תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

לכבוד:

י.ד. רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ
באמצעות השמאי רונן שחר
דוא"ל: ronen101.s@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון פרדס חנה כרכור
באמצעות השמאי גיל סגל
דוא"ל: gil@gilsegal.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רח' אחוזה 9, פרדס חנה

גוש: 10072 חלקה: 32

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכניות, מימוש זכויות בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה

✓ 06/05/2023 - 15 יום מאישור תוכנית 308-1027309

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 06/01/2025 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 04/06/2025 ללא נוכחות הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 25/08/2024 שנערכה ע"י השמאי גיל סגל.
- ✓ תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 02/12/2024.
- ✓ מכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 20240193 מיום 27/06/2024.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה.
- ✓ התייחסות הוועדה המקומית לעניין מס' יח"ד מיום 16/05/2016 ומיום 09/09/2024.
- ✓ מכתב מאת הוועדה המקומית מיום 29/12/2021 "פרשנות לעניין תוספת שטחי שירות".
- ✓ כתבה מכלכליסט מיום 30/06/2021 (משך הזמן הממוצע לקבלת היתר בנייה).
- ✓ כתבה מיום 28/11/2022 (מכירת מגרש בפרדס חנה).
- ✓ דוח מבקר המדינה התשפ"א – 2021 "ייעול הליכי רישוי הבניה".

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי רונן שחר מיום 15/10/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 25/08/2024 שנערכה ע"י השמאי גיל סגל.
- ✓ התייחסות למסמכים שהעביר שמאי הוועדה מאת השמאי רונן שחר מיום 07/01/2025.
- ✓ שומת ועדה קודמת גו"ח 10072/32 מיום 05/08/2022 שנערכה ע"י השמאי גיל סגל.
- ✓ נסח טאבו לגו"ח 10072/32 מיום 02/01/2024.
- ✓ הסכם קומבינציה מותנה מיום 30/07/2021.
- ✓ הסכם המחאת זכויות מיום 14/03/2023.
- ✓ הסכם שיתוף וחלוקה מחודש 09/2023.
- ✓ בדיקה תכנונית מוקדמת לתוכנית 308-1027309 מאת מנהל התכנון מיום 26/04/2022.
- ✓ תוכנית הגשה והיתר בניה מס' 20210732 מיום 31/10/2022.
- ✓ נספח עצים בוגרים לתוכנית 308-1027309.
- ✓ פרוטוקול ישיבת רשות רישוי מקומית מס' 2024004 מיום 10/04/2024.
- ✓ מכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 20240193 מיום 27/06/2024.
- ✓ גיליון דרישות בקשה להיתר מס' 20240018.
- ✓ תוכנית הגשה להיתר בניה מס' 20240193.
- ✓ תוכנית בינוי לבקשה 20240139.
- ✓ מדריך תכנית בינוי ופיתוח של מנהל התכנון מיום 10/11/2024.
- ✓ החלטת ועדת ערר בעניין ערר (חי') 446/14 מיום 25/03/2015.
- ✓ החלטת ועדת ערר בעניין ערר (ת"א) 5253/08 מיום 25/12/2008.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

4. פרטי המקרקעין

גוש:	10072
חלקה:	32
כתובת:	רח' אחוזה 9, פרדס חנה – כרכור
שטח החלקה הרשום:	1,745 מ"ר.
מגרש:	מס 1 ע"פ 308-0353441
מהות הנכס:	מגרש בניה
סוג המימוש:	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברחוב אחוזה 9, שכונת תל שלום, פרדס חנה.

סביבת הנכס בעלת צביון כפרי המאופיין בבתים צמודי קרקע חד קומתיים ותיקים הטובלים בירק וגינות עשירות בעצים ותיקים. רחוב אחוזה עובר לאחרונה שינוי ברמת הצפיפות, מבתים חד משפחתיים ותיקים על מגרשים בני 1-2 דונם, למבנים דו משפחתיים חדשים בצפיפות של 4 לדונם.

האזור כולל תשתיות עירוניות מלאות (כביש, מים, ביוב, חשמל, תקשורת), ללא מדרכות.

סביבת הנכס שקטה, בעלת צביון סוציו-אקונומי בינוני-גבוה.

הנכס נשוא השומה הוא חלקה 32 בגוש 10072, המצויה ברחוב אחוזה 9 בפרדס חנה-כרכור. מדובר במגרש בשטח של כ-1,745 מ"ר, בעל חזית דרומית לרחוב אחוזה ובצורת טרפז מוארך.

במחצית הדרומית של החלקה קיימים 4 יח"ד במבנים דו-משפחתיים בני 2 קומות. המבנים בנויים בתצורת קוטג'ים מודרניים צפופים יחסית, בעלי קווי בניין מצומצמים ושטחי חצר קטנים.

במחצית הצפונית של החלקה נבנות בימים אלו עוד 4 יח"ד בהתאם להיתר בניה נשוא חוות דעת זו המצוי נכון ליום הביקור בשלב שלד.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024



סימון החלקה הנישומה מתוך אתר Simplex

6. מצב משפטי

6.1 נסחי טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 02/01/2024 רשומות זכויות הבעלות בחלקה 32 בגוש 10073 ע"ש:

- י.ד. רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ - 25/349
- מ.ב שחר קידוחים בע"מ - 25/349
- רות שגיא - 299/349

שטח החלקה הרשום - 1,745 מ"ר

בנוסף קיימות הערות אזהרה שונות.

6.2 הסכם קומבינציה מותנה

ביום 30/07/2021 נחתם הסכם קומבינציה בין גב' רות שגיא (להלן: "המזמינים") לבין אגמים ד.ס. חברה ליזום ובניה בע"מ ומ.ב. שחר קידוחים בע"מ (להלן: "הקבלן"). במסגרת ההסכם נקבע כי הקבלן יקים על המקרקעין 4 יחידות דיור בשטח כולל של כ–640 מ"ר, בהתאם לתב"ע התקפה במועד החתימה. התמורה לקבלן כללה מחצית מהזכויות במקרקעין וזכות למכירת יחידות היזם לצדדים שלישיים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

חלוקת יחידות הדיור וזכויות הבנייה בוצעה באופן שווה (50%/50%).

<u>הוראות מיסוי וחיובים כספיים:</u>

עד למועד החתימה – כלל ההוצאות יחולו על המזמינים.

ממועד החתימה – הקבלן נושא בהוצאות השוטפות והמיסים העתידיים.

היטל השבחה – ישולם בחלקים שווים בין הצדדים.

אגרות בנייה, היטלים ותשלומים – באחריות הקבלן בלבד.

מס רכישה – על חשבון הקבלן.

מס שבח – על חשבון המזמינים.

6.3 <u>הסכם המחאת זכויות</u>

בהסכם מיום 14/03/2023 אשר נחתם בין חברת אגמים בע"מ לבין חברת י.ד. רון חברה לסחר בינלאומי בע"מ, הוסכם כי חברת אגמים תעביר את זכויותיה בהסכם הקומבינציה שנחתם עם רות שגיא ביחס לחלקה 32 בגוש 10072 ברחוב אחוזה 9 בפרדס חנה כרכור לחברת י.ד. רון.

6.4 <u>הסכם שיתוף וחלוקה</u>

נחתם הסכם שיתוף בין רות שגיא (צד א') לבין מ.ב. שחר קידוחים בע"מ ו-י.ד. רון בע"מ (צד ב'), בנוגע לחלקה 32 בגוש 10072 בשטח כולל של 1,745 מ"ר.

טרם ההסכם נערך הסכם קומבינציה חלקית, במסגרתו צד ב' זכאי למחצית מהזכויות במגרשים 32/3, 32/4, 32/5, ואילו צד א' שומר על מחצית מהזכויות במגרשים 32/1, 32/2, 32/6, בהתאם לתשריט חלוקה.

אגמים ד.ס. צד להסכם הקומבינציה המקורי, המחתה את זכויותיה ל-י.ד. רון בע"מ, באישור בעלי הקרקע.

צד ב' צפוי לבנות 4 יח"ד, ובהמשך (לאחר שינוי תב"ע נקודתית) יוכל לבנות עוד 2 יח"ד במגרשים 5 ו-6.

<u>חלוקת זכויות והחזקה:</u>

צד א' – זכויות ב-50% מהמקרקעין, והחזקה בלעדית במגרשים 32/3, 32/4, 32/5.

צד ב' – זכויות ב-50% מהמקרקעין, והחזקה בלעדית במגרשים 32/1, 32/2, 32/6, בכפוף להסכם הקומבינציה.

<u>שטחי המגרשים וזכויות המעבר:</u>

מגרשים 32/1–32/4 – שטח של 250 מ"ר כל אחד.

מגרש 32/5 – כ-346 מ"ר.

מגרש 32/6 – כ-399 מ"ר.

זכויות מעבר מוגדרות בתשריט (מסומנות באותיות א'-ד'), להבטחת גישה בין המגרשים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 08/07/2025

מס תיק-פניה : 355-2229-2024

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם :

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
ש/17	תוכנית מתאר כרכור	01/03/1971	1705
ש/18	תוכנית מפורטת כרכור	26/08/1973	1940
ש/123	שינוי לתוכנית מתאר ש/17	08/05/1975	2110
ש/210	שינוי לתוכנית מתאר ש/17	30/09/1980	2661
ש/252	שינוי לתוכנית מתאר ש/17	17/12/1981	2742
ש/205	שינוי תוכנית מתאר כרכור – מספר יח"ד במגרש	24/07/1982	2646
ש/299	שינוי לתוכנית מתאר ש/17	03/02/1983	2889
ש/157	שינוי לתוכנית מתאר ש/17	22/12/1983	3006
ש/383	קביעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה פרטיות	15/03/1988	3543
ש/554	הפחתה בשטח המינימלי למגרש באזור מגורים א'	27/08/1995	4330
ש/מק/950	הקמת מחסנים דירתיים	21/11/2000	4934
ש/מק/961/ב	הקטנת מרחק בין מבנים	04/12/2000	4939
ש/מק/960/ו	הקטנת גודל מגרש מינימלי	04/12/2000	4939
ש/מק/383/א	הוראות להקמת בריכות שחיה	24/02/2002	5056
ש/מק/950/א	הקמת מחסנים דירתיים	23/04/2002	5068
ש/1123/א	קביעת הוראות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה	05/04/2005	5388
החלטת וועדה	תוספת שטחי שירות לתוכנית ש/252	19/10/2009	
החלטת וועדה	תוספת שטחי שירות	02/12/2014	
353-0138586	פרדס חנה כרכור – תכנית מתאר כוללנית	15/08/2017	7567

7.1.1 ש/17

בהתאם לתוכנית זו סווגה החלקה בייעוד אזור מגורים א'.

זכויות הבניה :

שטח מגרש – 750 מ"ר או כפי שקיים.

מס' יח"ד - 1

אחוזי בניה – 10% X 2 קומות = 20% משטח המגרש.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

7.1.2 ש/18

מטרת התכנית הינה להתוות דרכים חדשות, להרחיב או לתקן קיימות, קביעת שטחים לבניינים ציבוריים, מוסדות חינוך ותרבות, שטחים למסחר, מרכז אזרחי, שטחי מגורים, אזורי מלאכה ותעשייה.

בהתאם לתוכנית זו סווגה החלקה בייעוד אזור מגורים א'.

התכליות המותרות הינן:

מגורים, גני ילדים חנויות ומלאכות, משרדים ועוד.

הזכויות ע"פ תכנית זו ביעוד אזור מגורים א':

שטח מגרש – 750 מ"ר או כפי שקיים.

מס' יח"ד - 1

אחוזי בניה – 15% X 2 קומות = 30% משטח המגרש, בנוסף 5% מבני עזר.

7.1.3 ש/123

מטרת התכנית הינה להוסיף סעיפים לטבלת השימושים בדבר שינוי מרווחים והקמת בתי צמחיה.

7.1.4 ש/210

מטרת התכנית הינה לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה – ברוטו.

אחוזי הבניה ברוטו באזור מגורים א' – 36%, כולל כל השטחים פרט למפורטים בתכנית: חניה, מקלט, שטח מפולש בקומת העמודים, מחסן עד 6 מ"ר ועוד.

7.1.5 ש/252

זכויות הבניה לפי תוכנית זו ליעוד מגורים א' הן:

15% X 2 קומות = 30% משטח המגרש, בנוסף 5% מבני עזר.

7.1.6 ש/205

נקבע כי במגרש ששטחו 1,000 מ"ר לפחות, תותר הקמה של שתי יחידות מגורים.

7.1.7 ש/299

נקבע כי במגרש ששטחו 1,000 מ"ר לפחות, תותר הקמה של שני מבני מגורים, ובלבד שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

7.1.8 ש/157

מטרות התוכנית:

להגדיר מהו מגרש לבניה ולקבוע הכרח בהגשת תוכנית מדידה כשרה לרישום, טרם מתן היתר בניה.

7.1.9 ש/383

הותרה במגרש של 700 מ"ר הקמת בריכת שחיה בשטח מקסימלי של 100 מ"ר.

בתכנית נקבע כי הבריכה והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש פרט לקו בניין אחורי שיהיה 4 מ' ופרט לגבולות עם שטח ציבורי כמפורט בתכנית.

כמו כן, נקבע בתכנית כי כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו בתוך המבנה העיקרי ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד. שטחי המבנים המיועדים למתקני הבריכה ייכללו בחישוב שטחי הבניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

7.1.10 ש/554

התוכנית תחול על אזורי מגורים א' בשטח תוכניות המתאר של פרדס חנה כרכור. מטרתה היא לאפשר הקמת 2 יח"ד בבניין דו משפחתי או יחידת דיור אחת בכל בניין משני בניינים נפרדים על מגרשים ששטחם פחות מהמינימום הדרוש עקב הפקעה שנעשתה בהם.

7.1.11 ש/מק/950

תכנית מחסנים דירתיים בתחום הוועדה. ע"פ הוראות התכנית, שטח מחסן לא יפחת מ- 6 מ"ר ושטח זה ייכלל במניין שטחי השירות המותרים ע"פ התכנית החלה על השטח.

בתכנית נקבע, כי תותר הקמת המחסן בנפרד ממבנה המגורים, או בשילוב עם מבנה החניה, והוא ימוקם בתחום קווי הבניין, או בגבול צדדי, או אחורי - באישור השכן הגובל, ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.

7.1.12 ש/מק/961/ב

נקבע כי במגרשים המיועדים למגורים ובהם תותר הקמת שני מבנים בודדים - המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ- 6 מ'.

7.1.13 ש/מק/960/ו

התכנית קובעת הקטנת גודל מגרש מינימאלי או גודל מגרש לחישוב מספר יחידות דיור ב- 5% ללא תוספת בזכויות הבניה.

7.1.14 ש/מק/383/א

התוכנית קובעת הוראות לגבי בריכות שחיה.

7.1.15 ש/מק/950/א

תכנית מחסנים דירתיים בתחום הוועדה. ע"פ הוראות התכנית המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין ובצמוד למבנה המגורים.

7.1.16 ש/1123/א

הוגדרה הצפיפות המותרת (מספר יחידות דיור לדונם) באזורי מגורים.

בתכנית נקבע כי הצפיפות באזור מגורים א ' הינה - 2 יח"ד לדונם.

במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר - הוא יעוגל ליחידה שלמה.

במקרה שהוגדרה בתכנית מאושרת צפיפות גבוהה יותר, הוראותיה תגברנה לעניין הצפיפות.

שטח מגרש מינימלי, לצרכי חלוקה, יהיה 500 מ"ר.

כמו כן, הותרה הקמת חניה מקורה אחת בקו בניין צדדי אפס.

במקום בו לא נקבעו שטחי שירות בתכנית או בהחלטת ועדה, שטחי השירות יהיו: חניה 15 מ"ר, ממ"ד, מחסן 8 מ"ר, בליטות ושונות 15 מ"ר.

בנוסף, נקבעו בתכנית תנאים למתן היתר בניה, כמפורט להלן:

אישור תשריט חלוקה תואם תכנית והגשת תשריטים לצרכי רישום, אישור הוועדה המקומית לתשריט הפקעות - במידה ונדרש, הכנה ואישור תכנית בינוי למגרש ע"י הוועדה המקומית, הבטחת ביצוע תשתיות וחיבור המגרש למערכת הביוב העירונית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

7.1.17 <u>החלטת ועדה- תוספת שטחי שירות</u>

החלטה לתוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב- 1992 לתכנית ש/252. בנוסף ל-5% למבנה עזר יתווספו בייעוד למגורים א', א'1, ב' שטחי שירות לפי הפירוט הבא:

תוספת 30% מהשטח העיקרי לטובת הקמת מחסן דירתי, חניה, בליטות ושונות ע"פ הגדרת שטחי השירות.

תוספת השטחים בקונטור המבנה העיקרי.

תוספת שטחי שירות תינתן בהליך הקבוע בסעיף 149 לחוק והבקשה פורסמה כהקלה.

מטרות התוכנית:

להגדיר מהו מגרש לבניה ולקבוע הכרח בהגשת תוכנית מדידה כשרה לרישום.

7.1.18 <u>פרוטוקול מליאת הוועדה מיום 02/12/2014 – תוספת שטחי שירות</u>

בהתאם להחלטה, תוספת שטחי שירות בהתאם להחלטת מליאת הוועדה מיום 19/10/2009 אינה מותנית בהליך של הקלה.

7.1.19 <u>353-0138586</u>

תוכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של פרדס חנה כרכור. לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

בהתאם לתוכנית החלקה מהווה חלק ממתחם 14 תא שטח 148 בייעוד מגורים, בו נקבע כי תותר בניה של עד 2 קומות בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, זכויות בניה עד 64%.

7.2 <u>מצב חדש</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
308-1027309	שינוי בהוראות בניה בחלקה 32 גוש 10072 רחוב אחוזה בפח"כ	16/04/2023 21/04/2023	11269 עיתונים

7.2.1 <u>תוכנית 308-1027309</u>

התכנית חלה על חלקה 32, גוש 10072, רחוב אחוזה בפרדס חנה - כרכור.

החלקה שייכת למתחם 14, תת מתחם 148 מתכנית המתאר המאושרת לפח"כ, מס' 353-0138586.

התכנית מוסיפה 4 יח"ד ל- 4 יח"ד המאושרות – סה"כ 8 יח"ד, מגדילה את זכויות הבניה, משנה קווי בניין וקובעת הוראות בינוי.

החלקה מסווגת ביעוד מגורים א'.

<u>שימושים</u>:

1. מגורים.
2. משרד עד 30 מ"ר שטח עיקרי, עבור המתגורר באותה יחידת מגורים.

<u>הוראות</u>:

1. בינוי ו/או פיתוח – יותר מס' מבנים כמס' יח"ד המוצעות בתכנית זו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

2. הוראות בינוי – ניתן לפצל בעתיד כל אחת מ-6 יחידות הדיור הגדולות לצורך קבלת יח״ד נוספת בשטח של 55 מ״ר ברוטו (מתוך סך זכויות הבניה המוקנות ליחידה הגדולה).

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד/ שימוש	גודל מגרש מ״ר	שטחי בניה במ״ר				מס׳ יח״ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שירות								
מגורים א׳	1745	1046	324	(1)	(1)	8 (2)	8.5 (3)	2	1	3	3	4	5

הערות לטבלת הזכויות:
(1) יותר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.
(2) מתוכם 2 יח״ד קטנות ששטחן עד 55 מ״ר ברוטו.
(3) 8.5 מ׳ לגג רעפים, 7 מ׳ לגג שטוח.

חניה:

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.
2. יח״ד הקטנות לא יחויבו בפתרון חניה נפרד.

שמירה על עצים בוגרים:

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התוכנית בסימונים של עץ/ קבוצת עצים להעתקה/עקירה/ שימור, יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות המפורטות הבאות:

1. עצים לשימור
   - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
   - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח.
   - קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ׳ לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
   - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
2. העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
   - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מותאם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחושב לאחר טופס בקשה לכריתה/ העתקה.
   - בכפוף לביצוע גיזומים ע״י מומחה
   - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

7.3 רישוי

7.3.1 היתר בניה מס' 20210732

בהתאם להיתר בניה מס' 20210732 מיום 31/10/2022 הותרה הריסת בית מגורים קיים והקמת 4 יח"ד בשני מבנים דו – קומתיים דו – משפחתיים, כולל גדרות ועב' פיתוח שטח.

הבקשה מציעה הקלות לעניין:

הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור של 4.7% מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת,

הקלה בקווי בניין צידיים מזרחי ומערבי בשיעור של 10% - מוצע 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים,

ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 5.5%,

ביטול חיפוי אבן בגדר כלפי רח' אחוזה - מוצע גמר טיח במקום.

שטח עיקרי 578.76 מ"ר, שטח שירות 88.44 מ"ר, 4 יח"ד.

להלן טבלת שטחים:

מס' בניין	קומה	מטרות עיקריות		מטרות שירות				סה"כ בניין
		מגורים	סה"כ	מיגון	אחסנה	שטח מקורה	סה"כ	
1	ק"ק	74.05	74.05		17.11	5	22.11	96.16
	ק"א	70.64	70.64	12.5			12.5	83.14
	סה"כ	144.69	144.69	12.5	17.11	5	34.61	179.30
2	ק"ק	74.05	74.05		17.11	5	22.11	96.16
	ק"א	70.64	70.64	12.5			12.5	83.14
	סה"כ	144.69	144.69	12.5	17.11	5	34.61	179.30
3	ק"ק	74.05	74.05		17.11	5	22.11	96.16
	ק"א	70.64	70.64	12.5			12.5	83.14
	סה"כ	144.69	144.69	12.5	17.11	5	34.61	179.30
4	ק"ק	74.05	74.05		17.11	5	22.11	96.16
	ק"א	70.64	70.64	12.5			12.5	83.14
	סה"כ	144.69	144.69	12.5	17.11	5	34.61	179.30
סה"כ		578.76	578.76	50	68.44	20	138.44	717.20

פירוט הקלות:

1. הקלה בתוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.32% מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה ניכרת.
2. הקלה 10% בקו בניין צידי – מזרחי/ מערבי מוצע 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים.
3. ניוד שטח עיקרי מקומה א' לקומת קרקע בשיעור של 2%.
4. ביטול חיפוי אבן בגדר כלפי רח' אחוזה - מוצע גמר טיח במקום.

הערה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

בגין היתר בניה זה שולם היטל השבחה בהתאם לשומת השבחה מטעם הוועדה המקומית מיום 5/8/2022 עבור מימוש בדרך של היתר בניה בגין תוכניות: ש/205, ש/299, ש/1123/א, פרוטוקול ועדה לתוספת שטחי שירות והקלות בניה.

7.3.2 <u>היתר בניה מס' 20240193</u>

בהתאם להיתר בניה מס' 20240193 מיום 18/11/2024 הותרה הקמת 4 יח"ד מתוכן 2 קטנות בשני מבנים דו קומתיים, דו משפחתיים, כולל חניה מקורה, ממ"דים גדרות ועבודות פיתוח.
סה"כ 8 יח"ד בחלקה (כולל 4 יח"ד הקיימות בחלקה).

להלן טבלת שטחים - מוצע:

מס' בניין	קומה	מטרות עיקריות			מטרות שירות					סה"כ בניין	אחר		
		מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	חניה	בליטות גגונים קירוי	סה"כ		שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדה
5	ק"ק	99.70		99.70				4.25	4.25	103.95		2.60	
	ק"א	76.74	0.02	76.76	9.00	2.96			11.96	88.72	5.04		10.56
	סה"כ	176.44	0.02	176.46	9.00	2.96			16.21	192.67	5.04	2.60	10.56
6	ק"ק	38.04	0.07	38.11	9.00	3.40	16.39		28.79	66.90			8.44
	סה"כ	38.04	0.07	38.11	9.00	3.40	16.39		28.79	66.90			8.44
7	ק"ק	73.03		73.03						73.03			
	ק"א	93.43	0.06	93.49	9.00	3.67			12.67	106.16			11.82
	סה"כ	166.46	0.06	166.52	9.00	3.67			12.67	179.19			11.82
8	ק"ק	40.07		40.07	8.99	3.07			28.97	69.04			
	סה"כ	40.07		40.07	8.99	3.07			28.97	69.04			
סה"כ		421.01	0.15	421.16	35.99	13.10	33.30	4.25	86.64	1225.00			30.82

8. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורה של תוכנית מימוש בדרך של היתר הבניה:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תוכנית 308-1027309	05/05/2023	₪ 1,019,325	₪ 163,000

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 סיכום סוגיות המחלוקת

מהות ההשבחה – מימוש ע"פ תוכנית 308-1027309 בדרך של היתר בניה

1. תוספת יח"ד
2. תוספת שטחי בניה
3. שינויי בקווי הבניין
4. קביעת הוראות בניה

המחלוקת	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מס יח"ד מותר במצב הקודם	4 יח"ד	3 יח"ד
מקדם שטחי שירות	מצב קודם – 0.35 מצב חדש – 0.4	מצב קודם – 0.35 מצב חדש – 0.35
שטח שירות מצב חדש	191.28 מ"ר	125.99 מ"ר
מקדם הפחתה בגין תוכנית בינוי	אין הפחתה	דחייה של שנה – 0.94
עלות העתקת עצים וכריתה	אין הפחתה	58,000 ₪
סוגיית המע"מ	שווי מ"ר כולל מע"מ	שווי מ"ר ללא מע"מ
מרכיב הפיתוח	שווי מ"ר כולל מרכיב פיתוח	שווי מ"ר ללא מרכיב פיתוח
שווי מ"ר מבונה אקו'	7,500 ₪	6,600 ₪

9.1.1 מס יח"ד מותר במצב קודם

9.1.1.1 שמאי המשיבה

לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם ניתן היה להקים רק 3 יח"ד ושטח יתרת החצר הינו 1,447.50 מ"ר. ראשית, יובהר כי המצב הקודם בעניינו הינו היתר בניה מס' 20210732 מיום 31/10/2022 אשר אף כלל הקלה בתוספת שטח עיקרי, ושטח יתרת החצר הינו 1,308.75 מ"ר כפי שצוין בשומת המשיבה. זאת ועוד, במצב התכנוני הקודם, ניתן היה להקים 4 יח"ד, מאחר ותכנית ש/מק/960/ו מקטינה גודל מגרש מינימלי ב-5% כך שגודל מגרש מינימלי ליחידה עומד על 475 מ"ר מס' יח"ד נקבעו עפ"י תכנית תקנונית ש/1123/א: בין השאר התכנית קובעת הוראות לצפיפות - מגדילה את הצפיפות בייעוד מגורים א' ל- 2 יח"ד לדונם, חלק מדירה שהוא 50% ומעלה יעוגל למעלה.

לכן חל החישוב הבא:

950 / 2 X 1,745 מ"ר = 3.67 וע"י עיגול כלפי מעלה נקבל 4 יח"ד.

להלן מדיניות הוועדה והבהרות לעניין מס' יח"ד המותר ביעוד מגורים א בפרדס חנה:

"להלן הבהרות לעניין מס' יח"ד המותר ביעוד מגורים א' בפרדס חנה כרכור:

- גודל מגרש מינימלי במגורים א' בכל פח"כ הוא 500 ליחידה עפ"י ש/1123/א.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

- לאחר הפחתה של 5% מגודל מגרש מינימלי מכח תכנית ש/מק/1960ו' גודל מגרש מינימלי הוא 475 מ"ר ליחידה.
- לאחר הכפלה ב- 1.5 (עיגול כלפי מעלה ש/1123/א) = 713 מ"ר ל- 2 יחידות.

כלומר:

על כל ממגרש של 713 מ"ר ומעלה בכל הישוב במגורי א', ניתן לבנות 2 יח"ד (בדו משפחתי או בשני מבנים נפרדים לפי ש/298 ו- ש/229, כל עוד יש שמירה על 6 מ' בין מבני, תכסית וחניה כנדרש).

בחישוב פשוט:

2 יח"ד למגרש מינ' של 713 מ"ר = 475 מ"ר (מגרש מינ' ליח"ד) + 238 מ"ר (505 משטח מגרש מני' ליח"ד שניתן לעגל כלפי מעלה לפי ש/1123/א)

3 יח"ד למגרש מינ' של 1188 מ"ר = 713 מ"ר (מגרש מינ' + עיגול כלפי מעלה) + 475 מ"ר (מגרש מינ').

4 יח"ד למגרש מינ' של 1426 מ"ר = 713 מ"ר (מגרש מינ' + עיגול כלפי מעלה) + 713 מ"ר (מגרש מינ' + עיגול כלפי מעלה)."

לעניין בריכות שחייה אשר הובאו בחשבון בתחשיב מצב קודם בשומת המבקשת, הרי שאין להביאן בחשבון בשל העדר ביקוש לבריכות שחייה באזור זה בפרט וברחבי היישוב בכלל.

בכל מקרה, הזכות לבריכות שחייה מתקזזת בין 2 מצבי התכנון.

9.1.1.2 <u>שמאי המבקשת</u>

במצב קודם לפי תכנית ש/1123/א הצפיפות הינה 2 יח"ד לדונם. שטח החלקה הנדונה הינו 1,745 מ"ר, ולכן ניתן להקים 3.49 יח"ד. מאחר והשבר אינו עולה על 50%, לא ניתן לעגל את מספר היח"ד כלפי מעלה וניתן להקים 3 יח"ד.

לפיכך, היה ניתן לחלק את החלקה הנדונה לשלושה מגרשים בשטח של כ – 582 מ"ר כל אחד (לפי תכנית ש/1123/א שטח מגרש לצרכי חלוקה הינו 500 מ"ר).

כמו כן, על כל מגרש היה ניתן להקים בית חד משפחתי עם בריכת שחיה.

לעניין "מדיניות" הוועדה המקומית לקביעת מס' יח"ד בישוב:

1. הפרשנות שנתנה המתכננת המקומית לגודל מגרש מינימלי ומס' יח"ד למגרש מינימלי, סותרת את הוראות תכנית ש/1123/א.
2. תכנית ש/מק/960ו מהווה שינוי לתכנית ש/1, בסעיף 8 ל- ש/1123/א נקבע כי היא מהווה תיקון לתכנית ש/1 ולתיקוניה, דהיינו בין היתר גם ל- ש/מק/960ו. כמו כן נקבע ב - ש/1123/א, כי בכל מקרה בו תהיה סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת, יגברו הוראותיה. בתכנית ש/1123/א נקבע כי מספר יחידות הדיור יהיה 2 לד'. אין הוראה בדבר הקטנת שטח מגרש מינימלי. לכן, מותר במגרש הנדון רק 3 יח"ד וגם לא ניתן לעגל כלפי מעלה מאחר ואין שבר שמעל חצי.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

3. פרשנות המתכננת המקומית לא נתמכה בחוות דעת משפטית של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
4. בהחלטת ועדת ערר לרישוי בערר 446/14[1], העוסקת במגרש בשטח של 2,147 מ״ר אשר בהתאם להוראות תכנית ש/1123/א מותר להקים בו 4 יח״ד לדונם. הוועדה המקומית אישרה הקלה להגדלת מס׳ יח״ד הדיור מ-9 ל-11.

נשאלת השאלה, מדוע דרשה הוועדה המקומית הקלה להגדלת מספר יח״ד, אם לשיטתה שטח מגרש ליח״ד הינו 250 מ״ר, ולאחר הקטנה של 5% משטח מגרש מינימלי מתקבל מגרש בשטח 237.5 מ״ר, ולאחר הכפלה ב- 1.5 מתקבל מגרש בשטח של 356 מ״ר עבור 2 יח״ד, ומגרש בשטח של 712.5 מ״ר עבור 4 יח״ד. לכן במגרש בשטח 2,137.5 מ״ר ניתן להקים 12 יח״ד. ואילו במגרש נשוא הערר שהינו בשטח של 2,147 מ״ר, טענה הוועדה המקומית שניתן להקים רק 9 יח״ד ללא הקלה.

5. בהחלטת ועדת ערר ברמת גן בערר מס׳ 5253/08[2], נדחתה פרשנות הוועדה המקומית רמת גן לעניין הצפיפות המותרת מכוח תכנית רג/340/ג/6 כדלקמן:

> ״לו טענת הועדה המקומית היתה נכונה, כי גם תוכנית רג/340/ג/6 ממשיכה להצמיד את מספר היחידות שנקבעו בתוכנית ביחס לצפיפות המותרת לגודל מגרש מינימלי, היתה התוכנית צריכה לקבוע כי מותר לבנות במגרש מינימלי של 450 מ״ר – 9 יחידות דיור. במקרה כזה ההתייחסות למגרש בגודל 500 מ״ר הופך למיותר לדעתנו קביעת מגרש מינימלי של 450 מ״ר נועדה לאפשר בנייה גם על מגרש הקטן מ- 500 מ״ר, ללא צורך להזדקקות לסעיפים 111 ו- 166 לתוכנית רג/340 - ובזה חידושו.
>
> אמור מעתה, כי באזור מגורים ג׳ הצפיפות המותרת היא 9 יח״ד לכל מ״ר, ועל בסיס יחס צפיפות זה יש לחשב את הצפיפות המותרת בכל מגרש ומגרש על פי שטחו.״

מהאמור לעיל עולה, כי פרשנות הוועדה המקומית לעניין גודל מגרש מינימלי ומספר יחידות דיור, ניתנת לסתירה, ובפרט כשהיא לא נתמכת בחוות דעת משפטית.

לחילופין, ככל ותתקבל פרשנות הוועדה המקומית כי היה ניתן להקים 4 יח״ד על המגרש הנדון, הרי שבהתאם לתכנית ש/מק/383/א ניתן להקים 4 בריכות שחיה על המגרש בשטח כולל של 100 מ״ר. בהתאם לתשריט השיתוף, בתאריך הקובע מגרשים 5 ו- 6 הינם פנויים מבניה וניתן להקים בהם 4 בריכות שחיה.

[1] אלטמן ישראל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור.

[2] אלי וביאטריס נפוסי נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.1.3 <u>הכרעה</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין מס' יח"ד הבניה במצב הקודם.

בעוד ששמאי המשיבה טוען כי ניתן לבנות 4 יח"ד וזאת ע"פ תוכנית ש/מק/1960 אשר מקטינה את גודל המגרש לחישוב מס' יח"ד ב- 5%, שמאי המבקשת טוען כי במצב הקודם ניתן לבנות 3 יח"ד כיוון שלטענתו תוכנית ש/מק/960/ו' לא חלה על החלקה כיוון שתוכנית ש/1123א' משנה אותה.

הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה על בסיס הנימוקים הבאים:

א. במועד הקובע לשומה 5/5/2023 היה קיים היתר בניה לבניית 4 יח"ד ב- 2 מבנים דו קומתיים דו משפחתיים ואף החלו בבניית המבנים. היתר זה אושר ביום 31/10/2022 בטרם אישורה של התוכנית המשביחה על בסיס ש/18 ו- ש/1 ללא הקלה במס' יח"ד.

ב. באשר להחלטת ועדת ערר מס 446/14 – מדובר בחלקה 10105/198 בשטח של 2,147 ביעוד מגורים ב' בה ניתן לבנות 4 יח"ד ע"פ תוכנית ש/1123א מתקבל 8.588 יח"ד = 4 X 2,147 /1000 מ"ר אשר מתעגלים ל- 9. גם אם לוקחים בחשבון הקטנה של 5% למגרש לפי מק/960/ו מתקבל עדיין 9 יח"ד למגרש לפי התחשיב: 9.04 = 4 X 2,147 / 950 מ"ר. ערר זה אינו מוכיח דבר. בין אם לוקחים בחשבון כי חלה תוכנית מק/960/ו ובין אם לאו, עדיין על החלקה ניתן לבנות 9 יח"ד בלבד.

החישוב שערך שמאי המבקשת לפיו ניתן היה לבנות לכאורה 12 יח"ד מערבב בין אזור מגורים א לאזור מגורים ב.

ג. באשר להחלטת ועדת ערר מס' 5253/08 – אין הדבר משליך למקרה הנדון. בהחלטה נקבע כי אין קשר בין הגדרת גודל המגרש המינימלי 450 מ"ר לבין מס' יח"ד המותר בחלקה אשר נקבע לפי 9 יח"ד ל- 500 מ"ר. בעוד שהוועדה המקומית חישבה את מספר יח"ד המותר בחלקה על בסיס 9 יח"ד למגרש בשטח של 450 מ"ר, ועדת הערר קבעה כי ע"פ יחס של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר על מגרש בשטח מינימלי של 450 מ"ר ניתן לבנות רק 8 יח"ד.

<u>לעניין בריכות שחיה</u> –

שמאי המבקשת, סבור כי יש להביא בחשבון שטחי בריכות שחייה במצב הקודם לפי מקדם של 0.35 ואילו שמאי המשיבה סבור שאין ביקוש לבריכות שחייה ולפי כך מקדם בריכת שחייה זהה למקדם החצר ולכן אין מקום להביאן בחשבון.

מאחר והמצב הקודם הינו היתר בניה 20210732, אין מקום להביא בחשבון בריכות שחיה לזיכוי במצב הקודם. שכן, הזכויות לבריכת שחייה מכוח תכנית ש/383, לא מומשו ולא חויב בגינן היטל השבחה במסגרת מימוש קודם (בדרך של היתר ו/או מכר).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.2 מקדם שטחי שירות

9.1.2.1 שמאי המשיבה

המקדם במצב הקודם (0.35) הינו מקדם משוקלל הכולל מבני עזר המנותקים מבית המגורים (5%) + שטחי שירות בבית המגורים (9%) בעוד שבמצב החדש שטחי השירות הינם רק בבית המגורים (ללא מבנה עזר) ולכן מקדם השימוש גבוה יותר (0.40).

9.1.2.2 שמאי המבקשת

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 0.35 לש"ש במצב קודם ובמצב החדש בשיעור 0.4.

אין מקום להבדל במקדם השווי בין שני מצבי התכנון.

יובהר כי מקדם השווי לשטחי שירות הינו מעל שווי חצר, ולכן, יש לחשב את שטח החצר רק בניכוי שטח עיקרי בקומת קרקע.

9.1.2.3 הכרעה

מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי יש להבחין בין מבנה עזר הנפרד ממבנה המגורים ובין שטחי השירות אשר מהווים חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.

בנוסף מצאתי לנכון לקבוע מקדם בהתאם לשימוש המבוקש בכל אחת מהבקשות (מצב קודם מצב חדש) לפי הפירוט הבא:

שימוש	מקדם שווי
שטחי שירות	0.5
מבנה עזר בנפרד	0.35
חניה מקורה	0.35
אחסנה	0.5
בליטות	0.25 - כחצר
שטח מקורה	0.25 - כחצר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.3 שטחי שירות במצב הקודם

9.1.3.1 שמאי המשיבה

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון זכויות עבור ש"ש בהיקף 244.3 מ"ר.

שטח זה הוא מעבר למה שמומש. ולכן קבענו במצב הקודם מקדם 0.35 ובמצב החדש מקדם 0.4.

9.1.3.2 שמאי המבקשת

שטחי השרות במצב קודם הינם 244.3 מ"ר (5% משטח החלקה למבני עזר בתוספת 30% מהשטח העיקרי לפי החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שרות). יובהר כי שולם היטל השבחה במלואו על שטחי השירות שאושרו בהחלטת הוועדה המקומית בשנים 2009 ו- 2014 וכן על מבני העזר שהיה ניתן להקים בנוסף אינם כלולים בשומה זו. לפיכך, יש להביא בחשבון שטחים אלו לזיכוי באופן מלא במצב קודם.

9.1.3.3 הכרעה

שני הצדדים חישבו את שטח שטחי השירות במצב הקודם לפי 244.3 מ"ר (5% משטח החלקה למבני עזר בתוספת 30% מהשטח העיקרי לפי החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שרות).

טוען שמאי המבקשת כי בגין זכויות בניה של שטחי השירות שולם היטל השבחה במלואו, אולם במסגרת שומת היטל ההשבחה הקודמת שנערכה ע"י המשיבה בגין מימוש החלטת הוועדה לתוספת שטחים בדרך של היתר בניה מס' 20210732 חושבה השבחה חלקית בלבד עבור שטח בהיקף של 87.25 מ"ר בגין זכויות למבנה עזר (בשיעור של 5% מהמגרש) ובנוסף 88.44 מ"ר ש"ש בהתאם למבוקש בהיתר. מכאן כי ההשבחה בגין יתרת שטחי השירות הניתנים לבניה ע"פ החלטת הוועדה לא חושבה ולא שולם בגינה היטל.

לצורך שמירה על עקרון רציפות המס, יובאו בחשבון במצב הקודם רק שטחי השירות בגינם שולם היטל השבחה (ללא שטחי ממ"דים).

9.1.4 שטחי השירות במצב החדש

9.1.4.1 שמאי המשיבה

היקף ש"ש במצב החדש (קיים + מוצע) הינו 191.28 מ"ר (ללא ממ"ד מוצע) ולא כנטען ע"י שמאי המבקשת.

9.1.4.2 שמאי המבקשת

בשומת הוועדה הובא בחשבון שטח שירות בהיקף 191.28 מ"ר לאחר ניכוי שטח ממ"דים.

כאשר לפי הבקשה להיתר, שטח השירות בכל 8 היחידות הינו 225.08 מ"ר. מתוך שטח זה, מוקצה שטח של 49.09 מ"ר לממ"דים חדשים, וכן קיים שטח של 50 מ"ר לממ"דים קיימים לפי היתר הבניה הקודם, ובסה"כ שטח הממ"דים הינו 99.09 מ"ר.

לפיכך, שטח השירות ללא ממ"דים הינו 125.99 מ"ר ולא 191.28 מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.4.3 <u>הכרעה</u>

זכויות הבניה לשטחי שירות ע"פ התוכנית המשביחה 308-1027309 הינם 324 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר בניה היקף שטחי הבניה המבוקשים לכל 8 יח"ד הינו 225.08 מ"ר המהווים מימוש חלקי בלבד של התוכנית. מכיוון שמדובר במימוש ע"פ היתר בניה, משטח זה יש לנכות את שטחי הממ"דים[3] ומתקבלים שטחי שירות לחיוב בהיקף של 125.99 מ"ר.

9.1.5 <u>תכנית בינוי</u>

9.1.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

אין מקום לדחות את שווי הנכס במצב החדש בגין דרישה לתכנית בינוי.

הדרישה לתכנית בינוי רלוונטית גם למצב הקודם בהתאם להוראות תכנית ש/1123/א סע' 9.5 (ג):

"ג. תחול חובת הכנה ואישור ע"י הוועדה המקומית, של תוכנית בינוי למגרש/ חלקה, כתנאי למתן היתר במקרים הבאים:

ג.1 במקום בו מותר לבנות יותר מיחידה אחת במגרש/ חלקה – תוגש תוכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לפחות ותכלול הוראות לגבי העמדת המבנים, נגישות וחניה, פרטי גדרות תומכים, ניקוז וריצופים, חומרי גמר, מיקום תשתיות בחזית המגרש ופינוי אשפה. יש להציגם תיאום אדריכלי במבנים בעלי קיר משותף, שימור עצים וצמחיה קיימת, השתלבות המבנה במרקם הקיים והבנוי בסביבה, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש לדעת הוועדה להשלמת התכנון בחלקה בצורה מיטבית.

ג.2 הוועדה המקומית רשאית לדרוש הגשה של תוכנית בינוי באמור, גם במקומות בהם מבוקשות יח"ד אחת. מקרים אלה יחולו כאשר למשל לא מבוקש ניצול מלא של שטחי הבניה המותרים, כאשר מדובר הטופוגרפיה תלולה, כאשר מדובר במגרש גדול, במגרש אי רגולרי, או במגרש קרוב לצומת דרכים וכד'."

יחד עם זאת יצוין כי קידום תכנית הבינוי נעשה במקביל לקידום הטיפול בהליך הרישוי (היתר) וישנה חפיפה בין הזמנים, כך שיש לדחות את טענת שמאי המבקשת למקדם דחייה בעניין זה.

לעניין משך הזמן הממוצע לקבלת היתר בניה (319 ימים בממוצע), רלוונטי דו"ח מבקר המדינה לעניין תכנון ובניה, התשפ"א 2021.

[3] שטחי ממ"דים בהיתר מס' 20210732 בסך 50 מ"ר + שטחי ממ"דים בהיתר מס' 20240193 בסך 49.09 מ"ר = 99.09 מ"ר ממ"ד בס"כ

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.5.2 שמאי המבקשת

בהוראות התכנית נקבע, כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר ע"י הוועדה המקומית הכולל הצגת מיצוי מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור במגרש, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות העירוניות.

בגיליון הדרישות לבקשה לקבלת היתר מס' 20240018 ניתן לראות כי הוועדה המקומית דרשה להכין תכנית בינוי בנוסף להיתר הבניה.

בנוסף, בהחלטת הוועדה המקומית לבקשה הנ"ל הוחלט לדחות את הבקשה מכיוון שלא הוכנה תכנית בינוי.

בשומות מכריעות הובאה בחשבון דחייה בגין הצורך בהכנת תכנית בינוי כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	ישוב	מקדם דחייה
נורית ג'רבי	7047/54	תל אביב	0.92
ארז כהן	3703/508	רחובות	0.943
יהודה פלד	3653/153	רחובות	0.89
עאטף עאלם	11307/41	זכרון יעקב	0.94
גיא צדיק	3933/312	ראשון לציון	0.9
אליהו כהן	5931/107	לוד	0.91
יעקב פז	3922/933	ראשון לציון	0.89

לאור העיכוב בהוצאת היתר הבניה עד להכנת תכנית בינוי, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.94 להוצאת היתר בניה בגין הצורך בתכנית בינוי.

9.1.5.3 הכרעה

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון דחייה להכנת תוכנית בינוי במצב החדש. הכנת תוכנית בינוי עבור חלקה בודדת הינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.

באשר לטענת שמאי המבקשת כי בהליך קבלת היתר בניה נדרש הקבלן הלכה למעשה להציג תוכנית בינוי כמבוקש ע"פ התקנון דבר אשר דחה את קבלת היתר הבניה בשנה, עיינתי בפרוטוקול החלטת הוועדה מיום 10/4/2024 לפיו ניתן להבין כי הבקשה להיתר שהוגשה לא הציעה פתרון חניה לתוספת יחידות הדיור הפוטנציאליות ולכן נדרשה "תוכנית המציגה את פתרון מימוש מקומות חניה בהתאם לזכויות מוקנות בפוטנציאל עתידי לפי תוכנית מס' 308-1027309". כלומר מדובר בדרישה לפתרון תכנוני של החניות אותו יש להציג בתוכנית ולא דרישה טכנית של הגשת תוכנית בינוי.

יתרה מכך, הבקשה להיתר הראשונה נדחתה בישיבה מיום 10/4/2024, והבקשה להיתר הסופית אושרה בישיבה מיום 26/6/2024. מדובר בפרק זמן של חודשיים בלבד אשר לא מצביע על דרישה מהותית שיש עימה הצדקה לדחייה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.6 <u>טיפול בעצים</u>

9.1.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשת טוען כי להפחית מהשווי במצב החדש הוצאות טיפול בעצים. הוועדה חושבת כי מדובר בהפחתה מלאכותית. הקונה הפוטנציאלי לא מפחית ממחיר העסקה בשל הימצאותם של עצים במגרש. טענה זהה של שמאי המבקשת נטענה ונדחתה אף ב – 3 הליכי שמאות מכרעת אשר התנהלו בפני כב' השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 10103/3 רח' רבי עקיבא פרדס חנה כרכור אשר במהלכן אף החליט שלא להתערב ולאמץ את היטל ההשבחה כבשומת המשיבה:

"7.14. תכנית 353-0138586...

...בתכנית קיימת התייחסות לעצים ונקבע כי באזורים בהם עצי אלון בוגרים, עצים בוגרים ממנים מקומיים אחרים ושדרות היסטוריות, תינתנה הנחיות מיוחדות לשימור עצים.

12.5. הפחתת עלות נטיעת עצים:

בתכנית קיימת דרישה לנטיעת 13 עצים בוגרים כתנאי לטופס 4, דרישה זו מקורה בהוראות התכנית הכוללנית שבה יש התייחסות לעצים.

כמו כן, השווי של המצב החדש נקבע בהתאם למחיר המכירה שכלל את ההתחייבות לנטיעת העצים, לכן אין מקום להפחתה מההשבחה בגין מטלה זו."

יוער כי שימור העצים רלוונטי ב-2 מצבי התכנון (מצב קודם 4 יח"ד ולא 3 יח"ד כנטען ע"י שמאי המבקשת).

זאת ועוד, הנחיות לנטיעת עצים נקבעו עוד במצב הקודם מתוקף תכנית ש/1123/א סע' 9.4.2:

"9.4.2 כל בקשה להיתר תציג נטיעה של לפחות 3 עצים בוגרים בחזית המגרש או בגבול עם שטח ציבורי...

9.4.3 נטיעת העצים יהווה תנאי להוצאת טופס 4 ו/או תעודת גמר."

9.1.6.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בהתאם לנספח עצים בוגרים של תכנית 308-1027309, נדרש לכרות 11 עצים ולהעתיק שני עצים, לצורך מימוש הבניה בחלקה. כמו כן, נדרש לשתול עצים חדשים בעלות של 10,777 ₪.

במצב קודם, מאחר והיה ניתן להקים 3 יח"ד בלבד, לא היה צורך בכריתת והעתקת עצים. לפיכך, יש להביא בחשבון את עלות כריתת והעתקת העצים.

בשומה מכרעת של עומר סרחאן ברח' רבי יהודה הנשיא 3 בראשון ל ציון (גו"ח 4247/624) הובא בחשבון כי עלות כריתת עץ הינה 2,200 ₪ ועלות העתקת עץ הינה 1,700 ₪ למועד קובע 30/03/2018.

יצוין כי בשומה מכרעת של עומר סרחאן בדרך שלמה 44 בתל אביב (גו"ח 7052/56) הובאה בחשבון עלות העתקת עץ בסך של 30,000 ₪ למועד קובע 29/11/2018.

להלן פירוט מחירון העתקת עצים מתוך אתר "מידרג" (המחירים ללא מע"מ):

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

- ✓ מחיר העתקת עץ קטן מאותה גינה נע בין 500 -1,000 ₪, תלוי במורכבות.
- ✓ מחיר העתקת עץ בינוני באותה גינה נע בין 3,000 – 4,500 ₪.
- ✓ מחיר העתקת עץ בינוני למקום קרוב מתחיל ב- 6,500 ₪ ויכול להגיע עד 10,000 ₪ בעצים בוגרים וגדולים.

בהתאמה לתאריך הקובע הובאה בחשבון עלות כריתת עצים בסך של 2,500 ₪ לכל עץ.

בהתחשב בגודל העצים הקיימים בחלקה שנדרש להעתיקם, הובאה בחשבון עלות בסך של 10,000 ₪ לכל עץ.

סה"כ עלות כריתת 11 עצים והעתקת 2 עצים בתוספת עלות שתילת עצים חדשים הינה 58,000 ₪.

תוספת בדיון:

כל טענות שמאי הוועדה שמופיעות בתגובת הוועדה נדונו בשומה של אוולין וכולן נדחו אחת לאחת.

השמאית המכריעה קבעה שיש להביא בחשבון עלויות שימור + העתקה + כריתה של עצים לפי 20,000 ₪/עץ, 4,500 ₪/עץ, 2,750 ₪/עץ (בהתאמה).

השומה הנגדית בתיק זה הוכנה לפני שומתה של אוולין ולכן לא קיימת התייחסות לעצים לשימור. אולם בהתאם לשומתה של אוולין ניתן ללמוד כי קיימות דרישות של משרד החקלאות בנוגע לשימור עצים, ובשומתה זו קיימת התייחסות ופירוט לכל הדרישות של משרד החקלאות. ולכן יש להפחית גם את עלויות השימור של העצים לשימור במגרש בהתאם לקביעתה של אוולין לפי 20,000 ₪/עץ.

9.1.6.3 <u>הכרעה</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין הטיפול בעצים בנכס הנדון. שמאי המבקשת הפחית מסך ההשבחה עלויות טיפול בעצים בסך כולל 58,000 ₪. ואילו שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון עלויות אלו בהסתמך על הכרעות בעניין וכמו כן טוען כי ההנחיה לטיפול רלוונטית בשני מצבי התכנון.

מעיון בהוראות תוכנית ש/17 עולה כי קיימת דרישה לטיפול בעצים נטועים כבר במצב הקודם, וזאת בהתאם לכתוב בסעיף 3.1. נטיעת עצים ושמירתם, בו נקבע כלהלן:

> "א. הוועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים אחרים לצורך מדרכות ודרכים.
>
> ב. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי נכסים לנטוע עצים לאורכן של דרכים הגובלות עם נכסים או בתחומי נכסיהם הגובלים עם דרכים כאלה.
>
> ג. לא קיים בעל נכסים אחרי הצו, תוך תקופה שנקבעה בו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הקשורות בקשר של נטיעה, ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע את העבודה על חשבון בעל הנכסים.
>
> ד. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שתמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמור, לדלל, לתמוך, לכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

ה. עקירת עצים מסוג חרוב, דקל, אלון ואורן וכל מין אחר שתקבע הוועדה המחוזית, טעונה אישור מהנדס הוועדה."

בנוסף כפי שציין שמאי המשיבה גם בתוכנית ש/1123/א קיימת דרישה לנטיעת עצים בוגרים בהתאם לדרישה של מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

ואכן עיון בגיליון הדרישות של בקשות שונות להיתר בניה בוועדה פרדס חנה שהוצאו בשנים האחרונות מלמד כי אחד התנאים להיתר הינו "במקרה של עצים בחלקה יש לתאם עם קק"ל את צורת הפינוי והעתקה." כלומר הדרישה לטיפול בעצים במגרש לא נולדה לראשונה בתוכנית המשביחה אלא קיימת גם בחלקות אחרות ע"פ תוכנית ש/17, ש/18 ו- ש/1123/א.

יתרה מכך, גם בגיליון הדרישות של ההיתר הקיים לחלקה הנישומה קיימת התייחסות לנושא העצים, אחד התנאים הוא "במקרה של עצים בחלקה יש לתאם עם קק"ל את צורת הפינוי והעתקה."

ברם, המצב הקודם הינו היתר בניה עם יתרת זכויות בניה לשטחי שירות בלבד. ע"פ היתר לא נדרש היזם לטפל בעצים בעורף החלקה שכן הם אינם מפריעים למימוש ההיתר הקודם, ולכן הדרישה לטיפול בעצים בעורף החלקה מתקיימת רק במצב החדש.

באם נתמקד בעורף החלקה בחלק עליו מוצעת הבניה בהיתר נשוא חוות דעת זו, ישנם 13 עצים לפי החלוקה הבאה: 6 עצים לשימור (מתוכם 3 מחוץ לקווי הבניין), 5 עצים לכריתה, 2 עצים להעתקה.

בפועל, בעת הביקור במקום נמצא כי לא נותר אף עץ בחלקה לרבות לא העצים לשימור.

הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי עלות הטיפול בעצים אינה חריגה בפרדס חנה ולכן מגולמת בעסקאות ההשוואה. בחנתי את עסקאות ההשוואה עליהם התבססתי בשומה ומצאתי את הממצאים הבאים:

גו"ח	הערה
10075/264	בעורף החלקה 4 עצים לשימור. ולכן סביר להניח כי המחיר מגלם את ההוצאה הצפויה בגין טיפולם.
10124/39	בחלקה מצויים עצים רבים גדולים ומרשימים, ולכן סביר להניח כי המחיר מגלם את ההוצאה הצפויה בגין טיפולם.
10074/674	אין עצים בחלקה
10104/30	אין עצים בחלקה
10123/447	אין עצים בחלקה
הנכס הנדון	קיימים עצים בעורף החלקה ולכן סביר להניח כי המחיר מגלם את ההוצאה הצפויה בגין טיפולם.
שומות מכריעות	אין עצים בחלקות

בניתוח העסקאות נמצא כי אין קורלציה בין הימצאותם של עצים בחלקה ובין מחיר התמורה. דווקא מגרשים עם עצים נמכרו במחיר גבוה יותר מאשר מגרשים ריקים ללא עצים לרבות העסקה בנכס הנדון. לאור זאת לא מצאתי לנכון להפחית עלויות בגין טיפול בעצים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.7 סוגיית המע"מ

9.1.7.1 שמאי המשיבה

הטענה להפחתת רכיב המע"מ, ככל שתתקבל, רלוונטית ל- 2 מצבי התכנון שכן עמדת שמאי המבקשת משתקפת גם במצב התכנוני הקודם (הקמת 4 יח"ד במצב הקודם והקמת 4 יח"ד במצב החדש).

9.1.7.2 שמאי המבקשת

מאחר ובחלקה הנדונה מוקמות 8 יח"ד על ידי חברות יזמיות אין להוסיף מע"מ לתמורה. תמיכה לכך, ניתן למצוא בשומה המכרעת של גיא צדיק לנכס בגו"ח 10073/15 בה נקבע ביחס למע"מ בבתים צמודי קרקע שנבנו ע"י חברה יזמית כדלקמן:

"לאור כל האמור נראה כי במקרה הנדון, למרות שהשוק הינו שוק מעורב, הרי שיש בשוק ביחס לנכס זה יתרון ליזמים ומכאן שיש מקום להפחתת מרכיב המע"מ משווי הנכס גם במצב התכנוני הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה."

9.1.7.3 הכרעה

על מנת להכריע בסוגיה זו יש לפעול בהתאם לתקן 11א' ולבחון לפיו האם מדובר בשוק של פרטיים.

בסעיף 4 לדברי ההסבר לתקן 11 א' מוצגים 3 גורמים אשר יש להביאם בחשבון לצורך קביעת סוג הרוכש הסביר (זאת בהתאם לפס"ד אטבליסמנט סמונד[4]):

א. שווי הנכס וגודלו הפיזי.

ב. רמת מורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי.

ג. סוג בעל הזכות בנכס הנישום.

באשר לסעיף א: שווי הנכס וגודלו הפיזי

במקרה הנדון מדובר במגרש בשטח של 1,745 מ"ר המיועד ל- 8 יח"ד.

אם נסתכל על הדוגמאות בדברי ההסבר לתקן 11א': "נכס ששוויו והיקפו הפיזי גדולים ביחס לשוק הנכסים שבו הוא מצוי עשוי להיות יתרון לעוסק מורשה", בסביבה הנכס הנישום מבנים דו משפחתיים, הנכס הנדון מהווה מגרש ל- 8 יח"ד. ביחס לדוגמא המוצגת בדברי ההסבר ניראה כי 8 יחידות אלה קרובות למגרש המיועד ל- 10 יח"ד טוריות ולכן יתאים פחות לרוכשים פרטיים.

באשר לסעיף ב: רמת המורכבות לצורך מימוש השימוש המיטבי

על מנת לממש את הזכויות ע"פ התוכנית המתארית נדרש היה להכין תוכנית נקודתית וכן לבצע עבודות פיתוח ותשתיות שמתאימות למס' יח"ד האמור וזאת בשונה מבניית במבנה חד או דו משפחתי בעל רמת מורכבות נמוכה.

באשר לסעיף ג: סוג הבעלות בנכס הנישום

הרוכש הינו חברה בע"מ.

לסיכום

על-אף שרוב העסקאות באזור זה נעשות בין גורמים פרטיים, גודלו, מורכבותו ובעלותו של המגרש הנדון ממצבים אותו בשוק של עוסקים; לפיכך, שווי למ"ר מבונה יחושב ללא רכיב המע"מ.

[4] בר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נגד הוועדה המקומית לתו"ב שרונים מיום 18/06/2019.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.8 מרכיב הפיתוח

9.1.8.1 שמאי המשיבה

בניתוח עסקאות ההשוואה ממכרזי רמ"י נלקח בחשבון גם מרכיב הפיתוח.

9.1.8.2 שמאי המבקשת

בהתאם לפסיקה כפי שתפורט להלן, אין להוסיף את עלות הפיתוח למחיר הזכייה במכרזי רמ"י, ובכלל בקביעת שווי קרקע למ"ר מבונה כאשר התכנית מוסיפה זכויות בניה, יש להפחית את עלויות הפיתוח.

- ✓ בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה בערר מס' 9119/10[5] נקבע בנושא הוספת שווי הפיתוח לשווי הקרקע:

  "היטלי הפיתוח הינם נתון חיצוני למקרקעין ואינם מהווים חלק מהשווי של המקרקעין."

- ✓ כמו כן, בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר מס' 58/16[6] נקבע בנושא הוצאות הפיתוח:

  "כך, אין כל מחלוקת כי תשלומי פיתוח שהבעלים נדרש לשלם למינהל כחלק היטלים אינם חלק משווי המקרקעין. משכך, ככל והמחיר שנדרש הרוכש לשלם במכרזי רמ"י כולל גם תשלומי פיתוח, הרי שאין להביא תשלומים אלו בחשבון בקביעת שווי הקרקע נכון למועד הקובע."

- ✓ עמ"נ 15039-10-16[7] שהגישה הוועדה המקומית על החלטת ועדת הערר בנושא לבית המשפט המחוזי נדחה ע"י בית המשפט והתקבלה עמדת ועדת הערר לפיה בקביעת שווי הקרקע אין להביא בחשבון הוצאות פיתוח.

- ✓ כמו כן, בהחלטת ועדת ערר בערר מס' 8069/22[8] נקבע כי כאשר נדרש לשלם היטלי פיתוח על תוספת הזכויות, יש לקבוע שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח:

  "עם זאת, ככל שבגין האקט התכנוני החדש נדרש פיתוח סביבתי נוסף או תשלום היטלי פיתוח ואגרות לרשות המקומית, כתנאי למימוש והוצאת ההיתר, הרי שהיקף ההשבחה לא כולל הוצאות כאמור ויש לה פחיתן. זאת כפי שקבעה גם ועדת הערר מרכז בראשותו של עו"ד יריב אבן חיים בעניין אייל פרץ יזמות ונדל"ן ובעניין חברת צפריר הנ"ל."

במקרה הנדון, הוועדה המקומית דרשה תשלום היטל פיתוח על תוספת הזכויות שאושרו בתכנית החדשה, ולכן יש לקבוע שווי קרקע למ"ר מבונה ללא פיתוח.

---

[5] ערר מס' 9119/10 רו.לה.אמ. (2010) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה (פורסם בנבו, מיום 25/03/2012).

[6] ערר מס' 58/16 הוועדה המקומית לתכנון דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר (פורסם בנבו, מיום 13/07/2016).

[7] עמ"נ 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון דרום השרון נ' אורי וינהבר ואח' (פורסם בנבו, מיום 25/06/2017).

[8] ערר 8069/22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.1.8.3 <u>הכרעה</u>

הקרקע הנישומה הינה קרקע בבעלות פרטית.

שיווק קרקעות באמצעות מכרזי רמ"י בד"כ מורכב מתשלום של 2 מרכיבים: תשלום עבור הקרקע לרשות מקרקעי ישראל, ותשלום עבור הפיתוח לחברה המפתחת, כאשר קיימת תלות בין 2 המרכיבים, ככל שהתשלום עבור הפיתוח גבוה יותר התשלום עבור הקרקע נמוך יותר ולהיפך.

ברם, זה לא המקרה בעסקאות ההשוואה של מכרזי רמ"י בפרדס חנה.

המכרזים של רמ"י בפרדס חנה אינם כוללים תשלום עבור חברה מפתחת, אין חברה מפתחת, אין חוזה עם חברה מפתחת, התשלום עבור הפיתוח הוא למועצה המקומית במסגרת תשלום אגרות והיטלי פיתוח בהתאם לחוקי עזר עירוניים, ולכן שיווקם דומה לעסקת מכר של קרקע פרטית.

לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ככל שמתבססים על מכרזי רמ"י במקרה הנדון, הרי שאין מקום להוסיף למחיר התמורה עבור הקרקע גם את תשלום אגרות והיטלי הפיתוח שישולמו למועצה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה אשר מהווים חלק בלתי נפרד מעלויות הבניה, בדיוק כמו במגרש בבעלות פרטית.

9.2 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

להלן ערכי שווי בשומות מכריעות, בהכרעות בהשגה ראשונה ומכרז רמ"י:

- ✓ השמאי המחוזי שלמה ולש בשומתו מיום 30/09/2021 בגו"ח 10074/77 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 6,325 ₪ למועד קובע 24/12/2020.
- ✓ השמאי המחוזי שלמה ולש בשומתו מיום 06/09/2021 בגו"ח 10074/200 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 6,760 ₪ למועד קובע 31/08/2021.
- ✓ השמאי המכריע ברק שוורצברד בשומתו מיום 25/07/2023 בגו"ח 10122/80 קבע שווי מר"מ בסך 6,000 ₪ למועד קובע 14/05/2022.
- ✓ השמאי המכריע גיא צדיק בשומתו מיום 13/08/2023 בגו"ח 10073/15 קבע שווי מר"מ בסך 8,400 ₪ למועד קובע 15/01/2022.
- ✓ מכרז רמ"י 7/2023 למגרש מגורים, 1 יח"ד, בשכ' הנחל, פרדס חנה – כרכור, מתאריך 29/03/2023:

מס"ד	גו"ח	מס' מגרש (תב"ע ש/18)	שטח מגרש במ"ר	מחיר ממוצע ל-5 מציעים ראשונים (ללא מע"מ)	מחיר זכייה בתוספת מע"מ 17%	אומדן הוצאות פיתוח	שווי עסקה כולל מע"מ ופיתוח	זכויות בניה אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	10075/264	5140	681	2,898,779 ₪	3,391,571 ₪	164,852 ₪	3,556,423 ₪	463.87	7,667 ₪

לסיכום ← בכפוף לאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון לתאריך הקובע הינו 7,500 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

<u>בהתייחס לשומה הנגדית להלן תגובת שמאי הוועדה</u>

הנכס הנדון מצוי מיקום מבוקש ואטרקטיבי התחום בצירי תנועה ראשיים עם נגישות מיטבית לכניסה/ יציאה מהישוב. המיקום האמור, בא לידי ביטוי ברמת מחירי הנדל"ן באזור שהינם ברף הגבוהה של טווח המחירים.
כמו כן, במועד הקובע לשומה 05/05/2023, מחירי הנדל"ן ביישוב הגיעו לשיא לאחר היציאה ממשבר הקורונה.

1. לצורך המחשת המחירים בישוב באותה העת, להלן תוצאות מכרז רמ"י מיום 26/10/2022 המצביע על ערכי שווי מר"א בסך 10,022 ₪:

מס"ד	גו"ח	מס' מגרש [לפי תב"ע ש/414(במ)]	שטח מגרש במ"ר	מחיר (ללא מע"מ)	מחיר זכייה בתוספת מע"מ 17%	אומדן הוצאות פיתוח*	שווי עסקה כולל מע"מ ופיתוח	זכויות בניה אקו'	שווי מ"ר מבונה
1	10124/39	36	956	5,517,777 ₪	6,455,799 ₪	174,000 ₪	6,629,799 ₪	580.14	11,428 ₪
2	10124/40	37	938	6,000,077 ₪	7,020,090 ₪	170,000 ₪	7,190,090 ₪	569.87	12,617 ₪
*הוצ' הפיתוח חושבו בהתאם לחוקי העזר						שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ ופיתוח			12,022 ₪

2. בנוסף, מעיון בכתבה בעיתונות מקומית מיום 28/11/2022 סוקרה עסקה של מכירת מגרש במחיר של 8.2 מיליון ₪. נכתב בין היתר, כי שומת רמ"י על מגרשים בשטחים הנעים בין 884 מ"ר ועד 956 מ"ר עמדה על 3-3.5 מיליון ₪ בהתאמה, אולם בפועל המכרזים נסגרו במחירים הנעים בין 6-8.2 מיליון שקל, תלוי בגודל המגרש.

3. בנוסף לאמור לעיל, להלן מספר עסקאות מכר:
   - ✓ עסקה מיום 28/07/2022 בגו"ח 10074/674 מגרש בשטח 403 מ"ר נמכר בתמורה ל- 2,200,000 ₪.
   - ✓ עסקה מיום 14/07/2022 בגו"ח 10104/30 מגרש בשטח 305 מ"ר נמכר בתמורה ל- 2,000,000 ₪.
   - ✓ עסקה מיום 20/06/2022 בגו"ח 10074/674 מגרש בשטח 399 מ"ר נמכר בתמורה ל- 2,050,000 ₪.
   - ✓ עסקה מיום 06/01/2022 בגו"ח 10123/477 מגרש בשטח 582 מ"ר נמכר בתמורה ל- 2,700,000 ₪.

4. מס' הכרעות שמאים מכריעים והחלטות בהשגה ראשונה:
   - ✓ השמאי המחוזי רון תמיר בשומתו מיום 30/01/2024 בגו"ח 10103/141 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 8,580 ₪ למועד קובע 19/02/2023.
   - ✓ השמאי המחוזי רון תמיר בשומתו מיום 30/01/2024 בגו"ח 10103/140 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 8,580 ₪ למועד קובע 13/02/2023.
   - ✓ השמאי המחוזי רון תמיר בשומתו מיום 30/01/2024 בגו"ח 10103/142 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 8,580 ₪ למועד קובע 13/02/2023.
   - ✓ השמאי המחוזי רון תמיר בשומתו מיום 13/11/2023 בגו"ח 10101/110-111 לעניין הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304, קבע שווי מר"מ בסך של 7,984 ₪ למועד קובע 13/07/2022.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

✓ בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 10072/105 נקבע שווי מר"מ בסך 8,500 ₪ למועד הקובע 10/12/2023:

"ממוצע משוקלל של שומות מכריעות והכרעות בהשגה ראשונה (40%) ותוצאות מכרזים (20% לכל אחד מהמכרזים), מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 9,000 ₪. בהתחשב בהסכמת הצדדים לשווי של 8,000 ₪ ועל הצד הזהיר יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,500 ₪/ למ"ר."

5. בהתייחס לעסקת הקומבינציה בנכס הנדון –

לא ניתן להתבסס על עסקת הקומבינציה אשר נערכה בנכס הנדון מכיוון שרשויות המס לא קיבלו את המחיר המוצהר. נכון יותר להפנות לעסקת המכר מיום 14/03/2023 שנכרתה בחלקה הנדונה למכירת מגרש בשטח 301 מ"ר אשר שם קבעה רשות המיסים שווי מוערך בסך 1,600,000 ₪.

<u>לסיכום</u>

מכל האמור לעיל עולה כי שומת המשיבה הנשענת על שווי מר"א בסך 7,500 ₪ בלבד הינה על הצד הנמוך והזהיר של טווח המחירים ביחס למיקומו האטרקטיבי של הנכס מחד גיסא ולגאות מחירי הנדל"ן באותה העת מאידך גיסא.

יצוין כי בשומת המשיבה ניתנה הפחתה של 15% לבינוי / ציפוף במצב החדש כך שבסופו של יום, האומדן המתואם של שווי מר"א בנכס הנדון במצב החדש נקב על סך 6,375 ₪.

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה קבע שווי בסך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע 06/05/2023.

יצוין כי שמאי הוועדה בשומתו הקודמת לנכס הנדון שנערכה למימוש עבור הקלות בניה, קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪ למועד קובע 23/03/2022.

9.2.2.1 <u>התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הוועדה</u>

✓ <u>מכרז רמ"י</u>

המכרז מיועד להקמת בית מגורים חד משפחתי במגרש בשטח של 681 מ"ר. זכויות הבניה לשטח עיקרי הינן 30%, דהיינו 204.3 מ"ר ובנוסף ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר ושטחי שירות.

יחד עם זאת, קיים פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תכנית המתאר הכוללנית של פרדס חנה. לראיה, הוכנה על החלקה הנדונה תכנית נקודתית מס' 308-1212844 אשר מגדילה את זכויות הבניה עד ל-420 מ"ר עיקרי ומוסיפה שתי יח"ד.

לפיכך, יש להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת הזכויות מ- 217 מ"ר (כולל ממ"ד) ל-458 מ"ר (כולל 3 ממ"דים). תוספת השטח הינה 241 מ"ר ולאחר הפחתה של 50% בגין היטל השבחה צפוי ודחייה של שנתיים לאישור תכנית מתקבלת תוספת שטח בהיקף של 107 מ"ר.

לפיכך, השטח האקו' הינו:

שטח עיקרי + ממ"ד 324 מ"ר X 1 = 324 מ"ר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 2024-2229-355

שטח שירות זמין ללא ממ"ד	61 מ"ר X 0.35[9]	=	21.4 מ"ר
מבנה עזר (5% מהמגרש)	34 מ"ר X 0.25[10]	=	8.5 מ"ר
יתרת ש"ש לא זמין	55 מ"ר X 0.35[11] X 0.89[12]	=	17.1 מ"ר
חצר	453 מ"ר X 0.25	=	113.2 מ"ר
סה"כ שטח אקוי			484.2 מ"ר

כמו כן, כאמור לעיל, אין להוסיף את עלויות הפיתוח לתמורה.

מקובלת עמדת שמאי הוועדה כי יש להביא בחשבון ממוצע של 5 הצעות זוכות ולא את ההצעה הזוכה בלבד. דבר זה תואם את הנחיות השמאי הממשלתי לשמאי המאגר מיום 27/10/2021.

כמו כן, השמאי המכריע ארז כהן בנכס ברחוב המנור 2 בחולון (6805/27) התייחס לנושא התוצאות במכרזים וקבע כדלקמן:

> " ככלל במכרז, הקונים הפוטנציאל בוחנים ומזהים את שווי השוק של הקרקע ומניחים שבמחיר זה יהיו מספר הצעות ולכן בכדי לזכות במגרש יציע המתמודד הצעה העולה על שווי השוק של הנכס (על מנת "לעקוף" את המציעים האחרים). כתוצאה מכך, בהגדרה, הזוכה במכרז הינו המציע ששילם את המחיר הגבוה ביותר ולא את שווי השוק של הנכס."

ממוצע 5 ההצעות ללא מע"מ – 2,898,779 ₪

יצוין כי ממוצע 5 ההצעות הינו גבוה במקצת ממחיר השומה שנקבע לנכס.

שווי מ"ר מבונה ← 2,898,779 ₪ / 484.2 מ"ר = 6,000 ₪

ובהתאמה לבית חד משפחתי (תוספת 10%) 6,600 ₪

✓ <u>השגה ראשונה גו"ח 10074/77</u>

השמאי המחוזי קבע שווי של 6,325 ₪ למ"ר כולל פיתוח לבית חד משפחתי למועד 24/12/2020.

לעניין זה יצוין כי כאמור לעיל, בחישוב שווי קרקע למ"ר מבונה, אין להביא בחשבון עליות פיתוח, לפיכך, יש להפחית כ – 350 ₪/ למ"ר.

✓ <u>השגה ראשונה גו"ח 10074/200</u>

השמאי המחוזי קבע שווי של 6,760 ₪ למ"ר כולל פיתוח לבית חד משפחתי למועד 31/08/2021.

לעניין זה יצוין כי כאמור לעיל, בחישוב שווי קרקע למ"ר מבונה, אין להביא בחשבון עליות פיתוח, לפיכך, יש להפחית כ – 350 ₪/ למ"ר.

✓ <u>שומה מכרעת גו"ח 10122/80 ברק שוורצברד</u>

השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪ למ"ר לתאריך 14/05/2022.

אין מחלוקת לעניין זה.

---

[9] מקדם שווי ממוצע מעבר לשווי חצר.

[10] מקדם שווי ממוצע מעבר לשווי חצר.

[11] מקדם שווי ממוצע מעבר לשווי חצר.

[12] מקדם דחייה לתקופה של שנתיים עד לאישור תכנית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

✓ <u>שומה מכרעת גו"ח 10073/15 גיא צדיק</u>

השמאי המכריע קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 8,400 ₪ למ"ר לתאריך 15/01/2022.

לעניין זה יצוין כי שווי זה גבוה בהרבה מהשווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים אחרים. כמו כן, יש להביא בחשבון כי לחלק מעסקאות ההשוואה יש פוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית המתאר הכוללנית של פרדס חנה, ולכן יש לנטרל את הפוטנציאל.

9.2.2.2 <u>שומות מכריעות</u>

להלן ערכי שווי נוספים שנקבעו בשומות מכריעות בפרדס חנה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	10111	184	22/02/2023	6,600 ₪
אלי כהן	10103	26	22/07/222	6,500 ₪
מישל אשור	10102	99	31/05/222	6,000 ₪
טיגרמן דוד	10103	3	20/10/221	5,500 ₪

9.2.2.3 <u>עסקת קומבינציה בנכס הנדון</u>

בהתאם לדווח באתר רשות המיסים עסקת הקומבינציה מיום 30/07/2021 הוערכה בסך 2,700,000 ₪ למחצית מהחלקה שטח בהיקף של 872 מ"ר.

השטח האקו' למחצית החלקה הינו:

שטח עיקרי + ממ"ד	286.6 מ"ר X 1	=	286.6 מ"ר
שטח שירות	78.5 מ"ר X 0.35[13]	=	27.5 מ"ר
מבנה עזר (5% מהמגרש)	43.5 מ"ר X 0.25[14]	=	10.9 מ"ר
חצר	741.2 מ"ר X 0.25	=	<u>185.3 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו'			510.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה ←	2,700,000 ₪ / 510.3 מ"ר	=	5,291 ₪

בתאריך 14/03/2023 נחתם הסכם של המחאת מחצית הזכויות בהסכם קומבינציה. בהתאם למדווח באתר רשות המיסים, העסקה הוערכה בסך של 1,600,000 ₪ עבור מחצית מהזכויות בעסקה (רבע מהזכויות בחלקה), דהיינו 3,200,000 ₪ עבור מחצית מהזכויות בחלקה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ←	3,200,000 ₪ / 510.3 מ"ר	=	6,270 ₪

יובהר כי בתאריך העסקה, כבר הייתה בתכנון מתקדם ולפני אישור התוכנית שמוסיפה זכויות בניה בחלקה הנדונה. לפיכך, השווי הנ"ל של 6,270 ₪ משקף שווי לבית חד משפחתי.

בפסיקה נקבע כי יש להתחשב בעסקה שבוצעה בנכס כמפורט להלן:

[13] מקדם שווי ממוצע מעבר לשווי חצר.

[14] מקדם שווי ממוצע מעבר לשווי חצר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

- ✓ בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז חיפה בערר מס' 8061/10[15] נקבע בנושא עסקה שנערכה בנכס כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 האסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

- ✓ בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 45/15[16] נקבע, כדלקמן:

"הקושי הבסיסי המתעורר הוא בעצם השאלה האם ניתן משקל כלשהו לעסקאות בנכס. תשובה לשאלה זו התקשינו למצוא בנימוקי השומה המכרעת. במסגרת זו מתייחס השמאי המכריע ל- 6 העסקאות, קובע לכל אחת מהן שווי מ"ר אקווילנטי ואולם בסיכומו של דבר קובע מחיר מ"ר אקווילנטי ללא ציון המשקל שניתן לכל עסקה.

... אף אם לא ניתן להסתמך על העסקאות בנכס כנתון בלעדי, הרי יש לתת להן משקל בקביעת שווי המקרקעין."

- ✓ בהחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז תל אביב בערר מס' 85220/11[17] נקבע, כדלקמן:

"הקושי העיקרי בעניינו, כפי שמצביע עליו העורר, הינו כי חרף העובדה שהשמאי המכריע סבר כי העסקה בנכס עצמו, שבוצעה חודשים ספורים טרם אישורה של התכנית אינה חורגת בצורה קיצונית מיתר עסקאות ההשוואה (לאחר שביצע התאמה בשל מספר החודשים שבין העסקה לתכנית) – לא ראה לגזור את שווי הקרקע מהעסקה."

- ✓ בפסק דין שניתן בבית המשפט המחוזי מרכז בעמ"נ 37365-02-11[18] נקבע, כדלקמן:

---

[15] רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

[16] ליה מגדולנה נישילר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

[17] מרדכי סופר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

[18] עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

"אשר על כן, מקום בו לא נטען על ידי מי מהצדדים המעורבים כי מחיר המכירה נובע מפגם כלשהו, אני קובעת כי שומת היטל ההשבחה תוחזר לידי השמאית על מנת שתבחן ותשיב האם באו העסקאות בנכס עצמו בכלל חישוב שווי הנכס, מה היה משקלן, ומדוע הוענק להן המשקל שבחרה להעניק על פי שיקול דעתה המקצועי, אם בכלל, וזאת מעבר לטענה כי קיימות לקונה התחייבויות נוספות כלפי הנכס, שהרי את אלה ניתן לחשב בקלות.

בכל מקרה אני סבורה כי מצב בו לא יובאו העסקאות בנכס לידי חישוב כלל, אינו ראוי מן הטעמים לעיל. "

9.2.2.4 <u>סיכום נתונים</u>

להלן קביעת שווי קרקע למ"ר מבונה בהתבסס על נתוני ההשוואה:

נתון	גו"ח	מועד קובע	שווי	התאמה לזמן	שווי מתואם	משקל	שווי יחסי
עסקה בנכס	10072/32	14/03/2023	₪ 6,270	1.01	₪ 6,333	0.4	₪ 2,533
מכרז רמ"י	10075/264	29/03/2023	₪ 6,600	1.01	₪ 6,666	0.3	₪ 2,000
שומה מכרעת	10122/80	14/05/2022	₪ 6,000	1.04	₪ 6,240	0.05	₪ 312
שומה מכרעת	10073/15	15/01/2022	₪ 8,400	1.06	₪ 8,904	0.05	₪ 445
שומה מכרעת	10111/184	22/02/2023	₪ 6,600	1.01	₪ 6,666	0.05	₪ 333
שומה מכרעת	10103/26	22/07/2022	₪ 6,500	1.04	₪ 6,760	0.05	₪ 338
שומה מכרעת	10102/99	31/05/2022	₪ 6,000	1.05	₪ 6,300	0.05	₪ 315
שומה מכרעת	10103/3	20/10/2021	₪ 5,500	1.08	₪ 5,940	0.05	₪ 297
סה"כ						1	₪ 6,573

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה לתאריך הקובע בסך של 6,600 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.2.3 הכרעה

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי למ״ר מבונה. שמאי המשיבה קבע שווי בסך 7,500 ₪ ואילו שמאי המבקשת קבע שווי בך 6,600 ₪.

9.2.3.1 מכרזי רמ״י

1. מכרז רמ״י 7/2023

שני הצדדים ניתחו את המכרז, והוא אף הובא בחשבון כנתון השוואה במספר הכרעות.

הפער בין ערכי השווי בשומות הצדדים נובע בעיקר מהכללת רכיבי המע״מ והפיתוח במחיר העסקה וכן מאופן ניתוח העסקה.

בניגוד לעמדות הצדדים אשר ביססו את התחשיב על ממוצע של 5 הצעות הגבוהות, לדעתי במקרה הנדון בשל העובדה כי 2 ההצעות הגבוהות דומות, לא מצאתי כי מחיר הזכייה חורג משווי שוק, לאור זאת הנני מנתחת את המכרז על בסיס ההצעה הזוכה ללא מע״מ וללא תוספת תשלום עבור הפיתוח.

להלן נתוני המכרז:

מס״ד	גו״ח	מס׳ מגרש (תב״ע ש/18)	שטח מגרש במ״ר	ההצעה הזוכה
1	10075/264	5140	681	3,526,948 ₪

יש להביא בחשבון ציפיות לאישור זכויות נוספות שנקבעו בתוכנית הכוללנית, תוספת זו תובא בחשבון בדחייה של כ- 3 שנים לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב היטל השבחה הצפוי:

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי (30%)	204.3	1	204.30
שירות (14%)	95.34	0.5	47.67
ממ״ד	12	1	12
בריכה	40	0.35	14
חצר	431.5	0.25	107.88
סה״כ			385.85
תוספת שווי בגין פוטנציאל[19] (דחוי בנטרול היטל השבחה צפוי)			89.9
סה״כ שטח אקו׳ לניתוח המכרז			475.75
שווי עסקה ללא מע״מ (3 הצעות ראשונות)			3,526,948 ₪
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)			7,413 ₪

* במגרש זה קיימים עצים ולכן מחיר זה מגלם את מרכיב הטיפול בעצים.

[19] בהתאם לזכויות שהוקנו במסגרת תכנית 308-1212844 (3 יח״ד, 450 מ״ר עיקרי, 105 מ״ר ש״ש , ממ״ד, חניה וכו).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

2. <u>מכרז רמ"י 239/2022</u>

במכרז זה שווקו 4 מגרשים בשטח של כ- 1 דונם עבור 2 יח"ד כ"א. בפרסום ההצעות הזוכות ניראה כי שווקו 2 מגרשים, אולם מכיוון שבאתר מס שבח מדווחת עסקה אחת בלבד, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בשל הספק יש לנתח רק את העסקה המדווחת.

אני דוחה את הטענה כי מדובר בעסקה חריגה.

מס"ד	גו"ח	מס' מגרש {תב"ע ש/414(במ)}	שטח מגרש במ"ר	ההצעה
1	10124/39	36	956	5,517,777

יש להביא בחשבון ציפיות לאישור זכויות נוספות שנקבעו בתוכנית הכוללנית, תוספת זו תובא בחשבון בדחייה של כ- 3 שנים לאישור תוכנית מפורטת ובהתחשב היטל השבחה הצפוי:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
עיקרי (36%)	344	1	344
מבנה עזר (5%)	47.8	0.35	17
ממ"ד	24	1	24
חניה	30	0.35	11
מחסן	16	0.5	8
בליטות ושנות	30	0.35	11
בריכה	40	0.35	14
חצר	638	0.25	160
סה"כ			587
תוספת שווי בגין פוטנציאל[20](דחוי בנטרול היטל השבחה צפוי)			107
סה"כ שטח אקו' לניתוח המכרז			694
שווי עסקה ללא מע"מ			₪ 5,517,777
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			₪ 8,200

* במגרש זה קיימים עצים ולכן מחיר זה מגלם את מרכיב הטיפול בעצים.

9.2.3.2 <u>עסקאות מכר מהסביבה</u>

שמאי המשיבה הציג 4 עסקאות בקרבת הנכס הנדון. בהתאם לנתוני מס שבח נמצא כי בכל אחת מהחלקות שהוצגו על ידו היו עסקאות נוספות חלקן במחירים יותר נמוכים.

מאחר ועל החלקות נשוא עסקות המכר חלות תוכניות שונות, הניתוח נערך לכל אחת מהחלקות בנפרד לפי הפרוט הבא:

[20] בהתאם לזכויות שהוקנו במסגרת תכנית 308-1212844 (3 יח"ד, 450 מ"ר עיקרי, 105 מ"ר ש"ש , ממ"ד, חניה וכו).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

א) גו"ח 10074/674

בבדיקה שערכתי בנסח הטאבו והן ע"פ הבקשה להיתר בניה מדובר במכירה מפרטי ופרטי ולכן העסקאות כוללות מע"מ. כמו כן מדובר במבנים חד משפחתיים ולכן לצורך התאמה לנכס הנישום יש להפחית 10%.

גו"ח	יום המכירה	תמורה	שטח המגרש	שטח אקו'[21]	שווי מ"ר מבונה אקו' (כולל מע"מ)
10074/674	28/2/2022	₪ 2,050,000	399 מ"ר	235 מ"ר	₪ 8,725
10074/674	29/6/2022	₪ 1,920,000	398 מ"ר	234 מ"ר	₪ 8,191
10074/674	28/7/2022	₪ 2,200,000	403 מ"ר	237 מ"ר	₪ 9,277
ממוצע					₪ 8,731
בהתאמה לנכס הנישום (0.9)					₪ 7,858
ללא מע"מ					₪ 6,716

הערה - אין עצים על החלקה.

ב) גו"ח 10104/30

בבדיקה שערכתי בנסח הטאבו והן ע"פ הבקשה להיתר בניה מדובר במכירה מפרטי ופרטי ולכן העסקאות כוללות מע"מ. מדובר במבנים בצפיפות התואמת את המצב החדש לפיכך לצורך התאמה לנכס הנישום במצב הקודם יש לנטרל את מרכיב הצפיפות לפי מקדם 0.85.

מדובר במגרשים פנימיים בחלקה.

גו"ח	יום המכירה	תמורה	שטח המגרש	שטח אקו'[22]	שווי מ"ר מבונה אקו' (כולל מע"מ)
10104/30	21/7/2022	₪ 1,000,000	216 מ"ר	158 מ"ר	₪ 6,325
10104/30	14/7/2022	₪ 2,000,000	305 מ"ר	211 מ"ר	₪ 9,456
10104/30	23/12/2021	₪ 1,400,000	300 מ"ר	208 מ"ר	₪ 6,714
ממוצע					₪ 7,499
בנטרול מקדם צפיפות (0.85)					₪ 8,822
ללא מע"מ					₪ 7,540

הערה - אין עצים על החלקה.

[21] לפי תוכנית ש/18.

[22] לפי תוכנית ש/805.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.2.3.3 עסקאות בחלקה הנידונה

א) עסקת קומבינציה מיום 30/7/2021

מושכלות יסוד שיש להתחשב בעסקה שבוצעה בנכס הנישום.

טוען שמאי המבקשת כי מס שבח העריך את העסקה במחיר של 2,700,000 ₪, ואף הציג צילום מסך של נתוני העסקה באתר, ולפיכך לשיטתו/תחשיביו שווי מ״ר מבונה הינו 5,300 ₪. אולם מספר חודשים אח״כ, בבדיקת הנתונים באתר מס שבח ניראה כי מס שבח עדכן את הערכתו וקבע כי העסקה מוערכת לפי 4,000,000 ₪, כך שאם אקח בחשבון את המחיר המעודכן שאושר ע״י מס שבח יתקבל שווי 7,800 ₪/מ״ר. יש לציין כי מחיר העסקה מגלם את עלות הטיפול בעצים.

ב) עסקת מכר מיום 14/3/2023

ע״פ דיווחי מס שבח נמכר בחלקה הנידונה מגרש בשטח של 301 מ״ר לפי מחיר מדווח של 1,350,000 ₪ ומוערך ב- 1,600,000 ₪. בדיון שמאי המבקשת ציין כי היזם לא מכיר את העסקה הנ״ל והוא לא מכר מגרש בשטח של 301 מ״ר. אציין כי בתאריך זה נחתם הסכם המחאת זכויות מחברת אגמים לחברת י. ד. רון סחר בינלאומי בע״מ. מכיוון שלא ברורה מהות העסקה אתעלם מנתון זה.

9.2.3.4 הכרעות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ
ב. שוורצברד	10122/80	הגאון 42	14/05/2022	6,000 ₪
אלי כהן	10103/26	רבי עקיבא	22/07/2022	6,500 ₪
דנה שיחור	10102/392	שקמה 12	18/11/2022	6,900 ₪
אלי כהן	10111/184	מצדה	22/02/2023	6,600 ₪
ארז כהן	10111/213	חשמונאים 12	23/09/2023	7,500 ₪
אוולין דודזון	10072/105	היוגב 44	03/02/2024	8,500 ₪
יגאל יוסף	10073/94	אחוזה 20	03/02/2024	8,500 ₪

9.2.3.5 סיכום

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה במצב הקודם של 7,200 ₪ ללא מע״מ.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.3 תחשיב ההשבחה

9.3.1 שמאי המשיבה

מצב קודם			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
עיקרי (לרבות הקלה[23])	578.76	1	578.76
מבני עזר/ ש"ש	244.30	0.35	85.50
חצר	1,308.75	0.25	327.18
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			991.44

מצב חדש			
שימוש	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
עיקרי	999.77	1	999.77
שטחי שירות[24]	191.28	0.40	76.52
חצר	1,000	0.25	250
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			1,326.29
סה"כ שטח אקו' מצב חדש בהתאמה לצפיפות – 0.85			1,127.35

תחשיב ההשבחה	
סה"כ תוספת שטח אקו'	135.91
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
סה"כ השבחה למימוש מבוקש	₪ 1,019,325

[23] היתר מס' 20210732

[24] ללא ממ"ד מוצע

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.3.2 שמאי המבקשת

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	578.76	1	578.76
שירות + מבנה עזר	244.3	0.35	85.51
בריכות (3)	90	0.1	9.00
חצר	1,447.25	0.25	361.81
סה"כ			1,035.08

הערה: במצב קודם יש להביא בחשבון כי היה ניתן להקים 3 יח"ד עם תכסית של 15% בקומה, ולכן שטח החצר מהווה 85% משטח החלקה בניכוי שטח ממ"ד.

כאמור לעיל, מקדם השווי לשטח שירות הינו מעל שווי חצר.

השטח העיקרי במצב קודם כולל את השטח עליו שולם בהקלה בהיתר הקודם.

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	999.92	1	999.92
שירות ללא ממ"דים	125.99	0.35	44.10
חצר	1,173.43	0.25	293.36
סיכום ביניים			1,337.37
דחייה להכנת תוכנית בינוי		0.94	1,257.13
מקדם ציפוף		0.85	1,068.56
סה"כ			1,068.56

תחשיב ההשבחה	
תוספת שטח אוק'	33.48
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600
השבחה גולמית	₪ 220,997
עלות העתקה, כריתה ושתילה של עצים	- ₪ 58,000
סה"כ השבחה	₪ 162,997

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

9.3.3 הכרעה

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	578.76	1	578.76
שטחי שירות (בהתאם להיתר קיים)	88.44	0.5	44.22
מבנה עזר (5%)	87.25	0.35	30.54
שביל מעבר לרכב (ע"פ מדידה גרפית)	175	0.1	17.50
חצר	1,098[25]	0.25	274.53
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			945.55 מ"ר

מצב חדש (ע"פ היתר בניה)			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
עיקרי	999.77	1	999.77
ש"ש חניה מקורה	33.3	0.35	11.66
ש"ש בהיתר אחסנה	68.44	0.5	34.22
ש"ש בליטות	4.25	0	0
ש"ש בהיתר שטח מקורה	20	0	0
שביל מעבר לרכב	240	0.1	24.00
חצר	832[26]	0.25	207.92
סיכום ביניים			1,277.57 מ"ר
מקדם ציפוף			0.85
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			1,085.93 מ"ר

תחשיב ההשבחה	
תוספת שטח אוק'	140 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,200
סה"כ השבחה	₪ 1,008,000

[25] 1,098 מ"ר = 175 (מעבר לרכב) - 87.25 (מבנה עזר) 384.64 (תכסית ע"פ היתר) – 1,745 מ"ר

[26] 832 מ"ר = 240 (מעבר לרכב) - 4.25 (בליטות) + 20 (שטח מקורה) + 697.56 (תכסית ע"פ היתר) – 1,745 מ"ר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 08/07/2025

מס תיק-פניה: 355-2229-2024

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכנית שאושרה לצורך מימוש חלקי בדרך של היתר בניה:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 308-1027309	05/05/2023	₪ 1,008,000	₪ 504,000

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■