# דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין


תאריך: 03 במאי, 2026

מספר מינוי: 2025 - 2061

**לכבוד**

**זוהר וצפריר שרבט בע"מ**
ע"י מר יוסף נתן, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

**ועדה מקומית לתו"ב אשקלון**
ע"י מר תמיר שדה, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

**<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>**

**גוש 1196, חלקי חלקות 70, 71 ו-75**

**מגרש מס' 121, עפ"י תכנית תמל/1048**

**רחוב אביר יעקב**

**שכונת אבן עזרא, אשקלון**

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 09/12/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות, כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של היתר בנייה (עבור בקשה להיתר בנייה מס' 20240643).

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | - | 1196 |
| חלקי חלקות | - | 70, 71 ו-75 |
| שטח חלקות רשום | - | 13,953 מ"ר; 10,134 מ"ר ו-9,411 מ"ר, בהתאמה |
| מגרש מס' | - | 121, עפ"י תכנית תמל/1048 |
| שטח מגרש | - | 4,917 מ"ר, עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 20240643 |
| מהות הנכס | - | מגרש בנייה בייעוד מגורים |
| כתובת | - | רחוב אביר יעקב, שכונת אבן עזרא, אשקלון |

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

| מהות | מועד קובע |
|---|---|
| הקלות | 22/04/2025 |

5. **<u>דיון</u>**

ביום 16/02/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר תמיר שדה – שמאי המשיבה, מר יוסף נתן – שמאי המבקשת, מר שלומי כהן – מנהל הכספים של היזם, וגב' מאיה שיחור, ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר תמיר שדה, מיום 02/11/2025 (מס' אשק1242), ובמסמך תגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 09/02/2026.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יוסף נתן, מיום 15/12/2025, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 28/12/2025 ומיום 18/02/2026, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28/04/2026.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש בנייה בייעוד מגורים, הידוע כמגרש מס' 121, עפ"י תכנית תמל/1048, והממוקם ברחוב אביר יעקב בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן: "הנכס" או "המגרש").

הנכס ידוע גם כחלקי חלקות 70, 71 ו-75 בגוש 1196.

שכונת אבן עזרא מהווה שכונת מגורים חדשה הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר. השכונה גובלת ממערב בשכונת כוכב הצפון, מדרום בשכונת רמת אשכול, מצפון בשכונת עיר היין, וממזרח באזור תעשייה צפוני. השכונה נמצאת בשלבי פיתוח.

מגרש 121 הנדון, בשטח של 4,917 מ"ר, בעל צורה מלבנית, במידות של כ-54 מ' (חזית) x כ-91.3 מ' (עומק), ופונה בחזיתו הצפונית לרח' אביר יעקב. ממערב, המגרש גובל במתחם למבני ציבור, הכולל, בין היתר, מגרש כדורגל; ממזרח ומדרום מתוכנן שצ"פ; מדרום, מעבר לרצועת שצ"פ, מצוי בית קברות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתוכננת על המגרש הקמת שני בנייני מגורים בני 9 קומות ו-32 יח"ד כ"א, ובסה"כ 64 יח"ד.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין


**9. <u>המצב המשפטי</u>**

9.1 <u>אישור זכויות</u> – עפ"י אישור על רישום זכות בנכס מטעם רמ"י, מיום 24/11/2025, הזכויות במגרש 121 עפ"י תכנית תמל/1048, בשטח של 4,917 מ"ר, הידוע כחלקים מחלקות 70, 71 ו-75 בגוש 1196, רשומות על שם זוהר וצפריר שרבט בע"מ, בהתאם להסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 16/09/2122.

9.2 ביום 30/12/2024 נחתם הסכם חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המחכירה") לבין זוהר וצפריר שרבט בע"מ (להלן: "החוכר"), ולהלן עיקריו:

- גוש 1196, חלקים מחלקות 70, 71 ו-75
- מגרש: 121 בייעוד מגורים ג', לפי תכנית מפורטת תמל/1048.
- השטח: 4,917 מ"ר בערך.
- תקופת חכירה: 98 שנים, החל מיום 17/09/2024 ועד ליום 16/09/2122.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: מגורים - מחיר מטרה.
- קיבולת הבנייה: שטח עיקרי - 6,080 מ"ר, שטח שירות - 6,816 מ"ר.
- סה"כ מספר יח"ד: 64 יח"ד.
- התמורה: 2,819,999 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- הערך היסודי של המגרש: 3,098,900 ₪.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מיום 18/03/2029.

<u>תנאים מיוחדים (מסלול מחיר מטרה):</u>

- ידוע לחוכר כי חוברת מכרז מס' ים/210/2024 "מחיר מטרה" על נספחיה, מהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
- בהתאם לחוברת המכרז, חלק מהדירות במגרש יימכרו בפרויקט "מחיר מטרה".
- במסגרת תנאי המכרז נקבעו מספר יח"ד במתחם אותן החוכר רשאי למכור או להשכיר שלא במחיר מטרה, לכלל הציבור, בתנאי ומחירי שוק חופשי (כמופיע בטבלה שבסעיף 1 לחוברת המכרז, תחת העמודה "מספר יח"ד בתב"ע בשוק החופשי")[1].
- במסגרת תנאי המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור שניתן לבנות במקרקעין עפ"י התכנית הקיימת, וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו,

[1] <u>עפ"י חוברת המכרז</u> - מס' יח"ד מתב"ע בשוק חופשי: 39 יח"ד; מס' יח"ד מתב"ע במתכונת מחיר מטרה: 25 יח"ד.

רשאי החוכר למכור עד 60% ממספר היחידות שיתווספו עקב ההקלה בשוק החופשי ובהתאם לכללי בחירת הדירות שנקבעו במכרז. במקרה שבחישוב מספר יחידות הדיור, לאחר הוספת התוספת המותרת, תתקבל גם חלק מיחידת דיור - הוא יעוגל כך שמספר יחידות הדיור הנמכרות במסלול מחיר מטרה לא יפחת מ-40%.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>תכנית תמל/1048</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מיום 02/10/2017</u>

- התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-750 דונם, ומטרתה יצירת והתאמת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, למוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שצ"פ ובית עלמין משולבים במערכת כבישים מותאמת.
- <u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
  - שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
    - מייעוד קרקע חקלאית לייעוד מגורים.
    - מייעוד תעשייה לייעוד תעסוקה.
  - קביעת הנחיות לבניית שכונת מגורים הכוללת 3,976 יח"ד.
  - קביעת הנחיות והוראות למוסדות ציבור.
  - הנחיות לשטחים פתוחים ציבוריים ודרכים.
  - קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבנייה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה, לרבות קווי בניין, מספר קומות, התפלגות שטחי הבנייה בין הקומות, גובה בנייה מרבי וכיו"ב.
  - התווית דרכים חדשות.
  - קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
  - קביעת הנחיות סביבתיות.
  - קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל, מסחר ותעסוקה, מתקנים טכניים ובית עלמין.
- בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מהווה מגרש מס' 121 בייעוד "**מגורים ג'**", בשטח של 4,919 מ"ר. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית לנכס ולהכרעתי:
- <u>הוראות בנוגע לאזור מגורים ג':</u>
  - שימושים –
    - מגורים.

- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהמשרד משמש את בעל הדירה שגר בה.
- מעונות יום וגני ילדים.
- **הוראות** –
- <u>עיצוב אדריכלי</u> –
  - הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
  - הנחיות לבינוי דירות גן: דירות גן ייבנו בעדיפות לכיוון השטחים הירוקים (שצ"פ) והגינה הפרטית תפונה לכיוון שטחים אלה.
  - בכל מבני המגורים הפונים אל קרנות הרחוב - החזית תהיה קטומה ב-45 מעלות וכל הכניסות הראשיות יהיו דרכן. יתאפשר פתרון אדריכלי אחר כפי שיאושר בתכנית הבינוי.
  - בחזיתות הפונות לכיוון הדרכים: השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין.
- <u>תמהיל:</u>
  - בתאי השטח המיועדים למגורים לפחות 30% מכלל כמות יחה"ד יהיו יח"ד קטנות.
  - ניתן לשנות את תמהיל יחה"ד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחה"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
- <u>מרתפים:</u>
  - תכסית שטח מרתפי החניה בתת-הקרקע לא תעלה על 85% משטח תא השטח על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.
- <u>טבלת זכויות והוראות בנייה במגרש מס' 121:</u>

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| מגורים ג' | | 121 | 4919 | 6080 | 2880 | | 3936 | 12896 | 262 | 45 | 64 | | 31 | 9 | 1 |

| מגרש מס' | קווי בניין | | | | מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי |
|---|---|---|---|---|---|
| | קדמי | צידי | צידי | אחורי | |
| 121 | 6 מ' | 6 מ' לכיוון שצ"פ | 5 מ' לכיוון שב"צ | 6 מ' | 768 מ"ר |

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

<u>הערות לזכויות הבנייה:</u>

הערה (1) - מפלס ה-0.00+ של הבניין לצורך חישוב זכויות בנייה ע"פ הטבלה שבסעיף 5 שלהלן יהיה מפלס הכניסה הראשית.
הערה (2) - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (יש לכלול את כל שטחי השירות המתוכננים לרבות חניה מחסנים , חדרים טכניים)
הערה (3) - בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
הערה (4) - תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
הערה (5) - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
הערה (6) - הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 130+ מטר מעל פני הים.
הערה (7) - שטח גלריה יחושב כשטח עיקרי.

## 11. <u>רישוי</u>

11.1 ביום 22/04/2025 בישיבה מס' 20250006, אישרה ועדת משנה לתכנון ובניה בקשה להיתר מס' 20240643 בכפוף לתנאים.

מהות הבקשה: בנייה רוויה דיור למשתכן - בנייה חדשה רוויה.

הקמת שני מבני מגורים בני 9 קומות ו-32 יח"ד כ"א. סה"כ 64 יח"ד במגרש. דירות גן, חדר טרפו תת-קרקעי, מרפסות פתוחות ומקורות, פרגולות בטון ושטחי שירות אחרים.

<u>במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כדלקמן:</u>

1. <u>הקלה לעניין קו בניין קדמי לגזוזטראות</u> – מבוקשת גזוזטרא בקו בניין 3.65 מ' במקום 6 מ' המותרים. הקלה של 2.35 מ' המהווים 39.16% מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(5)(א) בתקנות התכנון והבניה.
2. <u>הקלה לעניין גובה מבנה</u> – מבוקש 34 מ' במקום 31 מ' - מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות התכנון והבניה.

<u>להלן טבלת שטחי הבנייה בהתאם לתכנית ההיתר:</u>

| | | | למטרות עיקריות | | | | | | למטרות שירות | | | | | | | | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | | | סה"כ | | | מוצע | | | | | | | סה"כ | | | | | מוצע | | | |
| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | מערכות טכניות ומ.שירות | חדרי שירות משותפים | בליטות גגונים קירוי | אחסנה שירות | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש[%] | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | מצללה | הורד |
| -3.50 | כן | מרתף -1 | | | | | | | | | 16.61 | 74.89 | | | | 91.50 | 91.50 | 1.86 | 91.50 | 1.86 | | | | |
| 0.00 | לא | קרקע 0 | 210.00 | | 2.66 | 212.66 | 212.66 | 4.32 | 18.00 | 6.97 | 132.34 | | 56.84 | 66.86 | 81.51 | 362.52 | 362.52 | 7.37 | 575.18 | 11.70 | | | | |
| 4.72 | לא | קומה 1 | 357.36 | 58.95 | 5.32 | 421.63 | 421.63 | 8.57 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.47 | 10.40 | | 39.98 | | 6.45 |
| 7.87 | לא | קומה 2 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 11.02 | לא | קומה 3 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 14.17 | לא | קומה 4 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 17.32 | לא | קומה 5 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 20.47 | לא | קומה 6 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 23.62 | לא | קומה 7 | 357.77 | 28.25 | 5.31 | 391.33 | 391.33 | 7.96 | 36.00 | 13.95 | 39.48 | | | | | 89.43 | 89.43 | 1.82 | 480.76 | 9.78 | 36.71 | | | 6.45 |
| 26.95 | לא | קומה 8 | 283.66 | | 2.65 | 286.31 | 286.31 | 5.82 | 18.00 | 7.06 | 36.38 | | | | | 61.44 | 61.44 | 1.25 | 347.75 | 7.07 | | 159.55 | | 6.45 |
| 30.80 | לא | גג 1 | | | | | | | | | 7.14 | | | | | 7.14 | 7.14 | 0.15 | 7.14 | 0.15 | | | 48.44 | 10.16 |
| | | מעל הקרקע | 2995.64 | 381.95 | 42.54 | 3420.13 | 3420.13 | 69.57 | 288.00 | 111.62 | 454.74 | | 56.84 | 66.86 | 81.51 | 1059.57 | 1059.57 | 21.57 | 4479.70 | 91.10 | 36.71 | 199.53 | 48.44 | 61.76 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | 16.61 | 74.89 | | | | 91.50 | 91.50 | 1.86 | 91.50 | 1.86 | | | | |
| | | סה"כ המבנה | 2995.64 | 381.95 | 42.54 | 3420.13 | 3420.13 | 69.57 | 288.00 | 111.62 | 471.35 | 74.89 | 56.84 | 66.86 | 81.51 | 1151.07 | 1151.07 | 23.43 | 4571.20 | 92.96 | 36.71 | 199.53 | 48.44 | 61.76 |
| חישוב שטחים בנין: 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0.00 | לא | קרקע 0 | 210.00 | | 2.66 | 212.66 | 212.66 | 4.32 | 18.00 | 6.97 | 128.39 | | 56.81 | 68.85 | 82.28 | 361.30 | 361.30 | 7.35 | 573.96 | 11.67 | | | | |
| 4.72 | לא | קומה 1 | 357.36 | 58.95 | 5.32 | 421.63 | 421.63 | 8.57 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.47 | 10.40 | | 40.01 | | 6.45 |
| 7.87 | לא | קומה 2 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 11.02 | לא | קומה 3 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 14.17 | לא | קומה 4 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 17.32 | לא | קומה 5 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 20.47 | לא | קומה 6 | 357.37 | 58.95 | 5.32 | 421.64 | 421.64 | 8.58 | 36.00 | 13.94 | 39.90 | | | | | 89.84 | 89.84 | 1.83 | 511.48 | 10.40 | | | | 6.45 |
| 23.62 | לא | קומה 7 | 357.77 | 28.25 | 5.32 | 391.34 | 391.34 | 7.96 | 36.00 | 13.95 | 39.48 | | | | | 89.43 | 89.43 | 1.82 | 480.77 | 9.78 | 36.71 | | | 6.45 |
| 26.95 | לא | קומה 8 | 283.68 | | 2.66 | 286.34 | 286.34 | 5.82 | 18.00 | 7.07 | 36.38 | | | | | 61.45 | 61.45 | 1.25 | 347.79 | 7.07 | | 163.52 | | 6.45 |
| 30.80 | לא | גג 1 | | | | | | | | | 7.14 | | | | | 7.14 | 7.14 | 0.15 | 7.14 | 0.15 | | | 48.44 | 10.16 |
| | | מעל הקרקע | 2995.66 | 381.95 | 42.56 | 3420.17 | 3420.17 | 69.57 | 288.00 | 111.63 | 450.79 | | 56.81 | 68.85 | 82.28 | 1058.36 | 1058.36 | 21.55 | 4478.53 | 91.07 | 36.71 | 203.53 | 48.44 | 61.76 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | סה"כ המבנה | 2995.66 | 381.95 | 42.56 | 3420.17 | 3420.17 | 69.57 | 288.00 | 111.63 | 450.79 | | 56.81 | 68.85 | 82.28 | 1058.36 | 1058.36 | 21.55 | 4478.53 | 91.07 | 36.71 | 203.53 | 48.44 | 61.76 |

**11.2 ביום 15/12/2025 ניתן היתר בנייה מס' 2025134 עבור הבקשה להיתר שלעיל.**

**כתובת:** שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד אישורן של ההקלות, קרי 22/04/2025.

12.2 המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20240643, הכוללת הקלות.

12.3 **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין המימוש המבוקש, מימוש חלקי, בהתאם לזכויות הבנייה והבינוי המבוקשים, עפ"י תכנית הבקשה להיתר.
- <u>שטח ממ"דים</u> – ההשבחה אינה כוללת את שטח חדרי הממ"ד, שאושרו כשטח שירות, שכן אלה פטורים מחבות בהיטל השבחה (עד לשטח נטו של 9 מ"ר).
- **הקלה בקו בניין לגזוזטראות** – בחינת ההשבחה נערכה בכפוף למדיניות המשיבה לפיה ניתן לראות בגבול המזרחי של החלקה, הפונה כלפי השצ"פ, כחזית מזרחית קדמית.
- בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה[2], קווי הבניין בחזיתות הקדמיות קטנים ב-1.2 מ' מאלה האפשריים עפ"י הוראות התכנון החל על הנכס (6 מ'). לפיכך, במקרה הנדון, ההשבחה נבחנה רק בגין שטח המרפסות הקדמיות החורגות מעבר ל-1.2 מ'.
- <u>מהות ההשבחה</u> – ההשבחה נובעת מכך שללא אישור סעיף הקלה זה לא ניתן היה לבנות בחלק מהדירות את המרפסות / הגזוזטראות בצורתן הנוכחית, ובחלק מהדירות ניתן היה לבנותן כמרפסות מפוצלות ובמיקומים שאינם אטרקטיביים, כך ששווים, במצב הנכנס, פגום.
- נוכח האמור לעיל, ההשבחה נחלקת לשניים: השבחה כמותית והשבחה איכותית. בדירות בהן לא ניתן היה לבנות את הגזוזטראות, ללא אישור ההקלה, התרומה לשווי במצב הנכנס לא קיימת כלל, ולפיכך עסקינן בהשבחה כמותית. לעומת זאת, בדירות בהן ניתן היה לבנות את הגזוזטראות במצב הקודם, אך בכפוף למגבלות תכנון ולפחת תכנוני, ולכן הפונקציונליות והתרומה לשווי של מרפסות אלו מופחתת.
- <u>מקדמי ההשבחה</u> – הובאו בחשבון מקדם השבחה כמותית של 1.0 ומקדם השבחה איכותית של 0.25.
- **הקלה לתוספת גובה** – הובא בחשבון כי אישור ההקלה מאפשר את הגבהת המבנה ב-עד 3 מ', מגובה של 31.00 מ', ברוטו, לגובה של 34.00 מ', ברוטו.

[2] הוראות סעיף קטן 4.03 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970.

- <u>מהות ההשבחה</u> – ההשבחה נובעת מהגדלת הגובה הפנימי של הדירות, במסגרת זכויות הבנייה הקיימות, המאפשרת לשפר את התכנון, ההנאה, ואת השימוש בדירות שייבנו בפרויקט.

- <u>מקדמי ההשבחה</u> – סוגיית ההשבחה בגין הגבהת גובה הדירות באה לידי ביטוי במספר רב של הכרעות, ביניהן בהכרעת שמואל רוזנברג, מיום 28/08/2016, לנכס הידוע כגוש 7174, חלקה 32, תת-חלקה 1 ברחוב מודיעין 4 בחולון (להלן: "הכרעת רוזנברג"), שחישב את ההשבחה בהתאם למודל שלהלן:
  - בין 251 ס"מ ל-260 ס"מ – 0.30% לכל ס"מ גובה.
  - בין 261 ס"מ ל-280 ס"מ – 0.25% לכל ס"מ גובה.
  - בין 281 ס"מ ל-300 ס"מ – 0.20% לכל ס"מ גובה.
  - בין 301 ס"מ ל-330 ס"מ – 0.10% לכל ס"מ גובה.
  - בין 331 ס"מ ל-360 ס"מ – 0.05% לכל ס"מ גובה.
  - בין 361 ס"מ ל-380 ס"מ – 0.03% לכל ס"מ גובה.
- שמאי המשיבה ציין כי הביא בחשבון מקדמי השבחה נוספים, מעבר לאלה המצוינים בהכרעת רוזנברג, על מנת להתאימם לנתוני הנכס דנן, כדלקמן:
  - כל תוספת גובה עד 260 ס"מ – המקדם הינו 0.30% לכל ס"מ גובה.
  - תוספת גובה בין 261 ס"מ ל-280 ס"מ – המקדם הינו 0.25% לכל ס"מ גובה.
  - כל תוספת גובה מעל 280 ס"מ – המקדם הינו 0.20% לכל ס"מ גובה.
- שמאי המשיבה ציין כי ביסס את הגובה הפנימי של הדירות במצב החדש על נתוני הבקשה להיתר, ואילו את הגובה הפנימי של הדירות במצב הקודם חישב בהתאם לגובה היחסי של כ"א מהקומות במצב החדש. להלן תחשיב תוספת גובה:

| קומה | גובה נטו מצב חדש | חלק יחסי מצב חדש | גובה נטו מצב קודם | הפרש |
|---|---|---|---|---|
| קרקע 0 | 4.380 | 0.161 | 3.898 | 0.482 |
| 1 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 2 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 3 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 4 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 5 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 6 | 2.800 | 0.103 | 2.492 | 0.308 |
| 7 | 2.830 | 0.104 | 2.519 | 0.311 |
| 8 | 3.270 | 0.120 | 2.910 | 0.360 |
| סה"כ | **27.28** | | **24.28** | |

- להלן תחשיב מקדם ההשבחה לתוספת הגובה:

| קומה | גובה קודם | גובה חדש | הפרש גובה | מ.השבחה | סה"כ | מ.השבחה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 390 | 438 | 48 | 0.02% | 0.0096 | 1.0096 |
| 1-6 | 249 | 280 | 31 | | | |
| | 249 | 261 | 12 | 0.30% | 0.0360 | |
| | 261 | 280 | 19 | 0.25% | 0.0475 | |
| | | | 31 | | 0.0835 | 1.0835 |
| 7 | 252 | 283 | 31 | | | |
| | 252 | 261 | 9 | 0.30% | 0.0270 | |
| | 261 | 280 | 19 | 0.25% | 0.0475 | |
| | 280 | 283 | 3 | 0.20% | 0.0060 | |
| | | | 31 | | 0.0805 | 1.0805 |
| | | | | | | |
| 8 | 291 | 327 | 36 | | | |
| | 291 | 300 | 9 | 0.20% | 0.0180 | |
| | 300 | 327 | 27 | 0.10% | 0.0270 | |
| | | | 36 | | 0.0450 | 1.0450 |

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה ציין כי ערכי השווי נקבעו בהתייחס לשוק חופשי כשהם כוללים פיתוח ואינם כוללים מע"מ. שמאי המשיבה טען לשווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה אקו', בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י, חילוץ שווי הקרקע מעסקאות ושומה מכרעת, שבוצעו בשכונת עיר היין, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, כדלקמן:

- <u>מכרזי רמ"י:</u>

- במכרז מס' 397/2021, מיום 21/03/2022, שווקו 4 מגרשים, מהם שניים למגורים ושניים למגורים ומסחר. על מנת לנטרל את השפעת שטחי המסחר על השווי, נותחו רק תוצאות שני המכרזים למגורים.
- בניתוח השווי הובאו בחשבון השטחים העיקריים ושטחי הממ"ד, כך שהשווי המתקבל הינו 6,365 ₪ למ"ר מבונה בשוק החופשי, כולל פיתוח וללא מע"מ, נכון לחודש 03/2022, ולאחר התאמה לזמן למועד הקובע, לפי 10%, מתקבל שווי של כ-7,000 ₪ למ"ר מבונה, בעיר היין.

- <u>חילוץ שווי הקרקע מעסקאות מכר של דירות במתחם עיר היין:</u>

בהתאם לדיווחים במערכת מידע נדל"ן, מתקבל שווי מכירה של כ-19,500 ₪ למ"ר בנוי. מחילוץ שווי הקרקע, לפני מע"מ (17%) יזמות (15%) ועלות בנייה של 7,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של כ-7,500 ש"ח למ"ר מבונה.

- לשיטת שמאי המשיבה, נתונים אלה מביאים לשווי של 7,250 ₪ למ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח, בעיר היין.

- לאחר הפחתה לדחייה של שנתיים לפי 6%, וביצוע התאמה למיקום, לפי 10%, מתקבל ששווי הקרקע בנכס הינו 5,800 ₪ למ"ר מבונה, ללא מע"מ וכולל פיתוח.

- <u>שומה מכרעת:</u>

בהכרעת רינת וויס רביב, מיום 25/03/2025, לנכס הידוע כמגרש מס' 108 עפ"י תכנית תמל/1048 (גוש 1197 חלקי חלקות 100,95,93,92,87), הממוקם ברחוב הרב יוסף שרביט 5 בשכונת אבן עזרא באשקלון (להלן: "הכרעת וויס"), נקבע שווי ממוצע של 5,600 ₪ למ"ר מבונה (ללא הפחתה לצפיפות קומתית) והשווי הכולל את השפעת הצפיפות הקומתית הינו 4,985 ₪ למ"ר מבונה.

- לסיכום, השווי הראוי בנכס הינו 5,600 ₪, למ"ר מבונה אקו', נכון למועד הקובע.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

**<u>תחשיב השבחה לבניין 1:</u>**

| מצב נכנס | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שימוש | שטח | מ. שווי | מקדם | שטח אקו' |
| קרקע | מגורים עיקרי | 212.66 | 1.00 | 1.00 | 212.66 |
| א | מגורים עיקרי | 362.68 | 1.00 | 1.00 | 362.68 |
| | מרפסות - כמותי (A) | 6.28 | 0.40 | 0.00 | 0.00 |
| | מרפסות - איכותי (B) | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ב | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ג | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ד | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ה | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| ו | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ז | מגורים עיקרי | 363.08 | 1.00 | 1.00 | 363.08 |
| | מרפסות - כמותי (A) | 6.28 | 0.40 | 0.00 | 0.00 |
| | מרפסות - איכותי (B) | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ח | מגורים עיקרי | 286.31 | 1.00 | 1.00 | 286.31 |
| סה"כ שטח אקו' מצב נכנס | | | | | 3,062.93 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | 5,600 ₪ |
| שווי מצב נכנס | | | | | 17,152,429 ₪ |

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין


| מצב יוצא | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שימוש | שטח | מ. שווי | מקדם | שטח אקו' |
| קרקע | מגורים עיקרי | 212.66 | 1.00 | 1.0096 | 214.70 |
| א | מגורים עיקרי | 362.68 | 1.00 | 1.0835 | 392.96 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ב | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ג | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ד | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ה | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| ו | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ז | מגורים עיקרי | 363.08 | 1.00 | 1.0805 | 392.31 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ח | מגורים עיקרי | 286.31 | 1.00 | 1.0450 | 299.19 |
| סה"כ שטח אקו' מצב יוצא | | | | | 3,302.07 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | 5,600 ₪ |
| שווי מצב יוצא | | | | | 18,491,583 ₪ |
| שווי מצב נכנס | | | | | 17,152,429 ₪ |
| השבחה | | | | | 1,339,154 ₪ |

## תחשיב השבחה לבניין 2:

| מצב נכנס | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שימוש | שטח | מ. שווי | מקדם פגיעה | שטח אקו' |
| קרקע | מגורים עיקרי | 212.66 | 1.00 | 1.00 | 212.66 |
| א | מגורים עיקרי | 362.68 | 1.00 | 1.00 | 362.68 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ב | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ג | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ד | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ה | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ו | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.00 | 362.69 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ז | מגורים עיקרי | 363.09 | 1.00 | 1.00 | 363.09 |
| | מרפסות - איכותי | 6.28 | 0.40 | 0.75 | 1.88 |
| | מרפסות - איכותי | 7.30 | 0.40 | 0.75 | 2.19 |
| ח | מגורים עיקרי | 286.34 | 1.00 | 1.00 | 286.34 |
| סה"כ שטח אקו' נכנס | | | | | 3,066.74 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | 5,600 ₪ |
| שווי מצב נכנס | | | | | 17,173,750 ₪ |


**כתובת:** שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

| מצב יוצא | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שימוש | שטח | מ. שווי | מקדם | שטח אקו' |
| קרקע | מגורים עיקרי | 212.66 | 1.00 | 1.0096 | 214.70 |
| א | מגורים עיקרי | 362.68 | 1.00 | 1.0835 | 392.96 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ב | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ג | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ד | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ה | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ו | מגורים עיקרי | 362.69 | 1.00 | 1.0835 | 392.97 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ז | מגורים עיקרי | 363.09 | 1.00 | 1.0805 | 392.32 |
| | מרפסות | 6.28 | 0.40 | 1.00 | 2.51 |
| | מרפסות | 7.30 | 0.40 | 1.00 | 2.92 |
| ח | מגורים עיקרי | 286.34 | 1.00 | 1.0450 | 299.23 |
| סה"כ שטח אקו' מצב יוצא | | | | | 3,302.11 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | | ₪ 5,600 |
| שווי מצב יוצא | | | | | ₪ 18,491,820 |
| שווי מצב נכנס | | | | | ₪ 17,173,750 |
| השבחה | | | | | ₪ 1,318,069 |

| סיכום ההשבחה | |
|---|---|
| מהות | השבחה |
| בניין 1 | ₪ 1,339,154 |
| בניין 2 | ₪ 1,318,069 |
| סה"כ השבחה | ₪ 2,657,224 |

12.4 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- **מיקום הנכס** – לשיטת שמאי המבקשת, המגרש הנדון ממוקם בתחום שכונת המגורים, בסמיכות ובצמידות לבית קברות (במרחק של 20 מ' בלבד), לפיכך, שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין מיקום הנכס הנדון בשיעור של 5% מהשווי הבסיסי שנקבע בהכרעת וויס לנכס הידוע כמגרש מס' 108 עפ"י תכנית תמל/1048.
- לשיטת שמאי המבקשת, האדם הסביר המגיע לרכוש דירה זהה, בבניין הסמוך לבית קברות יהיה מוכן לשלם פחות מאשר אותה הדירה שאינה ממוקמת ליד בית קברות במגרש מס' 108 האמור.
- **דירות במסלול "מחיר מטרה"** – לשיטת שמאי המבקשת, ההשבחה בגין ההקלות אינה גורמת להשבחה עבור דירות המשווקות במסגרת מסלול "מחיר מטרה", שהרי המחיר/השווי שלהן קבוע (מחיר אחיד למ"ר) ולא מושפע משיפורי תכנון.

- כתמיכה, הפנה שמאי המבקשת לפסק דין עמ"ן 39445-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ ואח'**, מיום 16/05/2023 (להלן: "פס"ד אפריקה ישראל"), בו נקבע שבבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה שהמקרקעין נמכרים במגבלת "מחיר למשתכן", בהתחשב בעקרון ההתעשרות.

- במהלך הדיון, הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר בערר 8022/0425 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שרונים נ' קשת אלומיניום בע"מ ואח'**, מיום 23/12/2025, בה נקבע שהקלות תכנוניות הניתנות בפרויקטים של "מחיר מטרה" אינן מהוות השבחה לצורך חיוב בהיטל השבחה, ודחתה את הערר שהגישה הוועדה המקומית שרונים.

- **הקלה בקו בניין לגזוזטראות** – לטענת שמאי המבקשת, חריגת המרפסות מקו בניין תורמת לשווי הנכס, יחד עם זאת, כאמור, יש להתחשב רק בהשבחה הנובעת בדירות המשווקות בשוק החופשי ולא בדירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה".

- שמאי המבקשת ציין כי ההשבחה בקווי הבניין נערכה רק בגין שטח מרפסת קדמית החורגת מעבר ל-1.2 מ', אך ורק לדירות המשווקות בשוק החופשי. עפ"י מדידה גראפית מתכנית הבקשה להיתר בנייה, התקבלו שטחי מרפסות בדירות שוק חופשי בחריגה מקו בניין קדמי מעבר ל-1.2 מ', כדלקמן:
  - דירת 4 חדרים טיפוסית חזית בשני המבנים A ו-B – 4.6 מ'.
  - דירת 5 חדרים טיפוסית חזית בשני המבנים A ו-B – 5.3 מ'.

- <u>מקדם השבחה</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.15, בהתבסס על הכרעת וויס, בה נקבע מקדם השבחה זהה לשיפור תכנון בגין הקלה לחריגה בשטח המרפסות.

- **הקלה לתוספת גובה** – לטענת שמאי המבקשת, ככל שקיימת השבחה, הרי שיש להתחשב רק בהשבחה הנובעת בדירות המשווקות בשוק החופשי ולא בדירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה".

- <u>גובה קומת הלובי</u> – לטענת שמאי המבקשת, אדריכלית העיר דרשה שגובה קומת הלובי לא יפחת מ-4.5 מ', כאשר ביקשה לוודא שהיזם עומד בדרישה זו בישיבת ה"שולחן העגול" שנערכה בוועדה המקומית בתאריך 12/11/2024. לעניין זה, הפנה שמאי המבקשת לנספח לחוות הדעת עם דרישת המשיבה לתכנון לובי שלא יפחת מ-4.5 מ' גובה, כלומר, הגבהת קומת הלובי הייתה דרישה של המשיבה, ולא בקשה להקלה של בעל הנכס.

- <u>גובה הגג הטכני</u> – לטענת שמאי המבקשת, הגג הטכני החורג מהגובה המותר אשר בגינו התבקשה ההקלה לגובה מבנה, הינו 7 מ"ר בלבד לטובת חדר מדרגות טכני

שהינו שטח שירות, כלומר, לשיטת שמאי המבקשת, תחשיב ההקלה שנערך בשומתו הינו על הרף המחמיר והגבוה. ככל שיובא בחשבון כי ההקלה הינה בגין 7 מ"ר בלבד של שטחי שירות, מתקבלת מסקנה שלא חלה השבחה בנכס הנדון או שקיימת השבחה מינורית מאוד.

- <u>מקדם השבחה בגין גובה הקומות</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון השבחה בשיעור של 1% לכל 10 ס"מ, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שלהלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | מועד הכרעה | גו"ח | כתובת | מקדם/שיעור ההשבחה |
|---|---|---|---|---|
| בועז ברזילי | 28/07/2022 | 6910/42 | חברון 6, ת"א | בשיעור של 1% לכל תוספת גובה של 10 ס"מ |
| מרדכי דדון | 26/07/2020 | 6936/60 | שינקין 74, ת"א | בשיעור של 1% לכל תוספת גובה של 10 ס"מ |
| שושי שרביט | 31/05/2020 | 7226/56 | רש"י 15, ת"א | בשיעור של 5.5% לכל תוספת גובה של 46 ס"מ (כ-1% לכל 10 ס"מ). |
| בצלאל קציר | 04/04/2016 | 8998/33 | האתרוג 17, ת"א | בשיעור של 3.5% לכל תוספת גובה של 24 ס"מ |
| אלי כהן | 05/10/2025 | 3969/104 + 5549/2 | ברובע הבינלאומי בעיר לוד | בשיעור של 1% לכל תוספת גובה של 10 ס"מ |

- שמאי המבקשת ערך בחינה של תכנון הפרויקט בשני מצבים התכנון:

- <u>מצב קודם</u> – לפי גובה מבנה של 31 מ' ללא ההקלה:

<u>להלן סיכום הגובה במצב הקודם בהתאם לבקשה להיתר של מגרש 108 (עם קומת גג אחת בלבד):</u>

| מהות | ערכים |
|---|---|
| גובה כולל למבנה | 31.00 |
| גובה ברוטו קומת קרקע | 3.50 |
| גובה חדר טכני על הגג + קולטי שמש | 2.95 |
| גובה ברוטו קומת גג | 3.50 |
| סה"כ גובה ברוטו נותר ל-7 קומות טיפוסיות | 21.05 |
| סה"כ קומות טיפוסיות | 7 |
| גובה ברוטו של כל קומה טיפוסית | 3.00 |
| מילוי של 35 ס"מ לכל קומה | 0.35 |
| גובה נטו לקומה טיפוסית | 2.66 |

- <u>מצב חדש</u> – לפי גובה מבנה של 34 מ' בעקבות ההקלה:

<u>להלן סיכום גובה הקומות במצב החדש בהתאם לבקשה להיתר שאושרה בתנאים במגרש 121:</u>

| מהות | ערכים |
|---|---|
| גובה כולל למבנה | 34.000 |
| גובה ברוטו קומת קרקע | 4.725 |
| גובה חדר טכני על הגג + קולטי שמש | 3.220 |
| גובה ברוטו קומת גג | 3.970 |
| סה"כ גובה ברוטו נותר ל-7 קומות טיפוסיות | 22.100 |
| סה"כ קומות טיפוסיות | 7 |
| גובה ברוטו של כל קומה טיפוסית | 3.160 |
| מילוי של 35 ס"מ לכל קומה | 0.350 |
| גובה נטו לקומה טיפוסית | 2.805 |

- **ערכי השווי** – בהכרעת וויס נקבע שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה במגרש מס' 108 הממוקם במרכז השכונה. בהתחשב בהפחתה בשיעור של 5% בה נקט שמאי המבקשת בגין מיקום הנכס הנדון בסמוך לבית קברות, בשומת המבקשת נקבע שווי של 5,320 ₪ למ"ר מבונה במגרש הנדון (= 5,600 ₪ x 0.95).
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

**<u>תחשיב השבחה בגין גובה קומה:</u>**

| בניין A | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שטח עיקרי של דירות שוק חופשי | | | סה"כ שטח עיקרי שוק חופשי בקומה | מצב קודם לפי 31 מ' גובה בניין ברוטו | הפחתת מילוי לטובת חישוב גובה נטו | גובה נטו לפי מצב קודם | מצב חדש לפי 34 מ' גובה בניין ברוטו | הפחתת מילוי לטובת חישוב גובה נטו | גובה נטו לפי מצב חדש |
| 8 | 138 | 146 | | 284 | 3.5 | 0.5 | 3 | 3.97 | 0.5 | 3.47 |
| 7 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | 274.83 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 6 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | 274.83 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 5 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | 274.83 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 4 | 96.11 | 110.91 | | 207.02 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 3 | 96.11 | 110.91 | | 207.02 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 2 | 96.11 | | | 96.11 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |
| 1 | 96.11 | 67.81 | | 163.92 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.155 | 0.35 | 2.805 |

| בניין A | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שטח עיקרי של דירות שוק חופשי | | | סה"כ שטח עיקרי שוק חופשי בקומה | הפרש בגובה קומה נטו בין מצב חדש לקודם | הפרש בס"מ | אחוז מקדם השבחה | סה"כ | מקדם השבחה אבסולוטי (לפי 1% עבור כל 10 ס"מ) | שטח אקו' |
| 8 | 138.00 | 146.00 | | 284.00 | 0.470 | 47.000 | 0.1% | 4.70% | 1.0470 | 297.35 |
| 7 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | 274.83 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 278.89 |
| 6 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | 274.83 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 278.89 |
| 5 | 96.11 | 110.91 | | 207.02 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 210.08 |
| 4 | 96.11 | 110.91 | | 207.02 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 210.08 |
| 3 | 96.11 | 110.91 | | 207.02 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 210.08 |
| 2 | 96.11 | | | 96.11 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 97.53 |
| 1 | 96.11 | 67.81 | | 163.92 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 166.34 |
| סה"כ שטח אקו' מצב נכנס | | | | 1714.75 | סה"כ שטח אקו' מצב יוצא | | | | | 1,749.25 |

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית

## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין


| בניין A | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח אקו' מצב נכנס | 1,714.75 מ"ר |
| שטח אקו' מצב יוצא | 1,749.25 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' מושבח בגין גובה קומות נטו | 34.50 מ"ר |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם | 5,600 ₪ [3] x 0.95 [4] = 5,320 ₪ |
| סה"כ השבחה למבנה A | 183,554 ₪ |

| בניין B | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שטח עיקרי של דירות שוק חופשי | | | | סה"כ שטח עיקרי שוק חופשי בקומה | מצב קודם לפי 31 מ' גובה בניין ברוטו | הפחתת מילוי לטובת חישוב גובה נטו | גובה נטו לפי מצב קודם | מצב חדש לפי 34 מ' גובה בניין ברוטו | הפחתת מילוי לטובת חישוב גובה נטו | גובה נטו לפי מצב חדש |
| 8 | 138 | 146 | | | 284 | 3.5 | 0.5 | 3 | 3.97 | 0.5 | 3.47 |
| 7 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | | 274.83 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 6 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | | 274.83 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 5 | 96.11 | 110.91 | | | 207.02 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 4 | 96.11 | 110.91 | | | 207.02 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 3 | 96.11 | 110.91 | | | 207.02 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 2 | 96.11 | | | | 96.11 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |
| 1 | 96.11 | 67.81 | | | 163.92 | 3.007 | 0.35 | 2.66 | 3.16 | 0.35 | 2.805 |

| בניין B | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומה | שטח עיקרי של דירות שוק חופשי | | | | סה"כ שטח עיקרי שוק חופשי בקומה | הפרש בגובה קומה נטו בין מצב חדש למצב קודם | הפרש בס"מ | אחוז מקדם השבחה | סה"כ | מקדם השבחה אבסולוטי (לפי 1% עבור כל 10 ס"מ) | שטח אקו' |
| 8 | 138.00 | 146.00 | | | 284.00 | 0.47 | 47.00 | 0.1% | 4.70% | 1.0470 | 297.35 |
| 7 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | | 274.83 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 278.89 |
| 6 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | | 274.83 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 278.89 |
| 5 | 96.11 | 110.91 | 67.81 | | 274.83 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 278.89 |
| 4 | 96.11 | 110.91 | | | 207.02 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 210.08 |
| 3 | 96.11 | 110.91 | | | 207.02 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 210.08 |
| 2 | 96.11 | | | | 96.11 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 97.53 |
| 1 | 96.11 | 67.81 | | | 163.92 | 0.148 | 14.786 | 0.1% | 1.48% | 1.0148 | 166.34 |
| סה"כ שטח אקו' מצב נכנס | | | | | 1782.56 | סה"כ שטח אקו' מצב יוצא | | | | | 1818.07 |

| בניין B | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח אקו' מצב נכנס | 1,782.56 מ"ר |
| שטח אקו' מצב יוצא | 1,818.07 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' מושבח בגין גובה קומות נטו | 35.51 מ"ר |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה מתואם | 5,600 ₪ [5] x 0.95 [6] = 5,320 ₪ |
| סה"כ השבחה למבנה B | 188,888 ₪ |

[3] שווי מ"ר מבונה.
[4] מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין.
[5] שווי מ"ר מבונה.
[6] מקדם הפחתה בגין קרבה לבית עלמין.


**כתובת:** שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

**<u>תחשיב השבחה בגין חריגת שטח מרפסת קדמית מעבר ל-1.2 מ׳:</u>**

שמאי המבקשת ציין כי בהכרעת וויס הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.15 לדירות שוק החופשי בלבד. בנוסף, לטענתו, דירות שוק חופשי 3 חדרים אינן חורגות מקו בניין קדמי ולא חורגות בכלל מקו הבניין בו הן ממוקמות. החריגות מקו בניין קדמי הן לדירות השוק החופשי בלבד בקומות 1-7. המרפסות בקומת הפנטהאוז אינן חורגות מקו הבניין. להלן תחשיב ההשבחה:

| בניין A | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | דירה שוק חופשי | חריגה מקו בניין קדמי מעבר ל-1.2 | דירה שוק חופשי | חריגה מקו בניין קדמי מעבר ל-1.2 | סה״כ חריגה מקו בניין דירות שוק חופשי בקומה |
| 8 | פנט׳ | אין חריגה | פנט׳ | אין חריגה | |
| 7 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 6 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 5 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 4 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 3 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 2 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | | | 4.6 |
| 1 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | | | 4.6 |
| סה״כ חריגה | | 32.2 | | 26.5 | 58.7 |

| בניין A | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח מרפסת חורג מ-1.2 מ׳ בדירות שוק חופשי | 58.70 מ״ר |
| מקדם שווי מרפסת | 0.40 |
| מקדם השבחה | 0.15 |
| תוספת שטח אקו׳ | 3.522 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה מתואם | 5,320 ₪ |
| השבחה בגין חריגת מרפסות מקו בניין | 18,737 ₪ |

| בניין B | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| קומה | דירה שוק חופשי | חריגה מקו בניין קדמי מעבר ל-1.2 | דירה שוק חופשי | חריגה מקו בניין קדמי מעבר ל-1.2 | סה״כ חריגה מקו בניין דירות שוק חופשי בקומה |
| 8 | פנט׳ | אין חריגה | פנט׳ | אין חריגה | |
| 7 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 6 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 5 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 4 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 3 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | דירת 5 חד׳ | 5.3 | 9.9 |
| 2 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | | | 4.6 |
| 1 | דירת 4 חד׳ | 4.6 | | | 4.6 |
| סה״כ חריגה | | 32.2 | | 26.5 | 58.7 |

| בניין B | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח מרפסת חורג מ-1.2 מ׳ בדירות שוק חופשי | 58.70 מ״ר |
| מקדם שווי מרפסת | 0.40 |
| מקדם השבחה | 0.15 |
| תוספת שטח אקו׳ | 3.522 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה מתואם | 5,320 ₪ |
| השבחה בגין חריגת מרפסות מקו בניין - בניין A | 18,737 ₪ |
| השבחה בגין חריגת מרפסות מקו בניין - בניין B | 18,737 ₪ |
| השבחה בגין חריגת מרפסות מקו בניין | 37,474 ₪ |
| סה״כ השבחה למבנה A בגין גובה קומות | 183,554 ₪ |
| סה״כ השבחה למבנה B בגין גובה קומות | 188,888 ₪ |
| סה״כ ההשבחה | 409,916 ₪ |

12.5 **<u>תגובת שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>**

- **לעניין טענות המבקשת בנוגע לעצם החבות בהיטל השבחה** – שמאי המשיבה טען כי טענות המבקשת לעצם החבות בהיטל השבחה, להבדיל מטענות לעניין גובה החיוב, אינן מתבררות במסגרת שמאות מכרעת, ומקומן בהליך בפני ועדת הערר. לפיכך, ומשבחרה המבקשת שלא להגיש ערר, דין הטענות בדבר עצם החיוב להידחות על הסף. מבלי לגרוע מן האמור, ומתוך זהירות בלבד, הובאו להלן טענות חלופיות לגופו של עניין.

- שמאי המשיבה הפנה להחלטה בערר 85109/12 **קרן תורה ועבודה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור**, מיום 13/12/2015, וכן להחלטה בערר 85053/11 **ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני**, מיום 07/01/2015.

- שמאי המשיבה הוסיף כי מאחר שהמבקשת לא הגישה ערר ובחרה בהליך של שמאות מכרעת הרי שיש לדחות על הסף את טענותיה בדבר עצם החיוב בהיטל השבחה. לשיטת המשיבה, אין זה בסמכותה של השמאית המכריעה לדון בטענות אלו, ולפיכך, המשיבה תבקש הכרעת ביניים בסוגיה זו. משום כך, כל הטיעונים שיוצגו בהמשך הינם חלופיים, על מנת שלא להימצא בחוסר הגנה.

- לגישת שמאי המשיבה, אף לגופם של דברים, דין הטענות להידחות מהטעמים שלהלן: (1) קופת הציבור לא צריכה להיפגע מהנחות חוזיות המוקנות מכוח ההסכמים עם רמ"י ולכן יש לבחון את ההשבחה, בתנאי השוק החופשי; (2) סוגיית "מחיר מטרה" טרם הוכרעה סופית והיא נמצאת בפתחו של בית המשפט העליון, שאמור לדון ולהכריע בה באופן סופי.

- **חריגת מרפסות מקו בניין** – שמאי המשיבה ציין כי ללא ההקלה, בחלק מן הדירות לא ניתן היה לבנות מרפסות כלל בצורתן הנוכחית, זהו מצב שבו התרומה לשווי במצב הנכנס הינה אפס, ולפיכך מדובר בהשבחה כמותית, זאת לעומת חלק מהדירות בהן היה ניתן לבנות מרפסות גם במצב הקודם, אך בפחת תכנוני (מרפסות מפוצלות / מיקום פחות אסטרטגי / פונקציונליות מופחתת), ולפיכך מדובר בהשבחה איכותית.

- שמאי המשיבה לא מסכים עם שמאי המבקשת לגבי טענתו לעניין אימוץ מקדם השבחה לשיפור תכנון של 15%, מהסיבה שמקדם אחיד לכלל הדירות אינו מאפיין את הפרויקט הייחודי בו קיימים שני מצבי תכנון שונים מהותית. מצב של אי-אפשרות לבניית מרפסת לעומת מצב של אפשרות לבניית מרפסת בפחת תכנוני. לפיכך, גישה זו עלולה לייצר תוצאה שאינה משקפת בצורה נכונה את תרומת ההקלה.

- **לעניין מקדמי ההשבחה בגין גובה הקומות לאומדן תרומת ההקלה לתוספת גובה** – ההשבחה נבחנה בשומת המשיבה כתוצר של הגדלת הגובה הפנימי בדירות במסגרת זכויות הבניה הקיימות, באופן המשפר את התכנון, ההנאה והשימוש בדירות.

- שומת המשיבה נשענת על מודל מדרגות מוכר בהכרעות שמאים מכריעים, ובכללן הכרעת רוזנברג, שבה נקבעו מקדמים משתנים לפי תחומי גובה. תרומת הגובה לשווי אינה בהכרח ליניארית, אלא בעלת שוליות פוחתת בהתאם לגובה הקיים, ולכן מודל מדרגות משקף נכון יותר את התנהגות שוק.
- **לעניין אופן בחינת ההשבחה בגין תוספת גובה** – שמאי המשיבה לא מסכים עם טיעוני שמאי המבקשת לעניין זה, שכן הם מבוססים על תחשיבים תיאורטיים, תוך התעלמות מהמצב התכנוני החל על הנכס.
- לעניין ההפניה של שמאי המבקשת להחלטת הוועדה המקומית או לדרישת הוועדה המקומית לתוספת גובה של הבניין, השיב שמאי המשיבה כי באופן כללי, לא יכול להיות שהמבקשת בהליך של רישוי תטען משהו אחד ובהליך של היטל השבחה תטען אחרת. שמאי המשיבה הפנה להחלטת הוועדה המקומית, בה המבקשת מסבירה כי בלי ההקלה האמורה אי-אפשר היה לבנות ולממש את כל זכויות הבנייה. יתרה מכך, ציין שמאי המשיבה כי לא חשוב מי ביקש את ההקלה, שכן יש לבחון אותה לגופה.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה ציין כי בשומתו נקבעו ערכי שווי לאחר ניתוח מקורות שוק מגוונים (מכרזי רמ"י, חילוץ שווי קרקע מעסקאות והכרעה), תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, המשקפים את שווי השוק הראוי.
- הפחתה של 5% למגרש בסמיכות לבית קברות – מדובר בטענה כללית על "האדם הסביר", ללא הצגת תימוכין אמפיריים, חוזים שנחתמו במגרשים הנדונים לעומת מגרשים בשכונת אבן עזרא שאינם בסמיכות לבית הקברות. כמו כן, אין בטיעון זה כל ביסוס והשוואה לעסקאות מכר שבוצעו בנכס, של דירות מגורים, או לכל הפחות, הצגת מחירון של הדירות בבניינים שייבנו. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום בשיעור של 10% לעסקאות ההשוואה מעיר היין, חרף העובדה כי מדובר על שכונות גובלות בעלות אופי דומה.
- עוד הוסיף שמאי המשיבה כי לקרבה לבית עלמין יש גם יתרונות הנובעים מחשיפה לנוף שלא יוסתר ולשקט. יש לזכור שעסקינן בבית העלמין הישן של העיר שאינו פעיל. יתר על כן, שומת המבקשת מתעלמת מכך שרק חלק קטן מהדירות ייבנו בחשיפה לבית העלמין. במגרש מס' 121 ייבנו שני בניינים ורק הדירות שייבנו בחלק הדרומי של הבניין הדרומי, יהיו חשופות לבית העלמין.

**<u>הכרעה</u>**

12.6 במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20240643 התבקשו הקלות אשר אושרו ע"י ועדת הרישוי ביום 22/04/2025, כדלקמן:

- <u>הקלה לעניין קו בניין קדמי לגזוזטראות</u> – מבוקשת גזוזטרא בקו בניין 3.65 מ' במקום 6 מ' המותרים. הקלה של 2.35 מ' המהווים 39.16%. ההקלה מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(5)(א) בתקנות התכנון והבניה.
- <u>הקלה לעניין גובה מבנה</u> – מבוקש 34 מ' במקום 31 מ'. מהווה סטייה לא ניכרת עפ"י סעיף 2(10) בתקנות התכנון והבניה.

12.7 ביום 15/12/2025 ניתן היתר בנייה מס' 2025134 עבור הבקשה להיתר.

12.8 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מההקלות הנ"ל. עיקר המחלוקת נסוב סביב התחשבות במגבלת "מחיר מטרה" וכפועל יוצא מכך בשטחים הרלוונטיים לחישוב ההשבחה, מקדמי השבחה, מקדם התאמה למיקום וערכי השווי.

**<u>הכרעות קודמות במתחם הנדון</u>** –

12.9 מבדיקה שערכתי עולה כי במתחם תכנית תמל/1048 נערכו שתי שומות מכריעות, אשר עסקו, בין היתר, בבחינת ההשבחה בגין אישור הקלות זהות לאלו שאושרו במסגרת המימוש הנדון, כלהלן:

- הכרעת וויס, מיום 25/03/2025, לנכס הידוע כמגרש מס' 108 עפ"י תמל/1048 – הכרעה זו התייחסה לבחינת ההשבחה בגין הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות, הקלה במספר קומות והקלה בגובה מבנה, נכון למועד קובע 28/05/2024.
- הכרעת יעל הרון, מיום 12/10/2025, לנכס הידוע כמגרש מס' 109 עפ"י תמל/1048 (גוש 1197 חלקי חלקות 86, 87, 91 ו-92), הממוקם בשכונת אבן עזרא (להלן: "הכרעת הרון") – הכרעה זו התייחסה לבחינת ההשבחה בגין הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות, הקלה במספר קומות והקלה בגובה מבנה, נכון למועד קובע 10/12/2024.

12.10 במסגרת ההכרעות הנ"ל נדונו, בין היתר, נושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים במקרה דנן, לרבות אופן בחינת ההשבחה וקביעת מקדמי השבחה וערכי השווי.

12.11 בהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה**, פורסם בנבו, מיום 31/05/2015 (להלן: "פס"ד פרדסי כפר ברנדייס"), התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

**"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, <u>לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם</u>**

**<u>של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן</u>**" (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.12 בהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ (חי') 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא**, פורסם בנבו, ביום 22/03/2017, נתן אף הוא את דעתו באשר לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע:

**"כאן חשוב להזכיר כי הערכת השווי והערכת עליית השווי, נועדה לשם קביעת חבות במס. <u>בין עקרונות "המס הטוב" נכלל גם עיקרון השוויון</u>. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985), מציין השופט ברק כי כל חוק, לרבות חוק מס, יפורש "[...] על רקע עקרונות מקובלים של שוויון". <u>עקרון השוויון מחייב שוויון בין נישומים</u> (ע"א 10691/06 שריג אלקטריק בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 1 [פורסם בנבו] (23.1.2011); ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' פרי, פסקה 31 [פורסם בנבו] (30.4.2009); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481 (2003); רע"א 8879/99 עיריית תל אביב-יפו נ' המכללה לביטוח, פ"ד נז(2) 577 (203)).**

**<u>הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת. תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה</u> (ראו ע"א 6952/15 פקיד שומה גוש דן נ' קרן, [פורסם בנבו] פסקה כ"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (19.1.2017); ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 [פורסם בנבו] (5.6.2008); ע"א 9333/02 מנהל מס ערך מוסף טבריה נ' חוסין, [פורסם בנבו] פסקה 15 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה, פ"ד סד(1) 17 (2010)).**" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

12.13 בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה לעיל, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי שככל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת, ליתן להכרעות הקודמות במתחם הנדון משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות אופן בחינת ההשבחה וקביעת ערכי השווי.

**<u>התחשבות במגבלת "מחיר מטרה" החלה על הנכס</u>** –

12.14 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להיקף השטח שיש להביא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה. שמאי המבקשת טען כי במסגרת בחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות, יש להתחשב אך ורק בדירות המשווקות בשוק החופשי ולא בדירות המשווקות במסגרת "מחיר מטרה", ואילו שמאי המשיבה ציין כי יש להתחשב בכלל הדירות בפרויקט, שכן לשיטתו אין להביא בחשבון הנחות חוזיות המוקנות מכוח ההסכמים עם רמ"י, מה גם שהסוגייה האמורה, בנוגע לפרויקטים במסלול "מחיר מטרה", טרם הוכרעה ע"י בהמ"ש העליון. שמאי הצדדים הפנו לפסיקה והחלטות ועדת ערר לתמיכה בטיעוניהם בנוגע לסוגיה זו.

12.15 אקדים ואומר כי מדובר במחלוקת משפטית, ומשכך ראוי היה כי זו תתברר בפני ועדת הערר. עם זאת, מאחר שהסוגייה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליכים, אדון ואכריע בה, בשים לב שמידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

12.16 בסעיף 4.7.3 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בנוגע ל"שיטת השיווק" במסלול דיור במחיר מטרה, נקבע כלהלן:

**"קרקע המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה תשווק במכרז במסלול דיור במחיר מטרה, בכפוף לכללים שייקבעו בהתאם לסעיף 4.7.5, כך שהתחרות בין המציעים תהיה כמפורט בפסקאות (1) עד (3):**

**(1) שמאי הרשות יערוך שומה לשווי מ"ר בנוי עיקרי נכון ליום 31.12.2020 בכל מתחם המיועד להיכלל בשיווק בשיטת מחיר מטרה. <u>על סמך שווי מ"ר שייקבע במכרז היזם יערוך תחשיב למחירי הדירות במיזם בהתחשבות בשטחים אקוויוולנטיים</u>. ממחיר הדירות כאמור יידרש היזם להעניק הנחה בשיעור של 25%, אך בכל מקרה סכום ההנחה עבור כל יחידת דיור לא יעלה על 500,000 שקלים חדשים בהשוואה למחיר הדירה המעודכן. (...)**

**(2) המציעים במכרז מחיר מטרה יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מזערי, <u>תוך שהם מתחייבים למכור את דירות מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז</u>. ככל שבנוסף לשטחי מגורים במתחמים המשווקים משולבים שטחי תעסוקה (שימושים מעורבים), לשטחים כאמור יקבע מחיר מזערי בהתאם לפרק משנה 4.5 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. בכל מקרה המחיר המזערי לא יהיה גבוה מ50% מערך הקרקע בשימוש לתעסוקה.**

(3) **הזוכה בכל מתחם יהיה המציע שיציע את הסכום הגבוה ביותר עבור הקרקע."**
(ההדגשות שלי, ד"ש)

12.17 בסעיף 4.7.5 (א) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בנוגע ל"שיעור יחידות הדיור", נקבע כי **"במכרזים במסלול מחיר מטרה שיעור הדירות המיועדות לזכאים יעמוד על 80% מכלל הדירות המשווקות בכל מתחם בנייה"**.

12.18 בסעיף 4.7.5 (ב) + (ג) לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נקבעו תנאים לקביעת שיעור שונה של מספר בדירות המיועדות לזכאים מסך הדירות במתחם.

12.19 המגרש הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול דיור במחיר מטרה (מכרז מס' ים/210/2024). בסעיף 1 לחוברת המכרז במסגרתו נרכש המגרש הנדון (להלן: "חוברת המכרז"), בנוגע ל"פרטי המתחמים", נקבע כי במגרש מס' 121, מתוך סך של 64 יח"ד במגרש: מס' יח"ד מתב"ע **בשוק חופשי** הינו 39 יח"ד (כ-61%) ומס' יח"ד מתב"ע **במתכונת מחיר מטרה** הינו 25 יח"ד (כ-39%).

12.20 בסעיף 3.4.3 לחוברת המכרז, בנוגע ל"בחירת הדירות שימכרו במחיר מטרה", נקבע כי **"סך של 20% מכלל הדירות במתחם, שהן הדירות היקרות בפרויקט, יוקצו למכירה בשוק החופשי.**

**מיתרת הדירות (80% הנותרים), תבוצע החלוקה בין דירות מחיר מטרה לבין יתרת יחידות הדיור למכירה בשוק החופשי.**". הכול בהתאם לתנאים שנקבעו במכרז.

12.21 בסעיף 3.4.13.2 לחוברת המכרז, בנוגע לקביעת מחיר דירת מחיר מטרה, נקבע כי תחושב הנחה בשיעור 25% ממחיר הדירה שיתקבל עפ"י תחשיב המפורט בסעיף 3.4.13.1 לחוברת המכרז. ההנחה תוגבל בשיעור שלא יעלה על 600,000 ₪ [7]. המחיר המתקבל לאחר הנחה כאמור ייקבע כמחיר הדירה הסופי.

12.22 מן המקובץ לעיל עולה כי בפרויקט הנדון, 61% מהדירות במגרש יימכרו בשוק החופשי [13 יח"ד היקרות בפרויקט שליזם זכות לבחור לצורך מכירה בשוק החופשי + 26 דירות נוספות (להלן: "דירות שוק חופשי")], ו-39% מהדירות במגרש יימכרו במתכונת מחיר מטרה בהנחה של 25% כאמור [יתרת הדירות במגרש בסך 25 יח"ד המיועדות למכירה במתכונת מחיר מטרה (להלן: "דירות מחיר מטרה")].

12.23 מן האמור לעיל, עולה השאלה, האם יש להביא בחשבון את מגבלת תכנית "מחיר מטרה" החלה על הנכס במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין האקט התכנוני?

12.24 סוגייה דומה המתייחסת לתכנית "מחיר למשתכן" (ולא לתכנית "מחיר מטרה") נדונה בפס"ד אפריקה ישראל, ובו נקבע כדלקמן:

**"53. למדנו לעיל, כי לשונה הדלה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אינה מוליכה אותנו לפרשנות חד משמעית וברורה בסוגיה שלפנינו. מכאן, לטעמי, נדרשת הכרעה נורמטיבית בסוגיה, בדומה להכרעות בית המשפט בעניין <u>לוסטרניק, אברמוביץ ובורשטיין</u> לעיל.**

**54. לטעמי, במקרה שלפניי, לאור עקרון הבסיס של גביית היטל ההשבחה, ההכרעה הנורמטיבית הינה - <u>כי יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי המקרקעין נמכרים במגבלת מחיר למשתכן</u>, ואנמק.**

**55. אין חולק, כפי שתיארתי לעיל, כי עיקרון הבסיס של היטל ההשבחה הינו עקרון ההתעשרות, כאשר על בסיס עיקרון זה הכריע בית המשפט העליון בשורה ארוכה של מקרים, האם ראוי או לא ראוי לחייב בהיטל השבחה. (...)**

**56. יישום עיקרון זה על המקרה שלפניי מוביל לתוצאה ברורה וחד משמעית, יש להביא בחשבון את העובדה כי המקרקעין חוסים תחת תכנית מחיר למשתכן."**
(ההדגשות במקור, ד"ש)

[7] גובה ההנחה לצורך בדיקת הגבלת מחיר יח"ד בהשוואה למחיר יח"ד מעודכן בש"ח.

ובהמשך:

**"57. יודגש ויוטעם, כאשר מביאים בחשבון את מגבלות תכנית המחיר למשתכן, <u>אין התעשרות בפועל של החברות כתוצאה מהאקט התכנוני של ההקלה</u>, והתמורה לה יזכו המשיבות לאחר האקט התכנוני תהא זהה לתמורה לה יזכו המשיבות טרם האקט התכנוני, ככל שהיא נוגעת לדירות שנמכרות תחת מגבלת מחיר למשתכן.**

**למען שלמות התמונה והזהירות אציין, כי לגבי הקלות שיש להן משמעות כלכלית בפועל גם לאור מגבלות המחיר למשתכן, אין מחלוקת כי יש לשלם היטל השבחה בכפוף למגבלות אלו.**

**יתרה מזו, כפי שעולה מהשמאויות המכריעות, ולמעשה כך גם עולה מההיגיון הכלכלי הבריא, גם קונה מרצון אשר מודע לכלל המידע הקיים לגבי המקרקעין, לרבות מגבלות תכנית המחיר למשתכן, לא היה משלם מחיר שונה עבור המקרקעין לפני ואחרי אישור ההקלות, וזאת כאשר התמורה הצפויה ממכר דירות תחת תכנית 'מחיר למשתכן' זהה בשני המצבים."** (ההדגשה במקור, ד"ש)

12.25 לאור האמור לעיל, באנלוגיה למקרה הנדון, יש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל ההשבחה כי כ-39% מהדירות במגרש יימכרו לזכאים במסגרת תכנית "מחיר מטרה". דהיינו, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורן של ההקלות הנוגעת לדירות שוק חופשי ו/או דירות מחיר מטרה, אשר מביאה להתעשרות בפועל של היזם (המבקשת) כתוצאה מהאקט התכנוני של ההקלות.

12.26 יובהר כי במקרה הנדון, כפי שיפורט בהמשך, ההשבחה תתייחס לחלק משטח דירות שווי שוק, עבור מרכיב ההתעשרות של היזם הנובע משיפור בדירות אלו, וזאת להבדיל משיפור בדירות מחיר מטרה שאין ליזם אפשרות לקבל בגינן תוספת שווי שכן בהתאם לתנאי המכרז קיימת התחייבות למחיר מכירה קבוע בהתאם להיקף שטח הדירה ומקדמי שווי שנקבעו במכרז.

12.27 ראוי לציין כי הסוגייה הנ"ל נדונה גם בהכרעת וויס ובהכרעת הרון והתקבלה הכרעה התואמת להכרעתי שלעיל.

**<u>הקלה לעניין קו בניין קדמי לגזוזטראות</u>** –

12.28 **מהות ומקדמי ההשבחה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה ושיעור ההשבחה בגין ההקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות.

12.29 שמאי המשיבה חילק את ההשבחה בגין אישור ההקלה לשני רכיבים: השבחה כמותית, במקרה בו לא היה ניתן לבנות מרפסות במצב הקודם (השבחה בשיעור של 100% – מעבר ממקדם שווי 0 במצב קודם למקדם שווי 0.4 במצב חדש); והשבחה איכותית, במקרה בו היה ניתן לבנות מרפסות במצב הקודם, אך בפחת תכנוני בשל מרפסות מפוצלות / מיקום פחות אסטרטגי / פונקציונליות מופחתת (השבחה בשיעור של 25% – מעבר ממקדם שווי

0.3 [8] במצב קודם למקדם שווי 0.4 במצב חדש). לעומתו, שמאי המבקשת נקט במקדם השבחה אחיד של 0.15, בהתאם להכרעת וויס.

12.30 **מקדם השבחה** – לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ונתוני התכנון והרישוי, אני סבורה כי יש לייחס לשטח גזוזטראות החורג מעבר ל-1.2 מ' מקדם השבחה אחיד, שכן הנכס נהנה מזכויות למרפסות בשני מצבי התכנון, ובתכנון מיטבי ניתן לממש את שטחי המרפסות במסגרת קווי הבניין. עם זאת, במצב החדש, אישור הקלה בקו בניין לגזוזטראות אפשר שיפור תכנון וגמישות בתכנון, ולפיכך, ההקלה משביחה.

12.31 לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15, עבור השטח החורג של הגזוזטראות בדירות המיועדות למכירה בשוק חופשי. מקדם השבחה זהה נקבע בהכרעת וויס במתחם הנדון.

12.32 **מקדם שווי מרפסות** – הובא בחשבון מקדם שווי לגזוזטראות של 0.4, בין היתר, בהתחשב בשטחן וצורתן. מקדם שווי זהה נקבע בהכרעת וויס במתחם הנדון.

12.33 **שטח לחישוב השבחה** – להלן פירוט שטחי הדירות בפרויקט (במ"ר), לרבות סימון הדירות המיועדות למכירה במסגרת "מחיר מטרה" [9]:

| קומה | בניין A | | | בניין B | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | יח"ד מס' | שטח עיקרי | שטח חורג לגזוזטרה [10] | יח"ד מס' | שטח עיקרי | שטח חורג לגזוזטרה [11] |
| קרקע | 1 | 110.24 | 0 | 1 | 110.24 | 0 |
| | 2 | 102.39 | 0 | 2 | 102.39 | 0 |
| 1 | 3 | 96.01 | 6.18 | 3 | 96.01 | 6.18 |
| | **4** | **110.58** | - | **4** | **110.58** | - |
| | 5 | 88.68 | 0 | **5** | **88.68** | - |
| | 6 | 67.40 | 0 | 6 | 67.40 | 0 |
| 2 | 7 | 96.01 | 6.18 | 7 | 96.01 | 6.18 |
| | **8** | **110.90** | - | **8** | **110.90** | - |
| | **9** | **88.10** | - | **9** | **88.10** | - |
| | **10** | **67.40** | - | **10** | **67.40** | - |
| 3 | 11 | 96.01 | 6.18 | 11 | 96.01 | 6.18 |
| | 12 | 110.90 | 7.07 | **12** | **110.90** | - |
| | **13** | **88.10** | - | **13** | **88.10** | - |
| | **14** | **67.40** | - | **14** | **67.40** | - |
| 4 | 15 | 96.01 | 6.18 | 15 | 96.01 | 6.18 |
| | 16 | 110.90 | 7.07 | **16** | **110.90** | - |
| | **17** | **88.10** | - | **17** | **88.10** | - |
| | **18** | **67.40** | - | **18** | **67.40** | - |
| 5 | 19 | 96.01 | 6.18 | 19 | 96.01 | 6.18 |
| | 20 | 110.90 | 7.07 | 20 | 110.90 | 7.07 |
| | **21** | **88.10** | - | **21** | **88.10** | - |

[8] 0.4 מקדם שווי אקו' בסיסי למרפסת x 0.75 מקדם הפחתה בגין פחת תכנוני = 0.3.
[9] בהתאם למסמך "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה" שהתקבל מטעם המבקשת.
[10] בהתאם למדידה גראפית שנערכה ע"י החי"מ מתכנית היתר הבנייה נשוא המימוש הנדון.
[11] בהתאם למדידה גראפית שנערכה ע"י החי"מ מתכנית היתר הבנייה נשוא המימוש הנדון.

| קומה | בניין A | | | בניין B | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | יח"ד מס' | שטח עיקרי | שטח חורג לגזוזטרה [10] | יח"ד מס' | שטח עיקרי | שטח חורג לגזוזטרה [11] |
| | **22** | **67.40** | - | 22 | 67.40 | 0 |
| 6 | 23 | 96.01 | 6.18 | 23 | 96.01 | 6.18 |
| | 24 | 110.90 | 7.07 | 24 | 110.90 | 7.07 |
| | **25** | **88.10** | **-** | **25** | **88.10** | **-** |
| | 26 | 67.40 | 0 | 26 | 67.40 | 0 |
| 7 | 27 | 96.01 | 6.18 | 27 | 96.01 | 6.18 |
| | 28 | 110.90 | 7.07 | 28 | 110.90 | 7.07 |
| | 29 | 88.08 | 0 | **29** | **88.08** | **-** |
| | 30 | 67.40 | 0 | 30 | 67.40 | 0 |
| 8 | 31 | 138.93 | 0 | 31 | 138.93 | 0 |
| | 32 | 147.19 | 0 | 32 | 147.19 | 0 |
| סה"כ | 32 יח"ד | 3,035.86 | 78.61 | 32 יח"ד | 3,035.86 | 64.47 |

12.34 לאור המפורט לעיל, מתקבל כי סה"כ שטח גזוזטראות חורג בדירות המיועדות לשיווק בשוק חופשי בשני הבניינים הינו 143.08 מ"ר.

**<u>הקלה לעניין גובה מבנה</u>** –

12.35 **אופן בחינת ההשבחה ומקדם השבחה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לאופן בחינת ההשבחה. שמאי המשיבה התבסס על מודל מדרגות של טווחי גובה ומקדם השבחה המביא בחשבון שוליות פוחתת, ואילו שמאי המבקשת נקט בשיעור השבחה של 1% לכל 10 ס"מ. שמאי הצדדים התבססו על הכרעות שמאים מכריעים.

12.36 הקלה בגובה הבניין ב-3 מ' אפשרה להגדיל את גובה הקומות, בהיקף כפי שיפורט בהמשך. התוספת לגובה הנטו של הקומות מהווה שיפור תכנוני התורם לשוויו של הנכס, הן ע"י יצירת תחושת רווחה והן ע"י יצירת מוצר הנתפס בשוק כיוקרתי יותר. שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה לפי מדרגות גובה, ואילו שמאי המבקשת קבע מקדם השבחה קבוע.

12.37 לצורך בחינת מקדם השבחה ראוי, בחנתי, בין היתר, הכרעות שמאים מכריעים שלהלן:

| שמאי מכריע | מועד הכרעה | גו"ח | טווח גובה קומה נטו | מקדם השבחה (לכל ס"מ גובה) |
|---|---|---|---|---|
| ארז כהן | 19/02/2023 | 6049/16 | 2.65 מ' - 2.80 מ' [12] | 0.10% |
| גיל הרצברג | 05/10/2020 | 7167/68 | 2.55 מ' - 2.78 מ' | כ-0.12% |
| אבישי זיו | 29/05/2018 | 7451/21 | 2.60 מ' - 2.75 מ' | 0.20% |
| שמואל רוזנברג | 28/08/2016 | 7174/32 | 2.51 מ' - 2.60 מ'<br>2.61 מ' - 2.80 מ'<br>2.81 מ' - 3.00 מ' | 0.30%<br>0.25%<br>0.20% |

12.38 לאור המפורט לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הובאו בחשבון מקדמי השבחה ממוצעים כדלקמן:

- תוספת גובה עד 260 ס"מ – 0.20% לכל ס"מ.
- תוספת גובה בין 260 ס"מ ל-280 ס"מ – 0.15% לכל ס"מ.
- תוספת גובה מעל 280 ס"מ – 0.10% לכל ס"מ.

[12] בהנחת עובי תקרה/רצפה של 35 ס"מ, כמו במקרה דנן.

12.39 יובהר כי איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת בהקשר לדרישת אדריכלית העיר לגובה מינימלי של קומת הלובי, שכן משאושרה ההקלה, הרי שיש לבחון את ההשבחה בגינה עפ"י הפרמטרים בתכנית הבקשה להיתר, לעומת מצב קודם, בהתאם למצב התכנון התקף.

12.40 **שטח לחישוב השבחה** – להלן פירוט שטח וגובה הדירות בפרויקט (במ"ר ובמ', בהתאמה), לרבות סימון הדירות המיועדות למכירה במסגרת "מחיר מטרה" [13]:

| קומה | בניין A | | | בניין B | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | יח"ד מס' | שטח עיקרי | גובה נטו | יח"ד מס' | שטח עיקרי | גובה נטו |
| קרקע | 1 | 110.24 | 4.38 | 1 | 110.24 | 4.38 |
| | 2 | 102.39 | | 2 | 102.39 | |
| 1 | 3 | 96.01 | 2.80 | 3 | 96.01 | 2.80 |
| | **4** | **110.58** | | **4** | **110.58** | |
| | 5 | 88.68 | | **5** | **88.68** | |
| | 6 | 67.40 | | 6 | 67.40 | |
| 2 | 7 | 96.01 | 2.90 | 7 | 96.01 | 2.90 |
| | **8** | **110.90** | | **8** | **110.90** | |
| | **9** | **88.10** | | **9** | **88.10** | |
| | **10** | **67.40** | | **10** | **67.40** | |
| 3 | 11 | 96.01 | 2.70 | 11 | 96.01 | 2.70 |
| | 12 | 110.90 | | **12** | **110.90** | |
| | **13** | **88.10** | | **13** | **88.10** | |
| | **14** | **67.40** | | **14** | **67.40** | |
| 4 | 15 | 96.01 | 2.80 | 15 | 96.01 | 2.80 |
| | 16 | 110.90 | | **16** | **110.90** | |
| | **17** | **88.10** | | **17** | **88.10** | |
| | **18** | **67.40** | | **18** | **67.40** | |
| 5 | 19 | 96.01 | 2.80 | 19 | 96.01 | 2.80 |
| | 20 | 110.90 | | 20 | 110.90 | |
| | **21** | **88.10** | | **21** | **88.10** | |
| | **22** | **67.40** | | 22 | 67.40 | |
| 6 | 23 | 96.01 | 2.80 | 23 | 96.01 | 2.80 |
| | 24 | 110.90 | | 24 | 110.90 | |
| | **25** | **88.10** | | **25** | **88.10** | |
| | 26 | 67.40 | | 26 | 67.40 | |
| 7 | 27 | 96.01 | 2.83 | 27 | 96.01 | 2.83 |
| | 28 | 110.90 | | 28 | 110.90 | |
| | 29 | 88.08 | | **29** | **88.08** | |
| | 30 | 67.40 | | 30 | 67.40 | |
| 8 | 31 | 138.93 | 3.27 | 31 | 138.93 | 3.27 |
| | 32 | 147.19 | | 32 | 147.19 | |
| חלל ח"מ | גג | --- | 3.57 | גג | --- | 3.57 |
| עובי תקרות | | --- | 3.15 | עובי תקרות | --- | 3.15 |
| סה"כ | 32 יח"ד | 3,035.86 | 34.00 | 32 יח"ד | 3,035.86 | 34.00 |

[13] בהתאם למסמך "הצהרה על דירות לפי מכרז מחיר מטרה" שהתקבל מטעם המבקשת.

12.41 בהתחשב בגובה קומות נטו כולל של 27.28 מ', בתוספת עובי רצפות/תקרות בין הקומות בסך של 3.15 מ' (= 0.35 מ' x 7 מפלסים + 0.5 מ' מפלס קומה 8 + 0.20 מ' מפלס קומת גג), מתקבל גובה כולל של 30.43 מ' (תואם לגובה מפלס הגג בבקשה להיתר).

12.42 מעיון בתכנית הבקשה להיתר בנייה, עולה כי גובה מפלס הגג הינו 30.43 מ', גובה מפלס קצה עליון של מעקה בהיקף הגג הינו 32.13 מ' (קרי, גובה מעקה של 1.7 מ') וגובה מפלס עליון של חלל חדר מדרגות הינו 34.00 מ' (קרי, חלל חדר מדרגות של 3.57 מ').

12.43 בהתחשב בגובה בניין מותר במצב הקודם של 31 מ' (פחות 3 מ' מהגובה שאושר בהקלה של 34 מ') ובהתייחס לחלק היחסי של גובה נטו של כל קומה מסה"כ גובה הקומות נטו לשימוש מיטבי, מתקבל בינוי בהתאם לגבהים שלהלן:

| קומה | בניין A | | | בניין B | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | יח"ד מס' | שטח עיקרי | גובה נטו | יח"ד מס' | שטח עיקרי | גובה נטו |
| קרקע | 1 | 110.24 | 3.90 | 1 | 110.24 | 3.90 |
| | 2 | 102.39 | | 2 | 102.39 | |
| 1 | 3 | 96.01 | 2.49 | 3 | 96.01 | 2.49 |
| | **4** | **110.58** | | **4** | **110.58** | |
| | 5 | 88.68 | | **5** | **88.68** | |
| | 6 | 67.40 | | 6 | 67.40 | |
| 2 | 7 | 96.01 | 2.58 | 7 | 96.01 | 2.58 |
| | **8** | **110.90** | | **8** | **110.90** | |
| | **9** | **88.10** | | **9** | **88.10** | |
| | **10** | **67.40** | | **10** | **67.40** | |
| 3 | 11 | 96.01 | 2.40 | 11 | 96.01 | 2.40 |
| | 12 | 110.90 | | **12** | **110.90** | |
| | **13** | **88.10** | | **13** | **88.10** | |
| | **14** | **67.40** | | **14** | **67.40** | |
| 4 | 15 | 96.01 | 2.49 | 15 | 96.01 | 2.49 |
| | 16 | 110.90 | | **16** | **110.90** | |
| | **17** | **88.10** | | **17** | **88.10** | |
| | **18** | **67.40** | | **18** | **67.40** | |
| 5 | 19 | 96.01 | 2.49 | 19 | 96.01 | 2.49 |
| | 20 | 110.90 | | 20 | 110.90 | |
| | **21** | **88.10** | | **21** | **88.10** | |
| | **22** | **67.40** | | 22 | 67.40 | |
| 6 | 23 | 96.01 | 2.49 | 23 | 96.01 | 2.49 |
| | 24 | 110.90 | | 24 | 110.90 | |
| | **25** | **88.10** | | **25** | **88.10** | |
| | 26 | 67.40 | | 26 | 67.40 | |
| 7 | 27 | 96.01 | 2.52 | 27 | 96.01 | 2.52 |
| | 28 | 110.90 | | 28 | 110.90 | |
| | 29 | 88.08 | | **29** | **88.08** | |
| | 30 | 67.40 | | 30 | 67.40 | |
| 8 | 31 | 138.93 | 2.91 | 31 | 138.93 | 2.91 |
| | 32 | 147.19 | | 32 | 147.19 | |
| חלל ח"מ | גג | --- | 3.57 | גג | --- | 3.57 |
| עובי תקרות | | --- | 3.15 | עובי תקרות | --- | 3.15 |
| סה"כ | 32 יח"ד | 3,035.86 | 31.00 | 32 יח"ד | 3,035.86 | 31.00 |

12.44 להלן טבלה המרכזת את השינוי שחל בגובה הקומות בין שני מצבי התכנון, בכל אחד משני הבניינים A ו-B, ומקדם ההשבחה הרלוונטי לכל קומה כפונקציה של הפרש הגובה:

| קומה | בניין A - יח"ד מס' | בניין B - יח"ד מס' | גובה נטו | | | מקדם השבחה משוקלל |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מצב חדש | מצב קודם | הפרש | |
| קרקע | 1 | 1 | 4.38 | 3.90 | 0.48 | 0.0096 [14] |
| | 2 | 2 | | | | |
| 1 | 3 | 3 | 2.80 | 2.49 | 0.31 | 0.052 |
| | **4** | **4** | | | | |
| | 5 | **5** | | | | |
| | 6 | 6 | | | | |
| 2 | 7 | 7 | 2.90 | 2.58 | 0.32 | 0.044 |
| | **8** | **8** | | | | |
| | **9** | **9** | | | | |
| | **10** | **10** | | | | |
| 3 | 11 | 11 | 2.70 | 2.40 | 0.30 | 0.055 |
| | 12 | **12** | | | | |
| | **13** | **13** | | | | |
| | **14** | **14** | | | | |
| 4 | 15 | 15 | 2.80 | 2.49 | 0.31 | 0.052 |
| | 16 | **16** | | | | |
| | **17** | **17** | | | | |
| | **18** | **18** | | | | |
| 5 | 19 | 19 | 2.80 | 2.49 | 0.31 | 0.052 |
| | 20 | 20 | | | | |
| | **21** | **21** | | | | |
| | 22 | **22** | | | | |
| 6 | 23 | 23 | 2.80 | 2.49 | 0.31 | 0.052 |
| | 24 | 24 | | | | |
| | **25** | **25** | | | | |
| | 26 | 26 | | | | |
| 7 | 27 | 27 | 2.83 | 2.52 | 0.31 | 0.049 |
| | 28 | 28 | | | | |
| | 29 | **29** | | | | |
| | 30 | 30 | | | | |
| 8 | 31 | 31 | 3.27 | 2.92 | 0.35 | 0.035 |
| | 32 | 32 | | | | |
| סה"כ | 32 יח"ד | 32 יח"ד | 27.28 | 24.28 | 3.00 | --- |

12.45 להלן ריכוז השטחים הרלוונטיים לאומדן ההשבחה:

| קומה | בניין A - יח"ד מס' | שטח רלוונטי להשבחה | בניין B - יח"ד מס' | שטח רלוונטי להשבחה | סה"כ שטח השבחה אקו'[15] |
|---|---|---|---|---|---|
| קרקע | 1 | 110.24 | 1 | 110.24 | 4.082 |
| | 2 | 102.39 | 2 | 102.39 | |
| 1 | 3 | 96.01 | 3 | 96.01 | 21.606 |
| | **4** | **-** | **4** | **-** | |

[14] מקובל עליי המקדם שנקבע בשומת המשיבה לעניין קומה זו.
[15] בהתאם לחישוב: מקדם השבחה משוקלל לקומה (שנקבע לעיל) x סה"כ שטח רלוונטי להשבחה בקומה.

| קומה | בניין A - יח"ד מס' | שטח רלוונטי להשבחה | בניין B - יח"ד מס' | שטח רלוונטי להשבחה | סה"כ שטח השבחה אקו'[15] |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5 | 88.68 | **5** | - | |
| | 6 | 67.40 | 6 | 67.40 | |
| 2 | 7 | 96.01 | 7 | 96.01 | 8.449 |
| | **8** | - | **8** | - | |
| | **9** | - | **9** | - | |
| | **10** | - | **10** | - | |
| 3 | 11 | 96.01 | 11 | 96.01 | 16.661 |
| | 12 | 110.90 | **12** | - | |
| | **13** | - | **13** | - | |
| | **14** | - | **14** | - | |
| 4 | 15 | 96.01 | 15 | 96.01 | 15.752 |
| | 16 | 110.90 | **16** | - | |
| | **17** | - | **17** | - | |
| | **18** | - | **18** | - | |
| 5 | 19 | 96.01 | 19 | 96.01 | 25.023 |
| | 20 | 110.90 | 20 | 110.90 | |
| | **21** | - | **21** | - | |
| | **22** | - | 22 | 67.40 | |
| 6 | 23 | 96.01 | 23 | 96.01 | 28.528 |
| | 24 | 110.90 | 24 | 110.90 | |
| | **25** | - | **25** | - | |
| | 26 | 67.40 | 26 | 67.40 | |
| 7 | 27 | 96.01 | 27 | 96.01 | 31.198 |
| | 28 | 110.90 | 28 | 110.90 | |
| | 29 | 88.08 | **29** | - | |
| | 30 | 67.40 | 30 | 67.40 | |
| 8 | 31 | 138.93 | 31 | 138.93 | 20.028 |
| | 32 | 147.19 | 32 | 147.19 | |
| סה"כ | 32 יח"ד | 2,104.28 | 32 יח"ד | 1,773.12 | 171.327 |

12.46 לאור המפורט לעיל מתקבל כי סה"כ שטח דירות לחישוב ההשבחה בשני הבניינים הינו 3,877.40 מ"ר, ובהתייחס למקדם השבחה רלוונטי משוקלל לכל קומה, מתקבלת תוספת שטח מבונה אקו' כוללת של כ-171.3 מ"ר.

**<u>ערכי שווי</u>** –

12.47 בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה שיש להביא בחשבון בנכס הנדון נכון למועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה, בעוד ששמאי המבקשת טען לשווי של 5,320 ₪ למ"ר מבונה, המבוסס על שווי בסיסי למ"ר מבונה של 5,600 ₪ והתאמה למיקום בסמוך לבית קברות לפי מקדם 0.95 (הפחתה בשיעור של 5%).

12.48 במהלך הדיון ציין שמאי המשיבה כי השווי מבוסס על הכרעת וויס, בה נקבע שווי של 5,600 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע 28/05/2024, קרי כשנה טרם המועד הקובע דנן (22/04/2025).

12.49 כתמיכה בטיעונו לעניין הפחתה בגין קרבה לבית קברות, שמאי המבקשת הפנה להכרעת לילך בן פורת, מיום 03/07/2024, בנכס הידוע כתת-חלקה 16 בגו״ח 10743/73, והממוקם ברחוב שאול המלך 13 בחיפה (להלן: ״הכרעת בן פורת״), בה נקבע מקדם התאמה בגין סמיכות לבית קברות של 0.9 (משקף הפחתה בשיעור של 10%) המגלם את השפעת בית קברות הגובל בנכס בשטח ענק של כ-600 דונם, על שווי הנכס בשל 3 אלמנטים: נוף, אקוסטיקה ותנועה ונגישות.

12.50 בהכרעת בן פורת, נקבע כי סמיכות הדירות לבית קברות פוגעת בשווין בשל ביקוש נמוך יחסית לדירות. בשומה מכרעת, מיום 18/05/2023, לנכס הידוע כגו״ח 10743/73/5, קבעה השמאית בן פורת את שיעור ההפחתה בגין קרבה לבית קברות לפי 10%, וזאת בהתבסס על סקר עסקאות השוואה של פרויקטים הסמוכים לבית קברות לעומת פרויקטים רחוקים מבית קברות וכן על בסיס שומות מכריעות.

12.51 שמאי המבקשת הוסיף כי בשומתו נקבע שיעור הפחתה של 5%, לעומת שיעור הפחתה בהכרעת בן פורת בשיעור של 10%, זאת בהתחשב, בין היתר, בעובדה כי בית העלמין לא פעיל מבחינת הלוויות, מסיבות של מקום, אך אזכרות כן מתקיימות בו, וכן כי, מחד, רק חלק מהדירות במגרש ייבנו בחשיפה לבית העלמין, ומאידך, ההפחתה לא מתייחסת רק להשפעת החשיפה אלא גם להשפעות של אקוסטיקה ונגישות, בהתאם להכרעת בן פורת.

12.52 להלן ערכי שווי שנקבעו בהכרעות קודמות במתחם הנדון:

| שמאית מכריעה | מועד הכרעה | מגרש עפ״י תמל/1048 | מועד קובע | שווי מ״ר מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | עבור בינוי סטנדרטי של 3-4 יח״ד בקומה | עבור צפיפות של 5 יח״ד בקומה |
| הכרעת וויס | 25/03/2025 | 108 | 28/05/2024 | 5,600 ₪ | 4,985 ₪ |
| הכרעת הרון | 12/10/2025 | 109 | 10/12/2024 | [16] 5,770 ₪ | [17] 5,135 ₪ |

12.53 לאור ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שלעיל, בהתאמה למועד הקובע במקרה דנן (22/04/2025), כ-11 חודשים לאחר המועד הקובע בהכרעת וויס, מצאתי לנכון לקבוע שווי בנכס הנדון של 5,900 ₪ למ״ר מבונה (ללא הפחתה לצפיפות) [18] ושל 5,260 ₪ למ״ר מבונה (כולל הפחתה לצפיפות) [19], נכון למועד הקובע.

12.54 לעניין המחלוקת בין הצדדים בנוגע להתאמה בגין מיקום הנכס בסמיכות לבית עלמין, מקובל עליי טיעון שמאי המבקשת להפחתה בשיעור של 5%, שכן מחד, המגרש הנדון, בשונה מהמגרשים נשוא הכרעות וויס והרון, מצוי בסמיכות לבית העלמין ולחלק מהדירות שייבנו בו (הפונות לחזית המגרש הדרומית) יהיה נוף לכיוון בית העלמין,

[16] 5,600 ₪ למ״ר מבונה עפ״י הכרעת וויס, בתוספת של כ-3%.
[17] 4,985 ₪ למ״ר מבונה עפ״י הכרעת וויס, בתוספת של כ-3%.
[18] 5,600 ₪ למ״ר מבונה עפ״י הכרעת וויס, בתוספת של כ-5.5%.
[19] 4,985 ₪ למ״ר מבונה עפ״י הכרעת וויס, בתוספת של כ-5.5%.

ומאידך, קיימת רצועת שצ"פ החוצצת בין המגרש הנדון לבין בית העלמין, וכן, כאמור, רק לחלק מהדירות במגרש יהיה נוף לכיוון בית העלמין. חיזוק להכרעתי הנ"ל, אני מוצאת בהכרעות שמאים מכריעים אשר דנו בסוגייה האמורה וקבעו כדלקמן:

| שמאי/ת מכריע/ה | מועד הכרעה | גו"ח | מיקום | שיעור הפחתה בגין סמיכות לבית עלמין |
|---|---|---|---|---|
| בועז ברזילי | 05/11/2025 | 3700/38 | מתחם תמל/3003, רחובות | 10% |
| מישל אשור | 27/03/2025 | 3692/39 | מתחם תמל/3003, רחובות | 8% |
| לילך בן פורת | 03/07/2024 | 10743/73 | שאול המלך 13, חיפה | 10% |
| בועז קוט | 15/05/2020 | 30919/2 | ג'בל מוכבר, ירושלים | 15% |
| נאוה סירקיס | 31/07/2019 | 30278/15 | בית צפאפא, ירושלים | 5% |

12.55 בנוסף, יובהר כי שיעור ההפחתה שנקבע לעיל (5%), מביא בחשבון, בין היתר, מחד, את הטענה כי בית הקברות אינו פעיל בשל חוסר מקום (כמוסכם ע"י הצדדים), ומאידך, מביא בחשבון כי מתקיימות אזכרות בבית הקברות.

12.56 לאור האמור והמפורט לעיל, הובא בחשבון שווי בנכס הנדון, כולל התאמה למיקום בקרבת בית עלמין, של 5,600 ₪ למ"ר מבונה (ללא הפחתה לצפיפות) [20] ושל 5,000 ₪ למ"ר מבונה (כולל הפחתה לצפיפות) [21].

12.57 **תחשיב ההשבחה:**

| מהות הקלה | שטח, מ"ר | מקדם שווי | מקדם השבחה | שווי מ"ר מבונה | השבחה, במעוגל |
|---|---|---|---|---|---|
| תוספת גובה | 171.30 | 1.00 | --- | 5,000 ₪ | 856,500 ₪ |
| קו בניין לגזוזטראות | 143.08 | 0.40 | 0.15 | 5,600 ₪ | 48,074 ₪ |
| **סה"כ ההשבחה** | | | | | **904,574 ₪** |

[20] 5,900 ₪ x 0.95 מקדם התאמה למיקום = כ-5,600 ₪ למ"ר מבונה.
[21] 5,260 ₪ x 0.95 מקדם התאמה למיקום = כ-5,000 ₪ למ"ר מבונה.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין


13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

| מהות | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| הקלות | 22/04/2025 | ₪ 904,574 | ₪ 452,287 |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה