רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 4 אוגוסט, 2025
מינוי: 984-2025
מספרנו: מכרעת.754

לכבוד

המבקשים
גב' מועלם זהבה ומר מועלם יוסף
ע"י מר אנדריי זיבלוב, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה
ע"י מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5169 חלקה 33 (חלק)
מגרש 102 (עפ"י תכנית מס' 404-1175801)
רחוב דוד אלעזר 29, רמות בן צבי, יבנה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יונתן לוי וגב' לימור קלמן, מיום 4 מרץ 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 17 יוני 2025.

עמדת המבקשים, גב' מועלם זהבה ומר מועלם יוסף, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אנדריי זיבלוב, מיום 12 מאי 2025.

ביום 10 יולי 2025 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר אנדריי זיבלוב מטעם המבקשים וגב' לימור קלמן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 404-1175801. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 30.7.2025.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הוא 14.2.2024, מועד תחילת תוכנית 404-1175801, 15 יום ממועד פרסומה ברשומות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	5169
חלקה:	33 (חלק)
שטח חלקה רשום בשלמות:	1,499 מ״ר
מגרש:	102 (עפ״י תכנית 404-1175801)
שטח המגרש:	355 מ״ר
כתובת:	רחוב דוד אלעזר 29, רמות בן צבי, יבנה
מהות הנכס:	מגרש ריק ופנוי המיועד להקמת בית מגורים צמוד קרקע

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת רמות בן צבי ממוקמת בשוליים המזרחיים של העיר יבנה. גבולותיה: רחוב העצמאות (כביש מס׳ 42) ממערב, רחוב הנשיאים ומעברו שכונת נאות שז״ר מצפון, פסי הרכבת ממזרח ואתר ארכאולוגי תל יבנה מדרום.

השכונה נחצית ע״י כביש מס׳ 410, המהווה את הכניסה המזרחית לעיר. המשכו לשדרות דואני לכיוון צפון מערב.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה חדשה לצד ותיקה וכן בבניה רוויה.

בסביבה, מבני ציבור, גני ילדים, בתי כנסת, מגרשי ספורט וגן ציבורי שכונתי.

רחוב דוד אלעזר ממוקם במרכז השכונה. הוא רחוב דו סטרי חצי מעגלי, בעל צורה דמוית פרסה. תחילתו וסופו בכביש מס׳ 410. רחוב הנביאים מהווה רחוב חד סטרי מצפון לדרום תחילתו ברחוב מלכי יהודה בצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 33 בגוש 5169 בשטח קרקע של 1,499 מ״ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז. פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח. לחלקה חזית מערבית בת כ-26 מ׳ לרחוב דוד אלעזר וחזית מזרחית בת כ- 36 מ׳ לרחוב הנביאים.

תכנית מס׳ 404-1175801 חילקה את החלקה לשלושה מגרשים. מגרש 101 בשטח 400 מ״ר, מגרש 102 בשטח 355 מ״ר ומגרש מס׳ 103 בשטח של 744 מ״ר.

מגרש 103 ממוקם בחלק הצפוני של החלקה והוא דו חזיתי. מגרש מס׳ 101 עם חזית לרחוב דוד אלעזר ומגרש 102 עם חזית לרחוב הנביאים. על מגרש מס׳ 101 מצוי בית מגורים ותיק.

עפ״י תכנית בקשה להיתר במגרש 102 מתוכננת הקמת בית מגורים חד משפחתי בן 2 קומות מעל קומת מרתף. במועד הביקור מבוצעות במגרש עבודות חפירה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית יבנה מס' זמ/4/100

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2444 מיום 15.6.1978.

מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי בניה, תכנון ופיתוח השטח למען הקמת רובע מגורים חדש ושיפור התנאים באזור המגורים הקיים. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א' קיים.

6.1.2 תכנית מתאר מקומית יבנה מס' זמ/600

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2559 מיום 16.8.1979.

התכנית קבעה מבננים שלגביהם יוכנו תכניות מפורטות. החלקה כלולה במבנן מס' מ-6 בשטח 170 דונם, אזור מגורים א', רמות בן צבי.

להלן הוראות הבנייה-

שטח מגרש מינימלי-	400 מ"ר למבנה חד משפחתי. 650 מ"ר למבנה דו משפחתי וטורי.
שיעור בנייה-	30% בקומה אחת או 50% בקוטג'. 15 מ"ר למבנה עזר ו- 15 מ"ר למוסך לדירה.
גובה -	קומה אחת או קוטג'.
צפיפות-	יח"ד אחת למבנה חד משפחתי ו- 2 יח"ד למבנה דו משפחתי וטורי.
בתים טוריים-	בתים טוריים, מ- 3 דירות ויותר, לפי מינימום 300 מ"ר קרקע לדירה.
שימושים במבנן-	מגורים, משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית, בתי מלאכה, בתנאי שלא יהוו מטרד ובכפוף לאישור רשות הבריאות ומוסך פרטי או מבנה עזר.
קווי בניין-	צדדיים 3 מ' ואחורי 6 מ'.

6.1.3 תכנית שיכון ציבור מס' 3/62/28- יבנה

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 28.2.1996.

מטרת התכנית, קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון הציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. חלקה 33 מסווגת כמגרש מס' 27.

תכנית זו באה להסדיר רישום במקרקעין בלבד, עפ"י מצב הפיתוח והבנייה השטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה. היתרי בניה למבנים חדשים או תוספות בניה למבנים קיימים יינתנו ע"י הוועדות המוסמכות כדין בהתאם לתב"ע מאושרת קיימת בתוקף.

6.1.4 תכנית שינוי מתאר מס' יב/600/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4447 מיום 10.10.1996.

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת הוראות בניה למרתפים שיחושבו כשטח שירות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

באזור מגורים א' שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה; גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'; הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף; מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע האבסולוטיים; יותרו חלונות למרתף בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ; לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף; השימושים המותרים במרתף: מקלט ומבנה עזר; הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או המרתף; הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

6.1.5 תכנית שינוי מתאר מס' יב/מק/600/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5317 מיום 28.7.2004.

מטרת התכנית, שינוי הוראות לפי תכנית, בדבר בינוי עפ"י סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה, בתכנית המתאר זמ/600 באזור מגורים א ו- ב ומתן אפשרות למיקום סככת חניה מקורה בקו בניין קדמי 0. עפ"י הוראות התכנית אורך הקיר המשותף בבתים דו משפחתיים לא יוגבל ובלבד שיהיו בקווי הבניין המותרים כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות על האזור; במקום בו מותרת הקמת סככת חניה לרכב פרטי עפ"י תכניות אחרות, תינתן אפשרות נוספת להצבת סככת החניה בקו בניין קדמי 0 ובלבד ששעריה לא יפתחו החוצה לשטח ציבורי; תותר הקמת שער חשמלי או נגרר בתחום המגרש; תכנית זו לא תחול על מתחמים בהם קיימות הוראות בדבר מיקום סככת חניה בהתאם לתכנית בינוי מחייבת.

6.1.6 תכנית מס' 404-0273557- תכנית מתאר כוללנית ליבנה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7640 מיום 13.12.2017.

מטרות התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני כולל לעיר יבנה, יצירת מארג עירוני המחבר את כל חלקי העיר, יצירת שלד עירוני ברור, חיזוק העירוניות והתחדשותם, מתן מענה לנושאי קיימות ואיכות הסביבה, פיתוח מערך שטחים ציבוריים פתוחים והסדרת מערך בתנועה בעיר.

התכנית מסווגת את החלקה במתחם 4, תא שטח 503, נאות שז"ר ורמות בן צבי, בייעוד אזור מגורים.

בהתאם להוראות התכנית תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה יח"ד במתחם הוא הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו. מסמך המדיניות יבחן את תפקודו הכולל של המתחם, בהיבטים השונים. בין השאר ייבחנו ההשפעות של תכניות מפורטות המוצעות במתחם, על המתחם כולו.

6.1.7 תכנית מס' 404-0730531 - מצללות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8518 מיום 13.11.2019.

מטרת התכנית, קביעת הוראות להקמת מצללות בבתים צמודי קרקע ודירות גן.

עפ"י הוראות התכנית, תותר הקמת מצללות אופקיות בלבד. לא תותר הקמת מצללות משופעות. בקו בניין קדמי צידי ואחורי תותר בניית מצללה באורך של עד

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

70% מאורכו של קו הבניין, כך שיישארו לפחות 30% מאורכו של קו הבניין מגבול המגרש. הקמת המצללה תותר בחצרות במבני מגורים צמודי קרקע או בדירות גן. לא תותר כל סגירה אנכית לרבות סגירה מחומרים קלים ומאריגים.
שטח המצללה המותר יהיה 50 מ״ר או 1/4 משטח החצר, לפי הגדול מבניהם. עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים, יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות המותרים לפי התכניות התקפות למגרש.

6.1.8 היתר בניה

הוצג בפניי היתר בניה מס׳ 1146 מיום 22.2.1976 להקמת בית מגורים בשטח של 99.42 מ״ר ומקלט בשטח של 7.84 מ״ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 1175801-404- איחוד וחלוקה דוד אלעזר 29,27

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12044 מיום 30.1.2024.
התכנית מהווה תכנית נקודתית החלה על חלקה 33, נשוא השומה, בשטח קרקע של 1,499 מ״ר. היא כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
מטרת התכנית, תוספת יח״ד, שינוי קו בניין, שינוי תכסית ושינוי אחוזי בניה.
התכנית מחלקת את החלקה לשלושה מגרשים 101-103. להלן החלוקה למגרשים וזכויות הבניה:

מס׳ מגרש	שטח קרקע במ״ר	שטח בניה במ״ר			תכסית
		עיקרי	שירות	שירות ת״ק	
101	400	200.0	27.5	148.0	37%
102	355	213.0	27.5	115.0	32.5%
103	745	372.5	27.5	223.5	30%

צפיפות- בכל מגרש מותרת יח״ד אחת.
גובה- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת בגובה 8.5 מ׳ ובנוסף עליית גג. גובה כולל עליית גג 10.5 מ׳.
שטח שירות על קרקעי- 27.5 מ״ר (12.5 מ״ר ממ״ד, 15 מ״ר מחסן) במגרשים 101 ו-102. 27.5 מ״ר (12.5 מ״ר ממ״ד, 15 מ״ר חניה).
חניה- בכל מגרש ניתן לבנות חניה מקורה בשטח 15 מ״ר בנוסף לשטחים המותרים.
עליית גג- בכל מגרש ניתן לבנות עליית גג בשטח 12 מ״ר במסגרת השטחים המותרים.
מרתף- שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה וגובהו לא יעלה על 2.2 מ׳. הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף. לא תותר הקמת

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מטבחים ומתקנים סניטריים במרתף. חלונות במרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 ס״מ.
השימושים המותרים במרתף, מקלט ומחסנים ביתיים וביניהם מבני עזר. הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או מרתף. בבניינים חדשים תותר הקמת מרתפים רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

6.2.2 בקשה להיתר בניה

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים במגרש 102 בשטח קרקע של 355 מ״ר, הכולל: קומת מרתף וגישה לקומת הגג, חניה אחת מקורה וחניה אחת לא מקורה, מצללות בקומת הקרקע וקומה א׳ וממ״ד.
להלן שטחי הבניה המאושרים:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שרות במ״ר				פרגולה
		ממ״ד	אחסנה	חניה	מרתף	סה״כ	
מרתף					114.65	114.65	
קרקע	89.97	12.24	5	12.5		29.74	17.2
ראשונה	13.00						41.4
סה״כ	102.97	12.24	5	12.5	114.65	144.39	58.6

ביום 2.1.2025 בישיבה מס׳ 202501 דנה ועדת המשנה בבקשה והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 8.7.2025 ניתן היתר בניה מס׳ 20240114.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 7 יוני 2024, עולה כי חלקה 33 בגוש 5169, בשטח קרקע של 1,499 מ״ר.
החלקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות.
על החלקה רשומות הערות בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4115 מיום 30.5.1993, י.פ. 4256 מיום 27.10.1994 וי.פ. 4188 מיום 30.1.1994).

7.2 הסכם רכישה

הוצג בפניי הסכם רכישה אשר נערך ונחתם ביום 25 נובמבר 1998, לפיו רכשו המבקשים את זכות החכירה המהוונת בנכס ברחוב דוד אלעזר 13 יבנה, הידוע כגוו״ח 3516/10. בהתאם לכתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין, שטח הממכר הוא דירה מספר 2 בבית דו משפחתי בשטח קרקע של 735 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7.3 אישור על רישום זכות בנכס

הוצג בפניי אישור על רישום זכות בנכס אשר הופק ע"י רשות מקרקעי ישראל, ביום 16 אוגוסט 2023. על פיו זהבה ויוסף מועלם בעלי זכות הבעלות בחלקים שווים, בגו"ח 5169/33, מגרש מס' 27 ב' (לפי תכנית מס' 3/62/28), בשטח קרקע של 750 מ"ר עם ממ"ד צמוד בשטח של 43.20 מ"ר.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים למימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע[1]	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
404-1175801	14.2.2024	₪ 596,821	₪ 213,788

8.1 שומת הוועדה המקומית – המשיבה

מצב קודם

755 מ"ר

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
מרתף בהיתר	7.84	0.50	1.00	3.92
זכויות לשטח מרתף בדחיה ל- 10 שנים	92.16	0.50	0.56	25.73
קומת קרקע בהיתר	99.40	1.00	1.00	99.40
זכויות לשטח בקומת קרקע (עד 25%)	89.35	1.00	0.70	62.55
זכויות לשטח בקומה א' (25%)	188.80	0.80	0.70	105.70
מחסן	15.00	0.40	1.00	6.00
חניה	15.00	0.35	1.00	5.25
חצר גרעינית	250.00	0.25	1.00	62.50
חצר שולית	286.25	0.15	1.00	42.94
שטח אקוויוולנטי מצב קודם				413.98

[1] בשומות הצדדים 13.2.2024.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

<u>מגרש 101 (400 מ״ר)</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ״ר אקו׳
מרתף בהיתר	7.84	0.50	1.00	3.92
יתרת שטח מרתף בדחיה ל- 10 שנים	92.16	0.50	0.56	25.73
קומת קרקע בהיתר	99.40	1.00	1.00	99.40
תוספת שטח עיקרי להרחבת הבית	100.60	1.00	0.70	70.42
מחסן	15.00	0.40	1.00	6.00
חניה	15.00	0.35	1.00	5.25
חצר גרעינית	270.00	0.25	1.00	67.50
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 101				278.22

<u>מגרש 102 (355 מ״ר)</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי	213	1.00	1.0	213.00
שטח מרתף	115	0.50	1.0	57.50
מחסן	15	0.40	1.0	6.00
חניה	15	0.35	1.0	5.25
חצר גרעינית	219	0.25	1.0	54.63
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 102				336.38

השבחה במימוש מלא

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	614.60 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	413.98 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	200.61 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה במועד הקובע בשלמות	₪ 1,604,900

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מימוש חלקי

מגרש 102 (יח״ד אחת)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי	102.97	1.00	102.97
שטח מרתף	114.65	0.50	57.33
מחסן	5.00	0.40	2.00
חניה	12.5	0.35	4.38
חצר גרעינית	247.5	0.25	61.88
שטח אקוויוולנטי מבוקש מגרש 102			228.55
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			614.60
שיעור מימוש חלקי (228.55/614.6)			37.19%
השבחה במועד הקובע בשלמות			₪ 1,604,900
השבחה מיוחסת למימוש החלקי			**₪ 596,821**

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס – המבקשים

מצב קודם

745 מ״ר

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מרתף גרעיני	100.0	0.5	50.0
מרתף שולי	123.5	0.2	24.7
קומת קרקע (30%)	223.5	1.0	223.5
קומה א׳ (20%)	149.0	0.9	134.1
מחסן	15.0	0.6	9.0
חניה	15.0	0.4	6.0
חצר גרעינית	191.5	0.3	57.5
חצר שולית	300.0	0.2	60.0
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			564.8

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

מגרש 101 (400 מ״ר)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מרתף גרעיני	100.0	0.5	50.0
מרתף שולי	48.0	0.2	9.6
קומת קרקע	148.0	1.0	148.0
קומה א׳	52.0	0.8	41.6
ממ״ד	12.5	1.0	12.5
מחסן	15.0	0.4	6.0
חצר גרעינית	154.5	0.3	46.4
חצר שולית	70.0	0.2	14.0
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 101			328.1

מגרש 102 (355 מ״ר)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
מרתף גרעיני	100.0	0.5	50.0
מרתף שולי	15.0	0.2	3.0
קומת קרקע	115.0	1.0	115.0
קומה א׳	98.0	0.8	78.4
ממ״ד	12.5	1.0	12.5
מחסן	15.0	0.4	6.0
חצר גרעינית	142.5	0.3	42.8
חצר שולית	70.0	0.2	14.0
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 102			321.7

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	649.7 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	564.8 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	85.0 מ״ר אקו׳
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות	0.85
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה במועד הקובע בשלמות	₪ 577,660

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מימוש חלקי

מגרש 102 (יח״ד אחת)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח מרתף גרעיני	100.0	0.5	50.0
תוספת שטח מרתף שולי	13.9	0.2	2.8
שטח עיקרי קומת קרקע	98.1	1.0	98.1
שטח עיקרי קומה א׳	12.0	0.8	9.6
ממ״ד	12.4	1.0	12.4
חניה	12.5	0.4	5.0
חצר גרעינית	162.0	0.3	48.6
חצר שולית	70.0	0.2	14.0
שטח אקוויוולנטי מבוקש מגרש 102			240.5
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			649.7
שיעור מימוש חלקי (240.5/649.7)			37.01%
השבחה מיוחסת למימוש החלקי			**213,788** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת.

תרומת אישור תכנית מס׳ 404-1175801 לשווי הנכס

9.1 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובאו בחשבון שטחי הבניה המוקנים בהתעלם מהבינוי בחלקה. לטענת שמאי המבקשים תרומת המחוברים זהה בשני מצבי התכנון ומתקזזת. לביסוס טענתו הפנה לשומה מכרעת בגו״ח 5169/42 בה נעשה לטענתו שימוש במתודולוגיה דומה.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מרתף בשטח גרעיני של 100 מ״ר במקדם שווי 0.5, מרתף שולי במקדם שווי 0.2, קומת קרקע בשטח 223.5 מ״ר במקדם שווי 1.0, קומה א׳ בשטח 149 מ״ר במקדם שווי 0.9, מחסן במקדם 0.6, חניה במקדם 0.4 חצר גרעינית במקדם שווי 0.3 וחצר שולית במקדם שווי 0.2.

לטענת שמאי המבקשים, מקדם ההפחתה לשטח שולי בקומה א׳ שהביא בחשבון כולל את האפשרות החוקית לפצל את השטח בקומה א׳ לשתי יחידות דיור, בהתאם לתיקון 155 לחוק התכנון והבנייה.

טיעוני המשיבה

תכנית זמ/600 החלה במצב הקודם אפשרה בינוי בשיעור של 50% בשתי קומות, מרתף בקונטור קומת הקרקע, מבנה עזר בשטח 15 מ״ר וחניה בשטח 15 מ״ר לכל יח״ד, זאת בחלוקה לשתי יח״ד על מגרש מינימלי בשטח של 650 מ״ר. החלקה הנדונה בשטח 1,499 מ״ר, כך שהתאפשרה בה במצב הקודם הקמת 2 יח״ד. על מגרש חדש מס׳ 103 ניתן להקים בית

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מגורים בודד ועל מגרשים חדשים מס׳ 101 ו- 102 בשטח של 755 מ״ר, ניתן היה להקים בית מגורים נוסף אחד. מגרש חדש מס׳ 103 ללא שינוי בשני מצבי התכנון. לפיכך בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח קרקע של 755 מ״ר. הובא בחשבון מרתף בהיתר בשטח 7.84 מ״ר במקדם שווי 0.5 ויתרת זכויות למרתף עד שיעור של 25% בדחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח של 99.42 מ״ר במקדם שווי 1.0 ויתרת זכויות בקומת קרקע עד שיעור של 25% במקדם התאמה 0.7. זכויות לשטח בקומה א׳ בשיעור 25% במקדם שווי 0.8 ומקדם התאמה 0.7. הובאו בחשבון מחסן וחניה בשטח 15 מ״ר כל אחד. חצר גרעינית במקדם שווי 0.25 וחצר שולית במקדם שווי 0.15.

בתגובה לשומת המבקשים, טענו שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את בית המגורים הקיים במצב הקודם (על מגרש 101 החדש) ולא לבחון את השווי במצב הקודם כאילו עסקינן במגרש ריק ופנוי. המבנה הקיים טרם סיים את חייו הכלכליים. לפיכך מימוש זכויות בניה מוקנות נוספות כרוך בעלות התאמה. כן יש להביא בחשבון דחיה למימוש הזכויות במרתף.

לטענת שמאי המשיבה, האפשרות להקים במגרש מס׳ 102 בית מגורים נפרד במצב החדש תורמת לזמינות של שטחי הבניה שלא היו זמינים לבניה במצב הקודם וכן לשיפור תכנוני של השטח.

בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון פוטנציאל להגדלת הצפיפות במצב הקודם. אין מחלוקת שתיקון 155 לחוק מאפשר לפצל יחידות דיור צמודות קרקע, זאת בהליך של הקלה ממספר יחידות הדיור הקבוע בתכנית. החלוקה אינה מאפשרת הקמת יח״ד קניינית נפרדת, אלא יח״ד להשכרה וזאת תוך תשלום היטל השבחה מופחת. התחשבות בפוטנציאל החלוקה במצב הקודם אינה מתיישבת עם הוראות החוק, לפיהן בחינת ההשבחה צריכה להימדד מתכנית לתכנית.

הכרעה

בחינת ההשבחה בשומות הצדדים נערכה ללא שטח הקרקע של מגרש חדש מס׳ 103 אשר נותר ללא שינוי בשני מצבי התכנון. בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה ביחס לקרקע בשטח של 755 מ״ר בעוד שבשומת המבקשים ביחס לקרקע בשטח של 745 מ״ר. שטח הקרקע שאביא בחשבון הוא 754 מ״ר, שכן שטח החלקה בשלמות הוא 1,499 מ״ר ושטח מגרש מס׳ 103 הוא 745 מ״ר.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי בהתחשב שבית המגורים הקיים טרם סיים את חייו הכלכליים, בעת בחינת ההשבחה יש להביא בחשבון את קיומו, זאת להבדיל מבחינת ההשבחה במגרש ריק כבשומת המבקשים.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון בשווי המצב הקודם פוטנציאל לתוספת יח״ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מרתף בשטח כולל של 100 מ״ר, 7.84 מ״ר בהתאם להיתר ובנוסף 92.16 מ״ר בדחיה לתום החיים הכלכליים. הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. בשומת המבקשים הובא בחשבון מרתף בשטח 223.5 מ״ר כקונטור קומת הקרקע המקסימלי המותר (30%). שטח של 100 מ״ר הובא בחשבון כשטח גרעיני ויתרת השטח כשולית. הבאתי בחשבון בינוי בחלוקה לקומות שוות. דהיינו מרתף בשטח של 188.5

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מ״ר. קיבלתי את אורך החיים הכלכלי שיוחס למבנה בשומת המשיבה בהיותו סביר. הבאתי בחשבון הפחתה לשוליות לשטח מרתף העולה על 100 מ״ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון בינוי בשתי קומות שוות. הובאה בחשבון קומת קרקע בשטח כולל של 188.8 מ״ר, 99.42 מ״ר בהתאם להיתר ובנוסף 89.35 מ״ר עם הפחתה במקדם 0.7 בגין התאמה לבינוי קיים. בשומת המבקשים הובאה בחשבון קומת קרקע בשיעור התכסית המותרת 30%, 223.5 מ״ר. כאמור, הבאתי בחשבון בינוי בחלוקה לקומות שוות. דהיינו קומת קרקע בשטח כולל של 188.5 מ״ר. קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות התאמה.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון קומה א׳ בשטח של 188.8 מ״ר (25% בהתחשב בבינוי בקומות שוות), עם הפחתה במקדם 0.8 בגין מרכיב שוליות והפחתה במקדם 0.7 בגין התאמה לבינוי קיים. בשומת המבקשים הובאה בחשבון קומה א׳ בשטח 149 מ״ר (20%, בהתחשב בק״ק בשיעור התכסית המותרת). הבאתי בחשבון בינוי בקומות שוות כבשומת המשיבה. קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות התאמה. הבאתי בחשבון הפחתה בגין מרכיב שוליות לשטח העולה על 200 מ״ר.

קיבלתי את השטח ומקדמי השווי שנקבעו בשומת המשיבה למחסן, חניה, חצר גרעינית וחצר שולית.

9.2 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשים

תחשיב המבקשים נערך כאמור ביחס למגרשים חדשים 101 ו-102 בלבד.

במגרש 101 בשטח 400 מ״ר הובא בחשבון מרתף גרעיני בשטח 100 מ״ר במקדם שווי 0.5 ומרתף שולי בשטח 48 מ״ר במקדם שווי 0.2, קומת קרקע בשטח 148 מ״ר במקדם שווי 1.0 וקומה א׳ בשטח 52 מ״ר במקדם שווי 0.8, ממ״ד במקדם שווי 1.0, מחסן במקדם 0.4, חצר גרעינית במקדם שווי 0.3 וחצר שולית במקדם שווי 0.2.

במגרש 102 בשטח 355 מ״ר הובא בחשבון מרתף גרעיני בשטח 100 מ״ר במקדם שווי 0.5, מרתף שולי בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.2, קומת קרקע בשטח 115 מ״ר במקדם שווי 1.0 וקומה א׳ בשטח 98 מ״ר במקדם שווי 0.8, ממ״ד במקדם שווי 1.0, מחסן במקדם שווי 0.4, חצר גרעינית במקדם שווי 0.3 וחצר שולית במקדם שווי 0.2.

מתוספת השטח במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 בגין הגדלת צפיפות בחלקה. בנוסף, לטענת שמאי המבקשים מגרש 102 הוא מגרש הכלוא בין שני מגרשים. יצירת גישה אליו מהרחוב כרוכה בעלויות נוספות להתאמת הגישה.

טיעוני המשיבה

תחשיב המשיבה נערך כאמור ביחס למגרשים חדשים 101 ו-102 בלבד.

במגרש 101 בשטח 400 מ״ר הובא בחשבון מרתף בהיתר במקדם שווי 0.5, שטח בקומת קרקע במקדם שווי 1.0, יתרת השטח במרתף בדחיה לעשר שנים בשיעור היוון 6%, תוספת שטח להרחבת הבית במקדם התאמה 0.7, מחסן, חניה וחצר עיקרית.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

במגרש 102 בשטח 355 מ״ר הובא בחשבון מרתף במקדם שווי 0.5, עיקרי במקדם שווי 1.0, מחסן, חניה וחצר גרעינית.

יש לדחות את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין פגיעה בפרטית ובפונקציונליות בעת מעבר מבית צמוד קרקע חד משפחתי לדו משפחתי. תוספת יח״ד מאפשרת בינוי ללא קירות משותפים עם ארבעה כיווני אוויר מלאים. הסדרת דרך הגישה למגרש היא חלק מהפיתוח ואינה מפחיתה מהשווי.

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשטחי הבניה המותרים בשני המגרשים 101 ו-102. המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בהתייחסות לבית הקיים על מגרש מס׳ 101, שטח המרתף, שטח החצר ומקדמי השווי.

הבאתי בחשבון בינוי בתכסית המותרת. כפי שקבעתי בסעיף 9.2 לעיל התחשבתי בקיומו של בית המגורים הקיים במגרש מס׳ 101. הבאתי בחשבון דחיה למימוש הזכויות במרתף והפחתה בגין מרכיב שוליות.

קיבלתי את עמדת המשיבה כי במקרה הנדון אין מקום להפחתה בגין הגדלת הצפיפות במגרש, זאת בהתחשב בצורת החלקה והיותה דו חזיתית.

9.3 שיעור מימוש

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבע כי שיעור המימוש החלקי הוא 37.01%, בהתחשב שלשיטת שמאי המבקשים השטח המבוקש במגרש מס׳ 102 הוא 240.5 מ״ר אקו׳ וסך השטח האקוויוולנטי במצב החדש הוא 649.7 מ״ר אקו׳.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שיעור המימוש החלקי הוא 37.19%, בהתחשב שלשיטת שמאי המשיבה השטח המבוקש במגרש מס׳ 102 הוא 228.55 מ״ר אקו׳ וסך השטח האקוויוולנטי במצב החדש הוא 614.6 מ״ר אקו׳.

הכרעה

אני קובעת כי שיעור המימוש החלקי הוא 36.5%, זאת בהתחשב בתחשיב המפורט בסעיף 10 להלן.

9.4 ערכי שווי

עמדת המבקשים

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 8,000 ₪, כבשומת המשיבה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עמדת המשיבה

שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 8,000 ₪, זאת בהסתמך על חילוץ ממחירי בתי מגורים צמודי קרקע בסביבה כדלקמן-

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח בנוי בהיתר במ״ר	תמורה	תרומת מחוברים[2]	שטח במ״ר אקוי	שווי מ״ר מבונה
18.10.2022	4943/41	החבצלת 28	134.71	₪ 4,500,000	₪ 336,775	748.6	₪ 8,675
22.6.2022	5168/45	הגלעד 35	175.00	₪ 4,450,000	₪ 875,000	378.4	₪ 9,420
11.4.2022	5023/41	מבצע קדש 4	186.64	₪ 4,875,000	₪ 933,200	332.8	₪ 11,035
23.12.2021	5169/30	דוד אלעזר 19	201.395	₪ 4,000,000	₪ 1,006,975	499.9	₪ 7,204
ממוצע							₪ 9,000

הכרעה

הצדדים אינם חלוקים לעניין ערכי השווי במועד הקובע בחרתי לאמץ את הסכמתם.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

<u>754 מ״ר</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ״ר אקוי
מרתף בהיתר	7.84	0.50	1.00	3.92
זכויות לשטח מרתף גרעיני בדחיה	92.16	0.50	0.56	25.73
זכויות לשטח מרתף שולי בדחיה	88.50	0.40	0.56	19.77
קומת קרקע בהיתר	99.42	1.00	1.00	99.42
זכויות לשטח בקומת קרקע (עד 25%)	89.08	1.00	0.70	62.36
זכויות לשטח גרעיני בקומה א׳ (25%)	11.50	1.00	0.70	8.05
זכויות לשטח שולי בקומה א׳ (25%)	177.00	0.80	0.70	99.12
מחסן	15.00	0.40	1.00	6.00
חניה	15.00	0.35	1.00	5.25
חצר גרעינית	250.00	0.25	1.00	62.50
חצר שולית	285.50	0.15	1.00	42.83
שטח אקוויוולנטי מצב קודם				434.94

[2] לפי כ-5,000 ₪ למ״ר למבנים שהוקמו בשנות ה-90.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

מגרש 101 (400 מ״ר)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח במ״ר אקו׳
מרתף בהיתר	7.84	0.50	1.00	3.92
זכויות לשטח מרתף גרעיני בדחיה	92.16	0.50	0.56	25.73
זכויות לשטח מרתף שולי בדחיה	48.00	0.40	0.56	10.72
קומת קרקע בהיתר	99.42	1.00	1.00	99.42
זכויות בניה שטח עיקרי	100.58	1.00	0.70	70.41
מחסן	15.00	0.40	1.00	6.00
חניה	15.00	0.35	1.00	5.25
חצר גרעינית	252.00	0.25	1.00	63.00
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 101				284.45

מגרש 102 (355 מ״ר)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח מרתף גרעיני	100	0.50	50.00
שטח מרתף שולי	15	0.40	6.00
שטח עיקרי גרעיני	200	1.00	200.00
שטח עיקרי שולי	13	0.80	10.40
מחסן	15	0.40	6.00
חניה	15	0.35	5.25
חצר גרעינית	240	0.25	60.00
שטח אקוויוולנטי מצב חדש מגרש 102			337.65

השבחה במימוש מלא

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	622.10 מ״ר אקו׳
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	434.94 מ״ר אקו׳
תוספת שטח אקוויוולנטי	187.16 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה במועד הקובע בשלמות	₪ 1,497,272

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מימוש חלקי

מגרש 102 (יח״ד אחת)

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי מבוקש	102.97	1.00	102.97
שטח מרתף גרעיני	100.00	0.50	50.00
שטח מרתף שולי	14.65	0.40	5.86
מחסן	5.00	0.40	2.00
חניה	12.5	0.35	4.38
חצר גרעינית[3]	235.3	0.25	58.82
שטח אקוויוולנטי מבוקש מגרש 102			224.03
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			622.10
שיעור מימוש חלקי (224.03/622.10)			36.01%
השבחה במועד הקובע בשלמות			₪ 1,497,272
השבחה מיוחסת למימוש החלקי			**₪ 539,192**

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
404-1175801	14.2.2024	₪ 539,192	₪ 269,596

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס׳ 954

[3] בהתחשב בשטח ממ״ד מבוקש.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com