ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

30 אפריל 2026
מספר מינוי 2072-2025
מספרנו 304A

לכבוד
המבקש:
מר יעקב חרש
באמצעות השמאי שלומי מערבי
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות
באמצעות השמאי עציון כוכבי
דוא"ל: etzc99@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 18 (חלק) בגוש 3698

מגרשים 517, 518 ו – 519 (חלק), בתכנית רח/402/ג'

רח' נפתלי בן אפרים, רחובות

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי 9000/13276 חלקים מחלקה 18 בגוש 3698 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בניין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב בקשה למידע מוקדם מיום 8.12.2024, בהתאם לסעיף 4(4) א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

יוער, כי ביום 25.12.2024 נחתם הסכם קומבינציה[1] במסגרתו נמכרו 62% מזכויות המבקש בנכס, תמורת שירותי בניה ובכלל זה בניה של יחידות הבעלים.

2. המסמכים שהוצגו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 30.7.2025 ושובר תשלום מיום 5.8.2025.
- שומת המבקש מיום 13.11.2025.
- תגובת המשיבה לשומה המבקש, מיום 15.12.2025.
- התייחסות משפטית מטעם ב"כ המשיבה, עו"ד יעקב ברכה, מיום 9.12.2025.

[1] טרם עריכת שומת המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פרוטוקול הדיון בהליך הנדון, מיום 23.12.2025.
- תחשיב השבחה מתוקן עבור מגרש 517, מיום 10.2.2026 (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי החלקה שבנדון, מיום 8.1.2025.
- הסכם שיתוף במקרקעין בין בעלי החלקה שבנדון, מיום 21.10.1998 (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- חוזה מיום 25.12.2024 לגבי עסקת קומבינציה בנכס הנדון (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- תצ"ר מס' 975-2025 אשר אושרה ע"י המשיבה ביום 20.5.2025, כתצ"ר מס' 817 (הועבר מאת הצדדים).
- שומה קודמת שערכה המשיבה לנכס הנדון, ביום 16.5.2012 (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- מסמכי רישוי רלוונטיים מארכיב תיקי הבניין המקוון, המצוי באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות.
- נתונים ממחירוני דקל המפורסמים במרשתת.
- ערר רח/8025/0519 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' פינקל משה (הועבר מאת שמאי המשיבה).
- החלטות שמאים מכריעים, ועדות ערר ובתי משפט רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.
- נתוני שווי רלבנטיים המפורסמים במרשתת.

3. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
רח/מק/2000/כ	24/11/2014
רח/2000/ב/6	24/04/2015
רח/2000/ג/4	24/02/2016
רח/2000/טז/1	28/12/2018
רח/2000/טז/2	20/01/2022[2]
רח/2000/ב/7	02/12/2023

- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים וב"כ המשיבה[3] ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 16.11.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 16/01/2026.

---

[2] בשומת המשיבה צוין כי המועד הקובע הינו 17.1.2022. בעניין זה יובהר, כי בהתאם למידע שעמד בפני, התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 5.1.2022 (ישראל היום). אי לכך ובהתאם לס' 119 א לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא כפי המצוין לעיל.
[3] עו"ד יעקב ברכה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

4. פרטי הנכס

גוש:	3698
חלקה:	18
שטח החלקה:	13,276 מ"ר (רשום)
מהות הנכס[4]:	מגרשים ריקים שסומנו בתכנית רח/402/ג', הכוללים את מגרש מס' 517 בשטח של 1,472 מ"ר המיועד להקמת בניין מגורים הכולל 29 יח"ד; מגרש מס' 518 בשטח של 1,355 מ"ר המיועד להקמת 6 יח"ד צ"ק (קוטג'ים); חלק ממגרש 519 מיועד להקמת 3 יח"ד צ"ק (קוטג'ים)[5]
כתובת עירונית:	רח' נפתלי בן אפרים, רחובות

5. מיקום הנכס ותיאור הסביבה

סביבת הנכס הינה צפון שכונת "היובל", שכונת מגורים בדרום מזרח העיר רחובות.

השכונה ממוקמת ממערב לצומת "רחובות מזרח", מקום מפגשם של דרך בגין המצויה בשוליים הצפון מזרחיים של העיר עם כביש בינעירוני מס' 40. השכונה גובלת בדרום – בשכונות קריית ההגנה, מקוב, רמת אהרון ואושיות; בצפון – בשכונת קריית דוד ובמערב בשכונת שעריים. ממזרח לשכונה שטחים פתוחים בלתי מפותחים.

רח' נפתלי בן אפרים משתרע בין רח' הלח"י במזרח לבין רח' הרב זכריה מדר במערב. הרחוב מקביל לדרך ירושלים, ציר כניסה ראשי למזרח העיר. חלקו המערבי של רח' נפתלי בן אפרים עובר בין בתי ספר (רננים, אור לציון ומעלות שלום) ובקטע זה הוא חסום למעבר כלי רכב.

סביבת הנכס מאופיינית בעיקרה בבניה רוויה חדישה של בניינים בני 6 קומות המצויים מדרום לרח' נפתלי בן אפרים, לצד בניה צמודת קרקע בת שתי קומות, המצויה מצפון לרחוב. בשכונה שני גנים ציבוריים עתירי שטח (פארק היובל ופארק שרונה).

החניה בסביבת הנכס מוסדרת לאורך הרחובות ובתחומי המגרשים.

הפיתוח והתשתיות העירוניות מלאים.

6. תיאור הנכס

חלקה 18 בגוש 3698 בשטח רשום של 13,276 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, עם חזית מערבית באורך של כ- 38 מ' הפונה לרח' הרב זכריה מדר, חזית מזרחית באורך דומה הפונה לרח' לח"י וחזית דרומית באורך של כ – 351 מ' הפונה לרח' נפתלי בן אפרים. את החלקה חוצה רח' ניל"י, המחבר את החלקות מצפון לחלקה לרח' נפתלי בן אפרים.

בחלק המערבי של החלקה קיימים מבני ציבור הכוללים מוסדות חינוך. בחלק המזרחי של החלקה קיימים שני מבני מגורים צמודי קרקע. כפי שנצפה בעת הסיור בנכס, השטח במרכז החלקה בו מצויים המגרשים שבנדון, בלתי מבונה.

---

[4] עפ"י הסכם השיתוף והתשריט הנילווה לו שנחתם בין המבקש לבין שאר בעלי החלקה, מיום 21/10/1998.
[5] המגרש בשטח כולל של 1,532 מ"ר ומיועד להקמת 7 יח"ד צ"ק, מתוכן 3 יח"ד של המבקש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לתשריט תכנית רח/402/ג' ולהסכם שיתוף שנחתם בין בעלי הזכויות שבחלקה, הנכס הנדון מורכב משלושה מגרשים. להלן תיאורים[6]:

- מגרש 517 – מגרש בשטח של 1,472 מ"ר, ומיועד להקמת בנין מגורים הכולל 29 יח"ד. למגרש צורה מלבנית רגולרית עם פינות מזרחיות קטומות. המגרש פינתי ולו חזית מזרחית לרח' ניל"י באורך של כ – 30 מ' וחזית דרומית לרח' נפתלי בן אפרים באורך של כ – 50 מ'. פני הקרקע בשיפוע קל העולה מצפון לדרום. במערב גובל המגרש במבנה בית ספר, כמפורט לעיל. כפי שנצפה בעת הסיור במקום, המגרש מוקף בגדר איסכורית וטרם החלו עבודות בניה כלשהם.
- מגרש 518 – מגרש בשטח של 1,355 מ"ר, ומיועד להקמת 6 יח"ד צמודות קרקע. למגרש צורה מלבנית רגולרית עם פינות מערביות קטומות. המגרש פינתי ולו חזית מערבית לרח' ניל"י באורך של כ – 30 מ' וחזית דרומית לרח' נפתלי בן אפרים באורך של כ – 45 מ'. כפי שנצפה בעת הסיור במקום, המגרש מוקף בגדר איסכורית וטרם החלו עבודות בניה כלשהם.
- מגרש 519 – מגרש בשטח של 1,532 מ"ר, ומיועד להקמת 7 יח"ד צמודות קרקע. למגרש צורה מלבנית רגולרית ולו חזית דרומית לרח' נפתלי בן אפרים באורך של כ – 51 מ' ועומק של כ – 30 מ'.

מושא השומה כולל חלק משטח מגרש זה המצוי בצידו המערבי של המגרש, המיועד להקמת 3 יח"ד צ"ק (מתוך 7 המותרות במגרש). חלק זה בעל חזית דרומית לרח' נפתלי בן אפרים באורך של 24.76 מ' מ' ועומק של כ – 30 מ'.

כפי שנצפה בעת הסיור במקום, חלקו המערבי של המגרש מגודר יחד עם מגרש 518 כמפורט לעיל. יוער כי בצידו המזרחי של המגרש, קיימת בניה צמודת קרקע.

[6] השטחים והמידות להלן הינם בהתאם לתצ"ר מס' 975-2025.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>פירוט התכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית רח/402, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2918 מיום 08.05.1983.

התכנית חלה על חלקות 18 ו-19 בגוש 3698, ומטרתה בין היתר, לקבוע ולייעד שטחים לפי שימושים שונים ולהציע חלוקה למגרשים בהתאם לשימושים אלה.

בתשריט התכנית סומנו בשטח חלקה 18 מספר מגרשים ביעודים שונים, ובין היתר מגרשים 2-18 ביעוד מגורים א' מיוחד (צמודי קרקע), לגביהם נקבע כי בשטח מינימלי של 750 מ"ר, תותר בניה של 3 יח"ד (קוטג') בשתי קומות, בשטח מירבי של 30% לקומה (כולל שטח המרפסות וחדה"מ). קווי בניין - קדמי 5 מ' או כפי המסומן בתשריט, צידי אפס ואחורי 8 מ'. נדרשת חניה אחת לכל יח"ד.

תכנית רח/2000/ג', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3447 מיום 01.05.1987.

מטרת התכנית הנה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים למגורים שאינם צמודי קרקע, ובדבר בניית סככות ופרגולות וחממות בקומות חלקיות אחרונות, בכל תחום מרחב התכנון המקומי של העיר רחובות.

בין היתר התירה התכנית בבניה למגורים שאינה צמודת קרקע, חדרי יציאה לגג בתנאים שלהלן:

- היציאה לחדר שעל הגג תהיה מהדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, ובתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר והגובה עד 2.5 מ'.
- לא תותר בניית סככות, פרגולות, חדרים וכל מבנה אחר בנוסף לחדרי הגג ומתקנים, למעט סוככי בד מתקפלים (מרקיזות) שאינם נשענים על עמודים.
- חדרי היציאה לגג ייבנו ככל האפשר בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי או בהיעדר מגדל כזה, מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי לחדר מדרגות כזה, או שיהיו צמודים זה לזה הזוגות לפחות. מבקש ההיתר יגיש תכנית עצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג, בה יסומן שטח לשימוש דיירי הבניין.

תכנית רח/402/ג', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3640, מיום 26.3.1989.

התכנית חלה על שטח של כ – 63 ד' וכוללת את שטח חלקות 18 ו-19 בגוש 3698. מטרת התכנית בין היתר, לקבוע אזור מגורים ג', אזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד. התכנית משנה בין היתר, את תכניות רח/402.

בתשריט התכנית סומנו מגרשים 517,518,519. להלן ריכוז הוראות הבניה שנקבעו לגביהם בתכנית:

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית קרקע	שטח יח"ד	קווי בניין
517	1,480	מגורים ג'	4 קומות על עמודים + גג	20	לפי תכנית בינוי	בממוצע 115 מ"ר	לפי תכנית בינוי
						שטח דירות גג - 240 מ"ר	
518	1,360	מגורים מיוחד א'-1	שתי קומות + קומת עמודים	6		שטח דירה 150 מ"ר למעט קומת עמודים חלקית בשטח של 30 מ"ר ומרתף בשטח 45 מ"ר	
519	1,534	מגורים מיוחד א'-1		7			

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הוראות נוספות</u>

- באזור מגורים ג' תותר הקמת דירה אחת או לכל היותר שתיים, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ליח"ד, המיועדות לנכים בדרגת נכות של 50% ומעלה עקב מוגבלות בגפיים תחתונות. דירות אלה יוכלו לקבל חצר פרטית (פטיו) מתוחמת בקירות עם גבולות המגרש.
- באזור מגורים מיוחד א'1, ניתן לסגור את החצרות בקירות בגובה של עד 1.8 מ' מעל מפלס החצר, עד לגבולות המגרש.
- חניה – באזור מגורים ג' מקום חניה ליח"ד בתחומי המגרש. באזור מגורים א ואזור מגורים א' מיוחד, שני מקומות חניה (אחד במגרש ונוסף או במגרש או בדרך משולבת).

תכנית **רח/2000/ב/1,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4412, מיום 28.5.1996.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רחובות ומטרתה לקבוע קביעת הוראות בניה למרתפים. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות.

- באזור מגורים א' או א' מיוחד (צמודי קרקע) – שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע וגובהו נטו לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.5 מ'. המרתף ישמש למקלט וממ"ד, חדרי מכונות וחדר הסקה, חניה פרטית ואחסון לצרכים האישיים של דיירי הבית.

הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. ככל שתיכלל דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה העיקריים. לא תורשה התקנת מטבח ומתקנים סניטריים בתוך המרתף.

בבניין אשר תותר בו בניית מרתף, לא תותר כל בניה של מבני עזר חיצוניים למעט חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר, שתיבנה בנסיגה של 1.5 מ' מגבול החזית, ומחסן בשטח של 7 מ"ר נטו שייבנה בקומת הקרקע ויתוכנן כחלק מהמבנה ובתוך קווי הבניין המותרים.

- באזור מגורים של בתי קומות בבנייה רוויה (ואשר לא נכללו בהגדרת צ"ק) - קו הבניין הקדמי למרתף התת קרקעי יהיה בין 0-5 מ', וייקבע ע"י הועדה המקומית.

השימושים המותרים במרתף הם לחניה, חדרי אשפה, חדר דודים ומחסנים לדיירי הבית בלבד. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליח"ד. אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.

תכנית רח/2000/ב/5, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5843, מיום 26.8.2008.

התכנית מתירה בבתים פרטיים צמודי קרקע אשר ניתן לבנות בהם מרתף מכח תכניות רח/2000/ב/1 ותכנית רח/מק/2000/ב/2, התקנת מערכות אינסטלציה סניטארית במרתף בהתאם להנחיות לתכנון תברואתי. הכניסה למרתף תתבצע דרך דירת המגורים.

תכנית **רח/2000/ג/2 – בניה על גגות בבתים משותפים,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5986, מיום 11.8.2009.

מטרת התכנית הנה לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים. בין היתר קובעת התכנית ביחס לבניה על הגג, את ההוראות הבאות:

<u>הוראות בדבר תוספת בניה על הגג העליון (חדר יציאה לגג)</u>

- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן מהם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הגישה לחדר שעל הגג תהא מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד.
- גובה המתקנים הטכניים כגון דודים כולל מעקה הסתרה (למעט מתקני תקשורת), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו ולא יותר מ- 5 מ' מפני רצפת הגג.
- חדרי יציאה לגג ייבנו בצמוד לחדר המדרגות הכללי, ובמידה וייבנה יותר מחדר אחד על הגג ייבנו החדרים בצמידות אחד לשני או בצמידות לחדר המדרגות הכללי. הבניה תבוצע במסיגה של 1.5 מ' לפחות ממעקה הגג החיצוני.
- במידה ובקומת המגורים העליונה קיימת יותר מיח"ד אחת, על מבקש ההיתר להקמת חדר היציאה לגג להגיש תכנית עיצוב אדריכלית כוללת לכל חדרי הגג, שתיתן פתרון עיצובי אחיד לתוספת.
- תותר בניית פרגולות עפ"י התקנות.

<u>הוראות בדבר בניית סככות/תוספות בניה/פרגולה בקומה חלקית</u>[7]

- שטח הבניה (סככה, פרגולה) לא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד.
- סככה תתוחם ע"י קורה היקפית בגובה 40 ס"מ שתיבנה מהחומר ממנו בנוי המבנה הראשי, בהתאם להנחיות עיצוביות ובאישור מהנדס העיר. קירוי הסככה יוסתר בתחום הקורה ההיקפית.
- הבניה כמפורט לעיל תהיה צמודה לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג לפחות.

<u>הוראות נוספות</u>

- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים המוענקים מתכנית זו בין מפלסי הבניין.
- זכויות שלא ניתן לנצלן, בטלות.

תכנית רח/2000/ג/3, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6126, מיום 18.8.2010.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- בכל מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 נסיגה של 1.5 מ' או תכסית בשיעור 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו, ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ"ר לדירה בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
- תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים עפ"י הוראות רח/2000/ג/2, במבנים בהם לא קיימות מרפסות.

[7] קומה חלקית הינה קומה אשר לה יציאה ממבנה מגורים למרפסת גג באותו המישור (לא כולל קומה בה נבנו חדרי גג).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית רח/מק/2000/כ (414-0201608), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6913, מיום 9.11.2014.

התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים בבתים צ"ק ועל גגות בתים בבנייה רוויה ומתקנים לאחזקתן, בין היתר כמפורט להלן:

<u>צמודי קרקע</u>

- גודל מכסימלי של בריכת השחייה - 40 מ"ר או 15% מסך השטח הפנוי במגרש, הנמוך מביניהם.
- קווי בניין לבריכה – קדמי - 4 מ'; צידי ואחורי - 1.5 מ'.
- ניתן להתיר מצללה לבריכת השחייה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק.
- תותר הקמת מבנה עזר מעל או מתחת לקרקע עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובתחום קווי הבניין למגרש. מבנה עזר שגובהו לא יעלה על 1.8 מ' נטו לא יימנה במניין שטחי השירות המותרים.
- חובה להתקין גדר אטומה בגובה של 1.5 מ' לפחות.

<u>בנייה רוויה חדשה</u>

- תותר התקנת בריכת שחיה על גג הבניין ובלבד שתוגש כחלק אינטגראלי מהיתר הבנייה לבניין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי (ולא כרכוש משותף לכלל דיירי הבניין).
- גודל מכסימלי של בריכת השחייה - 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי.
- ניתן להתיר מצללה לבריכת השחייה באמצעות פרגולה בהתאם להוראות החוק.
- חדר המכונות יתוכנן בצמוד לגרעין המבנה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר, שיימנה במניין שטחי השירות המותרים.

<u>הוראות נוספות</u>

- תנאי להוצאת היתר בניה הוא עמידה בכל תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) חלק כ"א – בריכות שחיה.
- על אף האמור בתקנות התכנון והבניה, אין לנהל בבריכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה או כל פעילות עסקית.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הותרת 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול מי נגר עילי, בהתאם לתמ"א /34/ב/4.

תכנית **רח/2000/ב/6**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7014, מיום 31.3.2015[8].

התכנית חלה על שטח של כ – 18,000 ד' ומטרתה קביעת שטחי שירות מרביים בתחום מרחב תכנון העיר רחובות. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- באזור מגורים א' – התכנית מתירה שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בשטח של 50.5 מ"ר ליח"ד, הכוללים ממ"ד בשטח של 13 מ"ר, מחסן בשטח של 7.5 מ"ר (שיוקם כחלק ממבנה המגורים בתחום קווי הבניין), גגונים ובליטות בשטח של 12 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 18 מ"ר. במקום בו תוכננו שתי חניות בצמידות אחת לצד השנייה בחזית

[8] התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 9.4.2015.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המגרש, תותר הקמת חניה מקורה בשטח נוסף של 14 מ"ר, באישור הועדה המקומית. לא תותר חניה כחלק אינטגראלי מבית המגורים.

מתחת לכניסה הקובעת מתירה התכנית בניית קומה אחת בקונטור קומת הקרקע.

- באזור מגורים ג' – התכנית מתירה שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע, 10% משטח המגרש בכל קומה ו- 10% משטח המגרש בקומת הגג. שטחי שירות אלה יכללו ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ליח"ד, מחסן בשטח של 7.5 מ"ר ליח"ד, ושטחים לשימושים משותפים (לובי כניסה, ח"מ, מבואות מעלית וכיוצ"ב).

מתחת לכניסה הקובעת מתירה התכנית בניה בשיעור של 80% משטח המגרש בקומה אחת.

את המחסנים ניתן יהיה לבנות במרתף, בקומת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. במידה והמחסנים ייבנו בקומות המגורים, שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר ,קירותיו ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

<u>הוראות נוספות</u>

- התכנית אינה מקטינה זכויות בניה כפי שנקבעו בתכניות בניין עיר מאושרות, ובכל מקרה בו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים עפ"י התכנית המאושרת לפי הגדול, ולא במצטבר. תוספת שטחי שירות הנדרשים ע"י רשות מוסמכת בהתאם להוראות החוק והתקנות, יתווספו לש"ש המוגדרים בתכנית זו.
- בכל מקרה בו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש יישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע), לצורך ניקוז מי נגר עילי והבטחת חלחול לאקוויפר.
- קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה, ייחשבו כשטחי שירות ובהם ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות מעלית וכיוצ"ב.
- תוספת שטחי שירות הנדרשים ע"י רשות מוסמכת בהתאם לחוק ולתקנות, כמו גם שטחי פרגולות וסוככים המותרים עפ"י התקנות, יותרו מעבר לשטחי השירות המפורטים בתכנית זו.
- מימוש זכויות הבניה מתוקף תכנית זו יהא כפוף להוראות הבינוי שנקבעו בתכנית מאושרת.

תכנית רח/2000/ג/4, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7201, מיום 9.2.2016.

מטרת התכנית הנה קביעת הוראות בניה לסככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

בין היתר נקבע בתכנית כדלקמן:

- בכל אזורי המגורים בהם מותרת הקמת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט מבנים שהוכרזו כמבנים לשימור.
- בבניה חדשה הסככה תתוחם ע"י קורה היקפית בגובה 40 ס"מ והיא תיבנה מאותם החומרים מהם בנוי המבנה הראשי, באישור מהנדס העיר. קרוי הסככה יהא מוסתר בתחום הקורה ההיקפית.
- לא תותר הקמת פרגולה בנוסף לפרגולה שסוככה עפ"י הוראות תכנית זו.
- תוספת סככה תחשב כתוספת שטח עיקרי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית רח/מק/2000/ס' (414-0505347), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7590 מיום 18.9.2017.

התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה, במגרשים המיועדים למגורים בבניה שאינה בניה רוויה, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה שלא יעלה על שטח של 175 מ"ר.

תכנית רח/2000/טז/1 (414-0161687), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8028, מיום 5.12.2018.

התכנית חלה על שטח של כ – 18,330 ד' במרחב תכנון רחובות, ומטרתה התאמת הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, לתנאים הייחודיים של העיר רחובות בהתאם לס' 23 לתמ"א, וכן קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר".

התכנית כוללת שני פרקים. פרק א' אשר ערוך בהתאם לס' 23 לתמ"א 38, ופרק ב' העוסק בקביעת זכויות בניה במתחם "לב העיר".

יוער, כי הפרק הרלבנטי למושא השומה דכאן המהווים מגרשים ריקים, הינו פרק ב' לתכנית. להלן עיקרי הוראות פרק זה:

הוראות הבניה בפרק ב' כאמור, חלות על מגרשים לגביהם מתקיימים 3 תנאים במצטבר: המגרש כלול "בקו האדום" כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר"; שטח המגרש קטן מ- 1,500 מ"ר וגדול מ- 500 מ"ר וייעודו מגורים; המגרש פנוי מבינוי או שבנויים עליו מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38 או הפרק הראשון בתכנית רח/2000/טז/1.

זכויות הבניה למגרשים אלה יהיו בתנאי הריסה ובניה מחדש, כמפורט להלן:

מספר קומות:	8 קומות מעל קומת עמודים או קומת קרקע + קומת גג חלקית.
קומת גג חלקית:	חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה/ות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר, או הקמת קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה ובלבד שלא יתווסף מעליה חדר יציאה לגג וחלקיות הקומה תישמר.
שטח עיקרי ממוצע :	110 מ"ר ליח"ד. 20% מיחה"ד תהיינה בשטח כולל של 80 מ"ר.
צפיפות וחניה:	במגרשים המצויים ברחובות עם רוחב דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות 20 יח"ד לדונם. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להוראות התכנית. יינתן פתרון חניה תת קרקעי. במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית. במגרשים המצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10 מ' ל-12 מ' (לא כולל), הצפיפות הנה 17 יח"ד לדונם. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להוראות התכנית. החניה תהיה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, כאשר יוותר 15% משטח המגרש חדיר למים. באם לא תספיק קומת מרתף אחת, יתרת החניות תמוקמנה בתחום המגרש או בקומות מרתף נוספות ועד 3 קומות מרתף. בכל מקרה בו מספר יחה"ד המחושב יהיה בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר.
גגות:	חדרי יציאה לגג עפ"י תכניות רח/2000/ג/2 ורח/2000/ג/3.
שלבי ביצוע:	ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תכנית זו ותכנית רח/2000/טז מתוכם יוקצו מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף רח/2000/טז ופרק א' של תכנית זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תכנית רח/2000/טז/2 (414-0704312), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10105, מיום 2.1.2022[9].

התכנית חלה על שטח של כ – 18,500 ד' במרחב תכנון רחובות, ומטרתה קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר" עבור 2,000 יח"ד. התכנית מחליפה את פרק ב' של תכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1).

התכנית חלה במגרשים לגביהם מתקיימים 4 תנאים במצטבר: המגרש כלול באזור התחום בקו אדום כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר"; שטחו קטן מ- 1,500 מ"ר וגדול מ-500 מ"ר; המגרש פנוי מבינוי או שבנויים עליו מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38; זכויות הבניה לפי תכנית זו במגרשים אלה, יהיו בתנאי של הריסה ובניה מחדש.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ל – 2,000 יח"ד מתוקף תכנית זו, בהתאם לתנאים המפורטים בה. להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו במגרשים הנ"ל:

מספר קומות:	8 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף אחת לפחות + קומת גג חלקית.
קומת גג חלקית:	חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה/ות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר, או הקמת קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה ובלבד שלא יתווסף מעליה חדר יציאה לגג וחלקיות הקומה תישמר.
דירות גן:	לא תותר בניית דירות גן בחזית המגרש. בעורף המגרש יותרו דירות גן ובתנאי שיוותר שטח רציף בהיקף של 10% משטח המגרש ולא פחות מ- 50 מ"ר לטובת כלל הדיירים.
שטח דירה ממוצע:	110 מ"ר עיקרי. 20% מיחה"ד תהיינה קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר.
מרפסות :	יתווסף שטח של 14 מ"ר עיקרי למרפסות עבור כל יח"ד.
שטחי שירות:	40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש לכל קומה כפול מספר הקומות ובתוספת 10% בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. מיקום מחסנים יקבע בעת מתן היתר בניה. יתווסף שטח של עד 10 מ"ר לתחנת טרנספורמציה לטובת טעינה חשמלית בתנאים.
צפיפות וחניה:	במגרשים המצויים ברחובות עם רוחב דרך 12 מ' או יותר, תהיה הצפיפות 20 יח"ד לדונם. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת"ק. יותר עד שני מקומות חניה בקומת הקרקע. במגרשים המצויים ברחובות עם רוחב דרך 12-10 מ' (לא כולל), הצפיפות תהא 17 יח"ד לדונם. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, כאשר יוותר 15% משטח המגרש חדיר למים. באם לא תספיק קומת מרתף אחת, יתרת החניות תמוקמנה בתחום המגרש או בקומות מרתף נוספות ועד 3 קומות מרתף. בכל מקרה בו מספר יחה"ד המחושב יהיה בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר.

[9] פורסם בעיתונים ביום 5.1.2022.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קווי בניין : עפ"י תכניות חלות.

<u>שלביות ביצוע</u>:

שלבי הביצוע להלן מתייחסים לתכנית זו ולתכנית 414-0161687 (רח/2000/טז/1) ולתכנית "לב העיר" ככל שתקודם כמקשה אחת, להיקף הבניה המצטבר לשתיהן ביחד. על מהנדס העיר לערוך מעקב לגבי היתרי בניה ויחה"ד הן מתכנית זו, הן מתכנית טז/1 והן מתכנית "לב העיר", בהתאם לשלבי הביצוע שלהלן:

- שלב א – מתן היתר בניה ראשון למגורים מותנה במתן היתר בניה למאגר מים שנמצא בגו"ח 3692/6 (חלק) וקו אספקת מים אליו.
- שלב ב – לאחר מתן היתר בניה ל- 750 יח"ד ועד 1,500 יח"ד: ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הרשנזון, וטשרניחובסקי וכן תכנון מפורט לביצוע להעדפה לתחב"צ ברחוב הרצל + שבילי אופניים במקביל להוצאת היתרי הבניה.
- שלב ג' – מעל 1,500 יח"ד: ביצוע העדפה לתח"צ על רח' הרצל בצמתי הכניסה ובצמתים משמעותיים או לכל אורך רח' הרצל (מצומת המדע ועד צומת ביל"ו); תכנון ראשוני לרשת צירי העדפה ברחובות דרך הים, טשרניחובסקי, ביל"ו, גורודסקי ושדרות הקיבוצים; שדרוג והרחבת כבישי הטבעת; הרחבת רח' גד פיינשטיין מרח' אצ"ל ועד דרך הים; הארכת רח' שמשון צור מרח' חזית הדרום ועד ששת הימים.

תכנית **רח/2000/ב/7** (414-0644799), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11795, מיום 14/11/2023[10].

התכנית חלה על שטח של כ – 18,500 ד' ומטרתה לקבוע הוראות בניה לתכניות נושאיות שונות במרחב התכנוני של העיר רחובות. במגרשים לבניה צמודת קרקע ובמגרשים לבניה רוויה, קובעת התכנית בין היתר את ההוראות הבאות:

<u>צמודי קרקע</u>

ש"ש מעל הכניסה הקובעת:	75 מ"ר הכוללים: ממ"ד - 13 מ"ר; מחסן - 10 מ"ר[11]; חניה מקורה - 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות או 18 מ"ר עבור חניה אחת; בליטות ו/גגונים - 20 מ"ר. שטחים אלה, כולם או חלקם, יכולים להיבנות גם מתחת לפני הקרקע. שטחי שירות מעבר לשטח האמור כולל במרתף, יהוו שטחים עקריים.
מתחת לכניסה הקובעת:	בבניה חדשה, יוכל להיבנות מרתף בשטח שלא יעלה על קונטור ק"ק, בגובה של 2.5 מ' ועד 2.8 מ'. השטח יכול לשמש עבור משרד לבעל מקצוע חפשי הגר בבית או לצורך פיצול יחה"ד לפי תיקון 117 לחוק התכנון והבניה. תתאפשר פתיחת דלת חיצונית למרתף יחד עם החובה לקשור במדרגות פנימיות את המרתף לשטח המגורים בקומת הקרקע. תתאפשר פתיחת חלונות במרתף ללא הגבלת גובה החלונות ועומק החצר האנגלית, ובלבד שהחצרות האנגליות יהיו עד קו בניין של 1.5 מ'. בנוסף, מעבר לקונטור ק"ק, חדר מכונות לבריכה בשטח של 7.5 מ"ר. תותר התקנת מערכת אינסטלציה במרתף.
מרפסות:	12 מ"ר לכל יח"ד.

[10] פורסמה בעיתונים ביום 17/11/2023.
[11] בבניה חדשה ייבנה כחלק ממבנה המגורים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קווי בניין:	לפי תכניות בתוקף.

<u>בינוי "סמי צמודי קרקע":</u>

התכנית מגדירה את האפשרות לבניה של "סמי צמודי קרקע" שיכול להיות אחד משני אלה:

א. בניה לפיה בקומת הקרקע קיימות יח"ד צמודות קרקע עם או בלי חצר פרטית, ומעליהן דירות גג. למבנה יש חדר מדרגות משותף או מדרגות חיצוניות לצורך עליה לדירות בקומה שמעל קומת הקרקע ...

ב. בניה של 4 יח"ד צמודות קרקע או יותר שבנויות כמבנה אחד.

לגבי מגורים בבינוי זה, קובעת התכנית בין היתר, את ההוראות הבאות:

ש"ש מעל הכניסה הקובעת:	עבור כל יח"ד יותר ממ"ד - 13 מ"ר; מחסן - 10 מ"ר; לובי וחדר מדרגות עד 20% משטח המגרש; גגונים, בליטות ועובי קירות וש"ש נוספים בהתאם לתקנות התכנון והבניה עד 20% משטח המגרש. חניה מקורה - 32 מ"ר עבור שתי חניות בצמידות, 18 מ"ר עבור חניה אחת.
ש"ש מתחת לכניסה הקובעת:	שטח שירות לכלל הבניין לצורך חניות, מחסנים, מערכות טכניות וכו' - עד 80% משטח המגרש בקומה אחת. במידה והשטח ישמש עבור הדירה שמעליו ייחשב שטחו כשטח העיקרי המותר בקומה אחת, בשטח שלא יעלה על קונטור ק"ק. שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בהתאם לתכניות תקפות.
מרפסות:	12 מ"ר לכל יח"ד.
קווי בניין:	לפי תכניות בתוקף.

<u>בניה רוויה</u>

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: עפ"י תכניות בתוקף. בנוסף תותר בניית מועדון דיירים בשטח של 100מ"ר. לא ניתן לעשות שימוש בשטח זה לשימוש אחר.

ש"ש מעל הכניסה הקובעת:	בקומת הקרקע - 40% משטח המגרש. בקומות - 10% משטח המגרש כפול מספר הקומות ו-10% משטח המגרש עבור מתקני תשתית ומכונות בקומת הגג. שטחים אלה כוללים ממ"ד ומחסן בשטח 7.5 מ"ר.
מיקום מחסנים:	לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל ק"ק וקומת המרתף אלא אם יקויים אחד מהתנאים הבאים: כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד בקומת גלריה כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבניה, שלא תמנה במניין קומות הבניין; המחסנים ייבנו במקבץ אחד בקומת ביניים שתחשב במניין הקומות בבניין; המחסנים ייבנו בקומות המגורים כחלק מגרעין הקומה ללא קירות משותפים עם יחה"ד בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני, הקיר המשותף ייבנה מבטון.
ש"ש מתחת לכניסה הקובעת:	4 קומות מרתף ובכל אחת שטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובסה"כ עד 300% משטח המגרש.
מרפסות:	עד 20 מ"ר לכל יח"ד. לא ניתן לסגור מרפסות ולא ניתן לנייד את שטחן.
קווי בניין:	לפי תכניות בתוקף. מתחת לכניסה הקובעת יותר קו בניין אפס ל-3 חזיתות לכל היותר. קו הבניין לחזית הרביעית לא יפחת מ-3 מ' בתנאי שניתן יהיה להעביר

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתית ציבורית ויינתן פתרון לחלול מי גשם.

מימוש זכויות הבניה לשטחי שירות מתוקף תכנית זו, כפוף להוראות הבינוי (קווי בניין, תכסית, מספר קומות וכיוצ"ב) שנקבעו בתכניות מאושרות החלות במקום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. <u>המצב המשפטי</u>

- <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.1.2025, עולים לגבי חלקה 18 בגוש 3698, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

שטח החלקה : 13,276 מ"ר

בעלות: רשומה ע"ש בעלים שונים ובין היתר כדלקמן:

בעלים	חלק בנכס (רשום)	באחוזים
חרש יעקב	6500/13276	49.0%
חרש זהר	2500/13276	18.8%
סה"כ	**9000/13276**	**67.8%**
סה"כ אחרים		**32.2%**

הערות: רשומות מספר הערות ובין היתר הערת אזהרה לפי ס' 126, אשר נרשמה ביום 8.1.2025, לטובת ע.ע יסודות איתנים ייזום ובניה בע"מ, על הבעלות של חרש יעקב וחרש זהר. תיאור הנכס: מגרשים 517,518 וחלק מ-519, ס"ה 9000/13276 חלקים מהמקרקעין.

- <u>הסכם שיתוף</u>

הסכם מיום 21.10.1998 בין חרש יעקב וחרש זהר לבין יתר בעלי הזכויות בחלקה, לפיו ייוחדו לחרש יעקב וחרש זהר מגרש זמני מס' 517 (מסומן בספרה 20) המיועד לבניה רוויה, מגרש זמני 518 (מסומן בספרות 14-19) המיועד לבניית 6 קוטג'ים וחלק ממגרש זמני 519 (מסומן בספרות 11-13) המיועד לבניית 3 קוטג'ים.

כל צד רשאי לנהוג בחלקיו מנהג בעלים.

- <u>חוזה מכר</u>

חוזה מכר מיום 25.12.2024 שמהותו התקשרות בעסקת קומבינציה. עפ"י ההסכם מוכרים חרש זוהר וחרש יעקב 62% מזכויותיהם במקרקעין מושא השומה בתמורה לתכנון, אישור היתר בניה ובניית הפרויקט לרבות יחידות הבעלים.

כמפורט בהסכם, זכויות הבעלים הינן 9000/13276 חלקים בחלקה המוגדרים בהסכם שיתוף וכוללים את מגרש מס' 517 בשטח של כ- 1,480 מ"ר; מגרש מס' 518 בשטח של כ- 1,360 מ"ר והחלק המיועד לבניית 3 יח"ד צ"ק במגרש מס' 519.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	₪13,680	₪8,000
רח/2000/ב/6	24/04/2015	₪104,000	אין השבחה
רח/2000/ג/4	24/02/2016	₪137,000	אין השבחה
רח/2000/טז/1	28/12/2018	אין השבחה	אין השבחה
רח/2000/טז/2	20/01/2022	₪2,426,520	אין השבחה
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪1,732,150	₪800,000

<u>הערה</u>:

ביום 10.2.2026 העביר שמאי המשיבה לח"מ תחשיב השבחה מתוקן המתבסס על שטח מעודכן ביחס למגרש 517, של 1,472 מ"ר (ולא 1,360 מ"ר כפי שציין כי הביא בחשבון בשומתו) וזאת לדבריו בהתבסס על השטח המצוין בבקשה להיתר לבניה במגרש (אותה לא הציג בפני).

עפ"י תחשיביו המתוקנים, ההשבחה עקב אישור תכנית רח/2000/טז/2 הינה בסך של 3,324,008 ₪, וההשבחה עקב אישור תכנית רח/2000/ב/7 הינה בסך של 1,791,400 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 11 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[12], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנה עקב אישור התכניות רח/מק/2000/כ, רח/מק/2000/ב/6, רח/2000/ג/4, רח/2000/טז/1, רח/2000/טז/2 ו – רח/2000/ב/7 למועד תחילתן.

ג. מיקום הנכס בשכונת היובל, בדרום מזרח העיר רחובות ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני המגרשים מושא השומה לרבות שטחם, ממדיהם והיותם בלתי מבונים.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי – מושא השומה מהווה כאמור שטחים בלתי מבונים, כך שלא עמדו בפני מסמכי רישוי כלשהם לגביו.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

- הועברה לעיוני שומת השבחה קודמת לנכס הנדון, אשר נערכה ע"י המשיבה ביום 16.5.2012, המתייחסת להשבחה עקב אישור התכניות אשר אושרו עד למועד זה. יובהר, כי השומה המכרעת דכאן עוסקת בהשבחה עקב אישורן של תכניות שאושרו לאחר 16.5.2012, כפי שמפורטות בס' ב' לעיל.

- שומת המשיבה בהליך הנוכחי נערכה בעקבות בקשה לעריכת שומה לפי ס' 4(4)א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אשר הועברה למשיבה ביום 8.12.2024. יחד עם זאת, הועבר לח"מ הסכם מכר במסגרת עסקת קומבינציה, מיום 25.12.2024, במסגרתו מכר המבקש חלק מזכויותיו במקרקעין.

לאור העובדה שהשומה נערכה בעקבות בקשה לפי ס' 4(4)א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה חושבה למימוש מלא. יחד עם זאת, בהמשך לעסקה שבוצעה בנכס ולבקשת הצדדים, חושבה ההשבחה בשתי חלופות נוספות: חלופה א - השבחה במכר חלקי בשיעור של 62% מהזכויות כפי שנקבע בהסכם המכר שהועבר לעיוני[13]; חלופה ב - השבחה במימוש מלא ללא חיוב בגין חדרי הממ"ד[14].

ח. ערכי שווי רלוונטיים במועדים הקובעים.

במסגרת קביעת השווי במועדים הקובעים, נבחנו עסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים, הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, וכן החלטות של שמאים מכריעים אשר פסקו לגבי נכסים בסביבה הסמוכה.

---

[12] רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה לתכנון ובניה ירושלים.
[13] במסגרת זו התבקשתי ע"י הצדדים לערוך את תחשיב ההשבחה באופן בו לא יחול פטור לגבי זכויות לממ"דים, עבור החלק הכולל בעסקת המכר.
[14] בחלופה זו בוצע חישוב דומה לזה שבוצע לגבי חישוב ההשבחה במימוש מלא, אם כי בתחשיב זה הושמטו שטחי הממ"דים ועלויות הבניה בגינם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>תיאור הסוגיות שבמחלוקת, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייני הנכס וסביבתו, זהות התכניות הרלבנטיות לשומה, זהות התכניות המשביחות והמצב המשפטי. לאחר שבחנתי את מכלול המידע שעמד בפני, אני מקבל את הסכמות הצדדים לגבי הרכיבים הנ"ל.

לא מצאתי כי קיימת מחלוקת עניינית לגבי שיטת חישוב ההשבחה במדרגות ההשבחה השונות, שכן שני השמאים השתמשו לצורך חישוב ההשבחה בחלק ממדרגות ההשבחה, בשיטת הדלתא ובמדרגות אחרות בתחשיב מלא. מכאן טענתו הכללית של שמאי המבקש בעקרונות שומת, אשר לא פורטה במדרגות ההשבחה השונות, נראית כטענה גנרית. מעבר לצורך אציין כי דרך המלך לחישוב ההשבחה היא תחשיב מלא של שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. עם זאת, במקרים בהם ניתן לבודד את אלמנט ההשבחה ושאר מרכיבי התכנון מקוזזים, או שההשבחה הינה "תוספתית"[15] ובמידת הזהירות הראויה, ניתן ע"פ הפסיקה להשתמש בשיטת הדלתא, כך שאני מקבל את שפורט בהרחבה בעניין זה בתגובת המשיבה לשומת המבקש.

להלן פרוט המחלוקות כפי שעלו מכלל מסמכי הצדדים והטענות שהועלו בפני, דיון והכרעה:

11.1. <u>רח/מק/2000/כ</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

מגרשים 518-519 (צמודי קרקע) – שטחי המגרשים ומגבלות קווי הבניין, לא מאפשרים את ניצול הזכויות לבריכת שחייה, ולכן התכנית אינה משביחה.

מגרש 517 (בניה רוויה)

- מהות ההשבחה – ניתן לבנות בריכות שחיה במרפסת שתי דירות הגג, בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר לכל דירה. השמאי ייחס לשטח הבריכה מקדם תועלת 0.35 וקיזז הפסד מרפסת במקדם 0.25.
- קירבה לבנייני ציבור – השמאי קבע הפחתה בשיעור של 5% (מקדם 0.95) עקב סמיכותו המגרש לבנייני ציבור.
- ערכי השווי – את השווי קבע השמאי בגישת החילוץ, באמצעות ניתוח עסקאות מכר דירות שנבנו בשנים 2014-2015 בשכונת אבני חן הסמוכה. להלן פירוט העסקאות והניתוח שהוצג:

גו"ח	תאריך המכר	מהות	החלק הנמכר	שווי מכירה בשלמות	שטח יח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת/ חצר (מ"ר)	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר בנוי
3700-0073-0009-00	09/06/2014	דירה בבית קומות	0.5	₪1,550,000	113	12	119	₪13,025
3700-0073-0010-00	16/06/2014	דירה בבית קומות	0.5	₪1,570,000	136	12	144	₪10,903
3700-0073-0008-00	24/06/2014	דירה בבית קומות	0.5	₪1,570,000	124	12	130	₪12,077
3700-0133-003-00	02/08/2014	דירה בבית קומות	1	₪1,730,000	125	12	131	₪13,206
3699-0239-003-00	08/02/2015	דירת גן	0.5	₪1,080,000	75	50	90	₪12,000
3700-0133-001-00	31/03/2015	דירה בבית קומות	1	₪1,600,000	100	12	106	₪15,094
							ממוצע	₪12,718

[15] כפי שהוגדרה בעמ"נ (תל אביב) 1405-11-24 הועדה לתו"ב תל אביב נ' בר לוי ישראל ואח').

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר בנוי		₪12,718
בניכוי מע"מ	17%	₪10,870
בניכוי יזמות	18%	₪9,212
עלות בניה למ"ר כולל עקיפות		₪5,630
שווי מ"ר מבונה		₪3,582

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח לבריכה	40.00	0.35	14.00
הפסד מרפסת גג	40.00	0.25	10.00
השבחה בשטח אקוו'			4.00
שווי מ"ר אקוו'			₪3,600
מקדם הפחתה לצמידות לבנייני ציבור			0.95
ההשבחה			₪13,680

<u>שמאי המבקש</u>

מגרשים 518-519 – לעמדת השמאי, נוכח שטחי המגרשים, הצפיפות ומגבלות קווי הבניין, התכנית אינה משביחה מגרשים אלה.

מגרש 517

- מהות ההשבחה - התכנית התירה בנית בריכות שחיה במרפסות דירות הגג, אך בניה זו מחייבת ביסוס וקונסטרוקציה שעלותם גבוהה וכן גוררת עלויות אחזקה גבוהות. השמאי קיבל את השטח שקבע שמאי המשיבה, אך קיזז ממנו 6.25 מ"ר ליח"ד המותרים לעמדתו לבניית ג'קוזי ללא צורך בהיתר, והביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שערך שטח בריכה לחיוב של 14 מ"ר ליח"ד, ס"ה 28 מ"ר. מקדם ההשבחה - (ללא מחלוקת עם שמאי המשיבה ביחס למקדמי התועלת).

- קירבה לבנייני ציבור – השמאי קבע הפחתה בשיעור של 5% (מקדם 0.95) עקב סמיכותו המגרש לבנייני ציבור, ללא מחלוקת עם שמאי המשיבה.

- ערכי שווי – השמאי קבע את שווי הקרקע לבניה רוויה בסך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, תוך שהפנה לעמדת שמאי המשיבה כפי שעלתה משומה מכרעת שערך השמאי אמנון נזרי ברח' הרב זכריה מדר, למועד קובע 17.9.2014, בה נקבע שווי קרקע של 2,665 ₪ למ"ר מבונה, על סמך ניתוח עסקאות מכר שהציג שמאי המשיבה עצמו בנכס שנדון באותו הליך.

- תחשיב ההשבחה שהוצג 8,000 ₪ = 3,000 ₪ X 0.95 X 0.1 X 28 מ"ר

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

השמאי חזר על שטען בשומתו בנוגע למדרגת השבחה זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הכרעה

מגרשים 518-519

התכנית מתירה בניית בריכות שחיה בתחום קווי הבניין, לשימוש פרטי, בשטח של 15% מסך השטח הפנוי במגרש או 40 מ"ר, הנמוך מהם. הצדדים הסכימו כי נוכח מאפייני המגרשים והוראות הבניה, לא חלה השבחה בשל אישור התכנית.

בחנתי את הבינוי האפשרי בחלקות ומצאתי כי המדובר בבניה בצפיפות גבוהה למדי, של 6 קוטג'ים על שטח של 1,355 מ"ר במגרש 518 , ו- 7 קוטג'ים על שטח של 1,532 מ"ר במגרש 519, כאשר מתקבל שטח חצר קטן לכל יחידה הכולל בעיקרו את תחום קווי הבניין, מה שאינו מאפשר בניה של בריכת שחיה בהתאם להוראות התכנית. לפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה.

מגרש 517

התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה פרטיות על גג מבנים בבניה רוויה, בשטח המהווה 10% משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר, הגדול מהם.

- שטח הבריכה – הצדדים מסכימים כי ניתן לבנות בריכות שחיה במרפסות של שתי דירות הגג, בשטח כולל של 20 מ"ר לכל דירה. שמאי המבקש טען כי במצב הקודם ניתן היה להקים ג'קוזי בשטח של 6.25 מ"ר מכח התקנות, כך שיש לקזז במקרה הנדון שטח זה מהזכויות לבריכת השחייה.

ניתוח שטחי הבניה המותרים ערב אישורה של התכנית, העלה כי ניתן לבנות שתי דירות בשטח של 120 מ"ר כל אחת ובסה"כ 240 מ"ר, על גג בשטח כולל (ללא ח"מ ומעלית) של 460 מ"ר, המהווה את שטחן המצרפי של 4 דירות בשטח ממוצע של 115 מ"ר כל אחת, ללא ח"מ ומעלית.

בינוי זה משאיר מרפסת גג בשטח כולל של 220 מ"ר, כלומר 110 מ"ר לכל דירת גג. בנוסף, נוכח העובדה שניתן לבנות על גג היחידה חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, מתקבל שטח מרפסת גג עליונה של 80 מ"ר נוספים לכל יח"ד. לפיכך אני סבור כי שטח בריכה של 20 מ"ר, ללא ג'קוזי, הינו סביר. אציין כי להבנתי, את בריכת השחייה ניתן לממש באחת משתי המרפסות כאמור, מה שמשאיר שטח רב לשימושים נוספים במרפסות לרבות עבור ג'קוזי. לאור כך ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לנכונות טענת קיזוז השטחים, לא יופחת במקרה הנדון שטח הג'קוזי מהזכויות לבריכת השחייה.

- מקדם ההשבחה – הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה לבריכת השחייה הינו 10%. מקדם זה מהווה הפרש של מקדמי תועלת, ששיעורו נמצא על ידי סביר.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה קבע שווי בסיסי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה על סמך ניתוח עסקאות מכר דירות בבניה רוויה, ותוך חילוץ השווי השיורי של הקרקע. שמאי המבקש קבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה על סמך ניתוח עסקאות מכר ברח' זכריה דמארי, אשר נערך ע"י שמאי המשיבה בהליך אצל שמאי מכריע אחר.

לצורך קביעת השווי בחנתי עסקאות מכר של דירות בבניה רוויה, שנבנו בתחילת שנות ה - 2000 בסביבת הנכס. להלן פרוט העסקאות:

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה
23/07/2014	3698/389/19	עמ"י 18	קומה 2 מתוך 8	90	₪1,159,999
31/07/2014	3698/382/12	לח"י 6	קומה 3 מתוך 9	83	₪1,199,999
05/05/2014	3698/383/21	לח"י 8	קומה 6 מתוך 9	83	₪1,260,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

04/05/2014	3698/385/22	דרך ירושלים 16	קומה 6 מתוך 8	111	₪1,600,000
11/11/2014	6398/391/2	עמ"י 10	קומה 1 מתוך 7	113	₪1,360,000
27/11/2014	3698/386/16	דרך ירושלים 12	קומה 4 מתוך 9	81	₪1,250,002
04/01/2015	3698/385/26	דרך ירושלים 16	קומה 7 מתוך 8	121	₪1,560,000
15/02/2015	3698/385/23	דרך ירושלים 16	קומה 6 מתוך 8	85	₪1,250,000
28/02/2015	3698/388/13	עמ"י 24	קומה 3 מתוך 7	112	₪1,415,000
05/01/2015	3698/391/21	עמ"י 10	קומה 6 מתוך 9	113	₪1,299,999
07/05/2015	3698/382/3	לח"י 6	קומה 1 מתוך 9	84	₪1,245,000
31/03/2015	3698/389/21	עמ"י 18	קומה 6 מתוך 7	113	₪1,390,000

מניתוח העסקאות מתקבל שווי ממוצע בסך של 13,600 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ מע"מ יזמות ותרומת מחוברים, עולה כי שווי הקרקע שנקבע בשומת המשיבה הנו בטווח הנמוך. לאור כך ועל הצד הזהיר, אאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

- קירבה למבני ציבור – אני מקבל את הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור של 5% משווי הקרקע, בשל מיקום המגרש בצמוד לשטח למבני ציבור.
- תחשיב ההשבחה

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	ס"ה
שטח בריכות לשתי דירות גג	40.00	0.10	4.00
שווי מ"ר מבונה			₪3,600
מקדם התאמה - קירבה למבני ציבור			0.95
השבחה			₪13,680

11.2. <u>רח/מק/2000/ב/6</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – התכנית התירה להגדיל את שטח המחסן הדירתי בבנייני מגורים בבניה רוויה, מ- 5 מ"ר שאושרו בתכנית רח/2000/ב/1 ל- 7.5 מ"ר. במגורים צמודי קרקע הגדלת המחסן הינה של 0.5 מ"ר, מ – 7 מ"ר ל – 7.5 מ"ר.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, תוך שהסתמך על ערכי השווי במועד הקובע לתכנית רח/מק/2000/כ (כ -5 חודשים טרם המועד הקובע) ועל ערכי שווי שקבעו השמאים המכריעים ערן ירקוני בגו"ח 3701/851 בסך של 3,900 ₪ למ"ר מבונה, ודוד טיגרמן בגו"ח 3694/277 בסך של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע לתכנית רח/2000/ב/6.
- תחשיב ההשבחה שהוצג

מהות	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
מגרש 517					
תוספת שטח מחסן	2.5	20	50	0.5	25
מקדם הפחתה לצמידות לבנייני ציבור					0.95
השבחה בשטח אקוו'					23.75

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מגרשים 518-519					
תוספת שטח מחסן	0.5	9	4.5	0.5	2.25
ההשבחה					
שטח לחישוב ההשבחה					26
שווי מ"ר מבונה					₪4,000
השבחה					₪104,000

<u>שמאי המבקש</u>

- מהות ההשבחה – התכנית אינה משביחה שכן במצב הקודם הותרו בתכנית רח/2000/ב/1, מחסנים בשטח נטו, בעוד שבתכנית רח/2000/ב/6 שטחי המחסנים הם בשטח ברוטו. תוספת השטח שקבע שמאי המשיבה, של 0.5 מ"ר למחסן ליח"ד צ"ק ו-2.5 מ"ר למחסן ביח"ד בבניה רוויה, אינם מגדילים בפועל את שטח המחסנים.

  בנוסף טען השמאי, כי בתכנית רח/402/ג' לא נקבעו שטחי שרות, אך בהיתרי בניה מכוחה אושרו שטחי שירות מעבר לשטחים המותרים, עוד קודם לתכניות בהן נקבעה תוספת שטחי שירות.

- שוליות – ככל ולא תתקבל עמדתו, טען השמאי כי נוכח היקף השטחים המותרים, יש לייחס הפחתה לשוליות לתוספת השטח, באמצעות מקדם 0.8.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בתגובתו לשומת המבקש, צירף השמאי תגזיר מתקנון תכנית רח/2000/ב/6, ממנו הסיק כי התכנית אינה כוללת הוראה כי המדובר בשטח ברוטו למחסנים. לדבריו, בבניה רוויה צוין כי המחסנים בקומות הם עד לשטח של 7.5 מ"ר נטו ואילו בק"ק וקומה מפולשת לא קיימת לדבריו מגבלה ביחס לשטח המרתף.

ביחס לתכנית רח/402/ג, טען השמאי כי השטחים המותרים לבניה הינם ברוטו (עיקרי ושירות), ולכן שטחי השירות שניתנו אמורים להיכלל בשטחים המותרים.

ביחס לשוליות לגבי שטחי השרות, טען השמאי כי השטח בגודל סביר כך שאין לייחס מקדם שוליות מעבר למקדם לאחסנה של 0.5 שהובא בחשבון. השמאי ציין כי גם שמאי המבקש לא יישם מקדם שוליות בחישוב המצב הקודם לתכנית רח/2000/טז/1 (לפי תכנית רח/402/ג).

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

בהתייחס לתגובת שמאי המשיבה ולשאלת הח"מ, הוסיף השמאי כי ההגדרה "שטח נטו" מופיעה בסעיף 5א' וס' 3 בתקנון תכנית רח/2000/ב/1, ביחס לצמודי קרקע ולבניה רוויה, בהתאמה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בבנייה רוויה, עפ"י בדיקה נוספת שערך, השטחים הן במצב הקודם והן עפ"י תכנית רח/2000/ב/6, הם במונחי נטו. השמאי הפנה לסעיף 6.1.1 לתכנית רח/2000/ב/6 שתגזיר ממנו צירף לתגובתו. לגבי צמודי קרקע טען כי יש אולי מקום לקבל את טענת שמאי המבקש.

<u>הכרעה</u>

סלע המחלוקת בין הצדדים מתמקד בשאלה, האם מדובר בשני מצבי התכנון בשטחים שערכם נמדד באותם מונחים. שמאי המבקש טען כי במצב הקודם מדובר בשטח מחסנים במונחי נטו ובמצב החדש במונחי ברוטו, הן

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בבניה רוויה והן בצמודי קרקע, כך שהלכה למעשה לא נוספו זכויות למחסנים. שמאי המשיבה טען כי בבניה רוויה מדובר בשני מצבי התכנון בשטח נטו, ובבניה צ"ק יתכן וניתן לקבל את עמדת שמאי המבקש.

<u>מגרשים 518-519</u>

בסעיף א5 להוראות תכנית רח/2000/ב/1 החלה במצב הקודם, נקבע כדלקמן ***:"בבניין אשר בו תותר בניית מרתף, לא יעלה שטח המחסן בקומת הקרקע על 7 מ"ר <u>נטו</u> ובתנאי כי יתוכנן כחלק מהמבנה ובתוך קווי הבניין המותרים"*** (הדגשה לא במקור).

בהתאם לס' 6.1.1 (ט) להוראות תכנית רח/2000/ב/6, הותרו במצב החדש מעל הכניסה הקובעת, שטחי שירות של 50.5 מ"ר הכוללים: "***ממ"ד - 13 מ"ר, מחסן - 7.5 מ"ר, גגונים, בליטות ועובי קירות - 12 מ"ר, חניה מקורה - 18 מ"ר***".

בהתאם לאמור לעיל, הרי שאין במצב החדש הוראה מפורשת כי שטח המחסן הינו שטח נטו, כפי שקיימת במצב הקודם.

בנוסף, המושג "עובי קירות" יכול לרמז לכאורה על כך כי שאר השטחים הינם ללא עובי קירות, וכי מדובר בשטח נטו. יחד עם זאת, בהתאם לס' 4ז' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב-1992, עובי קירות הינו העובי העודף ולא כלל קירות המחסן, כמפורט להלן:

" לעניין עוביו של קיר חיצוני, יחולו ההוראות האלה:

(1) עלה עוביו של קיר חיצוני כולו או מקצתו על 0.25 מטר - לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר במניין השטח המותר לבניה. <u>החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שירות</u>;

(2) על אף האמור בפסקה (1)

(א) במקום שלפי כל תכנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.25 מטר אך לא עולה על 0.5 מטר יראו כאילו בפסקה (1) במקום 0.25 מטר, נאמר העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי העניין; חייבו התכנית או הדין האחר לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.5 מטר, יחושב החלק שעוביו עולה על העובי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר כשטח שירות;

(ב) מקום שבו עלה עוביו הכולל של הקיר בשל חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 במניין השטח המותר לבנייה; אין באמור כדי לגרוע מהוראות תקנה 8(ג) ו-9(ד)" (הדגשה לא במקור).

כמו כן, לגבי המחסן צוין בס' 6.1.1 (ט) בתכנית רח/2000/ב/6, כי "***המחסן יוקם בתחום קווי הבניין וכחלק ממבנה המגורים"***, מה שמחזק את דעתי כי שטחו נמדד כפי שנמדד שטח עיקרי, במונחי ברוטו.

מכל המקובץ , אני סבור כשמאי המבקש, כי שטחו של המחסן בבניה צמודת קרקע לא גדל בעקבות אישורה של התכנית.

<u>מגרש 517</u>

- בס' ב3 להוראות תכנית רח/2000/ב/1, נקבע כי יותרו מחסנים בבניה רוויה במרתף הבניין, כדלקמן: "***סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר <u>נטו</u> ליח"ד. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר***" (הדגשה לא במקור).

בהתאם לס' 6.1.1 (ט) להוראות תכנית רח/2000/ב/6, הותרה במצב החדש בניית מחסן פרטי אחד בלבד, בשטח של 7.5 מ"ר. כפי שנקבע בתכנית ***"ביתרת אזורי המגורים יותרו שטחי שירות כדלהלן: ממ"ד – 13 מ"ר ליח"ד, מחסן – 7.5 ליח"ד...***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

...ניתן יהיה לבנות מחסנים בקומת קרקע/קומה מפולשת או במרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים, שטח מחסן נטו לא יעלה על 7.5 מ"ר, קירותיו ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה".

מהאמור לעיל עולה כי המינוח בדבר מחסן בשטח נטו קיים במצב הקודם ביחס למחסן פרטי, בעוד שבמצב החדש המינוח נטו מיוחס לשטח מחסן בקומות, בעוד מינוח זה לא קיים ביחס למחסן בק"ק/קומה מפולשת או במרתף.

בערר מרכז 148/17 סמרטלנד השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות, אשר דנה בעניין זכויות הבניה למחסנים מתכנית רח/2000/ב/6, קיבלה ועדת הערר את עמדת הוועדה המקומית, וקבעה בין היתר, כדלקמן:

"***66. בהמשך לכך, בענייננו, ניתן להקים את המחסנים, בהתאם להיקף הבינוי שנקבע בתכנית רח/2000/ב/6 (כלומר בשטח של 7.5 מ"ר לכל דירה), ובהתאם להוראות שנקבעו בתכנית המאושרת (בעניין המיקום בקומת העמודים המפולשת או במרתף). ככל שמבוקשת הקמה של מחסנים במיקום שונה מהמיקום שהוגדר בתכנית המאושרת, אין מדובר בבקשה התואמת תכנית...***".

לאור כך, הרי שהקמת מחסנים בקומות העליונות אינה אפשרית, ואת המחסנים ניתן להקים בק"ק או במרתף. לפיכך יובא בחשבון שהזכויות למחסן הם בהיקף של 7.5 מ"ר, ולא 7.5 מ"ר נטו. בהנחה של מחסן ריבועי וקירות בעובי של 20 ס"מ, מתקבל שטח מתחת לקירות ההיקף של כ – 2 מ"ר, ובהתחשב בכך שהמחסנים ייבנו במקבץ, מתקבל שטח מתחת לקירות של כ – 1 מ"ר המשויך לדירה בודדת. לאור כך מתקבלת תוספת של 1.5 מ"ר נטו למחסן דירתי.

שמאי המבקש לא חלק על מקדם התועלת שייחס שמאי המשיבה למחסן וכן לא על ערכי השווי. בחנתי את הרכיבים הנ"ל ואני מקבלם.

ביחס לשוליות שביקש שמאי המבקש לייחס לשטח הנוסף, אני סבור כי שטח מחסן דירתי של 6.5 מ"ר נטו הינו פונקציונלי וסביר, ולתוספת של 1.5 מ"ר שהוקנתה במקרה הנדון, כמוסבר לעיל, אין לייחס שוליות.

- קירבה למבני ציבור - תובא בחשבון הפחתה כפי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.
- תחשיב ההשבחה:

מגרש 517

מהות	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
תוספת שטח מחסן	1.5	20	30	0.5	15
מקדם התאמה - קירבה למבני ציבור					0.95
שטח לחישוב ההשבחה					14.25
שווי מ"ר מבונה					₪4,000
השבחה					₪57,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11.3. <u>רח/4/ג/2000</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מהאפשרות לקרוי פרגולות המותרות עפ"י התקנות. מקדם ההשבחה 0.1 מגלם הפסד חצר/ מרפסת גג.

מגרש 517

- שטח לחיוב – שטח פרגולה אפקטיבית ליח"ד בקומת הגג ובקומת הגן הינו 25 מ"ר ליח"ד, ס"ה 100 מ"ר עבור 4 יחידות הדיור הנ"ל.
- ערכי השווי – השמאי קבע את שווי הקרקע לבניה רוויה בסך של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, על סמך נתוני עסקאות מכר דירות בבניה רוויה, ועל סמך החלטות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

עסקאות מכר

גו"ח	תאריך המכר	החלק הנמכר	שנת בניה	שטח יח"ד (מ"ר)	מס' חדרים	מרפסת /חצר	שטח במ"ר אקוו'	תמורה בשלמות	שווי מ"ר בנוי
3700-0121-020-00	25/11/2015	1	2015	100	4	12	106	₪1,251,586	₪11,807
3700-0121-020-10	25/11/2015	1	2015	125	5	12	131	₪1,526,325	₪11,651
3700-0122-008-00	17/01/2016	1	2014	75	3	12	81	₪1,030,000	₪12,716
3700-01210-020-00	17/12/2015	1	2015	97	4	12	103	₪1,308,500	₪12,704
3700-0073-006-00	20/01/2016	0.722	2016	100	4	12	106	₪1,445,445	₪13,636
3700-0073-013-110	18/02/2016	0.5	2015	135	6	12	141	₪2,650,000	₪18,794
3700-0581-046-00	12/04/2016	1	2016	130	5	12	136	₪2,075,000	₪15,257
3700-0581-046-01	12/04/2016	1	2016	100	5	12	106	₪1,600,000	₪15,094
3700-0581-044-00	08/05/2016	1	2016	120	5	12	126	₪1,600,000	₪12,698
3700-0581-044-10	09/06/2016	1	2016	122	5	12	128	₪1,590,000	₪12,422
3700-0581-044-01	08/05/2016	1	2016	120	5	12	126	₪1,600,000	₪12,698
								ממוצע	₪13,589

תחשיב החילוץ

שווי מ"ר בנוי		₪13,589
בניכוי מע"מ	17%	₪11,615
בניכוי יזמות	18%	₪9,843
עלות בניה למ"ר כולל עקיפות		₪5,630
שווי מ"ר מבונה		₪4,213

החלטות שמאים מכריעים (השמאי הציג נתונים בשתי טבלאות נפרדות)

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	תכנית	יחס למושא השומה
גיל הרצברג	3701/518	הנביאים 5	₪3,900	רח/4/ג/2000	נחות (גובל בשב"צ)
אייל יצחקי	3703/958	שמעוני 3	₪4,800	רח/4/ג/2000	דומה
דנה שחור	3704/609/3	בנימין 10	₪5,900	רח/4/23/2010	דומה
דנה שחור	3703/358	טלר 12	₪3,750	רח/4/ג/2000	דומה
נורית ג'רבי	3701/194	ארלוזורוב 50	₪4,100	רח/4/ג/2000	נחות (שעריים)
שלומי יפה	3703/357	טלר 10	₪3,750	רח/4/ג/2000	דומה
אורית גלן	3701/729	נגבה 10-12	₪3,500	רח/4/ג/2000	נחות(גובל באצטדיון ובקו מתח גבוה)

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

גבע בלטר	3697/165	דוד מזרחי 15	₪3,900	רח/2000/ג/4	נחות (שעריים)
גבע בלטר	3703/723,751	לוין אפשטיין	₪4,350	רח/2000/ג/4	נחות (גובל בשב"צ)
אורית גלן	3703/942	תרן 18	₪4,500	רח/2000/ג/4	דומה

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	תכנית
שושי שרביט שפירא	3705/417	יעקב מדהלה 7	₪4,200	הקלה 11/2016
נורית ג'רבי	3701/196	ארלוזורוב 50	₪4,100	רח/2000/ג/4
אורית גלן	3702/242	שד' חן 10	₪4,500	רח/2000/ג/4
גבע בלטר	3703/723,753	לוין אפשטיין 31	₪4,350	רח/2000/ג/4
שושי שרביט שפירא	3704/160-163	בני משה 16-22	₪4,500	
אורית גלן	3703/942	תרן 18	₪4,500	רח/2000/ג/4

מגרשים 518-519

- שטח לחיוב – שטח הפרגולה האפקטיבי ביח"ד צמודות קרקע הנו 25 מ"ר ליח"ד.
- ערכי שווי – השמאי קבע את שווי הקרקע בסך של 4,400 ₪ למ"ר מבונה, על סמך נתוני עסקאות מכר יח"ד צמודות קרקע ועל סמך החלטות שמאים מכריעים, כמפורט להלן:

עסקאות מכר

תאריך המכר	כתובת	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי (מ"ר)	מחיר מכירה	אחוזי בניה	שנת בניה
05/03/2015	גוש עציון 9	3700/273	335	80	₪1,730,000	50%	1960
10/12/2015	דמשק אליעזר 4	3700/588	252	155	₪2,400,000	50%	2007
23/11/2015	השומרים 63	3700/288	326	112	₪2,000,000	50%	1960
17/12/2015	מרגולין 4	3700/324	355	63	₪2,120,000	50%	1960
29/01/2015	בוסל 24	3656/192	486	60	₪1,925,000	50%	1955
14/01/2015	קרומר 5	3655/350	375	124	₪2,170,000	50%	1970
26/03/2015	דב קליין 6	3655/242	392	90	₪1,880,000	50%	1960
18/03/2015	משה חרש 3	3655/327	379	115	₪1,870,000	50%	1970
15/06/2015	בן ציון פוגל 21	3656/211	396.5	57	₪1,650,000	50%	1960
05/05/2015	חנה אברך 7	3655/238	378.5	56	₪1,550,000	50%	1960
26/06/2015	בצלאל לינדה 7	3655/337	376	170	₪3,225,000	50%	1955
09/11/2016	עמוס דניאלי 22	3655/192	370.5	42	₪2,200,000	50%	1952
01/11/2016	אורבך 23	3655/530	371.5	57	₪1,900,000	50%	1950

ניתוח נתוני מגרש תיאורטי בשטח 320 מ"ר, ששוויו 1,400,000 ₪ וחילוץ שווי הקרקע:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
עיקרי	160	1	160
ממ"ד	13	1	13
מרתף	80	0.4	32
חניה	18	0.35	6.3
מחסן כחלק מהבית	7	0.8	5.6
בריכת שחיה אפקטיבי	20	0.35	7
סככה אפקטיבי	35	0.45	15.75
חצר	160	0.25	40
סה"כ שטח אקוו'			279.65
שווי הקרקע			₪1,400,000
שווי מ"ר מבונה			₪5,006

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר מבונה במעוגל	₪5,000
בהתאמה לזמן ומיקום	₪4,400

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מהות	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	ס"ה
מגרש 517					
שטחי פרגולה	25.00	4.00	100.00	0.10	10.00
מקדם הפחתה לצמידות לבנייני ציבור					0.95
שווי מר"מ					₪4,000
השבחה למגרש לבניה רוויה					₪38,000
מגרשים 518-519					
שטחי פרגולה	25.00	9.00	225.00	0.10	22.50
שווי מר"מ					₪4,400
השבחה למגרשים לצ"ק					₪99,000
השבחה					₪137,000

<u>שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, התכנית אינה משביחה שכן לא ניתן "לסגור" את הסככה משלושת עבריה, ובבניה חדשה אף לא מדובר בקרוי של פרגולה אלא בבנייה של קורה היקפית שעלות בנייתה גבוהה לעומת בניית פרגולה. לעמדתו הפרש העלות מאיין את ההשבחה. ככל ויקבע אחרת, ונוכח שטחי הבניה המותרים, יש לעמדתו להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.8.

השמאי ציין כי בשומה מכרעת בגו"ח 3705/309 רח' עקיבא 21 בעיר רחובות[16], נקבע כי התכנית מאפשרת ביצוע קירוי מלא ואטום של פרגולה שנבנית מכח תקנות התכנון והבניה ללא מגבלת מרווחים, ותו לא. יצוין כי החלטת השמאי המכריע בדוגמא שציין שמאי המבקש, אינה תואמת את עמדתו לגבי היעדר השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בתגובתו לשומת המבקש, ציין השמאי כי התכנית התירה קירוי פרגולות המותרות מכח התקנות, ששטחן רבע משטח החצר הפנויה או 50 מ"ר ליח"ד, הגדול מהם. לכן השטח שנקבע בשומתו הינו על הצד הזהיר.

קירוי הפרגולה הופך אותה כלשון התכנית לגגון, אשר עדיף על מצללה אפילו בהיבט של שמירה על ריהוט הגינה. מקדם ההשבחה לקירוי מצוי אמנם במחלוקת בין השמאים המכריעים, ונע בשיעורים שבין 5% ל- 10%, אך בערר רח/ 8025/0519 ועדה מקומית לתו"ב רחובות נ' פינקל משה (להלן - **"ערר פינקל"**), קבעה ועדת הערר מקדם השבחה לקירוי מצללה בשיעור של 10%. השמאי צירף תגזיר מערר זה וכן רשימת שומות מכרעות בהן נקבע מקדם השבחה זהה[17].

---

[16] ביחס לשומה זו התקבלה החלטה בערר רח/8110/1124.

[17] גבע בלטר בגו"ח 3697/165, בגו"ח 3703/751 ובגו"ח 3967/177; אלי כהן בגו"ח 3704/268; דוד טיגרמן בגו"ח 3656/335, בגו"ח 3647/106; דוד דדון בגו"ח 3816/186; יעל הרון בגו"ח 3701/468; נורית ג'רבי בגו"ח 3701/194; יגאל יוסף בגו"ח 3648/189; אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 3705/118; גד נתן בגו"ח 3816/138; דורית פריאל בגו"ח 3655/122; בועז קוט בגו"ח 3648/79; דנה שחור בגו"ח 3703/358.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

השמאי הדגיש את שכתב בשומתו והוסיף לשאלת הח"מ, כי התמקד בטענה של העלות הנוספת הנדרשת לבניית הסככה מעבר לבניית פרגולה, גם משום שהוא מודע להחלטת ועדת הערר בעניין זה.

<u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים ביחס להשבחה הנובעת מאפשרות קירוי המצללה. שמאי המשיבה טען לשטח פרגולה במצב הקודם של 25 מ"ר לכל יח"ד בבניה צמודת קרקע, ולשתי דירות הגן ושתי דירות הגג בבניה רוויה, וטען להשבחה במקדם 0.1 אותה ביסס על ההחלטה בערר פינקל ועל החלטות שמאים מכריעים. שמאי המבקש לא סתר את השטח שקבע שמאי המשיבה וטען כי העלות הכרוכה בהקמת סככה במקום פרגולה, מאיינת את ההשבחה. השמאי הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברח' עקיבא בעיר (בה נקבע מקדם השבחה בשיעור 3%) ולא סתר את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה. להלן הייחסותי:

- שטח הפרגולות – אני מקבל את השטח שקבע שמאי המשיבה לפרגולה, של 25 מ"ר ליח"ד (הרלבנטיות), בהיותו סביר ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים בעניין זה.
- מקדם ההשבחה

בערר רח/8110/1124 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' אבהר רני אהרון ואח' (להלן – "**עניין אבהר**"), נדונה שומה מכרעת של הח"מ במינוי 494-2024. ועדת הערר דנה בין היתר במקדם ההשבחה לקירוי פרגולה. ועדת הערר הסכימה כי במצב הקודם קיימת אפשרות להקים פרגולה מכח תקנות התכנון והבניה. בניתוח המצב הקודם קבעה ועדת הערר כי התקנות הרלוונטיות למצב הקודם הינן אלה שהיו בתוקף במועד הקובע לתכנית, וכך קבעה:

" במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, התווסף סעיף 145ג' לחוק אשר הקנה לשר הפנים סמכות לקבוע סוגי עבודות ושימושים הפטורים מהיתר בנייה. סמכות זו הופעלה על-ידי השר באמצעות תקנות התכנון והבנייה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר, התשע"ד 2014 (להלן "תקנות הפטור"). בנוסחן המקורי של תקנות הפטור, הוגדר המונח "מצללה" באופן הבא: "מצללה פרגולה" – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו".

בשנת 2020 תוקנו תקנות הפטור, ובמסגרת התיקון שונה נוסח ההגדרה של המונח "מצללה" לנוסח הבא: "מצללה פרגולה" – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות; יראו מבנה כאמור כמצללה גם אם על תקרתו מותקן קירוי שקוף או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה האמור עשויים מחומר שקו " (ראו תקנות התכנון והבנייה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר (תיקון) התש"ף- 2020).

עיון בדברי ההסבר לטיוטת תקנות התכנון והבנייה עבודות ומבנים הפטורים מהיתר (תיקון), התש"ף - 2020, מלמד כי מטרת התיקון היא לאפשר קירוי שקוף לתקרת המצללה, אשר קודם לכן נדרשה למרווחים בין חלקיה האטומים – וכך צוין לעניין זה: "תיקון זה מאפשר התקנת קירוי שקוף על גבי תקרתה של מצללה, בפטור מהיתר בנייה. נקבע כי הקירוי האמור יותקן בצמוד לתקרת המצללה ולא יחרוג מהיקף המצללה. כמו כן, ניתן שהקירוי השקוף שיותקן על גבי תקרת המצללה יהיה מיתקן פוטו-וולטאי, תוך עמידה בכל התנאים שנקבעו להקמת מצללה.....".

ובהמשך:

"על יסוד מארג נורמטיבי זה, ניתן להקים מצללה ללא צורך בהיתר בנייה, ואף מבלי שייחשב הדבר לניצול שטחי בנייה, וזאת אף כאשר המצללה כוללת קירוי שקוף ואינה נדרשת למרווחים בתקרתה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ואולם, נכון למועד אישורה של תכנית רח/2000/ג/4, המארג הנורמטיבי האמור היה שונה, ולא ניתן היה מכוחו להקים מצללה הכוללת קירוי שקוף באופן המתואר...".

לאור כך קבעה ועדת הערר, כי ***"...יש לאמוד את תרומתה של תוכנית רח/2000/ג/4 כתוכנית המאפשרת קירוי למצללה, בין אם מדובר בקירוי שקוף ובין אם לאו, לעומת המצב התכנוני שקדם לה, אשר בו נדרשה המצללה לפתחים בין החלקים האטומים שבתקרתה.***

לצורך כך, ייתן השמאי המכריע דעתו להחלטות שניתנו בערר (ועדות ערר תכנון ובנייה מרכז) – 8023-04-19 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון נ' מרדכי מנוחין (נבו 13.5.2020), ובערר 8025/0519 הוועדה המקומית רחובות נ' פינקל משה (לא פורסם), ובהתאם לכך יקבע את שיעור מקדם ההשבחה המיוחס לתוכנית רח/2000/ג/4. אם יחליט השמאי המכריע לסטות מהערך שנקבע בהחלטות האמורות ינמק החלטתו".

אכן ובהתאם להחלטת ועדת הערר, בהתאם למארג הנורמטיבי אשר חל ערב המועד הקובע, בשנת 2016 לא ניתן היה ע"פ התקנות, לבצע איטום כלשהו במרווחים שבין החלקים האטומים, כך שעם אישור התכנית אשר אפשרה קירוי מלא ואטום, נוצרה האפשרות לאטום את המרווחים, ובכך גלומה השבחה אשר נאמדה במסגרת החלטות ועדות הערר בעניין פינקל ובעניין מנוחין, בשיעור של 10%.

לאור כך, ולמרות הקושי אליו אתייחס להלן, הרי שיובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10%, המבטא את אפשרות קירוי המצללה, כאשר במצב הקודם יובא בחשבון שלא התאפשר קירוי כלשהו.

יחד עם זאת, אני מוצא קושי בהחלטת וועדת הערר בעניין אבהר, שכן באופן זה קיימת התעלמות מכך שבאופן מעשי, ככל שהיה מתבקש כיום ניצול של מצללה מקורה בקירוי שקוף, במסגרת מימוש בהיתר, הרי שלא הייתה קמה חבות בהיטל השבחה עקב אישור תכנית רח/2000/ג4, שכן מקור הזכות הוא בתקנות, בעוד שבעת מימוש במכר כיום, כבענייננו, לא מובאת בחשבון האפשרות לקירוי שקוף (במצב הקודם) בהתאם לתקנות.

יוצא אפוא, כי החל ממועד תיקון התקנות בשנת 2020, הזכות לקירוי מצללה ברכיב שקוף, מקימה חבות בהיטל השבחה בעת מכר, ואינה מקימה חבות בהיטל השבחה בעת היתר. סבורני כי יש לגזור גזירה שווה ולהעניק את הפטור הקבוע בתקנות החל ממועד התקנתן, ביחס לשני המימושים.

בהערת אגב, ביחס להחלטות ועדות הערר האמורות, אציין כי ההחלטה בעניין מנוחין מתבססת על ההחלטה בעניין פינקל, בה נקבע שיעור השבחה של 10%, וכי ההחלטה בעניין פינקל ניתנה ביום 13.11.2019, בעוד התיקון בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), ביחס למצללות, הינו מיום 9.7.2020, כך שהאפשרות לקירוי המצללה מכוח התקנות לא נדונה כלל בהחלטה בעניין פינקל.

ביחס לטענת שמאי המבקש לעלויות נוספות המאיינות את ההשבחה, אני סבור כי מכיוון שמדובר בבנייה חדשה, בניית הקורה הינה חלק משלד הבניין ואיני בטוח שאינה עדיפה כלכלית על בניית פרגולה מחומר קל, וזאת בהתחשב באורך חיי הפרגולה בבניה קלה ביחס לבניה הקשיחה, וכן בהתחשב בעלויות התחזוקה השוטפות שנדרשות ביחס לפרגולה עשויה עץ או מתכת באקלים הישראלי.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה קבע שווי קרקע לבניה רוויה למועד הקובע בסך של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ולבניה צמודת קרקע בסך של 4,400 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקש לא סתר את נתוני שמאי המשיבה.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ונתונים נוספים לגבי מכר יח"ד בבניה רוויה בסביבה הקרובה. להלן הנתונים שנבחנו:

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	קומה	שטח ארנונה (מ"ר)	תמורה
18/10/2015	3698/439/4	מוטה גור 19	קומה 1 מתוך 10	89	₪1,320,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

22/10/2015	3698/390/3	עמ"י 16	קומה 1 מתוך 7	83	₪1,265,000
27/10/2015	3698/391/1	עמ"י 10	קומה 1 מתוך 7	112	₪1,480,000
23/02/2016	3698/412/213	בן אפרים 12	קומה 6 מתוך 6	109	₪1,680,000
14/03/2016	3698/415/12	בן אפרים 6	קומה 3 מתוך 6	109	₪1,700,000
21/03/2016	3698/383/29	לח"י 8	קומה 8 מתוך 9	82	₪1,400,000
22/06/2016	3698/388/9	עמ"י 14	קומה 3 מתוך 4	112	₪1,590,000
13/04/2016	3698/384/29	לח"י 10	קומה 7 מתוך 9	131	₪1,439,999
06/07/2016	3698/436/8	מוטה גור 11	קומה 2 מתוך 7	88	₪1,555,000
12/07/2016	3698/385/23	דרך ירושלים 16	קומה 6 מתוך 8	85	₪1,300,000
01/06/2016	3698/387/11	לח"י 6	קומה 3 מתוך9	84	₪1,450,000
13/04/2016	3698/384/29	לח"י 10	קומה 7 מתוך 9	131	₪1,439,999

על בסיס ניתוח הנתונים לעיל מתקבל שווי ממוצע של כ – 14,800 ₪/מ"ר בנוי, כך ששווי הקרקע כפי שנקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר, ואני מאמצו.

- תחשיב ההשבחה

מהות	שטח (מ"ר)	מספר יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	ס"ה
מגרש 517					
שטחי פרגולה	25.00	4.00	100.00	0.10	10.00
מקדם הפחתה לצמידות לבנייני ציבור					0.95
שווי מר"מ					₪4,000
השבחה למגרש לבניה רוויה					₪38,000
מגרשים 518-519					
שטחי פרגולה	25.00	9.00	225.00	0.10	22.50
שווי מר"מ					₪4,400
השבחה למגרשים לצ"ק					₪99,000
השבחה					₪137,000

11.4. <u>רח/2000/טז/1</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

נוכח העובדה כי מימוש הזכויות מתכנית זו הינו במכר, ובמועד זה לא קיימת יתרת יח"ד למימוש מתכנית זו, קבע השמאי כי לא חלה השבחה במקרה הנדון עקב אישור התכנית. השמאי הבהיר כי הדיון בתכנית זו הינו בהקשר של מגרש 517 בלבד.

<u>שמאי המבקש</u>

- מהות ההשבחה – לעמדת שמאי המבקש, טענת שמאי המשיבה כי התכנית אינה מהווה מדרגת השבחה, שכן במועד המימוש (במכר) נוצלו כלל יחה"ד שאושרו מכוחה, אינה תואמת את הדין. לעמדתו יש לבחון את ההתעשרות למועד תחילת התכנית (אירוע המס) ולא למועד המימוש. השמאי הפנה לסעיפים 1, 4(א) ו-7(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכן לפסק דין נווה בנין עמ' 124-12 ממנו ציטט כדלקמן:" ***אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישורה של התכנית אשר השביחה את המקרקעין והעלתה את שווים, כאשר רק מועד התשלום נדחה לעת מימוש הזכות במקרקעין".***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעומת מגרשים אחרים בעיר, במועד הקובע מגרש 517 שבנדון עליו חלה התכנית, זמין לבניה, ריק ובבעלות המבקש בלבד. לפיכך יש לאמוד את ההשבחה בכפוף לסיכון שהזכויות לא תמומשנה בשל מגבלות התכנית.

- המצב הקודם – בהתאם לזכויות מתכנית רח/402/ג, ניתן לבנות בחלקה 20 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר, בבינוי של 4 קומות וקומת דירות גג, מעל קומת עמודים/קרקע, עם חניה בקומת העמודים. השמאי ציין כי אין הכרח לבנות שתי דירות נכים בקומת הקרקע[18], וניתן לראות כי במגרש 500 (חלקה 410), ניתן היתר בניה ללא בניה בקומת העמודים המשמשת כולה כחניה, ללא צורך במרתף חניה.

- במצב החדש – התכנית מחייבת הקמת מרתף חנייה הכרוכה בעלות בלתי מכוסה המשפיעה על השווי. השמאי ציין כי הן בתכנית רח/2000/ט1/ז והן בתכנית רח/2000/ט2/ז (שאושרה מספר שנים אחריה), נקבע כי ***"במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם, ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית"***, מה שמלמד לדבריו על כך שעורכי התכנית היו מודעים למרכיב העלות הבלתי מכוסה של החניה בתת הקרקע, אשר עשויה להביא לכדי כך שלא יהיה כדאי לנצל את תוספת זכויות הבניה שנקבעה בתכניות.

- עלות עודפת לחניה – השמאי קבע כי במצב החדש יש להפחית את עלות החניה התת קרקעית, לפי סך של 2,650 ₪ למ"ר עבור 38 מקומות חניה אותם קבע בהתאם לתקן החניה (1.5 מקומות חניה ליחידות הדיור הגדולות וחניה אחת עבור כל יח"ד קטנה). שטח חניה - 35 מ"ר.

- ערכי השווי – השמאי קבע את שווי הקרקע בסך של 4,500 ש"ח למ"ר מבונה, בהסתמך על שומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 3705/454, רח' מדר 15 בעיר. השמאי צירף תגזירים מהשומה המכרעת לגבי עסקאות מכר של דירות בנות 3 חדרים ובנות 5 חדרים. עוד ציין השמאי כי בשומה מכרעת שערכה השמאית המכריעה רינת וויס רביב ליום 28.8.2018, בגו"ח 3698/455, רח' קאופמן חיים בעיר, קיבלה השמאית המכריעה את ערכי הקרקע שקבע שמאי הועדה המקומית בסך של 3,175 ₪ למ"ר מבונה. לדבריו שווי זה מגלם עלות עודפת לחניה. השמאי צירף תגזיר מהשומה המכרעת.

- תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם						
קומה	תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	ס"ה שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
קרקע	דירות גן לנכים	2	70.00	140.00	0.85	119.00
	חצר צמודה		100.00	200.00	0.25	50.00
א-ד	יח"ד	16	120.00	1,920.00	1.00	1,920.00
גג + חדרי יציאה לגג	דירות גג	2	120.00	240.00	1.00	240.00
	מרפסת גג		120.00	240.00	0.25	60.00
	חדרי יציאה		40.00	80.00	1.00	80.00
	מרפסת חדרי גג		80.00	160.00	0.25	40.00
ס"ה		20				2,509.00
מרכיבי שווי נוספים		**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**ס"ה שטח עיקרי (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
מרפסות מקורות ליחה"ד		20	12.00	240.00	0.40	96.00
ממ"דים		20	13.00	260.00	1.00	260.00
מחסנים בקומת הקרקע		20	7.50	150.00	0.40	60.00
ס"ה						416.00
סה"כ שטח במ"ר אקוויוולנטי						2,925.00

[18] למרות עמדתו, השמאי הביא בחשבון בתחשיב שערך שתי דירות נכים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר מבונה (ללא מרתף חניה)						₪4,500
שווי מצב קודם בהתחשב בקירבה למבני ציבור					0.95	**₪12,504,375**
מצב חדש						
קומה	**תיאור**	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**ס"ה שטח עיקרי (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
קרקע	דירות גן	2	120.00	240.00	1.00	240.00
	חצר צמודה		100.00	200.00	0.25	50.00
	יח"ד קטנות	5	67.00	335.00	1.10	369.00
א-ח	יח"ד רגילות	19	121.00	2,300.00	1.00	2,300.00
גג + חדרי יציאה לגג	דירות גג	1	175.00	175.00	1.10	193.00
	מרפסת גג		185.00	185.00	0.25	46.00
ס"ה		27				2,957.00
מרכיבי שווי נוספים		**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי (מ"ר)**	**ס"ה שטח עיקרי (מ"ר)**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
מרפסות מקורות ליח"ד		27	12.00	324.00	0.40	129.60
ממ"דים		27	13.00	351.00	1.00	351.00
מחסנים בגלריה		27	7.50	203.00	0.40	81.00
ס"ה						561.60
סה"כ שטח במ"ר אקוויוולנטי						3518.6
שווי מ"ר מבונה (לפני הפחתה בגין מרתף חניה)						₪4,500
ס"ה שווי לפני הפחתה בגין מרתף חניה וקירבה למבני ציבור						**₪15,833,700**
עלות לא מכוסה במרתף חניה						
רכיב		**מס' יח"ד**	**תקן חניה**	**שטח לחניה (מ"ר)**	**עלות למ"ר**	**ס"ה**
יח"ד גדולות		22	1.50	35.00	₪2,650	₪3,524,500
יח"ד קטנות		5	1.00			
שווי לאחר הפחתת עלות לא מכוסה במרתף						₪12,310,625
שווי בהתחשב במקדם הפחתה למבני ציבור					0.95	₪11,695,094
שווי במקדם אי וודאות למימוש במגבלות התכנית - מצב חדש					**0.95**	**₪11,110,339**
השבחה						**אין**

<u>תגובת המשיבה</u>

לעמדת ב"כ המשיבה, אשר העביר התייחסות משפטית מטעם המשיבה, במועד המימוש במקרה הנדון נוצלה כל מכסת יחה"ד שאושרה בתכנית רח/2000/טז/1, ס"ה 600 יח"ד, והתכנית פקעה. המימוש הנוכחי הוא ממכסת יחה"ד שאושרה בתכנית רח/2000/טז/2, בהיקף של 2,000 יח"ד, שנכנסה לתוקף ביום 2.1.2022. מדובר במצב תכנוני מיוחד בו המימוש במכר בוצע לאחר פקיעתה של התכנית.

ב"כ המשיבה סקר את הפסיקה הרלוונטית וצירף תגזירים אשר לדבריו מבדלים את המקרה דכאן ממקרים אחרים המתוארים בפסיקה. להלן פירוט:

- פס"ד בית המשפט העליון תא/2761/09 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' הפטריארכ היווני אורתודוכסי של ירושלים (להלן - **"עניין הפטריארך"** או **"הלכת הפטריארך"**) – במקרה זה נדונה האפשרות לגבות היטל השבחה בעת מימוש במכר, בגין תכנית המוגבלת בזמן, אשר לאחר פקיעתה בוטל המכר. בימה"ש קבע כי למרות מגבלת הזמן, התכנית מקימה חבות בהיטל השבחה ככל שקיימת התעשרות עקב אישור התכנית. לצד זאת, מקום שבו פקעה התכנית ובאין התעשרות, תבוצע השבה. לעמדת ב"כ המשיבה, באותו מקרה דובר על השבה הן עקב פקיעת התכנית והן עקב ביטולו של הסכם המכר (אף הוא בעקבות פקיעת התכנית).
- ערר 85312/16 מלון רם נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (להלן – **"ערר מלון רם"**) – ההחלטה בערר זה חידדה את הלכת הפטריארך וקבעה כי חובת ההשבה חלה רק מקום שגם התכנית התכלתה וגם המימוש במכר בוטל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערר מרכז 8014-02-18 תום שטרית נ' הועדה לתכנון ובניה ראשל"צ,(להלן - "**ערר תום שטרית**") – ועדת הערר קבעה כי ההלכה עוסקת במצב בו לא חלה התעשרות, ואף ציין לגבי הלכת הפטריארך כי ***"בית המשפט עסק בסיטואציה ייחודית שבה המכר בוטל ולמעשה השקיף על כך כעל מצב שאין בו מכר..."***
- ערר מרכז 8078-12-20 הועדה לתו"ב ראשל"צ נ' צפרוני ספקי כימיקלים בע"מ (להלן - "**ערר צפרוני**") – ערר זה הרחיב את הלכת הפטריארך (שדנה כאמור במצב בו תכנית פוקעת), למצב בו התכנית כוללת מגבלה כמותית שלאחר מיצויה תידרש תכנית מפורטת נוספת. במקרה זה, קבעה ועדת הערר כי יש לחייב בהיטל השבחה גם ביחס לתכנית מסוג זה, ככל שהיא גרמה במועד הקובע לעליית שווי המקרקעין.

ע"פ הפסיקה שתיאר כמפורט לעיל, טען ב"כ המשיבה כי תכנית רח/2000/טז/1 יצרה אירוע מס במועד אישורה. אלא שהמקרה הנדון שונה, שכן מדובר על מימוש במכר שהתרחש לאחר סיום מכסת יחה"ד מתכנית רח/2000/טז/1.

במקרה הנדון יש לנהוג עפ"י החלטת ועדת הערר רח/8036-06-19 שרה אלון נ' הועדה המקומית רחובות **(להלן - "ערר שרה אלון"),** אשר עסקה בתכנית רח/2000/טז/1, ולפיה ביקשה הועדה "להקפיא" את הערר למספר חודשים, על מנת לוודא שהרשות המקומית גבתה את היטל ההשבחה בגין כלל 600 יחה"ד שאושרו מכוחה ולאחר מכן, בדומה להלכת הפטריארך, משלא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה, לבטל את החיוב בגינה ולהשיב את היטל ההשבחה ששולם.

לטענת ב"כ המשיבה, בעקבות ההחלטה הפסיקה המשיבה לשלוח חיובים בהיטלי השבחה לגבי תכנית רח/2000/טז/1, בעת מימוש במכר שבוצע לאחר שהסתיימה מכסת יחה"ד לניצול שהוקנו בתכנית. עוד טען כי בענייננו, מדובר בשומה מוקדמת שנערכה לידיעה בלבד, כך שבניגוד לערר צפרוני, אין מדובר במצב בו המוכר התעשר מהתכנית, ואף לא ניתן יהיה להתעשר מתכנית זו בעתיד.

עוד לעמדתו, טענת שמאי המבקש אינה עניינית אלא נטענה מתוך חשיבה כלכלית לפיה ערכי השווי במועד הקובע לתכנית זו, נמוכים מערכי השווי למועד תחילתה של תכנית רח/2000/טז/2 ו/או מהחשיבה כי הזכויות מהתכנית יילקחו בחשבון במצב הקודם, בחישוב ההשבחה לתכנית רח/2000/טז/2.

באם לא יתקבלו טענות המשיבה בעניין זה, טען ב"כ המשיבה כי בהתאם להלכת פמיני, יש לחייב בהיטל השבחה בגין שתי התכניות, באופן שבו בין היתר, במצב הקודם לתכנית רח/2000/טז/2, לא תובא בחשבון במצב הקודם תכנית רח/2000/טז/1.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

השמאי הדגיש כי במועד תחילתה של תכנית רח/2000/טז/1 קיימות זכויות ל- 600 יח"ד. עפ"י הדין יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית שכן במועד הקובע, בשנת 2018, עם אישורה, ניתן היה לבנות מכוחה. השמאי ציין כי מימוש מושא השומה אשר במועד הקובע היה מגרש ריק, היה עדיף על פני מימוש מגרשים בנויים בהם נדרשה הריסה של הקיים.

לעמדתו, ההחלטה בעניין הפטריארך עוסקת אמנם בתכנית מתכלה, אך ההשבה נעשתה עקב ביטול המכר והיעדר התעשרות.

היטל השבחה נקבע למועד תחילת התכנית, אשר לא התכלתה במועד זה, כאשר ההשבחה צריכה להיות נמוכה יותר בשל המורכבות והבעייתיות של התכנית.

ביחס לטענת ב"כ המשיבה אשר טען כי ההשבה הוגבלה למצב בו בוטלה העסקה (או שהייתה עסקה מותנית), טען השמאי שהמשיבה גבתה היטלי השבחה לפי מועד המימוש, וזאת בניגוד לדין לפיו יש לגבות בהתאם למועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עוד טען השמאי כי זכויות הבניה מתכנית זו הן אותן הזכויות שהעניקה מאוחר יותר תכנית רח/2000/טז/2, וההבדל בין התכניות הוא מועד תחילתן, מה שמביא לשווי זכויות שונה בכל מועד. המחלוקת היא על עיתוי החיוב. החלטת ועדת הערר בעניין שרה אלון לא יושמה במקרה דכאן, שכן הועדה המקומית דרשה בבסיס את ההיטל.

לגבי המצב הקודם טען השמאי, כי תכנית 402ג' לא חייבה הקמת שתי דירות נכים בקומת הקרקע. השמאי הפנה להיתר בניה בחלקה 410 (מגרש 500) שצורף לשומתו, לפיו אושרה הקמת בניין ללא דירות נכים ועם חניה בקומת העמודים, אשר ייתרה את הצורך בהקמת מרתף חניה.

ממ"דים – לעמדת שמאי המבקש, שמאי המשיבה ציין בעצמו את הסכם הקומבינציה שנכרת בין המבקש ליזם, שמימושו יביא בסופו של יום להיתרי בניה. השמאי ביקש מהח"מ, כי ההשבחה תחושב ב -3 חלופות (כמפורט בס' 10ז' לעיל).

<u>תגובת המשיבה - במעמד הדיון</u>

ב"כ המשיבה סקר את האירועים האפשריים בין מועד אישור תכניות רח/2000/טז/1 לבין מועד אישור תכנית רח/2000/טז/2:

- תכנית רח/2000/טז/1 אושרה בשנת 2018 ומהותה אישור זכויות עבור 600 יח"ד. ב"כ המשיבה הסכים שאישורה של התכנית העלה את ערכם של המקרקעין, וקונה סביר היה מוכן לשלם פרמיה עבור עליית הערך, אם כי בהתחשב בסיכון. עפ"י הלכת הפטריארך, פרמיה זו חייבת בהיטל השבחה.

  מכסת יחה"ד בתכנית היתה קטנה, כך שכבר בעת הכנת התכנית היה תור של יזמים שביקשו לנצלה. שמאי המשיבה הוסיף כי התכנית הגדילה את הצפיפות מ-8 יח"ד לדונם ל-20 יח"ד לדונם.

  מקדם אי הוודאות נע לדברי ב"כ המשיבה בין 85% ל-90%, בהתחשב במצב הבינוי במגרש הרלוונטי, ולצורך גביית היטל השבחה לא בודקים את סך הגבייה אלא את המגרש הספציפי ואת התעשרות בעליו.

- לאחר מיצוי הזכויות התכנית פקעה. במידה והנכס נמכר קודם הפקיעה ובמקביל בוטלה העסקה, חלה הלכת הפטריארך ונקבעה השבה. במקרה אחר בו התכנית פקעה אולם ההסכם נותר על כנו, משמע ההתעשרות לא השתנתה, לא תהיה השבה.

  שמאי המשיבה הוסיף כי על מנת שלא לחרוג ממספר יחה"ד שהוקצו בתכנית זו, בוצע בעירייה מעקב לגבי מימושים שבוצעו, וכשהגיעו למכסה לא ניתן להגיש בקשות להיתרים. המכירות שנעשו היו ליזמים ומיד אחריהם הוגשו בקשות להיתר. לשאלת הח"מ, היו מספר מועט של מכירות "של דברים קטנים" כלשונו, כדוגמת המקרה שנדון בערר שרה אלון, שם המכר בוצע לאחר מיצוי הזכויות והצדדים נתבקשו להמתין כדי לבדוק שאכן שולם מלוא היטל ההשבחה בגין כלל מכסת הזכויות בטרם ההשבה/ביטול ההיטל.

- במידה ומבוצע מכר במועד בו ידוע שהמכסה נוצלה במלואה, הרי כפועל יוצא מהלכת הפטריארך, אין התעשרות ואירוע מס לא קיים, שכן ממילא הייתה השבה ואין טעם בחיוב בהיטל. כך גם ניתן להסיק מההחלטה בעניין שרה אלון כפי שתוארה לעיל.

- הלכת צפרוני הדגישה את המקרה בו החיוב בהיטל השבחה יישאר על כנו גם אם מומש הסיכון מבחינת הקונה (ולא בוטלה ההתעשרות של המוכר). ב"כ המשיבה הדגיש כי ההיטל מוטל על המתעשר ללא קשר לכך שהקונה הצליח לבנות או לא הצליח, וכל עוד לא היה הסכם מכר מותנה, ההתעשרות של המוכר חלוטה.

- במקרה דכאן המימוש הינו התקשרות בעסקת קומבינציה בשנת 2024, מועד בו מקור הזכויות הוא תכנית רח/2000/טז/2 וההתעשרות הינה מכוחה בלבד. במקרה והמשיבה הייתה גובה היטל השבחה בגין תכנית

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רח/2000/טז/1, הייתה מתבקשת השבה מכח הלכת הפטריארך בטענה שאין זכויות מכוחה, ובאנלוגיה מדובר בהתעשרות בגין מכר שבוטל.

שמאי המשיבה הוסיף כי מספרם המועט של המימושים במכר שחויבו בהיטל השבחה בגין תכנית זו, מאופיינים במכירה ליזמים שקנו לשם בניה. לשאלת הח"מ ציין ב"כ המשיבה, כי לאחר ההחלטה בערר שרה אלון הפסיקה המשיבה לחייב בהיטל השבחה.

לדבריו, בחינת ההשבחה הינה פרטנית ודרישות התשלום יכול ויעלו על סך יחה"ד שנקבעו בתכנית, כפי שאם קיימת אי וודאות, יכולה הגבייה להיות נמוכה יותר.

- לגבי המצב הקודם - מקור הדרישה לשתי דירות נכים בקומת הקרקע הוא בתכנית הקודמת. לשאלת הח"מ לגבי כך שבשומה הקודמת לנכס הנדון משנת 2012, בוצעה הפחתה עבור שתי דירות נכים, נטען כי המקדם בשיעור 0.9 שיוחס לשטח של 289 מ"ר, הינו מקדם שוליות ואינו קשור לדירות הנכים.

סוגיית הממ"דים - שמאי המשיבה ובא כוחה טענו כי השומה נערכה לצורך קבלת מידע מוקדם, ולכן הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה כל שטחי הממ"דים. אלא שבינתיים נחתמה עסקת הקומבינציה ולגביה לא ברור כיצד יש לחייב, האם לחייב בגין ממ"דים לפי שיעור הקומבינציה או לפי מימוש מלא במכר.

לעמדת ב"כ המשיבה, סוגיית החיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים הינה משפטית, ומונחת לפתחו של בית המשפט המחוזי. ההחלטה בעניין סיגייט נמצאת בערר בבית המשפט המחוזי ואף אינה קשורה לנכס דכאן. ההחלטה בעניין סרוגו בוטלה בהסכמה בבית המשפט המחוזי. על ההחלטה החדשה בענין זילונקה של ועדת הערר בירושלים, מתוכנן ערר לבית המשפט המחוזי. להערכת ב"כ המשיבה, אל מול הפסיקה הענפה בנושא, החלטות ועדות הערר אינן אמורות להשפיע. לעמדתו, בעסקת קומבינציה בשיעור של 62% ליזם (38% למבקש) יש לחייב בכל מקרה על 62% משטחי הממ"דים.

ב"כ ציין כי הוא מסכים להצעת שמאי המבקש כי השומה המכרעת תכלול 3 חלופות (כמתואר בס' 10ז לעיל), וכי הוויכוח בעניין זה ייערך בין הצדדים בנפרד שכן המדובר בעניין משפטי.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לס' 2.2 להוראות תכנית רח/2000/טז/1, פרק ב' של התכנית הרלוונטי לענייננו, חל לגבי מגרשים בשטח 500-1,500 מ"ר הפנויים מבינוי, או שבנויים עליהם מבנים עליהם לא חלה תמ"א 38, הממוקמים באזור התחום ב"קו אדום" כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".

אלא שבתיאור שלבי הביצוע בסעיף 7.1 להוראות התכנית, צוין שלב א' בלבד לפיו ***"ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תכנית זו ותכנית רח/2000/טז מתוכם יוקצו מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף רח/2000/טז ופרק א' של תכנית זו"***. רוצה לומר כי מימוש יח"ד מכח פרק ב' כאמור, מוגבל למימוש של עד 400 יח"ד הממוקמות באזור התחום ב"קו האדום", כפי שמסומן בנספח לתכנית. עיון בנספח לתכנית מלמד כי המדובר בשטח נרחב בו פוטנציאל יחה"ד לניצול גדול משמעותית מ – 400 יח"ד כאמור.

אין מחלוקת לגבי כך שהתכנית חלה על מגרש 517 בלבד. המחלוקת בין הצדדים היא כיצד יש לקבוע את היטל ההשבחה עקב אישור תכנית המעניקה זכויות קונקרטיות, הכוללות בין היתר מכסת יחידות דיור לניצול, כאשר מועד המימוש חל לאחר סיום מכסה זו.

גישת שמאי המבקש שמה במרכז את ס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המגדיר ***"השבחה"*** כ - ***"עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"***, ואת ס' 4(7) הקובע כי ***"השומה תיערך ליום תחילת התכנית..."***. מכיוון שאין מחלוקת כי מדובר בתכנית שהוסיפה זכויות ויצרה השבחה, ולפי הלכת פמיני, הרי שיש לחייב את המבקש בהיטל השבחה בעדה, למועד הקובע לאישורה עפ"י הדין. השמאי הסכים כי

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במועד המימוש לא ניתן לממש זכויות אלה, אך לעמדתו הן עומדות לזכותו במצב הקודם למועד אישורה של תכנית רח/2000/טז/2, עקב עיקרון רציפות המס.

גישה זו מעלה קושי משפטי ושמאי הנוגע למרכיב ההתעשרות אותו נדרשים לשום, שכן במידה ומימוש הנכס מבוצע במועד בו לא ניתן לנצל את זכויות מכח התכנית, הרי שסביר כי תמורת המכר אינה כוללת מרכיב התעשרות הנובע מאישורה של התכנית.

קושי נוסף בגישת המבקש מצוי בקביעת השווי במצב הקודם למועד אישור התכנית המאוחרת, שכן בהתאם לפסיקה שווי זה צריך להיות מחושב בהתאם לשווי השוק ערב המועד הקובע, ולכן אינו יכול לכלול זכויות שאינן אפשריות לניצול באותו מועד. קביעת השווי ללא זכויות אלה יוצר חיוב כפול שאינו סביר אף הוא.

שמאי וב"כ המשיבה טענו כי במועד אישורה יצרה התכנית השבחה, אם כי מדובר במצב תכנוני מיוחד בו קיימת מכסת ניצול אשר מעת שהסתיימה, הופך מעמדה של התכנית למעמד של תכנית מתכלה. לעמדת המשיבה, החיוב בהיטל השבחה הנו בעד התעשרות המתגבשת במקרה הנדון, רק אם במועד המימוש קיימת אפשרות לנצל את זכויות בניה מכוח התכנית.

המשיבה ביססה את גישתה על אנלוגיה להלכת הפטריארך ועל פרשנות ועדות הערר, אשר באה לידי ביטוי בעניין תום שטרית, בעניין מלון רם כמו גם באישור בקשת הצדדים בעניין שרה אלון, בו נדונה התכנית דכאן.

וכך נכתב בהודעה ובבקשה מטעם הצדדים שהוגשה בפני ועדת הערר פיצויים והיטלי השבחה בהליך בעניין שרה אלון, בקשר להסדר בהליך שאושר ע"י יו"ר ועדת הערר ביום 15/2/2021[19]: ***".....מבקשים הצדדים להביא לידיעת ועדת הערר כי הם מקבלים את המלצת ועדת הערר הנכבדה לפיה בנסיבות המיוחדות של תכנית רח/2000/טז/1 שקבעה מכסת יח"ד לזכויות הבניה מכוחה, ובנסיבות שבהם מכסה זו כבר מולאה ולא ניתן להוציא עוד היתרי בניה מכח תכנית זו, שכן הוגשו בקשות להיתרי בניה הממלאים את המכסה (ולמעשה התכנית כבר "מוצתה"), ובנסיבות בהן העוררת לא קיבלה עפ"י הצהרתה תמורה כלשהי בגין הזכויות נשוא התכנית, יבוטל לגביה חיוב היטל ההשבחה בגין התכנית הנ"ל והסכום ששולם על ידה יושב לה..."***

משמע, היטל השבחה ייגבה במידה וניתן להוכיח התעשרות.

המחלוקת דלעיל הינה מחלוקת משפטית ושמאית, וסבורני כי גישת המשיבה מתכתבת נכון יותר עם משמעות ההשבחה ועם עקרונות הצדק החלוקתי, לפיהם יש לגבות היטל השבחה על התעשרות מכוח הליך תכנוני. במקרה שלפנינו, אין מחלוקת כי במועד המימוש לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה מכח התכנית, משמע שבמועד זה לא נוצרה התעשרות ולא נוצרה השבחה אותה יש לשום. בעניין זה אפנה לדברים מתוך פסק דין הפטריארך:

"אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה הוא מעשה ההשבחה המתרחש עם אישור תכנית מתאר שהשביחה את המקרקעין. עובדת מוגבלותה של התכנית בזמן אינה שוללת את האפשרות לנצל את הזכויות מכוחה, ולכן עם אישורה מקימה היא את אירוע המס המחייב בהיטל. במקרה דנן, למרות שקמה חבות בהיטל וההיטל שולם, תוקפה של התכנית פג מבלי שהייתה התעשרות בפועל מצד הנישום. היטל השבחה מוטל כל אימת שבעל הקרקע התעשר מהפעולה התכנונית של הרשות. באין התעשרות, אין היטל. לא כל שכן כשעסקינן בתכניות מוגבלות בזמן, הטומנות בחובן חוסר-וודאות מובנה באשר למימוש ההתעשרות. בנסיבות בהן פוקעת תכנית המתאר באין התעשרות, יש להורות על השבת ההיטל לנישום. מסקנה זו מתחדדת בנסיבות בהן בחר הנישום לשלם את ההיטל בפירעון מוקדם, בטרם הגיע מועד המימוש וזוכה למשנה-תוקף מעצם העובדה שהתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה כוללת אפשרות עקרונית של השבה, כאשר שולם היטל ביתר או בוטל בדיעבד".

[19] הודעה זו הוצגה לח"מ כתגזיר במסגרת תגובת ב"כ המשיבה לשומה האחרת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניינו, בהיעדר התעשרות מכח התכנית, הן משום העובדה כי לא היה מכר והן משום שבמועד המימוש לא ניתן לנצל זכויות בניה מכח התכנית, מהווה הלכת הפטריארך תיאור של אופציה תיאורטית התואמת לחוק ולתוספת השלישית - גביית היטל השבחה לפי השווי במועד הקובע והשבה עקב היעדר התעשרות. מדובר לכן על "קיזוז בתיאוריה" של חיוב וזיכוי שאין בהם תכלית.

יוער כי ההתייחסות להתכלות במנגנון של מכסת זכויות/יח"ד, מובאת בחשבון באותו האופן שמובא בחשבון מנגנון התכלות עפ"י לוח זמנים שנקבע בתכנית, וזאת בהתאם להחלטה בערר צפרוני, בה נקבע בין היתר, כי מצב בו ישנה מכסת זכויות למימוש, דומה למצב בו קיימת מגבלת זמן למימוש הזכויות, וכדברי ועדת הערר: "***נראה, כי דברים אלה יפים בה במידה גם לתכנית הקובעת זכויות במכסה מוגבלת, שברי כי לא ינוצלו בפועל על ידי כל בעלי המגרשים שבתחום התכנית (שהרי כולם רשאים לבקש היתר לניצולם בפועל בסמוך לאחר המועד הקובע וכולם יכולים למכור את המקרקעין ולממש את התעשרותם גם מכח התכנית, ככל שהיא גרמה במועד הקובע שלה לעליית שווי המקרקעין המסוימים הנישומים)....***"

דגש נוסף ופרקטי ניתן לראות בהסכמה לביטול חיוב בהיטל השבחה בגין מכר, אליה הגיעו הצדדים בעניין שרה אלון (המשיבה דכאן וגב' שרה אלון), בהמלצת ועדת הערר, עקב סיום קרוב של מכסת יחה"ד לניצול בתכנית רח/2000/טז/1 החלה בענייננו.

מכל המקובץ ניתן לראות בתכנית רח/2000/טז/1 במועד המימוש דכאן, תכנית שהתכלתה. משמע תכנית שאינה רלוונטית במועד המימוש, כך שאין להביאה בחשבון כמדרגת השבחה, כעמדת המשיבה.

יובהר, כי החלטתי זו רלבנטית אך ורק לסיטואציה שנדונה בפני, המתוארת לעיל, וייתכן כי אינה נותנת מענה למקרים אחרים הקשורים בסיטואציה של גביית היטל השבחה לגבי תכנית שפקעה/התכלתה.

לעניין הממ"ד - ראה התייחסותי בהכרעה לגבי תכנית רח/2000/טז/2.

11.5. <u>רח/2000/טז/2</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

התכנית חלה על מגרש 517 בלבד, בשטח של 1,345 מ"ר אותו קבע בהתאם לרשום באתר ההנדסי של העיריה. המגרש מיועד לבניה רוויה.

- המצב הקודם – הזכויות במצב הקודם הינן מכח תכניות רח/402/ג, רח/2000/ג/2, רח/2000/ג/3, רח/2000/ב/6 ורח/2000/ג/4 והן מתמצות לעמדת השמאי לכדי 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע 115 מ"ר, סה"כ 2,300 מ"ר, בבינוי שלהלן:

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	ס"ה (מ"ר)
קרקע - דירות גן לנכים	2.0	70.0	140.0
קומות 1-4 (4 יח"ד בקומה)	16.0	120.0	1,920.0
דירות גג	2.0	120.0	240.0
סה"כ שטח עיקרי			2,300.0
שטח קומה טיפוסית - עיקרי			480.0
שטח מרפסות גג			240.0
שטח חצרות פרטיות בק"ק	2.0	80.0	160.0
חדרים על הגג	2.0	40.0	80.0
מרפסות על הגג			160.0

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף לשטחים הנ"ל, השמאי הביא בחשבון עבור כל יח"ד, ממ"ד בשטח של 13 מ"ר, מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר ומחסן בק"ק בשטח של 7.5 מ"ר.

מקדמי תועלת – לשטח יחה"ד בקומת הקרקע, ייחס השמאי מקדם 0.85 בשל מגבלת הסחירות, שכן יח"ד אלה מיועדות לנכים בשיעור של מעל 50%.

למרפסות דירות הגג וחצרות דירות הגן - 0.25; למרפסות חדרי היציאה לגג - 0.2; למחסנים ולמרפסות מקורות – 0.5.

שוליות – בשל היקפי השטחים, יישם השמאי את מקדמי השוליות הבאים: חדרי הגג - 0.9; מרפסות בדירות גג וגן - 0.8; מרפסות הגג של חדרי היציאה לגג - 0.5.

- המצב החדש – שטח המגרש הינו 1,345 מ"ר כך שהצפיפות המותרת הנה של 27 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר, סה"כ 2,970 מ"ר ב- 9 קומות מעל קומת קרקע. 5 יח"ד תהיינה "קטנות" בנות 3 חדרים בשטח ברוטו של 80 מ"ר כ"א. להלן פרוגרמה שהוצגה ביחס למצב בחדש:

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	ס"ה שטח עיקרי (מ"ר)	ס"ה מרפסת לא מקורה (מ"ר)
קרקע - דירות גן	2	120	120			240	200
קומה 1	4	67	67	115	115	364	
קומה 2	3	67	120	120		307	57
קומה 3	3	67	120	120		307	
קומה 4	3	67	120	120		307	
קומה 5	3	120	120	120		360	
קומה 6	3	120	120	120		360	
קומה 7	3	120	120	120		360	
קומה 8	2	135	135			270	90
קומה 9	1	175				175	95
ס"ה						3,050	442

מקדמי תועלת – למרפסות דירות הגג וחצרות דירות הגן - 0.25; למחסנים ולמרפסות מקורות – 0.5.

שוליות – השמאי לא ייחס שוליות במצב החדש לשטחים השונים.

הפחתת עלות עודפת לחניה – השמאי הפחית עלות בלתי מכוסה בסך של 105,000 ₪ למקום חניה, בגין 27 חניות הנדרשות לבניה בתת הקרקע, ס"ה 2,835,000 ₪.

אי וודאות עקב שלביות הביצוע - השמאי קבע הפחתה בשיעור של 5% מההשבחה בגין דרישות התב"ע לשלביות בביצוע התכנית.

- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע לבניה רוויה בסך של 6,500 ₪ למ"ר מבונה, וזאת בחילוץ משווי בנוי המתקבל בעסקאות לגבי דירות חדשות, וכפי שקבע השמאי המכריע יעקב פז בשומה בגו"ח 3700/157. להלן פירוט העסקאות (לכל יח"ד מצורפת מרפסת בשטח של 12 מ"ר וליחה"ד דרך ירושלים קיים מחסן בשטח של 7.5 מ"ר):

גו"ח	כתובת	תאריך המכר	מחיר מכירה	קומה מתוך	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר אקוו'
3699-411-000	דרך ירושלים 9	16/08/2021	₪1,885,000	4(10)	2020	79	88.75	₪21,239
3699-411-000	דרך ירושלים 9	28/10/2021	₪1,910,000	3(10)	2020	79	88.75	₪21,521
3699-411-000	דרך ירושלים 9	23/11/2021	₪2,050,000	2(10)	2020	79	88.75	₪23,099

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3699-411-000	דרך ירושלים 9	10/06/2021	₪2,230,000	8(10)	2020	105	114.75	₪19,434
3700-669-001	גורודצקי 26	12/05/2022	₪2,480,000	1(7)	2018	112	118	₪21,017
3700-669-007	גורודצקי 26	20/06/2022	₪2,420,000	4(6)	2018	95	101	₪23,960
3699-411-000	דרך ירושלים 9	30/09/2021	₪2,253,000	7(10)	2020	105	114.75	₪19,634
							ממוצע	₪21,415

תחשיב החילוץ

שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪21,415
בניכוי מע"מ	17%	₪18,303
בניכוי יזמות	18%	₪15,511
בניכוי עלות בניה[20]		₪7,770
בניכוי עלות עודפת לחניה למ"ר		₪1,200
שווי מ"ר מבונה		₪6,541
שווי מ"ר מבונה במעוגל		₪6,500

השמאי ניתח בנוסף עסקה למכירת מגרשים ברחוב גולדין, בגו"ח 3704/823-824 מיום 22.6.2022, ממנה הסיק כי שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות לגודל דירה, למיקום ולמועד הקובע כ- 7,400 ₪, המגלם הקמת חניה תת קרקעית. ערך זה גבוה מזה שמצא מניתוח העסקאות בדירות, כך שהשמאי לא השתמש בנתון זה.

- מקדמים - השמאי קבע מקדמים שונים בהתאם לשומת יעקב פז, כמפורט:
  - מקדם יח"ד קטנות: 1.274 (משקף שווי מ"ר מבונה ליח"ד קטנות בסך 8,281 ₪)[21].
  - מקדם הפחתה לאי ודאות ושלביות ביצוע התכנית - 0.95.
  - עלות עודפת לחניה תת קרקעית – 35 מ"ר *3,000 ₪ למ"ר = 105,000 ₪.
- תחשיב ההשבחה שהוצג

שווי מגרש 517 - מצב הקודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שוליות	ס"ה
שטח עיקרי בק"ק מוגבל בשימוש לנכים	140.00	0.85	1.00	119.00
יתרת שטח עיקרי	2,160.00	1.00	1.00	2,160.00
חדרי גג	80.00	1.00	0.90	72.00
מרפסות גן וגג	400.00	0.25	0.80	80.00
מרפסות חדרי גג	160.00	0.20	0.50	16.00
מרפסות מקורות (12 מ"ר ליח"ד)	240.00	0.50	1.00	120.00
ממ"דים (13 מ"ר ליח"ד)	260.00	1.00	1.00	260.00
מחסנים בק"ק (7.5 מ"ר ליח"ד)	150.00	0.50	1.00	75.00
סה"כ שטח מבונה				2,902.00
שווי מ"ר מבונה				₪6,500
מקדם הפחתה למיקום בצמוד לבנייני ציבור				0.95
שווי מצב קודם				**₪17,919,850**

[20] בהתאם למחירון דקל לחודש 10/2021 עלות בניה ישירה למ"ר בסך 5,180 ₪, בתוספת 50% עלויות עקיפות.
[21] למרות המקדם, השמאי לא הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה שערך ערך קרקע שונה עבור יח"ד קטנות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מגרש 517 - מצב החדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי	3,050.00	1.00	3,050.00
מרפסות גג וגן	442.00	0.25	110.50
מרפסות מקורות (12 מ"ר ליח"ד)	324.00	0.50	162.00
ממ"דים (13 מ"ר ליח"ד)	351.00	1.00	351.00
מחסנים בק"ק (7.5 מ"ר ליח"ד)	202.50	0.50	101.25
ס"ה			3,774.75
שווי מ"ר מבונה			₪6,500
מקדם הפחתה למיקום בצמוד לבנייני ציבור			0.95
שווי גולמי מצב חדש			₪23,309,081
בניכוי עלות עודפת לחניה	27	₪105,000	-₪2,835,000
שווי מצב חדש			**₪20,474,081**

ההשבחה

השבחה גולמית	₪2,554,231
מקדם אי וודאות עקב שלביות הביצוע התכנית	0.95
ההשבחה	**₪2,426,520**

יוער כי ביום 10/2/2026, לאחר מועד הדיון, שלח השמאי תחשיבי השבחה מתוקנים המבוססים על מדידה שנערכה לדבריו בתכנית בקשה להיתר לבניה במגרש, בה צוין כי שטח מגרש 517 הוא 1,472 מ"ר, המאפשר בניה של 29 יח"ד ולא 27 יח"ד כפי שהביא בחשבון בשומתו. ע"פ התחשיב המתוקן השווי במצב החדש הוא 21,418,806 ₪ וההשבחה לפני התאמה לאי וודאות הינה בסך של 3,498,956 ₪.

<u>שמאי המבקש</u>

לעמדת השמאי, התכנית אמנם מאפשרת בניית יח"ד נוספות, אך אינה משביחה שכן אינה משנה את זכויות הבניה שאושרו בתכנית רח/2000/טז/1.

<u>תגובת המשיבה</u>

בהמשך לתגובת ב"כ המשיבה ביחס לתכנית רח/2000/טז/1, הרי שאין לקבל את טענת שמאי המבקש בדבר היעדר השבחה, שכן ערב אישורה של התכנית לא קיימות יותר זכויות מכח תכנית רח/2000/טז/1, שכן אלה מוצו זה מכבר, כך שהזכויות מכח תכנית רח/2000/טז/2 הינן זכויות חדשות.

<u>תגובת שמאי המבקש במעמד הדיון</u>

השמאי טען כי בדומה לתכנית רח/2000/טז/1, גם תכנית זו כוללת מכסה, שכן הזכויות מוגבלות ל- 2,000 יח"ד בשכונות עליהן חלה (לא כלל העיר). לשאלת הח"מ ציין השמאי כי לא נכתב בתכנית מהו פוטנציאל הבניה האפשרי באזור עליו היא חלה, אך לעמדתו היקפי הבניה האפשריים בתחום התכנית גדולים. לצורך ההמחשה ציין השמאי כי תכנית פינוי בינוי בה הוא מעורב, בשכונת אושיות בעיר, מוסיפה לבדה 2,000 יח"ד, וישנם עוד פרוייקטים רבים בעיר. לעמדתו, ככל שקובעים השבחה מהתכנית, יש להביא בחשבון מרכיב של חוסר וודאות.

בהתייחס לטענת ב"כ המשיבה כי במועד הקובע, לא ניתן היה לנצל זכויות מכח תכנית רח/2000/טז/1 עקב ניצול מלוא המכסה, טען השמאי כי הזכויות לא נעלמו וכמו במצבים בהם הוקפאו הזכויות, בוחנים את הזכויות למועד הקובע לאישורן, כפי שנקבע בפס"ד פמיני. השמאי השווה מצב זה למצב בו אושרה בניית מרתף שלא מומשה,

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

וההשבחה בגין תכניות מאוחרות יותר נגבית לפי מה שהיה מותר ואפשר לבנות. לעמדתו, ב"כ המשיבה הוא הראשון שטוען לשמירה על רצף תכנוני.

לחילופין, וככל שיוחלט לגבות היטל השבחה למועד קובע זה, יש להביא בחשבון את אלמנט הסיכון, שכן כמו שבמועד אישור תכנית רח/200/טז/1, גם במדרגה זו לא ברור אם יהיה מימוש, ולא מתבססים על ראיה בדיעבד. לדבריו המשיבה צריכה לנקוט בשיטה אחידה.

השמאי טען שיש להביא בחשבון פטור משטחי ממ"דים וזאת בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<u>תגובת שמאי וב"כ המשיבה – במעמד הדיון</u>

הבקשה לקבלת שומה מוקדמת (פרה רולינג) נעשתה במועד בו ידוע היה שלא קיימות זכויות מכח תכנית רח/2000/טז/1. בהתאם לדיני היטל ההשבחה (כולל הלכת פמיני), לא קיימת רציפות מס בהיטלי השבחה, כך שבכל מדרגת השבחה בחינת ההשבחה הינה לפי הפרש השווי לאחר אישור התכנית לעומת השווי ערב אישורה. דוגמא לאי רציפות מס הינה מצב בו שווי הקרקע במועד קובע מושפע מפולש, ובמועד הקובע לאישורה של תכנית נוספת, הפולש איננו. כך גם שינוי טעמים ומקדמים עקב שינויים בשוק יוצר אי רציפות מס.

ערב אישורה של תכנית רח/2000/טז/2, הזכויות מתכנית רח/2000/טז/1 לא קיימות ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה. פס"ד בעניין הפטריארך תומך בכך. הזכויות מתכנית רח/2000/טז/2 הינן חדשות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון רכיב של אי וודאות. אל מול מקדם אי וודאות 0.85 למגרשים מבונים בבעלות של מספר בעלים, הרי שבמקרה שלנו, המדובר במגרש ריק כך שמקדם ראוי הוא 0.95.

ביחס להחלטות שמאים מכריעים שטענו כי תכנית רח/2000/טז/2 אינה וודאית ויש לגבות את ההיטל בשלב ההיתר, צויין כי ועדת הערר דחתה טענות אלה וקבעה כי אישורה של התכנית מהווה אירוע מס, ובחרה בחלופת התשלום המלא שקבעו אותם שמאים (השמאי וב"כ המשיבה לא פירטו שומות מכרעות או החלטות וועדת ערר ספציפיות). לטענת ב"כ המשיבה, עמדה זו תואמת לפסיקה שכן המכר מגלם את ההתעשרות עליה חל היטל ההשבחה.

אל מול הטענה בדבר היעדר רציפות מס, טען ב"כ המשיבה לרציפות מתודולוגית (משפטית ושמאית) שמבססת את גישת המשיבה ומונעת גבייה בכפל.

במענה לשמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי שכונת אושיות אינה נכללת בתחום הקו הכחול של התכנית המשביחה.

<u>הכרעה</u>

תכנית רח/2000/טז/2 החליפה את פרק ב' של תכנית רח/2000/טז/1, והתירה בנייתן של 2,000 יח"ד נוספות במתחם לב העיר רחובות. התכנית רלוונטית למגרש 517 בלבד המיועד לבניה רוויה. בדברי ההסבר לתכנית מוסבר כי התכנית קודמה עקב העובדה כי נסתיים ניצול מכסת יחה"ד שנקבעה בתכנית רח/2000/טז/1. יוער, כי גם תכנית רח/2000/טז/2 כוללת כאמור מכסת יח"ד, קרי התכנית שקולה בהיבט זה ובהתאם לפסיקה שפורטה בס' 11.4 לעיל, לתכנית עם מנגנון התכלות, אלא שבמועד המימוש הנוכחי (מועד הבקשה לקבלת שומה ואף מועד המכר), מכסת יחה"ד טרם מוצתה, ועל כך אין מחלוקת.

המחלוקת בין הצדדים במדרגת השבחה זו הינה "מראה" למחלוקת שנתגלעה במדרגת ההשבחה הקודמת. שמאי המשיבה אשר קבע כי תכנית רח/2000/טז/1 התכלתה, הביא בחשבון השבחה מלאה ביחס לתכנית רח/2000/טז/2, בעוד שמאי המבקש אשר קבע השבחה מלאה ביחס לתכנית רח/2000/טז/1, קבע כי תכנית רח/2000/טז/2 אינה משביחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהמשך להכרעתי במדרגת ההשבחה הקודמת, ובהתחשב במהות התכנית ובפסיקה, וכן בהתאם למועד המימוש במכר בו קיים מלאי של יח"ד לניצול, קיבלתי את עמדת המשיבה, כך שתובא בחשבון ההשבחה ביחס לתכנית רח/2000/טז/2.

שטח המגרש – בהתאם לתצ"ר מס' 975-2025 אשר אושרה ע"י המשיבה ביום 20.5.2025 (כתצ"ר מס' 817), מובא בחשבון כי שטח מגרש 517 הנו 1,472 מ"ר.

<u>המצב הקודם</u>

את המצב הקודם נדרש לחשב בהתאם לזכויות הקיימות ערב אישורה של תכנית רח/2000/טז/2, כאשר כאמור בהכרעתי שלעיל, הזכויות מתכנית רח/2000/טז/1 שהתכלתה לא מובאות בחשבון. מכיוון שבעד תכניות שאושרו לפני שנת 2012 נערכה ע"י המשיבה שומת השבחה אשר עומדת בפני הצדדים, הרי שיש להביא בחשבון במצב הקודם את כלל הזכויות ביחס למגרש 517, כולל אלה הכלולות בשומה הקודמת.

- שטחי הבניה – שמאי המשיבה (כמו שמאי המבקש במדרגת ההשבחה לתכנית טז/1), הביא בחשבון כי במצב הקודם ניתן לבנות 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד, ס"ה 2,300 מ"ר עיקרי, להם הוסיף השמאי זכויות לשני חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ"ר.

בשומת המשיבה משנת 2012 שהועברה לעיוני, חויב המבקש בהיטל השבחה עבור תכניות רח/402/ג, אשר חלה באותה שומה במצב התכנוני החדש, והמהווה חלק ממסד התכניות החלות במצב הקודם בענייננו. החיוב בשומה הקודמת היה לגבי היקף זכויות בניה גדול יותר, המורכב משטח של 2,289 מ"ר[22] בקומות קרקע ובקומות א'-ד', להם התווסף שטח קומת הגג של 240 מ"ר, ובתוספת 46 מ"ר עבור שני חדרי יציאה לגג. בהמשך חויב המבקש לגבי תכנית רח/מק/2000/ג/3 גם בעבור הגדלת חדרי היציאה ל – 40 מ"ר ובס"ה 80 מ"ר לשני חדרי יציאה לגג. מכאן כי סך השטח העיקרי שהובא בחשבון בשומה הקודמת לחיוב, עמד על 2,500 מ"ר עיקרי (2,260 מ"ר אקוו' + 240 מ"ר), בתוספת 80 מ"ר עבור שני חדרי יציאה לגג.

מתוך כך ולאור כך שבמקרה זה סבורני כי יש לשמור על רציפות של שטחי הבניה, על מנת למנוע חיוב בכפל, יובא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי של 2,580 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה משנת 2012.

- בינוי – שטחי יחה"ד והחלוקה בין הקומות הובאו בחשבון באופן דומה ע"י הצדדים, וכללו שתי יח"ד לנכים בק"ק בשטח כולל של 140 מ"ר, 16 יח"ד ב- 4 קומות ו-2 דירות גג, ס"ה 20 יח"ד. לאור כך ובהתחשב בכך שמדובר בתכנון התואם להוראות התכנית, אמנץ בינוי זה.

יוער כי בשומת המשיבה משנת 2012, הובאו בחשבון דירות הגג בנפרד, אולם לא הובאו בחשבון דירות הנכים בקומת הקרקע, והזכויות שנקבעו לגביהן נכללו בכלל הזכויות שהובאו בחשבון לדירות הסטנדרטיות.

- מקדמי תועלת

- שטח עיקרי לדירות נכים בקומת הקרקע – שמאי הצדדים ייחסו לשטח זה מקדם תועלת 0.85. בשומה משנת 2012 חייבה המשיבה את המבקש בגין שטח זה, ללא הפחתה עבור מגבלת סחירות. לצורך אחידות והגם מגבלת הסחירות בגין רכיב זה, לא ייוחס לדירות הנכה מקדם הפחתה למגבלת סחירות במצב הקודם. יובהר כי ייחוס הפחתה כאמור במצב הקודם, יביא לחיוב בכפל.

[22] לא ברור כיצד קבע השמאי שטח של 2,289 מ"ר. להבנתי, ככל הנראה כוונת השמאי הייתה לחייב בעד שטח של 2,300 מ"ר המהווים את שטחי קומת הקרקע וקומות א-ד. השמאי ייחס לשטח זה מקדם הפחתה חלקית אם כי לא ציין את מהותה בשומה, כך שהביא בחשבון שטח של 2,260 מ"ר מבונה אקוו'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח עיקרי ליחה"ד בקומת הגג – הצדדים ייחסו מקדם תועלת 1.0 לשטח יחה"ד בקומת הגג, ולמרפסות ייחסו מקדם בשיעור 0.25. בשומת המשיבה משנת 2012 יוחס מקדם 1.3 לשטח דירות הגג המגלם את שטח המרפסות. בשומה המכרעת אייחס למרפסות הגג כמו גם לחצר דירות הגן בקומת הקרקע, מקדם 0.3 המגלם גם את האפשרות להקים סככות על מרפסות אלה.

- שטח חדרי הגג – שמאי הצדדים הביאו בחשבון כי לכל יח"ד בקומת הגג יצורף חדר על הגג, לו יחסו מקדם תועלת 1.0. בשומת המשיבה משנת 2012 יוחס לחדר הגג מקדם 1.3 הכולל את תרומת המרפסת. לצורך האחידות אייחס לשטח מרפסות חדרי היציאה לגג מקדם 0.3.

- ממ"דים – שמאי הצדדים הביאו בחשבון לכל יח"ד, ממ"ד בשטח 13 מ"ר במקדם 1.0. הנ"ל יובא בחשבון באופן דומה בשומה המכרעת.

- שוליות – שמאי המבקש לא ייחס שוליות לשטחים המותרים. שמאי המשיבה לעומתו ייחס שוליות במקדם 0.9 לחדרי הגג, 0.5 למרפסות הצמודות להן ו- 0.8 למרפסות הגג. יוער, כי בשומת המשיבה משנת 2012 יחס שמאי המשיבה מקדם 0.9 לחלק מזכויות הבניה בשטח של 289 מ"ר (ללא הסבר בשומה אם כי במעמד הדיון טען שמדובר בהפחתה לשוליות), 0.95 לשטח העיקרי של דירות הגג ו- 0.85 לשטח חדרי הגג.

  מרבית עסקאות ההשוואה (12 מתוך 14) על פיהן נקבע השווי למועד הקובע (ר' להלן), מתייחסות לדירות גדולות בשטחים של 107-131 מ"ר, כאשר השטח הממוצע הנו כ – 109 מ"ר. לאור כך ובהתחשב בביקוש הקיים לדירות גדולות בשנים האחרונות ובעובדה שהשווי הממוצע מבטא שווי של דירות בנות 4-5 חד', לא תובא בחשבון שוליות (בשני מצבי התכנון).

- הפחתה עקב קירבה למבני ציבור – ר' הכרעתי במדרגות ההשבחה הקודמות (ההפחתה תיוחס לשני מצבי התכנון).

- מרפסות, חניה ומחסנים דירתיים – הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה על פיהם נקבע השווי הממוצע לתחשיב ההשבחה, מגלמים קיומם של רכיבים אלה. יוער, כי ביחס למרפסות דירתיות, תכנית רח/2000/טז/2 אפשרה מרפסות בשטח של 14 מ"ר ליח"ד, דהיינו גדולה בשני מ"ר ממרפסת סטנדרטית. יתרה זו הובאה בחשבון בשווי המצב החדש.

- מיקום מקומות החניה – במצב הקודם התכניות אינן מחייבות חפירת מרתף. עם זאת, בתחשיב השטחים בקומת הקרקע, מצאתי כי לא ניתן למקם בקומת הקרקע את כלל מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן החניה העירוני, ונדרשת בנייה של כ – 10 מקומות חניה בקומת המרתף.

<u>המצב החדש</u>

- מהות ההשבחה והשימוש המיטבי – בהתאם לתצ"ר 975-2025 שהועבר לעיוני מאת הצדדים, שטח המגרש הוא 1,472 מ"ר וצפיפות הבניה הנה 29 יח"ד במגרש זה (לפי 20 יח"ד לדונם כקבוע בתכנית). יוער, כי שמאי הצדדים ערכו את שומותיהם ע"פ 27 יח"ד על בסיס שטח מגרש שגוי.

  מכאן כי התכנית הגדילה את מספר יחה"ד ל- 29, בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד, כולל דירות גן ודירות גג, סה"כ שטח עיקרי 3,190 מ"ר (29*110), בתוספת 4 חדרי גג בשטח של 40 מ"ר כ"א.

  יוער כי ביחס לחדרי הגג, אלה אינם מוזכרים בתכנית פרט למקום בו נכתב על חלקיות קומת הגג, וכך נכתב בס' 5(4) בתקנון התכנית:

" 8 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. הקומה החלקית תהיה באחת משתי האפשרויות הבאות:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

א. ***קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה או לדירות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.***

ב. ***קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה. שטחה יילקח מסך הזכויות המותרות מתכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר".***

מההוראות לעיל עולה להבנתי, כי הקומה העליונה של הבניין תהא חלקית, כאשר מתאפשר ניצול של חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כ"א, אשר יהיה בנוסף לזכויות הבניה המוקנות בחלקה, או לחילופין ניצול של דירת גג (ללא חדר יציאה לגג מעליה), ששטחה יהיה על חשבון הזכויות המוקנות.

לאור כך, יובא בחשבון כי השימוש המיטבי יהיה בניצול זכויות נוספות לחדרי יציאה לגג, כך שהבינוי יכלול בקומת הקרקע שתי דירות גן; ב – 8 קומות יהיו 27 יח"ד כאשר יתכננו 4 יח"ד בקומה העליונה ומהן יציאה ל – 4 חדרי גג.

- חניה – עפ"י תקן החניה (אזור ג' – ליח"ד בשטח של עד 80 מ"ר – 1.2 חניות; ליח"ד גדולה יותר – 1.8 חניות) נדרשים 47 מקומות חניה, כאשר התכנית מחייבת כי 45 מהן תמוקמנה במרתף הבניין (התכנית מתירה שני מקומות חניה בחצר).

- השפעת מכסת הזכויות על ההשבחה – כאמור, תכנית רח/2000/טז/2 בדומה לתכנית רח/2000/טז/1, כוללת מגבלה לפיה יוכלו בעלי חלקות הכלולות בתחום התכנית ואשר עומדות בקריטריונים שנקבעו בה, לנצל עד 2,000 יח"ד בלבד. שמאי הצדדים קבעו מקדם אי הוודאות בשיעור של 95%[23].

מכסת יחה"ד שנקבעה בתכנית טז/2 גדולה משמעותית ממכסת יחה"ד שנקבעה בתכנית טז/1, מה גם שהיא מיועדת רק למגרשים הכלולים בפרק ב' של תכנית רח/2000/טז/1. ברי כי לא כל בעלי המגרשים העומדים בקריטריונים והממוקמים בתחום "לב העיר" (מסומן באדום בנספח התכנית), יוכלו לממש את הזכויות שכן מדובר בשטח נרחב בו קיים פוטנציאל גדול למימוש הזכויות. יחד עם זאת, לאור היקף המכסה הגדולה פי 3 לערך מהמכסה שנקבעה בתכנית הקודמת, אני סבור כי שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה, של 5%, הנו סביר ועל כן יובא בחשבון ביחס להשבחה, המבטאת את שווי התוספת הגלומה בתכנית המשביחה.

בהערת אגב, העובדה (בדיעבד) כי בוצע מימוש במסגרת עסקת קומבינציה, מעידה גם היא על סיכון נמוך ביחס לניצול הזכויות, שכן מהות ההסכם היא ניצולן בהיתר.

- פטור בגין שטחי ממ"ד – כמפורט לעיל, במעמד הדיון ובעקבות הסכם הקומבינציה שנחתם לגבי מושא השומה, ביקשו הצדדים כי הח"מ יציג 3 חלופות היטל השבחה, כמפורט בס' 10ז' לעיל. בקשת הצדדים למספר חלופות נבעה בעיקרה מהעובדה כי בכל חלופה ההתייחסות לחבות (או לפטור) ביחס לניצול שטחי הממ"דים הינה שונה. כן התבקשתי ע"י הצדדים שלא לדון בהיבט המשפטי ולא לקבוע מהי החלופה הראויה להערכתי, שכן לדבריהם העניין מצוי בערכאות משפטיות, ואיני נדרש לכך. יובהר, כי הצדדים לא העלו טענות כלשהן ביחס לרכיב זה.

לאור כך ובהמשך לבקשת הצדדים, יוצגו בשומה המכרעת 3 חלופות השבחה כאמור.

- ערכי השווי – להלן פירוט עסקאות מכר דירות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע

[23] שמאי המבקש קבע מקדם זה לגבי תכנית רח/2000/טז/1.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	שנת הקמה	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר
02/06/2021	3698/413/2	בן אפרים 10	1997	קומה 1 מתוך 6	107	₪2,150,000	₪20,093
01/11/2021	3698/390/6	עמ"י 16	1995	קומה 1 מתוך 7	112	₪1,950,000	₪17,411
09/11/2021	3698/379/3	לח"י 8	2005	קומה 1 מתוך 3	109	₪2,250,000	₪20,642
22/11/2021	3698/438/11	מוטה גור 15	2000	קומה 3 מתוך 7	111	₪2,030,000	₪18,288
12/12/2021	3698/413/17	בן אפרים 10	1994	קומה 5 מתוך 6	107	₪2,200,000	₪20,561
12/01/2022	3698/384/30	לח"י 10	2000	קומה 8 מתוך 9	107	₪2,150,000	₪20,093
05/01/2022	3698/440/15	לח"י 4	1995	קומה 4 מתוך 8	111	₪2,300,000	₪20,721
27/01/2022	3698/391/6	עמ"י 10	1996	קומה 2 מתוך 7	112	₪1,955,000	₪17,455
27/02/2022	3698/389/6	עמ"י 18	1995	קומה 2 מתוך 7	112	₪2,000,000	₪17,857
10/03/2022	3698/412/24	בן אפרים 12	2006	קומה1 מתוך 6	109	₪2,468,000	₪22,642
22/06/2021	3698/437/23	מוטה גור 13	1999	קומה 6 מתוך 7	131	₪2,800,000	₪21,374
22/12/2021	3698/437/22	מוטה גור 13	2000	קומה 6 מתוך 7	125	₪2,550,000	₪20,400
19/09/2021	3698/389/7	עמ"י 18	2000	קומה 2 מתוך 7	83	₪1,600,000	₪19,277
28/11/2021	3698/439/9	מוטה גור 19	2000	קומה 3 מתוך 7	85	₪1,830,000	₪21,529
		ממוצע					**₪19,882**

בהתחשב במועד ההקמה של הדירות הכלולות בנתוני ההשוואה הנ"ל, אשר הינם מהשנים 1994-2006, ובהתחשב במועד הקובע, בוצעה התאמה בשיעור של 10% ביחס לשווי דירות חדשות, כך שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, שווי בסיסי של **22,000 ₪/מ"ר בנוי בבניה חדשה.**

כאמור, מובא בחשבון כי שווי זה מגלם קיומן של מרפסות סטנדרטיות (12 מ"ר), חניה ומחסנים דירתיים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תכנית רח/2000/טז/2 שינתה את התכנון בחלקה ומכיוון שהחלקה ריקה, מדובר על השוואה בין שווי הקרקע למגורים, עליה ניתן לבנות בניני מגורים השונים זה מזה בשני מצבי התכנון. בחינת השווי בכל אחד ממצבי התכנון תתבסס על שווי כלל השטחים כבנויים, מהם ינוכו מע"מ, יזמות ועלויות ההקמה.

שווי מצב חדש

שוו כבנוי			
רכיב	**סה"כ שטח סחיר**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח עיקרי עילי	3,350.00	1.00	3,350.00
ממ"דים	377.00	1.00	377.00
מרפסות גג פתוחות/חצר צמודה/הפרש מרפסות דירתיות	627.71	0.30	188.31
ס"ה			3,915.31
שווי מ"ר בנוי - חדש			₪22,000
ס"ה הכנסות צפויות מדירות המגורים			₪86,136,914

עלויות בניה ישירות			
רכיב	שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלות כוללת
שטחים עיקריים	3,350.00	₪5,180	₪17,353,000
מחסנים בק"ק (כולל מעברים)	326.25	₪5,180	₪1,689,975
חדר מדרגות משותף כולל לובי	510.00	₪5,180	₪2,641,800
מרפסות מקורות	406.00	₪2,920	₪1,185,520
מרפסות גג לא מקורות	369.71	₪1,460	₪539,783

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ממ"דים	377.00	₪5,180	₪1,952,860
שטח לגינון - משותף ופרטי	420.80	₪370	₪155,696
חניה עילית - פיתוח שטח עילי	50.00	₪1,290	₪64,500
מרתף חניה	1,615.00	₪2,370	₪3,827,550
סה"כ עלויות בניה ישירות			**₪29,410,684**
עלויות עקיפות		30%	₪8,823,205
ס"ה עלויות בניה			**₪38,233,889**

סיכום		
הכנסות		₪86,136,914
מע"מ	17%	₪73,621,294
רווח יזמי	18%	₪62,390,927
עלויות בניה		₪38,233,889
יתרה לקרקע - גולמית		₪24,157,038
הנ"ל לאחר הפחתה בשל קרבה למבני ציבור	0.95	**₪22,949,186**

שווי מצב קודם

שווי כבנוי			
רכיב	**סה"כ שטח סחיר**	**מקדם אקוו'**	**ס"ה**
שטח עיקרי עילי	2,580.00	1.00	2,580.00
ממ"דים	260.00	1.00	260.00
מרפסות גג פתוחות/חצר צמודה	552.00	0.30	165.60
ס"ה			3,005.60
שווי מ"ר בנוי - חדש			₪22,000
ס"ה הכנסות צפויות מדירות המגורים			₪66,123,200

עלויות בניה ישירות			
רכיב	שטח במ"ר	עלות למ"ר	עלות כוללת
שטחים עיקריים	2,580.00	₪4,980	₪12,848,400
מחסנים בק"ק	225.00	₪4,980	₪1,120,500
חדר מדרגות משותף כולל לובי	350.00	₪4,980	₪1,743,000
מרפסות מקורות	240.00	₪2,920	₪700,800
מרפסות גג לא מקורות	452.00	₪1,460	₪659,920
ממ"דים	260.00	₪4,980	₪1,294,800
שטח לגינון - משותף ופרטי	320.80	₪370	₪118,696
חניה עילית - פיתוח שטח	610.20	₪1,290	₪787,158
מרתף חניה	403.72	₪2,370	₪956,816
סה"כ עלויות בניה ישירות			**₪20,230,090**
עלויות עקיפות		30%	₪6,069,027
ס"ה עלויות בניה			**₪26,299,118**

סיכום		
הכנסות		₪66,123,200
מע"מ	17%	₪56,515,556
רווח יזמי	18%	₪47,894,539
עלויות בניה		₪26,299,118
יתרה לקרקע - גולמית		₪21,595,421
הנ"ל לאחר הפחתה בשל קרבה למבני ציבור	0.95	**₪20,515,650**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השבחה

שווי מצב חדש		₪22,949,186
שווי מצב קודם		₪20,515,650
ההשבחה גולמית		₪2,433,536
השבחה לאחר הפחתה לאי וודאות (מכסה מוגבלת)	**0.95**	**₪2,311,860**

<u>הערות הח"מ</u>

- עלויות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל 3/2022. במצב הקודם הובאו בחשבון עלויות לפי בינוי של 3-8 קומות, ובמצב החדש לפי בינוי של 9-15 קומות.
- עלות פיתוח חניה עילית בהתאם לעלות סלילת כביש בהתאם למחירון דקל (תעריף מינימלי).
- שטחי חצר בדירות הגן במצב הקודם והחדש נלקחו בהתאמה לשטח הדירות.
- לאור אופן תחשיב ההשבחה לעיל, מתייתר הדיון בדבר עלות חניה עודפת.
- כאמור, בשומה מוצגת ההשבחה בחלופה ללא ממ"דים. בחלופה זו הושמטו שטחי הממ"דים מתחשיב ההשבחה, הן בצד ההכנסות והן בעלויות הבניה.

11.6. <u>רח/2000/ב/7</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

מגרש 517

- מהות ההשבחה – התכנית התירה בניית מרפסת מקורה בשטח ממוצע של 20 מ"ר ליח"ד, וכן ניוד המחסנים הפרטיים מקומת הקרקע לקומות השונות.
- ערכי השווי – השמאי קבע שווי קרקע בסך של 7,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכר יח"ד חדשות. להלן פירוט הנתונים והניתוח שערך:

גו"ח	כתובת	תאריך המכר	קומה מתוך	שטח יח"ד (מ"ר)	מרפסת/ חצר במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שווי מכירה בשלמות	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר בנוי אקוו'
3700-157-004-00	גורודסקי 32	14/02/2023	2(9)	130.00	12.00	2.50	₪3,100,000	137.25	₪22,587
3700-157-000-00	גורודסקי 32	16/02/2023	1(9)	80.00	24.00	2.50	₪2,200,000	93.25	₪23,592
3700-157-007-00	גורודסקי 32	01/01/2024	3(9)	130.00	12.00	2.50	₪3,200,000	137.25	₪23,315
3700-157-001-00	גורודסקי 32	28/12/2023	1(9)	130.00	12.00	2.50	₪3,150,000	137.25	₪22,951
3700-157-002-00	גורודסקי 32	28/03/2024	6(9)	130.00	12.00	2.50	₪3,400,000	137.25	₪24,772
3700-157-012-00	הנוטר 16	24/10/2023	7(9)	125.00	12.00		₪2,875,000	131.00	₪21,947
3700-070-014-00	הנוטר 16	26/10/2023	8(9)	173.00	77.00		₪4,000,000	196.10	₪20,398
3700-070-015-00	הנוטר 16	10/12/2023	6(9)	125.00	12.00		₪2,975,000	131.00	₪22,710
3700-070-011-00	הנוטר 16	17/03/2024	9(9)	145.00	39.27		₪4,520,000	156.78	₪28,830
3700-070-016-00	הנוטר 16	06/06/2024	6(9)	125.00	22.00		₪2,890,000	131.00	₪22,061
3700-070-000-00	גורודסקי 32	06/04/2024	1(9)	130.00	220.00	2.50	₪4,340,000	175.25	₪24,765
								ממוצע	₪23,448

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

חילוץ שווי הקרקע

שווי מ"ר בנוי בממוצע		₪23,448
בניכוי מע"מ	17%	₪20,041
בניכוי יזמות	18%	₪16,984
בניכוי עלות בניה	₪5,640	₪8,178
בניכוי עלות עודפת לחניה למ"ר		₪1,200
שווי מ"ר מבונה		₪7,606
שווי מ"ר מבונה במעוגל		₪7,600

- להלן תחשיב ההשבחה שהוצג (מגרש 517):

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ שטח	מקדם אקוו'	ס"ה
תוספת שטח מרפסות	8.00	27.00	216.00	0.40	86.40
מחסנים - ניוד	7.50	27.00	202.50	0.10	20.25
ס"ה					106.65
שווי מ"ר מבונה					₪7,500
ההשבחה בגין מגרש 517					₪799,875

יוער כי לאחר מועד הדיון, שלח השמאי תחשיב השבחה מתוקן המבוסס של שטח מגרש של 1,472 מ"ר, לפי אמד את ההשבחה בסך של 859,125 ₪.

מגרשים 518-519

- מהות ההשבחה – עבור כל יח"ד צמודת קרקע, התירה התכנית כדלקמן:

- בניית מחסן בשטח 10 מ"ר (במקום 7.5 מ"ר שהותר בתכניות קודמות).
- בניית מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר.
- שינויים במרתף – אפשרות לדלת חיצונית; גובה שלא יפחת מ-2.5 מ' ולא יעלה על 2.8 מ'; ביטול מגבלת גודל ומיקום החלונות; העמקת חצרות אנגליות; אפשרות התקנת מערכות אינסטלציה והרחבת השימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חפשי המתגורר בנכס.

השמאי ייחס מקדם תועלת למרתף במצב החדש של 0.625 המהווה הגדלה של 0.175 ביחס למקדם התועלת שייחס למרתף במצב הקודם (0.45), בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים להלן:

שמאי מכריע	כתובת	הפרש מקדמי מרתף
בועז ברזילי	נפתולסקי 23	0.175
דוד בריל	החצב 9	0.2
גיל הרצברג	בורוכוב 18	0.2
מישל אשור	הגליל 38	0.188

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי שווי – את ערכי השווי קבע השמאי בהתאם לניתוח 4 עסקאות של בתים צמודי קרקע, כדלקמן:

כתובת	רח' חסם 6
גו"ח	3698/351/7
תאריך המכר	10/02/2022
מחיר מכירה	₪3,300,000
שטח מגרש	185(1485)
תכנית	רח/402/ג'

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מרתף	75.00	0.55	41.25
שטח עיקרי	150.00	1.00	150.00
ממ"ד	13.00	1.00	13.00
מחסן	7.50	0.50	3.75
חניה	18.00	0.30	5.40
חצר	72.13	0.25	18.03
סככה אופטימלי	15.00	0.10	15.10
ס"ה			246.53
שווי הבנוי	174	₪6,500	₪1,131,000
שווי הקרקע			₪2,169,000
שווי מ"ר אקוו'			₪8,798
שווי במעוגל			₪8,800

כתובת	רח' ניל"י 3
גו"ח	3698/362/11
תאריך המכר	27/04/2023
מחיר מכירה	₪4,400,000
שטח מגרש	275(2056)
תכנית	רח/402/ג'

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מרתף	75.00	0.55	41.25
שטח עיקרי	150.00	1.00	150.00
ממ"ד	13.00	1.00	13.00
מחסן	7.50	0.50	3.75
חניה	18.00	0.30	5.40
חצר	161.50	0.25	40.38
סככה אופטימלי	30.00	0.10	30.10
ס"ה			283.88
שווי הבנוי	161	₪6,500	₪1,046,500
שווי הקרקע			₪3,353,500
שווי מ"ר אקוו'			₪11,813
שווי במעוגל			₪11,800

כתובת	רח' המרד 6
גו"ח	3698/361/1
תאריך המכר	10/06/2024
מחיר מכירה	₪4,200,000
שטח מגרש	285(11853)
תכנית	רח/402/ג'

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מרתף	75.00	0.75	56.25
שטח עיקרי	150.00	1.00	150.00
ממ"ד	13.00	1.00	13.00
מחסן	7.50	0.50	3.75
חניה	18.00	0.30	5.40
חצר	171.50	0.25	42.88
סככה אופטימלי	30.00	0.10	30.10
ס"ה			301.38
שווי הבנוי	225	₪6,500	₪1,462,500
שווי הקרקע			₪2,737,500
שווי מ"ר אקוו'			₪9,083
שווי במעוגל			₪9,100

כתובת	רח' מאור יוסף 12

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

גו"ח	3700/416/1
תאריך המכר	12/03/2023
מחיר מכירה	₪4,150,000
שטח מגרש	286(1143)
תכנית	רח/402/ג'

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מרתף	100.10	0.75	75.08
שטח עיקרי	171.60	1.00	171.60
ממ"ד	13.00	1.00	13.00
מחסן	7.50	0.50	3.75
חניה	25.00	0.30	7.50
חצר	190.45	0.25	47.61
סככה אופטימלי	30.00	0.10	30.10
ס"ה			367.39
שווי הבנוי	140	₪6,500	₪910,000
שווי הקרקע			₪3,240,000
שווי מ"ר אקוו'			₪8,819
שווי במעוגל			₪8,800

להלן ריכוז נתוני העסקאות:

כתובת	גו"ח	תאריך מכר	מחיר מכירה	שווי קרקע	שטח במ"ר אקוו'	שווי מ"ר אקוו'
ניל"י 3	3698/362/11	27/04/2023	₪4,400,000	₪3,353,500	283.88	₪11,813
חסם 6	3698/351/7	10/02/2022	₪3,300,000	₪2,169,000	246.53	₪8,798
מאור יוסף 12	3700/416/1	12/03/2023	₪4,150,000	₪3,240,000	367.39	₪8,819
המרד 1	3698/361/1	10/06/2024	₪4,200,000	₪2,737,500	301.38	₪9,083

בנטרול עסקה קיצונית קבע השמאי שווי בסך 8,900 ₪/מ"ר מבונה

בנוסף הציג השמאי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות:

שמאי מכריע	כתובת	שווי
בועז ברזילי	נפתולסקי 23	₪11,700
דוד בריל	החצב 9	₪10,800
דוד בריל	גלוסקין 23	₪8,500
גיל הרצברג	בורוכוב 18	₪9,250
מישל אשור	הגליל 38	₪8,100

- תחשיב ההשבחה שהוצג (מגרשים 518-519)

מצב קודם			
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח כולל מרתפים	675.00	0.45	303.75
מחסנים כחלק מהבית	67.50	0.25	16.88
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			320.63
שווי מ"ר מבונה			₪8,900
שווי מצב קודם			₪2,853,563
מצב חדש			
מצב חדש	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח כולל מרתפים	675.00	0.63	421.88

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מחסנים כחלק מהבית	10.00	0.35	3.50
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			425.38
שווי מ"ר מבונה			₪8,900
שווי מצב קודם			₪3,785,838
השבחה			
השבחה			₪932,275

- סיכום ההשבחה

מגרש	סוג הבינוי	ההשבחה
517	בנייה רוויה	₪799,875
518-519	צמודי קרקע	₪932,275
השבחה		₪1,732,150

<u>שמאי המבקש</u>

מגרש 517

- התכנית התירה הקמת מחסנים ליחה"ד מעל הקרקע במפלס נפרד ממפלס יחה"ד, ולא בצמוד להן.
- שוליות – השמאי ייחס מקדם שוליות לשטחי המרפסות שנוספו ליחה"ד בבניה רוויה, בשל היות המרפסת גדולה משמעותית מהמקובל.
- ערכי שווי - השמאי קבע שווי קרקע למועד הקובע בסך של 7,000 ₪ למ"ר מבונה. השמאי לא פירט כיצד קבע ערך זה, אך ציין כי הערכים משקפים את מצב השוק בתחילת מלחמת חרבות ברזל.

מגרשים 518-519

- התכנית אפשרה במגרשים הקמה של מחסן בשטח של 10 מ"ר ליח"ד ומרפסת מקורה מעל פני הקרקע. בקומת המרתף התירה התכנית שימוש עיקרי למשרד לדייר בעל מקצוע חפשי, ולצורך כך אפשרה פתיחה של דלת חיצונית, העמקת חצרות אנגליות, הגדלת גובה חלונות, התקנת מערכת סניטארית והגבהת המרתף לגובה של 2.8 מ'.

לעמדת השמאי, כבר במצב הקודם הותרה הקמת מרתף כחלק אינטגראלי של הבית, עם חצרות אנגליות מכח תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), בגובה של 2.5 מ' (מכח הוראות מתכנית רח/2000/ב/1), והותרה הקמת מתקנים סניטריים במרתף (מכח מתכנית רח/2000/ב/5). לכן ההשבחה מתכנית רח/2000/ב/7 הינה בגין הגבהת המרתף בלבד, אותה העריך השמאי בתוספת שווי במקדם 0.05 למרתף. השמאי טען כי התכנית אפשרה חלופת בניה "סמי צמודת קרקע", לפיה במקום צמודי קרקע ייבנו יחה"ד מעל מרתף משותף, כך שבחלופה זו אין השבחה.

- שוליות – השמאי ייחס מקדם שוליות 0.8 לשטחי המרתף[24] ולמחסנים.

[24] התכנית לא אישרה תוספת שטח למרתף .

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי שווי - השמאי קבע כי שווי קרקע בצמודי קרקע הינו 8,250 ₪ למ"ר מבונה, ללא שפירט על מה התבסס.

תחשיב ההשבחה שהוצג (לגבי כל המגרשים):

מהות	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	ס"ה
בניה רוויה					
מרפסות	27.00	8.00	0.40	0.80	69.12
שינוי מיקום מחסנים לגלריה ללא הצמדה פיזית ליחה"ד	27.00	7.50	0.05		10.13
סה"כ					79.25
שווי מ"ר מבונה					₪7,000
ההשבחה					**₪554,715**
בניה צמודת קרקע					
מרתפים	9.00	75.00	0.05	0.80	27.00
מחסנים	9.00	2.50	0.15	0.80	2.70
סה"כ					29.70
שווי מ"ר מבונה					₪8,250
ההשבחה					**₪250,000**
השבחה בכל המגרשים					**₪800,000**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

מגרש 517 – לעמדת השמאי, מקדם שוליות למרפסת 0.8 שקבע שמאי המבקש, אינו תואם את העובדה כי שטחים אלה מבוקשים לניצול ע"י הקבלנים וע"י בעלי בתים שכבר נבנו, ואת העובדה כי מדובר על שטח מרפסת שאינו גדול. לטעמו אין לייחס שוליות לשטחים אלה.

מגרשים 518-519 - ביחס לחצר האנגלית אישרה התכנית את העמקתה ללא הגבלה, וזאת לעומת מגבלת עומק של 1.5 מ' במצב הקודם. השמאי הפנה לנתוני ההשוואה שציין בשומתו ולהחלטות שמאים מכריעים ביחס לתכנית זו, תוך שציין כי השבחה בשיעור של 5% כפי שקבע שמאי המבקש, אינה תואמת לנתוני השוואה אלה, וכן אינה תואמת להשבחה מכח תכנית רח/2000/ב/5 בה הותרה במרתף סניטציה בלבד.

לצורך הדגשת טענתו כי המקדם שייחס הינו על הצד הזהיר, ציין השמאי החלטות שמאים מכריעים בגדרה ובנס ציונה בגין תכניות דומות להרחבת שימושים במרתף, בהן נקבעו מקדמים משוקללים בשיעור של 0.2-0.3, וכפי שפירט:

- לגבי תכנית נס//1/2/ג': אלדד חיימי בגו"ח 3638/217; יהודה פלד בגו"ח 3636/63; אלי כהן בגו"ח 3641/125
- לגבי תכנית 460-072937 המוסיפה גם סניטציה: אורית גלן בגו"ח 3782/20; בועז קוט בגו"ח 3875/69

ערכי השווי – לעמדת השמאי, ערכי השווי שקבע שמאי המבקש לא נומקו ולא הוצגו סקרי מחירים, כך שיש לקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

מגרש 517 – התכנית אפשרה בנית מחסנים מעל הקרקע אך מגבלת המיקום מכתיבה בנית גלריה (שאינה במפלס הדירות), ולא בטוח שיהיה מימוש של שטח זה.

מגרשים 518-519 - ביחס למרתפים, משום העובדה שניתן לבנות במקום קוטג'ים בבניה סמי רוויה, הרי שלא בהכרח יהיו מרתפים שיוצמדו לק"ק. הבינוי ייקבע בהתאם לבינוי המירבי. גובה המרתף במצב הקודם הוא 2.5

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מ' נטו, אפשרות לסניטציה מכח תכנית רח/2000/ב/5 קיימת, כך שהשווי במצב הקודם גבוה וההשבחה במדרגה הנוכחית קטנה יותר.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

מגרש 517 – השמאי חזר על טענתו כי קיים ביקוש רב למרפסות בשטח מוגדל. בנוסף ציין כי יש יתרון בהעלאת המחסנים מקומת המרתף או מקומת הקרקע לקומות המגורים. בתשובה לשאלת הח"מ, השיב השמאי כי התכנית הינה תכנית נושאית וניתן לבנות את המחסנים לפי תכנית רח/2000/טז/2 צמוד ליחה"ד. לדבריו רשום בתקנון שניתן להעלות את המחסנים לקומות.

מגרשים 518-519 – השמאי הוסיף כי התכנית התירה גם את הגבהת המרתף, גם את הגבהת החלונות במרתף וגם פתיחת דלת חיצונית, תוך הרחבת השימושים.

<u>הכרעה</u>

מגרש 517

- תוספת שטחי מרפסות – התכנית אפשרה הגדלה של שטחי המרפסות ל- 20 מ"ר ליח"ד. אל מול המצב הקודם, מדובר על תוספת של 6 מ"ר (ולא של 8 מ"ר כפי שקבעו הצדדים). אני מקבל את מקדם התועלת של 0.4 עליו הסכימו הצדדים, כפי שגם קבעתי לעיל.

שוליות – אני מקבל את גישת שמאי המשיבה שכן להערכתי, מרפסת בגודל זה מוסיפה לרווחת הדיירים ואינה מהווה שטח שולי.

- אפשרות לשינוי מיקום המחסנים – בס' 4.1 ד' 3 א' להוראות התכנית, נקבע כדלקמן: ***"לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל קומת הקרקע וקומת המרתף, אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:***

כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים). בתנאי זה קומה זו לא תיחשב במניין הקומות בבניין.

המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.

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

מהוראות אלה ניתן להבין כי המדובר באפשרות לניוד זכויות למחסנים לקומות המגורים, אך בתנאים הכרוכים במגבלת תכנון ו/או דורשים עלויות בניה גבוהות, שלא בטוח שאינן עולות על התועלת מהעברת המחסן. על הצד הזהיר קיבלתי את מקדם ההשבחה שקבע שמאי המבקש (0.05).

את שטח המחסנים עליהם חלה ההשבחה יש לקבוע על 27 בלבד, שכן אין יתרון בניוד שני המחסנים השייכים לבעלי דירות הגן.

- ערכי השווי – שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 7,500 ₪/מ"ר מבונה בבניה רוויה, וזאת בתחשיב חילוץ משווי בנוי כפי שעלה מ- 11 עסקאות בדירות מגורים בגוש 3700. שמאי המבקש טען כי השווי הוא 7,000 ₪/מ"ר מבונה ללא שפירט את המקור לקביעתו. בחנתי את הנתונים שהציג שמאי המשיבה ואת הניתוח שהציג. בנוסף אותרו על ידי שתי עסקאות בדירות מגורים, כדלקמן:

תאריך מכר	גו"ח	כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר	שנת הקמה
29/11/2023	3698/382/30	לח"י 6	קומה 8 מתוך 9	84	₪1,945,000	₪23,155	1997
19/02/2024	3698/387/4	דרך ירושלים 6	קומה 1 מתוך 9	110	₪2,500,000	₪22,727	1999

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על בסיס הנתונים הנ"ל מתקבל ערך ממוצע בסך של כ – 23,000 ₪/מ"ר בנוי, בדומה לממוצע שמצא שמאי המשיבה. לאור כך מצאתי כי שווי הקרקע שנקבע בשומת המשיבה כסביר ולכן אאמצו.

מגרשים 518-519

- סוג הבינוי – התכנית אפשרה לבנות במגרשים אלה בשתי צורות בינוי. בניה של צמודי קרקע ובניה של "סמי צמודי קרקע" כמפורט בס' 7 לעיל. בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון בינוי צמוד קרקע ושמאי המבקש אף צירף את ההיתרים לבניית חלקו המזרחי של מגרש 519 ומגרש 520 בבינוי מסוג זה. לאור זאת, קיבלתי את הסכמתם בנושא.
- מרתפים – ערב אישור התכנית התירו התכניות החלות במגרשים, הקמת מרתף כשטח שירות בקונטור קומת הקרקע, שגובהו 2.2-2.5 מ', אליו ניתן להיכנס מתוך הקומה שמעל ועם אפשרות להקים בו מערכות סניטריות.

התכנית קבעה כי שטח המרתף הינו בהגדרה שטח עיקרי, והתאימה את הנחיות הבינוי בהתאם, כך שגובה המרתף נקבע על 2.5-2.8 מ', החלונות ללא מגבלת גובה, הותרה חריגה מקו הבניין עבור מרפסות אנגליות וניתנה אפשרות לכניסה נפרדת/חיצונית. כן התירה התכנית שימוש במרתף עפ"י תיקון 117 לחוק התכנון והבניה. כל זאת תוך הדגשה כי שטחי המרתף ישמשו את דיירי הבית בלבד, וכי חייב להיות מעבר פתוח המקשר בין המרתף לקומה שמעליו.

שמאי המשיבה ייחס למרתף מקדם משוקלל בשיעור של 0.625 ובמצב הקודם 0.45. בשני המצבים כלל השמאי את האפשרות להקמת מערכות סניטריות במרתף. שמאי המבקש לעומתו קבע מקדם השבחה בשיעור של 0.05 לכלל שטחי המרתף, המשקף את התועלת הטמונה בהתאמות הפיזיות של המרתף אל מול התכניות הקודמות ותקנות התכנון והבניה.

אני סבור כי ההשבחה הגלומה בתכנית זו לצמודי הקרקע, היא בהפיכת שטח המרתף משטח שירות שניתן לבנות בו מערכות סניטריות, לשטח עיקרי מאוורר יותר, בגובה בניה סטנדרטי לשטח עיקרי, עם אפשרות לכניסה חיצונית. שינוי זה מאפשר להשתמש במרתף כשטח מגורים נוסף לבית מגורים, ששטחו מצומצם יחסית.

עיון בשומת המשיבה משנת 2012, מלמד כי המשיבה הביאה בחשבון מרתף שירות בו ניתן להתקין מערכות סניטריות במקדם תועלת 0.55. אל מול השינוי המהותי בתפקוד המרתף, אני סבור כי מקדם התועלת למרתף במצב החדש הינו 0.65 ומקדם ההשבחה הנגזר מכך הינו בשיעור 0.1.

- מחסנים מעל פני הקרקע – התכנית אפשרה בין היתר את הגדלת שטח המחסן ל - 10 מ"ר. שמאי המבקש ייחס לשטח המחסן הנוסף מקדם בשיעור 0.15 המשקף מקדם תועלת בשיעור של 0.4, בניכוי הפסד חצר. שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם את שטחי המחסן (7.5 מ"ר ליח"ד) במקדם 0.25 (לאחר קיזוז תרומת החצר) ובמצב החדש , ככל הנראה בטעות, שטח מחסן אחד (10 מ"ר) במקדם 0.35.

אני סבור כי ההשבחה הינה בהגדלת שטח המחסן ולא בהגדלת מקדם התועלת. עיון בשומת המשיבה משנת 2012, מלמד כי מקדם מחסן שהובא בחשבון בצמודי קרקע הינו 0.6, כך שלאחר קיזוז חצר מדובר במקדם לשטח הנוסף בשיעור של 0.35, ומקדם זה יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה דכאן.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה קבע שווי קרקע לצמודי קרקע בסך של 8,900 ₪ למ"ר מבונה. השמאי ביסס את השווי על ניתוח עסקאות בבניה צ"ק והחלטות שמאים מכריעים. שמאי המבקש קבע את השווי בסך של 8,250 ₪/מ"ר מבונה ללא שפירט על מה התבסס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את נתוני העסקאות שהציג שמאי המשיבה ואת הניתוח שערך, וכן את החלטות השמאים המכריעים. השמאי הסתמך על 3 עסקאות בבניה צ"ק, שתיים מהן לגבי נכסים סמוכים למושא השומה ואחת מצפון מזרח למושא השומה, אם כי גם בסביבתו. השמאי ערך תחשיב בגישת התועלת תוך שנטרל תרומת מחוברים לפי סך של 6,500 ₪/מ"ר שנמצא על ידי סביר.

אציין כי בחנתי את מיקום הנכסים לגביהם הפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים, ומצאתי את הנתונים פחות רלבנטיים, היות והמדובר בנכסים מרוחקים למדי ממושא השומה.

לאחר בחינת העסקאות כאמור, מצאתי את השווי הממוצע שנקבע ע"י שמאי המשיבה, בסך של 8,900 ₪/מ"ר מבונה, סביר.

- תחשיב ההשבחה

בניה רוויה

רכיב	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	ס"ה
מרפסות	29.00	6.00	0.40	69.60
ניוד מחסנים לקומות הבניין	27.00	7.50	0.05	10.13
סה"כ שטח אקוו'				79.73
שווי מ"ר מבונה				₪7,500
הפחתה עקב קירבה למבני ציבור				0.95
השבחה				**₪568,041**

בניה צמודת קרקע

רכיב	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מקדם השבחה/ אקוו'	ס"ה
מרתפים	9.00	75.00	0.10	67.50
מחסנים	9.00	2.50	0.35	7.88
ההשבחה במ"ר אקוו'				75.375
שווי מ"ר מבונה				₪8,900
השבחה				**₪670,838**

סה"כ השבחה לתכנית	**₪1,238,878**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מימוש מלא	היטל השבחה מימוש מלא	השבחה במכר חלקי - קומבינציה (62%)	היטל השבחה - מכר חלקי - קומבינציה (62%)	השבחה ללא ממ"דים (מימוש מלא)	היטל השבחה ללא ממ"דים (מימוש מלא)
רח/מק/2000/כ	24/11/2014	₪13,680	₪6,840	₪8,482	₪4,241	₪13,680	₪6,840
רח/2000/ב/6	24/04/2015	₪57,000	₪28,500	₪35,340	₪17,670	₪57,000	₪28,500
רח/2000/ג/4	24/02/2016	₪137,000	₪68,500	₪84,940	₪42,470	₪137,000	₪68,500
רח/2000/טז/1	28/12/2018	אין השבחה		אין השבחה		אין השבחה	
רח/2000/טז/2	20/01/2022	₪2,311,860	₪1,155,930	₪1,433,353	₪716,676	₪1,401,301	₪700,651
רח/2000/ב/7	02/12/2023	₪1,238,878	₪619,439	₪768,104	₪384,052	₪1,238,878	₪619,439

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il