מסך שטח פלדלת: 88.84% = (728.37 מ"ר [21] + 5,796 מ"ר [22]) / 5,796 מ"ר[23]

[21] **שטח ממ"ד מבוקש.**

[22] **שטח עיקרי מבוקש ללא שטחי ממ"ד הרשומים כשטח עיקרי.**

[23] **שטח עיקרי מבוקש ללא שטחי ממ"ד הרשומים כשטח עיקרי.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקלות בניה - מועד קובע 30/11/2025				
הקלה לתוספת יח"ד				
מצב קודם (50 יח"ד)				
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק'**
שטח עיקרי	50	100	1	5000
שטח עיקרי שולי	50	14.95	0.85	635.38
סה"כ שטח אק' מצב קודם				**5635.38**
מצב חדש (54 יח"ד)				
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אק'**
שטח עיקרי	54	100	1	5400
שטח עיקרי שולי	54	6.44	0.85	295.60
סה"כ שטח אק' מצב חדש				**5695.60**
תוספת שטח אק'			**A**	**60.22**
הקלה למיקום מחסנים				
שטח מחסנים בקומה ראשונה בנין 3081				36.260
שטח מחסנים בקומה ראשונה בנין 3082				34.75
סה"כ שטח מחסנים				71.010
מקדם שיפור תכנון (0.4 - 0.6)				20%
תוספת שטח אק'			**B**	**14.202**
הקלה לניוד שטחים מקומות מגורים לקומת חדר גג				
בניין 3081				
שטח חדרי גג מותר		2 יח"ד * 30 מ"ר		60
שטח חדר גג מבוקש				135
הפרש (שטח מנויד)				**75**
בניין 3082				
שטח חדרי גג מותר		2 יח"ד * 30 מ"ר		60
שטח חדר גג מבוקש				134.98
הפרש (שטח מנויד)				**74.98**
סה"כ שטח מנויד מהקומות לקומת הגג				**149.98**
מקדם שיפור תכנון (מקומות טיפוסיות לקומת הגג)				20%
תוספת שטח אק'			**C**	**29.996**
הקלה להגבהת גובה חדרים על הגג				
מהות	**שטח**	**הפרש גובה**	**מקדם השבחה**	**שטח אק'**
מבנה 3081- עיקרי מבוקש (2.7 - 3.02)	135	0.32	4.8%	6.48 מ"ר
מבנה 3082 - עיקרי מבוקש (2.7 - 3.02)	134.98	0.32	4.8%	6.48 מ"ר
תוספת שטח אק'			**D**	**12.96 מ"ר**
הקלה לבניית חדר על הגג ללא נסיגה ממעקה הגג הפנימי				
מהות	**שטח**	**מס' מבנים**	**מקדם**	**שטח אק'**
שטח בתחום הנסיגה עבור כל מבנה	26.00	2.00	1	52
מקדם שיפור תכנון				10%
תוספת שטח אק'			**E**	**5.2**
הקלה לפרגולה בפחות מ-2 מ'				
שטח פרגולה לחישוב בנסיגה				14.340
מס' מבנים				2
מקדם שיפור תכנון				10%
תוספת שטח אק'			**F**	**2.868**
סיכום				
סה"כ תוספת שטח אק'			**A+B+C+D+E+F**	**125.447**
שווי למ"ר מבונה אק'				₪11,500
סה"כ השבחה				**₪1,442,641**
היטל השבחה				**₪721,320.5**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>הערכה</u>**:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה עבור **בעלי הזכויות חי נעים, חי גורג, חי דוד, דיין מלכה, אל חי ענת ו-גניש נעמי**, עבור זכויותיה **במגרש 308 הידוע כחלקה 491 בגוש 6407** ובמימוש יחסי בשיעור 42% מסך הזכויות המוקצות לה כדלקמן:

מהות החיוב	מועד קובע	השבחה מלאה	השבחה יחסית מיוחס לחלק של הנישומים 21.68%	השבחה בהתאם ליתרת הזכויות שטרם נישומו 42%	היטל השבחה
הר/160/ת/4	05/09/1988	₪13,200	₪2,862	₪1,202	₪601
הר/במ/3/600	22/08/1991	₪1,414,555	₪306,676	₪128,804	₪64,402
החלטת מליאה 95008	14/09/1995	--------	--------	--------	--------
הר/1002	11/06/2003	₪977,550	₪211,933	₪89,012	₪44,506
החלטת מליאה 2007007	13/04/2008	₪80,640	₪17,483	₪7,343	₪3,672
הר/5/3/600	24/01/2015	₪1,766,852		₪659,262	₪329,631

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע **<u>כחלקה 491 בגוש 6407</u>** – עקב אישור הקלות כדלקמן:

מהות החיוב	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל השבחה
הקלות	30/11/2025	₪1,442,641	₪721,320.5

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נספח

בעל זכויות	חלק יחסי	חלק יחסי לחישוב
חי נעים	20.760%	75.00%
חי גורג	1.384%	5.00%
חי דוד	1.384%	5.00%
דיין מלכה	1.384%	5.00%
אל חי ענת	1.384%	5.00%
גניש נעמי	1.384%	5.00%
	27.68%	**100.00%**

תב"ע	בעל זכויות	חי נעים	חי גורג	חי דוד	דיין מלכה	אל חי ענת	גניש נעמי	סיכום
	חלק יחסי	**75.00%**	**5.00%**	**5.00%**	**5.00%**	**5.00%**	**5.00%**	
הר/160/ת/4	**השבחה ב-₪**	902	60	60	60	60	60	**1,202₪**
	היטל השבחה ב-₪	451.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	**601₪**
הר/במ/3/600	**השבחה ב-₪**	96,603	6,440.2	6,440.2	6,440.2	6,440.2	6,440.2	**128,804₪**
	היטל השבחה ב-₪	48,302	3,220	3,220	3,220	3,220	3,220	**64,402₪**
הר/1002	**השבחה ב-₪**	66,759.0	4,450.6	4,450.6	4,450.6	4,450.6	4,450.6	**89,012₪**
	היטל השבחה ב-₪	33,379.5	2,225.3	2,225.3	2,225.3	2,225.3	2,225.3	**44,506₪**
החלטת מליאה 20070007	**השבחה ב-₪**	5,507	367	367.0	367.0	367.0	367.0	**7,342₪**
	היטל השבחה ב-₪	2,753.5	183.5	183.5	183.5	183.5	183.5	**3,671₪**
הר/5/3/600	**השבחה ב-₪**	494,446.5	32,963.1	32,963.1	32,963.1	32,963.1	32,963.1	**659,262₪**
	היטל השבחה ב-₪	247,223	16,482	16,482.0	16,482.0	16,482.0	16,482.0	**329,633₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומות המבקש מיום 04.06.2026:

1. עקרונות גורמים ושיקולים

בבחינת אומדן ההשבחה, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ההשבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין, עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

1.2 הובא בחשבון מיקום החלקה ומאפייני מגרש השומה.

1.3 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על חלקת המקור וכן על מגרש 308 בהקצאה.

1.4 ההשגה על שומת ההשבחה שנערכה עבור הוועדה המקומית לתו"ב "הוד השרון" ע"י השמאי גדעון קרול.

2. חלק ההקצאה המיוחס למגרש 308:

מעיון בטבלת ההקצאה של הר/5/3/600, נראה כי לנישומים חי נעים וצביה, הקצאות בשני מגרשי תמורה (302 ו-308). היות ואומדן ההשבחה מיוחס למימוש בדרך של היתר למגרש 308 בלבד, יש לקבוע את החלק היחסי למימוש בשני מצבי התכנון (לכל תכנית).

תחשיב חלק יחסי הנמכר מחלקת המקור		
החלק המוקצה במגרש תמורה 302		100%
החלק המוקצה במגרש תמורה 308		27.68%
סה"כ הקצאה		127.68%
חלק יחסי מגרש 311 מכלל ההקצאה	**27.68%** **127.68%**	**21.679%**

הח"מ חולקים על עמדת המשיבה, שקבעה חלק יחסי בהתאם לאחוזים במגרשי התמורה וזאת מהנימוקים הבאים:

- לכל מגרש זכויות שונות ומס' יח"ד שונה- מכאן, שקביעת חלק יחסי בהתאם להקצאה, יוצר עיוות (יש להשוות תפוחים לתפוחים).
- היות וההשבחה מחושבת (בכלל שומות הוועדה, המבקשות והשמאים המכריעים במתחם), בהתאם לאומדן קרקע ליח"ד ממוצעת, על החלק היחסי להיקבע בהתאם לסך היח' בהתאם להקצאה הנישומה כדלקמן:

מגרש	**יח"ד**	**אחוז הקצאה**	**יח"ד בהקצאה**
302	46	100%	46
308	50	27.68%	13.84
סה" יח"ד בהקצאה			59.84
חלק יחסי למגרש 308			**23.13%**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>מהות ההשבחה:</u>

3.1 <u>בחינת השבחה בגין תכנית בנין עיר מס' הר/160/ת/4- 25.03.1985</u>

<u>מהות ההשבחה</u>: קביעת הוראות להקמת מרתפים, 50 מ"ר ליח"ד, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. גורמים ושיקולים בהערכת ההשבחה:

לדעת הח"מ, **התכנית אינה משביחה**. בהתאם לאמור בתוס' השלישית, יש להוכיח עליית שווי עקב אישור התכנית ובמקרה דנן, תוספת הזכויות נכון למועד הקובע- אינה תורמת לשווי.

אפנה לחוו"ד שמאיות של השמאים שאול רוזנברג (16.01.2003) ומיכה איתן (14.05.2008), מהתנגדות ל הר/במ/5/3/600, בהם, פורטו כלל השטחים המבונים בכל החלקות בתחום התכנית[24] (כ- 64 דונם!)[25].

מעיון בחוות הדעת, נראה כי אף חלקה בתחום התכנית, לא ניצלה את כלל הזכויות העיליות הקיימות (לרבות שטחי שירות) קל וחומר שלא נוצלו זכויות למרתפים כלל.

ודוק, חוו"ד אלו נערכו שנים לאחר אישור התכנית ולאור הלכת פמיני, גם דחיה- אינה רלוונטית.

להמחשה, להלן סיכום הבינוי מחוות דעת השמאי איתן:

בתי מגורים בשטח בנוי במ"ר					**שטחי שירות במ"ר**
עד 50	51-100	101-150	מעל 150	קוטג'	
4 יח"ד	8 יח"ד	7 יח"ד	**1** **יח"ד**	13 יח"ד	90

כתימוכין, אפנה להכרעת מר יעקב הלוי בגו"ח 6412/1025, מיום 06.11.2024, בו כתב:

"במסגרת ההליך הוצגה התנגדותו של המבקש ע"י חוו"ד שנערכה ע"י מר מיכה איתן. בהתנגדותו סוקר השמאי את יח"ד הקיימות ושטחן בשנת 2008.ומסקירה זו עולה שלא רק שאין מימוש למרתפי מגורים אלא שחלק גדול מצמודי הקרקע לא מימושו את זכויותיהם המלאות מעל פני הקרקע. משכך אני סבור ששטחי המרתף במועד הקובע לא תרמו לשווי המקרקעין. מכמה סיבות האחת לא היה ביקוש לשטחי מגורים גדולים ליח"ד אחת. השנייה עלויות ההתאמה רבות כמו הפסד שטח מדרגות פנימיות. תרומת השטח השולי ושימושים מצומצמים. ולכן אני סבור שתכנית זו לא השביחה את המקרקעין. לאור מסקנתי שתכנית זו לא השביחה מתייתרת ההחלטה לאומדן סיום החיים הכלכליים של הנכסים"

<u>הערת הח"מ</u>:

בגין ההכרעה, הוגש ערר ההש/5014/0025, לפסילת הכרעה זו. וועדת הערר דחתה את בקשת המשיבה לקבוע השבחה בגין תכנית זו וציינה רק כי היה ראוי שהשמאי המכריע ינמק מדוע הוא חולק על קביעות שמאים מכריעים אחרים במתחם ולהציג בפני הצדדים, כי עמדתו שונה מעמדתם.

מסקנה: תכנית זו אינה משביחה.

[24] **תיאור הבנוי בתחום התכנית, נכתב במסגרת בחינת ההקצאות וללא תלות בתכנית הר/160/ת/4 ו/או במבקשות.**

[25] **חוות דעת השמאים רוזנברג ואיתן מצ"ב כנספחים ו' ו-ז'.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.2 **<u>בחינת השבחה בגין תכנית הר/במ/3/600- 22.08.1991</u>**

התוכנית סווגה חלק מהחלקה כמגורים ב', בשטח 4,800 מ"ר בתחומו ניתן לבנות 19 קוטג'ים טוריים.

<u>מהות ההשבחה</u>: שינוי ייעוד המקרקעין למגורים ב' בבניית קוטג' טורי.

<u>מצב קודם</u>:

בהתאם להוראות תכנית 329, סע' 4 (א), בכוחן של הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית, להתיר את הקמתן של שתי בתי מגורים או יותר. בהתחשב בשטח המגרש (8,107 מ"ר) בחזיתו הרחבה ובהיקף מגרש מינ' בייעוד חקלאי למחצה. סביר כי היה ניתן לחלק את המגרש מכח תכניות 329 **ל-4 מגרשי משנה** בהיקף של 2,075 מ"ר כ"א. (להלן: "**מגרשים רעיוניים**"). ודוק' אין זה סביר לייחס שווי למגרש הגדול פי 4 ביחס למגרש בתכנית, לצורך ניצולו ליח' בודדת (ואף לא לשתיים).

במצב החדש, הותרה בנייה של 19 יח' בקוטג'ים טוריים, ביתרת המגרש הסחיר בשטח 4,800 מ"ר, (לאחר הפרשה לצ"צ) בחלוקה למגרשים בשטח 500 מ"ר כ"א.

בשל צורת החלקה, חזיתותיה הרחבות והבינוי הנח- סביר כי רק 4/19 יח' יושפעו ממבנה הציבור הגובל (בפרט לאור היקפו). בהתאם, יובא בחשבון הפחתה בגין קרבה לשב"צ בשיעור 3%.

אין חולק על ערכי שווי- כשמאי הוועדה

<u>מצב קודם</u>

<u>שטח מגרש רעיוני</u> 2027

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עקרי	220	1	220
מרתף	50	0.4	20
מבנה עזר (5%)	203	0.35	71
חצר עד 1000 מ"ר	1000	0.25	250
חצר מעל 1000 מ"ר	604	0.1	60
סה"כ זכויות מגרש רעיוני			621
מס' מגרשים רעיוניים לחלקה			4
סה"כ זכויות מצב קודם באקוו'			**2485**

<u>מצב חדש</u>

<u>שטח מגרש</u> 4800

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עקרי	2880	1	2880
מרתף ראשי	951	0.4	380
מרתף שולי	729	0.32	233
מבנה עזר	480	0.35	168
ממ"ד	237.5	0	0
חצר משק	285	0.35	100
חניה	342	0.3	103
חצר	1776	0.25	444
סה"כ זכויות מצב קודם גולמי			4308
הפחתה בגין קרבה לשב"צ		0.97	4179
השבחה			1693
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 525
השבחה מלאה			**₪888,974**
חלק יחסי מסך ההקצאה		**23.13%**	**₪205,605**
השבחה ליתרת זכויות		**42%**	**₪86,354**
היטל השבחה			**₪43,177**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.3 **<u>בחינת השבחה בגין החלטת מליאה 95008 - 14.09.1995</u>**

החלטת מליאה מס' 95008 - אינה משביחה.

ראשית, קיימת הסכמה עם שמאי הוועדה כי לאור היקף הזכויות במצב הקודם- ההחלטה אינה משביחה. בנוסף, אפנה לערר 8113/11 דבורה לוי נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל ובו נקבע פטור מהיטל השבחה מאחר ואין תוקף להחלטת מליאה שלא פורסמה ברשומות, שכן לא ניתן לגבות ה"ה מבעל זכויות שלא ידע אודותיה ולא יכול היה לדעת אודותיה.

ועדת הערר קבעה למעשה כי תנאי לגביית היטל השבחה על החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות יהיה פרסומה של ההחלטה ברשומות. כל עוד לא פורסמה ההחלטה ברשומות וכל עוד לא בוצע הפרסום, אין לראות בהחלטה כתקפה.

"...אין ספק כי לתכנית אין תוקף כל עוד דבר אישורה לא פורסם ברשומות...משמעות הדבר היא כל עוד לא בוצע פרסום כדין של ההחלטה ברשומות, על פי הוראות סעיף 17 לפקודת הפרשנות (נוסח חדש), אין לראות בה כתקפה... אין המדובר בעניין טכני, אלא בעניין מהותי. ראשית, הואיל וכל נורמה שנקבעה על ידי גורם מוסמך מחויבת בפרסום כדין, והיא אינה זכאית להסביר מעיני הציבור, או אף לדרוש ממ□ו ליזום אליה פניה, אלא לגלות לו כי אכן בוצע שינוי נורמטיבי שכזה.

" על הרשות ליזום את מתן ההודעה לציבור, על מנת שזה יוכל לכלכל את צעדיו בהתאם.....המטרה היא להביא לידיעת הציבור את העובדה כי קיים שינוי במצב התכנוני התקף. הדבר ישפיע על אפשרויות הבניה, והן על החבות בהיטל השבחה".

"....העדר פרסומה של ההחלטה יביא לכך כי אין לגבות היטל השבחה ממי שלא ידע אודותיה, ולא יכול היה לדעת אודותיה. אולם כאשר ידוע בוודאות כי בעל הקרקע קיבל מידע ישירות מהוועדה המקומית אודות ההחלטה (לדוגמה, אם הוא ביקש וקיבל מידע תכנוני מכוח סעיף 119א לחוק), הרי שאז אין הצדקה שלא לחייבו עבור תשלום ההיטל".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.4 **<u>בחינת השבחה בגין תכנית הר/1002- 11.06.2003</u>**

מהות ההשבחה: התכנית מתירה עליות גג בשטח של כ- 30 מ"ר ליח"ד.

יש לגבות היטל השבחה בגין 25 מ"ר/ חדר גג, בגין שטח אפקטיבי. לא נעלמו מעיניי הוראות התכנית שהגדירו 30 מ"ר חדרי גג (לרבות היטל מדרגות). עם זאת (ובפועל), שטח זה נספר פעמיים (בניגוד לתקנות חישוב שטחים) וראו:

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב- 1992 השטח הכולל המותר לבנייה סע' 4 (ג)

"שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במניין השטח המותר לבניה".

אין חולק על ערכי שווי- כשמאי הוועדה.

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עליית גג	30	0.7	21
מדרגות	-5	0.7	-3.5
עליית גג אפקטיבי			17.5
יח"ד למגרש			19
קרבה לשב"צ			0.97
סה"כ השבחה באקוו'			323
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪2,450
השבחה מלאה			₪790,186
חלק יחסי מסך ההקצאה		**23.13%**	₪182,770
השבחה ליתרת זכויות		**42%**	₪76,763
היטל השבחה			**₪38,382**

3.5 **<u>בחינת השבחה בגין החלטת ישיבת מליאה מס' 20070007- 13.04.2008</u>**

ראה התייחסותי להחלטה 95008 לעניין היעדר פרסום והיעדר ההחלטה במידע תכנוני.

לאור האמור, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין החלטה זו.

3.6 **<u>בחינת השבחה בגין תכנית הר/5/3/600- 16.01.2015</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ושינוי ייעוד הקרקע.

- חלקת מקור 31, מהווה חלקה רגולרית נוחה לתכנון בשטח של 4,800 מ"ר. לחלקה זו (לאחר הפקעה), חזית רחבה לצד דרום וכן חזית נוחה לצד מזרח. לאור שטח החלקה ומאפייניה, הדופן הצמודה לקרקע בייעוד מבנה ציבור, הינה בעלת השפעה מינורית (או חלקית בלבד), על 19 יח"ד המותרות לבניה בבנייה טורית. לאור האמור, יש לגם יחס זה ההקצאות, הוקצו לבעלי הזכויות, חלקים במגרש תמורה מס' 308, יחד עם בעלי זכויות בחלקות מקור שונות. מכאן שקביעת יחס הקומבינציה בעלים/יזם, במתחם- אינה אחידה. על הסכם הקומבינציה, חתומים בעלי הקצאה נוספים, כאשר יחס הקומבינציה, שונה בין בעלי זכויות. חלוקת זכויות אלו מחד והיעדר אפשרות מתן תמורה שוויונית מאידך, מאלצים גילום של "עודפי ניקוד" בדירות 'מושע', כאשר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאחר מכירתן, התמורה המחולקת, חייבת במס.
(היעדר התייחסות לעניין זה, מהווה כפל חיוב). לאור האמור, במצב החדש, תינתן הפחתה שמרנית של 3% בלבד בגין מטרד זה.
התייחסות לממ"ד: בהתאם לנקבע בעניין חשדר מגדלי שליטה. בבחינת השבחה, יש לנטרל את רכיב הממ"ד בשני מצבי התכנון. בהתאם, שווי קרקע לממ"ד, יופחת לפי מפתח של 65,000 ₪/ ממ"ד בבינוי צ"ק (5,500 ₪/ מ"ר מבונה *12.5 מ"ר) ולפי 60,000 ₪/ ממ"ד בבניה רוויה (600,000 ₪/ יח"ד/ 127 מ"ר ממוצע* 12.5 מ"ר).

- ערכי שווי לצמודי קרקע כשומת הוועדה והכרעות באזור.
- ערכי שווי לבניה רוויה- **<u>שמרניים ביותר!</u>** לפי החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי למגרש זה ובהפחתת 7% (מאפייני המימוש **בפועל**, אי ניצול שטחים עיקריים והצורך בתוס' שטחי תת קרקע).

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>

מהות	ערך
סה"כ יח"ד	19
שווי קרקע ליח"ד	₪1,600,000
שווי בנטרול ממ"ד (65,000 ₪/ יח')	₪1,535,000
סה"כ שווי גולמי	₪29,165,000
קרבה לשב"צ	0.97
שווי מצב קודם חלקת מקור 31	₪28,290,050
חלק יחסי בהקצאה	23.13%
שווי מצב קודם הקצאה ב-308	₪6,543,020

<u>מצב חדש</u>

מהות	ערך
שווי קרקע ליח"ד	₪580,000
שווי קרקע ליח"ד	₪520,000
שווי בנטרול ממ"ד(60,000 ₪/ יח')	13.84
שווי גולמי במגרש 308	₪7,196,800
מורכבות מימוש	0.97
דחייה לבינוי ופיתוח	0.89
שווי מצב חדש	₪6,212,997
מסקנה	**אין השבחה**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.7 **<u>בחינת השבחה בגין אישור ההקלות</u>**

תכנית 5/3/600 מ-2015, מהווה תכנית מתחמית, המשנה את ייעוד המקרקעין לאזור מגורים ג'.

בתכנית נקבעה חובת עריכת תכנית בינוי עתידית כמפורט בסע' 13.3.3:

"בתכנית זו מותווים קווי מתווה עקרוניים של הפרויקט, מס' קומותיו, קווי בניין ושטחי בניה כולל המדרג הקובע בין הקומות השונות. שינוי במדרג הקומות, במידה ויידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שעקרונותיה מפורטים להלן ויאושרו ע"י הועדה המקומית. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית".

בסע' 13.3.4. קביעת תנאים להיתר בניה (1):

"אישור תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים טבעיים ויציאות מחניונים לכלי רכב, וצורת השתלבותם במערכת הכוללת, כולל סוג גימור המיסעות למיניהן".

ב-27.12.2020, אושרה תכנית בנ/5/3/600 הכוללת הנחיות מרחביות ונספחים מחייבים:





באמצעות ההנחיות המרחביות, הוועדה קבעה **שינוים ואילוצים למגרשים** (בין היתר, מבחירותיה הסובייקטיביות ושיקולים כלל עירוניים) וראו למשל:

סע' 2. בינוי2.1 (סוגי בניינים): "בשכונה קיימים שלושה סוגי בניינים למגורים: מבנה מסוג, "ר"' , מבנה מסוג H, ומבנה 5 יח"ד בקומה".

סע' 2.2.1 (ו): " לא תותר הפניית מרפסות שרות לכיוון רחוב ראשי".

סע' 3.2. מבואות בניינים (ה): " למרות האמור בהוראות מרחביות הוד השרון, שטח המבואה הפנוי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

(לובי כניסה) לא יפחת מ- 100 מ"ר בבניינים מ- 10 קומות ואילך".

סע' 3.2. מבואות בניינים (ח): "הקמת חדר עגלות בקומת הקרקע מחויבת בכל בניין. הקמת מחסנים דירתיים לא מבטלת את חובת הקמת חדר העגלות ואופניים משותף"
הוועדה אף שינתה את היקף הזכויות (למשל בתת הקרקע) ואף חייבה אלמנטים תכנוניים, שכלל לא הוגדרו בתכנית (כך ממש!) וראו לדוגמה[26]:

סע' 3.1 (א'): לא יותרו קומות או מרפסות החורגות מעבר לקונטור הקומה או המרפסת שמתחתיה. (מניעת אפשרות ליצירת מרפסות גג מדורגות ה.נ.).

<u>פרגולות</u>:
סע' 3.6 (א'): תותר הקמת פרגולות בדירות הגג בשטח 25 מ"ר או 1/6 משטח הגג הגדול מבניהם. הפרגולה לא תבלוט בכל תנאי מקונטור קומת הגג (אין חובת נסיגה ה.נ.)[27]. ותהייה צמודה לחזית הדירה. למרות האמור בהנחיות מרחביות ה.ה., וגובהה לא יעלה על 2.5 מ'.

סע' 3.6 (ו'): למרות האמור בהנחיות המרחביות הוד השרון פני הפרגולה יהיו פתוחים ביחס 80% פתחים ו- 20% קורות, לכל היותר. (הפחתת קירוי ב-50% ואיבוד אפקטיביות ה.נ.).

סע' 3.6 (בסיפא): במרפסות שמש אשר לא מקורות ע"י מרפסת בקומה מעליה יש לשלב פרגולה להצללה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה (לאור האמור בסע' 3.1 (א) כמפורט לעיל נוצרת חובה לבניית פרגולה ע"ג מרפסות הגג היחידות שאינו ה.נ.).

מסקנה: **ההנחיות המרחביות, מחייבות פרגולה** כחלק מהיתר הבנייה (סע' 3.6), הותרה בנייתן עד קו קונטור קומת הגג (3.6 (א)) ונקבע כי הצללתה תקטן ב-50% ביחס להנחיות מרחביות (מכאן, שמהוות גורם עיצוב, סובייקטיבי ולא אפקטיבי (סע' 3.6 (ו)).

<u>חניון תת קרקעי</u>:
סע' 5.1.5. (חניון תת קרקעי)- במגרשים בהם מתוכנן חניון תת קרקעי, 20% משטח המגרש יהיה ללא חניון וללא בניה מעל הקרקע (כלומר, 20% משטח המגרש יישאר קרקע טבעית). (תכסית תת"ק 80% שונה מהר/5/3/600 ה.נ).

<u>קווי בניין</u>:
מעיון במסמכי התכנית, ניכר כי נערכו שינויים בבינוי עקב שינוי מוצע בקווי הבניין כדלקמן:
בתכנית הבינוי המנחה (מ- 07.07.2020), סומנו קווי הבניין בהתאם לתכנית הר/5/3/600.
בתכנית הבינוי המחייב (מ- 02.09.2020) קווי הבניין שונים[28].
לאור התאמת קווי בין הנספח המנחה להוראות הר/5/3/600, נכתב על גביו: מחייב רק לעניין קווי בניין (יתר מאפייני ההנחיות המרחביות מחויבות בהתאם לנספח מיום 02.09.2020 ה.נ.).

---

[26] דוגמאות רלוונטיות לחישוב ההשבחה

[27] סעיף זה מעיד על 'גזירה שווה' שגויה של הוועדה להכללת הוראות הפרגולות מהר/1002, על הנקבע בעניין חדרי הגג כמפורט בהמשך חוות הדעת.

[28] כך גם בתכנית הניקוז מיום 20.10.2020

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי:

המועד הקובע (30.11.2025) בסיום מלחמת 'חרבות ברזל', בשוק המגורים- אי וודאות וקיפאון (בין היתר בגלל הריבית במשק, היעדר כח אדם בבנייה, עליית מחירי חומרי הגלם בענף, מבצעי מימון ועוד).

בתסקיר, ינותחו עסקאות מכר בערכי קרקע בפרויקט ובסמוך למועד הקובע- המגלמים את מכלול שיקולי הקונה הסביר (מלבד היותם בעלי התוקף הגבוה ביותר).

בנוסף, יבחנו עסקאות, לדירות על הנייר במתחם (המגלמים את ציפיות השוק) מהם יחולץ שווי הקרקע

להלן תחשיב שטח אקוו' ליח"ד:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח 'פלדלתי' ממוצע	127	1	127
מרפסת	12	0.5	6
מחסן	6	0.4	2.4
סה"כ שטח אקוו'			**135.4**

עסקאות מכר לזכויות במגרש הסמוך (312):

- בתאריך 14.07.2025 (כארבעה חודשים טרם המועד הקובע), נמכרו 36.1% מתוך הקצאת הזכויות ל- 5.45 יח"ד במגרש המהווים זכויות ל- 1.99 יח"ד, במחיר 2,450,000 ₪.
- בתאריך 07.07.2025 (כארבעה חודשים טרם המועד הקובע), נמכרו 63.9% מתוך הקצאת הזכויות ל- 5.45 יח"ד במגרש המהווים זכויות ל 3.45 יח"ד, במחיר 4,500,000 ₪.
- בתאריך 25.12.2024, נמכרו זכויות ל-1.01 יח"ד במגרש במחיר 1,110,825 ₪ (בכינוס נכסים).

ניתוח העסקאות:

סעיף בשומה	שווי עסקה	יח'	שטח אקוו' ליח'	מ"ר מבונה אקוו'
11.1.1	₪2,450,000	1.99	135.4	₪9,093
11.1.2	₪4,500,000	3.45	135.4	₪9,633
11.1.3	₪1,110,825	1.01	135.4	₪8,123
שווי מ"ר מבונה אקוו' מגולם 2 חניות				**₪8,950**
בנטרול חניה שניה (5%) במעוגל				**₪8,500**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקאות מכר מגרשים 409 ו- 411:</u>

- בתאריך 14.04.2024, נחתם הסכם מכר עבור זכות לדירה בנויה בשטח 100 מ"ר 'פלדלת', בתוספת חניה ומחסן במגרש 309 ו 311 (עפ"י מנגנון בחירה). התמורה: 2,000,000 ₪. העסקה מגלמת **22,000** ₪/ **מ"ר בנוי מגולם הצמדות.**
- בתאריך 21.04.2024, נחתם הסכם מכר עבור זכות לדירה בנויה בשטח 100 מ"ר 'פלדלת', בתוספת חניה ומחסן במגרש 309 ו 311 (עפ"י מנגנון בחירה). התמורה: 2,200,000 ₪. העסקה מגלמת **20,000** ₪/ **מ"ר בנוי מגולם הצמדות.**
- בתאריך 31.05.2024, נחתם הסכם מכר עבור זכות לדירה בנויה בשטח 100 מ"ר 'פלדלת', בתוספת חניה ומחסן במגרש 309 ו 311 (עפ"י מנגנון בחירה). התמורה: 2,000,000 ₪. העסקה מגלמת **20,000** ₪/ **מ"ר בנוי מגולם הצמדות.**

<u>הערת החו"מ</u>: בשגגתה המשיבה הגדירה עסקאות אלו כמגלמות 10,000 מ"ר/ קרקע.

<u>לצרכי אינדיקציה בלבד, להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות (על הנייר) בסביבת הנכס:</u>

כתובת	גוש חלקה	תאריך עסקה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח דירה	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי	בחילוץ מע"מ
מורשת	6407-0490-010	09/01/2025	₪ 5,099,971	2028	148	6	3	₪ 34,459	₪ 29,203
מורשת	6407-0490-016	02/04/2025	₪ 5,156,809	2028	148	6	5	₪ 34,843	₪ 29,528
מורשת	6407-0490-009	24/04/2025	₪ 3,796,809	2028	101	4	3	₪ 37,592	₪ 31,858
מורשת	6407-0490-025	15/07/2025	₪ 5,066,809	2028	148	6	8	₪ 34,235	₪ 29,013
מורשת	6407-0490-006	24/08/2025	₪ 3,586,809	2028	100	4	2	₪ 35,868	₪ 30,397
מורשת	6407-0490-022	11/11/2025	₪ 5,176,809	2028	148	6	7	₪ 34,978	₪ 29,643
מורשת	6407-0489-034	04/12/2025	₪ 4,486,809	2028	126	5	7	₪ 35,610	₪ 30,178
מורשת	6407-0489-003	07/11/2024	₪ 5,906,523	2028	142	5	10	₪ 41,595	₪ 35,551
מורשת	6407-0490-002	07/11/2024	₪ 6,361,523	2028	148	6	11	₪ 42,983	₪ 36,738
מורשת	6407-0490-019	17/11/2024	₪ 4,931,523	2028	144	6	6	₪ 34,247	₪ 29,271
מורשת	6407-0490-025	18/11/2024	₪ 4,865,000	2028	144	6	8	₪ 33,785	₪ 28,876
הקלאי 3	6412-0244-002	01.05.2024	₪ 3,883,000	2025	111	4	1	₪ 34,982	₪ 29,899
רעות 3-5	6412-0170-004	15.04.2024	₪ 2,790,000	2025	80	3	1	₪ 34,875	₪ 29,808
רעות 5	6412-1036-006	07.03.2024	₪ 4,250,000	2025	130	5	2	₪ 32,692	₪ 27,942
החקלאי 1	6412-0245-026	21.02.2024	₪ 3,000,000	2025	105	4	6	₪ 28,571	₪ 24,420
אהבה 5-9	6412-1036-003	20.11.2023	₪ 4,250,000	2025	130	5	1	₪ 32,692	₪ 27,942
רעות 3-5	6412-0170-003	29.09.2023	₪ 3,400,000	2025	103	4	1	₪ 33,010	₪ 28,213
רעות 3-5	6412-0107-002	29.09.2023	₪ 4,000,000	2025	130	5	1	₪ 30,769	₪ 26,298
אשכול 7	6412-0245-028	27.09.2023	₪ 3,000,000	2025	106	4	7	₪ 28,302	₪ 24,190
הקלאי 3	6412-0244-030	01.08.2023	₪ 3,100,000	2025	98	4	7	₪ 31,633	₪ 27,036
ממוצע			**₪ 4,305,420**		**125**	**5**	**5**	**₪ 34,400**	**₪ 29,300**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אומדן עלות בניה לחילוץ (עפ"י אומדן עלויות בנייה לשכת שמאי המקרקעין בישראל 2025):

אזור השרון- בניין רב קומות

סעיף	ערך	
שטח 'פלדלת' ממוצע מגולם הצמדות	127	
העמסת שטחי שירות -20%	25	
סה"כ שטח עילי	152	
עלות בניה למ"ר	₪6,500	
סה"כ בניה עילית	₪990,600	
שטח מרפסת במ"ר	12	
עלות בניה למ"ר	₪3,250	
סה"כ בניית מרפסות	₪39,000	
שטח 2 חניות תת"ק+ מחסן	75	
עלות בניה למ"ר	₪3,500	
סה"כ בניית חניות	₪262,500	
סה"כ בנייה ישירה	**₪1,292,100**	A
גילום עקיפות 35% (כולל בצ"מ)	₪452,235	
סה"כ ע. ישירות ועקיפות	₪1,744,335	
עלויות מימון 7.5% מבניה כוללת	₪130,825	
סה"כ עלות בנייה ליח"ד	₪1,875,160	

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקוו':

מהות	ערך
שטח יח"ד במ"ר	127
שווי מ"ר בנוי	₪34,400
שווי יח"ד בממוצע	₪4,368,800
שווי בניכוי מע"מ (18%)	₪3,702,373
שווי בניכוי יזמות (20%)	₪3,085,311
עלות בניה	₪-1 ,875,160
שווי קרקע ליח"ד	₪1,210,151
שטח אקוו' ליח"ד	135.4
שווי מ"ר מבונה אקוו'	**₪8,938**
בנטרול חניה שניה (5%) במעוגל	**₪8,500**

לאור האמור, הגענו לכלל דעה כי **ניתן לאמוד שווי בגבולות 8,500 ₪/ מ"ר מבונה אקוו'.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ:</u>

<u>בשומת</u> הוועדה, מקדמי ההשבחה הופעלו על שווי מ"ר מבונה כולל (**לא שווי מ"ר מבונה אקוו'**). אי לכך, מקדמי הועדה גבוהים בכ- 25%, ביחס למקובל. (כפל תחשיב) היות וההשבחה מחושבת ביחס לשטחים אקוו' מוצעים, הרי שעל ההשבחה להיות מחושבת בהתאם (שטח אקוו').

<u>מהות ההשבחה - שיקולים פרטניים:</u>

<u>הקלה לתוס' 4 יח"ד:</u>

תוס' יחידות הדיור, נובעת בין היתר, מהגדרת תצורת הבניה כשני בניינים "ר", לפי בנ/5/3/600.

בהתייחס לעובדה, כי נוידו שטחי בניה של כ- 150 מ"ר, לחדרי יציאה לגג, הרי שהשפעת השוליות קטנה (בנוסף להגדלת הצפיפות).

יוער כי לאור תקן החניה תוספת יחידה זו על אף היותה קטנה יצרה צורך בחניות עודפות עלויות עודפות אלו יופחתו בתחשיב ההקלה הכולל בהמשך חוות הגעת.

להלן תחשיב ההשבחה הנגדי

שטח עקרי (במ"ר)	**5638**
שטח חדרי גג	**270**
שטח עקרי לתחשיב	**5368**

מהות	**טרם הקל**	**הקלה**
סה"כ שטח עקרי	5368	5368
יח"ד טרם הקלה	50	54
עקרי ליח"ד	107	99.4
ביטל שוליות ליח"ד		8
יח"ד טרם הקלה		50
סה"כ שטח לחישוב		398
מקדם ביטול שולויות+ הגדלת צפיפוו		0.1
סה"כ הקלה באקוו'		**40**

<u>הערת הח"מ</u>: ראה בהמשך תחשיב שהציג לעניין עלות עודפת לחניות בגין הגדלת הצפיפות

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה למיקום מחסנים בקומה א':</u>

בבקשה להיתר, נתבקשו מחסנים בקומות ובהחלטת הוועדה: ע"פ הערה 2 בטבלת הזכויות משמע שמחסנים יתוכננו בקומת המרתף". מכאן, קבעה המשיבה השבחה לשטחי המחסנים בקומות.

התוכנית התירה מחסנים בהיקף 6 מ"ר/ ליח"ד, אשר ניתן היה לנצלם בקומת המרתף והקרקע. הח"מ מקבל את עמדת המשיבה לקביעת 'דלתא' במקדם 0.2 ביחס למחסן תת"ק (התואם מחקרי דלפי 2017), אלא שבבחינת ההשבחה, **יש להפחית עלויות התאמה:**

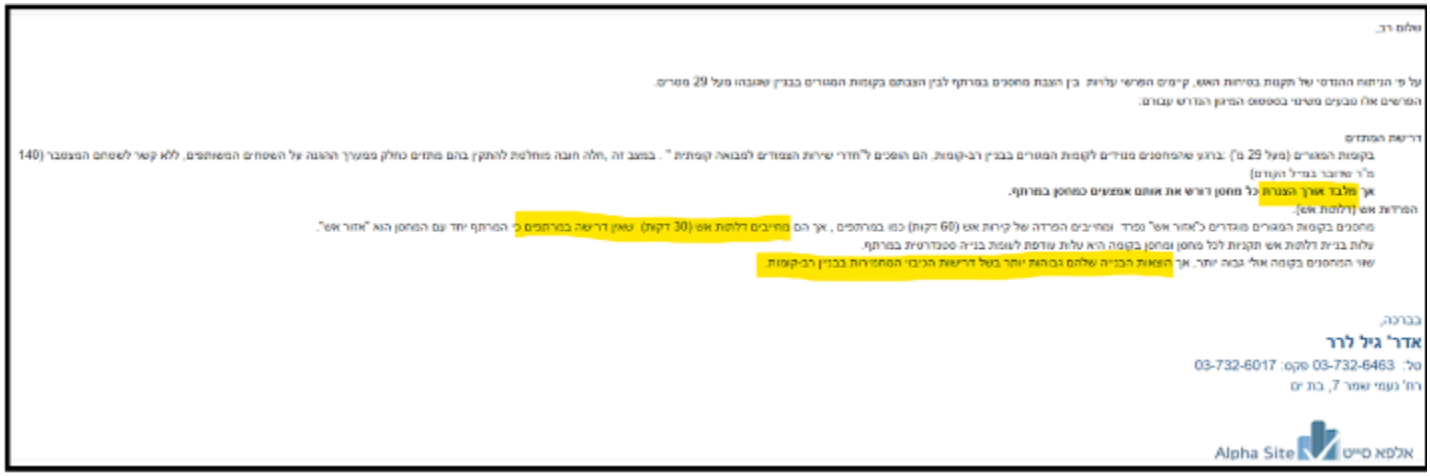
- הפחתות/ עלויות עודפות: בהתאם להוראות נציב כבאות מס' 550 קביעת מחסנים בקומות עיליות, מחייבת התקנת מתזים ('ספרילנקלרים')- אלו מחייבים תוס' זוויות, מתזים וכד' ביחס לתת"ק.

פרק	סוג הוראה	שם ההוראה	תחולה	עדכון	דף מס'
500	550	מערכות גילוי וכיבוי אש	ינואר 2012	פברואר 2022	40 מתוך 45

סיווג מערכות גילוי, כיבוי והריסה בבנין לאחסון	3.4.819.	בבנין או חלק מבנין המשמש לאחסון יתקיימו אחת או שילוב הדרישות

מס	שימוש	גילוי אש ועשן	מתזים
	אחסון טובין רמת סיכון נמוכה ורגילה		
(1)	בנין או חלק מבנין המשמש כמחסן ששטחו עד 750 מ"ר בקומת קרקע וגובה איחסון לא יעלה על 3.70 מטר.	אין דרישה	בכל חלקי הבנין המשמש כמחסן. יש דרישה עם חיבור לרשת העירונית כפי שקיימת

- בנוסף, מיקום המחסנים בקומות העיליות כרוכה בעלות עודפת של דלתות אש (שאינן מחויבות בתת"ק) וראו התייחסות אדר' גיל לרר ממכון בקרה אלפא סטייט:



שלום רב,

על פי הנחיות ההנדסי של הקונה בסיכות האש, קירות הפרשי עליות בין הגבות מחסנים בפרתף לבין הגבתם בקומות המגורים בבנין שאנחנו מעל 29 מטרים.
המגרשים אלו טבעים מטעני בסטנדרט הפנים הנדרש עבורם:

דרישות המתזים
בקומות המגורים (מעל 29 מ') ברוב שהמחסנים מוגדרים לקומות המגורים בבנין רב-קומות, הם הוסכם ל"חדרי שירות המגורים למבואה קומתית". במצב זה, חלה חובה מוחלטת להתקין בהם מתזים כחלק מפעולך ההגנה על השטחים המשותפים, ללא קשר לשטחם המצטבר (140 מ"ר ומעבר בנייל הקודם)
אך **מלבד אורך המגרת** כל מחסן דורש את אותם אמצעים כמחסן בפרתף.
הפרדת אש (דלתות אש):
מחסנים בקומות המגורים מוגדרים כ"אחר אש" מכוד. מחייבים הפרדה של קירות אש (60 דקות) כמו בפרתפים, אך הם מחייבים דלתות אש (30 דקות) שאין דרישה בפרתפים כי הפרתף יחד עם המחסן הוא "אחר אש".
עלות בניית דלתות אש תקנית לכל מחסן ומחסן בקומה היא עלות עודפת לעומת בנייה סטנדרטית בפרתף.
שווי המחסנים בקומה אולי גבוה יותר. אך **הפגיעה הכנייה שלהם גבוהה יותר בשל דרישות הכיבוי המחמירות בבנין רב-קומות.**

בברכה,
אדר' גיל לרר
טל: 03-732-6463 פקס: 03-732-6017
רח' נעמי שמר 7, בת ים

אלפא סייט Alpha Site

לאור האמור, יופעל מקדם התאמה בשיעור 0.5 על מקדם ההשבחה:

מהות	ערך
שטח מחסנים בקומה א' במ"ר (2 המבנים)	71.01
מקדם השבחה	0.2
עלויות עודפות/התאמה	0.5
שטח לחישוב הקלה	**7**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לניוד שטחים מקומות המגורים לקומת חדר הגג וביטול נסיגה ממעקה הגג הפנימי:</u>

ראשית נציין, כי שגתה המשיבה בחישוב השטח להשבחה בגין הקלה זו.

- במגרש 3081, שטח עקרי חדרי גג (עפ"י תכנית היתר): 135.01 מ"ר
- במגרש 3082, שטח עקרי חדרי גג (עפ"י תכנית היתר): 134.98 מ"ר
- בהתאם להוראות תכנית הר/5/3/600, אין מגבלה כמותית למס' דירות גג - כך שניתן היה להקים (דירות גג נוספות לניצול זכויות אלו). דא עקא, תכנית בנ/5/3/600, הגידרה את פיצול המגרש ל- שני בנייני מגורים (בצורת "ר" וראו הסע' 1.2 להנחיות מרחביות ותכנית הבינוי (על גבי הבקשה להיתר).
- מכח אילוץ זה, נצרכו שתי דירות גג בכל בניין ובשל מגבלות מיקום הבניין במגרש ותצורתו- נוצר חיוב תוספת והשטחים וביטול הנסיגה.

<u>להלן השינוי בתצורת הבנייה בין תכנית בינוי הר/5/3/600 לבנ/5/3/600</u>:



- עם זאת, ניצול הזכויות בבינוי הקיים, תובא בחשבון ההשבחה.
- שטח <u>תוס'</u> חדרי הגג בניכוי גרם המדרגות הינו כ- 129.98 מ"ר (269.98 מבוקש – (30*4) מותר- (5*4) מדרגות= 129.96 מ"ר.
- לא נעלם מעיניי סע' 1 מהערות טבלת הזכויות בהר/5/3/600 שהגדירו 30 מ"ר חדרי גג (כולל גרם המדרגות). עם זאת (ובפועל), שטח זה נספר פעמיים (תקנות חישוב שטחים) וראו:

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב- 1992 השטח הכולל המותר לבנייה סע' 4 (ג)

"שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במניין השטח המותר לבניה".

לאור האמור, אין להכליל את שטח גרמי המדרגות לחדרי הגג בחישוב ההשבחה (ואין לקבל טענה, כי שטח זה היה מנוצל במסגרת זכויות תכנית הר/5/3/600, שכן ככל והתכנית מגדירה את כל 30 מ"ר כ- ברוטו, **אין ההקלה עושה כן.**

בנוסף, יתרת שטח גרם המדרגות, מהווה הפסד מרפסת גג אפקטיבית (גם בשל ביטול הנסיגה), כך שבפועל- היח' "נפגעת פעמיים". מכאן, שההשבחה תחושב במקדם 0.10 (גילום הפסד קומה) וניכוי גרם מדרגות חלקי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

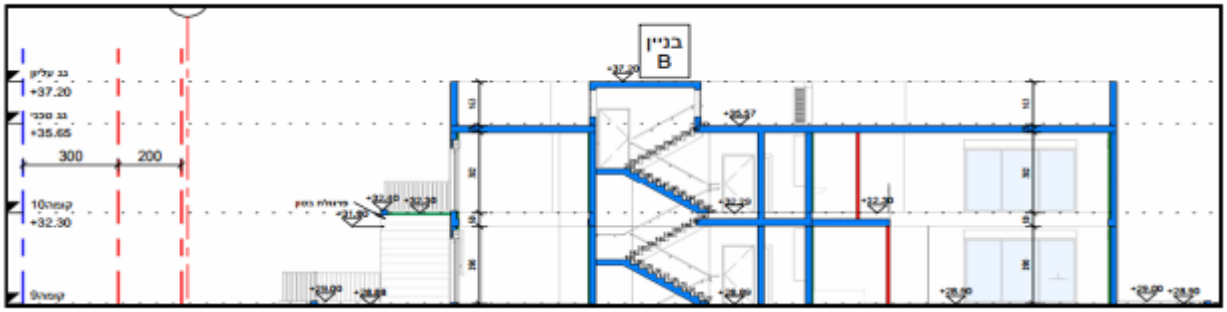
להלן תחשיב נגדי:

מהות	ערך
שטח חדרי גג מבוקשים	269.98
שטח מותר עפ"י תכנית	120
שטחי מדרגות חלקיים לניכוי (5 מ"ר /יח"ד)	20
שטח לחישוב הקלה	129.98
מקדם השבחה	0.1
סה"כ אקוו' להשבחה	**13**

הקלה להגבהת גובה חדרים על הגג:

הגבהת החדר על הגג נובעת מאילוץ תכנוני להסתרת המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין, (בהתאם להוראות בנ/5/3/600) היא אינה מקנה שטח אפקטיבי לניצול, אינה מגביהה את חלל הפנים ואינה מעלה את שווי השוק של השטחים הסחירים. מכאן, **שהקלה זו אינה מהווה גורם משביח**.

להלן חתך מהבקשה להיתר להמחשת עניין זה



הקלה לפרגולה בפחות מ- 2 מ':

לדעת החי"מ בניית פרגולה עד לקו המעקה **אינה מצריכה הקלה כלל**! מעיון בהוראות תכנית הר/5/3/600, אין כל אזכור לבניית פרגולות, קל וחומר לעניין חובת נסיגתם.

בהערות לטבלת הזכויות (1), נכתבו הוראות לעניין הקמת חדרים על הגג כמפורט בתכנית הר/1002, אלא שמעיון בהוראות תכנית זו, עולה כי ההנחיות לחדרי יציאה לגג מפורטים בפרק א' ואילו ההוראות לעניין פרגולות, מפורטים בכלל בפרק ב'. מכאן שהתייחסות לנסיגה בהתאם להוראות התכנית, היא שגויה מיסודה. ודוק' תכנית היא חיקוק ויש לפרשה בלשונה הדווקנית- מכאן, שאין לערוך 'גזירה שווה' מפרק אחד בתכנית למשנהו.

יתרה מכך, הקמת הפרגולה, נובעת מדרישה סובייקטיבית של הוועדה כפי שעולה מבנ/5/3/6000 ואף קיימת חובת מפתח של 80% כך שגם אינה מהווה תוס' אפקטיבית להצללה.

כאמור לעיל, התניה סובייקטיבית של הוועדה (בפרט כזו המחייבת משאבים מצד היזם), אינה עילה לגביית היטל השבחה בהתאם לקבוע בתוס' השלישית והקלה זו- אף אינה משביחה בראי השוק.

הקלה להגדלת תכסית ק"ק והקטנת שטח חלחול:

קיימת הסכמה עם המשיבה כי הקלה זו אינה משביחה ו/או זניחה (בין היתר לאור האמור בבנ/5/3/600 וכן לאור החלטות שמאים מכריעים רבים לעניין זה)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

סיכום תחשיב ההשבחה בגין ההקלות:

אומדן עלויות עודפות לחניות בגין הגדלת הצפיפות (4 יח"ד):

מצב קודם (ללא הקלה)

מהות	מס' יח"ד	מאזן חניה	חניות נצרכות
יח' מעל 100 מ"ר	45	2	90
יח' מתחת ל 100 מ"ר	5	1.7	8.5
סה"כ חניות נדרשות			**99**

מצב חדש (כולל הקלה)

מהות	מס' יח"ד	מאזן חניה	חניות נצרכות
יח' מעל 100 מ"ר	45	2	90
יח' מתחת ל 100 מ"ר	9	1.7	15.3
			106
חניות עודפות לתחשיב			**3**

תחשיב עלויות עודפות- חניות

מהות	ערך
שווי חניה שניה	₪85,000
מס' חניות עודפות	3
שווי כולל	₪255,000
בניכוי מע"מ	₪216,102
שטח תת"ק חניה (במ"ר)	35
עלות בניה למ"ר (3,500* 1.3)	4 ₪,550
סה"כ	₪159,250
מס' חניות	3
עלות חניות עודפות	₪477,750
שווי חניות עודפות	₪216,102
עלות עודפת	**₪261,648**

הקלה	סע' בשומה	השבחה באקוו'
תוספת 4 יח"ד	12.1	40
ניוד מחסנים דירתיים	12.2	7
ניוד שטחים לחדרי גג	12.3	13
הגבהת חדר על הגג	12.4	0
פרגולה בקו אפס	12.5	0
הקטנת שטח חלחול	12.6	0
סה"כ השבחה באקו'		60
שווי מ"ר מבונה אקוו'		₪8,500
סה"כ השבחה גולמית בגין הקלות		₪510,000
עלויות עודפות תוס' חניות		₪-261 ,648
השבחה כוללת בגין הקלות		**₪248,352**
היטל השבחה בגין הקלות		**₪124,176**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. סיכום אומדן ההשבחה:

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי במגרש השומה, ההשבחה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	בעל הזכות	חי נעים	חי ג'ורג'	חי דוד	דיין מלכה	אל חי ענת	גניש נעמי	סה"כ
		חלק יחסי	75%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
הר/160/ת/4	05/09/1988	השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
		היטל השבחה	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל
הר/במ/3/600	22/08/1991	השבחה	₪ 64,766	₪ 4,318	₪ 4,318	₪ 4,318	₪ 4,318	₪ 4,318	₪ 86,354
		היטל השבחה	₪ 32,383	₪ 2,159	₪ 2,159	₪ 2,159	₪ 2,159	₪ 2,159	₪ 43,177
החלטה 95008	14/09/1995	השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
		היטל השבחה	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל
הר/1002	11/06/2003	השבחה	₪ 57,568	₪ 3,838	₪ 3,838	₪ 3,838	₪ 3,838	₪ 3,838	₪ 76,758
		היטל השבחה	₪ 28,784	₪ 1,919	₪ 1,919	₪ 1,919	₪ 1,919	₪ 1,919	₪ 38,379
החלטה 2070007	13/04/2008	השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
		היטל השבחה	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל
הר/5/3/600	24/01/01995	השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה
		היטל השבחה	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל	אין היטל

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	30.11.2025	₪510,000	₪124,176

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה, מיום 05.07.2026:

חלק ההקצאה המיוחס למגרש 308:

שמאי המבקשים טוענים בסעיף 10 לחוות דעתם כי יש להביא בחשבון חלק יחסי המיוחס בהקצאה למגרש 308 בהתאם לסך היחידות בהקצאה.

לעניין זה אני מפנה להכרעתה מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, במגרש תמורה 309,311 גו"ח 6407/492 ו-6412/1023 בה נבחן על ידה נושא זה והוכרע כדלקמן:

חלקת מקור מס' 82 בגוש 6412:

בגין זכויות המבקש בחלקת מקור מס' 82 הוקצו זכויות במגרשי תמורה מס' 309 ו-311 בתחום חטיבת הקרקע המיוחסת לתכנית הר/5/3/600.

לשם ייחוס החלק היחסי בהשבחה המיוחס לכל מגרש תמורה באופן קונקרטי, בוחנים הצדדים את ההשבחה בהתאם לחלק היחסי שהוקצה בכל מגרש תמורה ביחס לשיעור ההקצאה הכולל בגין חלקת מקור מס' 82, כדלקמן:

תחשיב חלק יחסי בהקצאה המיוחס למגרש מס' 309:

תחשיב חלק יחסי המיוחס למגרש מס' 309 ביחס לכלל ההקצאה בגין חלקת מקור מס' 82	
החלק המוקצה במגרש תמורה מס' 309	43.099%
החלק המוקצה במגרש תמורה מס' 311	10.051%
סה"כ ההקצאה	53.150%
החלק היחסי של מגרש תמורה מס' 309 מכלל ההקצאה	**81.089%**

תחשיב חלק יחסי בהקצאה המיוחס למגרש מס' 311:

תחשיב חלק יחסי המיוחס למגרש מס' 311 ביחס לכלל ההקצאה בגין חלקת מקור מס' 82	
החלק המוקצה במגרש תמורה מס' 309	43.099%
החלק המוקצה במגרש תמורה מס' 311	10.051%
סה"כ ההקצאה	53.150%
החלק היחסי של מגרש תמורה מס' 311 מכלל ההקצאה	**18.911%**

לאור העובדה כי בגין חלקות מקור מס' 32, 78 ו-82 הוקצו במסגרת תכנית הר/5/3/600 זכויות יחסיות במגרשי תמורה מס' 303, 309 ו-311, הרי שיש לבחון את ההשבחה כנגזרת של החלק היחסי שהוקצה בכל מגרש קונקרטי.

אדגיש כי חלקת מקור מס' 32 בגינה הוקצו זכויות במגרשי תמורה מס' 303 ומס' 311 אינה חוסה תחת מתודה זו, שכן מגרש תמורה מס' 303 אינו מהווה חלק מההליך דנא, ולכן אין להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מהמימוש המיוחס למגרש התמורה הנ"ל.

בהתאם לכך, אני מקבלת את גישת הצדדים לסוגייה זו.

בנוסף, כלל שומות הוועדה הונפקו בהתאם למתודולוגיית חישוב זו, נבחנו ע"י שמאים המכריעים נוספים בהליכים שונים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית הר/160/ת/4:</u>

1. בהתאם לעמדת שמאי המבקשים התכנית אינה מהווה תכנית משביחה, וזאת בהתבסס על חוות דעתם של שמואל רוזנברז ומיכה איתן (שמאים שייצגו אנשים פרטיים כחלק מהתנגדות לתכנית בנין עיר) והכרעתו של השמאי המכריע, יעקב הלוי, מיום 6412/1025 בגו"ח 6412/1025.
2. **<u>לעניין זה אציין כי חוות דעת שמאיות אשר נערכות מטעם בעלי הזכויות במסגרת התנגדות לתכנית אינן יכולות להוות אסמכתא כזו או אחרת לעניין האם התכנית משביחה או לא. לכל היותר מדובר בחוות דעת שמאית אשר מייצגת את עמדת הבעלים והשמאים שמייצגים אותם.</u>**
3. בנוסף, במתחם שבנדון קיימות שומות מכריעות רבות אשר כולם קבעו כי תכנית הר/160/ת/4 מהווה תכנית משביחה. **<u>סטיה מהכרעות רבות שקבעו באופן חד משמעי כי תכנית זו מהווה תכנית משביחה מהווה חריג ועל כן חזקה היה על השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, לנמק את הכרעתו.</u>**
4. ככל ותהכנית לא הייתה משביחה ולא היה צורך בזכויות בניה עבור מרתפים הרי שלא היו מתגברים את הזכויות עבור מרתף עד לכדי תכסית קומת מרתף במסגרת תכנית הר/במ/3/600 משנת 1991 (כ-2 שנים לאחר אישורה של תב"ע הר/160/ת/4).
5. לעניין הערר שהוגש ע"י הוועדה המקומית ביחס להכרעתו של השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, אציין כי **<u>הוועדה המקומית הסכימה להגיע לפשרה מול בעלת הזכויות, לפנים משורת הדין, וזאת לאור בקשת בנה של בעלת הזכויות, בהתחשב בגילה המבוגר ולאור התחשבות בבעלת הזכויות להימשכות ההליכים</u>**.
6. לצורך דיוק התמונה החסרה שמעלים שמאי המבקשים לעניין, אפנה לקטעים רלוונטיים בפרוטוקול וההחלטה, ממנו ניתן ללמוד כי התמונה שמציג שמאי המבקשים שונה במהותה:

חברת הוועדה:
אתה מספר לי שלא היה כדאי לבנות מרתפים ושנתיים אחרי זה החליטו להגדיל את המרתפים.
משהו לא מסתדר.

תאריך: 22/04/2025

יו"ר:
הם בכלל לא היו צריכים להוכיח את הדברים. יש מקדמים מקובלים לשווי מרתפים, אין מה לנמק יותר מדי. הקביעה המהפכנית היא של השמאי המכריע פה, להגיד שווי אפס זה קשה.

מר נבון:
אם אף אחד לא מימש אותם כנראה שזה לא כדאי. אף אחד לא בנה מרתף. וזה לא חוות דעת אחת. זה גם החוות דעת של רוזנברג משנת 2003 שמוכיחה את אותו דבר בדיוק. זה לא שומה מכרעת. זה היה במסגרת התנגדות לתכנית האחרונה, זה הוגש כנספח לחוות הדעת שלי.

יו"ר:
זו חוות דעת מטעמכם, שהוגשה במסגרת התנגדות לתוכנית. זו לא שומה מכרעת.

יו"ר:
המטרה שלנו היא לפתור את הבעיה הקונקרטית שנוצרה כאן עם שומה מכרעת, שיכולה הייתה להיות ערוכה אחרת. אנחנו לא רוצים לגרור אותך להמשך הליכים, שגם יעלו לך כסף וגם יהיו כרוכים בביטול זמן משמעותי, משאבים אחרים ואנרגיות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. בכתב הערר ובדיון העלתה העוררת טענות שונות כנגד השומה המכרעת, ובהן אלו: השומה המכרעת לא נומקה כדבעי; השמאי המכריע סטה מהסכמות הצדדים בנושאים מסוימים מבלי ליתן לצדדים הזדמנות לטעון בפניו בעניין; השמאי המכריע התעלם מפרשנות הוועדה המקומית את הוראות התוכנית לאורך השנים, מבלי לאפשר לה להציג ראיות התומכות בפרשנותה; השמאי המכריע התעלם משיעור ההשבחה שנקבע ביחס לחלק מהתוכניות בשומות מכריעות קודמות, לרבות בקביעתו שלא הייתה כדאיות כללית להקמת מרתפים ועל כן תוכנית הר/160/ת/4 אינה משביחה; חוסר עקביות ולינאריות בהתחשבות בהוצאות הריסה במסגרת תחשיב ההשבחה; ואי התחשבות בדמי השכירות בתקופת הדחייה.

6. לאחר שעיינו בשומה המכרעת, התרשמנו, כי אכן נפלו בשומה המכרעת פגמים שונים, בין בשל העדר הנמקה מספקת, אי התייחסות לשומות מכריעות אחרות ואי מתן זכות טיעון הולמת במקרה של סטייה מהסכמות הצדדים, ובין בשל חוסר עקביות ולינאריות בהתחשבות בעלויות ההריסה במצבי התכנון השונים. נעמוד על פגמים אלו בקצרה להלן.

7. כך למשל, בכל הנוגע לתקופת הדחייה שיש להביא בחשבון לתוכנית הר/1002, קבע כב' השמאי המכריע כך:

> "השמאים חלוקים לתקופת הדחייה שיש להביא בחשבון לתכנית הר/ 1002 שמאי המשיבה קבע דחיה של 15 שנים. שמאי המבקשת קבע דחיה של 23 שנים.
>
> שמאי הצדדים מסכימים לעניין שווי מ"ר מבונה בסך 2,450 ₪ וחלוקים לעניי ן תקופת הדחיה, שטח לחיוב לעליית גג ומס' יחידות לחיוב.
>
> החלטה
>
> לעניין הדחיה, אני סבור כי תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון הינה 28 שנים.
>
> לעניין שטח לחיוב בגין עליית הגג, מקובלת עליי טענת שמאי המבקש שיש להפחית שטחי מדרגות משטח עליית הגג בתקנון התכנית סעיף 6 "לא יעלה שטח עליית הגג על 30 מ"ר ברוטו (כולל היטל מדרגות)", לכן אני סבור כי יש להביא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 25 מ"ר אפקטיבי ליח"ד."

8. קביעת כב' השמאי המכריע, כי תקופת הדחייה הינה 28 שנים, 5 שנים מעבר לתקופה שלה טענה המשיבה עצמה, אינה מנומקת כלל, ואין כל דרך לדעת על מה היא מבוססת.

9. בכל הנוגע לשטח לחיוב בגין עליית הגג, בתגובתו לשומה האחרת מיום 17.4.2024 הפנה שמאי הוועדה המקומית לשומות מכריעות שבהן נקבע, כי בבתים צמודי קרקע אין לנכות משטח עליית הגג את שטח המדרגות; וכי במתחם שבנדון הובא בחשבון בעבר שטח של 30 מ"ר ברוטו. כב'

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השמאי המכריע לא התייחס לשומות מכריעות אלו כלל בקביעתו, כי יש להפחית את שטח המדרגות משטח עליית הגג ולהעמידו על 25 מ"ר אפקטיבי בלבד.

10. לעניין ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תוכנית הר/160/ת/4 שאפשרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד שררה בין הצדדים מחלוקת באשר לתקופת הדחייה: הוועדה המקומית טענה לדחייה של 6 שנים לתוספת זכויות ליחידה החזיתית ולדחייה של 45 שנים לתוספת זכויות ליחידה העורפית. שמאי המשיבה טען לדחייה בת 25 שנים לתוספת זכויות ליחידה החזיתית והסכים לדחייה בת 45 שנים ליחידה העורפית.

11. למרות זאת, קבע כב' השמאי המכריע בשומתו, כי התוכנית לא השביחה כלל, בשל אי מימוש לכאורה של שטחי המרתף מכוח התוכנית:

> "אין מחלוקת כי היחידה החזיתית נבנתה בשנת 1949 והיחידה העורפית נבנתה בשנת 1981 בהתאם להיתר מס' 4185.
>
> במסגרת ההליך הוצגה התנגדותו של המבקש ע"י חוו"ד שנערכה ע"י מר מיכה איתן, מחוו"ד זו עולה כדלהלן:
>
> בהתנגדותו סוקר השמאי את יח"ד הקיימות ושטחן בשנת 2008 . ומסקירה זו עולה שלא רק שאין מימוש למרתפי מגורים אלא שחלק גדול מצמודי הקרקע לא מימושו את זכויותיהם המלאות מעל פני הקרקע.
>
> משכך אני סבור ששטחי המרתף במועד הקובע לא תרמו לשווי המקרקעין. מכמה סיבות האחת לא היה ביקוש לשטחי מגורים גדולים ליח"ד אחת. השניה עלויות ההתאמה רבות כמו הפסד שטח מדרגות פנימיות. תרומת השטח השולי ושימושים מצומצמים.
>
> ולכן אני סבור שתכנית זו לא השביחה את המקרקעין.
>
> לאור מסקנתי שתכנית זו לא השביחה מתייתרת ההחלטה לאומדן סיום החיים הכלכליים של הנכסים."

12. קביעת השמאי נסמכת אך ורק על חוות דעת שמאית שנערכה על ידי שמאי מטעם המשיבה לצורך הגשת התנגדותה לתוכנית, תוך התעלמות משומות מכריעות שקבעו שהתוכנית יצרה השבחה. העדפת חוות דעת מטעם צד על פני סדרת שומות מכריעות אובייקטיביות הצריכה, לכל הפחות, הנמקה מפורטת מצד השמאי המכריע, שכמותה לא נכללה בשומה המכרעת.

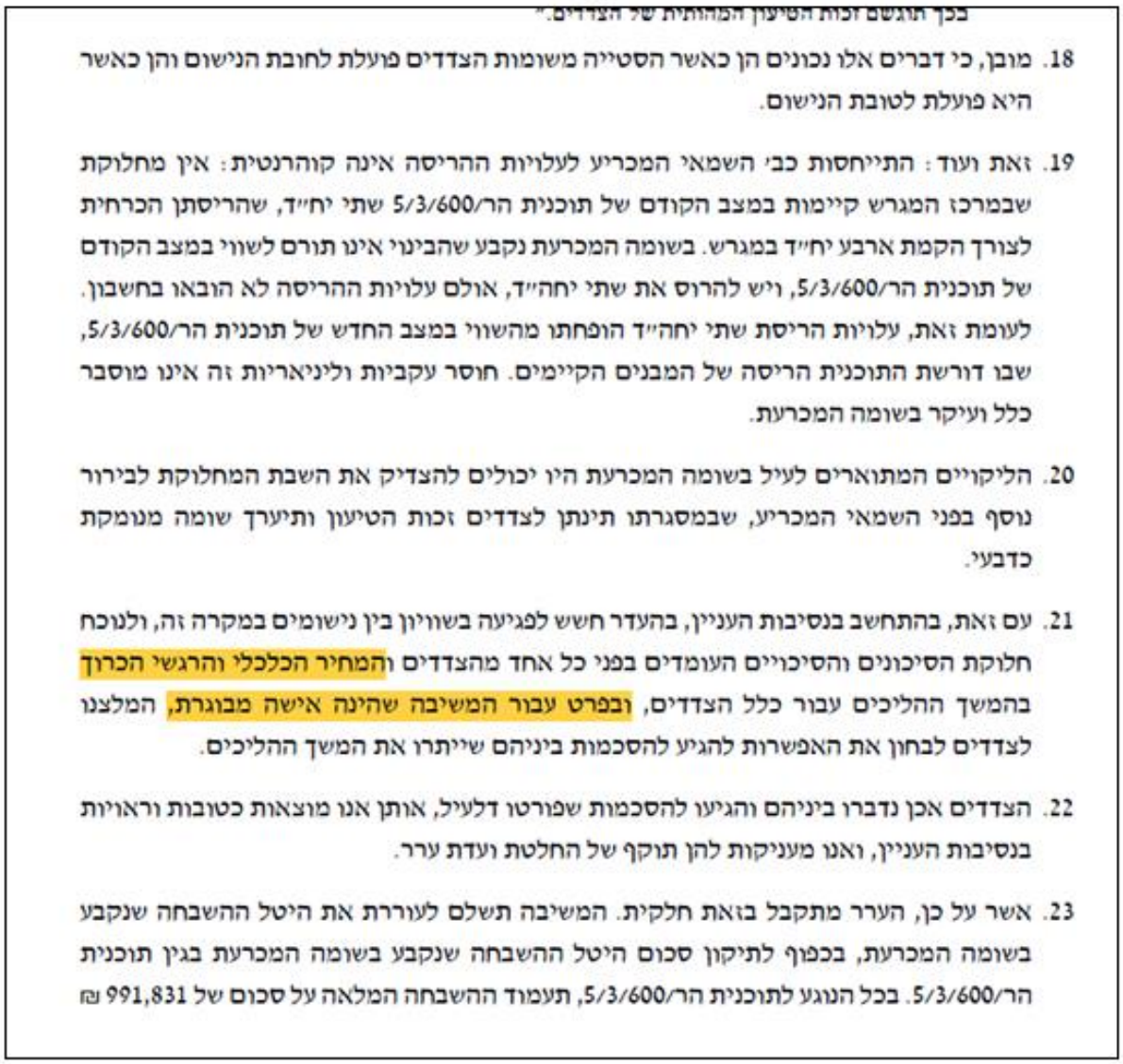
13. זאת ועוד, הנמקה ראויה לקביעת כב' השמאי המכריע, בדבר העדר השבחה כלל, נדרשה ביתר שאת בשים לב לכך ששני הצדדים סברו כי התוכנית משביחה. המחלוקת היחידה בין הצדדים נגעה למשך הדחייה ביחס ליחידה החזיתית, אך לא באשר לעצם היותה משביחה.

14. קשה להמעיט בחשיבות הנמקתה של שומה מכרעת. כפי שציינה ועדת הערר המחוזית מרכז בערר (מרכז) 8071-12-21 **יורשי המנוחה רות נעמי אסף ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חוד השרון** (פורסם בנבו, 29.12.2022):

> "אכן, ראוי ששמאי מכריע ינמק ויסביר באופן ברור ומפורט את קביעותיו. על השומה המכרעת להיות מובנת לכל המעיין בה, ולפרט כל אחת מהקביעות שמהווה בסיס למסקנות השמאי המכריע. פירוט כזה מוביל לזיהוי והגדרה מדויקת של המחלוקות בין הצדדים (ככל שישנן), מאפשר לדייק את טענות הצדדים ועשוי אף לחסוך בהליכים

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



בכך תוגשם זכות הטיעון המהותית של הצדדים."

18. מובן, כי דברים אלו נכונים הן כאשר הסטייה משומות הצדדים פועלת לחובת הנישום והן כאשר היא פועלת לטובת הנישום.

19. זאת ועוד: התייחסות כב' השמאי המכריע לעלויות ההריסה אינה קוהרנטית: אין מחלוקת שבמרכז המגרש קיימות במצב הקודם של תוכנית הר/5/3/600 שתי יח"ד, שהריסתן הכרחית לצורך הקמת ארבע יח"ד במגרש. בשומה המכרעת נקבע שהבינוי אינו תורם לשווי במצב הקודם של תוכנית הר/5/3/600, ויש להרוס את שתי יחה"ד, אולם עלויות ההריסה לא הובאו בחשבון. לעומת זאת, עלויות הריסת שתי יחה"ד הופחתו מהשווי במצב החדש של תוכנית הר/5/3/600, שבו דורשת התוכנית הריסה של המבנים הקיימים. חוסר עקביות ולינאריות זה אינו מוסבר כלל ועיקר בשומה המכרעת.

20. הליקויים המתוארים לעיל בשומה המכרעת היו יכולים להצדיק את השבת המחלוקת לבירור נוסף בפני השמאי המכריע, שבמסגרתו תינתן לצדדים זכות הטיעון ותיערך שומה מנומקת כדבעי.

21. עם זאת, בהתחשב בנסיבות העניין, בהעדר חשש לפגיעה בשוויון בין נישומים במקרה זה, ולנוכח חלוקת הסיכונים והסיכויים העומדים בפני כל אחד מהצדדים והמחיר הכלכלי והרגשי הכרוך בהמשך ההליכים עבור כלל הצדדים, ובפרט עבור המשיבה שהינה אישה מבוגרת, המלצנו לצדדים לבחון את האפשרות להגיע להסכמות ביניהם שייתרו את המשך ההליכים.

22. הצדדים אכן נדברו ביניהם והגיעו להסכמות שפורטו דלעיל, אותן אנו מוצאות כטובות וראויות בנסיבות העניין, ואנו מעניקות להן תוקף של החלטת ועדת ערר.

23. אשר על כן, הערר מתקבל בזאת חלקית. המשיבה תשלם לעוררת את היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת, בכפוף לתיקון סכום היטל ההשבחה שנקבע בשומה המכרעת בגין תוכנית הר/5/3/600. בכל הנוגע לתוכנית הר/5/3/600, תעמוד ההשבחה המלאה על סכום של 991,831 ₪

מהפרוטוקול לעיל ניתן ללמוד כי את התמונה המלאה. ועדת הערר סברה כדעת הוועדה המקומית כי נפלו פגמים מהותיים בשומה המכרעת והביקורת עולה מהאמור מחברי הוועדה. ככל והוועדה המקומית לא הייתה מסכימה להגיע לפשרה, לפנים משורת הדין ולבקשת בנה של בעלת הזכויות והשמאי מר הראל נבון, הרי שהשומה הייתה נפסלת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הר/במ/3/600:</u>

1. מרכיב ההשבחה הנובעת מאישור תב"ע הר/במ/3/600 הינו הגדלת שטח העיקרי מ-50% במצב התכנוני הקודם ל-60% במצב התכנוני החדש בתוספת שטחי שירות.

<u>היקף זכויות הבניה מצב קודם</u>

2. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 11.2 לחוות דעתם כי בהתאם לסעיף 4 (א) לתכנית 329 ניתן היה להתיר הקמת יותר מ-2 בתי מגורים ובהתחשב בכך מחשבים במצב התכנוני הקודם 4 מגרשי משנה בהיקף של 2,075 מ"ר כ"א.

3. ראשית, אציין כי ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקשים, על אף התנגדות הח"מ כפי שיפורט להלן, הרי שמתבקש כבוד השמאי המכריע לחשב את מרכיב ההשבחה בגין תכנית הר/160/ת/4 עבור 4 יח"ד.

4. <u>שנית, אציין כי הפרשנות לתכנית (היקף זכויות הבניה והשימושים) נתונה בידי הוועדה המקומית, מכאן, כל ניסיון של שמאי המבקשים לתת פרשנות משלהם לתכנית תג"פ/329 ו-הר/329/א' מהווה פרשנות שגויה וניסיון להפחית בצורה מלאכותית את גובה ההשבחה.</u>

5. ככל והמבקשים היו סבורים כי קיימת פרשנות שגויה מצד הוועדה המקומית, הרי חזקה עליהם היה להגיש ערר לוועדת הערר תחילה ולא לפעול בהליך שמאי מכריע.

6. סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית קובע כי, החייב בהיתר רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב.

7. בית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים קבע בעת"מ (חיפה) 36735-05-13 אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה כלהלן:

"הנה כי כן, לשון סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק ברורה דיה. ניתן למצוא בה סימוכין לעמדת המשיבה כי סמכויותיו של השמאי המכריע תחומות להכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה בלבד. צודקת המשיבה בכך כי הפנייה לשמאי מכריע בהתאם להוראות החקיקה כפי שהובאה לעיל מלמדת על ההכרה בעצם החיוב ועל כן הצעת העותרת לפנות לשמאי מכריע מלמדת על הכרתה בדבר עצם החיוב בהיטל השבחה ולפיכך המחלוקת בין הצדדי נותרה אך לעניין גובה החיוב."

8. ועדת הערר בהחלטתה בערר (ת"א) 85011/14 בזק – החברה הישראלית לתקשורת בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נקבע כלהלן:

"החוק העניק לחייב המבקש לחלוק על שומת השבחה של הועדה המקומית שני נתיבים עיקריים. על פי הנתיב האחד, יכול חייב לערור בפני ועדת הערר (סעיף 14(א) לתוספת השלישית). במסגרת זו יש בידי החייב להעלות טענות הן כנגד עצם החיוב, והן כנגד גובהו. מקום שבו סבורה ועדת הערר כי יש צורך בהיעזרות בשמאי לצורך החלטתם בעניינים שפניה, נתן בידיה החוק כלי זער בדמות מינויו של שמאי מייעץ אשר יחווה דעתו בפניה (סעיף 14(ג) לתוספת).

הנתיב השני, נועד לחייב אשר אינו חולק על החיוב כשלעצמו, אלא אך אל גובהו, ולפיו רשאי החייב לבקש כי יו"ר מועצת השמאים ימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב (סעיף 14(ב)(1) לתוספת). מטבע הדברים ונוכח מהות עיסוקו ומומחיותו של השמאי המכריע במקצוע השמאות, תחם המחוקק את הפניה לשמאי מכריע לנסיבות בהן המחלוקת הינה על גובהו של החיוב, להבדיל מעצם קיומו, ואת סמכותו של השמאי המכריע להכרעה בעניין גובה החיוב כאמור, ובשאלות שמאיות המתעוררות בהקשר זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

....יתר על כן, בחירה בנתיב זה, שמטרתו ייעול ההליכים ומתן כלי נוסף בידי החייב, חייבת להיעשות במקרים המתאימים לכך, ובה בלבד. <u>בחירה בנתיב זה מקום שבו קיימת מחלוקת שהינה רחבה מגובה החיוב, לא רק שאינה מייעלת את ההליכים לפי התוספת השלישית, אלא שהיא מסרבלת אותם ממש, ובכך יצא שכרם של הצדדים כולם בהפסדם. כך נתקלים אנו במקרים בהם מועלות בפני שמאים מכריעים טענות אשר השמאים המכריעים עצמם קובעים כי אינם מוסמכים להכריע בהן, או למצער מתלבטים ומסייגים קביעותיהם בעניין; כך מוצאים עצמם לא אחת השמאים המכריעים נאלצים להכריע, אינצידנטלית (או שלא) בשאלות אשר חורגות מהדוקטרינה השמאית.</u>"

9. לגופו של עניין, תכנית הר/329 א' קבעה באופן מפורש כי היקף זכויות הבניה ביעוד חקלאי למחצה הינו **<u>220 מ"ר או 20% , הקטן מבינהם – דהיינו, בהתחשב בגודל המגרש מושא חוות הדעת, הרי שהשטח המקסימלי שניתן לממש הינו 220 מ"ר. מדובר בפרשנות לשונית ברורה אשר לא ניתן לסטות ממנה.</u>**

10. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שטח של 220 מ"ר למגרש רעיוני אחד ו-880 מ"ר עבור 4 מגרשים רעיונים. **<u>מדובר בתוספת של 660 מ"ר אשר אין להם כל מקור תכנוני מעבר לפרשנות השגויה של שמאי המבקשים, אשר כל מטרתם הינה הפחתה מלאכותית של גובה היטל ההשבחה.</u>**

11. לעניין זה אפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נדרשו להכריע בסוגיה דומה כדלקמן:

- הכרעתו מיום 22/08/2017 של השמאי המכריע, אבישי זיו, במגרש תמורה 304, גו"ח 6412/122, נקבע כדלקמן:

> <u>לעניין מספר יח"ד במצב קודם:</u>
> שמאי המבקשת הביא בחשבון 2 יח"ד בחלקה, לעומתו, טענו שמאיות המשיבה כי ניתן לבנות בחלקה יח"ד אחת בלבד.
> בתכנית מס' תגפ/329 סעיף 4(א) לתקנון נאמר "*מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזור תעשייתי, בתנאי כי הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית להתיר הקמתם של שני בתים או יותר מכן על מגרש אחד*".
> אני סבור כי סעיף זה מתייחס למספר הבתים שניתן להקים על מגרש אחד, ואינו מתייחס למספר יחידות הדיור המותר.
> הכוונה לדעתי באפשרות להקים שני בתים הינה לשני מבנים נפרדים על מגרש אחד.
> אני סבור כי תכנית מס' תגפ/329 "שותקת", או משאירה במעומעם את נושא הצפיפות.
> עם זאת, מאחר וסך זכויות הבנייה במקרה הנדון הינם 220 מ"ר, הרי שאין שוליות בשווי שטחי הבניה, אולם בהתחשב בזכויות בניה למרתף ע"פ תכנית הר/160/ת/4, אני סבור כי השימוש המיטבי הינו בשתי יח"ד כפי שנקבע בשומת המבקשת, קרי שתי יח"ד בשטח של 110 מ"ר + 50 מ"ר למרתף לכל יח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- הכרעתה מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, במגרש תמורה 309 ו-311, גו"ח 6407/492 ו-6412/102, נקבע כדלקמן:

> 17.3.1. **<u>צפיפות יח"ד בחלקת מקור מס' 82</u>**
>
> שמאי המשיבה מניחים כי תכניות תגפ/329 והר/329/א מתירות הקמת 2 יח"ד בתחום חלקת מקור מס' 82, זאת בהתאם להכרעת השמאי המכריע אבישי זיו מיום 22.08.2017 שנערכה בגו"ח 6412/122 (מגרש תמורה מס' 304).
>
> שמאיות המבקש מאמצות את קביעת שמאי המשיבה.
>
> תכנית תגפ/329 המסווגת את חלקת מקור מס' 82 הנדונה בייעוד 'אזור מגורים א' קובעת בפרק מספר הבתים על המגרש, כדלקמן:
>
> > "מותר להקים רק בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש באזורי תעשייתי; בתנאי כי הוועדה המקומית רשאית - בהסכמת הוועדה המחוזית - להתיר את הקמתם של שני בתים או יותר מכן על מגרש אחד".
>
> בהתאם לסעיף הנ"ל קיים קושי להסיק מהו היקף יחידות הדיור המותרות בתחום מגרש מגורים, שכן מחד התכנית קובעת כי תותר הקמת מבנה מגורים אחד בתחום חלקה, אולם שותקת לעניין היקף יחידות הדיור המותרות בתחום החלקה.
>
> במקרה דנן עמדתי כעמדת השמאי המכריע אבישי זיו שנקבעה בשומתו מיום 22.08.2017 שנערכה בגו"ח 6412/122 (מגרש תמורה מס' 304) במסגרתה נקבע כי הפרשנות הנכונה לתכנית תגפ/329 הינה שניתן להקים מבנה מגורים בן 2 יח"ד, המוסכמת על שמאי הצדדים נשוא ההליך דנן.

- הכרעתו מיום 29/11/2023 של השמאי המכריע, מר גיא צדיק, במגרש תמורה 314, גו"ח 6412/1026, נקבע כדלקמן:

> <u>שטחי בניה לחישוב</u>:
>
> אני מקבל את עמדת המשיבה לפרשנות למס' יח"ד בהתאם להכרעת השמאי המכריע, אבישי זיו, בגו"ח 6412/122 לבניית 2 יח"ד בחלקה ושטח מרתפים כולל של 100 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הפחתה בגין קרבה לשב"צ</u>

1. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 11.2 לחוות דעתם כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל קרבה למבני ציבור עבור רק 4/19 מהיחידות אשר יושפעו ממבנה ציבור.
2. לעניין זה אציין, כי לאור גודל החלקה והמרחק בין השטח הציבורי ועד לגבול המזרחי של חלקת מקור 31 (מדידה גראפית של כ-74 מ' קו אווירי) הרי שיש לדחות את עמדת שמאי המבקשים.
3. כפי שניתן לראות, קיימת השפעה מובהקת של השטח הציבורי על כלל המגרשים הסובבים אותו.



4. לעניין זה אפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נדרשו להכריע בסוגיה דומה כדלקמן:

- הכרעתה מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, במגרש תמורה 309 ו-311, גו"ח 6407/492 ו-6412/102, נקבע כדלקמן:

21.3.3. **<u>התאמות נדרשות</u>**

חלקת מקור מס' 32 בגוש 6407:

חלקת מקור מס' 32 מצויה בקרבה לתא שטח בייעוד שטח לבנייני ציבור, ומשכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כך שאנקוט במקדם התאמה בגין הפרמטר הנ"ל בשיעור 0.9.

חלקת מקור מס' 78 בגוש 6407:

חלקת מקור מס' 78 מצויה בקרבה לתא שטח בייעוד שטח לבנייני ציבור, ומשכך אני מקבלת את הסכמת הצדדים כך שאנקוט במקדם התאמה בגין הפרמטר הנ"ל בשיעור 0.9.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן מיקום חלקות מקור 32 ו-78 ביחס לחלקת מקור 31</u>:



- הכרעתו מיום 29/11/2023 של השמאי המכריע, מר גיא צדיק, במגרש תמורה 314, גו"ח 6412/1026, נקבע כדלקמן:

<u>מקדם קרבה לשב"צ ולכביש ראשי:</u> שמאי המשיבה מחשב מקדם 0.9 לקרבה לשב"צ ושמאי המבקשים מחשב מקדם 0.85 מקדם לשב"צ תוך ציון קרבה לכביש שלא מצאה את ביטויה בתחשיב השומה.

לאור ייעוד הנכס והייעודים שנקבעו בסביבתו, אני סבור, שבמקרה הנדון ניתן לקבל את מקדם ההתאמה שבוצע ע"י שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>החלטת מליאה 20070007:</u>

1. מרכיב ההשבחה בגין החלטת המליאה הנדונה הינו הגדלת היקף שטחי השירות המותרים מ-30% במצב התכנוני הקודם ל-50%.
2. לעניין הטענה כי החלטת המליאה לא פורסמה כנדרש ברשומות אציין כי טענה זו מהווה טענה משפטית אשר ראוי היה שתתברר בערכאה השיפוטית המתאימה ולא בהליך שמאי מכריע אשר כאמור דן בגובה החיוב בלבד ולא מעצם החיוב.
3. **<u>שעה שבחרה המבקשת עצמה ו/או השמאי מטעמה לפנות להליך ערעור על שומה במסגרת הליך שמאי מכריע ולא פניה לוועדה ערר, הרי שהמבקשת עצמה ו/או השמאי מטעמה מקבלים על עצמם את מהות החיוב ונדרש רק להכריע בגין גובה החיוב – כמפורט בסעיפים 21-19 לעיל.</u>**
4. לעניין הטענה כי החלטת המליאה אינה מופיעה בדף המידע התכנוני, אציין כי התכנית הר/5/3/600 אשר אושרה בשנת 2015 וכפי שיפורט להלן שינתה את יעוד הקרקע למגורים ג', קבעה זכויות בניה (עיקרי ושירות), צפיפות, תכסית וכו', ועל כן היא התכנית אשר מפורטת בדף מידע התכנוני.
בהתחשב כי שומות היטל השבחה נערכות עפ"י שיטת המדרגות ולא שיטת המקפצה כפי שהלכת פמיני קבעה, הרי שיש להעריך את גובה ההשבחה לכל מדרגת השבחה
5. לעניין זה אפנה להכרעות שמאים מכריעים בהם נדרשו להכריע בסוגיה דומה כדלקמן:
   - הכרעתה מיום 28/01/2024 של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, במגרש תמורה 309 ו-311, גו"ח 6407/492 ו-6412/102, נקבע כדלקמן

> 27.1. **<u>טענת סף - היעדר השבחה</u>**
>
> לשיטת שמאיות המבקש, החלטת הוועדה המקומית מס' 20070007 מיום 13.04.2008 הנדונה במסגרת אושרה תוספת שטחי שירות בשיעור של 50% מתוך השטח העיקרי אינה משביחה, שכן בין החלטת הוועדה המקומית משנת 1995 ועד להחלטת הוועדה המקומית משנת 2008 לא אושרו תכניות המגדילות את היקף הזכויות העיקריות בחלקות המקור, ומשכך גורסות כי בהתחשב בהיקף שטחי השירות אשר ניתן היה לממש במצב התכנוני הקודם הרי שלא קיימת השבחה.
>
> לא זו אף זו, מדגישות שמאיות המבקש כי אין כדאיות כלכלית בהקמת שטחי השירות שנוספו במסגרת החלטת הוועדה המקומית הנוכחית, ולכן גם מטעם זה לא חלה השבחה.
>
> מנגד, שמאי המשיבה סבורים כי החלטת הוועדה המקומית שבנדון משביחה ומהותה תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות בתב"ע הר/במ/3/600 בשיעור של עד 50% מסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל חלקה, זאת ביחס להחלטת הוועדה המקומית מס' 95008 מיום 14.09.1995 במסגרתה אושרה תוספת שטחי שירות בשיעור של 30% מתוך השטח העיקרי שנקבע במסגרת תכנית הר/במ/3/600.
>
> סבורני כי החלטת הוועדה המקומית מס' 20070007 מיום 13.04.2008 מהווה תולדה של צורך תכנוני בתוספת שטחי שירות, שהרי מוסד התכנון עורך בדיקות טרם אישור זכויות מעין אלה.
>
> כמו כן אדגיש כי שמאיות המבקש אינן מציגות כל תימוכין לעמדתן כי אין כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבניה לשטחי השירות.
>
> בהתאם לכך, אביא בחשבון כי החלטת הוועדה המקומית מס' 20070007 משביחה, אולם בגישה זהירה אקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין המקדם האקו' בגין תוספת שטחי השירות המגלם שוליות בשיעור של 0.24.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' רינת וויס רביב, מיום 01/10/2023 מגרש 307 בגוש"ח 6407/490, נקבע כדלקמן:

> הציג דף מידע לפי סעיף 119 א לחוק בו לא מוזכרת ההחלטה. אני סבורה כי במקרה הנדון בהתחשב בכך שערכי השווי במצב הקודם של התכנית המאוחרת הר/5/3/600 מגלמים את קיומה של ההחלטה ובהתחשב בעקרון רציפות המס, יש מקום לחיוב בהיטל השבחה וזאת על אף העדר הפרסום ברשומות ובדף המידע.
> קיבלתי את מקדמי השווי שנקבעו בשומת המשיבה. בשומה מכרעת בגו"ח 6412/122 למגרש תמורה 306 נקבעו מקדמי שווי דומים.

<u>הר/1002:</u>

1. מרכיב ההשבחה בגין התכנית הינו האפשרות להקמת חדר גג/ עליית גג בשטח ברוטו של 30 מ"ר.

<u>שטח ליח"ד לחיוב</u>

2. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 11.4 לחוות דעתם כי יש להביא בחשבון שטח לכל עליית גג של 25 מ"ר בקיזוז 5 מ"ר מדרגות.

3. אני סבור כי יש לדחות את עמדתם ולחייב בגין כלל השטח המותר, דהיינו 30 מ"ר.

4. לחיזוק עמדתי מפנה להכרעות כלהלן:

- שומה מכרעת מיום 12/05/2020 של השמאית המכרעת, גב' שושי שרביט שפירא, רחוב אלכסנדר הגדול 7 א', גו"ח 6661/93 נקבע כלהלן:

"בנוסף, אין מקום לנכות 6 מ"ר בגין היטל מדרגות. בבתים פרטיים, חישוב שטחי הבנייה מנכה מהלך מדרגות אחד בכל הבניין והשוק מתייחס ליתרת השטחים כשטחי בניה לכל דבר. ניכוי המדרגות חל בשני מצבי התכנון לאור היות הזכויות דו מפלסיות. תימוכין בערר (מרכז) 58/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' וינהבר"

- שומה מכרעת מיום 04/12/202019 של השמאי המכריע, מר ארז כהן, רחוב המנחם 7 הוד השרון, גו"ח 6442/706 נקבע כלהלן:

"שוויו של גרם המדרגות מגולם בשווי מ"ר מבונה, מכיוון שבתים צמודי קרקע נמכרים לפי שטחם בהיתר ושטח המדרגות כלול כשטח עיקרי (למעט בקומה אחת). בהתאם לכך, ניתוח נתוני ההשוואה מבוצע גם הוא מהשטח ברוטו ללא הפחתת חדר המדרגות. זאת ועוד, שטח מדרגות פנימיות הינו במהותו כשטח מסדרון פנימי בדירה המקשר בין חדרים וחלקי הדירה האחרים וכשם שאין מפחיתים שטח מסדרון, אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המהווה מעין מסדרון אנכי."

5. בנוסף, להכרעות שצוינו לעיל, הרי שכלל ההכרעות במתחם שבנדון, הביאו השמאים המכריעים שטח לחיוב בגודל של 30 מ"ר

- הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' רמה מאור, מיום 28/01/2024 עבור מגרשי תמורה 30 ו-311, חלקה 492 בגוש 6407 וחלקה 1023 בגוש 6412.
- הכרעתו של השמאי המכריע, מר אבישי זיו, מיום 22/08/2017 מגרש מס' 304 חלק מחלקה 122 בגוש 6412.
- הכרעתה של השמאית המכריעה, גב' רינת וויס רביב, מיום 01/10/2023 מגרש מס' 307 חלק מחלקה 490 בגוש 6407.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הר/5/3/600:

מורכבות במימוש הקצאה:

1. שמאי המבקשים טוענים בס' 11.6 לחוות דעתם כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 3% וזאת בשל הנתון כי היעדר תמורה שיוויונית מאלצת גילום של "עודפי תמורות" בדירת "מושעה".

> מהות ההשבחה: תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ושינוי ייעוד הקרקע.
>
> - חלקת מקור 31, מהווה חלקה רגולרית נוחה לתכנון בשטח של 4,800 מ"ר. לחלקה זו (לאחר הפקעה), חזית רחבה לצד דרום וכן חזית נוחה לצד מזרח. לאור שטח החלקה ומאפייניה, הדופן הצמודה לקרקע בייעוד מבנה ציבור, הינה בעלת השפעה מינורית (או חלקית בלבד), על 19 יח"ד המותרות לבניה בבנייה טורית. לאור האמור, יש לגם יחס זה ההקצאות, הוקצו לבעלי הזכויות, חלקים במגרש תמורה מס' 308, יחד עם בעלי זכויות בחלקות מקור שונות. מכאן שקביעת יחס הקומבינציה בעלים/יזם, במתחם- אינה אחידה. על הסכם הקומבינציה, חתומים בעלי הקצאה נוספים, כאשר יחס הקומבינציה, שונה בין בעלי זכויות. חלוקת זכויות אלו מחד והיעדר אפשרות מתן תמורה שוויונית מאידך, מאלצים גילום של "עודפי ניקוד" בדירות 'מושע', כאשר לאחר מכירתן, התמורה המחולקת, חייבת במס.
>
> (היעדר התייחסות לעניין זה, מהווה כפל חיוב). לאור האמור, במצב החדש, תינתן הפחתה שמרנית של 3% בלבד בגין מטרד זה.

2. לעניין זה אציין כי עמדת שמאי המבקשים כלל לא מובנת, על איזו עודפי תמורות מדובר.

3. מדובר בתכנית אשר אושרה בשנת 2015 הכוללת טבלאות איזון במסגרת איחוד וחלוקה. במסגרת טבלאות האיזון לא קיימים תשלומי איזון למינהם.

4. עסקאות קומבינציה שנחתמו בין חברות יזמיות לבין בעלי הזכויות אינן יכולות לשמש ראייה כלשהיא כזו או אחרת לעניין הפחתה במרכיב ההשבחה.

5. יתרה מכך, השיקול של בעלי הזכויות לממש את הזכויות בנכס, בין אם זה בדרך של מכר ובין בדרך של קבלת היתר ו/או עסקת קומבינציה – אינה יכולה לשמש כלי להפחתת היטל השבחה. רוצה לומר, כי ההתקשרות החוזית בין בעלי הזכויות לבין יזם אינה מהווה חלק מהשיקולים שיש להביא בחשבון בעת עריכת חוות דעת להיטל השבחה, נכון למועד הקובע.

הפחתת שטחי ממ"ד:

6. שמאי המבקשים מבקש לנכות שווי של 65,000 ₪ המיוחס לממ"דים בשני מצבי התכנון.

7. לעניין זה אציין כי בהתאם לפס"ד "חשדר מגדלי שליטה" יש לתת פטור עבור שטחי ממ"ד אך ורק בעת בקשה להיתר.

8. בהתחשב באמור, בהלימה לתכנית בקשה להיתר, יש להביא בחשבון את הפטור עבור שטחי ממ"ד ביחס לשטחי הממ"ד המבוקשים בבקשה להיתר, דהיינו עבור 728.37 מ"ר שטחי ממ"ד.

9. במקרה שבנדון מדובר בשני מצבי תכנון אשר מאפיינהם שונים במהותם, כאשר המצב הקודם מאופיין בבניה צמודת קרקע עם זכויות בניה של 2 יח"ד, בעוד שהמצב החדש מאופיין בבניה רוויה עם זכויות ל-31 יח"ד.

10. מכאן, שקבלת עמדת שמאי המבקשים לעניין המתודולוגייה ליישום פטור הממ"ד תביא למרכיב השבחה בחסר, כאשר הוא מנכה במצב הקודם רק 19 ממ"דים בעוד שהבקשה להיתר מיוחסת עבור 50 ממ"דים. דהיינו לא קיימת הלימה בין הפטור שניתן במצב הקודם לבקשה להיתר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. בהתחשב באמור, הדרך הנכונה הינה לחשב את מרכיב ההשבחה מבלי להתחשב בפטור עבור שטחי הממ"ד – כך נקבל את ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנדונה.

12. בשלב השני, בהתאם לאמור בשומת הוועדה, נבצע קיזוז של שטחי הממ"ד בהתאם לבקשה להיתר.

<u>הקלות: (בהתאם לחוות דעת נפרדת של שמאי המבקשים המיוחסת להקלות בלבד)</u>

<u>כללי</u>:

1. שמאי המבקשת טוען לכל אורך חוות הדעת כי הבקשות להקלות הינן בקשות סובייקטיביות של הוועדה המקומית ומטיל את כלל האחריות על הוועדה המקומית.

2. יובהר ויודגש כי טענה זו דינה להידחות על הסף, כאשר היא אינה עומדת במסגרת השכל הישר, ההגיון וכן הפרקטיקה המקצועית.

3. תכנית הר/5/3/600 אשר אושרה בשנת 2015 מהווה תכנית איחוד וחלוק ללא הסכמת בעלים, הכוללת טבלאות איזון.

4. התכנית מגדירה את היקף זכויות הבניה, אופן הבינוי והוראות נוספות בהתאם לכל תכנית בנין עיר אשר מתאשרת.

5. סעיף 11 לתקנון התכנית מגדיר את מסמכי התכנית, כאשר נרשם ביחס לנספח הבינוי כי הוא מנחה בלבד ומחייב רק לעניין קווי הבניין, מספר הקומות ומספר יח"ד.

6. בנוסף, סעיף 13.3.3 ו- 13.3.4 לתקנון התכנית הר/5/3/600 קובע כדלקמן:

13.3.3 **<u>הוראות בינוי ועיצוב</u>**

בתכנית זו מותווים קווי מיתווה עקרוניים של הפרוייקט, מס' קומותיו, קוי בנין ושטחי בניה כולל המידרג הקובע בין הקומות השונות. שינוי במדרג הקומות, במידה וידרש, יעשה אך ורק בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שעקרונותיה מפורטים להלן ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית ותכיל את הנושאים הבאים:

א. תכנון תלת מימדי של הפרוייקט והשתלבותו בסביבתו הקרובה , כולל כיכרות עירוניים, וצורתו של גג המבנה.

ב. הגדרת החומרים לגימור המבנים מחומרים קשיחים כאבן נסורה, שיש, מתכת, אלומיניום וכו', כולל הריסות, פרטים, ואופן תחזוקת המבנים.

הסדרי ניקוז, מתקני שירות, פירוט גדרות, חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, גינון, תאורה וכו'.

13.3.4 **<u>קביעת תנאים להיתר בניה</u>**

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפה טופוגרפית ובה יופיעו גבהים.טבעיים ויציאות מחניונים לכלי רכב , וצורת השתלבותם במערכת הכוללת , כולל סוג גימור המיסעות למינהן .

7. מהאמור עולה כי מתקיני התכנית כרכו את התכנית יחד עם תכנית הבינוי והתנאי להיתר בניה היה אישור תכנית בינוי.

8. ככלל הקלות הבניה נועדו לצורך שיפור תכנון קיים ובהתאם לבקשות הסובייקטיביות של המבקשת עצמה ולא של הוועדה המקומית. ככל ולא היו מבקשים הקלות בניה אלא היו בונים בהתאם להוראות התכנית הרי שהמבקשת לא הייתה מחויבת בהיטל השבחה.

9. כלל הטענות לגבי מאפייני המגרש, זכויות הבניה וכו' נבחנו בעת חישוב ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית הר/5/3/600.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. בהתחשב באמור, כל ניסיון להשליך כעת חסרונות (בהתאם לעמדת שמאי המבקשים) על מרכיב ההשבחה הנובע מההקלות הינו שגוי.

11. זאת ועוד, כי ככל ונקבל את עמדת שמאי המבקשת כי תכנית הבינוי קבעה מגבלות לאופן הבינוי וניצול הזכויות, הרי שהקלות שאושרו "שיחררו" למעשה את המגבלות הללו ועל כן יש לחשב את מרכיב ההשבחה בגין אישור ההקלות בהתאם לעמדת הוועדה.

<u>עסקאות מגרש 312:</u>

1. עסקה מיום 14/07/2025 (עסקת ושקובקר) נמכרו 44,445/1,000,000 חלקים בלתי מסויימים תמורת 2,450,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה.

חלק נמכר – 44,445/1,000,000

יח"ד יחסי נמכר – 2

תמורה – 2,450,000 ₪

היטל השבחה מוצמד – 179,517 ₪

תמורה כולל היטל השבחה – 2,597,698 ₪

שווי למ"ר מבונה – 10,395 ₪

2. עסקה מיום 07/07/2025 נמכרו זכויות ל-3.45 יח"ד תמורת 4,500,000 ₪ + היטל השבחה על הקונה.

יח"ד יחסי נמכר – 3.45

תמורה – 4,500,000 ₪

היטל השבחה מוצמד – 320,226 ₪

תמורה כולל היטל השבחה – 4,820,226 ₪

שווי למ"ר מבונה – 10,680 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

1. שמאי המבקשים טוענים בעמוד 17-18 לחוות דעתם כי שווי מ"ר מבונה, נכון למועד הקובע 30/11/2025, הינו 8,500 ₪/מ"ר.
2. לעניין זה אני מפנה להכרעתו מיום 27/04/2026 של השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, מגרש 313 (גו"ח 6412/1025).

14.7 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 11,500 ₪ ושמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.

החלטה:

עיקר המחלוקת נובעת מתחשיב חילוץ השווי, שמאי המשיבה העריך את עלויות ההקמה בסך 12,000 ₪/למ"ר בעוד שמאי המבקש טוען לעלות הקמה של 14,000 ₪/למ"ר.

שמאי המשיבה הציג עסקאות השוואה מהשנים 2024-2025 לעומת שמאי המבקש שהציג עסקאות מהשנים 2023-2025, אני סבור כי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה רלוונטיות יותר למועד הקובע ולכן אביאן בחשבון.

אני מקבל את תחשיב עלויות הבניה שהציג שמאי המבקש.

להלן עסקאות השוואה ממגרשים 309 ו-311 שהוצגו בשומת המשיבה:

תאריך רכישה	חלק נמכר	תמורה	שווי מ"ר לקרקע
21/04/2024	100/9444	2,200,000 ₪	11,000 ₪
03/06/2024	100/9444	2,000,000 ₪	10,000 ₪
04/06/2024	100/9444	2,000,000 ₪	10,000 ₪
14/07/2024	100/9444	2,000,000 ₪	10,000 ₪
31/05/2024	100/9444	2,000,000 ₪	10,000 ₪

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה משנת 2025:

תאריך	גוש	חלקה	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	תמורה	שווי מ"ר בנוי
15/10/2025	6407	488	2 מ-12	4	100	3,736,809 ₪	37,368 ₪

[redacted]

24/08/2025		490	2 מ-12	4	100	3,586,809 ₪	35,868 ₪
10/08/2025		489	6 מ-13	4	100	3,806,809 ₪	38,068 ₪
24/04/2025		490	3 מ-12	4	101	3,796,809 ₪	37,592 ₪
05/02/2025		488	1 מ-13	4	100	3,612,364 ₪	36,124 ₪
23/01/2025		488	4 מ-12	4	101	3,763,646 ₪	37,264 ₪
16/01/2025		488	3 מ-12	4	101	3,768,689 ₪	37,314 ₪
09/01/2025		488	6 מ-9	4	100	3,793,903 ₪	37,939 ₪
ממוצע מ"ר בנוי							37,192 ₪
הפחתת מע"מ						18%	31,519 ₪
יזמות						20%	26,266 ₪
עלות בניה למ"ר							14,000 ₪
שווי מ"ר מבונה המעוגל							12,000 ₪

בתאם לאמור לעיל, ובשקלול בין שיטת ההשוואה הישירה לשיטת החילוץ שווי מ"ר מבונה בגבולות 11,000 ₪.

יוער, מקובל עליי תחשיב עלויות ההקמה של המבקש אשר כולל את כל מרכיבי העלויות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עלויות בניה:

1. שמאי המבקשים מביאים בחשבון עלות בניה למ"ר בסך של 14,765 ₪, בהתאם לתחשיב המופיע בעמוד 18 לחוות דעתו.
2. יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה וזאת לאור הסיבות כדלקמן:

- תכנית הר/5/3/600 קובעת זכויות בניה וכן הנתון כי עבור 2 קומות מרתף לחניונים תת"ק, מחסנים ומתקנים טכניים.
- החיוב בהיטל ההשבחה הושת בגין ההקלות המבוקשות אשר כולן הינן הקלות איכותיות (ללא תוספת שטח) אשר כל מטרתן הינה לשפר את התכנון הקיים.
- בהתחשב בכך, העלויות הגבוהות לרבות העמסת עלויות בניה עבור מרתפים, עוגנים, עלות בניה ישירה ועקיפה וכן עלויות המימון – הינם כולם עלויות אשר קיימות עוד במצב התכנוני הקודם וכי ככל שלא היו מבוקשים ההקלות שבנדון הרי שעדיין היה צורך בעלויות בניה אלה.
- **<u>רוצה לומר, כי לא קיים קשר סיבתי בין מרכיב ההשבחה הנובע מההקלות כפי שחושבו לבין העלויות הבניה אשר חושבו – בהיעדר כל קשר סיבתי הרי שאין להתחשב בעלויות בניה אלה.</u>**
- בהתחשב כי השווי למ"ר מבונה חושב גם בגישת החילוץ, אשר מטבע הדברים נתונה לתנודות בהתאם לקביעת עלויות בניה, מרכיב יזמות וכו', הרי שעמדת הח"מ כי יש להביא בחשבון עלות בניה סטנדרטית וללא התחשבות בהעמסת עלויות בניה למרתפים, מימון– להם טוען שמאי המבקשת.
- זאת ועוד גם ביחס לשיעור היזמות שיש להביא לכל היותר שיעור יזמות בשיעור 18%.
- חיזוק לעמדתי אני מוצע בהכרעות שנידונו ביחס לפרויקט תמ"א 38 אולם מהות הסוגיה שנבחנה שם הינה אותה סוגיה ויש בה בכדי להשליך על הסוגיה שבנדון:

- שומה מכרעת מיום 12/12/2024 של השמאי המכריע, מר שלומי יפה, ברחוב חנקין 30 (גו"ח 6580/271)

> לפרויקט כולו. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים, אני מסכים עם טיעוני שמאי המשיבה. ההקלות הן נדבך תכנוני שמעבר לתב"ע/לתמ"א. רוצה לומר שמבחינה רעיונית מבוצע פרויקט במסגרת התב"עות/תמ"א 38 ומעבר לו מבוקשות הקלות של תוספת שטח וניוד. מבחינה זו, בעת בחינת ההקלות ניתן לומר שמבחינה רעיונית יש לבחון כאילו בוצעו ב- 2 בקשות נפרדות: הפרויקט מכח התב"ע/תמ"א וההקלות. לכן, שעה שמדובר בפרויקט תמ"א 38 + הקלות, הרי שתוספת השטחים בקומות 6-7 וניוד שטחים לקומה 7, שנבחנות בענייננו הן לאחר שלכאורה מומש הפרויקט ונבנו כבר 5 קומות וקומה חלקית. לכן, חלק גדול מהבניה ש"משרתת" את השטחים בהקלות, כבר בוצעה במסגרת הבינוי של הבניין לפי התמ"א. באופן יחסי, ההקלות דורשות עלויות פחותות. לכן, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה. שמאי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהכרעתו מיום 12/12/2024 של השמאי המכריע, מר גיל הרצברג, ברחוב הגליל 27 (גו"ח 6580/247)

המחלוקת בין הצדדים נוגעת לעניין עלות הבניה והרווח היזמי שיש לנכות מהשווי הנ"ל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה השווי למ"ר מבונה בענייננו מיוחס להשבחה הנובעת ממימוש מרפסות מעבר לקווי הבניין כך שאין להביא בחשבון העמסת עלויות הקמת מרתף שאינו נובע מההשבחה כאמור והעלות שננקטה בשומת המשיבה בסך 10,000 ₪ למ"ר הינה בטווח הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לאמצה.

כמו כן, הרווח היזמי בשיעור 18% שננקט בשומת המשיבה הינו בטווח הסביר בהתייחס לגורם ההשבחה שבנדון ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו.

לאור האמור, קיבלתי את גישת החילוץ בה נקט שמאי המשיבה ולפיה מתקבל כ- 13,180 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תוספת 4 יח"ד:</u>

1. שמאי המבקשים טוענים כי בסעיף 12.1 לחוות דעתם כי תוספת יח"ד נובעת, בין היתר, מהגדרת תצורת הבניה כשני בניינים "ר" לפי בנ/5/3/600.
2. לא ברורה עמדת שמאי המבקשים לעניין זה**<u>. יש לבחון את מרכיב ההשבחה בגין ההשבחה הנובעת מהקלות ביחס ישיר לבינוי המבוקש. על כן, הבינוי המבוקש של 2 בניינים הינו סטנדרטי לחלוטין.</u>**
3. יתרה מכך, לא קיים קשר סיבתי בין הבקשה הסוביקטיבית של היזם להגדלת הצפיפות (אשר מאפשרת מכירת 4 יח"ד מעבר למותר ובכך משפרת את תזרים של היזם) לבין אופן הבינוי.
4. בנוסף, אני סבור כי התחשיב שהוצג בשומת המבקשים הינו שגוי. יש להביא בחשבון את כלל השטחים העיקריים המבוקשים בניכוי שטחי חדר הגג המתרים (לפני הניוד) כדלקמן:

סה"כ שטח עיקרי מבוקש: 5,867.73 מ"ר

בניכוי חדר גג מותרים120 מ"ר

יתרה עיקרי: 5,747.7 מ"ר

שטח ליח"ד מצב קודם: 114.95 מ"ר = 50 יח"ד / 5,747.7 מ"ר

שטח ליח"ד מצב חדש: 106.44 מ"ר = 54 יח"ד / 5,747.7 מ"ר

<u>הקלה במיקום מחסנים:</u>

1. שמאי המבקשים טוען בסעיף 12.2 לחוות דעתו כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות הנובעות מהתקנת מתזים "ספרינקלרים" כתוצאה מניצול מחסנים בקומות העיליות.
2. לעניין זה אציין כי חסרים פרטים חיוניים לצורך קבלת תגובה החי"מ, כפי שיפורט להלן:
   - **א.** לא הוצג ע"י שמאי המבקשים האם המבנה כולו כולל ספרינקלרים בקומות ובדירות המגורים.
   - **ב.** לא הוצג ע"י שמאי המבקשת עלויות בפועל שהיזם נאלץ לשלם בגין המתזים למחסנים.
   - **ג.** לא ניתן לקבוע מקדם ערטילאי של 0.5 ביחס לשווי קרקע בגין עלויות עודפות.
3. בהתחשב באמור, יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה בניוד שטח עיקרי לקומת הגג:</u>

1. שמאי המבקשת טוען בסעיף 12.3 לחוות דעתו כי לעמדתו יש להביא בחשבון הפסד מדרגות של 5 מ"ר ליח"ד.
2. יש לדחות את עמדת שמאי המבקשת לעניין זה, בהתחשב בנתון כי חדר המדרגות קיים בשני מצבי התכנון שכן במצב הקודם שטח 30 מ"ר לעליית הגג הינו שטח ברוטו לפי הוראות הר/1002.
3. יתרה מכך, אם לא היה מבוקשת ההקלה, שכן מדובר בבקשה סובייקטיבית של המבקשת, הרי שהיו מנצלים חדר גג של 30 מ"ר וכי שטח זה היה כולל את חדר המדרגות.

<u>הקלה בהגבהת גובה חדר הגג:</u>

1. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 12.4 כי הגבהת חדר על הגג נובעת מאילוץ תכנוני להסתרת המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין. וכי אינו מקנה שטח אפקטיבי המגביהה את חלל הפנים ואינה מעלה את שווי השוק של השטחים הסחירים.
2. לעניין זה אני מפנה לפרוטוקול הוועדה המקומית עת שאישרה את הבקשה להיתר

> **6. הגבהת בנייה על הגג לגובה של 4.9 מ' כולל מעקה במקום 3.20 מ' המותר על פי תכנית הר/1002 – משמעות ההקלה הקלה לגובה נטו של חדר על הגג- מבוקש 3.02 מ' במקום 2.7 מ', הקלה לגובה ברוטו חדר על הגג – מבוקש 4.9 מ' במקום 3.2 מ' – אין מניעה תכנונית לאשר.**

3. דרישת המתקנים הטכניים נובעת מהוראות תכנית הר/1002

> 1.5 <u>דרישות להגשת תכניות למתקנים ו / או חדרים על הגג או עליית גג</u>
>
> <u>בקשות להיתרי בניה</u>:
>
> א. כל בקשה להיתר בניה תלווה בהגשת תכנית כוללת לחדרים ומתקנים טכניים על הגג כולו בקנ"מ 1: 100 בנוסף לתכניות כמתחייב מחוק התכנון והבניה. תכנית פיתוח הגג תכלול:
>
> 1. פירוט המתקנים והחלקים הבנויים שעל הגג והצגת שילובם הארכיטקטוני של המבנה או המתקן המבוקש במבנה הקיים.
>
> 2. הוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאים:
>
> א. הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשרות שאר דיירי הבית ולגישתם למתקנים אלו.
>
> ב. בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה.
>
> ג. גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. גובה חדר הגג נקבע בהוראות תכנית הר/1002

> 4. <u>גובה</u>:
> גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.70 מ' נטו (מהתקרה לרצפה), וגובהו המרבי כולל מעקה יהיה 3.20 מ'. רק במקרה של גג משופע גובהו המרבי של קיר המעטפת בחלקו הגבוה, לא יעלה על 4.00 מ' מרצפת הגג להסתרת גובה רום הגג.
> חומרי הגמר, השיפועים והעיצוב האדריכלי יותאמו לחומרים וסגנון הבית הקיים ולאישור מהנדס הועדה.

5. המתקנים הטכניים קיימים בשני מצבי התכנון. לפיכך ככל ולא היו מבקשים הקלה זו הרי שהיה צורך בהתאמות לגובה הדירות ו/או גובה חדר הגג.
בפועל, כעולה מפרוטוקול התכנית, פועל יוצא של ההקלה הינו הקלה לגובה נטו של חדר הגג – דהיינו הקלה זו השפיע באופן ישיר גם על גובה חדר הגג ומהווה גורם משביח וזאת בהתאם למפורט בסעיף יב' לגורמים והשיקולים בשומת הוועדה.

6. בהתאם לחתכים מתכנית הבקשה להיתר, עולה כי גובה הפנים הינו מעל 2.7 מ' וזהו גם מרכיב ההשבחה שחושב בשומת הוועדה

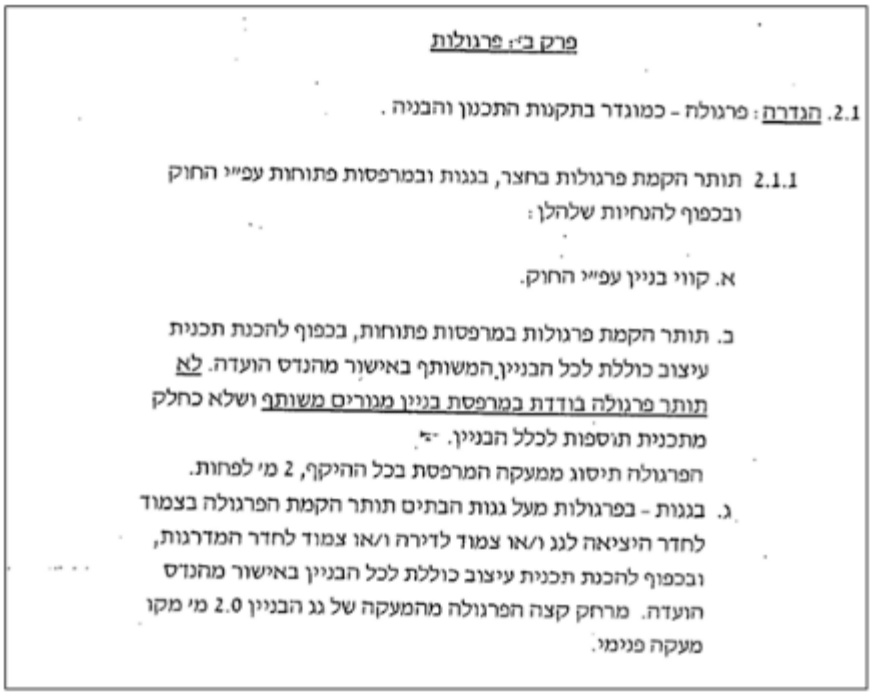


רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לפרגולה בקו 0 ללא נסיגה:</u>

1. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 12.5 לחוות דעתם כי בניית פרגולה עד לקו המעקה אינה מצריכה הקלה כלל – לעניין זה אציין כי מדובר בסוגיה אשר יש לטעון במסגרת הליך הרישוי וכי ככל והמבקשת ו/או שמאי מטעמה סברו כי ניתן היה להקים את הפרגולה כפי שנתבקשה ללא הקלה, אזי מחובתם היה להגיש ערר לועדת רישוי.
יובהר ויודגש כי הליך שמאי מכריע אינו מקצה שיפורים וכי ככל והמבקשת בחרה ללכת בנתיב של ערעור על שומה בהליך של שמאי מכריע, אזי היא מקבלת על עצמה את מהות ההשבחה והסוגיה שנותרה לפתחו של השמאי המכריע הינו גובה ההשבחה בלבד.
2. שמאי המבקשת נותן פרשנות להוראות התכנית כאשר המנדט לפרשנות תכנונית נתונה לוועדה המקומית בלבד.
3. סעיף 2.1.1 לתקנון התכנית הר/1002 קובע כי הפרגולה תיסוג ממעקה המרפסת בכל היקף 2 מ' לפחות.



<u>פרק ב': פרגולות</u>

2.1. <u>הגדרה</u>: פרגולה – כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.

2.1.1 תותר הקמת פרגולות בחצר, בגגות ובמרפסות פתוחות עפ"י החוק ובכפוף להנחיות שלהלן:

א. קווי בניין עפ"י החוק.

ב. תותר הקמת פרגולות במרפסות פתוחות, בכפוף להכנת תכנית עיצוב כוללת לכל הבניין המשותף באישור מהנדס הועדה. <u>לא</u> <u>תותר פרגולה בודדת במרפסת בניין מגורים משותף</u> ושלא כחלק מתכנית תוספות לכלל הבניין.
הפרגולה תיסוג ממעקה המרפסת בכל ההיקף, 2 מ' לפחות.

ג. בגגות – בפרגולות מעל גגות הבתים תותר הקמת הפרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג ו/או צמוד לדירה ו/או צמוד לחדר המדרגות, ובכפוף להכנת תכנית עיצוב כוללת לכל הבניין באישור מהנדס הועדה. מרחק קצה הפרגולה מהמעקה של גג הבניין 2.0 מ' מקו מעקה פנימי.

4. נוסף על כל האמור, מפנה להכרעתו מיום 27/04/2026 של השמאי המכריע, מר יעקב הלוי, מגרש 313 גו"ח 6412/1025 בו נקבע כדלקמן:



14.6 <u>חישוב ההשבחה להקלה לפרגולות בקו 0</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה של 0.25 לשטח הפרגולה, לעומתו שמאי המבקש טוען כי בניית פרגולה בקו המעקה אינה מצריכה הקלה כלל.

החלטה:

ההקלה שאושרה הינה להקמת פרגולה בקו 0 המבנה במקום נסיגה של 2 מ'. טענת שמאי המבקש כי אין צורך בהקלה, דינה להיענות בערכאות אחרות.

אני מאמץ את השטח החורג בו נקט שמאי המשיבה של 28.378 מ"ר, יחד עם זאת אני סבור כי מקדם ההשבחה בין מרפסת מקורה ללא מקורה הינו 0.1.

יובהר כי הח"מ אינו מסכים עם המקדם שננקט בשומה המכרעת אולם המתודולוגיה ואופן תחשיב ההשבחה מוכיח דה פקטו כי מדובר בהקלה אשר משביחה גם לעמדתו המקצועית של השמאי המכריע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עלויות עודפות בגין הגדלת צפיפות של 4 יח"ד:</u>

1. שמאי המבקשים טוענים בסעיף 13.1 לחוות דעתם כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין הגדלת הצפיפות ועבור 3 יח"ד.

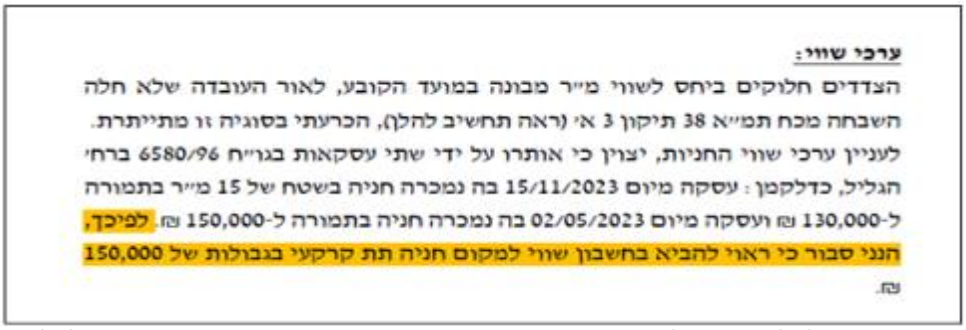
שווי מקום חניה הובא בחשבון על ידם בסך של 85,000 ₪ ועלות בניה למ"ר חושבה בסך של 4,550 ₪ מ"ר.

2. יש לדחות את עמדתם לעניין זה וזאת מהסיבות כדלקמן:

- הפרוייקט שבנדון כולל 3 קומות מרתף וכי הסדרה של 3 מקומות חניה נוספים (בהתאם לעמדת שמאי המבקשים) לא היה משנה את אופן תכנון הפרוייקט ו/או היה מאפשר עמידה בתקן החניה עם 2 קומות מרתף בלבד (כך שהיו נחסכות עלויות הקמה של מרתף 3).
- בהתחשב כי בשני מצבי התכנון (טרם ההקלה לתוספת יח"ד ולאחריה) היה צורך בהקמת 3 קומות מרתף, הרי שלא קיימת עלות ליזם הנובעת מהבקשה הנדונה.
- באם אין עלות אין שום סיבה להכיר בהוצאות עודפות אשר גם ככה היו במצב התכנוני הקודם.
- בהתחשב באמור, הפחתת עלויות עודפות מהווה הפחתה מלאכותית אשר כל מטרתה להביא לגבייה בחסר של היטל ההשבחה.

3. גם אם נבחן את אופן התחשיב שבוצע ע"י שמאי המבקשים מהיבט נוסף, נגיע למסקנה כי העלות העודפת שחושבה על ידו דינה להידחות, כפי שיפורט להלן:

- שווי מקום חניה בהתאם לעמדת שמאי המבקשים הינו 85,000 ₪.
- בהכרעתו מיום 10/07/2025 של השמאי המכריע, מר ג'קי פז, ברחוב לוי אשכול 11 רעננה (גו"ח 6586/809) נקבע על ידו שווי מקום חניה תת קרקעי בסך 150,000 ₪



ערכי שווי:

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע, לאור העובדה שלא חלה השבחה מכח תמ"א 38 תיקון 3 אי (ראה תחשיב להלן), הכריעתי בסוגיה זו מוסיפה.
לעניין ערכי שווי החניות, יצוין כי אותרו על ידי שתי עסקאות בגו"ח 6580/96 ברח' הגליל, כדלקמן: עסקה מיום 15/11/2023 בה נמכרה חניה בשטח של 15 מ"ר בתמורה ל-130,000 ₪ ועסקה מיום 02/05/2023 בה נמכרה חניה בתמורה ל-150,000 ₪. לפיכך, הנני סבור כי ראוי להביא בחשבון שווי למקום חניה תת קרקעי בגבולות של 150,000 ₪.

- מנגד, ביחס לעלות בניה למ"ר מביאים בחשבון שמאי המבקשים תוספת 30% לעלות בניה למ"ר בסך 3,500 ₪. תוספת זו לא הוסברה במסגרת חוות הדעת.

באם מדובר בעלויות עקיפות, הרי שיש לדחות עמדה זו וזאת מאחר והעלויות העקיפות קיימות כבר בשני מצבי התכנון וכפי שהוסבר לעיל, תוספת 3 מקומות חניה במרתף שכולל במצב הקודם כבר 3 קומות מרתף – אינו מעמיס על עלויות הפרוייקט.

שווי חניה – 450,000 ₪ = 3 חניות X 3 מקומות חניה

עלות חניה – 367,500 ₪ = 3 חניות X 3,500 ₪ עלות למ"ר X 35 מ"ר חניה

מסקנה – לא קיימת עלות עודפת גם בהתאם לגישה זו.

<u>סיכום</u>

לאור האמור לעיל, הוועדה המקומית עומדת מאחורי כל האמור בשומתה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 12.07.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 12.06.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: הקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות הכוללים קומת קרקע + 9 קומות + חדרי יציאה לגג מעל 3 קומות מרתף, סה"כ 54 יח"ד.

גוש: 6407 חלקה: 491 שטח רשום: 2,530 מ"ר.

מגרש תמורה מס': 308 עפ"י תכנית הר/5/3/600.

גורם מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה מס' 20241747 הכוללת הקלות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מאיר נס פרץ ומר הראל נבון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותו למכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 05.07.2026, כדלהלן:</u>

<u>סעיפים 4 + 5 למכתב התגובה</u> – חלק יחסי בהקצאה, היות והשבחה מחושבת לכלל מרכיבי השבחה במועד הקובע יש לחשב כל הקצאה בנפרד, זאת אומרת לא לעשות משמש יחסי.

<u>סעיפים 7 עד 9 למכתב התגובה</u>, למכתב תגובת המשיבה – מרתפים, המשיבה מציגה חלקים מפרוטוקול ועדת הערר, בה ניסתה המשיבה לבטל את החלטת מר יעקב הלוי בשל קביעותו שתכנית זאת אינה משביחה, הטענה של המשיבה הייתה, השמאי המכריע לא נמק מדוע חולק על שמאים מכריעים אחרים ועל כך שלא חזר לצדדים שהוא חולק על עמדת שניהם.

בנוסף, במכתב התגובה מצטט את דברי וועדת הערר כי קשה להסתמך על הראיות עליהם הסתמך השמאי מר הלוי, בהליך דנן השומות עליהם הסתמך מר הלוי לא הוגשו עבור אותו מגרש ואותה הקצאה ואותו נישום. בנוסף, ככל ועמדת הוועדה כי נבנו מרתפים בתחום התכנית בטווח של 10 שנים בהיקף משמעותי מהמועד הקובע הרי שמוזמנת להציג היתרים אלא [טענה זאת גם הובאה בפני השמאי המכריע מר גיא צדיק שטרם התקבלה החלטתו וגם אצלו מאז הדיון לא הושלמו התרים או הוכחות כי התכנית תרמה במועד הקובע].

<u>סעיף 12, למכתב התגובה</u> – לעניין העלמת פרטים אליו טוען המשיבה, התייחסותנו ראה בערכי ההקלות.

<u>סעיף 17, למכתב התגובה</u> – טוענת המשיבה לפרשנות התכנית, לעניין טענת שמאי המשיבה כי פרשנות תכנית נתנת לוועדה בלבד, הפנה לפסיקה, כדלהלן:

לעניין פרשנות הוועדה כבעלת סמכות אפנה ל:

הסמכות לפרש: **לע"א 8797/99 אנדרמן נ' ועדת ערר המחוזית לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חיפה:**

"<u>בית-משפט מינהלי בוחן את חוקיותה של תכנית בניין עיר. בדומה, מכריע הוא, כמעשה שבשיגרה, בשאלת פרשנותה. תכנית היא חיקוק... בית-המשפט הגבוה לצדק הכריע לא אחת בשאלת פרשנותן של תכניות בניין עיר... אוסיף ואומר כי השקפתי היא שבתי-המשפט לערכאותיהם השונות הינם, לעולם, הפרשנים המוסמכים של הדין, לרבות תכניות בניין עיר שהן כאמור חיקוק...</u> (ההדגשה אינה במקור).

לבכורת הוועדה בפרשנות: **עעם 5447/06 דב גראו חברה לבנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב השומרון:**

"נקבע כבר בפסיקה כי <u>תוכנית בניין עיר היא בגדר חיקוק</u> (ראו למשל, ע"פ 389/91 מדינת ישראל נ' ויסמרק, פ"ד מט(5) 705, 713 (1996)). <u>מכאן, שכאשר מפרשת הועדה המקומית את התוכנית דומה פעולתה לפירוש של מעשה חיקוק. על פעולה מעין זו אין חל סעיף 12ב(ד) לחוק התכנון והבניה ואין לומר כי חל מתחם הסבירות על פרשנותן של המשיבות. לפיכך, עלינו לבחון האם הפרוש אותו מציעה הועדה המקומית הוא הנכון והמתאים לאור כללי הפרשנות הרגילים</u>" (שם, בעמ' 8). (ההדגשה אינה במקור).

ביה"מ עליון במשקל פרשנות הוועדה: **עעם 4487/12 אביחי סטולרו נ' הוועדה המקומית לתו"ב דרום השרון:**

"<u>הגם שיש להקנות משקל לפירוש שנתנה הוועדה המקומית להוראות התכנית, אין מדובר במשקל מכריע. להשקפתי, הפרשנויות העומדות על הפרק אינן שוות משקל, וכף המאזניים נוטה בבירור לפרשנות שעליה עמדתי. תכנית היא כאמור בגדר חיקוק, ובית המשפט הוא פרשנה המוסמך. איני סבור שבנסיבות עליהן עמדנו, יש להימנע ממתן פרשנות ראויה להוראות התכנית הפוסעת בתלם פסיקותיו המושרשות של ביה"מ זה.</u>" (ההדגשה אינה במקור)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

האמור לעיל, מתייחס לטענת המשיבה כי אין לקבל את עמדת המבקשת לעניין חלוקת חלקת המקור למגרשים רעיוניים. גם בשומה המכרעת של גב' רמה מאור, אותה הציגה המשיבה נכתב כי עמדת המשיבה אינה חד משמעית ונטייה לקבל את פרשנותו של מר אבישי זיו.

על השמאי המכריע לבחון את שווי המגרש בראי הקונה הסביר במועד אישור התכנית.

האם בשומת שווי שוק [לא תקן 19] האם בא בחשבון או לא ? משאיר לשקול החת"מ.

סעיף 31 למכתב תגובת המשיבה – מפנה לוועדת ערר דרום ככיר פטרא בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תמר 86015/12, אפשר להביא הכל בפני שמאי מכריע.

<u>סעיף 34 למכתב התגובה</u> – תכנית הגגות, הר/1002, חברי טוען ל – 30 מ"ר ולא 25 מ"ר, מפנה להחלטת מר יעקב הלוי גוש 6412 חלקה 1025, מפנה להחלטת מר עומר סרחאן שמאי מכריע [אשלח], עדיין הפחית את השטח הזה.

<u>סעיף 40 למכתב התגובה</u> – הבאתי הפחתה למורכבות הקצאה, ברגע שנישום מקבל הקצאה חלקית במספר מגרשי תמורה הרי שהקצאה זאת מורכבת ביחס למצב התכנוני הקודם, נישום שמקבל שברי יחידת דיור ואלו נכנסים לדירת מושאע עם היזם ויתר בעלי הזכויות, במסגרתו נקבע מנגנון מכירה, חלק מהתמורה מוגבלת, גם אם תמכר דירת המושאע החוצה, הרי שמדובר בתשלום מס כפול [גם היטל השבחה וגם מס שבח].

<u>סעיף 45 למכתב התגובה</u> – הפחתה לשטחי ממ"ד, תחשיבו של שמאי הוועדה לדעתנו שגוי, הפטור ממ"ד קיים ב – 2 מצבי תכנון, גם בפס"ד מגדלי חשדר. לבוא ולנכות רק ממדים בהיתר, בעצם מגדיל באופן מלאכותי את השבחה לנשום, היות ולא מביא בחשבון את מלוא השטחים המוקנים לו ב – 2 מצבי התכנון מכח חוק. אציין כי עבור נישומים במגרש 312 שמאי הוועדה חישב את הפטור לפי גישתנו [לעניין עקרון שווין המס אפליה בן נישומים] גישה זאת אף התקבלה ויושמה הגב' אוולין דוידסון במגרש 312.

<u>סעיף 63 למכתב התגובה</u> – ערכי שווי, העסקה מ – 07.07 אין מדובר בעסקת נטו כטענת המשיבה, סעיף 4.2 בהסכם המכר קובע גידור של 350,000 ₪ מחשבון מס השבחה והיטל השבחה שיחולו על המוכר.

בנוסף, אנו עומדים מאחורי קביעתנו כי יש לבחון את השבחה להקלות בערכי שווי אקוו', ולא שווי מ"ר מבונה מגולם הכל.

בסעיף 11.5 בשומת הוועדה [לא תגובת המשיבה], נקבעו או הוצגו עסקות למגרשים לזכות כיחידת דיור של 100 מ"ר, מגרשים 309 ו – 311 הגובלים [דומים למגרש הנישום]. [בניין ר בהתאם לתכנית הבינוי].

מסקנתם כי עסקות הללו מגלמות שווי של כ – 10,000 ₪ מ"ר קרקע. יוער, כי מדובר ב – 5 עסקות סמוכים למועד קובע, במגרשים גובלים, עליהם בסיסה המשיבה את שומתה, וקבעה שווי מ"ר מבונה. בהליך לפני השמאי המכריע מר הלוי יעקב, נתבקשה המשיבה להציג את עסקות הללו, היות וחלק מהותי לקביעת השווי התבססו על עסקות הללו והמשיבה סירבה. במסגרת הליך מול השמאית המכריעה גב' אוולין דוידסון הציגה המשיבה חלק מההסכמים, עקב החלטת השמאית המכריעה בגין בקשת המבקשת שאם אלו לא יוצגו יש לכתוב בהכרעה שהוועדה אינה מציגה את הנתונים. ואז ההסכמים נשלחו. מעיון בהסכמים עולה כי בכלל ההסכמים שהוצגו מדובר במכירת דירות בנויות בשטח 100 מ"ר, הכוללים חניה במרתף ומחסן, מפרט מכר הכולל תכנון מצורף כנספח, ההסכמים נחתמו לאחר הגשת הבקשה להקלות (טרם אושרו ההקלות) היה ודאות מלאה אולם טרם נתקבל היתר הבניה, הסכמים אלו מגלמים מכר של דירה בנויה כאמור במחיר 2 מיליון ₪, כלומר 20 אלפי ₪ בנוי מגלם חניה, מחסן. לאחר קבלת ההסכמים הסבנו את תשומת ליבו של השמאי המכריע מר יעקב הלוי לעניין זה, והתייחסותו קבעה, היות והיו לה את חוזי הרכישה ואלו לא הוצגו על ידה, הרי שקביעתה לערכי השווי נטענו שלא בתום לב, ואחריות הרשות הינה לגבות מס אמת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 ׀ פקס' 02–5853464 ׀ נייד 052–5573232 ׀ דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 72 למכתב התגובה</u> – מקום המחסנים, הטענה לעלויות עודפות בגין ספלינקלרים בשומתנו, הינם בגין תוספת זויות הארכת צנרת, לחץ משאבות, שאינן נצרכים בקומת מרתף. שנית, במסגרת ההליך מול השמאית המכריעה גב' אוולין דוידסון בקשה המשיבה את עמדת מכון הבקרה לעניין מתזים אלו. במסגרת תכתובת אדריכל מכון הבקרה של המשיבה כתב את הדברים הבאים,



שלום רב,

על פי הניתוח ההנדסי של תקנות בטיחות האש, קיימים הפרשי עליות בין הצבת מחסנים במרתף לבין הצבתם בקומות המגורים בבנין שגובהו מעל 29 מטרים.

הפרשים אלו מובעים משינוי בסטטוס המיגון הנדרש עבורם:

דרישת המתזים

בקומות המגורים (מעל 29 מ') :ברגע שהמחסנים מוגדים לקומות המגורים בבנין רב-קומות, הם הופכים ל"חדרי שירות הצמודים למבואה קומתית" . במצב זה ,חלה חובה מוחלטת להתקין בהם מתזים כחלק ממערך ההגנה על השטחים המשותפים, ללא קשר לשטחם המצטבר (140 מ"ר שחובר במ"ל הקודם)

אך מלבד אורך הצנרת כל מחסן דורש את אותם אמצעים כמחסן במרתף.

הפרדות אש (דלתות אש).

מחסנים בקומות המגורים מוגדרים כ"אזור אש" נפרד ומחייבים הפרדה של קירות אש (60 דקות) כמו במרתפים , אך הם מחייבים דלתות אש (30 דקות) שאין דרישה במרתפים כי המרתף יחד עם המחסן הוא "אזור אש".

עלות בניית דלתות אש תקניות לכל מחסן ומחסן בקומה היא עלות עודפת לעומת בנייה סטנדרטית במרתף.

שווי המחסנים בקומה אולי גבוה יותר, אך הוצאות הבנייה שלהם גבוהות יותר בשל דרישות הכיבוי המחמירות בבנין רב-קומות.

<u>סעיף 84 למכתב התגובה</u> – הקלה לפרגולה בקו 0 ללא נסיגה – הוראות תכנית 5/3/600 המתייחסים לתכנית 1002 הכפופה לחדרי גג בלבד, ולא לפרגולות / מחסנים / מרתפים שהינם פרקים שונים לחלוטין בתכנית זו. זאת ועוד קביעת הפרגולות ללא נסיגה עד לקו בנין אפס מצויות בהוראות הבינוי [מכח תכנית 5/3/600] ראה סעיף 3.6 בתכנית בנ/5/3/600.



ראה התייחסות לפרגולות בתכנית ב.נ. 5/3/600

3.6 פרגולות וסוככים

ראה פרק 2.ה- מצללות, גגונים וסוככים ב"הנחיות תכנון מרחביות" של עיריית הוד השרון.

א. תותר הקמת פרגולות בדירות הגג בשטח עד 25 מ"ר או 1/6 משטח הגג הגדול מבניהם. הפרגולה לא תובלט בכל תנאי מקומי קומת הגג. הפרגולה תהייה צמודה לחזית הדירה. למרות האמור בהנחיות מרחביות הוד השרון, גובהה לא יעלה על 2.50 מטר (גובה נטו)

ב. לא תותר סגירת דפנות הפרגולות בכל צורה שהיא.

ג. הפרגולות יוקמו מחומרים קלים כגון, עץ, אלומיניום, פלדה. לא יותרו פרגולות בטון.

<u>סעיף 89 למכתב התגובה</u> – הגדלת צפיפות ל – 4 יח"ד, לטענתו בניגוד לעמדת המשיבה אופי הפרויקט לא היה משתנה אך הוצאות היזם היה משתנה, אף יזם לא היה חופר סתם [זורק כסף]. תאורטית שטח תת הקרקע היה יכול לשמש מחסנים בגינם מחייבת הוועדה. ג' – לעניין התחשיב הובא בחשבון 85,000 ₪ לחניה שניה [לא ראשונה] ליחידות שצריכות. הגדלה בצפיפות יצרה עלות עודפת להקמת חנויות נוספות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשים, כדלהלן:</u>

<u>כלל</u> – לעניין הכרעתו של מר יעקב הלוי, הוועדה המקומית הגישה ערר עקב פגמים מהותים שנפלו בהכרעתו וניתן ללמוד מפרוטוקול מהערות יו"ר והן חברת הוועדה גב' נאוה סרקיס בנושא. על אף, כי נפלו פגמים לעמדת ועדת הערר הוועדה המקומית הסכימה להגיע לפשרה מול בעלת הזכויות לאור גילה וזאת כפשרה בלבד ולפי משורת הדין בלבד.

<u>חלק יחסי בהקצאה</u> – אותה מתודולוגיה ערכנו את שומות הוועדה במתחם, ולכן כפי שניתן לראות גם בהחלטות ועדות הערר ופסקי דין מעדיפים פשטות, הגישה אומצה על ידי שמאים מכריעים, לכן אין שום סיבה לסטות מכך וברור שבסופו של דבר המשיבה תקבל את ה – 100%.

<u>תכנית הר/160/ת/4</u> – מרתפים, חשוב לציין הכרעתו של מר יעקב הלוי מהווה חריג, הן למתחם עצמו והן לכל הוד השרון, ולכן בערר שהגשנו ציינו 4 דברים, ראשית – היה הסכמה בין הצדדים שישנה השבחה ולכן סטיה מהסכמה זאת צריך לנמק, שנית – לא נימק מדוע שנתיים לאחר מכן אושרה תכנית שהרחיבה את תכסית המרתף כיצד זה מתיישב עם העדר ביקוש, שלישית – סטה משומות מכריעות במתחם ולכן חזקה עליו לתת נימוק מסטיה זאת, ורביעית – לא בחן את השומות ולא נתן את דעתו ביחס לכל שומה ושומה.

הסתמכות על חוות דעת שמאית של שמאי המייצג את הבעלים כהתנגדות מסוימת אינה מהווה אסמכתא להעדר ביקוש ו/או שלא קיימת השבחה, היא מייצגת את עמדת הבעלים בנושא.

חזקה גם על שמאי המבקשים להוכיח העדר ביקוש למרתפים.

<u>טענה שנטענה לפני מר גיא צדיק</u> – מפנה את החת"מ להכרעת גיא צדיק שקבע שקיימת השבחה ביחס לתכנית הנדונה. להפתעתנו הרבה מר מאיר פרץ היה השמאי הנגדי באותו תיק.

גב' רמה מאור בהכרעותיה בחנה את השכונה, את מאפיינה ואת ערכי השווי ונתן ללמוד מהכרעתה על אופי השכונה [חברי טען שכונת מצוקה....].

<u>תכנית הר/במ/3/600</u> – עמדתנו הבסיסית ששמאי מכריע לא יכול לפרשן את התכנית, צריך לבחון בפרשנות סבירה ברגע שיש מחלוקת זה משפטי, הוועדה המקומית היא זו שמפרשת את התכניות [זכות בכורה].

<u>חלוקת החלקה</u> – אנו טוענים שזאת פרשנות שגויה של שמאי המבקשים, משמעות הדבר יחוס זכויות בניה מלאכותית.

גם בהכרעת גב' רמה מאור, היא בחנה את הוראות התכנית, היא בחנה את היקף הזכויות וקבע באופן מפורש שהיא מצטרפת לעמדתו המקצועית של השמאי המכריע מר אבישי זיו.

<u>שומת שווי שוק שחברי טען</u> – אני לא רואה שמאי שלוקח הנחות עבודה אגרסיביות, מבלי לקבל את עמדת הוועדה המקומית לעניין הפרשנות והיקף זכויות הבניה המותרים, ולכן גם הטענה הזאת דינה להידחות.

<u>תכנית הר/1002</u> – כמובן שמאי המבקשים מבססים על הכרעת מר יעקב הלוי, המהווה הכרעה חריגה ביחס להכרעות במתחם, ובנוסף ראה מכתב התגובה הכרעות נוספות ברחבי הוד השרון.

<u>הכרעת מר עומר סרחאן</u> – נגיב לאחר קבלת השומה המכרעת, נבחן אותה לעומק.

<u>תכנית הר/5/3/600</u> – ביחס לטענה של מורכבות הקצאה, הקצאות נבחנות במסגרת לוחות האיזון, ככל שיש טענות אלו ואחרות היה על המבקש להגיש התנגדות. כל הליכים של בעלי הזכויות והסכמים מול יזם הם הסכמים ביניהם ואינם יכולים לשמש חלק מהנחות עבודה שאנו עורכים היטל השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הפחתה בעניין שטחי ממ"ד – אנו בוחנים את שטחי ממ"ד ביחס להיתר ומה שמובקש. ולא ביחס לשטחי ממ"ד שלא נתבקשו בבקשה להיתר. זאת המתודולוגיה.

הקלות – ביחס לטענות שווי למ"ר, קיימת הכרעה נוספת ראשונה מכל הליכים שהוגשו, של השמאי המכריע מר יעקב הלוי, קבע 11,000 ₪ מ"ר מבונה.

עלתה סוגיה ששמאי המבקש שלח מייל לאותם עסקות – לעמדתי, שמאי מכריע אינו כפוף וכבול להסכמות הצדדים. הערר נבע עקב ששמאי המכריע לא נתן את זכות הטיעון בטרם הכריע בסוגיה מוסכמת.

לטענה שצריך לבחון אקוו' – אם החת"מ יחליט שצריך לנתח לפי אקוו', הרי ברור שצריך לנתח גם את עסקות השוואה וגם את אופן התחשיב בצורה אקוו'. סימטריה.

עסקות שמופיעות בסעיף 11.5 בשומת הוועדה – יש טעות לא מדובר בשווי מ"ר קרקע אלא מ"ר מבונה [שגגת סופר], זה רק חלק ממסד הנתונים וכשאנו בוחנים את השווי צריך לבצע סבירות תוצאה מתקבלת. לכן, אני סמוך ובטוח ששמאי המכריע מר יעקב הלוי והגיע 11,000 ₪ מ"ר מבונה זאת לאחר קבלת סבירות תוצאה מתקבלת.

עסקות הללו הם בעיתיות ואנו לא מציגים אותם בשומות האחרונות שאנו עורכים. יש בעיתיות בעסקות הללו כשאני בוחן את הסבירות, אין דירה שנמכרת בהוד השרון 2026-2025 לפי 2,000,000 ₪.

העסקות יוצגו על ידי שמאי המבקשים, שים לב הם עסקות בעיתיות, מבחינת סבירות התוצאה, חסר מה יסביר מה זה 2,000,000 ₪ [השלמת החוזים מתוך ה – 5 יושלמו על ידי שמאי המשיבה].

ספלינקרים – מדובר על 2 מבנים של 10 קומות, גם כך יש ספלינקרים בקומות ולכן הטענה של עלות עודפת דינה להידחות.

פרגולות – ראשית כל הטענות מה מקור ההקלה והאם היה צריך או לא, טענות הללו צריך להטען בהליך רישוי, השמאי המכריע אמור לבחון את מרכיב ההשבחה.

טענה דומה נטענה גם בהליך אצל יעקב הלוי סעיף 14.6 להכרעתו, אומר דבר פשוט, הטענה דינה להטען בערכות אחרות.

עלויות עודפות – 3 מקומות חניה, לא מהוות נטל על עלויות בניה בפרויקט מסוג זה, אנו רואים שהיזם בונה גם כך 2 קומות מרתף, ולכן החפירה והעלות לחפירה מתבצעת בכל מקרה. לא משנה אם צריך להוסיף עוד מ"ר ספורים לאותם חניות. העלות נותרת אותה עלות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר מאיר נס פרץ ומר הראל נבון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשים], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, תום לב, גילוי נאות, עבור החלטות עתידיות.

הסכמים למגרשים 309 ו 311, הנושא הוצג לטובת הכרעות עתידיות.

<u>מרתפים</u> – במקרה הנדון חבות הדעת שהוצגו אינם של הנישום ואינם של המגרש, אלא נכתבו על ידי 2 שמאים שונים בהפרש של 5 שנים, התייחסותם המקצועית לעניין תכנית הסופית ולעניין הקצאות אינם רלוונטית לענייננו [מרתפים שנת 1988].

טענה לעניין מגמתיות בהצגת הבינוי בכל תחום התכנית [60 דונם] אינה נכונה ולא נסתרה על ידי הוועדה, ככל ויוצגו היתרים למרתפים בהיקפים משמעותיים בשכונה אשמח לראות אותה. הטענה כי אושרה תכנית מאוחרת להגדלת תכנית המרתף הינה שגויה, שכן את המינימום לא נוצל בפועל. ככל והחת"מ יחליט כי תכנית זאת משביחה נבקש ראיות והנמקה. בניגוד, להחלטות אחרות לא הייתה הנמקה בעניין זה.

השמאים המכריעים לא הוכיחו למעט מר יעקב הלוי.

מה שהוצג כראיה להעדר השבחה במרתפים [שומת מיכה איתן ורוזנברג] הינן עובדות. ככל ועובדות אלו יסתרו מוכנים לשמוע. זה שיש תכנית לא אומר שהשביחה. 15 שנה לאחר מכן לא בנו מרתף איזה השבחה.

במגרשים רקים לא בנו לא רק בבנויים. מתוך 60 דונם חייבים להוכיח היתר אחד.

<u>מר גיא צדיק</u> – נכון שטען שמשביחה, אם היה לו את הראיות שאף אחד לא ממש הרי היה קובע אחרת.

פרשנות תכנונית – מפנה לערר מס' 812/11 מירי ונילי גורן נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, נקבע השמאי המכריע אינו מומחה שמונה על ידי הצדדים .....אינו מחויב למקדמי הסכמות הצדדים..

<u>שווי</u> – אני חולק על שומת המשיבה, צריך לבצע ניתוח לפי אקוו'. לדוגמה היות ונקבע מקדם שיפור תכנון על ידי המשיבה 0.6 בקומה עליונה לעומת 0.4 במרתף [קרי, 0.2 מקדם השבחה], אין להפעיל את מקדם זה על שווי מ"ר מבונה שכן יש לגלם את השבחה רק על שיפור התכנון של המחסן. ללא גילום חניות, מרפסות וכו'.

יצוין כי בשומת השבחה מול יעקב הלוי, לא בוצע חישוב אקוו', בעניין זה גם בשומת המבקשת.

<u>לעניין טענת המשיבה כי קביעה של הקלה להתברר בהליך רישוי</u> – התייחסותי ב – 2 נקודות, ראשית - בשיקולי עלות תועלת הדחיה בגין קידום הערעור בהליך רישוי אינה כלכלית לעניין זה [הפעולה]. שנית – גם אם הוועדה מגדירה זאת הקלה זה עדיין לא אומר שתורם לשווי, יש הקלות לדוגמה לחיפוי גומי במקום אבן.....

<u>לעניין עלויות עודפות של ספלינקרים שחברי טען</u> – מהכרותיי כמהנדס בניין כל תוספת או שינוי מהמפרט המקורי מחויב ומצריך תשלום לספקים ולכן יש להביא זאת בחשבון.

שמאי מכריע תפקידו להכריע בין השומות שעומדות לפניו ואינן כפוף להחלטות שמאים מכריעים אחרים. בניגוד, להליך משפטי.

<u>החלטות ביניים</u>

<u>הצדדים יעבירו את כל האסמכתאות לעובדות שציינו בחוות דעתם, במכתב תגובת המשיבה ובפרוטוקול הדיון המקצועי.</u>

<u>שמאי המבקשים, ישלים את המסמכים, כדלהלן:</u>

החלטת ועדה בבקשה הנדונה.

היתרי בניה מילולי ו/או תשריטי בקשה להיתר ורישיונות בניה שהונפקו לחלקה ולחלקות המקור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכתובות מייל (במלל) של העדדים (מעבר למסמכים שצירפו אשר פורטו לעיל):

משיבה

שלום רב,

הנדון: התייחסות מקצועית לדרישת התקנת מתזים במחסנים בבניין מגורים שגובהו 36.95 מ'

1. סיווג הבניין: על פי תקנות התכנון והבנייה, בניין מגורים שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לרצפת הקומה העליונה עולה על 29 מטרים מוגדר כ"בניין רב-קומות". בניין בגובה 36.95 מ' נופל תחת הגדרה זו, ולפיכך חלות עליו דרישות המיגון הייחודיות לבניינים רבי-קומות.
2. חובת התקנת מתזים בבניין מגורים רב-קומות (עד 42 מטר): תקנות התכנון והבנייה (פרק ד', טבלה 3.4.11.9, שורה 5) קובעות כי בבניין רב-קומות שגובהו עד 42 מטר קיימת חובת התקנת מתזים בשטחים הבאים:
   - בתוך הדירות: במבואת הכניסה ובמטבח.
   - בשטחים המשותפים: בכלל חלקי הבניין שאינם הדירות עצמן.
3. חובת מתזים במחסנים בקומה: לגבי שטחי האחסנה (מחסנים) הממוקמים בקומות המגורים, התקנות קובעות את החובה להתקין בהם מתזים מכוח שני סעיפים:
   - מיקום המחסן: מחסן הצמוד לדירה ונגיש אל המבואה הקומתית (לגבי) מחויב במערכת מתזים בחלק מהשטחים המשותפים והשירותיים של הבניין.
4. השפעת גיוד המחסנים מהמרתף:
   - במקור, מחסנים הממוקמים במרתף תת-קרקעי מחויבים במתזים בכל מקרה (בשטח העולה על 140 מ"ר או בהתאם לסיכון).
   - עם גיודם לקומות המגורים בבניין רב-קומות <29 מ', המחסנים הופכים לחלק מהשטחים המשותפים/שירותיים בקומה. כאמור, התקנות מחייבות התקנת מתזים בשטחים אלו בבניין רב-קומות ללא קשר למיקומם המקורי.

מכיוון שהמחסנים ממוקמים בקומה של בניין רב-קומות ומצמודים למבואות הקומתיות, חלה חובה סטטוטורית להתקין בהם מתזים.

לפיכך, העלות העודפת הנטענת בגין התקנת מתזים במחסנים אינה רק "תוצאה של הגיוד" בלבד, אלא נגזרת מעצם סיווג המבנה בבניין רב-קומות המחייב במיגון שטחי שירות ומבואות.

בברכה,
אדר' גיל לרר
טל: 03-732-6463 פקס: 03-732-6017
רח' נעמי שמר 7, בת ים

Alpha Site אלפא סייט

מבקש

בס"ד
לכבוד,
עו"ד דוד דדון- שמאי מכריע,
שלום רב,
מר גדעון קרול שמאי הוועדה מכותב לדוא"ל זה.
בסע' 11.5 לשומת הוועדה (ערכי שויו), הוצג ניתוח של הסכמי מכר למגרשים 309 -311 (בעלי מאפיינים דומים וגובלים בנשוא השומה).
בחלוף בפני השמאי המכריע מר יעקב הלוי (למגרש 313)- סירבה המשיבה להציג הסכמים אלו.
בחלוף בפני השמאית המכריעה אווילין דודזון שמאמה (למגרש 312) ולאור דרישתה- הוצגו **חלקם**.
ניתוח המשיבה (והתבססותה על תוצאות הניתוח) שגוי (לטענתה- אלו מגלמים 10,000 ש"ח/ מ"ר קרקע).
בפועל, עסקאות אלו מגלמות מכירת זכות **ליח"ד בבניה בשטח 100 מ"ר+ מחסן ויחניה תת"ק במחיר 2,000,000 ש"ח**, המגלמים 20,000 ש"ח/ מ"ר בבני **מגולם הכל! (כך מתש!)**
תשומת ליבך, כי לאחד ההסכמים צורפו הטפחים הכוללים מפרט מכר וכן ראה מועדי הגשת הבקשות להיתר וההקלות למגרשים אלו (לעניין הוודאות התכנונית).
לאור הדיון הקרב, והעובדה כי שומת המשיבה התבססה על הסכמים אלו, הרי הם לפניך.
בברכת חודש טוב לכם ולכל הנלווים לכם,
הראל

בתאריך יום א', 7 ביוני 2026 ב-10:05 מאת מאיר פרץ <merepp5@gmail.com>:
בוקר טוב
מצ"ב מסמכי המבקשים
בברכת שבוע מבורך
מאיר פרץ

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בעניינו בחינת השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר בניה מס' 20241747 המתייחסת למגרש תמורה 308 (ע"פ תכנית הר/5/3/600). במסגרת בקשה זו הוציאה הועדה המקומית תחת ידה שומת השבחה בה בחנה את ההשבחה הנובעת מהתכניות/החלטות המליאה הבאות: תכנית הר/160/ת/4, תכנית הר/במ/3/600, החלטה 95008, תכנית הר/1002, החלטה 20070007, תכנית הר/5/3/600 ובנוסף מההקלות שאושרו בבקשה זו.
שמאי המבקש ערכו שתי שומות אחרות: האחת בהן בחנו את ההשבחה הנובעת מאישור התכניות/החלטות המליאה לעיל, והשניה בה בחנו בנפרד את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות.
שמאי הצדדים חלוקים בסוגיית ההשבחה החלה על הנכס, בכלל זה בחלק מהתכניות/החלטות המליאה חלוקים באשר לקיומה של השבחה אם לאו, בחלק חלוקים על גובה ההשבחה.
אשר להקלות, חלוקים על גובה ההשבחה.
מעבר לסוגיה השמאית של קיומה של השבחה/גובה השבחה, חלוקים הצדדים גם על החלק היחסי לפיו יש לחייב את הנישום[29].
יודגש, כי בגין הזכויות בחלקת המקור 31 בגוש 6407 התקבלו זכויות במגרשי תמורה 302 ו-308 ואולם **החלטה זו הינה בגין ההשבחה שחלה בהתאם לזכויות היחסיות שהתקבלו במגרש 308 בלבד.**

לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, במסמכים/מיילים ששלחו ובטיעוניהם מהדיון, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

החלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקת מקור 31

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה במגרשים 302 ו-308 הוא בשיעור 21.679% זאת בהתאם לתחשיב הבא:
החלק המוקצה במגרש 302 = 100%. החלק המוקצה במגרש 308 = 27.68%.
החלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה = 21.679% (27.68%/127.68%).

בשומת המבקש נטען כי מכיוון שבמגרשים 302 ו-308 היקף הזכויות ומס' יחידות הדיור שונה ומכיוון שבשומות הועדה ובהחלטות השמאים המכריעים, התחשיבים הם בהתאם לאומדן שווי קרקע ליח"ד ממוצעת, אזי על החלק היחסי להיות בהתאם למס' יחידות הדיור המוקצות, קרי:
מס' יח"ד במגרש 302 = 100% הקצאה X מס' יח"ד במגרש (46) = הקצאה של 46 יח"ד.
מס' יח"ד במגרש 308 = 27.68% הקצאה X מס' יח"ד במגרש (50) = הקצאה של 13.84 יח"ד.
החלק היחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה = 23.13% (13.84/59.84).

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, ועל אף שיש ממש בטענת המבקש, מצאתי במקרה זה לאמץ את החלק היחסי שנקבע בשומת המשיבה וזאת מ-3 סיבות:

א. כפי שציינתי בסיכום הפרק המשפטי "**החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמורה בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר**".

[29] **מדובר במספר נישומים. בהכרעה ייכתב "המבקש" או "הנישום".**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

למעשה מחלוקת על החלק היחסי בזכויות (לפיו יש לחשב את ההשבחה) הינה במהותה מחלוקת משפטית לעניין "**עצם החבות**", אשר מקומה להתברר בערכאה המתאימה, ולא בהליך בפני שמאי מכריע.

ב. בחנתי שומות מכריעות שנערכו במתחם, בהן הייתה גם כן הקצאת זכויות ביותר ממגרש אחד ומצאתי 2 שומות מכריעות בהן החלק היחסי נקבע ע"י השמאים המכריעים שבהליכים הללו, בהתאם לשומת המשיבה – וכפי שנקבע בהליך דכאן.
לעניין זה אפנה להחלטת גב' רמה מאור מיום 28.01.2024 מגרשים 309-311 (ממנה ציטט בהרחבה שמאי המשיבה במסמך תגובתו – ראה הציטוטים בפרק מסמך תגובת המשיבה לעיל).
ובנוסף להחלטת מר יעקב הלוי מיום 06.11.2024 מגרש 313, להלן מקטע רלבנטי מהחלטתו:

חלק רלוונטי מטבלת איזון והקצאה:

מצב נכנס				מצב יוצא						
בעל זכות	גו"ח	שטח רשום	חלק בחלקה	מס' מגרש	שטח מגרש	ייעוד	סה"כ יח"ד	יח"ד אקווי	החלק במגרש	סה"כ יח"ד אקווי מוקצות
שחר משה	6412/90	2203	1	313	1,700	מגורים ג' מיוחד	31	28.83	44.444%	12.81
				307	2,630		50	46.5	0.078%	0.04

מהות	שטח	מקדם	יח"ד	מקדם שוליות	שטח אקווי
עלייה גג באזור מגורים ב'	25	0.7	4	0.8	56
שווי מ"ר מבונה אקווי					₪ 2,450
מקדם דחיה עד סוף החיים הכלכליים של הנכס					0.20
השבחה מלאה					**₪ 26,840**
השבחה יחסית בהתאם לחלק היחסי במגרש 313 מכלל ההקצאה של חלקה 90				99.82%	₪ 26,793

<u>הבהרה</u>: 99.82% =(0.078%+44.444%) / 44.444%

<u>הערת החו"מ</u>: בהתאם ערך השמאי המכריע בהחלטתו זו, את תחשיב ההשבחה לתכנית הר/1002, להחלטת המליאה 20070007 ולתכנית הר/5/3/600.

ג. כאמור החלטתי זו אינה מהווה ההחלטה הראשונה במתחם. מכיוון שאלו הם פני הדברים, הרי שיש משמעות לכך שכבר נערכו שומות השבחה במתחם ע"י הועדה המקומית וכך גם החלטות שמאים מכריעים.
ככל שבהחלטתי זו, תבוצע סטיה מהאופן בו חושב החלק היחסי בשומות ההשבחה האחרות/בהחלטות שמאים מכריעים, ההשלכה היא כפולה:

1) סך ההשבחה לא תסתכם ב-100% (בין אם מדובר ביותר או בפחות מסך של 100% לא ניתן לקבל תוצאה שכזו).

2) לא מן הנמנע שתהיה דרישה או צורך "לפתוח" שומות קודמות שנערכו בהתאם למתודולוגיה בה נקטה המשיבה בשומות הללו.

מההשלכות הללו יש להימנע.
ויודגש בשנית, ככל שהמבקש חולק על נימוקי, עומדת בפניו הדרך להגשת ערר (בסוגיה זו ובנוספות) בהליך בפני ועדת ערר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מתכנית הר/160/ת/4

בשומת המשיבה נערך תחשיב השבחה לפי 2 מרתפים בשטח 50 מ"ר כ"א, במקדם שווי 0.4 ולפי שווי מ"ר מבונה של 330 ₪ בהתבסס על 3 שומות מכריעות.

בשומת המבקש נטען שהתכנית אינה משביחה מכיוון שבהתאם לתחשיב המשיבה, לאו הוכחה עליית שווי.
עוד לטענתם, בהתאם לפירוט שטחים מבונים בתחום תכנית הר/5/3/600 שנערך בחוות דעת של שמאי מקרקעין מר שאול רוזנברג (ב-2003) ומר מיכה איתן (ב-2008), שנים רבות לאחר אישור התכנית, עולה כי בתחום התכנית לא נוצלו כל זכויות הבניה העיליות, קל וחומר שלא הזכויות למרתפים. שמאי המבקש הפנו בעניין זה גם להחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב הלוי הנ"ל מיום 06.11.2024 בה קבע שהתכנית אינה משביחה. בכלל זה ציינו כי הוגש ערר כנגד החלטה זו במסגרתה דחתה ועדת הערר את בקשת המשיבה לקבוע השבחה לתכנית, וציינה שעל השמאי המכריע לנמק מדוע הוא חולק על עמדות שמאים מכריעים אחרים בתחום התכנית.

שמאי המשיבה התייחס במסמך תגובתו, ולטענתו שומות מר רוזנברג ומר איתן נערכו לטובת אנשים פרטיים במסגרת התנגדות לתכנית הר/5/3/600 ולכן, אין בהן בכדי להוות אסמכתא, לקביעה שהתכנית אינה משביחה. עוד לטענתו שמאים מכריעים קבעו כי מדובר בתכנית משביחה. מדובר בתוספת זכויות שתוגברה בהמשך בתכנית הר/במ/3/600 בשנת 1991. אשר לערר על שומתו המכרעת של מר יעקב הלוי, ציין כי ועדת הערר קבעה כי נפלו פגמים מהותיים בשומה המכריעה ואולם הוסכם על פשרה לאור גילה המבוגר של בעלת הזכויות (ציטט בהרחבה מפרוטוקול הועדה – ש.ש).

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת המשיבה במלואה.
ככלל, תוספת זכויות מהווה מרכיב משביח. לזכויות בניה יש שווי. לגבי השווי יכולה להיות מחלוקת, אולם ככלל, ברור שקונה מרצון יסכים לשלם תמורה נוספת (מבלי להיכנס לשיעורה) בגין זכות לבניית מרתף בשטח 50 מ"ר, ביחס לנכס זהה, לגביו זכות זו לא עומדת. גם בעובדה שזכויות מוקנות לא מנוצלות, אין בכדי לאיין את ההשבחה הנובעת מהשווי של אותן זכויות בניה.
עוד ככלל, תכניות בניין עיר נערכות ומאושרות כנגד זיהוי צורך/דרישה של התושבים, ולא יש מאין. העובדה ששנים בודדות לאחר אישור התכנית אושרה תכנית בה כבר הוקנו זכויות למרתף במלוא קונטור הקומה, רק מחזקת את הצורך/הדרישה, ובהתאמה כי מדובר במרכיב משביח.
עיינתי בהחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה בחוות דעתו, ובנוסף בהחלטת הגב' רינת וויס מיום 01.10.2023 שנערכה לגו"ח 6407/490 - מגרש 307 ע"פ הר/5/3/600 ובהחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק מיום 29.11.2023 שנערכה לגו"ח 6412/1026 – מגרש 314 ע"פ הר/5/3/600, מצאתי כי התחשיב כפי שנערך ע"י המשיבה דכאן – ובכלל זה שטחים לחיוב, מקדם שווי וערכי שווי מ"ר מבונה - סביר.
עוד למותר לציין, כי בשומת המבקש לא הייתה מחלוקת קונקרטית על השטחים/מקדמי שווי/ערכי שווי כפי שהוצגו בתחשיב המשיבה. המחלוקת כאמור הייתה עקרונית - לעניין החיוב, ע"ב טענות, כי לא הוכחה עליית שווי ולא ניכרה בניה של מרתפים בסביבה לאורך שנים רבות לאחר אישור התכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לאור המפורט לעיל להלן תחשיב ההשבחה מתכנית הר/160/ת/4:</u>

מרכיב	שטח במ"ר	יח"ד	מקדם שווי	סה"כ אקו'
מרתפים	50	2	0.4	40
שווי מ"ר מבונה ב-₪	330			
השבחה מלאה לחלקת מקור 31, ב-₪	13,200			
חלק יחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה למגרש 31	21.679%			
יתרת זכויות שטרם נישומו	42%			
השבחה ב-₪	**1,202**			
היטל השבחה ב-₪	**601**			

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מתכנית הר/במ/3/600

שמאי הצדדים הציגו תחשיב השבחה, בו הביאו בחשבון במצב קודם את אפשרות הבניה בחלקה, בשטח של 8,107 מ"ר ביעוד חקלאי למחצה ובמצב החדש את אפשרות הבניה בחלקה בשטח של 4,800 מ"ר (נטו) בבינוי של 19 יח"ד.

מעבר למחלוקות שמאיות לעניין מקדמי שווי חצרות בשני מצבי התכנון, יחוס שווי למבנה עזר במצב קודם ומקדם הפחתה לקרבה לשב"צ, המחלוקת העיקרית בין שמאי הצדדים היא באשר לחישוב השטח האקו' במצב קודם.

בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון אפשרות בינוי בחלקה, של 220 מ"ר ב-2 יח"ד, עם מרתף 50 מ"ר לכל יח"ד, שמאי המבקש טוענים לאפשרות בינוי נרחבת הרבה יותר. לטענתם מדובר על חלקה בשטח של 8,107 מ"ר ולכן ניתן לחלקו ל-4 מגרשי משנה (רעיוניים) בשטח של 2,075 מ"ר כ"א. בכך תאפשר בניה של יח"ד בשטח 220 מ"ר + מרתף 50 מ"ר, בעל מגרש רעיוני כאמור.

בחישובים בהתאם למפורט קיבלו שמאי המשיבה כי השטח האקו' במצב הקודם כ-1,220 מ"ר בעוד ששמאי המבקש קיבלו כי השטח האקו' במצב הקודם הוא כ-2,485 מ"ר.

במצב החדש המחלוקת פחות מהותית, עת בתחשיב המשיבה השטח האקו' (לפי הפחתה בגין קרבה לשב"צ) 4,350 מ"ר ואילו בשומת המבקש השטח האקו' 4,308 מ"ר.

שמאי המשיבה התייחס במסמך תגובתו ולטענתו:

א. ככל ותתקבל טענת המבקש יש לחשב את ההשבחה מתכנית הר/160/ת/4 לפי 4 מרתפים ולא 2.

ב. פרשנות הבכורה לתכנית נתונה בידי הועדה המקומית.

ג. ככל שהמבקשים טוענים לפרשנות שגויה של הוראות התכנית, היה עליהם לפנות להליך בפני ועדת ערר.

<u>מצב קודם</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל במקרה זה, את עמדת המשיבה ואסביר:

ראשית, אני מקבל את עמדת המשיבה לפיה פרשנות הבכורה של תכנית נתונה בידה. שמאי המבקש הפנו בהרחבה בפרוטוקול הדיון, לפסקי דין בהם נדונה סוגיה זו של פרשנות תכנית, ואולם גם מציטוטי הפסיקות אליהן הפנו עולה תמונה ברורה כי תכנית בניין עיר, היא בגדר חיקוק וכי בתי המשפט לערכאותיהם השונות, הם הפרשנים המוסמכים של הדין לרבות של תכניות שהן כאמור חיקוק, ואולם לועדה המקומית משקל רב בפרשנות תכנית (גם אם לא מכריע), כאשר עלינו לבחון אם פרשנות הועדה המקומית סבירה ומתאימה לכללי הפרשנות הרגילים.

מציטוטי המבקש עולה, כי ככל שהמבקש חולק על פרשנותה של הועדה המקומית, היה עליו לפנות לערכאות המשפטיות הרלבנטיות – ואולם לא עשה זאת.

שנית, אני מוצא בפרשנות המשיבה כפרשנות סבירה מאוד, נוכח הוראות התכנית והעובדה שמדובר בחלקה ביעוד חקלאי למחצה.

שלישית, מנסיוני המקצועי בשומות השבחה בהן נדונו תכניות, שהתירו בחלקות גדולות בינוי מצומצם (המוגבל בשטח כבמקרה שבעניינו) קביעת השווי השמאי נעשה בהתאם להיקף הבינוי המצומצם על פני כל שטח החלקה (בהתאם לגישת המשיבה דכאן) ולא בהתאם לחלוקה רעיונית של מגרשים, שהלכה למעשה במועד הקובע היא חלוקה רעיונית תיאורטית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רביעית, בחנתי את השומות המכריעות שנערכו במתחם במטרה למצוא שומות בהן היה מדובר בשטח חלקה גדול, שרעיונית בהתאם לגישת המבקש, היה ניתן לחלוקה. בבחינתי מצאתי כי בהחלטתה של גב' רינת וויס מיום 01.10.2023 לגו"ח 6407/490 מגרש 307 בהתאם לתכנית הר/5/3/600 קבעה השמאית המכריעה, ביו היתר, את ההשבחה לתכנית הנדונה שבענייננו הר/במ/3/600. בקביעתה אימצה את ההשבחה שנטענה ע"י המשיבה.
להלן תחשיב השווי במצב קודם בהתאם לשומת המשיבה (בהליך בפני גב' רינת וויס) אותו כאמור אימצה השמאית המכריעה.

שטח חלקה נטו בניכוי הפרשות לצורכי ציבור- 12,656 מ"ר

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי (2 יח"ד)	220	1.00	220
מרתף (50 מ"ר* 2 יח"ד)	100	0.40	40
מבנה עזר (5%)	633	0.35	221
חצר גרעינית עד 500 מ"ר	500	0.25	125
חצר שולית 500-2,000 מ"ר	1,500	0.15	225
חצר שולית מעל 2,000 מ"ר	9,803	0.10	980
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			1,812 מ"ר אקו'

בעניינו חלוקים שמאי הצדדים גם בעניין שטח החצר הגרעינית והשולית ומקדם השווי שלהן, וגם בעניין ייחוס שווי במצב הקודם למבנה עזר (בשומת המשיבה לא הובא בחשבון, בשומת המבקש כן).

לאחר שבחנתי את הדברים אני מוצא לנכון לאמץ את השטחים ומקדמי השווי כפי שנקבעו ע"י המשיבה בהליך בפני השמאית המכרעת הגב' רינת וויס במגרש 307, כמפורט בטבלה לעיל. בהתאם לתחשיב זה יובא בחשבון במצב קודם שווי למבנה עזר. שטח חצר גרעינית בשטח 250 מ"ר לכל יח"ד ושטח חצרות מעבר לכך – מהווה שטח חצר שולי.

<u>לאור המפורט לעיל, להלן שטח אקו' במצב קודם</u>:

שטח מגרש במ"ר	**8,107**				
מרכיב	**%**	**שטח במ"ר**	**יח"ד**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
עיקרי		220		1	220
מרתף		50	2	0.4	40
מבנה עזר	5%	405.35		0.35	142
חצר גרעינית 250 מ"ר ליח"ד		500		0.25	125
חצר שולית עד 2,000 מ"ר ל-2 יח"ד		1,500		0.15	225
חצר שולית מעל 2,000 מ"ר ל-2 יח"ד		5,482		0.1	548
סה"כ שטח אקו' במצב קודם, במ"ר		**1,300**			

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חדש</u>

מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי הם חלוקים ב-3 פרמטרים הרלבנטיים לחישוב ההשבחה:

א. יחוס שווי לחניה (בשומת המבקש הובא בחשבון שווי לחניה לפי 18 מ"ר ליח"ד, בשומת המשיבה לא).

ב. שטח חצר (נגזרת של יחוס שווי נפרד לחניה מקורה כאמור).

ג. מקדם ההפחתה בגין קרבה לשב"צ.

בהתייחס למחלוקת שבסעיפים א ו-ב לעיל, מעיון בהוראות התכנית אני מקבל את עמדת המבקש לייחוס שווי נפרד לחניה מקורה לפי 18 מ"ר ליח"ד. שטח זה יקוזז משטח החצר.

בהתייחס למקדם ההפחתה בגין קרבה לשב"צ, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.9, בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם 0.97. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת המשיבה בסוגיה זו, זאת נוכח מיקום החלקה בקרבת שב"צ וכביש (רחוב סוקולוב).

כפי שצוין ע"י שמאי המשיבה, גם בהחלטת השמאי המכרעת הגב' רמה מאור מיום 28.01.2024, החלטה בה חלקות המקור היו 32 ו-78 בגוש 6407 (החלקות גובלות בחלקת מקור 31 שבענייננו ממערב), וגם בהחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק למגרש 314 נקבע מקדם הפחתה זהה.

<u>לאור המפורט לעיל, להלן שטח אקו' במצב חדש</u>:

שטח מגרש במ"ר	**4,800**			
מספר יח"ד	**19**			
מרכיב	**%**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
עיקרי		2,880	1	2,880
מרתף ראשי		950	0.4	380
מרתף שולי		730	0.32	234
מבנה עזר	10%	480	0.35	168
חצר משק		285	0.35	100
חניה		342	0.35	120
חצר		2,013	0.25	503
סה"כ שטח אקו' במצב חדש, במ"ר			4,384	
סה"כ שטח אקו' במצב חדש לאחר הפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש, במ"ר		0.9	**3,946**	

הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה.

החלק היחסי לחיוב, נקבע ברישא להחלטתי.

<u>לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב ההשבחה מתכנית הר/במ/3600</u>:

מרכיב	**תוצאה**	
השבחה במ"ר אקו'	2,646	
שווי מ"ר מבונה ב-₪	525	
השבחה מלאה לחלקת מקור 31, ב-₪	1,389,062	
השבחה בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308	301,138	21.679%
השבחה בהתאם ליתרת הזכויות שטרם נישומו	**126,478**	42%
היטל השבחה ב-₪	**63,239**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מהחלטה 95008

בשומת המשיבה הובהר כי בבחינת היקף זכויות הבניה בין שני מצבי התכנון (לפני ואחרי החלטת המליאה) נמצא שלא חלה השבחה.
בשומת המבקש הוסכם, שלא מדובר בהחלטה משביחה, אם כי שמאי המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר 8113/11 דבורה לוי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל, לפיה לא ניתן לגבות היטל השבחה מהחלטת מליאה שלא פורסמה ברשומות.
במקרה דנן מתייתר הצורך לדון בטענת שמאי המבקש מאחר ובלאו הכי הצדדים מסכימים שההחלטה אינה משביחה בהיבט ש"ש שהתירה (ביחס למצב קודם).

ההשבחה הנובעת מתכנית הר/1002

בשומת המשיבה הובא בחשבון תחשיב השבחה לפי 30 מ"ר עליית גג בכל אחת מ-19 יחידות הדיור, במקדם שווי 0.7 ולפי שווי מ"ר מבונה של 2,450 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שטח של 25 מ"ר לעליית גג (הופחתו 5 מ"ר גרם מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב – 1992 סעיף 4(ג). בכלל זה הפנו להחלטות השמאים המכריעים מר יעקב הלוי ומר עומר סרחאן. כמו כן, הובאה בחשבון ההפחתה במקדם 0.97 בגין הקרבה לשב"צ.

הצדדים אינם חלוקים על שווי מ"ר מבונה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לעניין השטח לחיוב, אך גם את טענת שמאי המבקש לעניין הפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש.
בעניין שטח עליית הגג, אני נוהג לחייב לפי מלוא שטח חדר היציאה לגג/עליית הגג. אני סבור כי שטח גרם המדרגות המוביל לעליית הגג/חדר יציאה לגג מהווה חלק אינטגרלי משטח יחידת הדיור, בדיוק כפי שמיוחס למפלס בדירה בו קיים גרם מדרגות שמוביל למפלס נוסף.
מעיון בהחלטות שמאים מכריעים במתחם, מצאתי כי שטח עליית הגג שהובא בהן בחשבון לצורך חישוב ההשבחה, אף הוא היה 30 מ"ר (ראה למשל החלטת הגב' רמה מאור במגרשים 311-309, החלטת הגב' רינת וויס במגרש 304, החלטת הגב' רינת וויס במגרש 307 והחלטת מר גיא צדיק במגרש 314).
בעניין ההפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש יובא בחשבון מקדם ההפחתה שנקבע על ידי לתכנית הר/במ/3/600.

לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב ההשבחה מתכנית הר/1002:

מרכיב		שטח במ"ר	יח"ד	מקדם שווי	סה"כ אקו'
עליית גג באזור מגורים ב'		30	19	0.7	399
שווי מ"ר מבונה ב-₪		2,450			
הפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש	0.9				
השבחה מלאה לחלקת מקור 31, ב-₪	879,795				
השבחה בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308	21.679%	190,733			
השבחה בהתאם ליתרת הזכויות שטרם נישומו	42%	**80,108**			
היטל השבחה ב-₪		**40,054**			

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מהחלטה 20070007

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עם אישור החלטת המליאה נוספו 105 מ"ר אקו' של שטחי שירות, להן יוחס מקדם אקו' של 0.24. שמאי המשיבה קיבל תוספת שטחים אקו' של ש"ש כאמור, ע"ב בחינת ש"ש למבנה עזר, מרתפים (לפי 12 מ"ר ליח"ד), חניה וחצר משק במצב קודם, ביחס לש"ש בשיעור 50% מהשטח העיקרי במצב חדש. בחישוב כאמור לעיל לפי שווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪ קיבל כי ההשבחה 80,640 ₪ ולחלק היחסי הנישום 7,343 ₪.

לטענת שמאי המבקש, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין החלטה זו. הנימוקים לכך זהים לאלו שטען בנוגע להחלטה 95008 (העדר פרסום והיעדר ההחלטה במידע התכנוני).

שמאי המשיבה התייחס במסמך תגובתו וטען כי בהחלטה גדל שיעור שטחי השירות מ-30% במצב קודם ל-50%. אשר לטענה בדבר העדר הפרסום, טוען כי מדובר בטענה משפטית, אשר הייתה צריכה להיטען בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע. עוד לטענתו העדרה במידע התכנוני נובע מכך שבמידע התכנוני מופיעה תכנית הר/5/3/600 אשר שינתה את יעוד הקרקע למגורים ג' וקבעה זכויות בניה עיקרי + שירות.
עוד הפנה בעניין זה להחלטות שמאים מכריעים וציטט מהן.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בשומות מכריעות שנערכו במתחם, ועל אף שמצאתי כי ברובן המוחלט נקבעה השבחה מהחלטת מליאה זו, אני מוצא, כי על הצד הזהיר, אין מקום במקרה זה לגביית היטל השבחה וזאת מ-3 טעמים:

א. מעיון באתר ההנדסה לא איתרתי את החלטת המליאה הנדונה, ואולם בשומת המשיבה צוין בפרק התכנוני כי החלטת המליאה מוסיפה שטחי שירות לכדי 50% מהשטח העיקרי <u>למבנים שנבנו לאחר מרץ 1992</u>.
בעניינו במועד הקובע המקרקעין מהווה חלק מחלקה 31 שהינה חלקה בלתי מבונה.

ב. בשומת המשיבה הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי במצב קודם הותר מרתף בשטח 12 מ"ר ליח"ד (סה"כ 228 מ"ר), ואולם במצב הקודם שבעניינו, <u>גם בהתאם לתחשיבי ההשבחה בגינם משלם הנישום היטל השבחה (ראה תחשיב השבחה לתכנית הר/במ/3/600)</u>, חושב מרתף לפי שטח קונטור קומת קרקע, בהיקף נרחב הרבה יותר (לפי תכסית קומת קרקע של 35% משטח החלקה = 1,680 מ"ר).

ג. חישוב ההשבחה מתוספת ש"ש, ככל שקיימת, אינה מתאיינת, שכן לאחר אישור ההחלטה דנן, אושרה תכנית (המהווה חלק מהמצב החדש), אשר שינתה את יעוד הקרקע וקבעה זכויות בניה הן של שטח עיקרי והן של <u>שטח שירות</u>.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מתכנית הר/5/3/600

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במקרה הנדון התכנית משביחה בסך של 659,262 ₪.
זאת בהתבסס על שווי מצב קודם של 1,600,000 ₪ קרקע ליח"ד X 19 יח"ד X הפחתה במקדם 0.9 בגין קרבה לשב"צ X חלק יחסי של מגרש 308 מכלל ההקצאה של חלקה 31 ושווי מצב חדש לפי שווי קרקע ליח"ד של 625,000 ₪ X 50 יח"ד, בדחיה של שנתיים לפי 6% שנתי X החלק היחסי של הנישום במגרש 308. את ההשבחה הגולמית שקיבל לפי החישוב לעיל הכפיל בחלק של 42% (יתרת הזכויות שטרם נישומו) וב-88.84% פטור מממ"ד.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה במקרה זה.
במצב הקודם הובא בחשבון שווי זה לקרקע ליח"ד (1,600,000 ₪) אלא שלטענת שמאי המבקש יש לקזז את שווי הממ"ד בשני מצבי התכנון. לפיכך הופחת סך של 65,000 ₪ מהשווי האמור לקרקע ליח"ד. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 3% בגין קרבה לשב"צ. סך השווי של חלקה 31 בהתאם למפורט לעיל הוכפל בחלק היחסי בהקצאה. במצב החדש הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד של 580,000 ₪ בהפחתת 60,000 ₪ בגין שווי ממ"ד. השווי האמור לקרקע ליח"ד (520,000 ₪) הוכפל במספר יח"ד המוקצות במגרש 308 (13.84 יח"ד), במקדם 0.97 בגין מורכבות מימוש[30] ובמקדם נוסף של 0.89 בגין דחיה לבינוי ופיתוח. בחישוב כמפורט לעיל התקבל בשומת המבקש כי השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש.

בתגובת המשיבה, התייחס שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש תוך שציין שלא ברורה כלל הטענה בדבר "עודפי תמורות" מדובר. קיימת טבלת איחוד וחלוקה ללא תשלומי איזון. עסקאות קומבינציה שנחתמו, לא יכולות להוות ראיה כלשהי לעניין הפחתה במרכיב ההשבחה. בכלל, ההתקשרות החוזית בין בעלי הזכויות ליזם (בין אם במכר ובין אם בעסקת קומבינציה) אינם חלק מהשיקולים שיש להביא בחשבון בעת עריכת תחשיב לאומדן השבחה, נכון למועד הקובע.
אשר להפחתת שווי הממ"דים בשני מצבי התכנון, לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון פטור לממ"ד רק בעת בקשה להיתר. לטענת שמאי המשיבה המתודולוגיה בה מיישמים שמאי המבקש את הפטור לממ"ד מביאה לחישוב השבחה בחסר, שכן במצב הקודם שמאי המבקש מנכים רק 19 ממ"דים בעוד שבמצב החדש הבקשה להיתר מיוחסת עבור 50 ממ"דים. דהיינו, לא קיימת הלימה בין הפטור שניתן במצב הקודם לבקשה להיתר. לפיכך, לטענת שמאי המשיבה יש לחשב את ההשבחה ללא פטור לממ"ד, ואז לבצע את הקיזוז בגין הממ"דים בהתאם לשטחים שבבקשה להיתר.

במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים, טענו שמאי המבקש כי ברגע שנישום מקבל הקצאה חלקית במספר מגרשי תמורה הרי שהקצאה זאת מורכבת ביחס למצב התכנוני הקודם, נישום שמקבל שברי יחידת דיור ואלו נכנסים לדירת מושאע עם היזם ויתר בעלי הזכויות, במסגרתו נקבע מנגנון מכירה, חלק מהתמורה מוגבלת, גם אם תמכר דירת המושאע החוצה, הרי שמדובר בתשלום מס כפול [גם היטל השבחה וגם מס שבח].
אשר להפחתה לשטחי ממ"ד, טוענים כי תחשיבו של שמאי הוועדה לדעתם שגוי, הפטור ממ"ד קיים ב – 2 מצבי תכנון, גם בפס"ד מגדלי חשדר. לבוא ולנכות רק ממדים בהיתר, בעצם מגדיל באופן מלאכותי את השבחה

[30] **במגרש 308 יש בעלי זכויות נוספים מחלקות מקור שונות, יחסי הקומבינציה בעלים'/יזם במתחם אינה אחידה, כתוצאה מיחסי הקומבנציה השונים וחוסר האחידות בין בעלי הזכויות, יווצרו "עודפי ניקוד" בדירות "מושעא" אשר לאחר מכירתן התמורה המחולקת תהיה מחויבת במס.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לנשום, היות ולא מביא בחשבון את מלוא השטחים המוקנים לו ב – 2 מצבי התכנון מכח חוק. עוד ציינו כי עבור נישומים במגרש 312 שמאי הוועדה חישב את הפטור לפי גישתם [לעניין עקרון שווין המס אפליה בן נישומים] גישה זאת אף התקבלה ויושמה על ידי השמאית המכרעת הגב' אוולין דוידסון שממה במגרש 312.

שמאי המשיבה התייחס אף הוא בדיון וטען ביחס לטענה של מורכבות הקצאה, כי הקצאות נבחנות במסגרת לוחות האיזון, ככל שיש טענות אלו ואחרות היה על המבקש להגיש התנגדות. כל הליכים של בעלי הזכויות והסכמים מול יזם הם הסכמים ביניהם ואינם יכולים לשמש חלק מהנחות עבודה שאנו עורכים היטל השבחה. אשר להפחתה בעניין שטחי ממ"ד, אנו בוחנים את שטחי ממ"ד ביחס להיתר ומה שמבוקש. ולא ביחס לשטחי ממ"ד שלא נתבקשו בבקשה להיתר. זאת המתודולוגיה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בשומות מכריעות שנערכו במתחם, להלן החלטתי:

<u>מצב קודם</u>:

הצדדים מסכימים בעניין שווי קרקע ליח"ד. המחלוקת ביניהם נעוצה ב-3 פרמטרים: מקדם הפחתה בגין קרבה לשב"צ, חלק יחסי לחיוב, אופן הפחתת שווי הממ"דים נוכח הפטור הקיים לאור המימוש הנדון שהינו מימוש בהיתר בניה.

בעניין מקדם ההפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש ובעניין החלק היחסי לחיוב כבר הכרעתי, ראה החלטתי בסוגיות הללו לעיל. לפיכך, הסוגייה שנותרה במחלוקת לצורך קביעת השווי במצב הקודם היא אופן הפחתת שווי הממ"דים.

בבחינת ההפחתה שיוחסה לממ"דים, מעיון בתחשיב שבשומת המשיבה, עולה שהחיוב בוצע בו לפי שיעור של 88.84% <u>אשר הוחל על ההשבחה המלאה</u>, דהיינו מקדם החיוב כאמור לעיל, לפי 88.84%, זהה בשני מצבי התכנון. במילים אחרות, בהקשר לענייננו, החיוב במצב קודם, בוצע לפי 88.84% קרי, ההפחתה בגין הממ"דים היא בהתאם להשלמה ל-100% - בגבולות 11.16%.

מעיון בתחשיב שבשומת המבקש, עולה שהחיוב בוצע בו במצב הקודם, לפי שיעור של 95.93% (לפי שווי קרקע ליח"ד של 1,535,000 ₪ ללא ממ"ד ביחס לשווי קרקע ליח"ד 1,600,000 ₪), קרי ההפחתה בגין הממ"דים היא בהתאם להשלמה ל-100% - בגבולות 4.07%.

אני מקבל בעניין זה את טענת שמאי המבקש לפיה יש לקבוע את שיעור הפטור בכל מצב תכנוני לגופו, אלא שאיני מסכים עם שיעור ההפחתה כי שבא לידי ביטוי בתחשיב.

במצב קודם מדובר ב-19 יח"ד בשטח עיקרי של 2,880 מ"ר. שטחי ממ"ד ל-19 יח"ד = 19 X 12.5 מ"ר = 237.5 מ"ר. לפיכך, בנטרול הממ"דים שיעור החיוב צריך להיות (237.5 מ"ר + 2,880 מ"ר)/2,880 מ"ר = 92.38%.

<u>מהמקובץ להלן שווי מצב קודם:</u>

מצב קודם		מקדם/%
מס יח"ד	19	
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	1,600,000	
לאחר הפחתת שווי ממ"דים, ב-₪	1,478,080	92.38%
לאחר הפחתה בגין קרבה לשב"צ וכביש, ב-₪	1,330,272	0.9
שווי מצב קודם בהתאם לחלק היחסי של מגרש 308 מההקצאה של חלקה 31	**5,479,454**	21.679%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חדש</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד 625,000 ₪ X 50 יח"ד X 0.89 דחיה של שנתיים X 27.68% חלקו היחסי של הנישום במגרש 308. הפחתת שווי הממ"דים הובאה בחשבון ע"י חיוב בשיעור של 88.84% כמפורט לעיל.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד 580,000 ₪ X 13.84 יח"ד X 0.89 דחיה של שנתיים X 0.97 מורכבות מימוש, כאשר הפחתת שווי הממ"דים הובאה בחשבון ע"י חיוב לפי שווי קרקע ליח"ד של 520,000 ₪, קרי הפחתת 60,000 ₪ משווי קרקע ליח"ד כולל ממ"ד של 580,000 ₪.

לאור האמור, עולה למעשה שהצדדים אינם חלוקים באשר להקצאה במגרש (27.68% X 50 יח"ד = 13.84 יח"ד) ובאשר למקדם הדחיה. המחלוקת בין הצדדים היא באשר לשווי קרקע ליח"ד ובאשר להפחתת שווי הממ"דים. בהתייחס להפחתת שווי הממ"דים, בהתאם למתודולוגיה שקבעתי לחיוב במצב קודם, על החיוב במקרה זה להיות בשיעור של 90.2% (לפי תב"ע שטח עיקרי ליח"ד 115 מ"ר, בתוספת ממ"ד 127.5 מ"ר, דהיינו 127.5 מ"ר/115 מ"ר = 90.2%).

אלא שבענייננו המצב החדש מהווה בקשה להיתר, ולכן על בחינת ההשבחה להיות בהתאם לשטחים המבוקשים. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שאושרה, שטח עיקרי מבוקש 5,795.56 מ"ר[31] (ללא שטחים עיקריים המשמשים לממ"דים), שטח ממ"דים 728.37 מ"ר. סה"כ שטח פלדלת 6,523.93 מ"ר. מכאן, כי שיעור החיוב הינו 88.835% = 5,795.56/6,523.93 כבשומת המשיבה.

אשר לשווי קרקע ליח"ד (כולל הממ"ד) עיינתי בשומות המכריעות שנערכו במתחם ולהלן הממצאים:

שמאי/ת מכריע/ה	מגרש	שווי קרקע ליח"ד עם ממ"ד ב-₪	שווי קרקע ליח"ד ללא ממ"ד ב-₪
מר גיא צדיק	314	660,000	
גב' אוולין דודזון שמאמה	312		541,000
מר יעקב הלוי	313	660,000	
גב' רינת וויס	304	600,000	543,307
	307	600,000	543,307
גב' רמה מאור	309-311	652,476	
ממוצע		**634,495**	

שמאי המבקש מפנים לשומה מכריעה שנערכה ע"י מר אייל יצחקי למגרש הנדון[32]. מעיון בשומה זו עולה שהשמאי המכריע הביא בחשבון שווי קרקע ליח"ד של 625,000 ₪ <u>במגרש הנדון</u>, על כל מאפייניו לרבות מיקום הפונה לרחוב הנשיאים ולרחוב אהבה, לרבות הרכב הבעלויות ולרבות ההקצאה הכוללת חלקי יחידות.

שמאי המבקש הפחיתו משווי זה 7% בגין מאפייני המימוש בפועל, אי ניצול שטחים עיקריים והצורך בתוספת שטחי שירות תת קרקעיים. איני מקבל את טענתם להפחתה מהשווי שנקבע בשומתו המכרעת של מר אייל יצחקי למגרש הנדון. בנוסף, כל ערכי השווי לקרקע ליח"ד שנקבעו בשומות המכריעות המצוינות בטבלה לעיל, הן גם כן, ליחידות דיור בשטח עיקרי של 115 מ"ר בדיוק כפי שבמגרש הנדון. שינויים כאלה ואחרים ביחס

[31] **5,637.7 מ"ר + 157.86 מ"ר.**

[32] **מיום 29.03.2017 גו"ח 6407/224.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לתב"ע ככל שהתבקשו, הם שינויים סובייקטיביים "מעבר לתב"ע", והדיון בנוגע להן יעשה בנפרד במסגרת ההקלות שהתבקשו. השווי האמור משקף יח"ד סטנדרטית במגרש.
מכיוון שבשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד של 625,000 ₪ כבשומת מר אייל יצחקי במגרש הנדון, ושווי נמוך מהממוצע במתחם, אני מאמץ במקרה זה את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>מהמקובץ להלן שווי מצב חדש:</u>

מצב חדש		מקדם/%
מס יח"ד	50	
החלק היחסי של הנישום במגרש 308	13.84	27.68%
שווי קרקע ליח"ד ב-₪	625,000	
לאחר הפחתת שווי ממ"דים, ב-₪	555,221	88.835%
דחיה		0.89
שווי מצב חדש בהתאם לחלק הנישום במגרש 308, ב-₪	**6,838,994**	

<u>לאור המפורט לעיל, להלן תחשיב ההשבחה מתכנית הר/5/3/600:</u>

השבחה ב-₪ בהתאם לחלק היחסי של בעל הזכויות	1,359,540	
השבחה ב-₪, בהתאם ליתרת הזכויות שטרם נישומו	**571,007**	42%
היטל השבחה ב-₪	**285,503**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ההקלות, כדלקמן:

א. תוספת 4 יח"ד: ביטול שטח שולי, יצירת יח"ד נוספות, שיפור תכנוני כתוצאה מניצול יעיל יותר של שטחי הבניה.

ב. הקלה בתכסית גודל מרתף וחלחול: הבקשה כוללת הקמת מרתף חלקי מעבר ל-2 קומות המותרות בתב"ע. לאור האמור מדובר במרכיב השבחה זניח.

ג. הקמת מחסנים בקומת המגורים: השבחה במקדם 0.2 בין מחסן במרתף למחסן בקומות.

ד. ניוד שטח מקומות תחתונות לקומת הגג: גמישות תכנונית וחלוקה טובה יותר של זכויות בניה.

ה. הקמת חדר יציאה לגג ללא נסיגה ממעקה הגג הפנימי: גמישות תכנונית וניצול טוב יותר של שטח המרפסת.

ו. גובה חדרים על הגג: שיפור תחושת הרווחה. חישוב שיפור לפי מקדם השבחה של 1.5% לכל 10 ס"מ תוספת גובה נטו.

ז. הקמת פרגולות ללא נסיגה ממעקה הגג: אפשרות לקירוי של שטח נוסף הצמוד לחדרי היציאה לגג ובכך להגדיל את אפקטיביות השימוש. מקדם השבחה 10%.

חישוב ההשבחה נערך בשומת המשיבה לפי שווי מ"ר מבונה של 11,500 ₪.

בהתאם לאמור סך ההשבחה בשומת המשיבה 1,442,641 ₪.

לטענת שמאי המבקש, ביום 27.12.2020 אושרה תכנית בנ/5/3/600 הכוללת הנחיות מחייבות ונספחים מחייבים שיצרו שינויים ואילוצים למגרשים. התייחסו לכל הקלה פרטנית תוך שלטענתם, ההקלות המשביחות הן ההקלות לתוספת 4 יח"ד, לניוד מחסנים דירתיים ולניוד שטחים לחדרי הגג בלבד. כמו כן, טוען לשווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪. בהתאם לתחשיבו סך ההשבחה מההקלות הללו, לאחר הפחתת עלויות עודפות בגין חניות, הוא 248,352 ₪.

שמאי הצדדים התייחסו, במסמך תגובת שמאי המשיבה, בדיון ובמסמכי ההשלמה/מיילים ששלחו לאחר הדיון, להפרכת טיעוני הצד שכנגד ולאישוש טיעוניהם.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

הגדלת מס' יח"ד מ-50 ל-54

בהיבט השטח האקו' הנוסף המחלוקת בין הצדדים זניחה. בהתאם לשומת המשיבה תוספת השטח האקו' 401.46 מ"ר X 0.15 = 60.22 מ"ר אקו'. בהתאם לשומת המבקש תוספת השטח האקו' 400 מ"ר אך מקדם ההשבחה 0.1 ולכן סה"כ תוספת השטח מההקלה 40 מ"ר אקו'.

מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי נקטו בשטח עיקרי שונה אותו חילקו פעם אחת ב-50 יח"ד ופעם שניה ב-54 יח"ד.

שמאי המשיבה הפחית מסך השטח העיקרי שהתבקש בבקשה (כולל שטח עיקרי למרפסות וממ"ד) שטח של 120 מ"ר חדרי יציאה לגג (לפי תב"ע) ואת יתרת השטח חילק ב-50 וב-54 כאמור לעיל.

שמאי המבקש הפחיתו מהשטח העיקרי למגורים שהתבקש בבקשה (ללא מרפסות וללא ממ"דים) שטח של 270 מ"ר (120 חדרי יציאה לגג לפי תב"ע + 150 מ"ר שנוידו לטובת חדרי יציאה לגג) ואת יתרת השטח חילקו ב-50 וב-54 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מאחר ומדובר בשטח שולי של דירות, אביא בחשבון את השטחים העיקריים שהתבקשו (למגורים ולממ"דים). אשר להפחתה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. ההקלה לניוד שטחים לחדרי יציאה לגג (כ-150 מ"ר) תחושב בהתאם להשבחה בין היות השטחים הללו טרם אישור ההקלה, כחלק מהדירות שבקומות הבניינים, לבין היותם לאחר אישור ההקלה לניוד, כשטחים המשמשים לחדרי יציאה לגג. לכן, בהשלכה לענייננו מדובר בשטח של כ-150 מ"ר המשמש כשטח עיקרי של הדירות בשני מצבי התכנון.

לאור האמור טרם אישור ההקלה מדובר בשטח עיקרי של 5,589.87 מ"ר (5,637.70 מ"ר + 72.17 מ"ר בהפחתת 120 מ"ר חדרי יציאה לגג לפי תב"ע) בחלוקה ל-50 יח"ד = 111.8 מ"ר ובמצב החדש בחלוקה ל-54 יח"ד = 103.5 מ"ר. שטח לחיוב 8.3 מ"ר X 50 = 415 מ"ר.

אשר למקדם ההשבחה, לטענת שמאי המבקש מאחר ונוידו 150 מ"ר, הרי שהשפעת השוליות קטנה.

איני מקבל את הטענה, שכן כאמור בשלב זה הדיון אינו קשור לניוד. בשלב זה ההשבחה היא ביחס לשוליות שטחים שנוצרה עם תוספת יח"ד בבחינת כי שטח שולי הפך לעיקרי בדירות שבקומות הבניינים, ללא קשר לניוד. כאשר תיבחן ההשבחה הנובעת מהניוד, יובא בחשבון במצב קודם שטח עיקרי לא שולי, ביחס לשטח עיקרי כחדר יציאה לגג.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה מההקלה לפי תוספת שטח אקו' של 60.22 מ"ר. שטח זה משקף השבחה בשיעור של 14.5% ולכן אני מאמץ במקרה זה את סך ההשבחה של **60.22 מ"ר** כפי שנטען בשומת המשיבה.

<u>מיקום מחסנים דירתיים בקומה ראשונה</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי המחסנים בקומה הראשונה בכל אחד מהבניינים (36.26 מ"ר בבניין 3081 ו-34.75 מ"ר בבניין 3082). סה"כ שטח מחסנים 71.01 מ"ר במקדם השבחה של 20% = 14.2 מ"ר אקו'.

שמאי המבקש מאמצים את ההשבחה שבשומת המשיבה (שטחים ומקדם השבחה) אך טוענים שיש להפחית עלויות התאמה. לטענתם, הקמת המחסנים בקומות עיליות מחייבות התקנת ספרינקלרים, הארכת צנרת והתקנת דלתות אש (הפנו בעניין זה למייל אדריכל גיל לרר ממכון בקרה אלפא סטייט ולהוראות נציב כבאות מס' 550). לאור האמור הביאו בחשבון מקדם התאמה של 0.5 קרי ההשבחה לשיטתם מסתכמת ב-7 מ"ר אקו'.

לטענת שמאי המשיבה מדובר בהפחתה ערטילאית, שאינה מבוססת על מידע מוצק דיו. כך למשל לא הוצגו עלויות קונקרטיות ולא הוצג למשל אם אותם מתזים קיימים בקומות, ללא קשר למחסנים. לאחר הדיון שלחו אף הם מייל מאדריכל גיל לרר בעניין המתזים.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת המבקש כי עצם בניית המחסנים בקומה עילית, מצריכה התקנת דלתות אש, מתזים והארכת צנרת, שלא נדרשו, ככל והמחסנים היו נבנים במרתף, זאת בשים לב לשטח המחסנים הקטן מ-140 מ"ר (לפי המייל של האדריכל, שטח מחסנים של מעל 140 מ"ר גם אם מוקם בקומת מרתף, היה מחייב ספרינקלרים). יחד עם זאת מדובר בבניין המוגדר כרב קומות, ולפיכך מלכתחילה, דרישות המיגון בו הן ייחודיות.

להערכתי הפחתה בשיעור של 50% מההשבחה "הגולמית" המוסכמת על הצדדים (במקדם 0.2) חזקה מדי. סביר שמערכות המיגון, הנדרשות קונקרטית מהבינוי של המחסנים בקומה ראשונה, תשתלבנה בצורה כזו או אחרת עם מערכות המיגון שתוכננו מלכתחילה בבניינים נוכח הגדרתם כרבי קומות. לפיכך, אני בדעה כי הפחתה בשיעור של 25% היא סבירה. לאור האמור ההשבחה מהקלה זו היא בסך של **10.65 מ"ר אקו'** (71 מ"ר X 0.15).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניוד שטחים מזכויות עיקריות בקומות המגורים אל קומת חדרים על הגג

בשומת המשיבה הובא בחשבון ניוד של 75 מ"ר בבניין 3081 ו-74.98 מ"ר בבניין 3082. סה"כ ניוד של 149.98 מ"ר במקדם השבחה 0.2.

לטענת שמאי המבקש בהתאם לתכנית הר/5/3/600 אין מגבלה כמותית למספר דירות גג ואולם תכנית בנ/5/3/600 היא שהגדירה את פיצול המגרש לשני בנייני מגורים בצורת "ר". מכח אילוץ זה נצרכו שתי דירות גג בכל בניין.

בתחשיב ההשבחה שהציגו, הובא בחשבון שטח מבוקש של 269.98 מ"ר בהפחתת 120 מ"ר (4 X 30 מ"ר) ו-20 מ"ר נוספים של 4 גרמי מדרגות X 5 מ"ר כ"א.

אשר על כן, בתחשיבם הביאו בחשבון שטח לחיוב של 129.68 מ"ר במקדם השבחה 0.1 (בגין הפסד מרפסת הגג). לפיכך, המחלוקת בין הצדדים היא הן לעניין השטח לחיוב והן לעניין מקדם ההשבחה.

שמאי המבקש התייחסו לתכנית בנ/5/3/600 ולאילוץ הבינוי שיצרה. על אף זאת בחישוב ההשבחה הביאו בחשבון שטחים זהים לאלו שהובאו בחשבון בשומת המשיבה למעט עניין ההפחתה הנטענת של שטח גרמי המדרגות.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, איני מקבל את טענת המבקש בשתי הסוגיות הללו.

<u>אשר לסוגיית השטחים:</u>

א. אנו בוחנים את הבקשה להיתר בהתאם לבינוי המבוקש. תצורת הבינוי המבוקשת היא מסוימת (ללא קשר ממה היא נובעת) <u>וביחס אליה</u> התבקשה ההקלה לניוד השטחים.

ב. גם אם הייתי מקבל את טענת המבקש לעניין האילוץ של הבינוי בצורת "ר" (ואיני מקבל את הטענה – ד.ד) אזי סביר שגם בבינוי של 2 בניינים נפרדים בחלוקה של 50 יח"ד במספר הקומות המבוקש, היו נבנות 2 דירות עליונות בכל בניין, קרי כך או כך מדובר ב – 4 X 30 מ"ר במצב קודם.

ג. במסגרת חישוב ההשבחה לתוספת 4 יח"ד, אף בשומת המבקש נערך חישוב שטחים עיקריים ע"ב הפחתה של 120 מ"ר מהשטח העיקרי הכולל המבוקש (ולא יותר מ-120 מ"ר, ככל והטענה היא שניתן היה לבנות יותר מ-4 דירות עליונות -ד.ד).

ד. מעיון בהקלה עצמה כפי שנדונה, השטחים הפרטניים כתובים באופן ברור וחד משמעי ולפיהם תוספת השטח היא ביחס ל-120 מ"ר במצב קודם

5. ניוד שטחים מזכויות עיקריות בקומות המגורים אל קומת חדרים על הגג
בסך כ-75 מ"ר לכל בניין לפי הוראות סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה –אין מניעה תכנונית לאשר, בהתאם למקרים דומים שאושרו במתחם זה.
מוצע בבנין A חדרים על הגג: יחידה 1: 65.17 מ"ר, יחידה 2: 69.83 מ"ר
- סה"כ 75 מ"ר שטח מבוקש לנייד.
מוצע בנין B חדרים על הגג יחידה 1: 67.38 מ"ר, יחידה 2: 67.60 מ"ר
- 74.98 מ"ר שטח מבוקש לנייד.

אשר לסוגיית הפחתת שטח גרם המדרגות, הרי שהתייחסתי לסוגיה זו במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית הר/1002.

יחד עם זאת בנוגע למקדם ההשבחה, אני בדעה כי מקדם השבחה של 20% יכול להתאים לדירות גג, אך בענייננו מדובר במפלס עליון של דירות דופלקס גדולות (שטח 2 דירות הדופלקס בכל בניין כ-380 מ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכיוון שבמצב קודם מדובר בשטחים לא שוליים ששימשו כשטח עיקרי לדירות רגילות ובמצב החדש מדובר בשטח המשמש כמפלס עליון של דירות דופלקס גדולות, אני בדעה כי מקדם השבחה של 0.15 משקף במקרה זה, באופן ראוי יותר, את ההשבחה הנובעת מהניוד.
מקדם 0.15 משקף מקדם 1 במצב קודם ומקדם 1.15 לשטחי מפלס עליון בדופלקס רחב מימדים, בשים לב שמרפסות הגג קיימות בשני מצב התכנון (לא נוצרו לראשונה במסגרת אישור ההקלה).
לאור האמור ההשבחה במקרה דנן:
75 מ"ר בבניין 3081 ו-74.98 מ"ר בבניין 3082, סה"כ 149.98 מ"ר במקדם השבחה 0.15 = **22.5 מ"ר אקו'.**

<u>בניה על הגג בקו חזית במקום בנסיגה של 2 מ'</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מדוד בתחום הנסיגה של 52 מ"ר במקדם השבחה של 10%, סה"כ שטח אקו' לחיוב 5.2 מ"ר.

בשומת המבקש ההתייחסות הייתה להקלה לניוד השטחים לקומת הגג ולהקלה בנסיגה ממעקה הגג, כמקשה אחת.

מאחר ולא קיבלתי את טיעוני המבקש לעניין אילוץ הבינוי שנוצר עם אישור בנ/5/3/600 הרי שאיני מקבל את הטיעון כי כתוצאה מכך נוצר הצורך לביטול הנסיגה כאמור.
שמאי המבקש לא חלקו על תחשיב ההשבחה שנטען ע"י המשיבה לגופו - קרי, לא על השטחים ולא על מקדם ההשבחה.
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בהקלה זו ובהקלה לניוד שטחים לקומת הגג אין מדובר בשתי הקלות חופפות. ניוד השטחים הינה הקלה אחת, או אז היה צורך לבנות את השטחים במגבלת הנסיגה, וההקלה לביטול הנסיגה היא הקלה נוספת ונפרדת, שעומדת בפני עצמה.
לאור האמור לעיל אני מאמץ את תחשיב המשיבה לפיו ההשבחה **5.2 מ"ר אקו'** כמפורט לעיל.

<u>הגבהת הבניה על הגג</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בגין הגבהת הגובה של הבניה על הגג (כמפורט לעיל, הבניה על הגג בשטח של 135 מ"ר בבניין 3081 ושל 134.98 מ"ר בבניין 3082) בהתאם להפרש גובה של 32 ס"מ (גובה מבוקש ביחס לגובה בהתאם לתב"ע), חלה השבחה בשיעור של 4.8% (1.5% על כל תוספת גובה של 10 ס"מ).

לטענת שמאי המבקש הגבהת הגובה נובעת מאילוץ טכני להסתרת המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין בהתאם להוראות בנ/5/3/600. לפיכך, ההגבהה שאושרה בהקלה אינה מקנה שטח אפקטיבי לניוד, קרי אינה מגביהה את חלל הפנים ומשכך אינה מעלה את שווי השוק של השטחים הסחירים.

שמאי המשיבה התייחס לטיעוני שמאי המבקש, תוך שהפנה לפרוטוקול הועדה שאישרה את הבקשה, שם מצוינת במפורש מהות ההקלה לרבות השפעתה על גובה הנטו של הבניה על הגג. כמו כן, ציטט מהוראות תכנית הר/1002 לעניין הדרישה למתקנים טכניים.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ולאור העובדה שהמבקש חולק רק על עצם החבות ולא על גובהה (דהיינו לא התייחס לעניין השטחים ו/או מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה), אני מקבל את טיעוני המשיבה במלואם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, אין מחלוקת שגובה נטו מבוקש הוא 3.02 מ' ביחס ל-2.7 מ'. יתרה מכך, אם טענת המבקש היא, שהייתה דרישה למתקנים טכניים על הגג אשר היוותה מגבלה ואילוץ, הרי שמגבלה ואילוץ אלו, היו בשני מצבי התכנון. לכן, תוספת הגובה שאושרה היא תוספת גובה אבסולוטית מעבר לגובה שהיה ניתן לבניה טרם אישור ההקלה.
אין גם מחלוקת שתוספת גובה ברוטו משפיעה באופן ישיר על הגובה הפנימי של החלל הנבנה.
על כל זאת, יש להדגיש שההקלה נדונה ואושרה באופן מפורט ביותר, שכלל ציון קונקרטי של גובה ברוטו ונטו במ' לפני ההקלה (בהתאם לתב"ע) ואחרי ההקלה. לכן, טענות המבקש כפי שהוצגו בפני, אין מקומן למעשה להיטען בפני, אלא בפני ועדת ערר/רישוי. אלא שהמבקש בחר מיוזמתו לפנות להליך בפני שמאי מכריע.
לאור האמור לעיל אני מאמץ את תחשיב המשיבה לפיו ההשבחה **12.96 מ"ר אקו'** כמפורט לעיל.

<u>פרגולות בקו חזית המבנה במקום בנסיגה של 2 מ'</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח פרגולה בתחום הנסיגה בשטח של 14.34 מ"ר בכל בניין. סה"כ 28.68 מ"ר בגינם חושבה השבחה במקדם של 10%. סה"כ שטח אקו' לחיוב 2.868 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש בניית פרגולה עד לקו המעקה כלל לא מצריכה הקלה. לטענתם בהוראות הר/5/3/600 אין אזכור לפרגולות, לא כל שכן לעניין חובת נסיגתן. עוד לטענת שמאי המבקש מעיון בהוראות הר/1002 עולה שההנחיות לחדרי היציאה לגג הן בפרק א' בעוד שההנחיות לפרגולות הן בפרק ב'. לכן אין לגזור את ההוראות הנוגעות לנסיגה של החדרים על הגג בפרק א', על הנסיגה של הפרגולות בפרק ב'.

גם במקרה זה אני מאמץ את טיעוני המשיבה במלואם. גם במקרה זה כמו בהקלה הקודמת, המבקש חולק רק על עצם החבות ולא על גובהה (דהיינו לא התייחס לעניין השטחים ו/או מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה).
כפי שצוין בתגובת המשיבה, סעיף 2.1.1.ב בהוראות הר/1002 קובע באופן מפורש נסיגה של הפרגולה ממעקה המרפסת בכל ההיקף – 2 מ' לפחות.
גם במקרה זה יש להדגיש, שההקלה נדונה ואושרה באופן מפורט, שכלל ציון קונקרטי של הנסיגה המותרת ע"פ הר/1002 (לפני אישור ההקלה). לכן טענות המבקש כפי שהוצגו בפני, אין מקומן למעשה להיטען בפני, אלא בפני ועדת ערר/רישוי. אלא שהמבקש בחר מיוזמתו לפנות להליך בפני שמאי מכריע.
על כל אלה, בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לא היה כלל צורך בהקלה, אפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85169-08-23 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' דרור בזק.להלן ציטוט הפרק הרלבנטי מההחלטה:

40. מקור סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות השמאיות שבתחום מומחיותו, כמו גם מקור ההבחנה בין "עצם החיוב" לבין "גובה החיוב" בהיטל השבחה מעוגן בסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הקובע:

"בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב; יושב ראש מועצת שמאי המקרקעין רשאי להאריך את התקופות האמורות מטעמים מיוחדים שיירשמו;"

41. מלשון הסעיף עולה כי סמכויותיו של השמאי המכריע תחומות להכרעה בעניין גובה החיוב היטל השבחה, בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

42. בפתח דבריו, בכל הנוגע לחלק ההכרעה בטענה הנוגעת לנחיצות ההקלה להצמדת שטח מרתף לדירות הגן, מציין השמאי המכריע הנכבד את הדברים הבאים (ההדגשות אינן במקור):

"– הקלה בגין הצמדת שטחים בקומת מרתף (1-) לדירות הגן בקומת הקרקע:

עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים היא לעצם החיוב. שמאי המבקש טוענים כי ההקלה אינה משביחה, מפני שניתן היה להצמיד את שטחי המרתף לדירות הגן עוד מתוקף התכניות הקודמות. שמאי המשיבה טוען כי ההקלה השביחה את דירות הגן היות והיא איפשרה את הצמדת קומות המרתף לדירות הגן, ההקלה הקנתה להן ייחודיות לעומת שאר הדירות. שמאי הצדדים הציגו התייחסות רחבה כולל התייחסות משפטית מטעמם וביניהן התייחסות יועמ"ש הועדה המקומית רמת השרון."

43. דומה כי בנקודה זו היה על השמאי המכריע הנכבד לעצור את הניתוח, ולקבוע כי מדובר בנושא משפטי, הנוגע לעצם החבות (כפי שהוא עצמו כתב) ושאינו מצוי בתחום סמכותו, כשמאי מכריע.

44. אף על פי כן, השמאי המכריע הנכבד סקר את טענות הצדדים בנושא זה, בחן אותן והכריע בהן, תוך שהוא קובע בסופו של דבר, כי ההקלה להצמדת המרתף לדירות הגן אינה נדרשת, כפי טענת המשיב בפניו, מהטעם העיקרי לפיו – בהתאם לכלל התכניות במצב הקודם (התכניות שפורטו לעיל במסגרת סקירת טענות העוררת) לא נמצאה "אינדיקציה כלשהי המתייחסת להצמדה של קומת המרתף לדירות הגן".

45. השמאי המכריע הנכבד מוסיף בעניין זה, כי לאחר שבחן את היתרי הבניה אליהם הפנה המשיב, מצא כי קיימים היתרים בהם הותרה הצמדת מרתף לדירה בקומת הקרקע, מבלי שהועדה המקומית דרשה פרסום הקלה דומה.

46. הועדה המקומית טוענת, ולטעמנו היא צודקת בכך, כי השמאי המכריע אינו מוסמך להחליט בנוגע לצורך בהקלה, המהווה שאלה משפטית בדבר עצם החיוב, שעה שסמכותו היא כאמור להכריע בשאלות השמאיות הנוגעות לעניין גובה החיוב בהיטל השבחה (ראו: עת"מ (ת"א) 7172-05-10 **דור ריטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 26.01.2011); עת"מ (מינהליים חי') 36735-05-13 **אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** [פורסם בנבו] (ניתן ביום 29.08.2013)).

47. נעיר כי אין בכך כדי למנוע משמאי מכריע, בגדרי סמכותו לדון בגובה החיוב, להגיע לתוצאה כי ההקלה אינה משביחה, וזאת להבדיל מקביעה משפטית שלפיה ההקלה אינה נדרשת - קביעה הנוגעת לעצם החבות, כפי שקבע השמאי המכריע הנכבד בענייננו.

48. לאור האמור, בעשותו כן חרג השמאי המכריע הנכבד מסמכותו, ולפיכך אנו מורים על ביטול קביעותיו בנושא ההקלה להצמדת מרתף לדירות הגן, ובהיבט זה מתקבל הערר.

לאור האמור לעיל אני מאמץ את תחשיב המשיבה לפיו ההשבחה **2.86 מ"ר אקו'** כמפורט לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

כמצוין לעיל, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 11,500 ₪. בשומת המבקש 8,500 ₪.
הן בשומת המשיבה והן בשומת המבקש, השווי למ"ר מבונה נקבע ע"ב עסקאות השוואה של מכר זכויות ליח"ד, במגרש 312 ובמגרשים 311-309. בנוסף הוצגו עסקאות השוואה (מכר) של דירות מגורים בגוש 6407 (בשומת המבקש גם מגוש 6412).

לטענת שמאי המשיבה, עסקאות המכר של דירות המגורים מצביעות על שווי מ"ר בנוי ממוצע של 37,000 ₪ לדירת 127 מ"ר פלדלת. בחילוץ של מע"מ 18%, רווח יזמי של 18% ועלות בניה למ"ר של 12,500 ₪ מתקבל כי שווי מרכיב הקרקע הוא 14,000 ₪ במעוגל למ"ר מבונה. לאור כל הנתונים, הביא כאמור בחשבון, שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה, לצורך קביעת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות.

לטענת שמאי המבקש, עסקאות המכר של דירות המגורים, מצביעות על שווי מ"ר בנוי ממוצע של 34,400 ₪. בחילוץ של מע"מ 18%, רווח יזמי של 20% ועלות בניה של 1,875,160 ₪ לדירת 135.4 מ"ר אקו', ₪ מתקבל כי שווי מרכיב הקרקע הוא 8,938 ₪ למ"ר מבונה ובניטרול חניה שניה 8,500 ₪ במעוגל, כפי שהתקבל על ידו גם מניתוח עסקאות המכר של הזכויות במגרש 312.
לטענת שמאי המבקש אם כן, בחישוב ההשבחה הנובעת מההקלות הנדונות, יש לחשב את השווי למ"ר מבונה אקו' לפי 135.4 מ"ר ולא לפי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" של 127 מ"ר.

שמאי המשיבה, במסמך תגובתו, הציג ניתוח של עסקאות מכר הזכויות במגרש 312, כאשר בניתוח זה הביא בחשבון את העמסת היטל ההשבחה שחל על הקונה כחלק מהתמורה. כמו כן, הפנה לשומת השמאי המכריע מר יעקב הלוי מיום 27.04.2026 שנערכה למגרש 313 (גו"ח 6412/1025) בגין אישור הקלות, שם קבע השמאי המכריע שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪. בנוסף, טוען כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש, בעת עריכת תחשיב החילוץ, גבוהות. לטענתו מדובר בהקלות איכותיות ולכן כל עלויות הבניה הנטענות הן חלק מהמצב התכנוני הקודם. במילים אחרות, טוען כי גם ללא אישור ההקלות היה צורך בעלויות הללו, וכעת נבחנת השבחה מהקלות איכותיות, כך שלא נכון להעמיס את כל עלויות הבניה עליהן. לטענתו אם כן, לא קיים הקשר הסיבתי בין ההקלות הנבחנות לבין עלויות הבניה שנטען שיש להפחיתן לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה (וההשבחה). עוד לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון שיעור יזמות הגבוה מ-18%.

לטענת שמאי המבקש העסקה מיום 07.07.2025 במגרש 312 אינה עסקת נטו (כפי שנותחה ע"י המשיבה). כמו כן, טוען כי ניתוח המשיבה לעסקאות במגרשים 311-309 שגויה, שכן מדובר במכר של דירות בנויות בשטח 100 מ"ר (במעמד הדיון הרחיב בסוגית עסקאות אלו לרבות במסגרת ההליכים שנערכו בפני השמאי המכריע מר יעקב הלוי והשמאית המכרעת הגב' אוולין דודזון שמאמה).

במעמד הדיון טען שמאי המשיבה כי ככל ומחשבים לפי שטח אקו', אזי יש לנתח את עסקאות ההשוואה גם כן לפי שטח אקו'. אשר לעסקאות בגושים 311-309 טוען כי מדובר בעסקאות בעיתיות שהם כבר לא מציגים אותן בשומות האחרונות שהם עורכים שכן אין שום סבירות שדירת 100 מ"ר בהוד השרון תימכר ב-2,000,000 ₪.

<u>לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, אני מוצא נכון לקבוע את השווי למ"ר מבונה בהתבסס על 3 מאגרי נתונים</u>:

א. עסקאות מכר הזכויות לקרקע ליח"ד במגרש 312 (מיום 14.07.2025 ומיום 07.07.2025).
אשר לעסקת המכר מיום 25.12.2024 לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון מכיוון שמדובר בעסקה ב-12/2024 (ובידינו מספיק נתונים משנת 2025 התואמים יותר למועד הקובע) וכן מכיוון שמדובר בכינוס נכסים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. עסקאות המכר של דירות מגורים בסביבת הנכס (עסקאות משנת 2025 בלבד).

ג. הכרעתו של השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגין אישור הקלות למגרש 313 (המבוססת על הנתונים המפורטים בהכרעתו) אשר בה המועד הקובע דומה למועד הקובע שבענייננו (שם ובענייננו 11/2025 - ד.ת).

אבהיר כבר בשלב זה כי אני מקבל את עמדת שמאי המבקש, כי על השווי למ"ר מבונה, לפיו יש לקבוע את ההשבחה בגין אישור ההקלות, להיות שווי מ"ר מבונה אקו', שכן מדובר בהקלות איכותיות (במילים אחרות בקביעת ההשבחה לניוד שטחים/מחסנים/פרגולה וכיו"ב – כפי שבענייננו, אין לקבוע את ההשבחה לפי שווי מ"ר מבונה דירתי המגלם מרכיבים דירתיים, שאינם חלק מההשבחה (עם הניוד לא מתווספים למשל שטחי מחסנים/מרפסות המגולמים בשווי מ"ר מבונה ככל וקובעים שווי מ"ר מבונה פלדלת).

אשר על כן, בחישוב השווי למ"ר מבונה ההתייחסות תהיה לפי השטח האקו' הנטען ע"י המבקש (135.4 מ"ר), ולא לפי שטח פלדלת (127 מ"ר) כפי שנטען ע"י המשיבה.

נטרול המרכיבים הללו יעשה בניתוח עסקאות מכר הזכויות, באמצעות חלוקה לשטח האקו' ובעת החילוץ משווי מ"ר בנוי פלדלת, באמצעות קביעת עלויות בניה שכוללת את כלל מרכיבי הבניה (לרבות של חניה/מחסן/מרפסת) ובהתאמה השווי שמתקבל לקרקע ליח"ד (לאור החילוץ ממ"ר בנוי פלדלת), לשטח האקו'.

❖ **<u>מכר זכויות במגרש 312</u>**

- העסקה מיום 14.07.2025: התמורה 2,597,698 ₪ (כולל היטל השבחה) משקפת 1.99 יח"ד בשטח אקו' של 135.4 מ"ר כל אחת. מתקבל **שווי מ"ר מבונה אקו' של 9,640 ₪.**
- העסקה מיום 07.07.2025: התמורה 4,500,000 ₪ משקפת 3.45 יח"ד בשטח אקו' של 135.4 מ"ר כל אחת. מתקבל **שווי מ"ר מבונה אקו' של 9,635** ₪[33].

❖ **<u>עסקאות מכר דירות בגוש 6407 בשנת 2025</u>**

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	שווי מ"ר בנוי דירתי, ב-₪
04.12.2025	489	126	4,486,809	35,610
11.11.2025	490	148	5,176,809	34,978
15.10.2025	488	100	3,736,809	37,368
24.08.2025	490	100	3,586,809	35,868
10.08.2025	489	100	3,806,809	38,068
15.07.2025	490	148	5,066,809	34,235
24.04.2025	490	101	3,796,809	37,592
02.04.2025	490	148	5,156,809	34,843
05.02.2025	488	100	3,612,364	36,124
23.01.2025	488	101	3,763,646	37,264
16.01.2025	488	101	3,768,689	37,314
09.01.2025	488	100	3,793,903	37,939
09.01.2025	490	148	5,099,971	34,459
ממוצע		**117**		**36,282**

[33] **לטענת שמאי המשיבה היטל השבחה חל על הקונה.**

בתחשיב בהתאם לכך מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של 10,320 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהביאי בחשבון כי בעניינו שטח דירה 127 מ"ר, השווי הממוצע למ"ר בנוי פלדלת, שיובא בחשבון כבסיס לחילוץ ערכי שווי הקרקע הוא 35,600 ₪.

אשר לחילוץ אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי במועד הקובע הרווח היזמי הוא לכל היותר 18%.

אשר לעלויות הבניה אני מקבל את עלויות הבניה שפורטו בשומת המבקש, למעט ההפחתה של עלויות המימון בנוסף להעמסת 35% עלויות עקיפות. עלויות הבניה הישירות שפורטו בשומת המבקש תואמות את אומדן עלויות הבניה של לשכת שמאי המקרקעין יוני 2025.

בהתאם לתחשיבו סך עלות הבניה כולל מרכיבי החניה התת"ק, המחסן והמרפסות הוא 1,744,335 ₪ לדירה בשטח פלדלת של 127 מ"ר. עלות הבניה למ"ר 13,735 ₪.

<u>בחילוץ כמפורט לעיל, להלן שווי מ"ר מבונה:</u>

מרכיב	תוצאה	
שווי מ"ר בנוי ממוצע ב-₪	35,600	
בניכוי מע"מ, ב-₪	30,169	1.18
בניכוי רווח יזמי, ב-₪	25,567	1.18
עלות בניה למ"ר ב-₪ , כולל מרכיב חניות תת"ק, מחסן, מרפסת	13,735	
שווי מ"ר מבונה ב-₪	**11,832**	

<u>התאמה לשטח אקו':</u>

6.6% = 127 מ"ר/135.4 מ"ר.

11,100 ₪ = 11,832 / 1.066 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ – 11,100 ₪.

❖ **<u>הכרעת השמאי המכריע מר יעקב הלוי – הקלות למגרש 313</u>**

בהכרעה זו הובא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה מאישור ההקלות , למועד קובע 11/2025, שווי מ"ר מבונה של 11,000 ₪.

<u>שקלול הנתונים</u>:

מקור נתוני ההשוואה	שווי מ"ר מבונה ב-₪	משקל	סה"כ ב-₪
מכר זכויות במגרש 312	9,640	40%	3,856
חילוץ ממכר דירות בנויות	11,100	35%	3,885
הכרעת יעקב הלוי[34]	11,000	25%	2,750
ממוצע		**100%**	**10,491**
במעוגל			**10,500**

[34] **מעיון בהכרעתו השווי מבוסס על חילוץ משווי מ"ר בנוי.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות לטענת שמאי המבקש להפחתת עלות עודפת מההשבחה המחושבת בגין תוספת 4 יח"ד</u>

טענת שמאי המבקש, בהתייחס להקלה לתוספת יח"ד, הייתה שיש להפחית את העלויות העודפות של החניות הנוספות שנדרשות לטובת אותה תוספת יח"ד, אולם לא מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות עודפת לחניה. במצב החדש נדרשות אמנם עוד חניות אבל בהתייחס למחסנים שנוידו בהקלה לקומה ראשונה, במצב הקודם (טרם אישור ההקלות) היה מדובר ב-71 מ"ר מחסנים שהיו נבנים ללא אישור ההקלות, בתת"ק. לכן הבניה התת"ק קיימת בשני מצבי התכנון (במצב קודם למחסנים שנוידו בהקלה, ובמצב החדש לחניות).

<u>לאור המפורט לעיל, להלן ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות:</u>

מרכיב ההקלה	**שטח מ"ר אקו' לחיוב**
הגדלת מס' יח"ד מ-50 ל-54	60.22
מיקום מחסנים דירתיים בקומה ראשונה	10.65
ניוד שטחים עיקריים מקומות המגורים לקומת החדרים על הגג	22.5
בניה על הגג בקו החזית במקום בנסיגה של 2 מ'	5.2
הגבהת הבניה על הגג	12.96
פרגולות בקו חזית המבנה במקום בנסיגה של 2 מ'	2.86
סה"כ שטח אקו' לחיוב	114.39
שווי מ"ר מבונה ב-₪	10,500
השבחה ב-₪	**1,201,095**
היטל השבחה ב-₪	**600,548**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6407, חלקה: 491 (מגרש 308 לפי תכנית הר/5/3/600), ברחוב הסרגל 2 פינת רחוב אהבה, שכונת מגדיאל, הוד השרון, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20241747, היא כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית הר/160/ת/4	**05.09.1988**	**1,202 ₪**	**601 ₪**
תכנית הר/במ/3/600	**[35]22.08.1991**	**126,478 ₪**	**63,239 ₪**
החלטה 95008	**[36]14.09.1995**	**לא חלה השבחה**	
תכנית הר/1002	**11.06.2003**	**80,108 ₪**	**40,054 ₪**
החלטה 20070007	**13.04.2008**	**לא חלה השבחה**	
תכנית הר/5/3/600	**24.01.2015**	**571,007 ₪**	**285,503 ₪**
אישור הקלות	**30.11.2025**	**1,201,095 ₪**	**600,548 ₪**

ראה/י פירוט בנספח המצורף.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 21.07.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

[35] **בהתאם לשומת המשיבה ולדרישת התשלום.**

[36] **בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע 14.09.1995. מבדיקתי ישיבת המליאה נערכה ב-06.09.1995.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נספח

תכנית/ החלטה	השבחה ב-₪	בעל הזכויות	חלק יחסי	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
הר/160/ת/4	1,202	חי נעים	75%	902	451
		חי גורג	5%	60	30
		חי דוד	5%	60	30
		דיין מלכה	5%	60	30
		אל חי ענת	5%	60	30
		גניש נעמי	5%	60	30
		סה"כ	**100%**	**1,202**	**601**
הר/במ/3/600	126,478	חי נעים	75%	94,858	47,429
		חי גורג	5%	6,324	3,162
		חי דוד	5%	6,324	3,162
		דיין מלכה	5%	6,324	3,162
		אל חי ענת	5%	6,324	3,162
		גניש נעמי	5%	6,324	3,162
		סה"כ	**100%**	**126,478**	**63,239**
החלטה 95008	**לא חלה השבחה**				
הר/1002	80,108	חי נעים	75%	60,081	30,041
		חי גורג	5%	4,005	2,003
		חי דוד	5%	4,005	2,003
		דיין מלכה	5%	4,005	2,003
		אל חי ענת	5%	4,005	2,003
		גניש נעמי	5%	4,005	2,003
		סה"כ	**100%**	**80,108**	**40,054**
החלטה 20070007	**לא חלה השבחה**				
הר/600/3/5	571,007	חי נעים	75%	428,255	214,128
		חי גורג	5%	28,550	14,275
		חי דוד	5%	28,550	14,275
		דיין מלכה	5%	28,550	14,275
		אל חי ענת	5%	28,550	14,275
		גניש נעמי	5%	28,550	14,275
		סה"כ	**100%**	**571,007**	**285,503**
הקלות	**1,201,095**	**סה"כ**		**1,201,095**	**600,548**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net