תאריך: 14 יוני, 2026
מינוי: 47-54-2026
מספרנו: מכרעת.808-801

לכבוד
המבקשים
מר אלימלך יצחק ואח'
ע"י מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור,
שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות
ע"י מר אוהד דנוס ומר רועי אייל,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 3699 חלקה 100 (חלק)

מגרש 2003 (עפ"י תכנית מס' רח/4/2103/א) (חלק)

קריית ההגנה, רחובות

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 בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס ומר רועי אייל, מיום 23 נובמבר 2025 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 12 מרץ 2026.

עמדת המבקשים, מר אלימלך יצחק, אלימלך ליהי יוספה, שמש רם, שמש שירי, נחום נועה, ישראלי שרה, בכור שרה וקרקעות אלומה בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יעקב בירנבאום ומר חי מרמור, מיום 12 פברואר 2026.

ביום 23 מרץ 2026 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' רח/4/2103/א (414-0671081). מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 22 פברואר 2026.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 27.6.2021, מועד תחילת תכנית מס' רח/4/2103/א (414-0671081), 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות[1].

[1] 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 26.6 לפיכך המועד הקובע 27.6.

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:	3699
חלקה:	100
שטח החלקה בשלמות:	7,578 מ״ר
חלק הנישומים בחלקה:	36.632% חלקים בלתי מסוימים
מגרש:	2003 (עפ״י תכנית מס׳ רח/4/2103/א)
שטח המגרש:	2,876 מ״ר
חלק הנישומים במגרש:	24.3547% חלקים בלתי מסוימים
מיקום:	קריית ההגנה, רחובות
מהות הנכס:	חלקים בלתי מסוימים ממגרש המיועד לבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת קריית ההגנה ממוקמת בדרום מזרח העיר רחובות, מערבית לכביש מס׳ 40 ודרומית לשדרות מנחם בגין (כביש מס׳ 420), בסמוך לצומת רחובות מזרח. השכונה ותיקה ומאופיינת בבניה רוויה של בנייני שיכון לצד בניה צמודת קרקע. מזרחית לשכונה הוותיקה מתוכננת הקמת שכונה חדשה ״קרית ההגנה מזרח״ (הידועה גם בשם ״בראשית״). בשכונה החדשה מתוכננות 758 יח״ד בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע, בית ספר יסודי וגינות.
השכונה מצויה בהקמה.

5.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 100 בגוש 3699, בשטח רשום של 7,578 מ״ר. החלקה מהווה חלק מחטיבת קרקע מערבית לכביש מס׳ 40, דרומית לשדרות מנחם בגין, מערבית וצפונית לשכונות היובל וקרית ההגנה. למבקשים 36.632% בלתי מסוימים בחלקה. תכנית מס׳ רח/4/2103/א, המהווה תכנית איחוד וחלוקה, חלה על חלק מחטיבת הקרקע בשטח של כ-79 דונם, מתוכו שטח של 6,320 מ״ר משטח חלקה 100. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים הכוללת 758 יח״ד לבניה רוויה וצמודת קרקע.
לנישומים הוקצו 24.3547% חלקים במגרש תמורה מס׳ 2003. המגרש בשטח קרקע של 2,876 מ״ר. המגרש פינתי, בעל צורה רגולרית וגובל ממערב במגרש המיועד לבנייני ציבור. פני הקרקע מישוריים. הקרקע ריקה ופנויה. על המגרש מותרת הקמת בניין מגורים בן 17 קומות בחלוקה ל-106 יח״ד.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מנדטורית R6

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1180 מיום 26.3.1942.
התכנית ייעדה את החלקה וסביבתה לאזור חקלאי.

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

6.1.2 תכנית מס' רח/110

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 685 מיום 2.5.1959.

התכנית ייעדה את החלקה לאזור עיבוד חקלאי בלבד.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר רח/2000/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 1.5.1987.

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת המרתף לא יחרוג מקונטור הבניה אולם במגרשים צרים תתכן חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בחזית אחת בלבד. שטח המחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד. השימושים המותרים במרתף הם: מקלט, חניה, מחסני עזר, מחסנים לדיירים, חדרי משחק לדיירים.

אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו. בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בנית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.

באזור מגורים צמוד קרקע הותרה הקמת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד לחדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי ומחסן. במבנה בו תותר הקמת מרתף לא תותר כל בניה של מבני עזר חיצוניים.

6.2.1 תכנית מתאר רח/2000/ב/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.5.1996.

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה למרתפים.

באזור מגורים בבניה רוויה קו בנין קדמי למרתף תת קרקעי יהיה בין 5-0 מ', עפ"י קביעת הוועדה המקומית. השימושים המותרים במרתף הם: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. יותר מחסן אחד לכל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר.

אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי או לשנות את ייעודו.

הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

6.2.2 תכנית מתאר מס' רח/מק/2000/ב/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.4.2004.

מטרת התכנית שינוי הוראות בקווי בניין למחסנים.

התכנית חלה באזורי מגורים צמודי קרקע: אזור מגורים א', אזור מגורים א' מיוחד ואזור מגורים ב' צמודי קרקעי המאפשר בניית 3 קומות ללא קומת עמודים. עפ"י הוראת התכנית בבתים פרטיים, אשר ניתן להם היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו ולא נבנה בהם מחסן ניתן יהיה לבנות מחסן בהתאם להוראות רח/2000/ב/1 ובתנאים הבאים: קו בניין אחורי וצדדי 0 במגרשים בהם שוכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להקים מחסן בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית; גובה מחסן עד 2.2 מ'; שטח מחסן עד 7 מ"ר ליח"ד; לא תותר התקנת אינסטלציה סניטרית במחסן; לא יותר להתקין חלונות במחסן מלבד חלון אחד שמידותיו לא יעלו על 30 X 50 ס"מ ויפנה לכיוון שטח המבקש.

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

6.2.3 תכנית מתאר רח/מק/2000/ב/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26.3.2007.

מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים.

בכל מקום בו חלות הוראות תכנית רח/2000/ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבנייה רוויה יחולו ההוראות הבאות בנוסף: קו הבנין הקדמי למרתף התת קרקעי יהיה בין 0-5 מ' ויקבע ע"י הוועדה המקומית, כל מקרה לגופו. שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדרי דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבנין לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו- מחסן לכל יח"ד ולא יותר רישומם כיחידה נפרדת, לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות ולא מכניסה חיצונית.

6.2.4 תכנית מתאר רח/מק/2000/ב/5

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5843 מיום 26.8.2008.

מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי במרתפים.

התכנית קובעת כי בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכוח תכנית מס' רח/2000/ב/1 ותכנית מס' רח/מק/2000/ב/2 תותר התקנת מערכת אינסטלציה סניטרית במרתף בהתאם להנחיות לתכנון תברואתי. הכניסה למרתף תתבצע מתוך דירת המגורים.

6.2.5 תכנית מס' רח/2000/ג/2 - בניה על גגות בבתים משותפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5986 מיום 11.8.2009.

מטרת התכנית לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

<u>חדר יציאה לגג</u>

עפ"י הוראות התכנית, על גג עליון של בניין מגורים יותר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות) או שתכסיתו לא תעלה על 65% משטח הגג, עפ"י הנמוך. הגישה לחדר יציאה לגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד. חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד לחדר המדרגות הכללי ובמידה ויבנה יותר מחדר יציאה לגג אחד, החדרים יבנו בצמידות האחד לשני. הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני. תותר בניית פרגולות עפ"י התקנות. כל בניה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

<u>סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית</u>

קומה חלקית תחשב קומה שיש לה יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור של המגורים. קומה בה נבנה חדר יציאה לגג לא תיחשב קומה חלקית. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות/תוספות בניה/פרגולה בקומה חלקית ששטח הבניה שלהם לא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד. הבניה תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג לפחות. כל האמור לא יחול בשטח מרפסת זיזית.

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

מרפסות מקורות

מרפסת מקורה תחשב כמרפסת החופפת בשטחה את קונטור המרפסת שמעליה.
התכנית קובעת הוראות לבניית מרפסות מקורות כתוספת לבניינים קיימים.

מתקנים טכניים וחדרי עזר

על גג בניין יותר להקים המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין, חדר מכונות להפעלת מעלית ומיזוג אוויר, מתקנים כמו מאגר מים ותא מצנח אשפה, מערכת סולרית, אנטנות ומתקני תקשורת. מתקנים טכניים יותקנו על גבי הגג העיקרי.

6.2.6 תכנית מס' רח/מק/2000/ג/3 - הוראות בינוי בדבר בניה על גגות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.8.2010.
מטרת התכנית שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.
מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בנייה של 65% משטח הגג, יתאפשר חדר יציאה לגג או תוספת בניה בשטח של 40 מ"ר (בהתאם לתקנות חישוב שטחים) ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר. תותר הקמת פרגולות לפי הוראות החוק. ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה או פתוחה כתוספת לבניינים קיימים וחדשים עפ"י הוראות תכנית רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

6.2.7 תכנית מס' רח/מק/2000/כ (414-0201608) - בריכות שחיה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 9.11.2014.
מטרת התכנית קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים. עפ"י הוראות התכנית בבניינים בבניה רוויה חדשה תותר התקנת בריכת שחייה על גג הבניין, בשטח של עד 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבניין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל הדיירים.

6.2.8 תכנית מס' רח/2000/ב/6 - הוראות בדבר שטחי שירות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.3.2015 ובעיתונות ביום 9.4.2015.
מטרת התכנית קביעת שטחי שירות מרביים בעיר רחובות.
עפ"י הוראות התכנית, באזור מגורים א' יותר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת בשטח של 50.5 מ"ר ליח"ד בחלוקה כדלקמן: ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 7.5 מ"ר בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים, גגונים, בליטות ועובי קירות 12 מ"ר, חניה מקורה 18 מ"ר. מקום בו יתוכננו שתי חניות בצמידות ובחזית המגרש תותר הקמת חניה מקורה בשטח נוסף של 14 מ"ר באישור הוועדה המקומית. לא תותר חניה המתוכננת כחלק אינטגרלי מבית המגורים. שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת כקונטור קומת הקרקע ובקומה אחת. שימושים מותרים: ממ"ד, חדר מכונות וחדר הסקה, אחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.

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 ד׳ יותר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ובשיעור של 10% משטח המגרש בכל קומה לרבות בגג. שטח השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיה בשיעור של 80% לקומה ועד שלוש קומות.
בכל מקום בו נקבעו שטחי שירות גדולים מאלו הקבועים בתכנית זו יחולו השטחים עפ״י התכנית המאושרת, לפי הגדול.
באזור מגורים ד׳ יותרו שטחי שירות כדלקמן: ממ״ד 13 מ״ר ליח״ד, מחסן 7.5 מ״ר ליח״ד (לכל יחידה ניתן יהיה לרשום מחסן פרטי אחד). ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/ קומת עמודים מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ״ר, קירותיו יבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי.
קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות הקומה הראשונה יחושבו כשטח שירות, בה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ״ד-ממ״ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ״ב

6.2.9 תכנית מס׳ רח/2000/ג/4 - קירוי פרגולות לסככות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 9.2.2016 ובעיתונות ביום 11.2.2016.
מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.
התכנית קובעת, בין היתר, כי בכל מקום בו מותרת פרגולה ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות.

6.2.10 תכנית מס׳ רח/2103/4/א (414-0671081)- הקמת בניני מגורים בקרית ההגנה מזרח

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9670 מיום 10.6.2021 ובעיתונות ביום 11.6.2021.
התכנית חלה על שטח של כ- 79 דונם. מטרת התכנית הקמת שכונת מגורים בת 758 יח״ד במזרח העיר רחובות. עיקרי התכנית: קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים; קביעת ייעודי קרקע חדשים; קביעת זכויות והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים; קביעת קווי בניין; קביעת תנאים למתן היתרי בניה. התכנית חלה, בין היתר על שטח של 6,320 מ״ר מהחלקה הנדונה.
בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, כלל ההקצאה במגרש תמורה מס׳ 2003, כדלקמן:

שם בעל הזכות	החלק במגרש במצב היוצא
קק״ל	32.55%
גולדברג יעל	14.25%
הדס אסא	11.13%
הדס יהודה	15.52%
אלימלך יצחק	**2.19%**
אלימלך ליהי יוספה	**2.19%**
שמש רם	**2.19%**
שמש שירי	**2.19%**
נחום נועה	**2.19%**

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

ישראלי שרה	**2.19%**
בכור שרה	**0.23%**
קרקעות אלומה בע"מ	**6.58%**
קליינמן שלי	2.19%
קליינמן צבי	2.19%
מצאפי חיים	2.19%
סה"כ	100.00%

מגרש מס' 2003 בשטח קרקע של 2,876 מ"ר בייעוד מגורים ד' לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים- מגורים, דירות, לובי, חניות, מחסנים, שטחים משותפים, מתקנים טכניים וכדומה.

תכסית- 50%.

שטח בניה- עיקרי עילי 9,652 מ"ר. שטח שירות עילי 2,896 מ"ר המהווים 30% מסך השטח העיקרי עילי. שטח שירות תת קרקעי 7,305 מ"ר.

שטח לרווחת הדיירים- ניתן להוסיף שטח של עד 100 מ"ר עבור חדר כושר, מועדון דיירים וחדר עבור חברת האחזקה וניהול הבניין, זאת בנוסף לשטח העיקרי בכל בניין. לא ניתן לנייד שטח זה לטובת שטח המגורים.

צפיפות- 106 יח"ד. 20% מכלל יח"ד יהיו בשטח של 80 מ"ר כולל ממ"ד ויתר יח"ד יהיו בשטח של 110 מ"ר כולל ממ"ד.

מס' קומות- 55 מ'. 17 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מרתפים- תותר בניית 3 קומות מרתף. שימושים והוראות בניה במרתף יהיו בהתאם לתכניות רח/2000/ב/1, רח/מק/2000/ב/3, רח/2000/ב/6 ובהתאם להוראות תכנית זו. תכסית המרתף עד 85% מתכסית המגרש.

חניה- החניה בתכנית תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה. החניה בבניה הרוויה תהיה תת קרקעית בלבד.

קווי בניין- קדמי, צדדי ואחורי 5 מ'.

תנאים להיתר בניה- בין היתר : אישור תכנית בינוי ופיתוח ; פינוי הריסות של מבנים קיימים ; הגשה ואישור תצ"ר ; תנאי להיתר בניה מעל 100 יח"ד יהיה ביצוע הסדרי תנועה בצומת ירושלים ורחוב בלקינד.

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

6.2.11 תכנית מס' רח/מק/2103/4/ב (1029222-414)- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10882 מיום 3.11.2022.

מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית. השטחים הכלולים בתכנית יחולקו ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה. רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לסעיף 125 לחוק. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, שונתה ההקצאה במגרש תמורה מס' 2003, כדלקמן:

שם בעל הזכות	החלק במגרש במצב היוצא
קק"ל	32.55%
גולדברג יעל	14.25%
הדס אסא	11.13%
הדס יהודה	15.52%
אלימלך יצחק	**2.19%**
אלימלך ליהי יוספה	**2.19%**
שמש רם	**2.19%**
שמש שירי	**2.19%**
נחום נועה	**2.19%**
ישראלי שרה	**2.19%**
בכור שרה	**0.25%**
קרקעות אלומה בע"מ	**10.97%**
מצאפי חיים	2.19%
סה"כ	100.00%

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, למבקשים 0.36632 חלקים במצב הנכנס בחלקה הנדונה להם הוקצו 24.36% חלקים במגרש תמורה מס' 2003.

6.2.12 תכנית מס' רח/2000/ב/7 (0644799-414) 783

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023 ובעיתונות ביום 17.11.2023.

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר רחובות.

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן בבינוי מגורים בניה רוויה:

שטח שירות- קומת קרקע 40% משטח המגרש. בקומות 10% משטח המגרש כפול מס' הקומות. בגג 10% משטח המגרש עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. שטחים אלו כוללים ממ"ד ומחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליח"ד.
ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר ניוד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל הכניסה הקובעת.

שטח לרווחת הדיירים- ישמש עבור מתקני כושר, מועדון דיירים, חדר משחק.

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

מרתפים- תותר בניית 4 קומות מרתף. שטח המרתף יהיה עד 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש.

מרפסות- 20 מ״ר מרפסת ליח״ד בנוסף לשטח העיקרי.

מחסנים- לא תותר בנית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת מרתף, אלא אם יתקיים אחד מהתנאים כדלקמן:

א. המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה. בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין הקומות בבניין.

ב. המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים. בתנאי זה הקומה תיחשב במניין הקומות בבניין.

ג. בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה, הקיר יהיה בנוי מבטון.

המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, מחסן אחד לכל יח״ד ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת. לא יותר חיבור מחסנים ליח״ד אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל המדרגות ולא תותר כניסה חיצונית אליהם. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 11 פברואר 2026, עולה כי חלקה 100 בגוש 3699, בשטח של 7,578 מ״ר. החלקה בבעלות בעלים שונים, כדלקמן:

שם הבעלים	החלק בחלקה	החלק באחוזים
אלימלך יצחק	**250/7578**	**3.299%**
אלימלך ליהי יוספה	**250/7578**	**3.299%**
שמש רם	**250/7578**	**3.299%**
שמש שירי	**250/7578**	**3.299%**
נחום נועה	**250/7578**	**3.299%**
ישראלי שרה	**250/7578**	**3.299%**

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

בכור שרה	**26/7578**	**0.343%**
קרקעות אלומה בע"מ	**1250/7578**	**16.495%**
פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	1268/3789	33.465%
הדס יהודה	175/1263	13.856%
הדס ששון מיכל	53/1263	4.196%
טביק איילת	54/1263	4.276%
הדס נורית	54/1263	4.276%
מצאפי מסעודי	125/5052	2.474%
מצאפי סלמן שלמה	125/90936	0.137%
פריאנטי טלי	125/90936	0.137%
פרנק רווית	125/90936	0.137%
מוצפי אלון יעיש	125/90936	0.137%
מוצפי בקל חן חנה	125/90936	0.137%
מוצפי עידן	125/90936	0.137%
סה"כ		100%

הערות:

א. ביום 13.6.1976 נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים (קובץ תקנות עמ' 816).

ב. ביום 12.7.2020 נרשמה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה (תמל/3003) רחובות מזרח, לטובת הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל).

ג. ביום 22.1.2024 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת משרד התחבורה (י.פ. 11985 מיום 9.1.2024).

7.2 הסכם קומבינציה

בהתאם להסכם קומבינציה שנערך ונחתם ביום 19.5.2022 בין אלימלך יצחק, אלימלך ליהי יוספה, שמש רם, שמש שירי, נחום נועה, ישראלי שרה, בכור שרה וקרקעות אלומה בע"מ (להלן: "המוכרים") לבין פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן: "היזם"), למוכרים 24.3547% חלקים במגרש 2003. היזם ירכוש מהבעלים חלק מזכויותיהם במגרש בתמורה למתן שירותי בניה לבעלים על חלק המגרש שנותר בבעלותם. שיעור חלקו של היזם 57% ושיעור חלקם של הבעלים 43%.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים למימוש הנדון (57% חלקים):

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
רח/4/2103/א	27.6.2021[2]	₪ 7,780,012	₪ 5,095,970 (*)

(*) בהתחשב בפטור ממ"דים 4,253,626 ₪.

[2] בשומות הצדדים 26.6.2021.

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

אומדן שווי מצב קודם

שטח קרקע כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	6,320 מ״ר
חלקים בבעלות הנישומים בחלקה 100	36.632%
שטח קרקע מיוחס לנישומים כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	2,315 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	₪ 1,400
אומדן שווי מצב קודם	₪ 3,241,231

אומדן שווי מצב חדש

בשומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מיום 18.5.2023 נקבע ביחס למגרש הנדון-

עסקה בשומה המכרעת האמורה (חלקו של הדס יהודה)

התמורה בעסקת המכר מיום 22.9.2022 לפי תחשיב המבקש	₪ 14,806,080
מקדם התאמה משוקלל (0.94 התקדמות הפיתוח* 0.8 השתנות מחירים)	0.75
שווי מצב חדש בהתאם לעסקה	₪ **11,104,560**

נתוני טבלת ההקצאה להדס יהודה (שומת גיא שרת מיום 11.2.2021)

מגרש	החלק באחוזים	שווי
1002	20.30%	₪ 2,971,964
1003	9.66%	₪ 1,413,413
2003	70.04%	₪ **10,251,909**
סה״כ	100%	₪ 14,637,286

תחשיב בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 3699/99

שווי התמורה למבקשת יעל גולדברג בהתאם לטבלאות ההקצאה	₪ 46,593,013
שווי המיוחס למגרש 2003 מתוך סך ההקצאה	20.19%
שווי מצב חדש משוקלל בהתאם לשומה המכרעת האמורה	₪ 44,671,819
שווי מתואם לחלק היחסי במגרש 2003 עפ״י השמאי המכריע כהן	₪ 9,021,035
חלק שהוקצה למבקשת (שם) במגרש 2003	0.1425
שווי מגרש 2003 בשלמות	₪ 63,305,507
החלק שהוקצה למבקש במגרש 2003 בשומת פז	0.1552
שווי מתואם למבקש בשומת פז לפי שומת השמאי המכריע ארז כהן	₪ **9,825,015**

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

ממוצע משוקלל בשומת פז

תיאור	משקל	שווי
עסקה במקרקעין בשומת פז	0.7	₪ 11,104,560
נתוני טבלת ההקצאה	0.1	₪ 10,251,909
שווי מתואם למבקש לפי שומת השמאי המכריע ארז כהן	0.2	₪ 9,825,015
שווי מצב חדש משוקלל בשומת פז להדס יהודה	1.00	₪ 10,763,386

שווי מצב חדש משוקלל בשומת פז להדס יהודה	₪ 10,763,386
חלק שהוקצה בשומת פז להדס יהודה	15.52%
שווי מגרש 2003 בשלמות	₪ 69,351,714
סך החלק שהוקצה לנישומים במגרש	24.3547%
שווי חלק הבעלים במגרש 2003	₪ 16,890,374

סיכום

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	₪ 16,890,374
אומדן שווי חלק הבעלים מצב קודם	₪ 3,241,231
השבחה חלק הבעלים בשלמות	₪ 13,649,143
השבחה במימוש בשיעור 57%	₪ 7,780,012

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס – המבקשים

אומדן שווי מצב קודם (כבשומת המשיבה)

שטח קרקע כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	6,320 מ״ר
חלקים בבעלות הנישומים בחלקה 100	36.632%
שטח קרקע מיוחס לנישומים כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	2,315 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	₪ 1,400
אומדן שווי מצב קודם	₪ 3,241,231

אומדן שווי מצב חדש

שווי מגרש מס׳ 2003 במועד הקובע	₪ 50,000,000
סך החלק שהוקצה לנישומים במגרש	24.3547%
אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	₪ 12,177,330

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

סיכום ללא התחשבות בפטור ממ"דים

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	12,177,330 ₪
אומדן שווי חלק הבעלים מצב קודם	3,241,231 ₪
השבחה חלק הבעלים בשלמות	8,936,099 ₪
השבחה במימוש בשיעור 57%	5,093,576 ₪

סיכום בהתחשב בפטור ממ"דים

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	12,177,330 ₪
שטח פלדלת מיוחס לנשוא השומה (24.3547%* 10,977 מ"ר)	2,673 מ"ר
שווי מ"ר מבונה (2,673 מ"ר/ 12,177,330 ₪)	4,553 ₪
שטח בניה עיקרי מיוחס לחלק הנישום (24.3547%* 9,652 מ"ר עיקרי)	2,350 מ"ר
שווי מצב חדש ללא מרכיב ממ"דים (4,553 ₪* 2,673 מ"ר)	10,699,550 ₪

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	10,699,532 ₪
אומדן שווי חלק הבעלים מצב קודם	3,237,031 ₪
השבחה חלק הבעלים בשלמות	7,462,501 ₪
השבחה במימוש בשיעור 57%	4,253,626 ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשים

במצב הקודם יעוד חלקה 100 בגוש 3699 הוא חקלאי. בשומת המבקשים הובא בחשבון כי החלק המיוחס לנישומים בחלקה 100 בגוש 3699 הוא 2,315 מ"ר, כבשומת המשיבה.

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי במועד הקובע הוא 1,400 ₪, כבשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

בשמאי המשיבה הובא בחשבון כי החלק המיוחס לנישומים בחלקה 100 בגוש 3699 הוא 2,315 מ"ר, שכן חלק חלקה 100 בגוש 3699 הכלול בתכנית הוא 6,320 מ"ר וחלק הנישומים בחלקה הוא 36.632%.

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי במועד הקובע הוא 1,400 ₪, כבשומה מכרעת בגו"ח 3699/100 מיום 18.5.2023 שערך השמאי המכריע יעקב פז (להלן "שומת פז").

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

הכרעה

בשומות הצדדים נקבע כי החלק המיוחס לנישומים בחלקה 100 בגוש 3699 הוא 2,315 מ״ר. כן נקבע כי שווי מ״ר קרקע בייעוד חקלאי במצב הקודם הוא 1,400 ₪. קיבלתי את הסכמתם. ערך דומה נקבע בשומות מכרעות של השמאים המכריעים פז וכהן.

9.2 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שווי מגרש 2003 במועד הקובע הוא 50,000,000 ₪. חלק הנישומים במגרש הוא 24.3547%.

לטענת שמאי המבקשים מקדמי הדחיה שהובאו בחשבון בשומות עליהן הסתמך שמאי המשיבה אינם ראויים.

לטענת שמאי המבקשים עפ״י הסכם תשתיות חתום בין חברת ה.ל.ר החברה לפיתוח רחובות בע״מ לחברת פרשקובסקי מיום 25.11.2024, ניתן לממש היתרי בניה במגרש מס׳ 2003 תוך 18 חודשים ממועד ההסכם. לטענת השמאים עד שנת 2025 לא ניתנו היתרי בניה בחלקות 99 ו-100 בגוש 3699. היתר הבניה הראשון בחלקות האמורות הופק בתאריך 29.10.2025. לטענתם, על אף שקונה מרצון היה מצפה לדחייה לתקופה בת 5 שנים, הביאו בחשבון דחיה לתקופה בת 4 שנים.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי כל המגרשים בייעוד מגורים ד׳ בתכנית הנדונה הם בבעלות קק״ל. רק במגרש מס׳ 2003 מושע של קק״ל עם פרטיים. לטענתם בשנת 2019 אושרה בשכונת קרית משה בעיר תמל 1086 הכוללת אלפי יח״ד, כולן בבעלות רמ״י. בעוד שבתכנית נשוא השומה לרמ״י 527 יח״ד בלבד. לטענת השמאים במועד הקובע קונה סביר היה תוהה מתי רמ״י תשווק את הקרקע. ללא שיווק, עירית רחובות לא תפתח את המתחם. שכן המקור להכנסות בתכניות כאלו הוא התקבולים מרמ״י בגין הפיתוח. לטענתם, קונה סביר במועד הקובע היה מניח כי השיווק במתחם לא יחל עד שלא תשווק בתחום תמל 1086 כמות משמעותית של יח״ד. בהתייחס לטענת המשיבה אין רלוונטיות כי מדובר במיקום נחות. שני המתחמים משווקים במסגרת מחיר למשתכן.

בפועל רמ״י שיווקה בתחום התכנית בעניינו את רב יח״ד בחודש יולי 2023. בהתאם לחוברת המכרז הקרקע תימסר 18 חודשים לאחר אישור העסקה. לטענת השמאים בתרחיש אופטימי זה מגיעים לארבע שנות דחיה, בהסתמך על התחייבות רמ״י לקונים.

לטענת השמאים בשומות המכרעות של פז וכהן, שנערכו ביחס למגרש עלתה טענה לצורך בדחיה לתקופה של חמש שנים. לטענתם נקבעה דחיה לתקופה קצרה יותר, לתקופה של שנתיים, ללא הנמקה.

השמאים התייחסו לשומות עליהן הסתמך שמאי המשיבה, אשר אימץ את שומת פז, כמפורט להלן-

<u>שומה מכרעת יעקב פז</u>

בשומת השמאי המכריע יעקב פז נקבע מקדם התאמה לזמן ממועד העסקה ועד למועד הקובע 0.8, בהתחשב בעליית מחירי דירות בעיר רחובות בין רבעון שלישי בשנת 2022 ועד לרבעון השני בשנת 2021. לטענת השמאים בהתחשב שבעניינו מדובר בערכי קרקע ולא בערכי בנוי מקדם

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

ההפחתה היה צריך להיות לפחות פי 2.5 ממה שקבע. לטענתם על הצד הזהיר קבעו מקדם 0.6. בשומה המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 3699/99 מיום 21.9.2022 (להלן "שומת כהן") קבע השמאי המכריע התאמה לזמן במקדם 1.351[3] ממועד עסקה מיום 7.6.2022 ועד המועד הקובע, 26.6.2021. לפיכך, לשיטת השמאים המקדם המשוקלל שהשמאי המכריע יעקב פז היה צריך להביא בחשבון הוא 0.564 (0.6*0.94). מכאן ששווי מצב חדש בהתאם לעסקה בשומתו במכרעת צריך להיות 8,350,630 ₪ ולא 11,104,560 ₪, זאת לפי התחשיב הבא:

התמורה בעסקת המכר מיום 22.9.2022	14,806,080 ₪
מקדם התאמה משוקלל (0.94 התקדמות הפיתוח* 0.6 השתנות מחירים)	0.564
שווי מצב חדש בהתאם לעסקה	8,350,630 ₪
חלק שהוקצה בשומת פז להדס יהודה	15.52%
שווי מגרש 2003 בשלמות, במעוגל	54,000,000 ₪
סך החלק שהוקצה לנישומים במגרש	24.3547%
שווי חלק הבעלים במגרש 2003	13,151,538 ₪

מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,920 ₪, לפי התחשיב הבא:

שווי מגרש 2003 במעוגל	54,000,000 ₪
שטח פלדלת (9,652 מ"ר עיקרי+ 1,325 מ"ר ממ"ד ל-106 יח"ד)	10,977 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,920 ₪

<u>שומת השמאי גיא שרת</u>

בשומת השמאי גיא שרת במסגרת עריכת טבלאות האיזון לתכנית רח/4/2013/א נקבעה הפחתה לדחייה במקדם 0.95. לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לפסיקה, אין להסתמך על ערכי שווי שנקבעו בטבלאות האיזון לתכנית. השמאים הפנו לפסקי דין[4] לביסוס טענתם.

ככל שטענתם בעניין זה לא תתקבל ציינו כי יש מקום להביא בחשבון דחיה במקדם 0.79 ולא 0.95, להלן התחשיב אותו הציגו:

תיאור	דירות 3 חדרים	דירות 4 חדרים
שווי ממוצע למ"ר בשומת השמאי שרת	8,297 ₪	7,300 ₪
הפחתה למתחם לא מפותח (4 שנים, 6%)	0.79	0.79
שווי מ"ר מבונה	6,555 ₪	5,767 ₪

<u>שומת השמאי המכריע ארז כהן</u>

בשומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 3699/99 נקבעה דחיה לתקופה בת שנתיים במקדם 0.89. היה מקום להביא בחשבון דחיה לתקופה בת 4 שנים בשיעור היוון 6%.

בהתאם לשומתו מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,423 ₪, לפי התחשיב הבא:

[3] נקבע שעפ"י נתוני הלמ"ס אחוז השינוי הוא 18% לשווי מ"ר בנוי. בחילוץ מרכיב הקרקע התקבל כי הפער הוא 35.1%.

[4] ע"א 5052/11 3692/39הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' דליה גולן ; ע"א 159/80 ציון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה ; ע"א 1976/08 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ שפר ; ע"א 3254/05 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יוסי בן דוד.

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

שווי מגרש 2003 (14.25%/ 8,483,967 ₪)	59,534,715 ₪
שטח פלדלת (9,652 מ״ר עיקרי+ 1,325 מ״ר ממ״ד ל-106 יח״ד)	10,977 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	5,423 ₪

בדיון שהתקיים בפני טענו כי היה מקום לקבוע הפחתה גדולה יותר למושע מזו שהובאה בחשבון בשומה המכרעת, 10%. מדובר בבעלות של 11 פרטיים וקק״ל. נדרשת הפחתה בשיעור של לפחות 20%.

לטענת שמאי המבקשים כבקרה בחנו ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בתחום תמ״ל/3003 לתאריך קובע 22.1.2023, כמפורט להלן:

גו״ח	מגרש	שווי מ״ר מבונה	ייעוד
3692/44	60B	5,600 ₪	מגורים, מסחר ותעסוקה
3689/19	18B	6,500 ₪	מגורים ד׳
3692/3	9E	6,000 ₪	מגורים ד׳ חזית מסחרית
3693/4,60	2B	6,150 ₪	מגורים ד׳
3693/60	8B	6,150 ₪	מגורים ד׳
3693/71	19B	6,100 ₪	מגורים ד׳
3693/73	16B	6,100 ₪	מגורים ד׳
3692/39	42D	5,580 ₪	מגורים, מסחר ותעסוקה
3692/40	41A	5,580 ₪	מגורים, מסחר ותעסוקה
ממוצע כולל דחיה בגין העדר פיתוח		6,000 ₪	

לטענת השמאים בהתאם לסקירת מחירי דירות בעיר רחובות מהרבעון השני של שנת 2021 לרבעון הראשון של שנת 2023 הייתה עליה בשווי הבנוי בשיעור של כ-30%. בהתחשב בהתאמה בשיעור 60% בערכי קרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,750 ₪[5] לתאריך קובע 26.6.2021. הערך משקף שווי מגרש 2003 בסך 41,163,750 ₪[6]. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה גם בשומות מכרעות של פז וכהן נערכו התאמות לזמן מכאן שאין כל מניעה לבחון את העסקאות בתחום תמ״ל 3003, עם התאמה לזמן.

לטענת השמאים ובהתייחס לטענת שמאי המשיבה, לא הוגש ערעור על שומות פז וכהן כי המחלוקת היא לעניין מקדמים. ועדת ערר נוטה שלא להתערב במקדמים לאור הלכת גלר[7].
כביקורת נוספת הציגו נתוני עסקה מיום 1.9.2024. בהליך פירוק שיתוף נמכרו 32.7235% מחלקה 100 בגוש 3699 תמורת סך של 17,417,618 ₪. התמורה משקפת, לטענתם, שווי מגרש במועד הקובע בסך 33,266,647 ₪[8]. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הערך ששולם נמוך

[5] 3,750 ₪= 1.6/ 6,000 ₪ למ״ר מבונה.
[6] 41,163,750 ₪ = 3,750 ₪* 10,977 מ״ר.
[7] בר״מ 3644/13 משרד התחבורה ואח׳ נ׳ גלר דוד ואאורורה ואח׳.
[8] 33,266,647 ₪= 1.6/ 53,266,663 ₪. 53,266,663 ₪= 32.7235%/ 17,417,618 ₪.

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

ממחיר השוק. הפוך, אחרי עסקת הקומבינציה פרשקובסקי היא קונה מיוחד שכן מחויבת לעסקה. פרמיה של קונה מיוחד היא בגבולות 15%.

בדיון שהתקיים בפני התייחסו שמאי המבקשים לשומות המכרעות במתחם תמל 3003 וציינו כי לא סביר להביא בחשבון דחיה דומה למתחם בעניינו. שכן, בתחום התמל לעיריה הכנסות מהיטל השבחה שכן מדובר בקרקע פרטית, בניגוד למתחם הנדון. כמו כן, שטחי תעסוקה ומסחר שמניבים הכנסות גבוהות מארנונה. לעיריה יש אינטרס גדול יותר לפתח את מתחם התמל. זאת ועוד, לטענתם הדחיה הנקבעת בשומות מכרעות עדכניות בתחום התמל היא של ארבע שנים. במועד הקובע לא היה ידוע כי הפיתוח במתחם בעניינו יתקדם יותר.

בדיון שהתקיים בפני טענו שמאי המבקשים כי אין מחלוקת שיש לשמור על אחידות בין נישומים כטענת שמאי המשיבה. יחד עם זאת, זאת תחת ההנחה כי לשמאים המכריעים הייתה כל האינפורמציה והידע. אם נפלה שגגה עקב אי ידיעת עובדות השומות המכרעות לא מחייבות. לפי הפסיקה ניתן לסטות ולנמק. בשומות המכרעות בתחום התכנית לא עלתה סוגיית מקור הכסף לביצוע הפיתוח. במקרה זה הבעלות מלמדת על ההתכנות. זאת ועוד, השמאים המכריעים לא היו מודעים לכך שהייתה עסקת קומבינציה לפני שחברת פרשקובסקי רכשה במזומן. בעסקת המזומן כבר מחויב לתשלום גבוה יותר על מנת להגיע למסה קריטית של זכויות. כשהגיעה למסה השאירה לתביעת פירוק השיתוף.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מגרש 2003 במועד הקובע הוא 69,351,714 ₪.

חלק הנישומים במגרש הוא 24.3547%.

שווי המגרש בשומת המשיבה מבוסס על הערך שנקבע בשומת פז למגרש הנדון. הערך בשומת פז נקבע כממוצע משוקלל של 3 נתוני השוואה:

א. עסקה מיום 22.9.2022 למכירת זכויותיו של הדס יהודה במגרש 2003 (15.52%) תמורת 14,806,080 ₪. בשומת פז הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.8 בהתחשב בהשתנות מחירים והפחתה במקדם 0.94 להתקדמות פיתוח (לפי 6% לשנה). לעסקה יוחס משקל של 70% בממוצע המשוקלל בשומת פז.

ב. טבלת הקצאה להדס יהודה לפיה הוערך חלקו במגרש מס׳ 2003 בסך 10,251,909 ₪. טבלת ההקצאה נערכה ע״י השמאי גיא שרת ביום 11.2.2021 והיא מהווה חלק ממסמכי התכנית. במסגרת השומה שנערכה לצורך ההקצאה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 בגין העדר פיתוח. לערך יוחס משקל של 10% בממוצע המשוקלל בשומת פז.

ג. שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 21.9.2022 בגו״ח 3699/99 לחלקיה של גולדברג יעל. בשומה המכרעת הובא בחשבון שווי ההקצאה בין היתר בהתחשב בדחיה לתקופה בת שנתיים. בשומת כהן ניתן משקל של 20% לתחשיב ו-80% לעסקה שנערכה ביום 7.6.2022. לערך המבוסס על השומה המכרעת יוחס משקל של 20% בממוצע המשוקלל בשומת פז.

להלן הממוצע המשוקלל שנערך בשומת פז:

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

תיאור	שווי 15.52%[9] במגרש 2003	משקף שווי מגרש 2003 בשלמות	משקל	סה"כ
עסקה של הדס יהודה	₪ 11,104,560	₪ 71,550,000	70%	₪ 50,085,000
שומת טבלת ההקצאות	₪ 10,251,909	₪ 66,056,115	10%	₪ 6,605,611
שומה מכרעת כהן ארז	₪ 9,825,015	₪ 63,305,509	20%	₪ 12,661,102
ממוצע משוקלל			100%	₪ **69,351,713**

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון דחיה בת 4 שנים עד לפיתוח, טענו שמאי המשיבה כי את מקדמי הדחיה יש לקבוע בעיני קונה סביר במועד הקובע ולא בהתאם לדחייה בפועל, המושפעת משינוי בשוק הנדל"ן ושינויים בריבית בנק ישראל.
זאת ועוד, להסכם שנחתם עם חברת ה.ל.ר ביום 25.11.2024 אין רלוונטיות למועד בו החלו לפתח את המתחם. עיון בתצ"א מעלה כי בשנת 2024 המתחם היה כבר בשלבי פיתוח סופיים.
השמאים הפנו לשומות מכרעות שנערכו לתמ"ל 3003. להלן פירוט השומות המכרעות אליהן הפנו:

מגרש	שווי זמין תעסוקה	דחיה	מושע	אי רגולריות	שווי דחוי
41A	₪ 2,500	3 שנים, 6%	0.95		₪ 1,994
60B	₪ 2,900	3 שנים, 6%	0.95		₪ 2,100
60B	₪ 2,900	3 שנים, 6%			₪ 2,100
40C	₪ 2,900	3 שנים, 6%	0.95		₪ 2,100
65D+67D	₪ 2,500	4 שנים, 6%		0.95	₪ 1,900
42D	₪ 2,500	3 שנים, 6%	0.95		₪ 1,994
42D	₪ 2,600	5 שנים, 6%	0.80		₪ 1,600
60F	₪ 2,900	3 שנים, 6%	0.95		₪ 2,416

לטענת השמאים מדובר בתכנית מעבר לדרך מנחם, בשטח של כ-2,230 דונם. דהיינו, שטח גדול יותר מפי 28 משטח התכנית הנדונה, על כל המשתמע מכך. לשיטתם לאור האמור יוצא שדחיה לתקופה של 2-3 שנים לשטח נשוא השומה, כפי שנקבע בשומות המכרעות של פז וכהן, מחמירה.
עובדתית שכונת קרית ההגנה בעניינו פותחה לפני תמל 3003, בה עוד לא התחיל הפיתוח.

בתגובה לשומת המבקשים טענו שמאי המשיבה כי למרות שהשמאי המכריע פז ערך ממוצע משוקלל הכולל את שומת טבלת ההקצאה, המבוססת על נתוני השוואה משנים קודמות למועד הקובע, דהיינו נמוכים, אימצו הצדדים בהליך את שומתו המכרעת ולא ערערו עליה. לטענת השמאים יש נישומים שחויבו בהיטל השבחה בהסתמך על שומות פז וכהן. יש לשמור על אחידות בין נישומים.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים לעניין תמל 1086, המתחם מצוי בשכונת קרית משה, בקצה השני של העיר. השכונה האמורה היא במיקום הרבה פחות טוב ופונה לאוכלוסייה אחרת. קונה

[9] חלקים נישומים בשומת פז (הדס יהודה).

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

סביר במועד הקובע שיתהה ביחס לדחייה לא יתעניין מתי ישווקו שם, שכן לא מדובר באותו המוצר. תמל 1086 אושרה בחודש דצמבר 2019 ובשנת 2021 כשנה אחרי כבר החל השיווק.

לטענת שמאי המשיבה ערכי הקרקע מתמ"ל 3003, שהציגו שמאי המבקשים כביקורת, אינם רלוונטיים לענייננו. המועד הקובע של התכנית הוא בחודש ינואר 2023 לאחר עליה בריבית בנק ישראל משיעור של 0.1% לשיעור של 3.75%, עם ציפיה להמשך עליית הריבית. זאת ועוד, שוק הנדלן בו סוחרים יזמי נדל"ן שונה משוק הדירות למגורים. בשומה מכרעת בגו"ח 3692/32 מגרש 42D בתחום תמל/3003 ריכוז נתוני ארבעה מכרזי רמ"י[10] אשר נערכו בין חודש יוני 2022 לחודש אוגוסט 2023. לטענת השמאים תוצאות המכרזים מלמדות כי מחירי הקרקע במכרזי רמ"י הפונים ליזמים יורדים ככל שמתקדמים בשנים, זאת בעקבות שינוי ריבית בנק ישראל. לפיכך, לטענתם ההתאמה לזמן בשומת המבקשים שגויה. לטענת השמאים יש עסקאות משנת 2022 במתחם ובמגרש, המגלמות את כל היתרונות והחסרונות. אין מקום לבחון עסקאות ממתחמים אחרים הכוללים שימושי תעסוקה. מרכיב הזמן הוא לא הפקטור היחיד.
בהתייחס לנתוני עסקה מיום 1.9.2024, שנערכה בהליך פירוק שיתוף, אשר הוצגה בשומת המבקשים כביקורת נוספת, טענו שמאי המשיבה כי ליזם שהחזיק באחוזים גבוהים במגרש לפני ההתמחרות קיים יתרון יחסי ברכישת יתרת הזכויות בהתמחרות ועל כן השווי ששולם נמוך ממחיר השוק. כראיה, לטענת השמאים, ניסיון שיווק חלק רמ"י במגרש 2003, בשנת 2023, נכשל פעמיים. לא הוצעו כל בקשות רכישה. בהתמחרות של פירוק שיתוף היה לפרשקובסקי יתרון לכן העדיפה פירוק שיתוף. ככל שמשולמת פרמיה בהתמחרות למי שמחזיק כבר בחלקים במגרש הפרמיה תהיה רק על חלק מהקרקע ולא על מלוא המגרש. לטענת שמאי המשיבה בשנת 2022 היו שתי עסקאות ראשונות, מדובר ברכישה ראשונה של חברת פרשקובסקי. בעסקה ראשונה קונים במחיר הטוב ביותר, אין עניין לשלם יותר מאשר במגרשים אחרים.

הכרעה

בחינת ההשבחה במגרש הנדון נערכה בשומות מכרעות של השמאים המכריעים יעקב פז וארז כהן. שומת המשיבה נערכה תוך אימוץ שומתו המכרעת של השמאי המכריע פז בה התחשבות בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ארז כהן. ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **"...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק...".** טענות שמאי המבקשים יבחנו לאור העקרון האמור. שמאי המבקשים הצביעו על שני טעמים אשר מצדיקים סטיה מאומדן שווי המגרש בשומת פז:
<u>דחיה-</u> לטענתם, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של ארבע שנים מהמועד הקובע, בגין העדר פיתוח ולא שנתיים מהמועד הקובע כפי שנקבע בשומות המכרעות. כראיה ציינו כי רק בחודש

[10] מכרז מס' 482/2021 מיום 1.6.2022, מכרז מס' 405/2022 מיום 1.2.2023, מכרז מס' 34/2023 מיום 27.4.2023 ומכרז מס' 179/2023 מיום 16.8.2023.

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

אוקטובר 2025, 4.3 שנים לאחר תחילת התכנית ניתן היתר בניה ראשון במתחם. אני סבורה כי יש לדחות טענתם בעניין זה. הצורך בהוצאת היתר בניה מגולם בערכי השווי במועד הקובע. ככלל בחינת ההשבחה נערכת למועד אישור התכנית ולא למועד הוצאת היתר הבניה. לא מצאתי ממש בטענותיהם לעניין ציפיותיו של קונה סביר למועד שיווק הקרקע ופיתוחה, כפועל יוצא לכאורה מאישור תכנית בשכונה אחרת בעיר.

<u>תמורה גבוהה לכאורה בעסקאות-</u> לטענת שמאי המבקשים התמורה בעסקאות, עליהן הסתמכו בין היתר השמאים המכריעים פז וכהן, גבוהה בהתחשב בעסקת קומבינציה אשר קדמה להן. עסקה אשר לכאורה השמאים המכריעים לא היו מודעים לה. טענת השמאים כי השמאים המכריעים לא היו מודעים לעסקת הקומבינציה לא הוכחה. לא זו אף זו, לא מצאתי כי יש מקום לנתח את העסקאות באופן שונה מזה שנעשה בשומות המכרעות.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שבהינתן עסקאות בקרקע במגרש הנדון המגלם את כלל מאפייניו אין מקום להסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בשכונה סמוכה בעלת מאפיינים שונים.

בהתייחס לשומת פז טענו השמאים כי מקדם ההתאמה לזמן שהביא בחשבון לא הותאם לערכי קרקע, בהם עסקינן, כי אם לערכי בנוי. בעניין זה קיבלתי את טענתם. ערכתי תחשיב חילוץ בו הבאתי בחשבון עליה בשיעור 24.5% בשווי הבנוי כבשומת פז[11], מע"מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 8,600 ₪ בחודש ספטמבר 2022 בהתחשב בהתייקרות בשיעור 7.8%[12] בעלויות הבניה מהמועד הקובע ועד מועד העסקה. מתקבל שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן 0.66 ולא 0.8 כפי שנקבע בשומה המכרעת. לפיכך מתקבל מקדם הפחתה משוקלל 0.62 (0.94* 0.66).

תיקון מרכיב זה בשומה המכרעת מלמד על שווי מגרש 2003 במועד הקובע בסך 60,816,000 ₪.

להלן פירוט התחשיב:

תיאור	שווי 15.52%[13] במגרש 2003	משקף שווי מגרש 2003 בשלמות	משקל	סה"כ
עסקה של הדס יהודה	9,212,114 ₪	59,356,404 ₪	70%	41,549,483 ₪
שומת טבלת ההקצאות	10,251,909 ₪	66,056,115 ₪	10%	6,605,611 ₪
שומה מכרעת כהן ארז	9,825,015 ₪	63,305,509 ₪	20%	12,661,102 ₪
ממוצע משוקלל			100%	**60,816,196** ₪

יצוין כי לא קיבלתי את טענת השמאים לעניין שומת שרת ולעניין השומה המכרעת של כהן, לרבות לעניין מקדם ההפחתה למושע.

[11] 1.2459= 2,280,000 /1,830,000 ₪.

[12] בהתאם לעליית מדד תשומות הבניה למגורים.

[13] חלקים נישומים בשומת פז (הדס יהודה).

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

9.3 פטור לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב

טיעוני המבקשים

שומת המבקשים נערכה בשתי חלופות. בחלופה אחת הובא בחשבון פטור לשטח ממ"דים מכח הוראת סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובחלופה שניה הובא בחשבון שטח הממ"דים במצב החדש. המבקשים העבירו חוות דעת משפטית מיום 29.4.2026 אשר נערכה ע"י עו"ד רונית אלפר.

בהתאם לחוות הדעת בדומה לנסיבות המקרה הנדון החלטת ועדת הערר **בערר 8001/0125 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ישעיהו זילונקה ואח'** דנה בשאלת החלת הפטור בנסיבות של עסקת קומבינציה. בהחלטתה קבע ועדת הערר כי לא רק שהוראת הפטור חלה בנסיבות אלה, אלא אף סברה כי מלכתחילה לא קמה כלל חבות בהיטל השבחה בגין שטח הממ"דים.

<u>סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה</u>

ועדת הערר בעניין זילונקה קבעה כי זכויות הבניה לממ"ד מקורן בהוראת סעיף 151(ג) לחוק אשר הקנה תוספת שטח שירות לשם בניית מרחב מוגן ועל כן אין בעובדה שהזכויות לממ"דים הוקנו בסופו של דבר בתכנית מאושרת כדי להוות פעולה תכנונית המקימה חבות בהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, שכן גם אלמלא היו נקבעות הזכויות במסגרת התכנית, הייתה חובה להקים את הממ"דים מכח החוק, והזכויות עבורם היו מוקנות מכח החוק ולא היו נחשבות סטיה מתכנית.

בחוות הדעת המשפטית מטעם המבקשים צוין כי הפסיקה אליה מפנה המשיבה, לתמוך בעמדתה, עסקה בשאלת תחולת הפטור במימוש במכר. באף אחד מפסקי הדין לא נדון באופן ישיר היחס בין סעיף הפטור להוראת סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה ולא נבחנה בהן השאלה האם מדובר בזכויות בניה שמקורן בהוראות התכנית החלה על המקרקעין, או שמא מדובר, הלכה למעשה, בזכויות בניה שמקורן בהוראת החוק, שבגינן אין חולק כי לא ניתן לגבות היטל השבחה.

מנגד, בהחלטה ב**ערר 8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל** דנה ועדת הערר בסוגיה באופן ישיר ובחרה שלא להכריע בעצם החבות בהיטל השבחה בגין זכויות שהוענקו מכח חוק ההתגוננות האזרחית, מאחר שלא הועלו במסגרת הערר. יחד עם זאת ציינה כי הספק באשר לקיומה של השבחה בכל מקרה של תוספת שטח ממ"ד עשויה להסביר את ניסוחו יוצא הדופן של סעיף הפטור ושבמצב דברים זה גובר משקל הפרשנות התכליתית, שמחילה את הפטור גם על מכר דירה טרם קבלת ההיתר.

בחוות דעת המבקשים נטען כי מהוראות החוק ומדבריה של ועדת הערר בעניין זילונקה אין כל בסיס לטענת המשיבה לפיה סעיף 151(ג) לחוק מקנה לה שיקול דעת האם להתיר תוספת שטחי שירות לטובת מרחבים מוגנים דירתיים או קומתיים, אם לאו, ובאיזה היקף. משעה שקיימת חובה עפ"י דין לבנות ממ"ד לכל דירה חדשה ומשעה שהמחוקק קבע כי הזכויות לכך יוענקו כתוספת לזכויות הקבועות בתכנית, מבלי שהדבר יחשב כסטייה מתכנית, אין כל הצדקה לראות את הטמעתן של זכויות אלו בתכנית כיוצרות השבחה המחויבת בתשלום היטל השבחה. גביית היטל השבחה בשל זכויות המחויבות למימוש עפ"י חוק ואשר היקפן המינימלי מוגדר בתקנות, אינה מתיישבת עם תכלית החוק לחיוב וגביית היטל ההשבחה בשל פעולת תכנון.

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

כוונת המחוקק הייתה לחייב הקמת ממ"דים בבניינים חדשים ואף לקבוע את השטח המינימלי הנדרש לשם כך. על מנת לתמרץ את הקמתם נחקקו מס' הוראות חוק ובהן גם הוראת סעיף 151 (ג) שהוסיפה באופן גורף וללא כל תנאי זכויות לממ"ד וקבעה כי הם לא יחשבו כסטיה מתכנית וזאת בשונה מהרישא לסעיף, בה נקבע כי תוספת שטח שירות לא תחשב סטיה ניכרת מתכנית רק אם אלו מתחייבים מכח או תקנות ששונו לאחר אישורה של תכנית.

<u>הסכם קומבינציה</u>

בהחלטת ועדת הערר בעניין זילונקה נקבע כי הוראת הפטור חלה גם בנסיבות של חתימה על הסכם קומבינציה, בהתבסס על לשון הוראת הפטור ותכליתה. שכן המטרה המרכזית העומדת בבסיס הפטור היא לעודד בניית מרחבים מוגנים דירתיים. עסקאות קומבינציה מעצם טיבן וטבען משרתות את תכלית הפטור מכיוון שהן יוצרות קשר ישיר והדוק בין המכר לבין בנייתן של יח"ד והממ"דים. בשונה מעסקת מכר רגילה אשר נדונה בעניין חשדר[14], בעסקת קומבינציה אין להסכם כל חיים כלכליים או קיום אילולא הוא כולל את הבניה בפועל. ההסכם עצמו מותנה בהוצאתו בפועל של היתר הבניה. ההתקשרות עם היזם בהסכם הקומבינציה היא זו שמאפשרת את מימוש הזכויות ובניית הממ"דים בפועל.

בחוות הדעת צוין כי ב**ערר 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** קבעה ועדת הערר כי הפטור יינתן גם בעסקאות מכר המותנות בהוצאת היתר ("על הנייר") טרם הוצאת היתר. ועדת הערר קבעה כי לב העניין אינו מועד כריתת ההסכמים. כריתת ההסכמים המותנים בקבלת היתר אינה מאיינת את הפטור. ועדת הערר קבעה כי המונח "בשל בניה" בסעיף הפטור אין משמעו בהכרח קבלת היתר בניה, שכן מבחינה לשונית יכול מונח זה להכיל גם את האפשרות שהפטור "בשל בניית מרחב מוגן" יינתן גם אם נחתם הסכם מותנה בקבלת היתר וכי אין הכרח שהפטור יתאיין בשל כך.

פסק הדין בעניין הערר האמור (במסגרת עמ"נ 44759-09-24) לא עסק כלל בשאלת החלת הפטור על מימוש במסגרת עסקת קומבינציה או מכר מותנה, שכן בית המשפט קבע שהואיל וניתן היתר דיפון לפני המימוש במכר, קמה זכאות לקבלת הפטור.

בהחלטה בעניין **גבעת שמואל החדשה** קביעה דומה להחלטה בערר בעניין סיגייט.

ועדת הערר הפנתה ל**עמ"נ 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ** בו נקבע כי חתימה על הסכם קומבינציה טרם קבלת היתר בניה מכח תמ"א 38 אינה מאיינת את האפשרות לקבלת פטור מסעיף 19(ב)(10) לעת הוצאת היתר בניה. באנלוגיה לקביעה זו של בית המשפט סברה ועדת הערר כי קיימת זכאות לפטור.

ב**ערר 8014/0423 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ** אומצה עמדת ועדת הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל. בהתייחס לטענת המשיבה כי ההחלטה בוטלה, בכתב הערעור נכתב כי החלטה זו בוטלה בבית המשפט. אולם, ביטול זה נעשה בהסכמת הצדדים וללא כל נימוק לגופו של עניין מצד בית המשפט. לפיכך, צוין בחוות הדעת, אין ללמוד מביטול טכני זה דבר לענייננו.

החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה אומצה גם בהחלטה בערר בעניין גבעת שמואל החדשה, בה נקבע מפורשות כי לנוכח תכלית החקיקה להגן על חיי אדם ולעודד בניית ממ"דים, אין כל

[14] ערר 417/11 ח.ש.ד.ר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית ירושלים.

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

הצדקה להבחין בין מימוש זכויות באמצעות היתר בניה לבין מימוש זכויות בדרך של מכר המותנה בהיתר.

בחוות הדעת המשפטית מטעם המבקשים הפניה להחלטה ב**ערר 8045/0719 קריית אתא נ' מלכה רפאל ויפה** במסגרתה הבחנה ועדת הערר את הנסיבות שעמדו בפניה בהן הסכם הקומבינציה נחתם בין המועד בו ניתנה החלטת הוועדה המקומית לאשר את ההיתר לבין המועד בו ניתן ההיתר מהנסיבות שעמדו בפני ועדת הערר בעניין חשדר.

בחוות דעת המבקשים צוין כי במקרה הנדון אמנם הסכם הקומבינציה נחתם בטרם ניתנה החלטה לאשר בקשה להיתר בניה, אולם גם במקרה הנדון, המכר בהסכם קומבינציה תלוי בהוצאתו לפועל של היתר בניה הכולל את מלוא שטח הממ"דים.

מכירה של קרקע במסגרת עסקת קומבינציה, הגם שנעשית לפני שהוצא היתר בניה, לא רק צופה את נתינתו של היתר בניה, אלא גם מותנית במתן היתר בניה ומקיימת זיקה ישירה והדוקה להיתר הבניה שיינתן. לפיכך אין כל מניעה לראות את מימוש הזכויות הנעשה במועד החתימה על ההסכם כמימוש שנעשה לשם בניית ממ"ד, באופן התואם את לשון סעיף הפטור.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הממ"דים כחלק משטח הבניה במצב החדש. דהיינו, לא הובא בחשבון פטור לממ"דים. לטענת שמאי המשיבה המקרים בהם עסקו הערכים בעניין סיגייט, גבעת שמואל החדשה וסרוגו אינם דומים למקרה הנדון. זאת ועוד, ההחלטה בעניין סרוגו בוטלה.

שמאי המשיבה הציגו את כתב הערר המינהלי שהוגש ע"י הוועדה המקומית ראשון לציון על החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה.

<u>סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה</u>

בכתב הערר נטען שקביעת ועדת הערר כי סעיף 151 (ג) מקנה ממילא ובכל מקרה שטח להקמת ממ"דים לכל יח"ד, גם בתכניות המקנות יח"ד חדשות, בין אם מדובר במימוש בדרך מכר ובין אם מדובר במימוש בדרך היתר בניה, שגויה ומרוקנת את סעיף הפטור מתוכן. הקביעה נוגדת את פרשנות תיקון 79 לחוק התכנון והבניה והוראת הפטור מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית שהשתרשו במשך שנים בפסיקה. בערר בעניין חשדר נדונה הסוגיה ונדחתה הטענה. נקבע כי לצורך בחינת היטל השבחה יש לערוך הבחנה בין שטחי השירות שכלולים בתכנית המשביחה ונוצלו לצורך ממ"ד לבין שטחים נוספים שאינם כלולים במסגרת התכנית ואשר הוספו מכח תיקון 79 לחוק. ועדת הערר קבעה כי שטחי שירות שנכללו בתכנית הוענקו למקרקעין מכח התכנית ויש לחייב בגינם בהיטל השבחה. עוד נקבע בהחלטה בעניין חשדר כי סעיף הפטור חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. ההחלטה בעניין חשדר הפכה ברבות השנים להלכה הנוהגת ע"י כל הגורמים בשוק. ההחלטה אף אומצה, בין היתר ע"י בית המשפט המחוזי ב**עמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'.**

בהחלטה ב**ערר 8035-07-20 אברהם שרייבר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון** דנה ועדת הערר בסוגיה וקבעה כי בחינת סעיף הפטור כשלעצמו ובחינת כלל תיקון 79 לחוק

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

מלמדים כי התכלית והמטרה היא לעודד בניית מרחבים מוגנים בפרק זמן קצר ולא מתן הטבה כלכלית.

בפסק דין בית המשפט העליון **ברמ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה מדמוני** אזכור של סעיף 19(ב)(9) לתוספת כסעיף בו הבחנה בין מימוש בדרך היתר למימוש בדרך מכר.

בכתב הערר נטען שסעיף 151(ג) הוא סעיף רישוי, אשר בא ליתן מענה למצב בו התכנית אינה קובעת שטחים למרחבים מוגנים ובכך לאפשר את בנייתם בפועל מבלי שהדבר ייחשב כסטיה מתכנית. מטרת הסעיף הייתה להקל על הליכי הרישוי אולם אין בסעיף כדי להקנות באופן עצמאי אוטומטי זכויות לבניית ממ"דים וע"י כך לייתר למעשה את הוראות התכנית עצמה שקובעת גם היא זכויות לשטחי שירות הכוללים ממ"דים. דהיינו, שעה שהתכנית עצמה הקנתה זכויות לבניית שטחי שירות הכוללים ממ"דים ממילא אין יכולת להחיל באופן תאורטי את הוראות סעיף 151 (ג) ולסטות ממנה.

ב**ערר 1154-12-24 ג'ורג' מוטהדה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי רק במקרים מסוימים כאשר התכנית שותקת לגבי תוספת מרחבים מוגנים או מיגון בכלל וכאשר לא נקבעו בתכנית שטחי שירות על קרקעיים ניתן לאשר שטח שירות עבור בניית מרחב מוגן לפי סעיף 151 (ג), גם אם התכנית מכוחה מבוקש ההיתר אושרה לאחר קביעת החובה להקמת מרחבים מוגנים בתקנות ההתגוננות.

עוד נטען בכתב הערר כי אחד הכשלים הלוגיים המרכזיים בקביעת ועדת הערר הוא שאם זכויות הבניה לממ"דים נובעות ממילא מכח החוק אז לשם מה נחקק סעיף הפטור.

בפסק דין בית המשפט העליון **בר"ם 6874/21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' פז קבלנים יזמות ובניה בע"מ** נקודת המוצא הייתה שהכלל בתוספת השלישית הוא שיש לחייב בגין שטח הממ"דים וכי סעיף הפטור המקנה פטור מתשלום היטל השבחה בשל בניית ממ"ד מהווה חריג לכלל.

החלטה **בערר 8077/22 זכות אליהו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** צוטטה ע"י ועדת הערר בעניין זילונקה הגם שזו בוטלה במסגרת ערר מינהלי (עמ"נ 24-03-67020).

<u>הסכם קומבינציה</u>

בפסיקה נקבע כי עת מדובר בעסקת קומבינציה הפטור לא יחול על מרכיב המכר. בהחלטה ב**ערר 85315/15 איילון אמינוב אהובה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** קבעה ועדת הערר כי אין ממש בטענה כאילו עסקת הקומבינציה שונה במהותה מעסקת מכר ותכליתה להביא לבניה, זאת בשונה מעסקאות רגילות. ועדת הערר ציינה כי עסקת קומבינציה היא עסקה כלכלית אשר הצדדים לה נוקטים בה משיקולים כלכליים. במסגרת עסקה זו חלק מהתמורה שניתנת לבעלי הקרקע הינה בדמות שירותי בניה, אך אין בכך כדי לגרוע מהעובדה שמדובר בעסקת מכר של מקרקעין.

בכתב הערר נטען כי בסופו של יום ייבנו ממ"דים לכל הדירות בבניין כפי שמורים התכנית והחוק ועדיין נקבע כי מימוש במכר אינו פטור. העובדה שבעל המקרקעין מקבל בתמורה למכירת חלק מזכויותיו בקרקע שירותי בניה על החלק בקרקע שלא נמכר, במקום קבלת תשלום כספי אינה מעלה ואינה מורידה. יש לשלול את הפטור אך ורק בגין "התעשרות הבעלים" שמקורה במכירת הזכויות בקרקע ליזם. התעשרות זו קיימת גם אם הבעלים היה

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

מוכר את הזכויות ליזם תמורת תשלום כספי והיזם היה בונה את כל הממ"דים כפי שהוא חייב לעשות ממילא. העובדה שבעלים קיבלו תמורה חליפית של שירותי בניה אינה מעלה ואינה מורידה לעניין דירות הקבלן. ברור שעל מנת לספק לבעלי הקרקע את שירותי הבניה יש להוציא היתר, מדובר בהתחייבות חוזית דומה לכל התחייבות חוזית אחרת שנטל היזם.

בכתב הערר התייחסות להחלטות אליהן הפנתה ועדת הערר בעניין זילונקה. ב**ערר 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת** ועדת הערר הורתה דווקא על חיוב שטח הממ"דים במרכיב המכר בקומבינציה. בהחלטה בעניין סיגייט הנסיבות היו שונות. החברה היזמית מכרה לדיירים דירות ספציפיות עוד טרם קבלת היתר ("דירות על הנייר"). הדגש היה על כך שמהות המכר היא דירות עם ממ"דים ולא קרקע עם זכויות. על החלטת ועדת הערר בעניין **סיגייט** הוגש ערעור מינהלי (עמ"נ 44759-09-24) אשר נדחה מאחר שהיתר הדיפון ניתן לפני מועד המכר של הדירות. דהיינו, מימוש ראשון בהיתר.

גם ההחלטה בעניין **גבעת שמואל החדשה** עסקה בדירות שנמכרו טרם הוצאת היתר בניה. נקבע שלשון סעיף הפטור עשויה לשאת עימה את הפרשנות של הענקת הפטור בעת מכירת זכות לדירה חדשה הכוללת ממ"ד טרם שניתן היתר בניה להקמת הדירה בכפוף לכך שיתקבל היתר בהמשך.

ההחלטה בעניין ראובן סרוגו הובאה כאסמכתא ע"י ועדת הערר הגם שזו בוטלה במסגרת ערר מינהלי (עמ"נ 78739-12-24).

בערר 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי ניסים בובליל 2002 בע"מ קבעה ועדת הערר כי הסכם פינוי בינוי אינו זהה להסכם קומבינציה מבחינת הפטור.

הכרעה

בשומת המבקשים הוצגה חלופה בהתחשב בפטור שנקבע בסעיף 19(ב)(9) של התוספת השלישית של חוק התכנון והבניה, ביחס לשטח הממ"דים בדירות היזם. המבקשים הציגו חוות דעת משפטית מטעמם התומכת בעמדתם. לטענת שמאי המשיבה אין מקום להביא בחשבון פטור מכח הסעיף האמור. שכן לשיטתם, סעיף 151(ג) הוא סעיף רישויי כך שאין בסיס לטענה כי מלכתחילה לא קמה כלל חבות בהיטל השבחה בגין שטח הממ"דים. זאת ועוד, בהתחשב שעסקת קומבינציה מהווה מימוש חלקי במכר, יש להביא בחשבון כי מימוש שטח הממ"דים בדירות היזם נערך במכר וכי הפטור מהיטל השבחה הוא רק ביחס לשטח הממ"דים בדירות הבעלים. המשיבה הציגה את כתב הערר המינהלי בעניין זילונקה התומך בעמדתה.

מדובר בסוגיה משפטית אשר עדיף כי תתברר בערכאה שיפוטית מתאימה.

בהחלטה בערר בעניין חשדר מגדלי שליטה[15] נקבע כי לפי לשונו של סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפי תכליתו הוא חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. בהחלטה נקבע כי "קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תאורטיות

[15] ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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

לבניית ממ"ד. עוד צוין בהחלטה כי תכלית החקיקה ברורה ונהירה והיא עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית.

בפסק הדין **עמ"נ 11842-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' אמנון סלונימסקי** נקבע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב)(9) חל גם בבניה חדשה.

<u>סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה</u>

כעמדת המשיבה מצאתי קושי ממשי לקבל את הקביעה בערר בעניין זילונקה לפיה בהתחשב בסעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה מלכתחילה לא קמה חבות בהיטל השבחה בגין שטח הממ"דים. אני מקבלת בעניין זה את עמדת המשיבה. סעיף 151(ג) עוסק במישור התכנוני ובהסדרת האפשרות להקים מרחב מוגן חרף היעדר הוראה מפורשת בתכנית, ואינו עוסק במישור הפיסקאלי של החבות בהיטל השבחה. כטענת המשיבה ההחלטה בעניין חשדר הפכה ברבות השנים להלכה הנוהגת ע"י כל הגורמים בשוק ואומצה בפסיקה.

<u>הסכם קומבינציה</u>

בחוות הדעת המשפטית מטעם המבקשים הנטען כי יש להחיל את הפטור בגין שטח הממ"ד גם ביחס לדירות היזם במסגרת עסקת הקומבינציה, זאת תוך הפניה להחלטות ועדת ערר התומכות בעמדתם, החלטות בעניין זילונקה, סיגייט נדל"ן, ראובן סרוגו, גבעת שמואל החדשה ומלכה רפאל ויפה. הרציונל העומד בבסיס העמדה האמורה הוא כי עסקאות קומבינציה משרתות את תכלית הפטור מכיוון שהן יוצרות קשר ישיר בין המכר לבין הקמת הממ"דים. דהיינו, אף שעסקת קומבינציה כוללת רכיב של העברת זכויות במקרקעין, אין מדובר בעסקת מכר "רגילה", שכן קיים קשר הדוק וישיר בין העסקה לבין מימוש הזכויות בדרך של הוצאת היתר בנייה, ומכאן שיש לראות גם את דירות היזם כחלק ממימוש הזכויות הזכאי לפטור.

מנגד, טענה הוועדה המקומית כי אין להחיל את הפטור בגין שטח הממ"ד על דירות היזם. בכתב הערר המינהלי שהוצג ע"י המשיבה הפניה להחלטות ועדות ערר התומכות בעמדתה, בין היתר, להחלטות בעניין סלונימסקי אמנון ואיילון אמינוב. בכתב הערר נטען כי ההחלטה בעניין סרוגו בוטלה וכי ההחלטה בעניין סיגייט הובחנה. הרציונל שבעמדת המשיבה הוא שעסקת קומבינציה היא עסקת מכר לכל דבר ועניין, וכי לעניין תחולת הפטור אין נפקות לכך שחלק מן התמורה משולם באמצעות שירותי בנייה. בהתאם לגישה זו, ובהתאם לעקרון שנקבע בעניין חשדר, אין תחולה לפטור ביחס לדירות היזם, וזאת אף אם העסקה קשורה מבחינה כלכלית ותכנונית למימוש הזכויות בדרך של בנייה.

לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, מצאתי להעדיף את עמדת המשיבה. אכן, בשנים האחרונות ניתנו מספר החלטות של ועדות ערר אשר הכירו, בנסיבות שונות, בתחולת הפטור גם ביחס לדירות היזם במסגרת עסקאות קומבינציה, תוך מתן משקל לזיקה שבין עסקת הקומבינציה לבין מימוש הזכויות בהיתר בנייה. ואולם, מדובר בגישה פרשנית חדשה יחסית, אשר טרם זכתה לעיגון בפסיקת בתי המשפט. זאת ועוד, חלק מן ההחלטות עליהן הסתמכו המבקשים ניתנו בנסיבות עובדתיות שונות או שעוררו קושי ביישומן בהליכים מאוחרים יותר. כך למשל, בעניין ראובן סרוגו בוטלה ההחלטה בהמשך ההליך, ובמקרים אחרים הודגשו נסיבות קונקרטיות אשר אינן מתקיימות בהכרח בענייננו, כבעניין סיגייט.

בנסיבות אלה, ובהיעדר הלכה שיפוטית מחייבת המאמצת את הגישה האמורה, איני סבורה כי יש מקום לסטות מן הפרשנות שהייתה מקובלת לאורך השנים, ולפיה עסקת קומבינציה מהווה

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

מימוש בדרך של מכר בכל הנוגע לזכויות המועברות ליזם. לפיכך, בהכרעתי לא הוחל הפטור בגין שטח הממ"ד ביחס לדירות היזם. יחד עם זאת, הצגתי תחשיב חלופי בו הובא בחשבון פטור לשטח הממ"דים בדירות היזם, זאת למקרה בו תקבע בערכאה משפטית קביעה שונה בעניין זה.

10. תחשיב ההשבחה

אומדן שווי מצב קודם

שטח קרקע כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	6,320 מ"ר
חלקים בבעלות הנישומים בחלקה 100	36.632%
שטח קרקע מיוחס לנישומים כלול בתכנית בייעוד קרקע חקלאית	2,315 מ"ר
שווי מ"ר קרקע	₪ 1,400
אומדן שווי מצב קודם	₪ 3,241,231

אומדן שווי מצב חדש

שווי מגרש 2003 בשלמות (ראה סעיף 9.2 לעיל)	₪ 60,816,196
חלק הנישומים במגרש	24.3547%
שווי חלק הבעלים במגרש 2003	₪ 14,811,577

סיכום

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	₪ 14,811,577
אומדן שווי חלק הבעלים מצב קודם	₪ 3,241,231
השבחה חלק הבעלים בשלמות	₪ 11,570,346
השבחה במימוש בשיעור 57%	₪ 6,595,097

אומדן שווי מצב חדש בחלופה של פטור לשטח ממ"ד בדירות היזם

שווי מגרש 2003 בשלמות (ראה סעיף 9.2 לעיל)	₪ 60,816,196
שטח פלדלת במגרש 2003	10,977 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,540
שטח עיקרי במגרש 2003	9,652 מ"ר
שווי מגרש בניטרול שטח הממ"דים	₪ 53,472,080
חלק הנישומים במגרש	24.3547%
שווי חלק הבעלים במגרש 2003 בנטרול שטח הממ"דים	₪ 13,022,943

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

סיכום בחלופה של פטור לשטח ממ"ד בדירות היזם

אומדן שווי חלק הבעלים מצב חדש	13,022,943 ₪
אומדן שווי חלק הבעלים מצב קודם	3,241,231 ₪
השבחה חלק הבעלים בשלמות בנטרול שטח הממ"דים	9,781,712 ₪
השבחה במימוש בשיעור 57%	5,575,576 ₪

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רח/4/2103/א	27.6.2021	6,595,097 ₪	3,297,549 ₪

תכנית מס' רח/4/2103/א-

שם המבקש	השבחה במועד הקובע לחלק המבקשים	החלק במגרש	החלק בהשבחה	היטל השבחה
אלימלך יצחק	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
אלימלך ליהי יוספה	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
שמש רם	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
שמש שירי	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
נחום נועה	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
ישראלי שרה	6,595,111 ₪	2.1933241%	593,939 ₪	296,970 ₪
בכור שרה	6,595,111 ₪	0.2280946%	61,767 ₪	30,883 ₪
קרקעות אלומה בע"מ	6,595,111 ₪	10.9666203%	2,969,696 ₪	1,484,848 ₪
סה"כ		24.3546595%	6,595,097 ₪	3,297,549 ₪

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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