אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6333 חלקה 107

רח' שבטי ישראל 44 פינת רח' הרימון 37

"נווה מגן", רמת השרון

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 07 יולי, 2026
מספר מינוי: 372-2026
מספרנו: 773. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר גיא אשכנזי
באמצעות השמאי, מר ספי רביב
בדוא"ל sepi@krs-realestate.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאי, מר עמיר סיון
בדוא"ל amirsivanltd@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6333 חלקה 107

רח' שבטי ישראל 44 פינת רח' הרימון 37

שכונת "נווה מגן", רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 03/05/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית רש/1/754 והקלות בניה – מימוש בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר מס' 20250245 מיום 17/09/2025.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 27/07/2017 – 15 יום ממועד אישור תכנית רש/1/754 למתן תוקף.

2.2. 17/09/2025 – מועד אישור ההקלות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04/03/2026 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע עליה בית מגורים ותיק מהווה חלק מבית דו משפחתי
גוש:	6333
חלקה:	107
שטח חלקה בשלמות[1]:	773 מ"ר
תת חלקה:	1
שטח תת חלקה 1[1]:	97 מ"ר לה מוצמדים 402 מ"ר קרקע ו-115 מ"ר גג
החלק ברכוש המשותף[1]:	50%
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח' שבטי ישראל 44 פינת רח' הרימון 37, שכונת "נווה מגן", רמת השרון.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממקום בפינת הרחובות שבטי ישראל והרימון בשכונת "נווה מגן" שבמזרח העיר רמת השרון. סביבה הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חדשה לצד ותיקה.

5.2. רחוב שבטי ישראל, דו סטרי בחלק בו ממקום מושא השומה, בין הרחובות הנביאים ממזרח לדרך ראשונים ממערב. רח' הרימון, חד סטרי, מתחיל ברח' הזית מצפון-מערב ומסתיים ברח' הגפן מדרום. פיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 107 בגוש 6333 בשטח רשום של 773 מ״ר בעלת צורה רגולרית, פונה לרח׳ הרימון בחזית דרום-מזרחית בת כ-25 מ׳ וחזית צפון-מזרחית בת כ-29.5 מ׳ לרח׳ שבטי ישראל.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון-מזרח – חזית לרח׳ שבטי ישראל ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום-מזרח – חזית לרחוב הרימון ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום-מערב – חלקה 108, עליה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע בקיר משותף.

מצפון-מערב – חלקה 282, עליה בנויים 2 בתי מגורים צמודי קרקע בקיר משותף.

6.3. הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1, הממוקמת במחצית הצפון-מזרחית של החלקה, שטחה הרשום 97 מ״ר עם הצמדה של 402 מ״ר קרקע, וזכויותיה ברכוש המשותף הינן 50%. נכון למועד ביקורי בנכס, על החלקה בנוי בית מגורים ותיק המיועד להריסה.

תמונת חזית הנכס לרחוב שבטי ישראל



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **רש/210/א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים א'.

מותר להקים בית אחד על כל מגרש שאינו מגרש תעשייתי. בהסכמת הועדה ניתן להקים 2 בתים או יותר.

- שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
- שטח מרפסות או פתוחות או מקורות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבניין אינו נכלל בשטח הבית.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר

שטח בניה – 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות

נספח – 20 מ"ר

מס' יח"ד – 2

קווי בנין – קדמי כמסומן בתשריט, 6 מ' אחורי ו-3 מ' לצדדים בחזית ברוחב מתחת ל-20 מ', מעל 20 מ' קו צדדי 3.5 מ'.

7.2. תכנית **רש/443**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980.

התכנית משנה את שטחי המרפסות באזורי מגורים א', ב' ג' וחזית מסחרית ל-30% משטח הבניה המותר.

תותר סגירת 3 מרפסות קווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה ומחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. באזורי מגורים א' שהבתים הקיימים נבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18/03/1971), תאפשר הועדה תוספת בניה:

א. קוטג' – באם שטח הבניה הקיים 20%, תוספת 10% בקומה העליונה.

ב. תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%

ג. במבנים חדשים, הוראות תכנית 210א' תשארנה בתוקפן.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.3. תכנית **רש/541**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 21/05/1981.

זכויות בניה באזור מגורים א׳:

<u>מצב קיים בבניה לאחר שנת 1971:</u>

שטח עיקרי – 20% בקומה אחת או 15% * 2 קומות.

מרפסות – 6% בקומה אחת או 4.5% * 2 קומות.

<u>מצב חדש בבניה לאחר שנת 1971:</u>

שטח עיקרי – 25% בקומה אחת או 18% * 2 קומות.

<u>מצב קיים למבנים שנבנו לפני 1971:</u>

שטח עיקרי – 25% בקומה אחת או 20% בקומה הקרקע ו-10% בקומה א׳ בבינוי של 2 קומות.

מרפסות – 7.5% בקומה אחת או 6% בקומה הקרקע ו-3% בקומה א׳ בבינוי של 2 קומות.

<u>מצב חדש למבנים שנבנו אחרי 1971:</u>

שטח עיקרי – 30% בקומה אחת או 24% בקומה הקרקע ו-12% בקומה א׳ בבינוי של 2 קומות.

תורשה בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה שיבנה מרתף, המקלט ייבנה במפלס המרתף. בכל מקרה תבנה מרפסת שרותים בשטח 4 מ״ר לפחות לכל יח״ד.

בניית מבני עזר פרט למוסך תותר באזורי מגורים א׳ ובאזור מגורים ב׳ כאשר יבנו קוטג׳ים במקום בית משותף רק במקרים בהם לא נבנה מרתף. שטח מבנה עזר לא יעלה על 10 מ״ר, גובהו 2.2 מ׳ נטו או 2.4 מ׳ ברוטו לכל יח״ד.

תותר בנית מוסכים בצמוד לקו בניין צדדי, באזור מגורים א׳ תותר בנית מוסך הצמוד לגבול המגרש החזית; באזור מגורים ב׳, ב׳1 תותר הקמת מוסך בתנאי שישמש קו בנין חזיתי של 2 מ׳ לפחות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. תכנית **רש/521 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3431 מיום 26/02/1987.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

<u>חדרי יציאה לגג</u> – הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כולל היטל המדרגות לכל דירה עליונה שהכניסה אליו תהיה מתוך הדירה שמתחת, סה"כ השטח המבונה (כולל מתקנים טכניים) לא יעלה על 40% משטח הגג.

לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג באזורי מגורים א' וא'1 בעלי גג שטוח למעט יציאת שירות בלבד לגישה למתקנים טכניים בלבד כגון דוד שמש, אנטנה וכו'.

<u>יציאה לחלקי גג מתחת לגגות רעפים</u> – הועדה המקומית תהיה רשאית בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזורי מגורים א' וא'1 בלבד. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים בגובה רום של עד 5.5. מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.5. תכנית **רש/679**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות, מרתפים וחישוב מס' יח"ד.

צפיפות – השלמת חלקי הדירות בכל מקום שבו יותרו על פי החישוב חלקי הדירות מעל מחצית מהדירה, תושלם כמות יח"ד המותרת לדירה השלמה הבאה אחריה.

בריכות שחיה – תותר בבנייה צמודת קרקע בשטח של עד 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. קווי הבניה לבריכה לא יהיו פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית או במידה שלא יתאפשר ; לא פחות מ-2 מ' מגבול המגרש.

מחסנים דירתיים – ניתן להקים מחסן בשטח של עד 13 מ"ר ליח"ד בבניה צמודת קרקע של עד 2 יח"ד במגרש, ככל שיוקם מרתף, המחסן ימוקם בו.

בבניה של 3-6 יח"ד, שטח מחסן עד 6 מ"ר/יח"ד.

בבניה של 7 יח"ד ומעלה, שטח מחסן עד 4 מ"ר/יח"ד.

שטח המחסנים יתווסף לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים המיועדים כחלקי שרות.

מרתפים – שטח המרתף ישמש לשטחי שרות ולא יחרוג מתחום התכסית, גובה קומת המרתף יהא עד 2.2 מ'

פרגולות – תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **רש/754**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.

התכנית משנה חלק מהוראות תכנית המתאר ביחס לאזור מגורים א'.

זכויות בניה:

שטח עיקרי יהיה בשיעור 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר שטחו לא יעלה על 23 מ"ר), שטח השרות לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד ומבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.

שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר.

מס' יח"ד – לפי יחס צפיפות של 2 יח"ד לכל 750 מ"ר, אם בחישוב מתקבל יותר מחצי יח"ד, מס' היחידות יעוגל למעלה.

תכסית קומת הקרקע – 40%.

מרתפים:

שטח המרתף יהא בקונטור ק"ק ולא יעלה על 40% משטח המגרש.

שימושים בקומת המרתף – ש"ש, שימושים נלווים למגורים כגון משרד למקצועות חופשיים, חדר משחקים וחדר כושר (לשימוש הדייר המתגורר בבניין).

גובה המרתף – 2.4 מ'.

במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים.

שטח המחסנים יהיה 13 מ"ר בבנייה צמודת קרקע של עד 2 יח"ד, 6 מ"ר בבנייה צמודת קרקע של 3-6 יח"ד.

תותר הקמת בתי מגורים נפרדים "באישור מיוחד", ע"ג מגרש אחד במרחק מינימלי שלא יקטן מ-5.5 מ'. מרחק מינימלי של 3 מ' יאושר ב"אישור מיוחד".

קווי בניין – קדמי לפי תכנית המתאר, 3 מ' לצדדים ו-5 מ' אחורי.

חדרי יציאה לגג – יותר "באישור מיוחד" חדר יציאה לגג שטוח בשטח של 23 מ"ר ובתנאי שבמרווחים שסביב הבניין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצורכי חניה ובין לכל צורך אחר.

חניה – בבניה חדשה יותקנו מקומות החניה בקומת המרתף, דרך הגישה תוכל לחרוג מהקונטור. במידה שלא תתאפשר חניה תת קרקעית ו"באישור מיוחד", ניתן להתיר חניה במבנה קל מעל פני הקרקע.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.7. תכנית **רש/1/754 (553-0466508),** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7544 מיום 12/07/2017.

התכנית משנה ומפרטת הוראות לאזורי מגורים א' בעיר רמת השרון.

להלן הוראות אשר נקבעו בין היתר בתכנית:

- גודל ממ"ד לא יעלה על 13 מ"ר ברוטו.
- שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר, הועדה רשאית לאשר מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר אך גדול מ-500 מ"ר.
- גובה מרתף – עד 3 מ'.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן יוצגו היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין:

8.1. בתאריך 20/07/1982 ניתן היתר בניה מס' **6167** לפיו הותר כדלקמן:

"תוספת מוסך למכונית בבית מגורים קיים בשטח 18.9 מ"ר".

עפ"י תכנית הבקשה להיתר בית המגורים הקיים הינו בשטח 93.46 מ"ר ומבוקשת תוספת מחסן בשטח 12 מ"ר ומוסך בשטח 18.9 מ"ר.

8.2. בתאריך 11/11/1983 ניתן היתר בניה מס' **6541** לפיו הותר כדלקמן:

"תוספת בבית מגורים קיים בקומת הקרקע 12.11 מ"ר".

8.3. בהתאם להחלטת ועדת משנה משנה בישיבתה מס' 2025012 מיום 17/09/2025 נדונה תכנית בקשה להיתר מס' 20250245. להלן פרטי הבקשה:

"מהות הבקשה:

הריסת בית מגורים קיים, בניית בית מגורים חדש הכולל מרתף קומת קרקע וא', בריכת שחיה, חניה מקורה, פיתוח וגדרות.

ההקלות המבוקשות:

1. *הקלה בקו בניה קדמי לרחוב שבטי ישראל 5.00 מ' במקום 8.00 מ', לפי קו בניין קיים של רוב המבנים בין 2 צמתים.*
2. *הקלה בקו בניין קדמי לרחוב שבטי ישראל לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 8.00 מ'.*
3. *הקלה בקו בניין קדמי לרחוב שבטי ישראל לח' מכונות תת קרקעי לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 3 מ'.*
4. *הקלה בקו בניין צדדי צפוני מערבי לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 3.00 מ'.*

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלטות:

לקבל את המלצת המהנדס: לאשר ההקלות המבוקשות לאשר בקשה מתוקנת בכפוף לתנאים הבאים:

1. *ביטול גגון של מבנה החניה הבולט לתחום הדרך.*
2. *התאמת שטח הבניה העל קרקעי למטרת מגורים ל-60% בלבד.*
3. *מילוי גיליון הדרישות.*

הועדה מבקשת להקפיד שהתיקונים יבוצעו הפועל."

8.4. היתר בניה מס' **20250245** מיום 04/02/2026 לפיו הותר כדלקמן:

"הריסת בית מגורים קיים, בניית בית מגורים חדש הכולל מרתף קומת קרקע וא', בריכת שחיה, חניה מקורה, פיתוח וגדרות".

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, קיימת הפקעה בשטח 13 מ"ר עפ"י תכנית רש/754.

להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתכנית היתר הבניה:

	שטח עיקרי (מ"ר)				שטחי שרות (מ"ר)								
מפלס	**מגורים**	**מרפסת**	**ממ"ד**	**סה"כ עיקרי**	**ממ"ד**	**מערכות טכניות**	**מרתף**	**מרפסת**	**חניה**	**בליטות וגגונים**	**אחסנה**	**אחר**	**סה"כ ש"ש**
מרתף			1.71	1.71	12.53	8.04	94.28					11.18	126.03
קרקע	124.42			124.42					30.04	6.32	5.86		42.22
קומה א'	103.33	5.48		108.81				6.65			6.02		12.67
סה"כ	**227.75**	**5.48**	**1.71**	**234.94**	**12.53**	**8.04**	**94.28**	**6.65**	**30.04**	**6.32**	**11.88**	**11.18**	**180.92**

בנוסף מבוקשת בריכת שחיה בשטח 28.03 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 26/03/2025:

גוש:	6333
חלקה:	107
שטח החלקה:	773 מ״ר
תת חלקה:	1
שטח תת חלקה:	97 מ״ר
הצמדות:	קירות המבנה החיצונים, קרקע בשטח 402 מ״ר וגג בשטח 115 מ״ר
חלקים ברכוש המשותף:	50%
בעלויות:	גיא אשכנזי (המבקש) ופרטי נוסף, בחלקים שווים
הערות:	קיימת הערה בדבר העברה לזרים ע״ש מדינת ישראל.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע״י שמאי הצדדים:

תכנית/מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
רש/1/754	27/07/2017	₪ 77,647	
הקלה בקו בנין לחזית	17/09/2025	₪ 820,069	₪ 26,640
הקלה בקו בנין בריכה		₪ 47,850	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר עמיר סיון, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית רש/1/754**

שטח לחישוב הזכויות – לפי 386.5 מ״ר בלבד (50% מהרכוש המשותף).

מהות ההשבחה – במצב התכנוני הקודם לא ניתן היה לממש את מירב הזכויות עפ״י תכנית רש/754 ובעקבות ההקלה בקו בניה חזיתי של 5 מ׳ במקום 8 מ׳ יש אפשרות לניצול מלא של זכויות הבניה.

שווי מ״ר מבונה – הוערך בהפחתה בשיעור 16% ביחס לרחובות פנימיים כמו רחוב הרימון, הזית, התאנה והגפן בהם שווי מ״ר מבונה הינו בסך 12,500 ₪ בהתבסס על ניתוח 10 עסקאות מכר, דהיינו מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 10,500 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מרתף בגובה 2.75		87	0.535	46.545
שטח עיקרי		87	1	87
		87	1	87
חלל גג	0.4	34.8	0.7	24.4
שטחי שרות		15	0.5	7.5
חניה		15	0.3	4.5
חצר		263.55	0.25	65.9
סה"כ				322.79
מצב קודם				
מהות	**אחוזי בניה**	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
מרתף בגובה 2.4		87	0.45	39.2
קומת קרקע	0.3	87	1	87
קומה א'	0.3	87	1	87
חלל גג	0.4	34.8	0.7	24.4
שטחי שרות		15	0.5	7.5
חניה		15	0.3	4.5
חצר		263.55	0.25	65.9
סה"כ				315.4
תוספת שטח אקוי'				7.39
שווי מ"ר מבונה				10,500 ₪
ההשבחה				**77,647** ₪
היטל השבחה				**38,824** ₪

10.1.2. **הקלות:**

מהות ההקלות – בניה של שלוש קומות, מרתף + 2 קומות עיליות בקו בניה לחזית לרח' שבטי ישראל של 5 מ' ולא 8 מ' בהתאם לתכנית רש/210/א' והקלה תכנונית לקווי בניה להקמת בריכת שחיה וחדר מכונות בהתאם למדידה שנערכה מתשריט הבקשה להיתר בניה עולה כי שטח הבריכה החורג מחוץ לקווי הבניה הינו כ-30 מ"ר.

אופן חישוב ההשבחה בגין ההקלות – עפ"י פס"ד **יצחק ולאה כהן** עמ"נ 23304-06-14 וכן בהתאם לעמ"נ 1341-04-19 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ב. דייניש בע"מ ואחרים,** יש לחייב בעת מתן ההקלה לקווי בנין עבור מלוא השווי של השטחים כיוון שההקלה היא זו שאפשרה את עצם בנייתם, לולא ההקלה לא ניתן היה להקימם.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי מ״ר מבונה – הוערך בסך 15,950 ₪ בהתבסס על ניתוח 8 עסקאות מכר מסביבת הנכס מהן התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 18,500 ₪, בניתוח אקוי׳ השווי בגבולות 17,100-27,000 ₪/מ״ר. לצורך התאמה למיקום הנכס הנדון ברח׳ שבטי ישראל, ביחס לרחובות הפנימיים בעסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון הפחתה והשווי הוערך בסך 15,950 ₪.

תחשיב ההשבחה:

הקלה בקו בניין לחזית:

מצב חדש					
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**התאמה לפחת תכנוני**	**שטח אקוי׳**	**שטח אקוי׳ ללא פתח תכנוני**
מרתף	87	0.45	0.85	33.2775	39.15
קומת קרקע	87	1	0.85	73.95	87
קומה א׳	87	1	0.85	73.95	87
חלל גג	34.8	0.7		24.36	24.36
סה״כ				**[2]172.26**	**237.51**

מצב קודם					
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקוי׳**	**התאמה לפחת תכנוני**	**שטח אקוי׳**	**שטח אקוי׳ ללא פתח תכנוני**
מרתף ללא ממ״ד	115	0.535	1	61.525	
קומת קרקע	124	1	1	124	
קומה א׳	103.4	1	1	103.4	
סה״כ				288.925	288.925
תוספת שטח אקוי׳				116.665	51.415
שווי מ״ר מבונה				15,950 ₪	15,950 ₪
ההשבחה				**1,860,807 ₪**	**820,069 ₪**
היטל השבחה				**930,403 ₪**	**410,035 ₪**

הקלה בקו בנין לבריכה:

15,950 ₪ * 30 מ״ר (כולל חדר שרות) * 0.1 = **38,824 ₪**[3].

[2] כך במקור.

[3] כך במקור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר ספי רביב, שמאי מטעם המבקש:

10.2.1. **תכנית רש/1/754**

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין תכנית זו.

10.2.2. **הקלות**

חישוב שווי המצב הקודם – לאור עקרון רציפות המס, ביקש שהוועדה תציג את השטח שלגביו שולם היטל ההשבחה לתכנית רש/754 לאור המכר של הנכס בשנת 2015 וסבר כי היטל ההשבחה ששולם על ידי המוכרים הינו עבור זכויות בניה של 60%. לחלופין, טען כי לא הייתה מניעה לממש את מלוא זכויות הבניה במצב הקודם, צורף כנספח תשריט שהכין האדריכל מר רון שפיגל, הממחיש את האמור.

מקדם הקלה מתכלה – בהתאם **לערר אורבן**[4] ההקלה פוקעת כאשר ההיתר מסתיים ולפי **ערר כגן**[5] קיים פער גדול בין שווי זכויות שניתנו במסגרת תב"ע (שהינן לצמיתות) לזכויות שמקורן בהקלה (שמתכלות בהריסת המבנה). כתימוכין, הפנה להכרעות הח"מ לנכס ברח' בוסתנאי 62 ברמה"ש וברח' הפועל 27 בהרצליה, בהן נקבע מקדם התכלות בשיעור 0.825.

בהתייחס לערר בעניין **ג'וזף ביסמוט**; שכונת "נווה מגן" שכונה מצוינת ומבוקשת ועל כן הבית הנדון עונה על אותם קריטריונים נדרשים כדי להגדיר סעיף התכלות, קרי שהבניה תארך לתקופה מוגבלת, 35-30 שנים, בדומה להכרעות השמאית המכריעה אורית גלן (הח"מ).

מקדם הפחתה למיקום – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% למיקום הנכס הנדון שכן אל רחוב זה מתנקזת כל התחבורה העירונית שמקשרת בין מרכז העיר לשכונות המזרחיות, הן של כלי רכב פרטיים והן ציבוריים. כתימוכין הפנה לשומת השמאית המכריעה אורית גלן (הח"מ) ברח' בני אפרים בה נקבלה עמדת המבקש להפחתה בשיעור 30%.

שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה – החלקה רשומה בשטח של 773 מ"ר וקיימת הפקעה בשטח של 13 מ"ר לרחוב. שטח החלקה נטו הינו 760 מ"ר והחלק ברכוש המשותף הינו מחצית אולם ההפקעה בתחום המגרש מושא השומה כך ששטח תת החלקה בניכוי שטח ההפקעה הינו 389 מ"ר.

[4] ערר (ת"א) 85024/17 **א.אביב אורבן השקעות נ' הועדה המקומית הרצליה.**

[5] ערר (ת"א) 85115/13 **עדי כגן נ' הועדה המקומית הרצליה.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הקלה בקו בניין לבריכה – שטח ההקלה בקו בנין לבריכה- שמאי הועדה חישב את ההקלה לשטח בריכה של 30 מ״ר. שטח הבריכה הינו 28 מ״ר (8 מ׳ על 3.5 מ׳) מהם כ- 10 מ״ר בתחום קווי הבנין והשטח החורג להקלה הינו כ- 18 מ״ר.

הקלה בקו בנין 5 מ׳ במקום 8 מ׳ לחזית לרח׳ שבטי ישראל – מדיניות הועדה המקומית לענין קו הבניין הקדמי לא ברורה, בתים סמוכים לנכס מושא השומה ברחוב שבטי ישראל נבנו עם קו בנין של 5 מ׳ לרחוב. כתימוכין צוינו היתרי בניה הבאים:

1. היתר בניה מס׳ 3192401 מחודש 09/2023 ברח׳ שבטי ישראל 40[6].
2. היתר בניה מס׳ 20160227 מחודש 04/2016 ברח׳ שבטי ישראל 31.

במקרה הנדון, כשהוגש תיק המידע, האדריכל ציין קו בניה של 5 מ׳, כפי שהופיע במערכת ה- **GIS** של העירייה לפני מס׳ חודשים, רק בשלב יותר מאוחר דרשו לשנות את קו בניה ל-8 מ׳ ודרישה להגיש בקשה למתן הקלה.

במשך כל השנים הועדה התייחסה לקו בניין של 5 מ׳ ובאיזה שהוא שלב החליטו על השינוי. בשנת 1982 הוצא היתר בניה לבית הנדון, הוסיפו סככה, מבנה עזר וכד׳, גם בהיתר זה ניתן לראות שקו הבניין מעולם לא היה 8 מ׳ אלא הועדה תמיד התייחסה ל-5 מ׳ כקו בנין קדמי.

תחשיב ההשבחה:

הקלה לקו בנין לבריכה:

ההשבחה: 18 מ״ר * 14,800 ₪ * 10% = **26,640** ₪

היטל השבחה: 13,320 ₪ .

הקלה בקו בנין חזיתי:

אין השבחה מאחר שהשטח שלגביו חושבה ההקלה נכלל בשטחי הבניה של תכנית רש/754 שלגביהם שולם זה מכבר היטל השבחה.

לחלופין,

51.4 מ״ר עפ״י שומת הועדה * 14,800 ₪ למ״ר מבונה * 0.15 מקדם שיפור תכנון * 0.825 מקדם התכלות = **94,140** ₪

היטל השבחה: 47,070 ₪.

[6] מעין בתיק הבנין לא מצאתי היתר בניה זה. אותר היתר מס׳ 20230627 מחודש דצמבר 2024.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. התכלות זכויות בהקלה – עפ"י ערר 233/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה ג' גו'זף ביסמוט,** יש לבחון את מקדם ההתכלות בבחינה שמאית ובמבחנים שונים כמו סוג הנכס, שנת הבניה של הנכס, סביבתו, מהות ההקלה זכויות הבניה שטרם מומשו ועוד, לאור האמור טען כי אין להפעיל מקדם התכלות הקלות במקרה הנדון.

10.3.2. מדידות שטחים לצורך חישוב השטח החורג מקווי הבניין בהקלה – לצורך בחינת עמדת שמאי המבקש, השטחים נבדקו ונמדדו על ידי מידען הועדה המקומית, מר רון דוד, ועלה כי השטח בתחום קו בנין 8 מ' הינו 108 מ"ר לעומת קו בנין 5 מ' בו השטח הינו 181 מ"ר. כמו כן, 22.34 מ"ר משטח הבריכה המבוקשת מוקם מחוץ לקווי הבניין.

10.3.3. מדיניות הועדה לקווי בניין לרח' שבטי ישראל – טענה זו היתה צריכה להיות מופנית לועדה או לוועדת ערר ולא להעלות אותה לאחר אישור ההקלה. אין בסמכות שמאי מכריע לקבוע באשר לחוקיות דרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

כאשר מעיינים פיזית בתשריט תכנית רש/20/א', ניתן לראות בבירור שקו הבניין ברוזטה הינו 8 מ'.

10.4. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים:

הקלות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר מבונה	15,950 ₪	14,800 ₪
הערה	לאחר השומה הנגדית פנה שמאי המשיבה למידען הועדה לצורך מדידת השטחים בתחום קווי הבנין ויש להצמד אליהם ולשנות את התחשיב (צורף לתגובה)	
שטח בריכה חורג	30 מ"ר	השטח החורג מקו בנין הינו 18 מ"ר
מקדם תוספת שווי לבריכה	10%	
הקלה בקו בניין קדמי 5 מ' במקום 8 מ'	חושב לפי 87 מ"ר בקומות מרתף, קרקע ו-א' במסגרת קווי הבניין ובמצב החדש חושב לפי מרתף בשטח 115, קומת קרקע בשטח 124 מ"ר וקומה א' בשטח 103.4 מ"ר	קו בניין 5 מ' אושר בנכסים הסמוכים וכן, בהיתר הקודם בנכס הנדון, ככל שחל חיוב לפי 60% זכויות בתכנית רש/754 במימוש הקודם בשנת 2015 יש לחייב במקדם שיפור תכנון בלבד
מקדם בגין הגבהת גובה מרתף מ-2.4 מ' ל-2.75 מ'	מצב קודם 0.45 מצב חדש 0.535	
מקדם שיפור תכנון לאור ההקלה בקו בניין	-	0.15
מקדם הקלה מתכלה	-	0.825
שטח נוסף בהקלה	51.4	
השבחה	**867,919 ₪**	**94,140 ₪**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 1 בחלקה 107 בגוש 6333, יח"ד צפון-מזרחית ברח' שבטי ישראל 44 פינת רח' הרימון 37.

ההשבחה נובעת בגין מימוש בדרך אישור תכנית בקשה להיתר מס' 20250245, להריסת בית המגורים הקיים והקמת בית מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכולל בריכת שחיה וחניה מקורה.

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניה קדמי לרחוב שבטי ישראל 5.00 מ' במקום 8.00 מ', לפי קו בניין קיים של רוב המבנים בין 2 צמתים.
- הקלה בקו בניין קדמי לרחוב שבטי ישראל לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 8.00 מ'.
- הקלה בקו בניין קדמי לרחוב שבטי ישראל לח' מכונות תת קרקעי לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 3 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי צפוני מערבי לבריכת שחיה 2.00 מ' במקום 3.00 מ'.

מימוש הזכויות הינו מתוקף אישורה של תכנית רש/1/754 וההקלות שלעיל.

המחלוקת מתמקדת במהות ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות בקווי הבניין, לרבות אופן חישובן בהתחשב במימוש הקודם בחלקה בדרך של מכר משנת 2015, קביעת שווי מ"ר מבונה ומקדם התכלות זכויות בהקלה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית רש/1/754 (מועד קובע: 27/07/2017)

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת הגהבת גובה מרתף מ-2.4 מ' לעד 3 מ'.

הצדדים מסכימים כי ההגבהה המבוקשת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינה לגובה 2.75 מ' ועל המקדמים האקוי' אותם יש להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה (מקדם 0.45 למרתף בגובה 2.4 מ' ומקדם בשיעור 0.535 למרתף בגובה 2.75 מ') ומקובלת עלי הסכמתם לעניין זה, שהינה בתחום הסביר.

עם זאת, ועל אף הסכמת הצדדים, שטח המרתף לחיוב יהיה בהתאם לשטח המבוקש בתכנית הבקשה להיתר שהינה 94.28 מ"ר ש"ש + 1.71 מ"ר ממ"ד כשטח עיקרי ולא עפ"י תכסית קומת הקרקע המבוקשת בתחום קווי הבניין, זאת בהתאם למפורט בהמשך.

11.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **10,500** ₪, כפי שהוערך על ידי שמאי הצדדים ובדומה לקביעת השמאי המכריע ארז כהן בשומותיו למועד אישור תכנית זו ברח' שבטי ישראל.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. <u>שטח לחישוב זכויות הבניה בחלקה</u> – בהתאם לנסח הרישום עולה כי החלק היחסי ברכוש המשותף הינו 50% ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי הופקעו משטח החלקה 13 מ״ר.

שטח המגרש לצורך חשוב זכויות הבניה בהתאם חלק היחסי ברכוש המשותף הינו 386.5 מ״ר ואילו שטח המגרש בפועל הינו 402 מ״ר בניכוי 13 מ״ר הפקעה, מתקבל **389 מ״ר.**

הקלות (מועד קובע: 17/09/2025)

11.4. <u>אופן חישוב ההשבחה בגין הזכויות החורגות מקווי הבניין בהקלה</u> – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בגינן במקדם 1, דהיינו זכויות ״יש מאין״ מאחר שלא ניתן היה לנצלן ערב אישור ההקלה; שמאי המבקש טען כי לצורך חישוב ההשבחה יש לבחון את השטח המחויב בשומת ההשבחה למימוש הקודם בגין אישורה של תכנית רש/754 ולהשלים את ההשבחה בהתאם. בנוסף הוצגה סקיצה רעיונית אשר נערכה על ידי האדיכל, מר רון שפיגל, לפיה ניתן למקם את השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בתחום קווי הבניין, אולם בצורה שאינה מיטבית.

- בהתאם לתשריט רעיוני אשר הועבר לעיוני, ניתן להקים מבנה בתכסית 117.3 מ״ר לקומה, סה״כ 234.6 מ״ר בקומות קרקע ו-א׳.
- הועברה לעיוני שומת ההשבחה למימוש הקודם בנכס הנדון אשר נערכה ביום 30/12/2015 על ידי שמאי המשיבה, מר עמיר סיוון, ממנה עלה כי ההשבחה אשר חושבה לאישור תכנית רש/754 הינה בגין 60% זכויות בניה לשטח עיקרי בקומות קרקע ו-א׳.
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי התבקשו 227.75 מ״ר עיקרי.
- שמאי המבקש הפנה להיתרי בניה בהם ניתן קו בניין 5 מ׳ לרח׳ שבטי ישראל, להלן היתרי הבניה אשר אותרו בתיקי הבנין אליהם הפנה:

מעיון בהיתר בניה מס׳ 20230627 מיום 18/12/2024 בגו״ח 6333/283, רח׳ שבטי ישראל 40, לרבות תכנית הבקשה להיתר וההקלות המבוקשות, עלה כי תכנית הבקשה להיתר הינה לפי קו בניין 5 מ׳ לרח׳ שבטי ישראל ללא הקלה.

מעיון בהיתר בניה מס׳ 20160227 מיום 29/05/2016 בגו״ח 6333/62 רח׳ הבית 22 פינת שבטי ישראל 31, עלה כי התבקשה תוספת בניה למבנה קיים כאשר קו הבניין בתוספת ובמבנה הקיים הינו לפי 5 מ׳ לרחוב שבטי ישראל. לא נדרשה או פורסמה הקלה בגין קו בניין זה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- בבחינת תכנית היתר בניה מס׳ 2006332 מיום 27/12/2006 למחצית השניה של החלקה עלה כי סומן קו בניין 8 מ׳ לרח׳ שבטי ישראל אולם המבנה הקיים בפועל חורג ממנו בהרבה.

בהתחשב במכלול הנתונים שהוצגו לעיל, ניתן היה לנצל את השטחים במסגרת קווי הבניין אולם בתכנון שאינו מיטבי וכי כלל השטחים העיקריים (60%) חויבו כבר במסגרת המימוש הקודם באופן **מלא** וללא התחשבות בכך שאינם נכנסים מסגרת קווי הבניין.

לאור האמור, השטח החורג יחושב במקדם שיפור תכנון/סיכון בשיעור **10%**, בהתחשב בכך כי קו בניין של 5 מ׳ כבר אושר ע״י הועדה במקרים קודמים, ללא הליך הקלה וכפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר.

11.5. <u>הקלה בקו בניין לבריכה</u> – בהתאם לתכנית הבקשה להיתר התבקשה בריכת שחיה בשטח 28.03 מ״ר, בכפוף למתן הקלה מקו בניין 8 מ׳ לקו בניין 2 מ׳ ומקו בניין 3 מ׳ לקו בניין 2 מ׳.

ממדידה גראפית עולה כי שטח הבריכה הממוקם בתחום קווי הבניין הינו כ-5 מ״ר, מתקבל כי שטח הבריכה החורג מקווי הבניין המותרים על פי התכניות הינו כ-23 מ״ר. ההשבחה תחושב במקדם שיפור תכנון בשיעור **10%**, כפי שנקטו שמאי הצדדים.

יוער כי גם שטח חדר המכונות חורג מקווי הבניין אולם מגולם בשווי הבריכה.

11.6. <u>מקדם התכלות הזכויות מכוח ההקלות</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות הזכויות אשר ניתנו מכוח הקלה, בהתאם לערר בעניין **א. אביב אורבן** וערר בעניין **כגן**, כתימוכין הפנה לשומת החי״מ, ביניהן שומת החי״מ בגו״ח 6599/102 בה קבעתי מקדם התכלות בשיעור 0.825 ; שמאי המשיבה טען בתגובה כי בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ובניצול כלל זכויות הבניה בבניה חדשה, משך חיים כלכליים של כ-50 שנה הינו סביר ועל כן אין להביא בחשבון מקדם התכלות לזכויות מכוח ההקלה, כתימוכין הפנה לערר בעניין **גו׳זף ביסמוט**.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וכן בהתחשב בפסיקות שצוינו על ידם, המוכרות לי היטב, מקדם ההתכלות במקרה הנדון ייקבע **בשיעור 0.9** לאור ניצול הזכויות באופן מיטבי בנכס בדרך של הריסה ובניה מחדש, ומשך החיים הכלכליים בסביבת הנכס ברח׳ שבטי ישראל, בשכונת ״נווה מגן״, שהינה כ- 40-50 שנה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתייחס להפניית שמאי המבקש לשומה המכרעת שערכתי בגו"ח 6599/102 שם קבעתי מקדם התכלות בשיעור 0.825 - בנכס מושא השומה הסביבה פחות מבוקשת וברמת מחירים נמוכה משכונת "נווה רום" ולכן, מקדם בשיעור 0.9 במקרה הנדון ישקף נאמנה את משך החיים הכלכליים ואת העובדה כי ככל שתאושר תכנית בעתיד לשינוי קו הבניין ל-5 מ' לצמיתות, קיים ספק סביר כי בעלי הזכויות יחוייבו בהיטל השבחה בגינה.

מקדם ההתכלות יובא בחשבון לשטחי בית המגורים בלבד, מאחר שאין סיבה לביטול החפירה של בריכת השחיה המבוקשת.

11.7. שווי מ"ר מבונה – שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה לפני התאמות הינו בסך 18,500 ₪ בהתבסס על ניתוח 8 עסקאות מכר בשומת המשיבה אולם חלוקים באשר למקדם ההתאמה אותו יש להביא בחשבון ביחס למיקום הנכס הנדון ברח' שבטי ישראל ביחס לנכסי ההשוואה הממוקמים ברחובות פנימיים ושקטים יותר.

שמאי המשיבה העריך מקדם התאמה בשיעור 0.14; שמאי המבקש טען כי יש הביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.2.

יצוין כי מקדם הפחתה בשיעור 20% ניתן לנכסים ברח' הגפן, הממוקמים בצמידות לכביש 5, לדוגמה בהחלטה בהשגה ראשונה בגו"ח 6333/1034 הגפן 20 ובהכרעת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6334/43, רח' הגפן 60.

על כן, אני סבורה כי ההפחתה אשר הובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה הינה ראויה ביחס למיקום הנכס הנדון ועל כן מקבלת את השווי אשר הוערך על ידו.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[7], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות רש/1/754 וההקלות המבוקשות במימוש בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב שבטי ישראל, רמת השרון.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית בקשה להית מס' 20250245.

12.4.5. השימוש המיטבי בכפוף למועדים הקובעים.

12.4.6. זכויות בעלות.

12.4.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[7] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **רש/1/754 (מועד קובע: 27/07/2017):**

<u>מצב קודם:</u>

95.99 מ״ר * 0.45 מקדם אקוי׳ * 10,500 ₪ = 453,553 ₪

<u>מצב חדש:</u>

95.99 מ״ר * 0.535 מקדם אקוי׳ * 10,500 ₪ = 539,223 ₪

ההשבחה: **85,671** ₪

היטל השבחה: **42,836** ₪.

13.2. **הקלות (מועד קובע: 17/09/2025)**

13.2.1. <u>הקלה בקו בניין לבריכה:</u>

שטח בריכה חורג מקו בניין: 23 מ״ר

מקדם השבחה: 0.1

שווי מ״ר מבונה: 15,950 ₪

ההשבחה: **36,685** ₪

היטל השבחה: **18,342** ₪.

13.2.2. <u>הקלה בקו בניין לבית המגורים:</u>

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקוי׳	סה״כ
שטח מרתף	38	0.535	20.33
שטח חורג בקו בניין בקומת הקרקע	37	1	37
שטח חורג מקו בניין בקומה א׳	47	1	47
סה״כ			104.33
מקדם השבחה/שיפור תכנון			0.1
שווי מ״ר מבונה			15,950 ₪
מקדם התכלות זכויות בהקלה			0.9
השבחה			**149,766** ₪
היטל השבחה			**74,883** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/1/754	27/07/2017	₪ 85,671	₪ 42,836
הקלות	17/09/2025	₪ 186,541	₪ 93,225

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL