שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 5382 חלקות 3, 21 וגוש 4541 חלקה 17

מגרשים 101 ו-303 (עפ"י תכנית 406-0845198)

לוד

תאריך: 25 ספטמבר, 2025
מספר מינוי: 977-2025
מספרנו: 661. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' רוטשטיין נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאים, מר יורם ברק ומר ניב כהן
בדוא"ל barak-valuer@bezeqint.net

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב לוד
באמצעות השמאים, מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5382 חלקות 3, 21 וגוש 4541 חלקה 17
מגרשים 101 ו- 303 (עפ"י תכנית 406-0845198)
לוד

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 21/07/2025 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית בקשה להיתר מס' 2023097/1 ביום 27/12/2023.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 04/12/2021[1] – מועד אישורה למתן תוקף של תכנית מס' 406-0845198.

2.2. 27/12/2023 – מועד אישור ההקלות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 29/07/2025 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה.

[1] עפ"י סעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: *"תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*. מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום בעיתון (19/11/2021) ולכן המועד הקובע הינו 04/12/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	שלושה בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה אשר נהרסו ובמקומם ייבנו בנייני מגורים חדשים הכוללים מסחר במסגרת פרויקט פינוי בינוי		
גוש:	5382	;	4541
חלקה:	21 ,3	;	17
שטח החלקה[2]:	1,817 מ״ר, 1,104 מ״ר	;	1,078 מ״ר
מגרש:	303 ,101		
זכויות משפטיות:	בעלות		
מיקום:	מתחם חרמון-גלבוע, שכונת ״עמידר״, לוד.		

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת ״רסקו״, ברובע הדרומי של העיר לוד, סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות בבניה ותיקה.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו׳.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 3 בגוש 5382 בשטח רשום על 1,817 מ״ר בעלת צורה רגולרית, פונה בחזית מזרחית לרח׳ הגלבוע וחזית דרומית לרח׳ איינשטיין.

6.2. חלקה 21 בגוש 5382 בשטח רשום של 1,104 מ״ר בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית דרומית לרח׳ איינשטיין.

6.3. חלקה 17 בגוש 4541 בשטח רשום של 1,078 מ״ר בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית לרח׳ חטיבת יפתח. בחלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות הכולל 8 יח״ד.

6.4. על החלקות היו בנויים בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה (המבנים בחלקות 3 ו-21 בגוש 5382 נהרסו), במקומם החלו בהליך בניית 2 בנייני מגורים ושטחי מסחר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי).

6.5. גבולות המתחם:

מצפון-מערב – חזית לרח׳ חטיבת יפתח ומעברה מבני מגורים.

מצפון-מזרח – מבני ציבור

מדרום-מזרח – חזית לרחוב איינשטיין ומעברו מבני מגורים.

מדרום-מערב– מבני ציבור ומבני מגורים.

נכון למועד ביקורי בנכס המתחם מגודר והחלו בעבודות בקרקע.

תמונת הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **לד/610**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2702 מיום 09/04/1981.

עפ"י תשריט התכנית חלקות 3 ו-21 בגוש 5382 סווגו בייעוד מגורים ג' וחלקה 17 בגוש 4541 סווגה בייעוד מגורים ב'.

מטרת התוכנית – איחוד והשלמת תוכניות מפורטות קיימות שבתחום התוכנית והרשומות בתשריט כמו כן קביעת אזורי מגורים, בנייני ציבור, תעשיה זעירה וכבישים בהתאם לתשריט.

<u>הוראות בניה למגורים ב':</u>

שטח מגרש מינימאלי – 500 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 60%.

מס' קומות – 2 או 2 + קומה מפולשת.

קו בנין צדדי – תוספת לבניה קיימת לפי 3 מ' לבניה חדשה ו-4 מ' לקיר משותף.

<u>הוראות בניה למגורים ג':</u>

שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.

אחוזי בניה – 30% בקומה, סה"כ 120%.

מס' קומות – 4 + קומה מפולשת.

קו בניין צדדי – 4 מ'.

קו בניין אחורי – 5 מ'.

מותר מחסן 9 מ"ר ומרפסת 8 מ"ר לכל יח"ד.

7.2. תכנית **לד/632**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2814 מיום 20/05/1982.

בהתאם לתשריט התכנית חלקה 17 סווגה בייעוד שצ"פ ומבני ציבור בו זכויות הבניה הינן 40% * 2 קומות.

חלקות 3 ו-21 סווגו בייעוד מגורים ג' וזכויות הבניה הינן בהתאם לבניה קיימת.

7.3. תכנית **לד/651**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3439 מיום 31/01/1987.

באזור מגורים ב' התכנית מאפשרת עליית גג בשטח מירבי של כ-23 מ"ר ליח"ד.

7.4. תכנית **לד/669**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3571 מיום 13/07/1988.

התכנית מאפשרת בתוספת בניה חדשה ולא מתחת לבניה ישנה, הקמת מרתף בשטח 23 מ"ר ליח"ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.5. תכנית **לד/685**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3755 מיום 29/03/1990.

עפ"י תשריט התכנית חלקות 3 ו-21 בגוש 5382 סווגו בייעוד מגורים ג' וחלקה 17 בגוש 4541 סווגה בייעוד מגורים ב'.

התכנית משנה את תכנית לד/632 ע"י שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ב' ושינוי במערכת כבישים ושטח ציבורי פתוח. כמו כן, מאפשרת תוספת בניה באזור מגורים ב'.

7.6. תכנית מס' **3/56/15 תכנית שיכון ציבורי**, אשר פורסמה למתן תוקף מיום 26/02/1991.

חלקות 3 ו-21 סומנו בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

7.7. תכנית **לד/6122**, אשר פורסמה למתן תוקף ביום 21/08/1997.

תכנית לאישור בניה קיימת בגו"ח 4541/21 עבור נקודה מסחרית באזור מגורים ב'. בהתאם למבנה הקיים.

שטח המבנה כולל מחסן וסככה 79 מ"ר.

7.8. תכנית **לד/מח/1004**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18/04/2000.

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות), השטח יהיה בנוסף, לשטחים העיקריים. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

7.9. תכנית מס' **406-0845198**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9991 מיום 14/11/2021.

התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

עיקרי הוראות התכנית – שינוי יעוד ממגורים ב', מגורים ג', שב"צ, שצ"פ, ודרך לייעודים מגורים ומסחר, מגורים ג', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ורצועת דרך. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא בהסכמת בעלים, הוראות בזכויות בניה, הוראות בינוי עיצוב ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה, זיקת הנאה והוראות הריסה.

בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפות לתכנית עלו הדברים הבאים:

בגין חלקה 21 בגוש 5382 התקבלו זכויות במגרשים 101, 201, 300 ו-303.

בגין חלקה 17 בגוש 4541 התקבלו זכויות במגרשים 101, 201, 300 ו-303.

בגין חלקה 3 בגוש 5382 התקבלו זכויות במגרשים 101, 201, 300 ו-303.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן הוראות הבניה:

מגרש	שטח (מ"ר)	ייעוד	שטח עיקרי	ש"ש עילי	ש"ש תת קרקעי	מס' קומות	מס' יח"ד	קווי בניין
101	1,661	מגורים ג'	5,292	2,052	5,013	10 מעל הקרקע ו- 3 מתחת לקרקע	54	לחזית 2 מ', לאחור 5 מ', לימין 4 מ' ולשמאל 3 מ'
201	1,748	שצ"פ			5,289	3 קומות מתחת לקרקע		
300	1,703	מגורים ד'	10,220	5,376	5,139	24 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות בתת הקרקע	112	
		מב"צ	400	80				
		מסחר	200	40				עפ"י תשריט
303	1,547	מגורים ד'	6,994	3,696	4,665	18 קומות מעל הקרקע ו-3 קומות בתת הקרקע	77	
		מסחר	450	90				עפ"י תשריט

הערות לטבלה:

א. ניוד זכויות בניה של עד 10% יתאפשר בין יעודים זהים בכל אחד מהמתחמים בנפרד ולא בין המתחמים.

ב. תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים קונסטרוקטיביים או עיצוביים מעבר לקו הבניין העילי עד לקו הבניין הכללי.

ג. תותר המרת עד 50% משטחי מסחר למשרדים.

ד. לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד).

ה. חדרי יציאה לגג ומאגר מים לא יספרו במניין הקומות, ובלבד שהגובה המירבי של המבנה וכל מערכותיו כולל מתקני עזר לבניה כגון מנופים/עגורנים במהלך הבניה, לא יחרגו מהגובה המירבי המותר לבניה.

תנאים למתן היתר:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית או לחלקים ממנה באישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקנ"מ 1:250 ותכלול התייחסות לנושאים כמצוין בסעיף 6.1 לתכנית זו.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חישוב של כמות פסולת הבניה שתיווצר כתוצאה מהבניה המבוקשת ועמידה בדרישות המחלקה הסביבתית בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה כמוגדר בחוק, לרבות פסולת בניה.

3. הגשת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית ע"י יזם התכנית.

4. תנאי למתן היתר הבניה הינו הגשת תצ"ר ע"י היזם ואישורו ע"י הועדה המקומית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

5. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף עם הגשת היתר בניה מכוח תכנית זו.

6. עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית.

7. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.

8. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים שסומנו בתשריט.

9. הבטחת ביצוע הפינויים מהשטחים הציבוריים.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית באופן שיאפשר מעבר במרתף החניה לכל תאי השטח ולמבנים שיבנו בשלב מאוחר יותר מאחר ולכל תאי השטח והמבנים בשטח התכנית הוגדרו כניסות משותפות לחניון התת קרקעי.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית.

12. עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה עבור כל ייעוד ושימוש בתחום התכנית.

13. תנאי למתן היתר הריסה יהיה עריכת סקר אסבסט בכל מבנה עבורו מבוקש היתר הריסה. במידה שיאותר אסבסט יש לפנותו טרם ההריסה. כל זאת בהתאם לתקנים ולהנחיות הסביבתיות וההוראות של המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי אסבסט.

14. בסמכות מהנדס העיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מגופים ותוואי צנרת יועבר לאישור מהנדס העיר או מישהו שהוסמך על ידו. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף גם חדר לאחסון פסולת ברת מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

15. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון ביוב להיקף יח"ד הכלול בהיתר.

16. תנאי להיתר להריסת מבני הציבור בתאי שטח 101 ו-303 יהיה מתן פתרון זמני לשימושים הציבוריים לשביעות רצון העירייה.

17. תנאי למתן היתר בניה ליותר מ-200 יח"ד יהיה פינוי השטח המיועד לשצ"פ והעברתו ע"ש העירייה.

18. תנאי למתן היתר לבניה מעל 15 קומות בתאי שטח 301 או 302 יהיה פינוי השטח הציבורי בתא שטח 400 והעברתו ע"ש העירייה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1. היתר בניה מס' **0023602**, מיום 25/04/1973 לפיו הותרה הקמת בית מגורים משותף 2 כניסות בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת בחלקה עם מקלט עליון, סה"כ 12 יחידות דיור.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נבנו 81.16 מ"ר בקומת הקרקע ו-490.74 מ"ר בקומות 1-3.

8.2. היתר בניה מס' **00235**, מיום 25/04/1973 לפיו הותרה הקמת בית מגורים משותף 2 כניסות בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת בחלקה עם מקלט עליון, סה"כ 12 יחידות דיור.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נבנו 60.04 מ"ר בקומת הקרקע ו-295.91 מ"ר בקומות 1-3.

8.3. היתר בניה מס' **1737**, מיום 27/01/1987 לפיו הותרה הקמת בית דירות דו קומתי בן 6 דירות מעל קומת עמודים מפולשת הדירות בנות 5 חדרים, מטבח, שירותים, מרפסות וכו'. 3 מקלטים עליונים ומחסנים. סה"כ שטח בנוי 809.2 מ"ר – 3 מקלטים בשטח 35.64 מ" ומחסנים בשטח 30.24 מ"ר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר נבנה לובי בשטח 30.9 מ"ר, מבני עזר בשטח 24 מ"ר בקומת הקרקע ו-401.35 מ"ר בקומות 1-2. (3 כניסות).

8.4. בהחלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד מס' 203 מיום 27/12/2023 נדונה בקשה להיתר מס' 2023097/1 ועלו הפרטים הבאים:

מהות הבקשה:

הקמת שני בניינים הכוללים 3 קומות מרתף משותף לשני מגרשי המגורים ומתחת לשצ"פ: במסלול רישוי התחדשות עירונית - פינוי בינוי.

מגרש 101: הקמת בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע הכולל 54 יח"ד +2 יח"ד בהקלה (שבס) וקומה למתקנים טכניים על הגג.

מגרש 303: הקמת בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומגורים הכולל 77 יח"ד + 5 יח"ד בהקלה (שבס) וקומה למתקנים טכניים על הגג .

מגרש 201: (שצ"פ) חניון בתת הקרקע הכולל מחסנים ומתקנים טכניים.

הקלות:

תוספת 7 יח"ד (שבס) בנוסף ל-131 יח"ד המותרות: במגרש 101 מ-54 יח"ד ל-56 יח"ד, במגרש 303 מ-77 יח"ד ל-82 יח"ד.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

החלטה:

לאשר פה אחד את הבקשה וההקלה להקמת המבנים, בכפוף לתיקון חישוב השטחים ועמידה בקווי בניין ובכפוף לקיום התנאים בבקרת תוכן. יש להתאים את פתרון אצירת האשפה להחלטה עירונית שתתקבל בנושא.

להלן טבלאות השטחים המצורפות לתכנית הבקשה להיתר:

מגרש 101:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)					שטח שרות (מ"ר)				
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	חניה	אחסנה	סה"כ שרות
-3				-			1,402.07	146.73	1,633.34
-2				-			1,391.38	156.56	1,607.77
-1				-			1,355.71	141.90	1,605.58
קרקע	403.94		4.98	408.92	36.00	11.10			300.84
1	484.95	78.70	8.37	572.02	54.00	17.17			153.22
2	516.83	86.87	9.76	613.46	63.00	19.23			164.17
3	516.83	86.87	9.76	613.46	63.00	19.23			164.17
4	516.83	86.87	9.76	613.46	63.00	19.23			164.17
5	516.83	86.87	9.76	613.46	63.00	19.23			164.17
6	516.81	86.87	9.76	613.44	63.00	19.23			164.50
7	516.79	48.76	9.76	575.31	63.00	19.23			164.68
8	438.23	26.90	1.00	466.13	18.00	6.82			100.02
9	157.31		2.95	160.26	18.00	6.23			47.45
גג									11.28
סה"כ	**4,585.35**	**588.71**	**75.86**	**5,249.92**	**504.00**	**156.70**	**4,149.16**	**445.19**	**6,445.36**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מגרש 303 :

קומה	שטח עיקרי (מ״ר)					שטח שרות (מ״ר)				
	מגורים	מסחר	מרפסת	ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד/ ממ״ק רצפה	ממ״ד קירות	חניה	אחסנה	סה״כ שרות
-3					-			301.10	194.93	715.99
-2					-			303.13	249.71	685.28
-1					-			258.31	192.31	702.37
קרקע	124.82	215.33			340.15	12.31	4.06			425.73
1	457.65		61.42	9.50	528.57	54.00	16.22			173.28
2	458.12		63.73	9.25	531.10	54.00	16.30			173.26
3	458.12		63.73	9.25	531.10	54.00	16.30			173.26
4	458.12		63.73	9.25	531.10	54.00	16.30			173.26
5	458.12		63.73	9.25	531.10	54.00	16.30			173.26
6	458.12		63.73	9.25	531.10	54.00	16.30			173.26
7	477.20		63.96	5.85	547.01	45.00	14.05			159.27
8	477.20		63.96	5.85	547.01	45.00	14.05			159.27
9	477.20		63.96	5.85	547.01	45.00	14.05			159.27
10	456.13		63.96	5.51	525.60	45.00	14.39			159.51
11	456.19		63.91	5.65	525.75	45.00	14.25			159.29
12	456.19		63.91	5.65	525.75	45.00	14.25			159.29
13	455.62		41.65	5.47	502.74	45.00	14.42			159.39
14	440.92		58.04	4.41	503.37	36.00	11.86			145.52
15	441.02		26.41	4.93	472.36	36.00	11.54			143.28
16	248.05		21.88	1.84	271.77	9.00	2.61			98.68
17	201.66			2.51	204.17	18.00	5.98			111.94
גג										80.43
סה״כ	**7,460.45**	**215.33**	**911.71**	**109.27**	**8,696.76**	**750.31**	**233.23**	**862.54**	**636.95**	**5,264.09**

מגרש 201 :

התבקשו שטחי שרות תת קרקעיים לחניה כדלקמן :

קומה 3- : 1,087.70 מ״ר

קומה 2- : 1,080.59 מ״ר

קומה 1- : 1,082.29 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/05/2025:

גוש: 4541

חלקה: 17

שטח חלקה: 1,078 מ״ר.

תתי החלקות רשומות בבעלויות פרטיים שונים ומדינת ישראל/משרד השיכון.

על תתי החלקות נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רוטשטיין נדל״ן בע״מ (המבקשת).

9.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 09/04/2025:

גוש: 5382

חלקה: 3

שטח חלקה: 1,817 מ״ר.

תתי החלקות רשומות בבעלויות פרטיים שונים ומדינת ישראל/משרד השיכון.

על תתי החלקות נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רוטשטיין נדל״ן בע״מ (המבקשת).

9.3. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12/05/2025:

גוש: 5382

חלקה: 21

שטח חלקה: 1,104 מ״ר.

תתי החלקות רשומות בבעלויות פרטיים שונים ומדינת ישראל/משרד השיכון.

על תתי החלקות נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת רוטשטיין נדל״ן בע״מ (המבקשת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית 406-0845198	28/11/2021	716,034 ₪	716,034 ₪
הקלות	27/12/2023	753,648 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר אשר בן ישי ומר צבי וקשטוק, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית מס' 406-0845198:

בהתאם להחלטת מועצת העיר אשר פורסמה ברשומות בתאריך 16/05/2022 (י.פ. 10524), הנכס ממוקם באזורי הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 3א(ב)(1) לתוספת השלישית בגין רכיבי ההשבחה שנוצרה לשטחי מגורים כתוצאה מאישור תכנית פינוי בינוי, אומדן ההשבחה נערך עבור שטחי המסחר בלבד ואישור ההקלות.

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u> – הוצג ניתוח מכרז רמ"י מס' 147/2022 מיום 31/08/2022 ממנו התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 6,000 ₪ לפי מקדם 3.5 ביחס לתעסוקה ובניתוח עסקאות למסחר בשומת השמאי המכריע מרדכי דדון למתחם "טלרד" לפיו התקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 8,520 ₪.

בהתאם לעיקרון השוויון, אומצו ערכי השווי שנקבעו ע"י בשומות קודמות לנכסים במתחם לפי 5,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח למסחר – 215 מ"ר

שווי מ"ר מבונה – 5,000 ₪

מקדם דחיה – 7 שנים, 6% - 66.51%

ההשבחה – 716,034 ₪.

הקלות:

מהות ההשבחה – הקלה לתוספת 2 יח"ד במגרש 101 ו-5 יח"ד במגרש 303.

ההשבחה חושבה לפי מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.2, בגין השטח המנויד, בהתאם לנוסחה שנקבעה בהכרעות השמאי המכריע אלי כהן בשכונת "גני אביב" (גוש 3969 חלקות שונות).

שווי מ"ר מבונה – הוערך בסך 6,000 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים:

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

- מכרז 142/2021 למתחם "מצפה רנה" זכתה חברת צמח המרמן בתאריך 17/08/2022 תמורת 198,888,984 ₪, בניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,459 ₪ למ"ר סחיר.

- בהתאם להעתק הסכם מכר מתאריך 06/10/2022, לחלק בלתי מסוים של 317/1005 מחלקה 5904/9 תמורת 6,720,000 ₪, בנוסף יחולו על הרוכש היטלי ההשבחה ופינוי פולש. מניתוח העסקה, כולל נטרול מרכיב המושאע ודחיה לפינוי פולש, מתקבלת תמורה בגבולות של 6,600 ₪ למ"ר מבונה סחיר.

- מניתוח תוצאות מכרז רמ"י מספר 6/2022 למגרשים ברובע הבינלאומי (תאריך החלטה 11/05/2022), מתקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה סחיר בגבולות של 9,000 ₪.

- בנוסף, הוצגו 6 עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח 122-77 מ"ר בפרויקט "מצפה רנה", אשר בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ 17%, יזמות בשיעור 20% ועל' בניה בסך 9,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,600 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מגרש 101	שטח עיקרי במ"ר	שטחי ממ"ד במ"ר	סה"כ שטחי פלדלת	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
מצב קודם	4,661	637	5,298	54	98
מצב חדש	4,661	661	5,322	56	95
שטח שולי ליח"ד					3
מס' יח"ד במצב קודם					54
שטח בהקלה					166
מקדם השבחה					0.2
השבחה במ"ר אקוי'					33
שווי מר"מ אקוי'					6,000 ₪
השבחה בש"ח					**199,766** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מגרש 303	שטח עיקרי במ"ר	שטחי ממ"ד במ"ר	סה"כ שטחי פלדלת	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
מצב קודם	7,570	912	8,482	77	110
מצב חדש	7,570	971	8,541	82	104
שטח שולי ליח"ד					6
מס' יח"ד במצב קודם					77
שטח בהקלה					462
מקדם השבחה					0.2
השבחה במ"ר אקוי'					92
שווי מר"מ אקוי'					₪ 6,000
השבחה בש"ח					**₪ 553,882**

10.2. עיקרי עמדת מר יורם ברק, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

תכנית מס' 406-0845198

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה.

הקלות

מהות ההשבחה – שוליות בשווי הדירות כפונקציה של שטח הדירות נבחנה לפי מחירי המכירה בפועל בפרויקט הנדון. מניתוח מחירי המכירה הללו עולה כי לא קיימת שוליות, וככל שקיימת שוליות הרי שהיא זניחה, וייקור עלויות הבניה והעמסת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים יחסיים מנטרלים את השיפור בשוליות זו.

בהתאם לכך, לא נוצרה השבחה בגין הקלה לתוספת 7 יח"ד, מלבד ההשבחה בגין ממ"דים שאינה חייבת בהיטל השבחה.

נתוני ההשוואה:

- הוצגו 13 עסקאות מכר לדירות מגורים במגרש 303 מהחודשים פברואר-אפריל 2025 בשטח דירתי של 92-93 מ"ר מהם התקבל שווי מ"ר בנוי, בנטרול מרפסת, בסך 20,482 ₪ בממוצע.
- הוצגו 4 עסקאות מכר לדירות מגורים במגרש 101 מהחודשים מרץ-אפריל 2025 בשטח דירתי של 106-108 מ"ר, מהם התקבל שווי מ"ר בנוי, בנטרול מרפסות, בסך 20,404 ₪ בממוצע.

מסקנה – בפער בשטח של כ-15 מ"ר קיימת שוליות השואפת ל-0. בהתאם לכך, שוליות לשטח של 3-6 מ"ר אינה קיימת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתבסס על נתוני ההשוואה, שווי מ״ר בנוי נאמד בסך 20,500 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי מע״מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 15% ועלות בניה בסך 11,009 ₪ (בהתאם לתחשיב עלויות בניה שנערך על ידי שמאי המבקשת), התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,011 ₪.

לסיכום, לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה לתוספת יח״ד.

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

ניתוח העסקאות בשומת המבקשת – מדובר בטענה בלתי סבירה, אשר אינה עולה בקנה אחד עם ההיגיון הכלכלי (לא סביר שרוכש פוטנציאלי ישלם את אותו המחיר למ״ר עבור דירת ארבעה חדרים ששטחה 92 מ״ר ועבור דירת ארבעה חדרים ששטחה 107 מ״ר, מאחר שתוספת השטח עודף של 92 מ״ר אינו תורם לפונקציונליות משמעותית), עם מקובלות שמאיות בסיסיות ועם הכרעות למכביר. כתימוכין, הפנו לשומת השמאי המכריע ארז כהן 30236/87.

כתימוכין, הוצגו עסקאות מכר במגרשים 101 ו-303 מהן עלה כי לדירות במגרש 101 קיים יתרון פונקציונלי ביחס למספר הדירות בקומה ולמספר כיווני האוויר, על פני הדירות במגרש 303.

מהניתוח עלה כי דירות בשטח 90 מ״ר נמכרו תמורת 21,437 ₪ בממוצע.

דירות 104-106 מ״ר נמכרו תמורת 20,391 ₪ בממוצע.

דירות 47 מ״ר נמכרו תמורת 24,721 ₪ בממוצע.

דירות 65 מ״ר נמכרו תמורת 22,548 ₪ בממוצע

ודירות 75 מ״ר נמכר תמורת 21,950 ₪.

בנוסף, הוצג ניתוח עסקאות מפרויקט ״מצפה רנה״:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה למ״ר (₪)
004016-0025-007-00	28/12/2023	2,165,000 ₪	2024	96	4	22,552
004016-0025-011-00	22/01/2024	2,240,000 ₪	2024	96	4	23,333
004016-0025-023-00	04/08/2024	2,285,000 ₪	2024	96	4	23,802
004016-0025-027-00	29/09/2024	2,290,000 ₪	2024	96	4	23,854
ממוצע	06/05/2024	2,245,000 ₪		96		23,385
004016-0025-015-00	21/05/2024	2,190,000 ₪	2024	108	4	20,278
004016-0025-019-00	31/03/2024	2,179,000 ₪	2024	108	4	20,176
004016-0025-031-00	14/03/2024	2,345,000 ₪	2024	108	4	21,713
ממוצע	11/04/2024	2,238,000 ₪		108		20,722

כתימוכין, הפנו לשומות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם בשיעור שוליות בשיעור 20-40% לשטח שולי מבוטל של 4.9-29.6 מ״ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף, הפנה לשומת אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 7350/19-20 בה נקבע מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.2.

שווי מ"ר מבונה – נפלו אי אלו טעויות בדרך החילוץ בה נקט שמאי המבקשת (סה"כ הכנסות כולל מע"מ אינו כולל את שורת המסחר, מס הרכישה אינו חלק מעלות הבניה ומהווה חלק משווי הקרקע).

ממכלול האמור ובהתאם להוראות תקן 3, דרך המלך לאומדן ערכי השווי היא גישת ההשוואה הישירה לעסקאות שבוצעו בקרקעות למגורים בסביבה.

כתימוכין, הפנו לערכי השווי אשר נקבעו בשומות שמאים מכריעים/הכרעות בהשגה ראשונה למועדים קובעים של עד כשנתיים לפני המועד הקובע במקרה הנדון, בהם נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,100-7,000 ₪.

מבחינת העסקה במצפה רנה – זוהי "עסקת זהב", המיקום לא יותר טוב, להיפך, הצליחו לבדל את הפרויקט מהמפגעים הסביבתיים ואין סיבה שלא יצליחו לעשות זאת גם במקרה הנדון.

לעניין הפיתוח – טענו כי שמאי המבקשת שוגה, בהסכם הפיתוח יזם פטור מתשלום אגרות או היטלים אולם תשלומים לרשות יש מקום להפחית. 6,500 ₪ למ"ר מבונה נכון לקזז את הפטור היחסי שיקבל מאגרות בניה והיטלי פיתוח וגם על כך יש מחלוקת. עלויות פיתוח לא נכון להפחית במקרה הנדון כיוון שמגלמת את שווי הקרקע – גם ההכרעות של החי"מ מבוססות על תוצאות אלו.

10.4. התייחסות שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה:

לעניין ההשבחה מביטול שוליות – מדובר בחברה יזמית שהיא בין 20 החברות הגדולות בענף, חב' רוטשטיין, עם ניסיון עצום ומה שקובע אלו המחירים בפועל. טענו כי אין השבחה במובן של היטל ההשבחה אך יש השבחה נוספת שלא מחויבת בהיטל השבחה של הממ"דים. בהנחה שאין שוליות ולכאורה לצורך היטל השבחה אין השבחה חייבת אך התקבלו זכויות ששוות כסף, הרי שרק בגלל זה היה שווה לבקש את ההקלה – קיבלו ממ"דים בחינם ולכן כאמור היה שווה. בנוסף יש גם רווח יזמי על אותם ממ"דים.

תוספת שווי לכיווני אוויר – עסקאות ההשוואה מוכיחות שאין תוספת שווי בגין 3 כיווני אויר לעומת 2 כיווני אויר. כתימוכין, הפנה לניתוח העסקאות. טענו כי מספר כיווני האויר אינו קובע, אלא האם כל החללים פונים לאוויר חוץ. אם אין אויר חוץ לחדרי רחצה ומטבח קיימת בעייתיות, לעומת זאת דירה עם 2 כיווני אויר כשכל חדרי הרחצה והשירותים עם אויר חוץ הרי שברור שאדם הסביר יעדיף זאת.

עוד צוין כי יש להביא בחשבון שתוספת יחה"ד ללא תוספת קומות ולכן הגדילה את הצפיפות והקטינה את הגמישות התכנונית בקומות הקיימות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלויות הבניה – יש להביא בחשבון גם את נושא ייקור של עלויות בניה כתוצאה מתכנון של דירות קטנות, ולהיות מודעים לכך, כתימוכין הועברה מצגת של חב' "דקל". עוד צוין כי נוצרה עלות נוספת בגין תוספת מקומות חניה במרתפי החניה.

מקדם ביטול שוליות – בהתייחס למקדם ההשבחה שנקבע בשומות מכריעות משכונות "גני אביב" ו"גני יער" - שם קבעו השבחה בשיעור של 20%, טענו כי זה לא רלוונטי להציג משכונות חדשות שהינן בעלות אופי אחר של אוכלוסייה, פיתוח סביבתי, השונה לחלוטין ממרכז העיר. כתימוכין הוצגה כתבה של טל קופל – מנכ"ל "מדלן" לעניין שכונת "בן שמן" בלוד.

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי העסקאות שהוצגו הן עסקאות "פרי סייל" ומשקפות שווי נמוך – הצהרת החברה בדוחות הכספיים לפי 20,000 ₪ + מע"מ. צפי הכנסות מדוחות כספיים הינו משאלת לב ופחות נתונים אמפיריים. טענה זו גם נטענה בהשגה ראשונה ובסוף בחנו עסקאות ולא מה הצפי בדוחות כספיים.

חילוץ שווי קרקע – נטען כי שמאי המשיבה צדקו ואכן נפלה טעות באקסל – ההכנסות ממסחר לא הובאו בחשבון והיה צריך להביאן, לפיכך האומדן גדל ב-250 ₪ למ"ר לזכויות בניה משוקלל למגורים, כלומר מסתכם ל- 4,250 ₪ למ"ר מבונה.

בהתייחס לטענה כי מס רכישה אינו חלק מהעלויות – הרי שיזם מביא זאת בחשבון. כל יזם עושה לעצמו דוח אפס, והשמאי שעובד בחברה היזמית מביא בחשבון את תשלום מס הרכישה.

בנכס הנדון יש החלטה בהשגה ראשונה מול רמ"י ושם הוערך שווי לפי 5,190 ₪ למ"ר דירתי המגלם מרפסות וכולל פיתוח, כמובן שבשומת השגה ראשונה מעריכים כולל פיתוח ולא ניתן להשיג על כך בשלב זה. הפיתוח נקבע על בסיס שומת רמ"י, זהו נתון מוחלט לצורך הדיון בפני השמאית מטעם השמאי הממשלתי ולכן אנו צריכים לעקר את הסכום באופן ספציפי. עלות הפיתוח בשומת רמ"י – סך העלות לשני המגרשים בשלמות 15,173,771 ₪, עלות זו יש להפחית משווי מגורים בשומת ההשגה הראשונה, יוצא כ- 600 ₪ למ"ר, זה מה שנקבע בהשגה הראשונה. מגיעים ל- 4,590 ₪ ללא פיתוח המגלם מרפסות של 12 מ"ר לכל דירה, כלומר עוד 230 מ"ר נוספים. כך שמה- 4,590 ₪ יופחת 230 ₪ למ"ר, מגיעים לכ- 4,300 ₪ למ"ר, כשמדובר באותו נכס.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
	לא חויבה השבחה בגין שטחי המגורים בתכנית		
	שווי מ״ר מבונה מסחר	5,000 ₪	אין מחלוקת לעניין תכנית 406-0845198
	דחיה	7 שנים, 6%	
406-0845198	שטח מסחר למימוש	215	
	ההשבחה	**716,034₪**	
	שווי מ״ר מבונה מגורים	שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪ והתייחסו לניתוח שמאי המבקשת שהינו במחירי ״פריסיילי״ וכולל טעויות בחילוץ	4,000 ₪
	שטח לביטול שוליות במגרש 101	3 מ״ר * 54 יח״ד	לא קיימת שוליות בשני מצבי התכנון, כתימוכין הוצגו עסקאות מכר לדירות מגורים בתחום הפרויקט ששטחן 92-93 מ״ר לעומת 106-108 ולא נמצא הבדל במחיר למ״ר
	שטח לביטול שוליות במגרש 303	6 מ״ר * 77 יח״ד	
	מקדם ביטול שוליות	בשיעור 0.2, טענו במסמך התגובה כי בהתייחס לטענה כי אין השבחה בלתי סבירה, הפנו לשמאים מכריעים ובחנו עסקאות במגרשים הנדונים	
	ההשבחה מגרש 101	**199,766₪**	**אין השבחה**
הקלות	**ההשבחה במגרש 303**	**553,882₪**	**אין השבחה**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. **<u>הכרעה:</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרשים 101 ו-303 עפ"י תכנית מס' 406-0845198, אשר במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מיועדים להקמת 54 ו-77 דירות בהתאמה.

ההשבחה בנכס תבחן בגין מימוש הזכויות במסגרת בקשה להיתר מס' 2023097/1, דהיינו אישור תכנית 406-0845198 וההקלה לתוספת יח"ד.

במגרש 101 הוגדלו מס' יחה"ד מ-54 ל-56 יח"ד. במגרש 303 הוגדלו מס' יחה"ד מ-77 ל-82 יח"ד.

הצדדים מסכימים על גובה ההשבחה אשר נאמדה בגין אישורה של תכנית 406-0845198, בהתחשב בהחלטת מועצת העיר אשר פורסמה ברשומות בתאריך 16/05/2022 (י.פ. 10524), לפיה הנכס ממוקם באזורי הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 3א(ב)(1) לתוספת השלישית ועל כן ההשבחה חויבה בגין שטחי המסחר בלבד.

הצדדים חלוקים באשר לאומדן ההשבחה הנובע מביטול השוליות, אופן ניתוח נתוני ההשוואה קביעת שווי מ"ר מבונה.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית מס' 406-0845198 (מועד קובע: 04/12/2021)

מקובלת עלי הסכמת הצדדים ועל כן, לא תיבחן ההשבחה בגין אישורה של תכנית זו.

הקלות (מועד קובע: 27/12/2023)

11.1. המרת שטח שולי לעיקרי:

להלן חישוב השטחים הדירתיים בשני מצבי התכנון בניכוי 20% "דירות קטנות" בשטח "פלדלת" של 80 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית. השטחים הינם בהתאם לתכנית היתר הבניה אשר הועברה לעיוני על ידי שמאי המבקשת וכפי שמופיע בתיק הבניין:

מגרש 101:

שטח עיקרי מבוקש בהיתר (מגורים + ממ"דים)	4,661 מ"ר
כמות יח"ד לפי תכנית 406-0845198	54 יח"ד
כמות יח"ד קטנות (20%)	11.0 יח"ד
שטח יח"ד קטנה בהתאם להוראות התכנית	68.0 מ"ר/יח"ד
סך שטח עיקרי בגין יח"ד קטנות	748 מ"ר
סך שטח עיקרי לדירות רגילות 4,661 מ"ר - 748 מ"ר)	3,913 מ"ר
סך יח"ד רגילות על פי תכנית 406-0845198	43.0 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד רגילה במצב קודם	91.0 מ"ר/יח"ד
כמות יח"ד רגילות במצב חדש	45.0 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד רגילה במצב חדש	87.0 מ"ר/יח"ד
שטח שולי במצב קודם שהפך לשטח ראשי במצב חדש ליח"ד	4.0 מ"ר/יח"ד
כמות יח"ד רגילות במצב קודם	43.0 יח"ד
סך שטח שולי במצב קודם שהפך לשטח ראשי במצב חדש במגרש 101	173.9 מ"ר

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטח הדירות (בניכוי דירות קטנות) במגרש 101 הוקטן מ-91 מ״ר ל-87 מ״ר עיקרי, שהם 103 מ״ר ״פלדלת״ במצב הקודם ו-99 מ״ר ״פלדלת״ במצב החדש.

מגרש 303 :

שטח עיקרי מבוקש בהיתר (מגורים + ממ״דים)	7,570 מ״ר
כמות יח״ד לפי תכנית 406-0845198	77 יח״ד
כמות יח״ד קטנות (20%)	15.0 יח״ד
שטח יח״ד קטנה בהתאם להוראות התכנית	68.0 מ״ר/יח״ד
סך שטח עיקרי בגין יח״ד קטנות	1,020 מ״ר
סך שטח עיקרי לדירות רגילות (7,570 – 1,020 מ״ר)	6,550 מ״ר
סך יח״ד רגילות על פי תכנית 406-0845198	62.0 יח״ד
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד רגילה במצב קודם	105.6 מ״ר/יח״ד
כמות יח״ד רגילות במצב חדש	67.0 יח״ד
שטח ממוצע ליח״ד רגילה במצב חדש	97.8 מ״ר/יח״ד
שטח שולי במצב קודם שהפך לשטח ראשי במצב חדש ליח״ד	7.9 מ״ר/יח״ד
כמות יח״ד רגילות במצב קודם	62.0 יח״ד
סך שטח שולי במצב קודם שהפך לשטח ראשי במצב חדש במגרש 303	488.8 מ״ר

שטח הדירות (בניכוי דירות קטנות) במגרש 303 הוקטן מ-105.6 מ״ר ל-97.8 מ״ר עיקרי + ממ״ד, שהם 117.6 מ״ר ״פלדלת״ במצב הקודם ו-109.8 מ״ר ״פלדלת״ במצב החדש.

11.2. מקדם תוספת שווי בגין ביטול שוליות – שמאי המשיבה העריכו מקדם השבחה בשיעור 0.2, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים, כתימוכין צוינה שומת החי״מ בגו״ח 7350/19-20 בה נקבע מקדם ביטול שוליות בשיעור 0.2 ; שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה החייבת בהיטל השבחה כתוצאה מאישורה של ההקלה לתוספת יח״ד מאחר שלא קיימת שוליות במקרה הנדון, כתימוכין, הוצג ניתוח עסקאות מכר במגרשים מושא השומה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לצורך בחינת ההשבחה יוצגו להלן עסקאות מכר לדירות בשטח 90-100 מ״ר:

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	מגרש	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר (₪)
005382-0021-048-00	27/05/2025	2,241,810	303	9	100	22,418
005382-0021-065-00	04/05/2025	1,976,752	303	12	90	21,964
005382-0021-070-00	23/04/2025	1,976,752	303	13	90	21,964
005382-0021-040-00	07/04/2025	1,977,000	303	7	90	21,967
005382-0021-050-00	31/03/2025	2,028,000	303	9	90	22,533
005382-0021-045-00	26/03/2025	1,977,000	303	8	90	21,967
005382-0021-035-00	26/03/2025	2,003,000	303	6	90	22,256
005382-0021-077-00	17/03/2025	1,996,923	303	15	91	21,944
005382-0021-073-00	16/03/2025	1,997,000	303	14	91	21,945
005382-0021-063-00	06/03/2025	1,996,923	303	12	91	21,944
005382-0021-058-00	25/02/2025	1,977,000	303	11	91	21,725
005382-0021-055-00	25/02/2025	1,977,000	303	10	90	21,967
005382-0021-068-00	24/02/2025	1,966,923	303	13	91	21,615
005382-0021-060-00	19/02/2025	1,976,752	303	11	90	21,964
ממוצע					**91.1**	**22,012**

יצוין כי כל העסקאות הנ״ל למעט העסקה הראשונה הינן בהתאם להסכמי מכר אשר הועברו על ידי שמאי המבקשת.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן יוצגו עסקאות מכר במתחם הנדון לדירות ששטחן מעל 100 מ״ר:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	מגרש	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר למ״ר (₪)
005382-0021-011-00	29/05/2025	2,360,352	101	2	104	22,696
005382-0021-032-00	28/05/2025	2,395,810	303	6	110	21,780
005382-0021-047-00	27/04/2025	2,346,000	101	7	106	22,132
005382-0021-006-00	24/03/2025	2,330,000	101	1	106	21,981
005382-0021-012-00	24/03/2025	2,580,000	101	2	106	24,340
005382-0003-018-00	24/03/2025	2,260,000	101	3	104	21,731
005382-0021-046-00	18/03/2025	2,260,000	101	7	104	21,731
005382-0021-008-00	03/03/2025	2,390,256	101	1	108	22,132
ממוצע					**106.4**	**22,315**

- יצוין כי הוצגו על ידי שמאי המבקשת הסכמי מכר עבור עסקאות מס׳ 3, 6, 7, 8.
- בהתחשב בביטול השוליות הנע בגבולות 99-118 מ״ר ״פלדלת״, לא מצאתי לנכון לבחון את השוליות ליחס לדירות בשטח קטן מ-90 מ״ר. עוד אוסיף כי לא נמצאו על ידי עסקאות מכר לדירות בשטחים גדולים מ-108 מ״ר במתחם.

בבחינת הנתונים במתחם מושא השומה, כפי שהוצגו לעיל, מתקבל שווי דירות כמעט זהה בין שטחי הדירות (ואף בין הקומות).

לסיכום, במקרה הנדון מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישור ההקלה לתוספת 7 יח״ד, זאת מאחר שבבחינת ביטול השוליות בפרויקט הנדון, המהווה השוואה ישירה, לא התקבלה שונות בשווי למ״ר בנוי בין שטחי הדירות וככל שזו נוצרה הרי שהי זניחה ומתאיינת עם ייקור עלויות הבניה והעמסת שטחי שירות עיליים ותת קרקעיים.

עוד אוסיף כי עפ״י קביעות שונות של ביהמ״ש העליון וועדות ערר[3] נדרשת הוכחת ההשבחה וגביית מס אמת. ומשלא הצלחתי להוכיח כי קיימת שוליות בין מצבי התכנון, איני מוצאת לנכון לחייב בהיטל השבחה את תוספת יחה״ד.

לענייו זה יוער כי ייתכן שההשבחה, ככל שנצמחה ליזם, נובעת מתוספת שטחי הממ״ד והמרפסות אשר אינם ברי חיוב בהיטל השבחה.

[3] לדוגמא: בר״מ 4367/16 **אהרון מאיר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון**, מיום 25/02/2018;
ערר (י-ם) 8101/20 **חברת אלונים ירושלים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים** מיום 17/07/2023;
ערר (י-ם) 403/17 – **אהרון ברק ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום** 05/09/2022.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור 406-0845198 וההקלה לתוספת יח"ד, במימוש בדרך של תכנית בקשה להיתר מס' 2023097/1.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[4], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין במתחם "חרמון-גלבוע" בשכונת "רסקו" שבדרום העיר לוד.

12.4.2. שטח החלקות, מיקומן ומאפייניהן.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין, עסקות המכר בנכס הנדון, שומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[4] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 406-0845198	04/12/2021	₪ 716,034	₪ 358,017
הקלות	27/12/2023	אין השבחה	אין היטל השבחה

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL