לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

לכבוד:

רבקה חלפון

באמצעות השמאי רם מילוא

דוא"ל: rammilo85@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה

באמצעות השמאי עמית זיו

דוא"ל: amitziv40@gmail.com

א.ג.נ,

**שומה מכרעת**

**רח' ארלוזורוב 32, נאות גנים, נתניה**

**גוש: 8217, חלקה: 119, תת חלקה: 1**

## 1. מטרת השומה

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

## 2. מועדים

### 2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 12/11/1982 - 15 יום מאישור תוכנית נת/366/א'
- ✓ 26/11/1998 - 15 יום מאישור תוכנית נת/7/400/97א'
- ✓ 27/10/2008 15 יום מאישור תוכנית 366/ד
- ✓ 08/06/2020 - 15 יום מאישור תוכנית נת/7/400/ח

### 2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 09/12/2024 בנוכחות שמאי הצדדים.

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

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

### 2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום שני 24/03/2025 ללא נוכחות הצדדים.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 3. מסמכים שהוצגו בפני

### 3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה באמצעות השמאי עמית זיו מיום 04/12/2024.
- ✓ מייל התייחסות לאחר פרוטוקול הדיון מיום 17/12/2024.

### 3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 16/06/2024 שנערכה ע"י השמאי עמית זיו.
- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי רם מילוא מיום 07/11/2024.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת הוועדה המקומית לתו"ב נתניה מיום 14/07/2024.
- ✓ נסח טאבו לגו"ח 8217/119 תת חלקה 1 מיום 07/11/2024.
- ✓ הסכם מכר מיום 30/06/2019.
- ✓ צו רישום + תשריט בית משותף לחלקה 119 בגוש 8217.
- ✓ תכנית והיתר בניה מס' 4616 מיום 22/02/1957.
- ✓ תכנית והיתר בניה מס' 7777 מיום 30/12/1965.
- ✓ התייחסות לאחר פרוטוקול הדיון מיום 15/12/2024.
- ✓ הסכם בית כנסת מיום 23/7/1962

## 4. פרטי המקרקעין

| | |
|---|---|
| גוש: | 8217 |
| חלק מחלקה: | 119 |
| תת חלקה | 1 |
| שטח חלקה רשום: | 1,202 מ"ר |
| שטח רשום: | 53.77 מ"ר |
| כתובת: | רח' ארלוזורוב 32, נאות גנים, נתניה |
| מהות הנכס: | יחידה צמודת קרקע במבנה דו משפחתי |
| זכויות: | חכירה מהוונת |
| סוג המימוש: | מכר |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנישום מצוי ברחוב ארלוזורוב 32, שיכון ותיקים (נאות גנים), נתניה.

שיכון ותיקים הינה שכונה הממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר נתניה, מזרחית לכביש מספר 2, ודרומית לכביש מס' 57 (צומת שרון). שיכון ותיקים מכיל בתוכו גם את שכונת נתניה הירוקה, עמליה וכן את שכונת משכנות זבולון שנחשבת חדשה. השכונה הינה מהוותיקות בעיר ומאופיינת בבתים צמודי קרקע ותיקים.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם כאמור ברח' ארלוזורוב אשר הינו רחוב דו סיטרי, הממוקם בחלק הדרומי של השכונה. בשכונה קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

### 5.2 תיאור הנכס

הנכס הנישום מהווה תת חלקה 1 מחצית דרום מערבית של חלקה 119 בגוש 8217.

החלקה ממוקמת בעברו המזרחי של הרחוב בשטח רשום של 1,202 מ"ר, צורתה דמוית מלבן.

על החלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי ותיק, תת חלקה 1 בשטח 601 מ"ר (לפי חלק יחסי ברכוש המשותף) כולל את היח' הדרום מערבית במבנה הבנוי בלוקים ובטון וגג רעפים ומצבו הפיזי תואם את גילו, שטח בנוי בהתאם למדידה מאתר simplex הינו כ- 100 מ"ר.

בעורף המגרש בנוי בית כנסת "שערי צדק", המבנה בנוי אבן ובעל גג רעפים הכולל קומת קרקע בעלת חלל כפול, קומת גלריה תא שירותים ומחסן. בית הכנסת כולל את כל המאפיינים של בית כנסת קהילתי פעיל ובו כ- 120 מושבים.

הגישה לבית הכנסת כיום דרך רחוב אינגריד ברגמן (רחוב צדדי ושקט) הממוקם מדרום מערב לחלקה.

עפ"י היתר הבניה שטח בית הכנסת כ- 88 מ"ר + תא שירותים ועזרת נשים/סוכה כ- 24 מ"ר, סה"כ השטח הבנוי כ-112 מ"ר, בפועל הורחב בית הכנסת לכיוון מערב ושטחו כ- 200 מ"ר.




סימון מיקום חלקה 119 על רקע צילום שכונת שיכון ותיקים - מתוך אתר Simplex



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 6. מצב משפטי

### 6.1 נסח רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/11/2024 רשומות זכויות הבעלות בתת חלקה 1 חלקה 119 בגוש 8217 ע"ש: קרן קיימת לישראל – בשלמות.

זכויות חכירה רשומות ע"ש:

| | |
|---|---|
| חלפון ישעיהו | (1/6) |
| **חלפון מיכאל** | **(1/24)** |
| בן חור אליעזר | (1/24) |
| חלפון אסתר | (1/6) |
| חלפון רבקה | (1/6) |
| חלפון בנימין | (1/6) |
| **חלפון יהודה** | **(1/8)** |
| הורנשטין עדי | (1/8) |

זכויות חכירה מהוונת עד ליום 30/09/2049 בתנאי שטר מקורי ושטרות תיקון בהתאם לרשום בנסח הרישום.

שטח תת חלקה 1 הרשום: 53.77 מ"ר.

שטח החלקה הרשום: 1,202 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 1/2.

הערות:

- בתאריך 08/12/2021 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חלפון רבקה על החכירה של חלפון מיכאל וחלפון יהודה.
- נרשמו מס' הערות צו עיקול על החכירה של חלפון מיכאל.

### 6.2 תיק בית משותף

הוצג בפני תשריט בית משותף לפיו זוהה הנכס הנישום כתת חלקה 1

שטח: 53.77 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 1/2

### 6.3 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 30/06/2019 אשר נחתם בין ירדן חלפון ומיכאל חלפון (המוכרים) לבין רבקה חלפון (הקונה) לפיו נמכרו זכויות המוכרים המהוות חלק מתת חלקה 1 בחלקה 119 בגוש 8217.

### 6.4 הסכם להקמת בית כנסת

הוצג בפני הסכם בין הסתדרות אגודת ישראל נתניה ובין אברהם חלפון מתאריך 23/07/1962 לפיו נותן בזאת מר חלפון את הסכמתו הגמורה כי ההסתדרות תקים על המגרש צריף שישמש בית כנסת של ההסתדרות.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 7. מצב תכנוני

### 7.1 מצב קודם

7.1.1 להלן התוכנית הרלוונטית להכרעה החלה על הנכס במצב הקודם:

| תוכנית בתוקף | שם/עיקרי התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| נת/366 | הקמת שיכון לפועלים מאורגנים ועולים חדשים | 03/01/1952 | 207 |

7.1.2 תוכנית נת/366

בהתאם לתוכנית זו החלקה הנדונה סווגה בייעוד אזור מגורים קומה אחת.

טבלת זכויות הבניה:

| אזור | שטח מגרש מינימלי | אחוזי בניה מקסימום | גובה בניין | בנייני עזר | קווי בניין | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| מגורים צבע כתום | 1,000 | 15% ולא יותר מ- 160 מ"ר | קומה אחת | 5% (מקסימום 50 מ"ר) | לפי תשריט | 3 מ' | 8 מ' |

### 7.2 מצב חדש

7.2.1 להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

| תוכניות בתוקף | שם/עיקרי התוכנית | פרסום למתן תוקף | י.פ. תוקף |
|---|---|---|---|
| נת/366א' | תיקון לתוכנית מפורטת נת/366 | 28/10/1982 | 2861 |
| נת/93/7/400 | בריכות שחייה | 15/08/1996 | 4436 |
| נת/97/7/400/א | עליות גג | 11/11/1998 | 4696 |
| נת/366/ ד | תוכנית מתאר מקומית נת/366 ד' נאות גנים | 12/10/2008 | 5857 |
| נת/מק/366/ה | | 25/04/2018<br>17/09/2018 | 7775<br>עיתונים |
| נת/7/400/ח<br>408-0641191 | מרתפים במגורים צמודי קרקע | 06/05/2020<br>14/05/2020 | 8843<br>עיתונים |

7.2.2 תוכנית נת/366/א

מטרת התוכנית, הגדלת שטח יח"ד הבודדות ולא את מספרן מבלי לפגוע ברווחת הציבור.

זכויות הבניה:



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

| אזור | שטח מגרש מינימלי | אחוזי בניה מקסימום | גובה בניין | בנייני עזר | קווי בניין | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| מגורים צבע כתום | 1,000 | 20% בק"ק ולא יותר מ- 25% על כל החלקה סה"כ- 250 מ"ר | 2 קומות 2 יח"ד בדו משפחתי | 5% (מקסימום 50 מ"ר) | לפי תשריט | 3 מ' | 8 מ' |

7.2.3 <u>נת/93/7/400</u>

מטרת התוכנית "קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחייה".

הוראות התוכנית, כוללות בין השאר את ההנחיות הבאות:

- תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בבתים חד ודו משפחתיים באזור מגורים:
  בשטח חצר המגרש/ על גג הבניין או החניה /במרתף הבניין.
- גודלה המירבי של הבריכה יהיה 10% משטח המגרש או 100 מ"ר הגבוה מבין שניים.
- העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.8 מ'.
- לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי ששטחו יהיה עד 5 מ"ר במסגרת שטחי שירות.
- התקנת מקפצות אסורה.

7.2.4 <u>תוכנית נת/97/7/400/א</u>

<u>מטרות התוכנית:</u>

להגדיר זכויות בניה והוראות בנייה לעליות גג.

<u>הוראות הבנייה:</u>

בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י התוכנית החלה במקום בתנאים הבאים:

1. הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה. לא תותר גישה נפרדת לעליית הגג.
2. תחילת שיפועו של הגג לא תהיה גבוהה מ- 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.
3. בבתים צמודים תוצג חזית אחידה מחייבת.
4. עליית הגג תהיה כלואה בחלל גג ששיפועו 45-30 מעלות.
5. תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג בתנאי שתוצג חזית אחידה לבתים הצמודים אם ישנם.
6. מע' סולריות של הבניין ישולבו בגג המבנה כך שדוד המערכת הסולרית ישולב בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג במקום המתאים.
7. חומרי הגמר ועיצוב תוספת הבנייה יותאמו לחומרים והעיצוב הקיימים במבנה.
8. במתחמים בהם קיימת תוכנית עיצוב ארכיטקטוניות בהם הקמת עליית הגג תשנה העיצוב המאושר תותר הקמת עליית הגג בכפוף לפרסום הקלה.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

7.2.5 נת/366/ ד'

בהתאם לתוכנית זו החלקה הנדונה סווגה בייעוד אזור מגורים מיוחד – 4 יח"ד למגרש.

מטרות התכנית:

שינוי תוכנית נת/366 על תיקוניה במטרה לאפשר תוספת מגורים מ 2033 ל 3245 יח"ד במסגרת השכונה הקיימת לבנייה צמודת קרקע בצפיפות ממוצעת של כ- 4 יח"ד לדונם ע"י:

א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ואזור חקלאי לאזור מגורים 4 יח"ד, מגורים 3 יח"ד ומגורים 6 יח"ד.

ב. שינוי יעוד ממלאכה למסחר וקביעת הוראות בניה לשטחי המסחר.

ג. תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד לדונם, ל – 3 יח"ד למגרש (באזור מגורים 3 יח"ד), ל- 4 יח"ד למגרש (באזור מגורים 4 יח"ד), ול- 6 יח"ד למגרש, (באזור מגורים 6 יח"ד) סה"כ מס' יח"ד 3245.

ד. הגדלת מס' קומות מ- 2 ק' ל 3 ק (באזור מגורים 3 ו- 4 יח"ד) ומ- 2 ק' ל- 4 ק' (באזור מגורים 6 יח"ד).

ה. הגדלת שטחים עיקריים וקביעת שטחי שירות

ו. קביעת שטחים למרתפים

ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה

ח. קביעת אחוזי בניה לשב"צים

ט. שינוי קווי בניין קדמיים, צדדים ואחוריים

י. קביעת תנאים ודרישות לביצוע

יא. קביעת מבנים להריסה

יב. שיפור מערכת הדרכים באמצעות הרחבות דרכים וביטול קטעי דרכים קיימות, שיפורים גאומטריים, חיבור לעוקף נתניה מזרח, המשך כביש עוקף שכונתי ושינוי מעמד דרכים (ודרכים משולבות ושבילים)

טבלת זכויות:

| יעוד האזור | שטח האזור | מס' יח"ד למגרש | מס' קומות | מס' יח"ד כולל | שטח בניה עיקרי % | שטח שירות (מ"ר) | תכסית | קווי בניין | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מגורים 4 יח' למגרש | 567.712 | 4 יח'/דונם ועד 4 יח' מגרש | 3+ מרתף | 2,160 | 60% על קרקע 10% תת קרקעי | 40 מ"ר/יח' על קרקעי 30% תת קרקעי | עד 40% בנוי לפחות 30% גנון | ע"פ ס' 12 | חזית מסחרית תשריט ר' הערב ח' |

הערות:

א. הריסת כל המבנים על החלקה ו/או בניה משותפת של יותר מ- 2 יח"ד – תוספת 5% לשטח העיקרי.

ב. בניה משותפת בשתי חלקות צמודות או יותר – תוספת 10% לשטח העיקרי, בתנאי אחוד חלקות.

ג. חניה תת קרקעית – תוספת 10% לשטחים העיקריים תת קרקעי.

ד. הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי – עד 2 מ'.

ה. במגרשים בהם קיימת הפקעה תוספת 10% לשטח עיקרי.

ו. שטחי הגשר נכללים בשטח השירות. צמוד למגרש, לפי יחס שטח המגרשים.

ז. שטח דרכים כולל: דרכים קיימות/דרכים מוצעות/הרחבת דרכים, שבילים ודרכים משולבות.

ח. בגוש 8217 במגרשים 2 ו 2011 חזית מסחרית סה"כ שטח בניה עיקרי שירות- 100 מ"ר למגרש.

ט. ביעוד שב"צ תכליות ומספר קומות לפי טבלת רשימת תכליות לצרכי ציבור. תותר הקמת מרתפים לפי סעיף 25 ד'.

י. במגרשים שבהם תותר חזית מסחרית לפי סעיף 22 ח' – שטח בניה עיקרי + שירות – 120 מ"ר למגרש.

יא. במגרש 1205 יותר קיוסק חד קומתי בשטח של יעלה על 35 מ"ר – עיקרי + שירות.

יב. בחווה החקלאית קווי בניין ע"פ בינוי לא יחרגו מ 45 מ' מציר הדרך (57) לבינוי חדש ו- 36 מ' מציר הדרך לבינוי קיים.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

עיקרי הוראות בנוי ועיצוב ופיתוח לאזורי מגורים:

א. בקשה להיתר בניה לתוספת יח"ד תהיה מלווה בהגשת תכנית בינוי ופתוח מפורטת, מחייבת לכל החלקה לעניין מס' מבנים, העמדת כל המבנים העתידיים בחלקה, העמדת החניות ודרכי גישה הפנימיות, גובה גגות, כניסות לבתים שיפועי קרקע מתוכננים בחלקה, אופן ניקוז המים מתחומי החלקה וחיבורים לביוב.

ב. הוראות הבינוי והפיתוח לחלקה יאושרו ע"י הוועדה המקומית ויהיו מחייבים, תכנית הבינוי והפיתוח תקבע הוראות מפורטות ופרטים לעניין הגגות, הגדרות, חומרי גמר, פרגולות, מתקנים טכניים, מבנה חניה, מעקות וכיו"ב.

ג. אופן הבינוי ייקבע עבור כל חלקה בשלמות על פי סעיפים א' וב' כאשר תתאפשר הצמדת מבנים בקו בניין צדדי ו/או אחורי אפס, בקיר אטום ליח"ד האחורית.

7.2.6 נת/מק/366/ה

ביטול הוראות בדבר הכנת תוכנית בינוי כתנאי להיתר בניה, קביעת הוראות ביוני במקרים בהם מבוקשת תוספת יח"ד ושינוי קווי בניין לשב"צ.

7.2.7 תוכנית 408-0641191 – (נת/7/400/ח)

מטרת התוכנית:

קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר.

שימושים:

כל השימושים העיקריים ושטחי שירות המותרים למגורים.

הוראות הבינוי:

1. קומות - תותר קומת מרתף אחת עד לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.
2. שטחי בנייה -

א. שטחי הבנייה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי למעט שטחי שירות כמוגדר בתקנות, אך שטחי השירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתוכנית זו מתוך סך שטחי השירות שנקבעו.

ב. גודל שטחי השירות עבור מחסן, ממ"ד וחניה לא יעלה על הקבוע בטבלה 5, אולם תוכנית זו אינה פוגעת בשטחי שירות שהותרו בתוכניות אחרות.

ג. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא על חשבון שטחים עיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבנייה העל קרקעיים וללא שינוי בסה"כ שטחי השירות שנקבעו בתוכנית, למעט הקמת חניה מקורה שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.

3. הוראות נוספות:

תותר תוספת קומת מרתף בתנאים הבאים:

א. המרתף יחובר לקומות שמעל במדרגות פנימיות מתוך המבנה.

ב. לא תותר הקמת יח"ד נפרדת במרתף.



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

ג. עמידה בהנחיות ניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.2.

4. יותר קו בניין אפס צדדי ואחורי עבור חניה בלבד.

5. לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, ניוד כזה ייחשב כסטייה ניכרת, למעט השטחים החלופיים המוגדרים בתוכנית זו.

6. תותר כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית.

זכויות והוראות בניה:

שטחי בניה:

שטח עיקרי במרתף - עד לקונטור המבנה.

שטחי שירות במרתף - עד לקונטור המבנה לפי פירוט הבא:

מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

חניה בשטח של 30 מ"ר ליח"ד.

ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

הערה: שטחי השירות יהיו חליפיים מעל או מתחת לקרקע.

7.2.8 סיכום מידע תכנוני

| | |
|---|---|
| שטח החלקה הרשום: | 1,202 מ"ר |
| כתובת: | ארלוזורוב 32, נתניה. |
| ייעוד: | אזור מגורים מיוחד – 4 יח"ד למגרש. |
| מגרש מינימאלי: | 1,000 מ"ר |
| מס' יח"ד מקסימלי: | 4 יח"ד למגרש. |
| שטח עיקרי: | 60% על קרקעי. |
| שטח שירות: | 40 מ"ר/יח' על קרקעי. |
| תכסית: | עד 40% בנוי לפחות 30% גינון. |
| שטח מרתף: | בתכסית קומה כשטח עיקרי עם כניסה נפרדת. |
| חניה: | 30 מ"ר לכל יח"ד (כלול בשטחי השירות). |
| מס' קומות: | מרתף + 3 קומות + עליית גג |
| קווי בניין: | קדמי 5 מ', צדדי ואחורי 0 או 3 מ'. |

## 7.3 רישוי

7.3.1 היתר מס' 4081

היתר בניה מס' 4081 מיום 19/08/1954 בניה חדשה.

7.3.2 היתר מס' 4616

היתר בניה מס' 4616 מיום 22/02/1957 לפיו הותרה תוספת של 43.6 מ"ר + 14.56 מ"ר מרפסת למבנה קיים.

7.3.3 היתר מס' 7777

היתר בניה מס' 7777 מיום 30/12/1965 לפיו הותרה בנית בית כנסת בשטח של 88 מ"ר.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין תוכניות הבניה כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | שומת המשיבה | | שומת המבקשת | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה מלאה | השבחה חלקית (1/6) | השבחה מלאה | השבחה חלקית (1/6) |
| נת/366/א | 12/11/1982 | ₪ 42 | ₪ 7 | ₪ 27.13 | ₪ 4.52 |
| נת97/7/400 א' | 26/11/1998 | ₪ 36,000 | ₪ 6,000 | ₪ 30,209 | ₪ 5,000 |
| נת/366/ד' | 27/10/2008 | ₪ 436,000 | ₪ 72,710 | ₪ 213,741 | ₪ 35,624 |
| נת/7/400/ח | 08/06/2020 | ₪ 48,500[1] | ₪ 8,084 | לא חייב | |

## 9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

### 9.1 השבחה בגין תוכנית נת/366/א' (מועד קובע 12/11/1982)

9.1.1 שמאי המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה

תוספת שטח הגדלת זכויות בניה שטח עיקרי 25%, תכסית 20%, סה"כ שטח בניה מקסימלי של 125 מ"ר ליחידה.

במצב הקודם נלקח בחשבון השטח הבנוי הקיים ע"פ היתר.

9.1.1.2 סוגיית השפעת בית הכנסת

שמאי המבקשת טוען כי מאחר וקיים בית כנסת הניצב על החלקה יש לתת הפחתה של 10% בגין קירבה למבנה ציבור.

אין לבצע הפחתה מהשווי, הקרקע עליה ניצב כיום בית הכנסת הנה קרקע ביעוד מגורים ולא ביעוד ציבורי, בהתאם להוראות התב"ע אין אפשרות לבניית מבנה ציבור.

הקמת בית הכנסת בשנת 1965 נעשה על דעת בעלי הזכויות במקרקעין ובהסכמתם. לא מדובר בהחלטה בכפייה של הרשות המקומית אלא החלטה אישית של בעל הזכויות במקרקעין שבאפשרותו גם לסיים את פעילותו של בית הכנסת.

לא הגיוני שבעל זכות במקרקעין שהחליט מרצונו להקים בית כנסת יבקש מהרשות המקומית שתתחשב בו ויקבל מס מופחת מהרשות בגין החלטה אישית שלו להקמת מבנה ציבור.

לאור זאת אין מקום להביא הפחתה בגין קיומו של בית כנסת בעורף החלקה.

9.1.1.3 מקדמים

הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 עבור עלויות התאמה ושוליות.

[1] בתגובה לשומה אחרת הוסכם כי בעקבות הסכם המכר מיום 30/06/2019 אין לחייב בגין תכנית נת/7/400/ח מיום 08/06/2020.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.1.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

שווי מ״ר מבונה הינו 3.4 ₪

9.1.1.5 <u>תחשיב</u>

שטח המגרש ← 601 מ״ר

שטח הבית הבנוי ← 100.5 מ״ר ברוטו

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח אקו' |
| שטח עיקרי | 100.5 | 1 | 100.5 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| מבנה בית כנסת | 88 | | |
| חצר | 387.5 | 0.2 | 77.5 |
| סה״כ שטח אקו' | | | 190.5 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 3.4 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | 647.7 ₪ |

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח אקו' |
| שטח עיקרי | 100.5 | 1 | 100.5 |
| שטח עיקרי + תוספת | 24.5 | 0.7 (שוליות + חדש על ישן) | 17.15 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| מבנה בית כנסת | 88 | | |
| חצר | 363 | 0.2 | 72.6 |
| סה״כ שטח אקו' | | | 202.75 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 3.4 ₪ |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | 689.35 ₪ |

| תחשיב | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | 689.35 ₪ |
| שווי מצב קודם | 647.7 ₪ |
| סה״כ השבחה | 42 ₪ |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.2 שמאי המבקשת

9.1.2.1 מהות ההשבחה

התכנית מגדילה את שטחי הבניה בחלקה עד לשטח של 250 מ״ר לשתי היחידות. דהיינו 125 מ״ר ליחידה אחת.

בנוסף, התכנית מגבילה את השטח הבנוי בקרקע לשיעור של 20%, כך שבקומת הקרקע ניתן לנצל 120.20 מ״ר בלבד, את יתרת ה- 4.8 מ״ר יש לנצל בקומה א׳, אך הדבר אינו כלכלי שכן הוא מצריך עלויות התאמה מרובות פרוק הגג והרכבתו מחדש וכל זה בשביל 4.8 מ״ר בלבד.

9.1.2.2 סוגיית השפעת בית הכנסת

בעורף המגרש קיים בית כנסת פעיל, שטחו הבנוי של בית הכנסת 112 מ״ר ובתוספת המגרש שמשמש אותו מצדדיו לכיוון מערב ודרום מסתכם בכ- 200 מ״ר (בהתאם למדידה).

שטח זה אינו בחזקת הבעלים (כמפורט בתכנית נת/366/ד׳) ויש להפחיתו משטח המגרש לחישוב החצר.

הוצג הסכם מיום 23/7/1962 בין הסתדרות אגודת ישראל סניף נתניה ובין מר אברהם חלפון לפיו חלפון נותן הסכמתו הגמורה כי ההסתדרות תקים על המגרש צריף שישמש בית כנסת של ההסתדרות. בית הכנסת יהיה תמיד אך ורק בבעלותה ובהנהלתה של ההסתדרות ולזולתה לא תהיה כל זכות בצריף ובבית הכנסת.

בהתחשב בעובדה כי בצמידות קיים בית כנסת המשמש קהילה פעילה, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס לערכי השווי.

9.1.2.3 מקדמים

הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.7 עבור עלויות התאמה ושוליות.

9.1.2.4 מסד נתונים וערכי שווי

להלן פסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

| שמאי מכריע | כתובת | גו״ח | שווי מר מבונה |
|---|---|---|---|
| לבנה אשד | נויפלד | 8217/241 | 3.5 ₪ |
| מנחם מלוכנא | אהרונוביץ 64 | 8215/136 | 3.38 ₪ |
| גיל הרצברג | אהרונוביץ 13 | 8215/281 | 3.4 ₪ |
| יעקב פז | ארלוזורוב 18 | 8217/126/1 | 3.4 ₪ |

השווי הממוצע שמתקבל בסביבה הינו בגבולות של כ-3.4 ₪ למ״ר מבונה.

בהתחשב כי במגרש הנדון קיים בית כנסת המשמש קהילה פעילה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%, כך שמתקבל שווי למ״ר מבונה בסך 3.1 ₪.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.2.5 <u>תחשיב</u>

שטח המגרש 601 מ״ר

שטח בית המגורים 100.5 מ״ר

שטח + מבנה בשימוש בית הכנסת 200 מ״ר

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח אקו׳ |
| שטח עיקרי | 100.5 | 1 | 100.5 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| מבנה + שטח בשימוש בית כנסת | 200 | לא בחזקת הבעלים | 0 |
| חצר | 275.5 | 0.25 | 68.875 |
| סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם | | | 181.875 |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח אקו׳ |
| שטח עיקרי | 100.5 | 1 | 100.5 |
| תוספת שטח עיקרי בק״ק | 19.7 | 0.7 (עליות התאמה ושוליות) | 13.79 |
| יתרת שטח קומה א׳ | 4.8 | אין כדאיות לניצול | 0 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| מבנה + שטח בשימוש בית כנסת | 200 | לא בחזקת הבעלים | 0 |
| חצר | 255.8 | 0.25 | 63.95 |
| סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש | | | 190.74 |

| השבחה | |
|---|---|
| שטח אקו׳ מצב קודם | 181.875 |
| שטח אקו׳ מצב חדש | 190.74 |
| הפרש | 8.865 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 3.1 |
| סה״כ השבחה | ₪ 27.13 |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.3 תגובת שמאי המשיבה

9.1.3.1 לעניין שווי מ״ר מבונה

אין מחלוקת לעניין שווי מ״ר מבונה בסך 3.4 ₪ (בסיסי לפני הפחתות).

שמאי המבקשת טוען כי מאחר וקיים בית כנסת הניצב על החלקה יש לתת הפחתה של 10% בגין קירבה למבנה ציבור ולפיכך שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתה הינו כ- 3.1 ₪.

כמוסבר בסעיף 9.1.2 אין מקום להביא הפחתה בגין קיומו של בית כנסת בעורף החלקה.

בנוסף המגרש כולל 2 חזיתות המאפשרות ניצול תיכנוני יעיל יותר ולכן יש לתת מקדם תוספת לשווי מ״ר מבונה.

9.1.3.2 לעניין אי ניצול הזכויות בקומה א

במקרה דומה ברחוב ארלוזורוב 18, השמאי המכריע יעקב פז בהכרעתו שנערכה לנכס בגו״ח 8217/126/1 בגין התוכנית הנידונה הביא בחשבון את יתרת הזכויות גם אם מדובר במטרים בודדים:

להלן התחשיב מתוך הכרעתו של יעקב פז:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | 584.5 | | | | |
| מצב קודם | | | | | |
| | זכויות | שטח | מקדם אקו׳ | התאמה לבינוי קיים | שטח אקו׳ |
| בנוי בפועל (כולל מרפסת מקורה) | | 75.6 | 1.00 | | 75.6 |
| תוספת שטח עיקרי קומת קרקע | 15% ולא יותר מ- 80 מ״ר | 4.4 | 1.00 | 0.90 | 3.96 |
| שטח עזר | | 25 | 0.50 | | 12.50 |
| חצר | | 479.5 | 0.25 | | 119.88 |
| סה״כ | | | | | 211.94 |
| מצב חדש | | | | | |
| | זכויות | שטח | מקדם אקו׳ | התאמה לבינוי קיים | שטח אקו׳ |
| בנוי בפועל (כולל מרפסת מקורה) | | 75.6 | 1.00 | | 75.6 |
| תוספת שטח עיקרי קומת קרקע | 20% | 41.3 | 1.00 | 0.90 | 37.17 |
| תוספת שטח עיקרי קומת א׳ | 25% ולא יותר מ- 125 מ״ר | **8.1** | 0.80 | 0.90 | 5.83 |
| שטח עזר | | 25 | 0.50 | | 12.50 |
| חצר | | 442.6 | 0.25 | | 110.65 |
| סה״כ | | | | | 241.75 |
| ההשבחה מ״ר אקו׳ | | | | | 29.8 |
| שווי מ״ר מבונה ב- ₪ | | | | | 3.4 |
| סה״כ ההשבחה (במעוגל) לנשוא השומה ב- ₪ | | | | | 101.4 |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.4 הכרעה

9.1.4.1 מהות ההשבחה

במצב הקודם על מגרש בגודל מינימלי של 1,000 מ״ר ניתן היה לבנות 15% ולא יותר מ- 160 מ״ר בקומה אחת + 5% מבנה עזר ולא יותר מ- 50 מ״ר.

בפועל על מחצית המגרש נכון למועד הקובע היו בנויים 2 מבנים:

(1) מבנה מגורים בשטח עיקרי של 100.5 מ״ר (כלומר 20.5 מ״ר מעל המותר).

(2) מבנה עזר בשטח של 88 מ״ר המשמש כבית כנסת (כלומר 63 מ״ר מעל המותר).

במצב החדש התוכנית מאפשרת הגדלת השטח העיקרי ל- 25% עד 125 מ״ר (לתת חלקה 1), כתכסית מקסימלית של 20%, ללא שינוי לגבי מבנה העזר.

לפיכך בהתייחס לעובדה כי קיים מבנה בהיתר בשטח של 100.5 מ״ר, מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה בהיקף של 24.5 מ״ר.

באשר לטענת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את השטח העולה על 20% תכסית מאחר ואין כדאיות כלכלית לבנות שטח של כ- 5 מ״ר בלבד בקומה א׳, אציין כי אין כל מגבלה לנצל את כל יתרת זכויות הבניה בקומה העליונה, לכן לא מצאתי לנכון להתעלם מכלל השטחים שהתוכנית מקנה.

הובאו בחשבון מקדמי שוליות והתאמה לבינוי חדש על ישן כפי שיפורט בהמשך.

9.1.4.2 סוגיית השפעת בית הכנסת

על החלקה הנידונה מצוי בית כנסת אשר נבנה בהיתר מיום 12/12/1965. שטח לרישוי 88 מ״ר כמבנה עזר.

הימצאות בית הכנסת על החלקה הנידונה מהווה שימוש ציבורי שעלול לפגוע בפרטיות, רעש, וישנם שיראו במבנה זה מטרד, על כן מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה ביחס לערכי השווי שאינם מביאים בחשבון את הפגיעה המתוארת.

באשר לשיעור ההפחתה, להלן קביעות שמאים מכריעים בנושא קרבה לבית כנסת:

| שמאי מכריע | גו״ח | ישוב | קרבה לבית הכנסת | מקדם שווי/הפחתה |
|---|---|---|---|---|
| בועז קוט | 6577/18/2 | הרצליה | מגרש עורפי ממוקם בסמוך לשטח מבני ציבור ועליו בנוי בית כנסת. | 10% (משקלל עורפיות וקרבה לבית כנסת) |
| דורית פריאל | 3655/122 | רחובות | הנכס ממוקם בעורף בית כנסת | מקדם שווי 0.8 |
| משה נדם | 6927/12 | תל אביב | הנכס צמוד דופן לבית הכנסת | מקדם שווי 0.9 |
| מרדכי דדון | 11567/242 | חיפה | סמוך למגורים בתוך אותה החלקה. | מקדם שווי 0.9 |
| ארז כהן | 8321/35 | נתניה | קרבה לבית כנסת | הפחתה של 5% |
| דוד דדון | 8274/441 | נתניה | קרבה לבית כנסת | הפחתה של 15% |
| עומר סרחאן | 8321/37 | נתניה | נכס גובל בבית כנסת | הפחתה של 5% |
| עומר סרחאן | 8215/297/1 | נתניה | קרבה לבית כנסת | הפחתה של 10% |
| מרדכי דדון | 6558/602 | הרצליה | קרבה לבית כנסת | הפחתה של 10% |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

| שמאי מכריע | גו"ח | ישוב | קרבה לבית הכנסת | מקדם שווי/הפחתה |
|---|---|---|---|---|
| ניקי פרימו | 6324/78 | פתח תקווה | בית כנסת בנוי על החלקה | הפחתה של 15% |

בנוסף, להלן ממצאים שעלו מסקירת מחקרי דלפי:

במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020 נשאלה השאלה הבאה ←

- בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו פונה לבית כנסת הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו בית כאשר הוא פונה לבית כנסת?

מסיכום ממצאים עולה כי הממוצע הינו 93% (הפחתה של 7%).

במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017 נשאלה השאלה הבאה ←

- בהנחה ששווי בית צמוד קרקע שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי של אותו מגרש כאשר הוא גובל בשב"צ?

מסיכום ממצאים עולה כי הממוצע הינו 89% (הפחתה של 11%).

← לסיכום האמור לעיל הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין הסמיכות לבית הכנסת.

9.1.4.3 <u>מקדמים</u>

באשר למקדם השוליות, להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין מקדם שוליות:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם שוליות |
|---|---|---|---|
| אלי כהן | 8217/276/2 | שפרינצק 37 | 0.9 |
| יעקב פז | 8217/126/2 | ארלוזורוב 18 | 0.8 |
| יעקב פז | 8217/126/1 | ארלוזורוב 18 | 0.8 |
| יצחק ברמן | 8215/243/2 | סירקין 16 | 0.85 |
| עומר סרחאן | 8215/313 | ויתקין 3 | 0.9 |
| אלי כהן | 8215/182/2 | ויתקין 35 | 0.9 |

לאור היקף זכויות הבניה הובא בחשבון מקדם בשיעור 0.9 עבור השטחים הנוספים מעבר ל-20% (המשלימים ל- 125 מ"ר עיקרי).

באשר למקדם חדש על ישן, להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין מקדם התאמה:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם התאמה |
|---|---|---|---|
| אלי כהן | 8217/276/2 | שפרינצק 37 | 0.9 |
| בועז קוט | 8217/230 | הגר ברוך | 0.8 |
| יעקב פז | 8217/126/2 | ארלוזורוב 18 | 0.9 |
| יעקב פז | 8217/126/1 | ארלוזורוב 18 | 0.9 |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם התאמה |
|---|---|---|---|
| יצחק ברמן | 8215/243/2 | סירקין 16 | 0.7[2] |
| אורית גלן | 8217/220 | אברהם מרק 12 | 0.7[3] |
| שלומי יפה | 8217/43 | ארלוזורוב 65 | 0.7 |
| אלי כהן | 8217/254 | לנדאו שמואל 11 | 0.85 |
| מנחם מלוכנא | 8215/136/2 | אהרונוביץ 64 | 0.8 |
| גיל הרצברג | 8215/281/2 | אהרונוביץ 13 | 0.95 |

הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור של 0.80 על כל השטח העיקרי הנוסף.

9.1.4.4 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

להלן הכרעות שמאים מכריעים בגושים 8215 ו- 8217, נכון למועד הקובע:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| אלי כהן | 8217/276/2 | שפרינצק 37 | 3.38 ₪ |
| בועז קוט | 8217/230 | הגר ברוך | 3.40 ₪ |
| יעקב פז | 8217/126/2 | ארלוזורוב 18 | 3.40 ₪ |
| יעקב פז | 8217/126/1 | ארלוזורוב 18 | 3.40 ₪ |
| ארז כהן | 8217/151/1 | בוסל 12 | 3.50 ₪ |
| ארנון גולדברג | 8217/131/2 | ארלוזורוב 8 | 3.37 ₪ |
| אייל יצחקי | 8215/266/1 | סירקין 19 | 3.40 ₪ |
| יצחק ברמן | 8215/243/2 | סירקין 16 | 3.40 ₪ |
| אורית גלן | 8217/220 | אברהם מרק 12 | 3.40 ₪ |
| שלומי יפה | 8217/43 | ארלוזורוב 65 | 3.37 ₪ |
| אלי כהן | 8217/254 | לנדאו שמואל 11 | 3.50 ₪ |
| לבנה אשד | 8217/241 | נויפלד 14 | 3.50 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 8215/136/2 | אהרונוביץ 64 | 3.39 ₪ |
| גיל הרצברג | 8215/281/2 | אהרונוביץ 13 | 3.40 ₪ |
| עומר סרחאן | 8215/313 | ויתקין 3 | 3.40 ₪ |
| אלי כהן | 8215/182/2 | ויתקין 35 | 3.40 ₪ |
| ממוצע | | | 3.41 ₪ |

לאור המוצג לעיל, הובא בחשבון שווי בסך 3.40 ₪/מ"ר מבונה.

[2] מדובר במבנה עם תקרת רביץ

[3] משוקלל מקדם התאמה בנוי ישן על חדש ושוליות



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.1.4.5 <u>תחשיב</u>

| מצב קודם (נת/366) - שטח המגרש 601 מ"ר | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שטח אקוו' |
| שטח עיקרי בנוי (לפי מדידה מהיתר) | 100.5 | 1 | 100.5 |
| מבנה עזר – ניצול כבית כנסת | 25 | 0.5 | 12.5 |
| מבנה עזר - בית כנסת (יתרה ע"פ היתר) | 63 | | |
| חצר | [4]300.5 | 0.25 | 75.13 |
| סה"כ שטח אקו' מצב קודם | | | 188.13 |

| מצב (נת/366/א) - שטח המגרש 601 מ"ר | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם שווי | התאמה לבינוי | שטח אקוו' |
| שטח עיקרי בנוי (לפי מדידה מהיתר) | 100.5 | 1 | 1 | 100.5 |
| שטח עיקרי השלמה ל- 20% | 20.2 | 1 | 0.8 | 15.76 |
| יתרת שטח השלמה ל-25% | 4.8 | 0.9 | 0.8 | 3.46 |
| מבנה עזר – ניצול כבית כנסת | 25 | 0.5 | 1 | 12.5 |
| מבנה עזר - בית כנסת (יתרה ע"פ היתר) | 63 | | | |
| חצר | [5]280.8 | 0.25 | | 70.20 |
| סה"כ שטח אקו' מצב חדש | | | | 202.42 |

| השבחה | |
|---|---|
| שטח אקו' במצב החדש | 202.42 |
| שטח אקו' במצב הקודם | 188.1 |
| הפרש | 14.3 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 3.4 |
| הפחתה בגין קרבה לבית כנסת | 0.9 |
| סה"כ השבחה (100%) | 43.7 |
| השבחה 1/6 | 7.29 |

[4] 300.5 = 200 (בית כנסת) – 100.5 - 601

[5] 280.8 = 200 (בית כנסת) – 120.2 (תכסית) – 601 מ"ר



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 9.2 השבחה בגין תוכנית נת/97/7/400/א (מועד קובע 26/11/1998)

### 9.2.1 שמאי המשיבה

#### 9.2.1.1 מהות ההשבחה

תוספת בניה בחלל גג הרעפים.

#### 9.2.1.2 השימוש המיטבי

הבית נבנה בשנות ה-50 וקרוב לסיום חייו הכלכליים.

הובא בחשבו מקדם דחייה בשיעור של 0.75 (משקף דחייה של 5 שנים).

#### 9.2.1.3 שטח גג אפקטיבי

שטח אפקטיבי לניצול בחלל הגג הינו 34.25 מ"ר לפי החישוב הבא:

50% X (125 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד) 50% = 34.25 מ"ר.

#### 9.2.1.4 מסד נתונים וערכי שווי

א. עסקאות השוואה:

1. רח' שרה מלכין 18, נתניה, גו"ח 8215/99, בית ותיק, על מגרש בשטח 503 מ"ר, נמכר ביום 01/02/1998 בתמורה ל- 605,370 ₪.
2. רח' בובליק 18, נתניה, גו"ח 8215/99, בית ותיק, על מגרש בשטח 506 מ"ר, נמכר ביום 22/07/1998 בתמורה ל- 584,000 ₪.
3. רח' גרץ 18, נתניה, גו"ח 8215/261, בית ותיק, על מגרש בשטח 562 מ"ר, נמכר ביום 01/10/1998 בתמורה ל- 637,500 ₪.
4. רח' הגר 6, נתניה, גו"ח 8217/236, מגרש בשטח 633.5 מ"ר, נמכר ביום 10/08/1998 בתמורה ל- 510,020 ₪.

ב. פסיקות שמאים מכריעים:

| | |
|---|---|
| 1. שומת מלוכנא ברחוב נויפלד 20← | 2,180 ₪/למ"ר מבונה. |
| 2. שומת דורית פריאל גרץ 1 ← | 1,900 ₪/למ"ר מבונה. |
| 3. שומת לבנה אשד ← | 2,180 ₪/למ"ר מבונה. |
| 4. שומת גיל הרצברג ברח' אהרונוביץ 13 ← | 2,000 ₪/למ"ר מבונה. |
| 5. שומת עומר סרחאן ← | 2,000 ₪/למ"ר מבונה. |
| 6. שומת יעקב פז ← | 2,000 ₪/למ"ר מבונה. |

ג. סיכום:

לאור הנתונים שווי מ"ר מבונה הינו 2,000 ₪.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.2.1.5 תחשיב ההשבחה

| תחשיב ההשבחה | שטח אקו' |
|---|---|
| שטח אפקטיבי לניצול בעליית הגג | 34.25 מ"ר |
| מקדם אקו' עליית גג | 0.7 |
| מקדם דחייה (5 שנים) | 0.75 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,000 |
| סה"כ השבחה (במעוגל) | ₪ 36,000 |

9.2.2 שמאי המבקשת

9.2.2.1 מהות השבחה

התכנית מאפשרת תוספת שטח בעליית הגג.

9.2.2.2 שימוש מיטבי

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה בעליית הגג בתום החיים הכלכליים של הנכס.

הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% (לפי אורך חיים כלכלי של 50 שנה משנת 1954 כפי שבוצע בשומתו של יעקב פז).

9.2.2.3 שטח גג אפקטיבי

שטח עליית הגג נגזר משטח הקומה העליונה בלבד בשיעור של 50%, ע"י חלוקה שווה של שטח הבניה המותר בין הקומות. בנוסף, הובא מקדם שווי לעליית הגג בשיעור 0.7.

9.2.2.4 מסד הנתונים וערכי שווי

להלן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

| שמאי מכריע | כתובת | גו"ח | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| מנחם מלוכנא | נויפלד 20 | 8217/274 | ₪ 2,180 |
| דורית פריאל | הרב גולד 3 | 8217/310 | ₪ 1,900 |
| לבנה אשד | נויפלד 14 | 8217/241 | ₪ 2,180 |
| ארז כהן | יוסף בוסל 12 | 8217/151 | ₪ 2,000 |
| שושי שרביט שפירא | נויפלד 17 | 8217/261 | ₪ 2,175 |
| בצלאל קציר | השומר 15 | 8217/136 | ₪ 2,000 |
| גיל הרצברג | אהרונוביץ 13 | 8215/281 | ₪ 2,000 |

השווי הממוצע המתקבל בסביבה הינו בגבולות של כ- 2,000 ₪/ למ"ר מבונה.

בהתחשב כי במגרש הנדון קיים בית כנסת המשמש קהילה פעילה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%, כך שמתקבל שווי למ"ר מבונה בסך 1,800 ₪.



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

9.2.2.5 תחשיב ההשבחה

| השבחה | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח מגרש | 601 מ״ר |
| סה״כ שטח מותר לפי נת/366/א (ב-2 קומות) + ממ״ד | 137 מ״ר |
| סה״כ לקומה (בחלוקה שווה) | 68.5 מ״ר |
| שטח אפקטיבי לעליית גג | 50% |
| מקדם שטח בעליית גג | 0.7 |
| מקדם דחייה (6 שנים בריבית 6%) | 0.7 |
| סה״כ תוספת שטח אקו׳ | 16.78 מ״ר אקו׳ |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 1,800 |
| סה״כ השבחה | ₪ 30,209 |

9.2.3 הכרעה

9.2.3.1 מהות ההשבחה

בהתאם להוראות התכנית, בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

9.2.3.2 שימוש מיטבי

נכון למועד לקובע הבית בן 44 שנה, מדובר בבית מגורים בשטח של כ- 100 מ״ר.

אורך החיים הכלכלי הינו פונ׳ של גיל המבנה, שטח המבנה, סגנון הבניה ורמה סוציואקונומית של הסביבה.

בהתאם לשומות מכריעות[6] סביר לאמוד אורך חיים כלכליים לנכס שלא עבר הרחבות או שיפוץ כללי בכ- 50 שנים.

השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה בתום החיים הכלכליים (שנת 2004).

לאור האמור הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.70 (6 שנים ושיעור היוון 6%).

9.2.3.3 שטח גג אפקטיבי

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע הבינו האופטימלי הינו 2 קומות הזהות בשטחן, וכי השטח האפקטיבי הינו 50% משטח קומה א׳.

לאור האמור השטח האפקטיבי שהובא בחשבון הינו 34.25 מ״ר.

[6] להלן מס׳ הכרעות בהן נקבע כי אורך החיים הכלכליים עומד על כ-50 שנה נכון למועד הקובע: יעקב פז גו״ח 8217/126/1, אייל יצחקי גו״ח 8215/266/1, אורית גלן גו״ח 8217/220.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.2.3.4 מסד נתונים וערכי שווי

להלן הכרעות שמאים מכריעים בגושים 8215 ו- 8217, נכון למועד הקובע:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה למועד הקובע |
|---|---|---|---|
| אלי כהן | 8217/276/2 | שפרינצק 37 | 1,900 ₪ |
| בועז קוט | 8217/230 | הגר ברוך | 1,900 ₪ |
| יעקב פז | 8217/126/2 | ארלוזורוב 18 | 2,000 ₪ |
| יעקב פז | 8217/126/1 | ארלוזורוב 18 | 2,000 ₪ |
| ארז כהן | 8217/151/1 | בוסל 12 | 2,000 ₪ |
| ארנון גולדברג | 8217/131/2 | ארלוזורוב 8 | 1,900 ₪ |
| אייל יצחקי | 8215/266/1 | סירקין 19 | 1,900 ₪ |
| יצחק ברמן | 8215/243/2 | סירקין 16 | 2,000 ₪ |
| אורית גלן | 8217/220 | אברהם מרק 12 | 2,000 ₪ |
| שלומי יפה | 8217/43 | ארלוזורוב 65 | 1,930 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 8215/136/2 | אהרונוביץ 64 | 1,900 ₪ |
| גיל הרצברג | 8215/281/2 | אהרונוביץ 13 | 2,000 ₪ |
| עומר סרחאן | 8215/313 | ויתקין 3 | 2,000 ₪ |
| אלי כהן | 8215/182/2 | ויתקין 35 | 1,950 ₪ |
| רמה מאור | 8215/135/1 | אהרוניביץ 66 | 1,900 ₪ |

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,900 ₪/מ"ר מבונה.

9.2.3.5 תחשיב ההשבחה

| תחשיב ההשבחה | |
|---|---|
| מהות | ערכים |
| שטח אפקטיבי לניצול בעליית הגג | 34.25 מ"ר |
| מקדם אקו' עליית גג | 0.7 |
| מקדם דחייה (6 שנים, 6%) | 0.7 |
| שווי מ"ר מבונה | 1,900 ₪ |
| הפחתה בגין קרבה לבית כנסת | 0.9 |
| סה"כ השבחה (100%) | 28,901 ₪ |
| השבחה 1/6 | 4,817 ₪ |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

## 9.3 השבחה בגין אישור תוכנית נת/366/ד' (מועד קובע 27/10/2008)

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

בתוכנית זו תותר בניית 2 יח"ד על המגרש בהתאם לזכויות המוקנות.

9.3.1.2 אפשרות מימוש הזכויות

במגרש העורפי ניצב בית כנסת משנת 1965. לצורך ניצול זכויות של היחידה הנוספת הובאה בחשבון על הצד הזהיר דחייה של 7 שנים (מקדם 0.67).

השימוש המיטבי בחלקה הנו הריסת הבית הקיים ומבנה הציבור ובניית 2 יח"ד חדשות.

שמאי המבקשת טוען בעצמו כי מבנה ציבור מביא להפחתה בשווי כלל המקרקעין ומכאן שהשימוש למטרת מגורים הוא כלכלי ועדיף.

בתחשיב הוועדה התבצעה חלוקה של המגרש ליחידה קדמית ויחידה עורפית (עליה ניצב כיום בית הכנסת) כאשר במגרש העורפי עליו ניצב בית כנסת הובאה הפחתה בשיעור 0.67 לדחייה של 7 שנים (דחייה כדי לאתר מקום חלופי למבנה הציבור), וכן ניתן מקדם צפיפות לכלל המצב החדש בשיעור של 0.9 (לשתי יח"ד).

9.3.1.3 מסד נתונים וערכי שווי

א. עסקאות השוואה:

| מס"ד | תאריך | כתובת | מהות הנכס | שטח מגרש | תמורה |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 26/02/2009 | זמבה 7 | יח' במבנה דו משפחתי ותיק | 573 מ"ר | ₪ 1,120,000 |
| 2 | 15/07/2009 | אהרונוביץ' 23 | יח' במבנה דו משפחתי ותיק | 538.5 מ"ר | ₪ 1,100,000 |
| 3 | 16/03/2008 | בובליק 14 | יח' במבנה דו משפחתי ותיק | 516 מ"ר | ₪ 1,100,000 |
| 4 | 19/10/2009 | שרה מלכין 20 | יח' במבנה דו משפחתי ותיק | 508.5 מ"ר | ₪ 1,100,000 |
| 5 | 13/07/2009 | גרץ 1 | יח' במבנה דו משפחתי ותיק | 502 מ"ר | ₪ 1,286,490 |

ב. הכרעות שמאים מכריעים:

| שמאי מכריע | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| יצחק ברמן | זוארץ 6 | ₪ 2,384 |
| דורית פריאל | הרב גולד 3 | ₪ 2,000 |
| דורית פריאל | גרץ 1 | ₪ 2,000 |
| לבנה אשד | נויפלד 14 | ₪ 2,715 |
| מנחם מלוכנא | נויפלד 20 | ₪ 2,207 |
| בצלאל קציר | שומר 15 | ₪ 2,150 |
| משה נדם | אלכסנדר זייד 13 | ₪ 1,300 |
| גיל הרצברג | אהרונוביץ 13 | ₪ 2,150 |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

| שמאי מכריע | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|
| עומר סרחאן | ויתקין 3 | 2,000 ₪ |
| אלי כהן | לנדאו שמואל 11 | 2,000 ₪ |
| שושי שרביט שפירא | אלימלך נויפלד 17 | 2,500 ₪ |

לאור האמור לעיל ובהתייחס לנכס הנישום שווי מ"ר מבונה הינו 2,000 ₪.

9.3.1.4 <u>תחשיב</u>

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ שטח אקו' |
| שטח עיקרי | 125 + 12 ממ"ד | 1 | 137 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| עליית גג | 34.25 | 0.7 | 23.98 |
| בית כנסת | 88 | | |
| חצר | 419.5 | 0.2 | 83.9 |
| סה"כ שטח אקו' מצב קודם | | | 257.38 |

| מצב חדש (עבור 2 יח"ד) | | | |
|---|---|---|---|
| מגרש קדמי ← 300.5 מ"ר | | | |
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ שטח אקו' |
| שטח עיקרי (60%) | 180.3 | 1 | 180.3 |
| עליית גג | 45 | 0.7 | 31.5 |
| שטח שירות עילי | 40 | 0.5 | 20 |
| שטח שירות תת קרקעי | 90 | 0.35 | 31.5 |
| שטח עיקרי תת קרקעי | 30 | 0.5 | 15 |
| חצר | 190.35 | 0.2 | 38 |
| סה"כ שטח מגרש קדמי | | | 316.3 |

| מגרש עורפי ← 300.5 מ"ר | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ שטח אקו' |
| שטח עיקרי (60%) | 180.3 | 1 | 180.3 |
| עליית גג | 45 | 0.7 | 31.5 |
| שטח שירות עילי | 40 | 0.5 | 20 |
| שטח שירות תת קרקעי | 90 | 0.35 | 31.5 |
| שטח עיקרי תת קרקעי | 30 | 0.5 | 15 |
| חצר | 190.35 | 0.2 | 38 |
| סה"כ שטח מגרש עורפי | | | 316.3 |



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

| מגרש עורפי ← 300.5 מ"ר | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ שטח אקו' |
| מצב חדש מגרש עורפי לאחר דחייה[7] | | | 212 |
| סה"כ מגרש קדמי + עורפי | | | 528.3 |
| מקדם צפיפות | | | 0.9 |
| סה"כ מצב חדש | | | 475.3 |

| תחשיב | |
|---|---|
| שטח מבונה אקו' מצב חדש | 475.3 |
| שטח מבונה אקו' מצב קודם | 257.38 |
| הפרש | 218 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,000 |
| סה"כ ההשבחה | ₪ 436,000 |

9.3.2 <u>שמאי המבקשת</u>

9.3.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת בניה של 2 יח"ד במגרש הנדון לפי אחוזי בניה של 60% עיקרי + שטח שירות 40 מ"ר + שטח שירות תת"ק בשיעור 30% + שטחים עיקריים תת"ק בשיעור 10%.

9.3.2.2 <u>אפשרות מימוש הזכויות</u>

במקרה הנדון קיים בית כנסת[8] פעיל בעורף המגרש, המשמש קהילה גדולה בשכונה.

בבית הכנסת נערכות 3 תפילות ביום, שיעורי תורה, תפילות בשבתות וחגים ואירועי קהילה.

שמאי הוועדה הביא בחשבון דחייה להריסת בית הכנסת למימוש היחידה הנוספת, הדבר אינו ייתכן מהסיבות הבאות:

1. מבחינה הלכתית לא ניתן להרוס בית כנסת פעיל ללא מציאת מבנה חלופי. וזה כאשר מדובר בד"כ רק במקרה של בניית בית כנסת במקום בית כנסת ולא כאשר מדובר בבניית יח' מגורים.
2. שמאי הוועדה דחה את מימוש הזכויות ליח' ב-7 שנים לפי אורך חיים של 50 שנה לבית הכנסת. כאשר בתי כנסת ממשיכים להתקיים בארץ ובעולם מאות שנים, אורך החיים שלהם שונה מבית מגורים רגיל.
3. בהתחשב בחוזה להקמת בית הכנסת שנערך בין אברהם חלפון לבין הסתדרות אגודת ישראל סניף נתניה, לפיו סוכם והוצהר במפורש כי בית הכנסת יהיה תמיד בבעלותה ובסמכותה של ההסתדרות וכי לחלפון לא תהיה כל זכות שהיא בצריף ובבית הכנסת וכי העובדה שהוא עומד על מגרשו לא תקנה לו כל זכות שהיא.

[7] במגרש העורפי ניצב בית כנסת משנת 1965, הובאה בחשבון על הצד הזהיר דחייה של 7 שנים לפי מקדם בשיעור 0.67.

[8] השטח הבנוי של בית הכנסת ושטח המגרש שמקיף אותו מסתכם בכ- 200 מ"ר.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

בהתחשב בכל אלו, קיומו של בית הכנסת מונע את הקמת היחידה השנייה ובכך בעצם מאיין את כל תרומתם של שטחי הבניה שהיו אמורים לשמש את היחידה השנייה/הנוספת.

שטחים אלו ניתן לממש ביחידה אחת, אך הדבר אינו סביר.

אם נניח כי השטחים מתחלקים שווה בשווה בין היחידות הרי שמתקבלים שטחי בניה (עיקרי + שירות) של כ- 385 מ״ר ליחידה.

מדובר בהיקף שטחים גדול מאוד שגם בו יש לתת שוליות.

יודגש, כי הנכס ממוקם בשכונת ותיקים, ברובה עם אוכלוסייה מבוגרת, שאין בה דרישה לשטחי בניה בהיקפים גדולים ולראיה ניתן לראות את הבנוי ברחוב המתאפיין ברובו בבתים חד קומתיים ותיקים שאינם מתקרבים כלל וכלל לשטח הכולל ליחידה אחת. מכאן, כי שטחי הבניה שהיו אמורים לשמש את היחידה השנייה אינם נדרשים וכדאיים לניצול ביחידה הראשונה.

9.3.2.3 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

להלן פסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

| שמאי מכריע | כתובת הנכס | גו״ח | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| לבנה אשד | נויפלד 14 | 8217/241 | ₪ 2,750 |
| דורית פריאל | גרץ 1 | 8215/260 | ₪ 2,000 |
| דורית פריאל | הרב גולד 3 | 8217/310 | ₪ 1,990 |
| יצחק ברמן | זוארץ 6 | 8217/406 | ₪ 2,384 |
| מנחם מלוכנא | נויפלד 20 | 8217/274 | ₪ 2,207 |
| בצלאל קציר | שומר 15 | 8217/136 | ₪ 2,150 |
| גיל הרצברג | אהרונוביץ 13 | 8215/281 | ₪ 2,150 |
| יעקב פז | ארלוזורוב 18 | | ₪ 2,000 |

השווי הממוצע המתקבל בסביבה הינו בגבולות של כ- 2,000 ₪/ למ״ר מבונה.

בהתחשב כי במגרש הנדון קיים בית כנסת המשמש קהילה פעילה, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10%, כך שמתקבל שווי למ״ר מבונה בסך 1,800 ₪.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.3.2.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח המגרש 601 מ״ר

שטח בית המגורים 100.5 מ״ר

שטח + מבנה בשימוש בית הכנסת 200 מ״ר

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | מ״ר אקו׳ |
| שטח עיקרי + ממ״ד | 137 | 1 | 137 |
| מבנה עזר | 25 | 0.5 | 12.5 |
| עליית גג | 34.25 | 0.7 | 23.98 |
| מבנה+ שטח בשימוש בית כנסת | 200 | לא בחזקת הבעלים | 0 |
| חצר | 307.5 | 0.25 | 76.88 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם | | | 250.35 |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | מ״ר אקו׳ |
| שטח עיקרי | 180.30 | 1 | 180.30 |
| יתרת שטח עיקרי – אין כדאיות לניצול | 180.30 | 0.1 | 18.03 |
| עליית גג | 45.08 | 0.7 | 31.55 |
| עליית גג – אין כדאיות לניצול | 45.08 | 0 | 0 |
| שטח שירות עילי | 40 | 0.5 | 20.00 |
| שטח שירות עילי – אין כדאיות לניצול | 40 | 0 | 0 |
| שטח שירות תת״ק | 90 | 0.35 | 31.50 |
| שטח שירות תת״ק – אין כדאיות לניצול | 90 | 0 | 0 |
| שטח עיקרי תת״ק | 30 | 0.5 | 15.00 |
| שטח עיקרי תת״ק – אין כדאיות לניצול | 30 | 0 | 0 |
| מבנה+ שטח בשימוש בית כנסת | 200 | לא בחזקת הבעלים | 0 |
| חצר | 290.85 | 0.25 | 72.71 |
| סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש | | | 369.10 |

| השבחה | |
|---|---|
| שטח אקו׳ במצב חדש | 369.10 |
| שטח אקו׳ במצב קודם | 250.35 |
| תוספת שטח אקו׳ | 118.745 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 1,800 |
| סה״כ השבחה | ₪ 213,714 |



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

9.3.3 תגובת שמאי המשיבה

9.3.3.1 מימוש הזכויות

באשר לטענת שמאי המבקשת בעניין אי הקמת יח"ד נוספת בעורף החלקה בגין העובדה שהוקם בית כנסת, להלן התייחסות בנוגע ל-3 היבטים:

א) היבט תכנוני –

בהתאם להוראות תב"ע נת/366/ד הותרה הקמת 2 יח"ד על המגרש הנישום, החלקה כפי שמפורט בשומת הוועדה מיועדת למגורים בלבד, לא ניתן להקים מבנה ציבור.

היבט התכנוני - זה לא בתב"ע.

ב) שימוש מיטבי –

שווי למגורים גבוה משטח למבנה ציבור מבחינת השווי המיטבי. גם לפי שמאי המבקשת שטח למבנה ציבור שווה פחות. אם אנחנו בוחנים את המצב הקודם אל מול המצב החדש מגורים עדיף מבית כנסת.

ניתנה בשומת הוועדה דחייה עד למציאת פתרון חלופי, דבר העונה על ההיבט ההלכתי.

ג) ההיבט המשפטי –

בבתי כנסת אחרים שנבנו בשכונה רשמו הערה על "הקדש ציבורי". לעומת זאת במקרה הנדון אין רישום הערה בטאבו או העברת זכויות, אין לך שום אחיזה משפטית מלבד היתר הבניה משנת 1965.

9.3.4 הכרעה

9.3.4.1 מהות ההשבחה

התוכנית מאפשרת בינוי של 2 יח"ד, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה כדלקמן: 60% עיקרי עילי + 10% עיקרי תת"ק + שירות עילי 40 מ"ר ו- 30% שירות תת"ק, וכן עליית גג.

9.3.4.2 אפשרות מימוש הזכויות

א) בית המגורים

אין מחלוקת כי בית המגורים סיים את חייו הכלכליים כבר בשנת 2004 ולכן נכון למועד הקובע השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו קרקע ריקה.

ב) בית הכנסת

בעוד ששמאי המשיבה קובע דחייה של 7 שנים לצורך איתור מיקום חלופי לבית הכנסת ולכן דחה את הזכויות ליחידה העורפית לפי מקדם 0.67, שמאי המבקשת טוען כי לא ניתן להרוס בית הכנסת ולכן אין היתכנות לתוספת יח"ד.

לצורך בחינת ההשבחה עולות שאלות רבות:

האם ניתן לפנות את בית הכנסת ולמצוא להם פתרון חלופי? ואם כן, האם זה לא היה כרוך בהוצאה? האם ניתן יהיה להרוס את בית הכנסת לאור המורכבות ההלכתית?

ואם לא ניתן יהיה להרוס את בית הכנסת האם עיריית נתניה הייתה מאפשרת בניית 2 יח"ד ע"פ התוכנית החדשה ללא הריסת בית הכנסת? ואם כן, האם זכויות הבניה ל- 2 יח"ד שיאושרו יהיו



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

בקיזוז השטח שנוצל בהיתר לבית הכנסת, או למלוא שטחי הבניה ע"פ תב"ע? או שיאשרו רק יח"ד אחת ואת היחידה הנוספת יתנו בהריסתו?

תחילה אציין כי מדובר בסוגיה תכנונית/משפטית שיש לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת לשם יעילות הדיון, אני בוחרת לדון בנושא ולקבוע את עמדתי, אולם אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות מתאימות.

כמובן שהתשובות לשאלות הנ"ל אינן חד משמעיות וזאת כיוון שבית הכנסת הוקם בניגוד למקובל הן בהיבט התכנוני והן בהיבט המשפטי:

- ✓ בית הכנסת שהינו מבנה ציבור נבנה בהיתר למרות שהתב"ע מאפשרת בנייה למגורים בלבד ואין כל אזכור בהיתר לשימוש חורג.
- ✓ בית הכנסת הורחב ללא היתר וכיום שיטחו כ- 200 מ"ר (במקום 88 מ"ר ע"פ היתר).
- ✓ בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה נרשם בית הכנסת כמבנה עזר בשטח של 88 מ"ר למרות שע"פ התב"ע ניתן לבנות מבנה עזר עד לשטח של 25 מ"ר בלבד.
- ✓ קיים הסכם בין הבעלים ובין ההסתדרות אגודת ישראל משנת 1962 לפיו בית הכנסת לא שייך לבעלי הזכויות, מעולם לא נרשמה הערת אזהרה על כך בטאבו, ולא ברור אם בעל המקרקעין, קק"ל, הסכים להעברת הזכויות הנ"ל.

כל הנ"ל מטיל ענגה תכנונית כבדה ליכולת המימוש ע"פ תב"ע, וזאת בהתעלם מהעובדה כי קיימת מורכבות הלכתית לסיים את פעילותו של בית הכנסת גם אם כל הצדדים היו מסכימים לכך.

אנו כשמאים אמורים לשקף את ציפיות הקונה הסביר, מה רואה לנגד עיניו קונה פוטנציאלי אשר בוחן אפשרות לקנות את הנכס הנדון. שמאי הצדדים למעשה משקפים את 2 הקצוות, הקונה האופטימי מאמין שתוך 7 שנים יגיע להסדר וימצא מקום חליפי לבית הכנסת, והקונה הפסימי מאמין כי בית הכנסת יישאר במקום ולכן לא ניתן יהיה לנצל את מלא זכויות הבניה ל- 2 יח"ד אלא רק אחת ובהיקף בניה סביר.

אני דוחה את טענת שמאי המשיבה כי בכוחם של הבעלים לסיים את פעילותו של בית הכנסת. ראשית כי קיימת זכות חוזית שאינה רשומה בטאבו אולם אינה ניתנת לביטול לפיה הבעלות של בית הכנסת הינה של צד ג', שנית כי בית כנסת הינו מבנה מיוחד המשמש קהילה של אזרחים לצרכי דת, גם אם מדובר בנכס בבעלות הנישום על קרקע למגורים, קיימת מורכבות הלכתית לסיים את פעילותו של בית הכנסת.

להלן פסיקה רלוונטית במקרים דומים:

- ✓ בהכרעתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן בעניין גו"ח 6400/97, רח' הרב ריינס יצחק 52, פתח תקווה. על החלקה בשטח 502 מ"ר ביעוד מגורים, בנוי בהיתר בית כנסת בשטח של 150 מ"ר ללא הסכמת הבעלים.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

בשנת 1992 ניתן פס"ד לפינוי בית הכנסת ובסופו של דבר כפשרה נרכשה הבעלות בחלקה בשנת 2021 ע"י עריית פתח תקווה.

למרות שהשמאי המכריע קבע דחייה של 15 שנה, המשקפת לדבריו את משך הזמן שבו השוק היה צופה פינוי של נכס מסוג זה, שלאחריו יהיה ניתן לממש את הזכויות, ניתן לראות כי ממועד פס"ד 1992 למועד העסקה עם עיריית פתח תקווה 2021 חלפו כ- 30 שנה.

- ✓ בהכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט בעניין גו"ח 6916/41, החלקה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי, בה בנוי בית כנסת חד קומתי בשטח של כ- 264 מ"ר פעיל. לדעת השמאי בית הכנסת לא יפונה ולא ייהרס ולכן לדעתו ימצא פתרון תכנוני אשר ישאיר את בית הכנסת על קנו כך שישולב בתוך הפרויקט תוך שינוי נספח הבינוי. לאור זאת השמאי הביא בחשבון דחייה למימוש הפרויקט של 5 שנים עד למציאת פתרון.

- ✓ בפסק דין של בית משפט השלום ת"א (ב"י) 46251-03-21 שניתן ביום 05/01/2022 נכתב בין היתר:

> "קדושתו וחשיבותו של בית הכנסת אינן מקנות לו חסינות מפני פינוי, במקרים בהם הדין מחייב זאת ... העובדה כי רשות שניתנה לשימוש היא לתפילה בבית-כנסת, בשונה משימוש אחר, אינה ממעטת ולו בזעיר מן הזכות הקנינית..."

בניגוד לפס"ד דין זה אשר קובע שזכות הקניין לא תיפגע מזה שיש בית תפילה, במקרה הנישום לאגודת כנסת ישראל קיימת זכות חוזית אשר לא ניתנת לביטול.

כאמור, השאלה הינה מה רואה לנגד עיניו הקונה הסביר?

לדעתי, במקרה הנדון הקונה הסביר רואה כי פינוי והריסת בית הכנסת אינו ישים, הן בשל קיומו של חוזה בין הבעלים למחזקים, והן בשל קיומו של היתר בניה לבית הכנסת. ולכן צופה אחת מאפשרויות הבאות:

(1) <u>אפשרות א</u>

הוועדה המקומית תאשר ניצול של מלוא זכויות הבניה ל- 2 יח"ד ללא הריסת מבנה בית הכנסת במגבלות יתרת שטח החלקה, כאשר הקונה הסביר יראה את הסיכוי לכך בשיעור של 50%, ולכן את השווי במצב החדש הנני מעריכה לפי מקדם היתכנות של 50% עבור היחידה הנוספת.

(2) <u>אפשרות ב</u>

הוועדה המקומית תאשר רק יח"ד אחת, וע"כ זכויות הבניה עבור היחידה השנייה הינם שטחים שוליים או דחויים כך ששווים מוערך על ידי לפי מקדם 0.3.

בבדיקה כלכלית שערכתי נמצא כי האפשרות הראשונה הינה מיטבית, ולכן את ההשבחה יש לאמוד על פיה.



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

9.3.4.3 מסד נתונים

א) שווי מ״ר מבונה

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בחנתי מספר שומות מכריעות בגושים 8217 + 8215 נכון למועד הקובע:

| שמאי מכריע | גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה למועד הקובע | מקדם צפיפות |
|---|---|---|---|---|
| אלי כהן | 8217/276/2 | שפרינצק 37 | ₪ 2,000 | 0.9 למצב חדש |
| בועז קוט | 8217/230 | הגר ברוך | ₪ 1,750 | 1.1 למצב הקודם |
| יעקב פז | 8217/126/2 | ארלוזורוב 18 | ₪ 2,000 | 0.9 למצב חדש |
| יעקב פז | 8217/126/1 | ארלוזורוב 18 | ₪ 2,000 | 0.9 למצב חדש |
| ארז כהן | 8217/151/1 | בוסל 12 | ₪ 1,500 | אין הפחתה בגין צפיפות |
| ארנון גולדברג | 8217/131/2 | ארלוזורוב 8 | ₪ 1,600 | 0.9 למצב החדש |
| אייל יצחקי | 8215/266/1 | סירקין 19 | ₪ 2,000 | 0.9 ליחידה אחת בלבד |
| שלומי יפה | 8217/43 | ארלוזורוב 65 | ₪ 2,000 | מגלם צפיפות |
| מנחם מלוכנא | 8215/136/2 | אהרונוביץ 64 | ₪ 2,000 | אין הפחתה בגין צפיפות |
| גיל הרצברג | 8215/281/2 | אהרונוביץ 13 | ₪ 2,150 | 0.9 למצב החדש |
| עומר סרחאן | 8215/313 | ויתקין 3 | ₪ 2,000 | 0.85 למצב החדש |
| אלי כהן | 8215/182/2 | ויתקין 35 | ₪ 2,000 | 0.9 למצב החדש |
| ממוצע במעוגל | | | ₪ 2,000 | |

לאור האמור לעיל, הבוא בחשבון בתחשיב שווי מ״ר מבונה של 2,000 ₪.

9.3.4.4 תחשיב ההשבחה

שטח המגרש – 601 מ״ר

שטח הקרקע המשויך לבית הכנסת – 200 מ״ר

שטח נותר למגורים – 401 מ״ר

| מצב קודם יח״ד אחת | | שטח מגרש - 601 מ״ר | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה״כ מ״ר אקו׳ |
| שטח עיקרי | 125 | 1 | 125 |
| ממ״ד | 12 | 1 | 12 |
| מבנה עזר – ניצול כבית כנסת | 25 | 0.5 | 25 |
| עליית גג | 34.25[9] | 0.7 | 24 |

[9] מהווה 50% מקומה שמתחתיה



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

תאריך : 29/04/2025

מס תיק-פניה : 350-1968-2024

| מצב קודם יח"ד אחת | | שטח מגרש - 601 מ"ר | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | סה"כ מ"ר אקו' |
| יתרת בינוי בהיתר בית כנסת | 63 | | |
| חצר | 332.5[10] | 0.25 | 83.13 |
| סה"כ שטח אקו' מצב קודם | | | 256.6 |

| מצב חדש (2 יח"ד) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם | שוליות | סה"כ מ"ר אקו' |
| עיקרי עד 160 ליח"ד | 160 | 1 | 1 | 160 |
| עיקרי שולי השלמה ל - 60% | 20.3 | 1 | 0.8 | 16.2 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 1 | 12 |
| עליית גג | 45 | 0.7 | 0.8 | 31.5 |
| שטח שירות עילי (40 מ"ר ליח"ד) | 40 | 0.5 | 1 | 20 |
| שטח שירות תת קרקעי 30% | 90 | 0.4 | 0.8 | 36.1 |
| עיקרי תת קרקעי 10% | 30 | 0.5 | 0.8 | 15 |
| חצר | 80.3[11] | 0.25 | 1 | 20.1 |
| סה"כ שטח אקו' יח"ד חזיתית | | | | 310.9 |
| סה"כ שטח אקו' יח"ד עורפית כזמינה | | | | 310.9 |
| מקדם היתכנות / סיכון ליחידה העורפית | | | | 0.5 |
| סה"כ שטח אקו' יח"ד עורפית | | | | 155.5 |
| שטח אקו' מצב חדש ל-2 יח"ד | | | | 466.4 |
| מקדם הפחתה בגין צפיפות (משוקלל ל- 2 היחידות) | | | | 0.9 |
| סה"כ שטח אקו' מצב חדש | | | | 419.7 |

| השבחה | |
|---|---|
| שטח אקו' מצב חדש | 419.7 מ"ר |
| שטח אקו' מצב קודם | 256.6 מ"ר |
| סה"כ מ"ר אקו' לחישוב ההשבחה | 163 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,000 |
| הפחתה בגין קירבה לבית כנסת | 0.9 |
| השבחה (100%) | ₪ 293,607 |
| השבחה (1/6) | ₪ 48,935 |

[10] 601 - (125+12)/2 - 200 = 332.5

[11] (601 – 200)/2 – 300.5X40% = 80.3



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

תאריך: 29/04/2025

מס תיק-פניה: 350-1968-2024

### 9.4 השבחה בגין אישור תוכנית נת/7/400/ח (מועד קובע 08/06/2020)

9.4.1 שמאי המשיבה

בהתאם לתגובת המשיבה לשומה אחרת מאחר וחוזה המכר נחתם ביום 30/06/2019 במימוש הנדון אין לחייב בגין אישור תוכנית נת/700/ח מועד קובע 08/06/2020.

9.4.2 שמאי המבקשת

התכנית מאפשרת בניית מרתף עד קונטור קומת הקרקע.

שמאי הוועדה חישב השבחה בגין תכנית זאת בשומת הוועדה.

מאחר והסכם המכר בגינו נבחנת ההשבחה הינו מתאריך 30/06/2019 טרם אישורה של התכנית.

אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

9.4.3 הכרעה

מקבלת את עמדות הצדדים כי מימוש הזכויות במכר אינו כולל תוכנית זו.

## 10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שאושרו לצורך העברת זכויות כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | מימוש מלא (100%) | | מימוש חלקי (1/6) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה | היטל השבחה | השבחה | היטל השבחה |
| נת/366/א | 12/11/1982 | 43.7 ₪ | 21.9 ₪ | 7.3 ₪ | 3.6 ₪ |
| נת97/7/400 א' | 26/11/1998 | 28,901 ₪ | 14,451 ₪ | 4,817 ₪ | 2,408 ₪ |
| נת/366/ד' | 27/10/2008 | 293,607 ₪ | 146,804 ₪ | 48,935 ₪ | 24,467 ₪ |

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



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