תאריך : 29.07.2025
מספר מינוי : 0753-2025
0754-2025
מספרנו : 588

לכבוד,

המבקש, מיזל מישר וירון כץ

באמצעות השמאי רענן הלר

בדוא"ל : raanan@rhshamaut.com

המשיבה, ועדה מרחבית לתו"ב יישובי הברון

באמצעות השמאי אלדד קלה

בדוא"ל : eldad.kala@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 90 בגוש 10204
רחוב הגדנ"ע [1], בנימינה-גבעת עדה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר 353-1188820.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 10.08.2024[2].
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 01.08.2025.
- מועד הדיון : ביום 17.07.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] על אף שהמינוי נפתח על רחוב הגדנ"ע, מחצית החלקה מושא השומה פונה לכיוון רחוב בריכת המים.
[2] 15 יום ממועד הפרסום האחרון בעיתונות ביום 26.07.2024.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי רענן הלר	13.05.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	09.02.2025
3	הסכם רכישה (ירון כץ- מגרש 3 בשטח של 228 מ"ר בהתאם להסכם שיתוף)	06.02.2024
4	הסכם רכישה (מישר מיזל- מגרש 4 שטח של 213 מ"ר בהתאם להסכם שיתוף)	30.05.2024
5	הסכם סיחור אופציה	12.05.2022
6	כתב ערר על החלטתת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 10215/774+775 תגובת המשיב על ערר הוועדה המקומית	אין תאריך 15.07.2025
7	החלטת ועדת ערר על החלטתו של השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 11331/62	23.09.2024
8	העתק רישום מפנקס הזכויות בגו"ח 10204/38	27/04/2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי אלדד קלה	25.12.2024
2	תגובה לשומה אחרת	15.06.2025
3	פרוטוקול ועדת ערר לתכנון ובניה חיפה ברן/1515-02-24	10.06.2024
4	הסכם מכר בחלק המזרחי של החלקה	31.12.2024

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	קרקע ריקה לבניה צמודת קרקע
גוש	:	10204
חלק מחלקה	:	90
חלק ממגרש	:	2 בתכנית 353-1188820
שטח חלקה רשום	:	1,882 מ"ר
שטח מגרש מס' 2	:	941 מ"ר
שטח מושא השומה	:	441 מ"ר[3]
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב בריכת המים 10, בנימינה – גבעת עדה.

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה קרקע בשלבי בניה של מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי דו קומתי, בגוש 10204, חלק מחלקה 90.

חלקה 90 תחומה בין רחובות הגדנ"ע בצפון-מזרח ובריכת המים בדרום-מערב, שכונת יעקב, בנימינה – גבעת עדה.

[3] בהתאם להסכמי השיתוף בחלקה וטבלת חלוקת השטחים בהיתר מס' 20240775.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה.

<u>גבולות הנכס</u>:

מצפון-מזרח - רחוב הגדנ"ע ומעברו מבנים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים.

מצפון-מערב - חלקה 38 בתחומה 2 מבנים צמודי קרקע חד משפחתיים וחלקות 36 ו-37 בתחום כ"א מהן מבנים צמודי קרקע.

מדרום-מזרח - חלקה 92 וחלקה 94 ביעוד אזור מגורים א' לבניה צמודת קרקע

מדרום-מערב - רחוב בריכת המים ומעברו מבנים צמודי קרקע

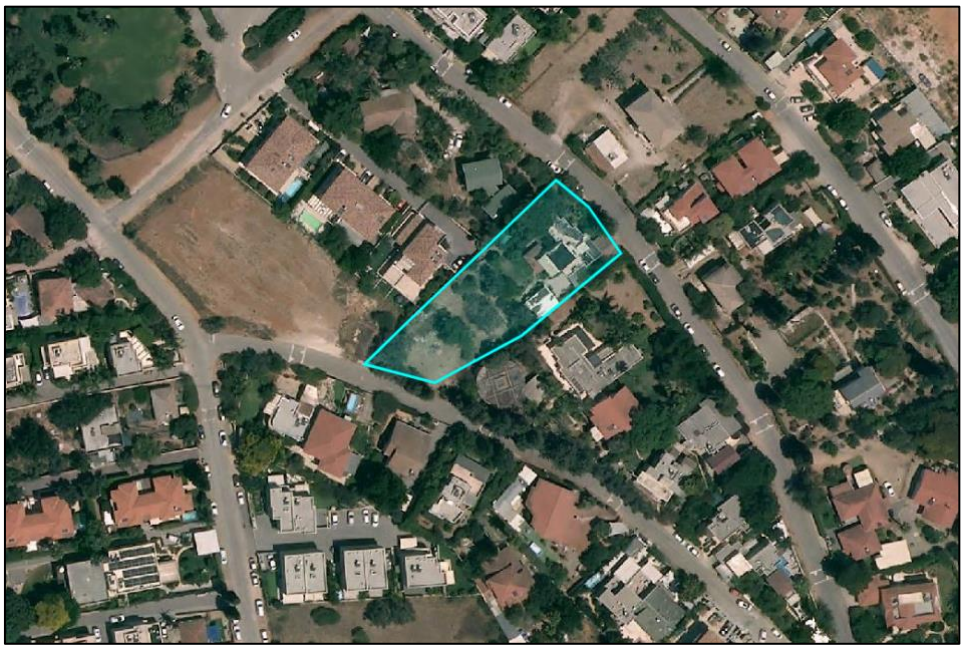
צורת החלקה אי רגולרית בשטח רשום של 1,882 מ"ר. טופוגרפית הקרקע משופת מכיוון מערב למזרח, באופן אשר יוצר הפרש גובה של כ-3 מטרים בין המחצית המערבית של החלקה, הגבוהה יותר, לבין מחציתה המזרחית. לחלקה חזית מזרחית בת כ-29 מ' הפונה לכיוון רחוב הגדנ"ע וחזית מערבית בת כ-21.84 מ' הפונה לכיוון רחוב בריכת המים. עומקה הממוצע כ- 65 מ'.

על מחציתה הצפון מזרחית של החלקה בנוי מבנה ותיק צמוד קרקע דו קומתי, ויתרתה ריקה ופנויה ממבנים.

בהתאם להסכם שיתוף והסכמי המכר, המחצית המערבית של החלקה ששטחה 941 מ"ר, הידועה כמגרש 2 בתכנית 353-1188820, מחולקת ל-4 מגרשים קניינים עבור 4 יחידות דיור. מושא השומה מיוחס למגרשים 3 ו-4 הממוקמים בחלקו העורפי של מגרש 2 בשטח כולל של 441 מ"ר[4].

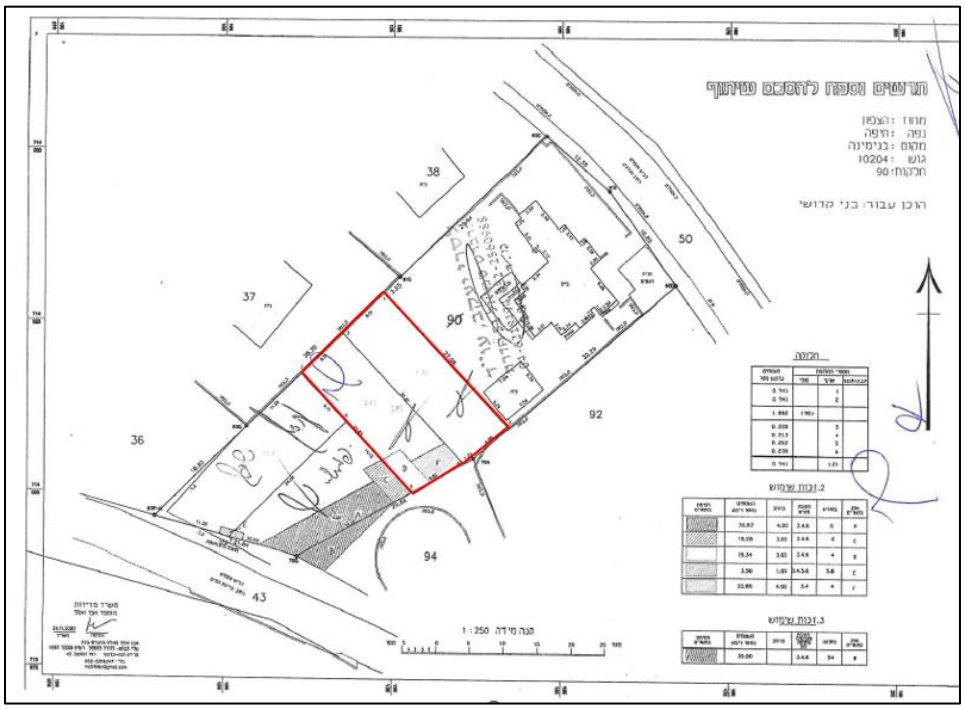
במועד הביקור בנכס נמצא כי עבודות הבנייה במגרש מצויות בשלב השלד.

<u>להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו תכלת)</u>:



[4] בהתאם להסכם השיתוף ולבקשה להיתר, שטח מגרש מס' 3 – 228 מ"ר ומגרש מס' 4 – 213 מ"ר.

להלן מיקום מגרשים 3+4 ע"ג נספח להסכם שיתוף (מגרשים 3 + 4 תחומים בקו אדום):



6. **מצב תכנוני**

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

מצב קודם

6.1 **תכנית ג/39**

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר 1210 ביום 16.07.1942.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה לאזור "מעון" וקובעת שטח מגרש מינימלי 1,000 מ"ר ואחוזי בניה בשיעור של 15% + מבנה עזר בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.

6.2 **תכנית ש/23א**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 מיום 20.02.1975.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה אזור **מגורים א'**.

להלן זכויות הבניה:

גודל מגרש מינימלי:	600 מ'
חזית מינימלית של מגרש:	18 מ'
אחוזי בניה:	15% בקומה, וסה"כ 30%
מספר קומות:	2
מס' יחידות:	1

קווי בניין:	קדמי – כמסומן בתשריט, צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.
חניה:	13 מ"ר
מרתפים:	תחת כל חלק של בית בגובה פנימי שלא יעלה על 2.2 מ' לאחסנה ביתית, חללים למעליות, מקומות למתקני מיזוג אוויר.

6.3. **<u>תכנית ש/200</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2574 מיום 01.11.1979.

התכנית משנה את הוראות תכנית ש/23 א' וקובעת כי באזור מגורים א' תורשה הקמה ו/או שימוש של מבנה אחד שיכיל 2 יחידות מגורים, במקרה ושטח המגרש 1,000 מ"ר ומעלה.

6.4. **<u>תכנית ש/208</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30.09.1980.

מטרת התכנית הינה לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו.

התכנית קובעת כי בחישובי אחוזי הבניה יכללו כל השטחים (ברוטו) של חלקי הבניין פרט לשטח מפולש בקומת עמודים, מקום חניה, מקלט ושרותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר למתקני קירור כביסה, ארובה בלתי מקורה, קומת צנרת עד גובה 2 מ', מרפסת גג בבניינים מדורגים, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר (בבניינים מעל ל-3 יח"ד).

בבניינים בני 1-3 דירות תורשה בניית מבני עזר בגבול 5% משטח המגרש – בנוסף לאחוזי הבניה.

אחוזי הבניה ברוטו באזור מגורים א' בכל הקומות הינו 36%.

6.5. **<u>תכנית ש/254</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 05.07.1981.

התכנית קובעת כי במגרשים הגובלים בשבילים או בשטחים ציבוריים, לא יקטן המרווח הצדדי או האחורי מאשר 3 מ'.

6.6. **<u>תכנית ש/165</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2748 מיום 17.09.1981.

התכנית מוסיפה הגדרה בתכנית המתאר ש/23 א' כדלהלן:

מגרש – בתכנית זאת – משמעותו: יחידת שטח לפי תכנית בנין עיר מאושרת אשר לגביו הוכנה תכנית כשרה לרישום, תחולתו של סעיף זה יהיה ביום 01.01.1982.

כמו כן התכנית קובעת כי באזורי מגורים תורשה הקמת בתי צמיחה (חממות לגידולים חקלאיים) ללא רעש והסקה, בשטח שלא יעלה על 50% משטח המגרש ובמרווח צדדי מינימלי של 2 מ'.

6.7. **<u>תכנית ש/301</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2889 מיום 03.02.1983.

התכנית קובעת כי על מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ״ר תותר הקמה של 2 מבני מגורים נפרדים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מ׳.

6.8. **<u>תכנית ש/313</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3085 מיום 16.08.1984.

בעניין מרווחים צדדים, התכנית קובעת כי באזור מגורים א׳ (במגרשים שרוחבם אינו עולה על 18 מ׳) תורשה בניה על הגבול, ללא מרווח צדדי, מצד אחד של המגרש בלבד, בתנאים הקבועים בתכנית, וזאת במגרשים בהם קיימים כבר מבנים דו-משפחתיים.

6.9. **<u>תכנית ש/383</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3543 מיום 15.03.1988.

התכנית קובעת הוראות בנייה להקמת בריכות שחייה, בשטח מגרש מינימלי של 700 מ״ר. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ״ר ועומקה לא יעלה על 1.8 מ׳. שפת הבריכה תרוצף ברוחב 1 מ׳ לפחות.

הבריכה כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט לקו בניין אחורי שיהיה 4 מ׳ ופרט לגבולות עם שטח ציבורי שבו תותר קביעת שפת הריצוף בגבול 1 מ׳ מחוץ לקו הבניין.

כל המבנים הקשורים לשימוש תפעול הבריכה יהיו במבנה העיקרי ולא תותר הקמת מבנה עזר בנפרד. שטחי המבנים המיועדים למתקני בריכה יכללו בחישוב שטחי הבניה. שטחי הבריכה הלא מקורים יכללו בחישוב שטחי הבניה.

6.10. **<u>תכנית ש/23/ב</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4207 מיום 13.04.1994.

מטרת התכנית היא להבטיח ביצוע ותשתית מינימאלית בשטח, לפני הוצאת היתרי בניה.

6.11. **<u>תכנית ש/556</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4332 מיום 07.09.1995.

מטרת התכנית לאפשר הקמת 2 יח״ד בבניו דו משפחתי או יחידת דיור אחת בכל בניין משני בניינים נפרדים על מגרשים ששטחם פחות מהמינימום הדרוש עקב הפקעה שנעשתה בהם.

כאשר הייתה הפקעה התכנית מקטינה את גודל המגרש המינימלי לבניית 2 יח״ד נפרדות ל- 900 מ״ר ו- 2 יח״ד בבניין אחד דו משפחתי ל- 750 מ״ר.

6.12. **<u>תכנית ש/מק/301/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4610 מיום 22.01.1998.

התכנית מתירה על מגרש באזור מגורים ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ״ר, הקמת 2 מבני מגורים נפרדים, כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ׳.

6.13. **<u>תכנית ש/מק/950</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 מיום 21.11.2000.

התכנית קובעת חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א׳ ו-ב׳ בתנאים הבאים:

- שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ״ר וייכלל במניין שטחי השירות עפ״י התכנית החלה על השטח.
- גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.2 מ׳ מדוד מרצפתו.
- תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים, תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החניה.
- המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית החלה על השטח. ניתן למקם מחסן על קו הגבול הצדדי או אחורי באישור השכן הגובל ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.

6.14. **<u>תכנית ש/מק/960/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04.12.2000.

התכנית מקטינה את גודל מגרש או גודל מגרש למס׳ יחידות שנקבע בתכנית המתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב-5% ללא תוספת בזכויות הבניה המותרות ובהתאם לסעיף 62/א (א) ס.ק.9.

6.15. **<u>תכנית ש/מק/961/ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04.12.2000.

התכנית קובעת כי במגרשים המיועדים למגורים ובהם תותר הקמת שני מבנים בודדים, המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-6 מ׳ וזאת במסגרת קביעת הוראות וצורת בינוי בתוך המגרשים המיועדים למגורים עפ״י סעיף 62/א (א) ס.ק (5).

6.16. **<u>תכנית ש/מק/383/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24.02.2002.

התכנית קובעת כי באזור מגורים א׳, במגרש שגודלו עד 450 מ״ר, תותר הקמת בריכת שחיה אחת בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של הבריכה לא יעלה על 30 מ״ר.

במגרש שבו מותרת הקמת 2 יח״ד או יותר: תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש או פחות, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל הבריכות יחד לא יעלה על 100 מ״ר.

בריכת השחייה לא תהיה מקורה.

קווי בניין לבריכת שחיה: קדמי – 3 מ׳, צידי – 2 מ׳, אחורי – 2 מ׳.

6.17. **<u>תכנית ש/מק/950/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23.04.2002.

התכנית קובעת חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורי מגורים א', א1, א2, א' מיוחד, ב', ב1, ב2, ב' מיוחד בתנאים הבאים:

- שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ"ר וייכלל במניין שטחי השירות עפ"י התכנית החלה על השטח.
- גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.2 מ' מדוד מרצפתו, תותר הקמת מחסן בנפרד מהמבנה.
- המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין שנקבעו ובצמוד למבנה המגורים וישולב בצורה ארכיטקטונית המתאימה לאופי הסביבה.
- ניתן למקם מחסן על קו גבול צדדי או אחורי באישור השכן הגובל ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.

6.18. **<u>תכנית ש/1122/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5388 מיום 05.04.2005.

מטרות התכנית שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, הקטנת קו בנין קדמי וצדדי עד 0 לשטח העיקרי הנמצא מתחת למשטח החניה, קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים והגדרת הצפיפות המותרת בשטחים המיועדים למגורים.

<u>גגות וגובה מבנים</u>

בייעודי קרקע בהם מותרת בניה למגורים עד 2 קומות, קו עוקב קרקע טבעית לא יעלה על 8.5 מ'. חישוב קו עוקב קרקע טבעית למבנים עפ"י גובהם:

למבנה בעל 2 קומות: בנין בעל גג משופע – 8.5 מ', בנין בעל גג שטוח – 7 מ'.

גובה מבנה בן קומה אחת – בנין בעל גג משופע – 5.5 מ', בנין בעל גג שטוח – 4 מ'.

<u>מחסנים וחניות</u>

שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תכנית ש/מק/950/א.

<u>צפיפות יחידות דיור</u>

מספר היחידות באזור מגורים א' שבתחום התכנית יהיה 2 יח"ד לדונם.

במקרה שבחישוב מספר יחידות המגורים התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליחידה שלמה.

במקרה שהוגדרה בתכנית מאושרת צפיפות גבוהה מהרשום לעיל, הוראותיה תגברנה לעניין הצפיפות.

גודל מגרש מינימלי לצרכי חלוקה יעמוד על 500 מ"ר.

<u>שטחי שירות</u>

בכל מקום בו לא נקבעו שטחי שירות בתכניות מאושרות או שלא נקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 13 "הוראות מעבר" של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב – 1992, שטחי השירות יהיו כדלקמן: לכל יח"ד תותר חניה אחת מקורה בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן ומחסן דירתי עד 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.

<u>תכנית בינוי</u>

תחול חובת הכנת תכנית בינוי לחלקה גם אם מבוקש ו/או מאושרת הקמת יחידה אחת בלבד.

6.19. **<u>תכנית ש/מק/1122/ג'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6251 מיום 16.06.2011.

מטרות התכנית שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק, קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תכנית זו.

ההוראות מהווה השלמה לתכנית קודמת ש/1122/א, כדלהלן:

<u>מעקות על גג שטוח</u> - גובה מבנים לא כולל מעקה מעל הגג, והוא יהיה בתוספת לגובה המותר. בגג שטוח יותר מעקה בנוי בגובה 1.1 מ'.

<u>מס' קומות במבנה, מרתף וניצול חלל עליית הגג</u> - יותרו 2 קומות בכל חתך. בנוסף לקומות המותרות יותרו הקמת מרתף וניצול חלל גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.

<u>מרתפים</u> - שטחי המרתפים יהיו חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה המותרות וישמשו כשטח עיקרי ו/או שירות לפי המותר בתכנית הראשית. במידה והמרתף ישמש כשטח שירות, גובה תקרתו לא יעלה על 2.2 מ'. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

<u>תכסית</u> – יותר ניוד בין זכויות בניה לכל קומה עד 50% מהאחוזים המוגדרים לקומה בתכנית קודמת כלפי קומת הקרקע, אך התכסית המותרת במגרשים לא תעלה על 50% משטח המגרש. השטחים שיכללו בחישוב התכסית יהיו השטחים הבנויים בקומת הקרקע – עיקרי + שירות, לרבות חניה מקורה ומחסן.

<u>מיצוי זכויות הבניה</u> – במגרשים הגדולים מהגודל המינימאלי כפי שנקבע בתכנית ש/1122/א, יותר מיצוי מירבי של מספר יחידות הדיור במגרש לפי הצפיפות המירבית המותרת בתכנית ש/1122/א גם ללא צורך בחלוקת המגרש.

6.20. **<u>תכנית ש/מק/930</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6575 מיום 14.04.2013.

התכנית מתירה הקמת מצללה ששטחה על פי תקנות התכנון והבניה. קו הבניין לפרגולות לא יחרוג מעבר ל- 40% מקו הבניין הקבוע בתכנית כפי שקבוע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) סעיף 4.09 (12).

6.21. **<u>תכנית ש/מק/1122/ד'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7330 מיום 30.08.2016.

מטרות התכנית שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א) 5 לחוק, מתן הוראות בהתאם לסעיף 62א(א) 9 לחוק וקביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תכנית זו.

ההוראות מהווה השלמה לתכנית ש/1122/א ו- ש/1122ג, כדלהלן:

<u>מעקות על גג שטוח -</u> גובה מבנים לא כולל מעקה מעל הגג, והוא יהיה בתוספת לגובה המותר. בגג שטוח יותר מעקה בנוי בגובה 1.1 מ׳.

מס׳ קומות במבנה, מרתף וניצול חלל עליית הגג - יותרו 2 קומות בכל חתך. בנוסף לקומות המותרות יותרו הקמת מרתף וניצול חלל גג במסגרת השטחים המותרים לבניה.

<u>מרתפים</u> - שטחי המרתפים יהיו חלק בלתי נפרד מזכויות הבניה המותרות וישמשו כשטח עיקרי ו/או שירות לפי המותר בתכנית הראשית. במידה והמרתף ישמש כשטח שירות, גובה תקרתו הפנימית לא יעלה על 2.2 מ׳. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. למעט מקרים בהם יכללו מחסן.

<u>קווי בניין ומרווחי בניה</u> – במקרה של הקמת מס׳ מבנים בתחום החלקה/מגרש במרחק הקטן והמותר בין המבנים, המרחק לא יפחת מ-4 מ׳. כאשר יחוייב המבנים מהסוגים הבאים: מחסן דירתי, חניה מקורה וכל שטח שירות אחר ובתנאי שהבניה תהיה מבניה קשיחה כדוגמת המבנה העיקרי.

<u>תכסית</u> – יותר ניוד בין זכויות בניה לכל קומה עד 50% מהאחוזים המוגדרים לקומה בתכנית קודמת כלפי קומת הקרקע, אך התכסית המותרת במגרשים לא תעלה על 50% משטח המגרש. השטחים שיכללו בחישוב התכסית יהיו השטחים הבנויים בקומת הקרקע – עיקרי + שירות, לרבות חניה מקורה ומחסן.

<u>מיצוי זכויות הבניה</u> – במגרשים הגדולים מהגודל המינימאלי כפי שנקבע בתכנית ש/1122/א, יותר מיצוי מירבי של מספר יחידות הדיור במגרש לפי הצפיפות המירבית המותרת בתכנית ש/1122/א גל ללא צורך בחלוקת המגרש.

<u>מצב חדש</u>

6.22. **<u>תכנית 353-0581801 – תכנית כוללנית – בנימינה גבעת עדה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9931 מיום 19.10.2021 ובעיתונים ביום 20.09.2022.

התכנית מפרטת את השימושים בכל יעוד ואת ההוראות להכנת תכנית מפורטת.

בהתאם לתשריט, יעוד החלקה מגורים, מתחם מס׳ 4, חלק מתא שטח 147.

<u>מתחם 4 – מרכז בנימינה</u>:

צפיפות מוצעת – 4-6 יח״ד/ד׳. גובה – 2-3 קומות. אחוזי בניה ממוצעים – 84%-114%, למעט התחדשות עירונית. 200 יח״ד ו-26,000 מ״ר מתוך הסה״כ מיועדים להתחדשות עירונית בגבעת חן (תא שטח 144). ניתן להמיר שטח ממגורים לאחסון מלונאי ובלבד שסך השטחים לשימוש זה לא יעלה על 5% מהשטח למגורים במתחם.

הוראות נוספות:

- בתכנית מפורטת המציעה תוספת יח״ד במגרש, התכסית המקסימלית תהיה 60%.
- בינוי חדש בתא 147, הגובל במסילה הקיימת (במתחם 6), יופנה לכיוון פארק המסילה.
- בתא שטח 142,147, צפיפות הבינוי תהיה עד 4 יח״ד לדונם. אחוזי בניה ממוצעים 84%.
- בתא שטח 147 גובה מירבי עד 2 קומות ובהתאם להנחיות נספח השלד היישובי.
- יותרו חצרות חקלאיות בתא שטח 147, בהתאם לשימושים ולהוראות הקבועות בתכנית.

6.23. **<u>תכנית 353-1188820</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12571 מיום 22.07.2024 ופרסום אחרון בעיתונים ביום 26.07.2024.

מטרת התכנית הגדלת יח״ד וזכויות.

עיקרי הוראות התכנית:

- חלוקה לשני מגרשים.
- תוספת יח״ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התו״ב.
- תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(13ב) לחוק התו״ב.
- שינויים בהוראות בניה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו״ב.
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו״ב.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.

יעוד החלקה **מגורים א׳**, בו הותרו השימושים הבאים:

א. בתי מגורים ובתי דירה.

ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב האדם, העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.

הוראות הבינוי בהתאם לתכנית ש/מק/1122/ד התקפה, או הנחיות כוללניות בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

להלן הוראות הבניה:

תא שטח	גודל מגרש מוחלט (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)		תכסית	מס׳ יח״ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין (מ׳)			
		מעל הכניסה הקובעת						צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות								
1	941	640 (1)	200 (2)	60%	4	9 מ׳ (3)	2	3 (4)	4 (5)	3	5 (6)
2	941	640 (7)	200 (2)	60%	4	9 מ׳ (3)	2	3 (4)	4 (5)	3	5 (6)

הערות לטבלה:

(1) 160 מ״ר ליח״ד, מתוכם עד 30 מ״ר למשרד.

(2) 50 מ״ר ליח״ד.

(3) לגג רעפים. מדוד ממפלס הכניסה הקובעת. 8 מ׳ לגג שטוח, לא כולל מסתור דוד שמש בגובה מירבי של 1.8 מ׳.

(4) למזרח.

(5) למערב.

(6) לרח' הגדנע ולרח' בריכת המים.

(7) 160 מ"ר ליחידה.

להלן היחידות מושא השומה מסומנות בעיגול אדום ע"ג נספח בינוי:



7. **רישוי**

7.1. **היתר בניה מספר 2245/79 מיום 05.11.1979** [5]

הקמת מחסן בשטח 24.3 מ"ר + מוסך בשטח 15 מ"ר

7.2. **היתר בניה מספר 2023638 מיום 30.09.2024** [6]

הקמת מבנה מגורים חדש פרטי, דו קומתי, דו משפחתי, הכולל ממ"ד, אחסנה ביתית, פרגולות ופיתוח שטח.

במסגרת ההיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בגובה מבנה – 9.09 מ' במקום 8.5 מ'.
- הקלה בקו בנין צידי – דר'-מז' – בשיעור 10%.

[5] מיוחס לחלק הצפון מזרחי של החלקה המוגדר כמגרש מס' 1 בתכנית 353-1188820.
[6] מיוחס לחלק החזיתי של מגרש מס' 2 בתכנית 353-1188820 וליחידות 1+2 בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, מגרשים 5+6 בהתאם להסכם השיתוף.

- הקלה בקו בנין צידי – צפ'-מע' – בשיעור 10%.
- הקלה בקו בנין קדמי למרפסת תלויה

להלן טבלת השטחים:

מפלס	למטרות עיקריות			למטרות שירות					אחר			
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדות
חישוב שטח בנין 1:													
0	65.8	0	**65.8**	9	3.3		6.7	**19**	**84.8**	2.36			
+3.4	76.01		**76.01**			2.97		**2.97**	**78.98**		19.76	1.65	8.79
+6.35			**0**					**0**	**0**		3.22		
מעל הקרקע	141.81	0	**141.81**	9	3.3	2.97	6.7	**21.97**	**163.78**	2.36	22.98	1.65	8.79
מתחת הקרקע			**0**					**0**	**0**				
סה"כ המבנה	**141.81**	**0**	**141.81**	**9**	**3.3**	**2.97**	**6.7**	**21.97**	**163.78**	**2.36**	**22.98**	**1.65**	**8.79**
חישוב שטח בנין 2:													
0	63.6		**63.6**			2.02	12.45	**14.47**	**78.07**	4.23			
+3.4	56.59	0.46	**57.05**	9	3.15	2.97		**15.12**	**72.17**		13.04	1.65	8.89
+6.35			**0**					**0**	**0**		3.22		
מעל הקרקע	120.19	0.46	**120.65**	9	3.15	4.99	12.45	**29.59**	**150.24**	4.23	16.26	1.65	8.89
מתחת הקרקע			**0**					**0**	**0**				
סה"כ המבנה	**120.19**	**0.46**	**120.65**	**9**	**3.15**	**4.99**	**12.45**	**29.59**	**150.24**	**4.23**	**16.26**	**1.65**	**8.89**
חישוב שטחים סה"כ													
מעל הקרקע	262	0.46	262.46	**18**	6.45	7.96	19.15	**51.56**	**314.02**	6.59	39.24	3.3	17.68
מתחת הקרקע			0					**0**	**0**				
סה"כ המבנה	**262**	**0.46**	**262.46**	**18**	**6.45**	**7.96**	**19.15**	**51.56**	**314.02**	**6.59**	**39.24**	**3.3**	**17.68**

7.3. **<u>היתר בנייה מספר 20240775 מיום 09.04.2025- ליחידות 4+3 מושא השומה</u>**

הקמת מבנה מגורים חדש פרטי דו משפחתי, דו קומתי, הכולל ממ"ד, אחסנה ביתית, פרגולות ופיתוח שטח.

להלן טבלת השטחים:

מפלס	למטרות עיקריות			למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות		מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדות
חישוב שטח בנין 1:												
0	77.02	0	**77.02**			7.32	7.82	**15.14**	**92.16**	10.18	1.5	
+3.4	71.15	1.3	**72.45**	9	3.4			**12.4**	**84.85**			5.5
+6.35			**0**					**0**	**0**			
מעל הקרקע	148.17	1.3	**149.47**	9	3.4	7.32	7.82	**27.54**	**177.01**	10.18	1.5	5.5
מתחת הקרקע			**0**					**0**	**0**			
סה"כ המבנה	148.17	1.3	**149.47**	9	3.4	7.32	7.82	**27.54**	**177.01**	10.18	1.5	5.5
חישוב שטח בנין 2:												
0	77.02		**77.02**			5.52	7.82	**13.34**	**90.36**	12	1.5	
+3.4	71.15	1.3	**72.45**	9	3.4			**12.4**	**84.85**			5.5
+6.35			**0**					**0**	**0**			
מעל הקרקע	148.17	1.3	**149.47**	9	3.4	5.52	7.82	**25.74**	**175.21**	12	1.5	5.5
מתחת הקרקע			**0**					**0**	**0**			
סה"כ המבנה	148.17	1.3	**149.47**	9	3.4	5.52	7.82	**25.74**	**175.21**	12	1.5	5.5
חישוב שטחים סה"כ												
מעל הקרקע	296.34	2.6	**298.94**	18	6.8	12.84	15.64	**53.28**	**352.22**	22.18	3	11
מתחת הקרקע			**0**					**0**	**0**			
סה"כ המבנה	**296.34**	**2.6**	**298.94**	**18**	**6.8**	**12.84**	**15.64**	**53.28**	**352.22**	**22.18**	**3**	**11**

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, מיום 09.02.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	10204
חלקה	:	90
שטח חלקה	:	1,882 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירה	:	מס' שטר 15816/2022/1 מיום 21.02.2022: כנעני יעקב (1/2) כנעני אסתר (1/2). מס' שטר 77369/2022/1 מיום 18.09.2022 - מגרש מס' 2 בשטח של 941 מ"ר: קדושי בני (441/941), ורשבסקי עידו (125/941), ורשבסקי מכלוף שובל (125/941), מכלוף יפעת (125/941), מכלוף שניר (125/941).
הערות	:	• הערה בדבר אתר עתיקות, מס' שטר 3366/2008/1 מיום 21.01.2008. י.פ. מס' 5756 מיום 26.12.07 עמ' 1188. • הערת אזהרה סעיף 126 לטובת **כץ ירון** וסיון, מס' שטר 8773/2024/1 מיום 06.02.2024, **מגרש מס' 3** (על פי הסכם שיתוף ותוספת לו). כיוונים צפון-מזרח התחייבות מיום 06.02.2024. על החכירה של קדושי בני. • הערת אזהרה סעיף 126 לטובת **מיזל מישר וגרונסייד אברהם אביחי**, מס' שטר 37222/2024/1 מיום 02.06.2024, בהתאם למסמך התחייבות מיום 30.05.2024, **מגרש מס' 4** (על פי הסכם שיתוף ותוספת לו). כיוון צפון-מערב. על החכירה של קדושי בני. • הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל על הלווה גרונסייד אברהם אביחי ומיזל מישר, מספר שטר 71998/2024/1 מיום 09.10.2024, על החכירה של קדושי בני. • הערה על חוב היטל השבחה לטובת הוועדה המרחבית לתכנון ובניה יישובי הברון, מס' שטר 92452/2024/1 מיום 31.12.024. קיימת חבות בהיטל השבחה מכוח תב"ע 353-1188820 שנכנסה לתוקף ביום 30.05.2024. היטל ההשבחה יגבה ביום המימוש. • הערת אזהרה סעיף 126 לטובת לוטבאק רות ועמי מנחם, מס' שטר 92552/2024/1 מיום 31.12.2024, התחייבות מיום 31.12.2024, על החכירה של כנעני יעקב ואסתר.

8.2. **<u>הסכם אופציה</u>**

8.2.1. **<u>הסכם אופציה יחודית מיום 14.02.2022</u>**

הסכם שנערך בין כנעני יעקב (צד א') לבין בני קדושי (צד ב), ממנו עולה כי צד א' הינו החוכר הרשום הבלעדי של מגרש בשטח 941 מ"ר, המסומן כמגרש מס' 2 וצבוע בצבע ירוק בתשריט שצורף לחוזה החכירה, המהווה 941/1882 חלקים מהמקרקעין הידועים כחלקה 90 בגוש 10204 וצד ב' מבקש לקבל מצד א' וצד א' מעוניין לתת לצד ב', אופציה לרכישת מלוא זכויותיו של צד א' בנכס, זאת בתנאים בנוסח חוזה המכר המצורף כנספח "ב" להסכם זה.

התמורה עבור האופציה לרכוש את מלוא הזכויות בנכס בסך 6,200,000 ₪ למימוש בכל עת החל מיום חתימה הסכם זה ועד ולא יאוחר מחלוף 90 יום מהמועד בו מסר צד א' לצד ב' את הודעת רשות העתיקות. מיסים יחולו כחוק.

8.2.2. **<u>הסכם סיחור אופציה מיום 12.05.2022</u>**

הסכם שנערך בין בני קדושי (מוכר האופציה) לבין שניר מכלוף, יפעת מכלוף, עידו ורשבסקי ושובל ורשבסקי מכלוף (רוכש האופציה), בו נקבע כי ביום 14.02.2022 כנעני יעקב חתם עם מוכר האופציה על הסכם אופציה ייחודית הניתנת להעברה לצדדים שלישיים הכול נוסח חוזה מכר, ביחס לממכר (מגרש 2) כהגדרתו בחוזה המכר אשר הרישום לגביו מתנהל בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל בתיק רמ"י מס' 30111693 א', דהיינו מגרש ששטחו 941 מ"ר מתוך חלקה 90 בגוש 10204 בשטח רשום ברוטו של 1,882 מ"ר, בבנימינה.

מוכר האופציה מעוניין לממש את הסכם האופציה בין היתר עפ"י הסכם סיחור זה כך שרוכש האופציה ירכוש ממוכר האופציה **500/941** מזכויותיו בהסכם האופציה במגרש 2 עפ"י הסכם האופציה המהווים את מ"מ המסומן 90/4, בהתאם למפורט בהסכם השיתוף והתשריט המצ"ב להסכם זה. יתרת הזכויות עפ"י הסכם האופציה יותרו למוכר ומהווה את מ"מ המסומן 90/3 בהסכם השיתוף.

תמורת רכישת כל הזכויות במגרש 2, היינו הנכס על פי הסכם האופציה וחוזה המכר בסך 6,200,000 ₪ תחולק בין מוכר האופציה לרכוש האופציה כדלקמן:

רוכש האופציה ישלם לבעלים סך של 4,800,000 ₪.

מוכר האופציה ישלם לבעלים סך של 1,400,000 ₪.

8.3. **<u>הסכם שיתוף</u>**

8.3.1. **<u>הסכם שיתוף מיום 12.05.2022</u>**

מהסכם שנערך בין כנעני יעקב ואסתר (צד א) לבין בני קדושי (צד ב) לבין שניר ויפעת מכלוף ועידו ושובל מכלוף ורשבסקי (צד ג), עולה כי הצדדים הם החוכרים הרשומים ו/או הזכאים להרשם כחוכרים, בחלקה 90 שבגוש 10204 וכי צד ב' רכשו זכויותיהם בחלקה מכוח מימוש הסכם האופציה מיום 14.02.2022 וחוזה המכר המהווה חלק בלתי נפרד הימנו וברצון הצדדים להסדיר

את ייחוד השימוש והחזקה וכן להסדיר את אופן תשלום התמורה עם סיחור ומימוש האופציה ביחס למתחמים 2 ו-3 כהגדרתם.

<u>ייחוד הזכויות</u>

המגרש בצד הצפוני-מזרחי של החלקה בשטח של **941** מ״ר כמסומן בתשריט בסימון 90/1 (להלן ״מתחם 1״) יהיה לשימושו וחזקתו הבלעדית של צד א׳.

המגרש (הנמצא בין מתחם 1 לבין מתחם 3) בשטח של **441** מ״ר כמסומן בתשריט בסימון 90/3 (להלן ״**מתחם 2**״) יהיה לשימושו וחזקתו הבלעדית של צד ב׳. מובהר בזה כי מתחם 2 אף כולל את השטח המסומן באות D.

המגרש בצד הדרומי-מערבי של החלקה בשטח של **500** מ״ר כמסומן בתשריט בסימון 90/4 (להלן: ״מתחם 3״) יהיה לשימושו וחזקתו הבלעדית של צד ג׳. מובהר בזה כי מתחם 3 כולל אף את השטחים המסומנים באותיות E+C+A.

השטחים המסומנים באותיות A ו-C המהווה חלק ממתחם 3 ישמש לזכות מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות למתחם 2.

השטחים המסומנים באותיות C ו-D ישמשו שטחי תמרון למתחם 2 ולמתחם 3.

השטח המסומן באות B המהווה חלק מחלקה 94 בגוש 10204 בבעלותו של יחיד צד א׳ 1, יהווה מתן זיקת הנאה של זכות מעבר לרכב ו/או להולכי רגל, בשטח של כ-30 מ״ר (הכל בהתאם לדרישות התכנון והבניה) לטובת יתר מתחם 2 ו-3.

השטח המסומן באות E ישמש מקום אחסון לפחי אשפה, ארונות תקשורת וחשמל עבור מתחם 2 ומתחם 3.

<u>זכויות בניה</u>

תחילה יחולקו זכויות הבניה באופן שמחצית ישויכו למתחם 1 ומחצית ישויכו למתחמים 2 ו-3 יחדיו.

תחילה יוקנו לצד ג׳ בחלקים שווים בין יחידי צד ג׳, זכויות הבניה לבניית 2 יחידות דיור בשטח עיקרי של 135 מ״ר לכל יחידה כולל מיצוי הקלה ובסה״כ 270 מ״ר ובנוסף שטחי שירות כפי שכל יחידה תהיה זכאית להם. יתר זכויות הבניה לשטח עיקרי ייוחסו למתחם 2.

למרות הוראות ס׳ 3.1, צד א׳ מעביר מזכויות הבניה המוקנות לו 30 מ״ר שטח עיקרי לטובת צד ב׳.

כל צד זכאי לנצל במתחם שיוחס לו לפי חלקו היחסי בשטח החלקה מכלל זכויות הבניה שניתנות כיום ותינתנה בעתיד לחלקה בשלמותה, בכפוף להוראות כל דין לרבות כל תב״ע החלה כיום או שתחול בעתיד על החלקה.

בכפוף למימוש זכויות צד ג׳ כמפורט בסעיף 3.1-3.3 לעיל, לצד ב׳ תהיה הזכות הראשונית להגשת תב״ע להוספת שתי יחידות דיור במתחם 2 ואשר הזכויות לבנייתן תיוחסנה תהיינה של צד ב׳ בלבד.

<u>תשלומי חובה</u>

כל בעל מתחם אחראי לתשלום כל המיסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי החובה למיניהם, ממשלתיים ו/או עירוניים ו/או אחרים ככל שיהיו בגין מתחמו בלבד. מבלי לגרוע מכלליות האמור,

מובהר כי בהיטל ההשבחה שיוטל בגין מימוש זכויות בהקלה ו/או מכוח תכנית בתחום מתחם מסוים יישאו בעלי אותו המתחם המממש את אותן זכויות בלבד (בתאימות להיקף הזכויות שיממשו).

בתשלומי חובה כאמור שלא ניתן יהיה לייחס בבירור למתחם מסוים ו/או לפצל בין המתחמים ו/או השטחים הבנויים בהם, יישא כל בעל מתחם באופן הבא:

לגבי תשלומי חובה שיוטלו לפי שטח קרקע – בשיעור כיחס בין שטח הקרקע במתחם שבחזקתו לכלל שטח החלקה.

לגבי תשלומי חובה על שטחים בנויים – בשיעור כיחס בין השטח הבנוי במתחם שבחזקתו לכלל השטח הבנוי בחלקה.

<u>חלוקת התמורה בחוזה המכר</u>

חלוקת התמורה ברכישת מתחמים 2 ו-3 על פי חוזה המכר הוא כדלקמן:

צד ב' ישלם עבור רכישת מתחם 2 סך 1,400,000 ₪ מתוך התמורה הנקובה בסעיף 12 לחוזה המכר.

יחידי צד ג' 1 ו-2 ישלמו עבור רכישת מחצית הזכויות במתחם 3 סך 2,400,000 מתוך התמורה הנקובה בסעיף 12 לחוזה המכר.

יחידי צד ג' 3 ו-4 ישלמו עבור רכישת מחצית הזכויות במתחם 3 סך 2,400,000 ₪ מתוך התמורה הנקובה בסעיף 12 לחוזה המכר.

8.3.2. **<u>הסכם עדכון מיום 18.01.2024 - תוספת להסכם שיתוף מיום 12.05.2022</u>**

בהסכם שנערך בין כנעני יעקב ואסתר (צד א) לבין בני קדושי (צד ב1' ו-ב2') לבין שניר ויפעת מכלוף (צד ג) לבין עידו ושובל מכלוף ורשבסקי (צד ד), נקבע כי צדדים ג' ו-ד' לעדכון זה נקראו ביחד צד ג', אזי בכל מקום בו נרשם בהסכם השיתוף "צד ג'" משמע צדדים ג' ו-ד' להסכם זה בחלקים שווים.

בהסכם השיתוף, זכות השימוש והחזקה הוגדרו למתחמים, אזי בכל מקום בו נרשם בהסכם השיתוף המקורי "מתחם/ים", משמעותו תהיה המגרש/ים הרלוונטיים על פי תוספת זו, היינו מתחם 1 משמעו להלן: מגרש 1, **מתחם 2** משמעו להלן: **"מגרשים 3 ו-4"** ומתחם 3 משמעו להלן: "מגרשים 5 ו-6" ובאין ציון מס' המתחם, אזי הכוונה תהיה לכל המגרשים ביחד ולחוד.

<u>ייחוד הזכויות</u>

המגרש בצד הצפוני-מזרחי של החלקה בשטח של כ-941 מ"ר ובית המגורים הבנוי עליו וכל הנטוע בו, המסומן בתשריט מס' 1 (להלן "מגרש 1") ישויך וייוחד לשימוש וחזקה בלעדיים של צד א'.

המגרש בשטח של כ-228 מ"ר המסומן בתשריט מס' 3 (להלן "מגרש 3") ישויך וייוחד לשימוש וחזקה בלעדיים של צד ב1'.

המגרש בשטח של כ-213 מ"ר המסומן בתשריט מס' 4 (להלן "מגרש 4") ישויך וייוחד לשימוש וחזקה בלעדיים של צד ב2. מובהר בזה כי מגרש 4 כולל: שטח של כ-19.34 מ"ר (בצד המזרחי של מגרש 4) המסומן בתשריט באות D ושטח של כ-22.8 מ"ר (בצד המזרחי של מגרש 4) המסומן בתשריט באות F.

המגרש בצד הדרום-מערבי של החלקה בשטח של כ-262 מ״ר המסומן בתשריט מס׳ 5 (להלן: ״מגרש 5״) ישויך וייוחד לשימוש וחזקה בלעדיים של צד ד׳.

המגרש בצד הדרום-מזרחי של החלקה בשטח של כ-238 מ״ר המסומן בתשריט מס׳ 6 (להלן: ״מגרש 6״) ישויך וייוחד לשימוש וחזקה בלעדיים של צד ג׳. מובהר בזה כי מגרש 6 כולל את השטח המסומן בתשריט באות A (בצד המזרחי של מגרש 6) בשטח של כ-70.92 מ״ר ואת השטח המסומן בתשריט באות C בשטח של כ-19.28 מ״ר.

מובהר בזה כי מגרש 5 ומגרש 6 כוללים את השטח המסומן באות E (בצד הדרומי של מגרשים 5 ו-6) בשטח של כ-3.5 מ״ר.

8.4. **<u>הסכמי מכר</u>**

- הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 06.02.2024 בין בני קדושי לבין **ירון וסיון כץ** ממנו עולה כי המוכר רכש מה״ה יעקב ואסתר כנעני (להלן: ״**כנעני**״) יחד עם ה״ה ורשבסקי עידו, ורשבסקי מכלוף שובל, מכלוף יפעת ומכלוף שניר (להלן: ״**השותפים**״) מחצית מזכויות החכירה בחלקה 90 גוש 10204 (להלן: ״**החלקה**״), קרי 941/1882 חלקים מהזכויות בחלקה המצויה ברחוב המים והגדנ״ע בבנימינה, ובתאריך 18.09.2022 נרשם המוכר כבעל זכות חכירה של 441/941 חלקים מהזכויות בחלקה בתנאי שטר מקורי מס׳ 12097/2004/1 הכל כאמור בנסח רישום המקרקעין.

המוכר התקשר בתאריך 12.05.2022 עם ה״ה כנעני ויתר השותפים בחלקה בהסכם שיתוף וחלוקה על פיו יוחד למוכר המגרש הנמצא בין מתחם 1 לבין מתחם 3 בשטח של 441 מ״ר כמסומן בתשריט הנספח להסכם השיתוף בסימון (90/3) וזוהה כמתחם 2, כאשר חלקו של המוכר כולל בין היתר את השטח המסומן באות D (הנותן זיקת הנאה למגרש שיוחד לשותפים).

ה״ה כנעני השלימו הליך של הקניית בעלות אל מול קרן קיימת לישראל לגבי החלק בחלקה שנמכר למוכר ולשותפים כהגדרתם לעיל, באופן שביחס לזכויות המוכר והשותפים בחלקה נרשמה בפנקסי המקרקעין הערה כי ניתן לבצע העברת זכויות (בדרך של העברה ו/או ירושה) ללא הגבלה ו/או צורך בהסכמת רשות מקרקעי ישראל, וכי זכות החכירה הינה עד 31.12.9999.

ובתאריך 29.01.2024 אישרה הוועדה המרחבית ליישובי הברון על הפקדת תכנית מפורטת מס׳ 353-1188820, שיזמו בעלי הזכויות בחלקה.

הממכר על פי הסכם זה מהווה מגרש זמני (3) בשטח של כ-228 מ״ר, על פי תשריט חלוקה הנספח לתוספת שנחתמה בין בעלי הזכויות בחלקה להסכם השיתוף מיום 22.05.2022, המאפשר בניית יחידה בבית דו-משפחתי בקו אפס עם המגרש המסומן במספר זמני (4) בתשריט החלוקה, אשר נותר בבעלותו של המוכר.

התמורה בסך 2,400,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

- בהתאם להסכם מכר מיום 30.05.2024 בין בני קדושי לבין מישר **מיזל ואברהם אביחי גרונסייד**, נמכר מגרש מספר זמני (4) בשטח של כ-213 מ״ר, על פי תשריט חלוקה הנספח לתוספת שנחתמה בין בעלי הזכויות בחלקה להסכם השיתוף מיום 22.05.2022, המאפשר בניית יחידה בבית דו משפחתי בקו אפס עם המגרש המסומן במספר זמני (3) בתשריט החלוקה, אשר נותר בבעלותו של המוכר.

ובתאריך 31.03.2024 אישרה הוועדה המרחבית יישובי הברון הפקדת תכנית מפורטת מס' 353-1188820, שיזמו בעלי הזכויות בחלקה, המאפשרת חלוקת החלקה לשני מגרשים (פרצלציה) תוך מיצוי הזכויות בחלקה.

התמורה בסך 2,300,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 353-1188820 ומימוש בהיתר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
353-1188820	מגרש 3 – 418,974 ₪ מגרש 4 – 426,310 ₪	מגרש 3 – 1,087,098 ₪ מגרש 4 – 1,106,532 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורם ההשבחה – תכנית 353-1188820.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
המתודולוגיה לחישוב ההשבחה	היחידה הבסיסית לחישוב ההשבחה חייבת להיות מגרש ולא חלק ממגרש ולכן ההשבחה נערכה למגרש 2 בשלמות	היחידה הבסיסית לחישוב ההשבחה הוא החלק המיוחס למבקשים במגרש 2, בהתאם להסכם השיתוף.
המועד הקובע	06.08.2024	06.12.2024
הפחתה בגין מורכבות בניה	4%	לא הובא בחשבון
צפיפות	10%	לא הובא בחשבון
שווי מ"ר מבונה	מצב קודם – 11,200 ₪ מצב חדש – 10,080 ₪	10,000 ₪ בשני מצבי התכנון

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>**

לטענת שמאי המבקש, תכליתו של החיוב בהיטל השבחה היא הגשמת עיקרון הצדק החלוקתי, במובן זה שמי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה המקומית שבקרבה הוא יושב. לפיכך, לפני שנים רבות אומצה על ידי בתי המשפט הפרשנות הפיסקאלית בסוגיות היטלי ההשבחה.

בהחלטת ועדת ערר **בערר מס' 86112/09 קולנוע אילת בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אילת** (להלן: **"קולנוע אילת"**), בראשות עו"ד גלעד הס, אשר נסוב אודות השאלה האם המונח "מקרקעין" מחייב חיוב בהיטל השבחה בגין מגרש מכוח תכנית (או לחלופין בגין יחידת רישום בלשכת רישום המקרקעין), או שמא, מונח זה מאפשר גם חיוב בהיטל השבחה של יחידות מקרקעין אחרות, למשל, שני מגרשים מכוח תכנית כ-"חטיבה אחת". וכך נקבע:

> "אנו סבורים, כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית (או במקרים מסוימים שאינם רלוונטים לענייננו – יחידת רישום), הדבר נובע מלשון החוק, מהרמוניה חקיקתית ומשיקולי תכלית ומדיניות.
>
> ...
>
> "פירוש זה קובע, כי כשאנו עוסקים ברישוי, וכשאנו עוסקים בתביעה לפי סעיף 197 וכן כשאנו עוסקים בקביעת היטל השבחה, בכל המקרים הללו, חובה עלינו לעסוק במגרשים שלמים ובודדים ולא בתצרף של מגרשים או חלקי מגרשים ויחידות."

לאור האמור, שמאי המבקש טוען כי הפרשנות הראויה של המונח "מקרקעין" הינו מגרש בניה על פי תכנית או חלקה/תת חלקה הרשומה בפנקס המקרקעין.

היתר הבניה בחזית המגרש ניתן בחודש ספטמבר 2024 לאחר כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה. בהסתכלות על השבחה החלה על המגרש בשלמות, צריך להיות ברור כי ההשבחה על אותו מגרש צריכה להיות זהה ללא קשר עם זהות בעלי הזכויות בקרקע.

לטענתו, חישוב היטל השבחה על חלק ממגרש משמעותו במקרה זה עיוות כלפי מעלה של היטל ההשבחה ופגיעה בעיקרון הצדק החלוקתי.

עיוות זה אף מקבל יתר חשיבות וזאת כי ברור מכלל ההתנהלות כי הפעולות של הרכישה/מכירה/ הסכם שיתוף ובקשה להיתר בניה נעשו כולן על רקע הכנה ואישור של התכנית המשביחה.

לעמדתו, ברור כי אם יזם התכנית היה רוכש לבדו את הקרקע (מגרש 2) ומאשר את התכנית המתירה הקמה של 4 יח׳ דיור ורק אז מוכר את החלקים לצדדים שלישיים, היטל ההשבחה היה מחושב לגמרי שונה אפילו על ידי שמאי המשיבה. פער זה אסור שיהיה ולדעתי מקורו בשגיאה.

למעשה, לא רק ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם אקו׳ גבוה יותר במצב הקודם בשל צפיפות נמוכה, הרי שהוא ״קנס״ את יתרת זכויות הבניה תחת תובנה כי לא ניתן היה לנצל אותן.

לאור זאת, שמאי המבקש מחשב ראשית את ההשבחה החלה על מלוא הזכויות במגרש 2 בשלמות, מפחית את ההשבחה שמקורה בזכויות בניה בלתי מנוצלות בחלק המערבי/חזית המגרש (להלן: ״**מגרשים 6+5**״) ומהתוצאה המתקבלת מחלק את ההשבחה בין המבקשים בהתאם לחלקם המתקבל מסך ההשבחה שחושבה בשומת המשיבה וגוזר על פי ״נוסחת זעירא״ את ההשבחה החלה מכוח מימוש הזכויות הנוכחי בשיעור שקבע שמאי המשיבה.

<u>התייחסות שמאי המבקש לטענות שמאי המשיבה במסגרת הדיון:</u>

- אין מחלוקת על עצם חלוקת הזכויות בין קדושי לקונים בתוך המגרש התכנוני והרי זה מגובה בהסכם שיתוף חתום ובחתימת קדושי על הבקשה להיתר שהוגשה למגרשים 6+5. (מכלוף וורשבסקי). לטענת שמאי המבקש, על אף שכלל הזכויות לא שייכות לכלל הבעלים המחזיקים במגרש 2, הדרך הנדונה והצודקת לחישוב ההשבחה היא בהתעלם מהסכמים החיצוניים לתכנית המשביחה, כגון הסכם השיתוף שנחתם מול ורשבסקי ומכלוף. לטענתו, הקניין יכול להשפיע על חלוקת ההיטל אבל אסור שישפיע על ההשבחה הכוללת ולכן יש לחשב את ההשבחה על המגרש בשלמות ששטחו 941 מ״ר. לטענתו, הסכם השיתוף נעשה על רקע התכנית החדשה ולכן לא נכון שהוא ישפיע על ההשבחה.
- ביחס למקדם השווי 0.8 שנקט שמאי המשיבה ליתרת הזכויות במגרש במצב קודם, טוען כי בשומת הועדה ניתן לחלק מהזכויות מקדם שווי נמוך כי לא ניתן לממש אותם אולם שמאי המשיבה מתייחס למשהו חיצוני לתב״ע וזה מסכת של הסכמים שלא רלבנטיים להשבחה.
- שמאי המבקש מבהיר כי ההיתר למגרשים 6+5 התקבל ביום 30.09.2024. כלומר בעת כניסת התכנית לתוקף היה מדובר על קרקע ריקה ללא היתר וזה שומט מהבסיס את טענתו השגויה של שמאי המשיבה כי המצב הקודם צריך להיות מחושב לפי היתר. כל התכנון מהתחלה ועד הסוף נעשה בראיה של תב״ע עתידית.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר שהוגשה על הבקשה להיתר במגרשים 6+5, אושרה פרצלציה בחלקה שאינה נרשמה. לטענתו, הפרצלציה אינה קשורה לתב״ע הנדונה ויכלה להתאשר גם קודם, כך שאין לה משמעות וניתן היה להקים במגרש 2 יח״ד עוד קודם לאישורה של התב״ע. לערר אין רלוונטיות משום שהועדה טענה שכביכול גוזלים לקדושי יח״ד והרי הוא חתם על הסכם שיתוף שהוא מקנה את היחידות והזכויות הראשונות, את הזכות לבנות את 2 היחידות בתב״ע הקיימת לורשבסקי ומכלוף.
- לטענתו, קדושי, ורשבסקי ומכלוף רכשו יחד את מחצית החלקה מכנעני. מחיר הקרקע שורשבסקי ומכלוף שילמו היה גבוה כי קדושי התחשב בכך שיש שירותי בניה. הם קנו מחצית

עם זכויות ל- 2 יח״ד לפי התב״ע הקודמת. חלוקת הסכומים ביניהם לאו דווקא מהווה את החלוקה שתואמת ערכי שוק מקובלים וזאת משום שהאופציה ניתנה לקדושי והוא ידע לחלק את זה קצת שונה. נעשו 2 חוזים ע״י כך שהוא הקטין את העלות שלו בקרקע, כך שבדומה לעמדת שמאי המשיבה, העסקה שלהם שנערכה בשנת 2022 אינה משקפת ערכי שוק.

- ביחס לטענת שמאי המשיבה כי ככל ומחושבת ההשבחה בהתאם לעמדת שמאי המבקש יש לערוך קיזוז בהיטל ההשבחה, טען שמאי המבקש כי אין קיזוז של ההיטל כשעורכים את ההשבחה על המגרש התכנוני בשלמות. על פי הפסיקה את אותה השבחה יש לחלק לכל אחת מיחידות הדיור על פי זכויותיהם בקרקע. דהיינו לחזיתיות מעט ולעורפיות רוב המכריע כפי שערך בשומתו.
- ניתן אף לראות זאת בשומת המכר שנערכה במחצית השניה של החלקה, שם לטענת שמאי המשיבה ההיטל עומד על כ-1.4 מ׳ ₪ עבור כלל מחצית החלקה ואילו במחצית הנדונה ההיטל עומד על כ-1.7 מ׳ ₪ עבור חלק מהזכויות. לטענתו, לא יכול להיות שבאותה חלקה שני חצאי ההשבחה שונים מאחר ומישהו החליט בראיה של אותה תכנית לחלק את הזכויות קודם לכן.

13.2. **<u>המועד הקובע</u>**

לטענת שמאי המבקש, המועד הקובע הוא כניסתה לתוקף של התכנית. התכנית אושרה במאי 2024 ופורסמה למתן תוקף 22.7.2024 ולכן המועד הקובע הוא 6.8.2024 ולא כפי שנרשם בשומת המשיבה.

13.3. **<u>מורכבות בניה</u>**

שמאי המבקש טוען כי יש לתת את הדעת כי במגרש התכנוני, במצב התכנוני הקודם, מדובר על זכות לשני בתים מרווחים המותאמים לשוק פרטי שאינם זקוקים להסכמים מורכבים יותר של תיאום הבניה והפיתוח. במצב התכנוני החדש, מדובר על ארבע יח׳ דיור בבינוי צפוף יותר כאשר במיוחד במקרה זה, צורת המגרש מכתיבה תיאום מוקפד בזמן הבניה, פיתוח וסידור הגישה והחניה. לעמדתו, במצב התכנוני החדש מדובר על ׳שוק מעורב׳ וזהות הקונים (של הקרקע בשלמות במצב החדש) יהיו ברובם עוסקים גם אם יבחרו לעשות זאת בכובע פרטי.

למרות האמור לעיל, ולאור זהות הקונה הראשון, שהוא זה שארגן בפועל את הקמת הפרויקט, הביא בחשבון כאילו מדובר בשוק פרטי (כולל מע״מ) אך בשל צורת המגרש הרי שנדרשת מעורבות של יזם/מארגן/בונה ולכן ניתנה התאמה בשיעור 4%.

בתגובה לעמדת שמאי המשיבה, טען שמאי המבקש כי נותחו ע״י שמאי המשיבה מספר עסקאות במגרשים בשכונת הדרים, בגוש 10161, שם יש מגרשים גדולים עם בניה של 8 יח״ד ושל 4 יח״ד. קרי מורכבות בניה. לטענתו, שמאי המשיבה רצה להראות שגם בחלקות שיש מורכבות בניה המחירים כפי שהם. אלא שבחלקות אלו במרבית המקרים ישנם יזמים או בעלים שהחזיקו את כלל החלקה כאשר הם מכרו את הזכויות בקרקע לאחר הסכם שתוף, הסדרים לפיתוח והתקשרות עם קבלן חיצוני, כך שמבלי שאנו מודעים קשה לנתח עסקאות אלה.

שמאי המבקש מוסיף כי דווקא העסקה שציין שמאי המשיבה בגו״ח 10215/450, הכוללת זכויות ל-8 יח״ד ונמכרה בשלמות מעידה על הפערים בשווי בגין אותה מורכבות. לעמדתו, העסקה נותחה

ע"י שמאי המשיבה ללא התייחסות למרתפים, בעוד בשקלול שווי המרתפים ניתן לראות שהשווי נמוך יותר המשקף את המורכבות.

13.4. **<u>צפיפות</u>**

לטענת שמאי המבקש, כאשר עוברים ממצב של בניה מרווחת לבינוי צפוף, סביר שיהיו הבדלי שווי. עיקרון הרווחה הוא אחד העקרונות החשובים ורווחה שווה כסף. לפיכך הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% במצב התכנוני החדש.

כתימוכין לעמדתו, שמאי המבקש מפנה להחלטתה של השמאית המכריעה אורית גלן בגוש 10215 חלקות 775+774 שם קיימות קביעות חד משמעיות של הפערים בשווי בשל צפיפות או מורכבות בניה. שמאי המבקש מבהיר כי על השומה הוגש ערר ע"י הועדה על נושאים שמאיים.

בנוסף מפנה להחלטתו של השמאי המכריע דוד בריל, עליו מבוסס השווי למ"ר מבונה במצב קודם, כפי שיפורט להלן בסע"ק 13.5, בה השמאי המכריע ניתח בגו"ח 11221/62 את ההבדלי השווי בין צפוף למרווח וקבע פער של 20%. על החלטתו הוגש ערר והגיעו לפשרה על הבדלי השווי בשיעור 10%. שמאי המבקש מבהיר כי הערר הוגש על עניין אחר בשומה המכרעת ולכן הגיעו לפשרה. בפשרה רואים תמונה בכללותה ולכן הוא מביע התנגדות לבוא ולהניח כי הסכמה לפשרה משמעותה שמי מהצדדים הסכים לכל מה שוועדת הערר הציעה כחלקים אלא יש לראות את התמונה השלמה של הפשרה ולכן לא צריך לראות בפשרה כקובעת את המקדם. בכל מקרה, לאור הפער הקיים הביא בחשבון פער של 10% בין מצבי התכנון.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי ערכי השווי בשומה המכרעת של דוד בריל בצפיפות של 2 יח"ד/ד' זהה לשווי בצפיפות של 4 יח"ד/ד' בהתאם לעסקות מכר שבחן, טען שמאי המבקש כי השמאי המכריע התבסס על 3 עסקות מכר כאשר אחת מהן, הנמוכה ביותר, נערכה בשנת 2022. כך שבנטרול אותה עסקה מתקבל ערך בדומה ל-11,200 ₪/מ"ר מבונה שקבע. בכל מקרה, לטענתו, מדובר על פערים זניחים.

13.5. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה במצב התכנוני הקודם נקבע בשומת המבקש בסך 11,200 ₪ ובמצב התכנוני החדש בסך 10,080 ₪[7] ולאחר התאמה למורכבות בניה בסך 9,677 ₪[8], בהתבסס על עסקות מכר במגרשים בבינוי דו משפחתי המגלמים צפיפות של כ-4 יח"ד/דונם והחלטת שמאי מכריע, כדלהלן:

[7] 11,200 ₪ X 0.9 הפחתה לצפיפות.
[8] 10,080 ₪ X 0.96 התאמה למורכבות בניה/צורה במגרש.

עסקות מכר משכונת הדרים:

תאריך	גו"ח	מיקום	מס' יחידות בחלקה	שטח מגרש נטו	שטח מגרש ברוטו	מחיר מכירה	שטח אקו'[9]	שווי מ"ר מבונה מתואם
07/05/2024	10161/85	שכונת הדרים - בנימינה	3	250	250	₪ 2,550,000	224.8	₪ 11,346
09/04/2024	10161/78		9	220	253	₪ 2,300,000	222.8	₪ 10,323
24/04/2023	10161/54		8	217	250	₪ 2,130,000	220.6	₪ 9,654
24/07/2023	10161/54		8	217	250	₪ 2,130,000	220.6	₪ 9,654
04/07/2023	10161/75		8	217	250	₪ 2,300,000	220.6	₪ 10,425
22/06/2023	10161/43		8	217	250	₪ 2,300,000	220.6	₪ 10,425
21/06/2023	10161/46		9	222	255	₪ 2,400,000	224.3	₪ 10,702
03/04/2023	10161/74		8	217	250	₪ 2,150,000	220.6	₪ 9,745

שמאי המבקש מבהיר כי מדובר במגרשים בשכונה חדשה בשלבי הקמה מתקדמים (מאוכלסת בחלקה) בצידה הדר'-מע' של בנימינה. מרבית העסקאות למעט אחת הינן עבור מגרשים כחלק ממבנן/ קומפלקס הכולל דרכי מעבר משותפות.

משטח המגרש ברוטו הופחתו 33 מ"ר בגין הפרשה ממוצעת לדרך מעבר.

אחוזי בנייה גבוהים של 60% עבור שטח עיקרי + 35 מ"ר ש"ש ליח"ד + 50 מ"ר מרתף ליח"ד, ללא ניוד הזכויות ובתכסית של 50%.

המחיר כולל גם פיתוח עבור מרכיב הבנוי ששולם במסגרת הסכם הפיתוח.

בחלק ניכר מהחלקות (הגדולות) פועלים יזמים כך שבמקביל למכירת הקרקע נחתמים הסכמי בניה ולאור זאת יש הטיה במחיר בשל שיקולי מס.

החלטת שמאי מכריע

בשומה מכרעת מיום 09.11.2023 בגו"ח 11321/62 קבע השמאי המכריע דוד בריל את יחס השווי למ"ר אקו' במגורים א' וב' (2 יח' לדונם לעומת 4 יח' לדונם) בזכרון יעקב כמפורט להלן:

שווי מ"ר אקו' מגורים א' -11,200 ₪.

שווי קרקע מגורים ב' 60% - 8,960 ₪.

במסגרת ערר שהגישה הועדה המקומית נתקבלה בהסכמה הצעת ועדת הערר לשנות את מקדם השווי בין מגורים א' ל-ב' ל-90% קרי הפחתה של 10% בלבד.

שמאי המבקש מציין כי באותה חלקה לא הייתה מורכבות לבניה הואיל ומדובר היה בחלקה פינתית שכל היחידות פונות לחזית (הנישום בחר לנצל רק יח' דיור אחת בשטח גדול ורק מסיבה זו הוגש הערר).

בעידן של הגדלת הצפיפות, הרי בכל חלקה/מגרש יכול להיות פוטנציאל ציפוף שיש צורך לנתחו. עם זאת, ניתוח הפרשי השווי בזכרון יעקב הביא בחשבון רכישות של מגרשים בהם לאחר הקניה

[9] בחישוב השטח האקו' הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי (60%) – 1, ממ"ד (12 מ"ר) – 1, יתרת ש"ש (23 מ"ר) – 0.5, מרתף (50 מ"ר) – 0.4, חצר – 0.25.

ביקשו לממש רק את הזכויות הקיימות/מגורים א' ולא פעלו לאישור תב"ע חדשה שתצופף את הבניה.

לאור האמור, שמאי המבקש מסיק כי לא צריכה להיות מחלוקת כי בינוי דו משפחתי במגרשים גדולים יותר המאפשרים רווחה עדיפה, מביא לתוצאה גבוהה יותר בשווי מ"ר אקו'.

<u>עסקת מכר של המחצית השנייה של החלקה הנדונה:</u>

ביום 31.12.2025 נמכר המחצית השניה של חלקה 90 (מגרש 1) במחיר שכלל גם את מרכיב היטל ההשבחה למימוש מלא על התב"ע מושא השומה. על החלקה קיים בית גדול בעל תרומה למצב התכנוני הקודם כך שהיטל ההשבחה על מגרש זה צריך להיות קטן יותר מאשר במגרש הנדון. התמורה תעודכן ככל שהיטל ההשבחה יעלה או ירד. הקונים בעסקה הם ממייסדי חברת וויז שרכשו בחודש 07.2024 חלק מהחלקה הצמודה מדרום, מס' 38, בשטח 1,452 מ"ר, כך שמדובר בקונה מיוחד לא רק מבחינת המעמד הכלכלי אלא במיוחד בשל העובדה כי רכישה זו משלימה בעבורם רצף קרקעי.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה קבע שווי קרקע ליח' דיור במצב החדש לפי 2,160,000 ₪ כך שמתקבל כי שווי המגרש בשלמות במצב החדש הינו 8,640,000 ₪ בהנחה כי כלל המגרשים שווים בערכם.

<u>התייחסות לעסקאות בשומת המשיבה:</u>

- עסקה בגו"ח 10215/450 מיום 17.07.2024 - החלקה כלולה בתכנית ש/במ/522 ומעבר לכלל זכויות הבניה המפורטות בשומת המשיבה ניתן להקים גם מרתפים בתכסית קומת הקרקע. שטח המרתפים המותר הינו כ-70 מ"ר ליח' דיור, המשקף תוספת של 25 מ"ר אקו' ליח"ד[10] ו-200 מ"ר אקו' לחלקה בשלמות. מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,314 ₪, המשקף התאמה לגודל/מורכבות/מעורבות של מארגן. ביחס לטענת שמאי המשיבה כי העסקה נותחה בהתאם לבקשה להיתר, טען שמאי המבקש כי במועד רכישת הקרקע התב"ע מאפשרת מרתף. ככל וניתן משקל למרתף לכלל עסקות ההשוואה כך משקל זה צריך לבוא בחשבון בעסקה זו.
- עסקה בגו"ח 10207/155 מיום 03.07.2024 – מדובר במגרש נוח לניצול על ידי פרטיים ובמיקום מבוקש יותר בחלק המזרחי של בנימינה. לאור זאת ניתן להבין כי נתוני המכירה בגוש 10161, שכונת הדרים, מוטים כלפי מעלה (חלקן עסקאות משולבות חוזי קבלנות ו/או הסכמי שיתוף חתומים).

13.6. **<u>מימוש חלקי</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה ביחס למימוש החלקי בכל אחת מיחידות המימוש כדלהלן:

מגרש מס' 4 (משפ' כץ) – 78.1%.

מגרש מס' 3 (גרונסייד ומיזל) – 78.4%.

[10] 50 מ"ר X 0.4 + 70 מ"ר X 0.25 (שוליות).

13.7. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב תכנוני קודם				
שטח המגרש (מ״ר)				941
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי	36%	338.76	1	339
עיקרי נויד ממגרש צפוני		30	1	30
ממ״ד	2	24	1	24
מבנה עזר	5%	47.05	0.5	24
שטחי שירות		76	0.4	30
חצר		683.095	0.25	<u>171</u>
סה״כ				**617**
וללא ממ״ד				593
שווי הזכויות ׳שוק פרטי׳ במצב הקודם			₪ 11,200	₪ 6,915,538
מצב תכנוני חדש				
שטח המגרש (מ״ר)				941
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי		640	1	640
ממ״ד	4	48	1	48
שרות ללא ממ״ד		152	0.5	76
חצר		521	0.25	<u>130</u>
סה״כ				**894**
וללא ממ״ד				846
שווי הזכויות כולל מע״מ במצב החדש			₪ 9,677	₪ 8,653,478
השבחה למימוש מלא למגרש 2 בשלמות				**₪ 1,737,940**

חלוקת ההשבחה בין היחידות השונות וחישוב מימוש חלקי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי מותר	320		
שטח עיקרי מנוצל בהיתר	262.46		
יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לשטח עיקרי	57.54	1	57.54
שרות מותר ללא ממ"ד	76		
שטח שרות מנוצל	29.01		
יתרת שטח שרות לניצול ללא ממ"ד	46.99	0.5	23.495
השתנות שטח החצר	52.265	0.25	-13.06625
סה"כ שטח אקו' לניצול בעתיד יחידות 3+4			67.96875
סה"כ השבחה ליחידות 3+4 בהתעלם מהטיימינג של היתר הבניה			₪ 657,720
ההשבחה למימוש מלא המיוחסת ליחידות 1+2 [11]			₪ **1,080,220**
השבחה למימוש מלא משפחת כץ		[12]49.66%	₪ 536,458
היטל השבחה למימוש מלא ללא ממ"ד			₪ 268,229
היטל השבחה למימוש חלקי לפי נוסחת זעירא (ר' שומת המשיבה)		**78.10%**	₪ **209,487**
השבחה למימוש מלא מייזל מישר גרונסייד אברהם אביחי		50.34%	₪ 543,762
היטל השבחה למימוש מלא ללא ממ"ד			₪ 271,881
היטל השבחה למימוש חלקי לפי נסוחת זעירא (ר' שומת המשיבה)		**78.40%**	₪ **213,155**

במהלך הדיון שהתנהל בפני, הבהיר שמאי המבקש כי חלה טעות בתחשיבו הן ביחס לשטחי הממ"ד והן בחלוקת הזכויות בין יחידות 1-4. להלן תחשיב מתוקן:

השבחה למימוש מלא ללא ממ"דים		₪ 1,542,254
חלק יתרת המימוש של יח' 3+4 באחוזים משטח אקו' מצב חדש		8.0%
ולכן השבחה ליח' 3+4		₪ 123,870
וליח' 1+2		₪ 1,418,384
השבחה למימוש מלא משפחת כץ	49.66%	₪ 704,397
היטל השבחה למימוש מלא ללא ממ"ד		₪ 352,198
היטל השבחה למימוש חלקי לפי נוסחת זעירא (ר' שומת המשיבה)	**78.10%**	₪ **275,067**
השבחה למימוש מלא מייזל מישר גרונסייד אברהם אביחי	50.34%	₪ 713,987
היטל השבחה למימוש מלא ללא ממ"ד		₪ 356,994
היטל השבחה למימוש חלקי לפי נוסחת זעירא (ר' שומת המשיבה)	**78.40%**	₪ **279,883**

[11] הערת הח"מ – בהתאם לנספח התכנית 353-1188820 היחידות מושא השומה מסומנות כיחידות 3+4.

[12]

שם	השבחה לפי שומת המשיבה	חלק יחסי
כץ	₪1,392,078	49.66%
מייזל מישר	₪1,411,032	50.34%
סה"כ	₪2,803,110	100.00%

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1. **<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה מחשב את סיכום זכויות הבניה למגרש בשטח של 941 מ״ר בשלמות במצב הקודם לתכנית 353-1188820, בהתאם להחלטת ועדת ערר במגרש שבנדון, הסכם השיתוף והיתר הבניה מס׳ 20230638 מיום 30.09.2024, כדלהלן:

שטח מגרש		941
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**
עיקרי בהיתר בניה 20230638	36%	270
יתרת זכויות בניה		69
זכויות בניה עיקריות שנוידו בהסכם השיתוף ממגרש צפוני		30
ממ״ד		24
מבנה עזר	5%	47
ש״ש - חניות ומחסנים		46
קירוי		30

ביחס לטענת שמאי המבקש כי זכויות הבניה במצב הקודם שייכות לכלל בעלי הזכויות במגרש מס׳ 2, טען שמאי המשיבה כי סוגיה זו הוכרעה במסגרת ערר 1515-02-24, אשר נדון בפני ועדת הערר, והחלטה ניתנה ביום 10.06.2024, בה נקבע כי לאחר דיון ענייני זכויות הבניה של 2 היחידות הקיימות שייכות למש׳ ורשבסקי ומכלוף ובהתאם לכך הוצא היתר הבניה.

כל שלבעלי הזכויות האחרים הייתה טענה בדבר שגגה שנפלה בהחלטת ועדת הערר, היה עליהם להעלותה בפני הוועדה עצמה במסגרת הליך מתאים.

לאור האמור, היתר הבניה הונפק בהתאם להחלטת ועדת הערר ולהסכמות שנקבעו במסגרתה, ועל כן גם היטל ההשבחה נבחן ונקבע בהתאם להכרעה זו, אשר ייחדה את זכויות הבניה ליחידות 1 ו-2 שבבעלות משפחות מכלוף וורשבסקי.

שמאי המשיבה מוסיף כי טענת שמאי המבקש להטיל את היטל ההשבחה בניגוד להחלטת ועדת הערר ובאופן המנוגד לעקרונות שנקבעו בה. אמנם, סעיף 14 ו[13] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מאפשר בחינה של זהות החייבים בהיטל, אך לנוכח ההכרעה המפורשת של ועדת הערר בנוגע לזכויות, ככל שיש למי מהצדדים השגה, הדרך הראויה היא לפנות שוב לוועדה אשר הכריעה בסוגיה.

<u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש במסגרת הדיון:</u>

- במהלך הדיון שהתנהל בפני טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקש אוחז את החבל בשתי הקצוות, מחד טוען שזכויות הבניה לא שייכות למושא השומה ומאידך בחישוב ההשבחה מייחס להם את הזכויות, למרות שהסכמי השיתוף הגדירו את הזכויות והחלוקה הקניינית.

[13] הערת החי״מ- כנראה שטעה בסעיף לחוק הרלבנטי.

- ככל שיוחלט לעשות תחשיב בהתאם לשומת המבקש, יש לערוך קיזוז של היטל השבחה בין השותפים למגרש המערבי. אך זה מנוגד לתוספת השלישית המחייבת לאמוד את ההשבחה בהתאם למימוש ובהתאם לשותפים בהתאם לסעיף 11 (א) לחוק.

14.2. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע בשומת המשיבה נקבע ליום 06.12.2024 ולא נתנה התייחסות לטענת שמאי המבקש לעניין המועד הקובע.

14.3. **<u>מורכבות בניה</u>**

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי שווי המצב החדש הוא שוק של עוסקים ולכן יש להביא בחשבון הפחתה וכן צורת הבינוי מצריכה הפחתה בערכי השווי, טען שמאי המשיבה כי בבנימינה קיימת מגמת ציפוף שבאה לידי ביטוי באישור תב"עות בהתאם לציפוף שנקבע בתכנית הכוללנית.

ביחס לטענת הפחתת רכיב המע"מ, טען שמאי המשיבה כי טענה זו מנוגדת לכל העסקאות בבנימינה והסביבה שעברו ציפוף ו/או הצורך בבניה של שטחים ציבוריים משותפים, בשל החובה לבניית שטחים משותפים בחלקות הגדולות במתחם הדרים (תב"ע ש/643). כך, שבעסקאות ההשוואה המובאות, כלל העסקאות נערכו בין גורמים פרטיים אשר מתארגנים יחדיו ובונים את השטחים המשותפים במשותף, בהתאם לנוהג המקובל במרחב התכנון של בנימינה-גבעת עדה.

שמאי המשיבה מבהיר כי כלל העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש וכלל העסקאות ברחבי בנימינה-גבעת עדה הם בין פרטיים לפרטיים, גם כאשר מדובר בחלקות גדולות מעל שטחים של 2 דונם[14].

לטענתו, הטענה כי מדובר בשוק של עוסקים אינה עומדת בהתאם לתקן 11 שקובע כי יחידת דיור בבניה צמודת קרקע משתייכת לשוק הפרטי, וכן מנוגדת לפסיקה בעניין[15].

14.4. **<u>צפיפות</u>**

ביחס להפחתה לצפיפות בערכי השווי שנקט שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי שווי המצב הקודם בשומתו נקבע בהתאם להיתר הבניה שאושר ביום 30.09.2024 שם אושר בניה של מבנה דו משפחתי עם חצר פנויה בשטח מגרש של 441 מ"ר.

לחילופין, יש לבחון את השווי בהתאם להסכם השיתוף שם נקבע כי למשפחת מכלוף וורשבסקי מוצמדות 2 יח"ד עם זכויות הבניה ולשותף חצר פנויה ללא זכויות בניה ליח"ד.

שמאי המשיבה מבהיר כי שמאי המבקש קובע את שווי המצב החדש תוך הפחתה של 10%, וזאת ללא התייחסות להיתר הבניה, שלפיו כבר נבנה בית מגורים (חלק מדו-משפחתי). מאחר שהבניה

[14] עסקה בגו"ח 10215/321 – בעלים פרטיים יזמו תב"ע לשינו יעוד ל-3 יח"ד בשטח מגרש של 400 מ"ר. עסקה בגו"ח 10130/167 – בעלים פרטיים יזמו תב"ע לשינוי להסדרה ותוספת זכויות ל-8 יח"ד בשטח מגרשים של כ-3,500 ₪. עסקה בגו"ח 10215/450 – בעלים פרטיים, חלקה בשטח 1,660 מ"ר עם זכויות בניה ל-8 יח"ד. עסקה בגו"ח 10161/54 – בעלים פרטיים, חלקה בשטח 2,005 מ"ר, נדרש פיתוח של שטחים משותפים ותיאום בין הבעלים השונים. עסקה בגו"ח 11319/105 – בעלים פרטיים. עסקה בגו"ח 11318/142 – בעלים פרטיים, אושרה תב"ע נקודתית 353-0548511 לבניית 5 יח"ד ב-2 מבנים, שטח החלקה 1,303 מ"ר.

[15] בעניין זה מפה לבע"א 7084-13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, דנ"א 3768/98 קרית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בר"מ 1621/18 טטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

בוצעה בהתאם להיתר, המצב התכנוני המאושר כבר שיקף את מצב הבינוי בפועל ולכן אין הצדקה נוספת בגין "מצב חדש". למעשה, היתר הבניה עצמו משקף את שווי המצב החדש, כנגזרת ממצב הבינוי הקיים בפועל ולא ניתן להתייחס למצב זה כאילו מדובר באפשרות תיאורטית עתידית בלבד.

לטענתו, שווי הקרקע נגזר מאפשרות המימוש והרי אין מחלוקת שהסכם השיתוף שנחתם טרם אישור התב"ע וההיתר ניתן בסמוך לאישור התב"ע משקף את תכנית ההעמדה במצב חדש. כך שבמצב הקודם יש היתר בניה ל- 2 יח"ד עם חצר פנויה והסכם השיתוף משקף מימוש של 4 יח"ד לדונם.

כך שבמצב הקודם השווי בשומת המשיבה משקף 4 יח"ד לדונם התואם להסכם השיתוף, היתר הבניה והחלטת ועדת הערר שניתנה טרם אישור התכנית המשביחה.

שמאי המשיבה מוסיף כי בהתאם להחלטת השמאי המכריע דוד בריל, שווי קרקע בצפיפות של 2 יח"ד/ד' זהה לשווי שקבע בהתאם לעסקות השוואה בצפיפות של 4 יח"ד/ד', המגלמות חלקות גדולות בבניה משותפת וכוללות הסכמי שיתוף, בדומה למושא השומה.

לטענתו, בבנימינה קיים צורך של דירות קטנות, ניתן לראות זאת גם בבניה רוויה עם חניה ת"ק, כאשר השווי מגיע ל- 11 א' ₪/מ"ר מבונה כמו בצמודי קרקע ולכן יש ענין של שוליות.

עוד הוא מוסיף כי בפועל, שמאי המבקש קובע את שווי המצב החדש בחלקה בסך 8,653,478 ₪ כאשר בשומתו משתקף שווי מצב חדש של 8,623,920 ₪.

14.5. **<u>הבהרות לשטחים ומקדמי שווי בתחשיב</u>**

שמאי המשיבה טוען כי במצב קודם, בהתחשב בתכנון הסטטוטורי, הביא בחשבון שטחי שירות עבור 2 יח"ד בלבד.

ביחס לשטחי המרתפים טען כי הוועדה נהגה לאורך השנים לראות את זכויות הבניה למרתפים כחלק משטחי הבניה המותרים, ולכן זכויות אלו לא הובאו בחשבון.

ביחס לשטח החצר, טען כי לפי הגרמושקה החצר 123 מ"ר אבל כאשר יממשו את יתרת הזכויות שיש לפי התכנית החדשה, יש פחות חצר ולכן יתכן וטעה בתחשיב עת הוסיף 34 מ"ר לחצר ולא הפחית.

ביחס למקדם 0.8 ליתרת זכויות הבניה במצב קודם, טען כי קיימות זכויות בניה שאינן צמודות ליח"ד, הן זכויות מרחפות. קיימת האפשרות למכור אותן לשכן או לנייד לחלק הצפוני בחלקה, הכרוך בתב"ע ולכן אינן שוות כמו מ"ר ראשוני.

ביחס לשאלתי האם זכויות אלו ניתנות לניצול באישור הקלה לתוספת יח"ד במסגרת שב"ס, טען שמאי המשיבה כי קיימת אפשרות שכזו אולם לא נכון להביא פוטנציאל במצב קודם.

14.6. שווי מ"ר מבונה

שווי מ"ר מבונה נקבע בשומת המשיבה בסך 10,000 בהתבסס על עסקות מכר, כדלהלן:

עסקות מכר באזור מגורים א':

תאריך	גו"ח	אזור מגורים	שטח	תמורה	זכויות בניה - עיקרי	ש"ש	חצר	מר"א	שווי מ"ר אקו'
07/03/2022	10215/321	א	450	₪ 2,800,000	36%	8.40%	329	273	₪ 10,251
17/08/2022	10204/94	א	462	₪ 2,800,000	36%	8.40%	337	280	₪ 9,996
28/06/2022	10204/36	א	2013	₪ 12,250,000	36%	8.40%	1469	1216	₪ 10,074
05/12/2022	10162/76	א	1011	₪ 6,000,000	36%	8.40%	738	611	₪ 9,825
05/12/2022	10162/77	א	1004	₪ 6,000,000	36%	8.40%	733	607	₪ 9,891
05/12/2022	10162/79	א	1006	₪ 7,100,000	36%	8.40%	734	608	₪ 11,682

עסקות מכר נוספות:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש	תמורה	עיקרי	שרות	ממ"ד	מערכות טכניות	חניה	בליטות	מרתף	שביל	חצר	מר"א	שווי מ"ר אקו'
24/07/2023	10161/54	250	₪ 2,130,000	150	26	12				50		125	225[16]	₪ 9,465
24/06/2024	10214/148	500	₪ 4,726,000[17]	300	38	12						331	410[18]	₪ 11,528
07/05/2024	10161/84	250	₪ 2,550,000	150	26	12				50		125	225[19]	₪ 11,331
25/06/2024	10161/88	245	₪ 2,500,000	147	26	12				50		123	223[20]	₪ 11,221
03/07/2024	10207/155	493	₪ 4,800,000	320	16	24		30	30	120	13	261	505[21]	₪ 9,505
17/07/2024	10215/450	1660	₪ 13,810,000	996	80	96	80	200				834	1461[22]	₪ 9,456

ביחס להחלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 11321/62 עליה התבסס שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי בשומה המכרעת של דוד בריל בגו"ח 10204/36 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,800 ₪ למגרש בשטח של 2,015 מ"ר ל-4 יח"ד במצב קודם, צפיפות המשקפת את אפשרות הבניה של המצב הקודם בנכס הנדון, כך שקביעת שווי של 11,200 ₪/מ"ר מבונה שקבע שמאי המבקש, גבוהה מעסקאות ההשוואה בסביבת הנכס.

בנוסף טען כי שמאי המבקש אומד את השווי תחת הנחות של קביעות שלא מהישוב וכן בהתעלם מעסקאות השוואה לנכסים דומים הכל כפי שמפורט לעיל.

שמאי המשיבה מביא פירוט של עסקאות השוואה נוספות שבוצעו בסביבת הנכס, אף למגרשים במיקומים נחותים יחסית למיקומו של המגרש מושא השומה מתוך החלטתו של השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 10204/36 בצפיפות של 4 יח"ד/דונם, כדלהלן:

[16] ש"ש – 0.5, ממ"ד – 0.9, מרתף – 0.4 חצר – 0.25.
[17] מהתמורה בסך 6,000,000 ₪ הופחתה תרומת מובנים בהיקף של 196 מ"ר X 6,500 ₪ = 1,274,000 ₪
[18] ש"ש – 0.4, ממ"ד – 1, חצר – 0.25.
[19] ש"ש – 0.5, ממ"ד – 0.9, מרתף – 0.4, חצר – 0.25.
[20] ש"ש – 0.5, ממ"ד – 1, מרתף – 0.4, חצר – 0.25.
[21] ש"ש – 0.5, ממ"ד – 1, חניה – 0.35, בליטות – 0.2, מרתף – 0.575, שביל – 0.15, חצר – 0.25.
[22] חניה – 0.4, אחסנה ומערכות טכניות – 0.5, ממ"ד – 1, חצר – 0.25.

גו״ח	תאריך	תמורה	שטח אקו׳[23]	שווי מ״ר מבונה
10161/74	15/07/2024	2,500,000 ₪	198	12,626 ₪
10161/88	25/06/2024	2,500,000 ₪	193	12,958 ₪
10161/78	09/04/2024	2,300,000 ₪	202	11,366 ₪
10161/85	07/05/2024	2,550,000 ₪	221	11,528 ₪
10161/54	24/07/2023	2,130,000 ₪	198	10,758 ₪
שווי מ״ר מבונה בממוצע				11,847 ₪

בנוסף, השמאי המכריע ניתח עסקות מכר שבוצעו למגרשים 1 ו-2 בגו״ח 10215/131 ביום 28.07.2022 וביום 08.08.2022, המתייחס לצמודי קרקע דו משפחתיים ברחוב היסמין, כדלהלן:

- מגרש 1 בשטח 260 מ״ר בסכום של 2,100,000 ₪.
- מגרש 2 בשטח 219 מ״ר בסכום של 2,000,000 ₪.

הניתוח מתייחס ל-2 העסקאות יחד ומתקבל שווי מ״ר מבונה לקרקע ליח״ד צמודת קרקע דו משפחתית בסך של 11,115 ₪.

במסמך התגובה הציג עסקת מכר נוספת בגו״ח 10161/46 מיום 21.06.2023, שטח קרקע של 255 מ״ר תמורת 2,400,000 ₪. בניתוח עסקת המכר מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 10,495 ₪.

שמאי המשיבה מבהיר כי לאחר עריכת השומה הנוכחית, הוצגה בפניו עסקה נוספת שנערכה ביום 31.12.2024 בחלקה הנדונה למגרש מס׳ 1, בשטח קרקע של 941 מ״ר תמורת 10,000,000 ₪. על המגרש קיים מבנה בבנייה ותיקה אשר נבנה בשנת 1977 בשטח של כ-160 מ״ר.

ניתוח העסקה משקף שווי של כ-

11,280 ₪/מ״ר מבונה בהתחשב במיקומו הנחות מבחינת הפיתוח ביחס למיקומו של הנכס מושא השומה, כדלהלן:

שטח מגרש (מ״ר)			941
זכויות ל-4 יח״ד ב-2 מבנים:			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי	640	1	640
ממ״ד	48	1	48
כללי	144	0.5	72
קירוי	8	0.15	1.2
חצר	501	0.25	125.25
סה״כ			886.45
שווי העסקה			10,000,000 ₪
שווי מ״ר מבונה אקו׳			**11,281** ₪

[23] בחישוב השטח האקו׳ הובאו בחשבון מקדמי השווי הבאים: עיקרי (60%) וממ״ד – 1, מרתף (50 מ״ר) – 0.4, חניה (15 מ״ר) – 0.35, מחסן (6 מ״ר) – 0.4, שטחים אחרים (2 מ״ר) – 0.15, חצר – 0.25.

14.7. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

<u>תחשיב השבחה למשפחת כץ - מגרש מס׳ 3 :</u>

מצב קודם				
שטח המגרש				441
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
יתרת זכויות בניה		69	0.8	55
זכויות בניה עיקריות שנוידו בהסכם השיתוף ממגרש צפוני		30	0.8	24
ממ״דים		0	0	0
מבנה עזר	5%	22	0.5	11
חצר בהפחתת זכויות הבניה		320	0.2	64
סה״כ				154
התאמה לחלק המגרש של משפחת כץ	228	441	0.517	80
מצב חדש - 2 יח״ד				
שימוש	**פירוט**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מר אקו׳**
עיקרי		160	1.00	160
שירות	כללי	31	0.50	15
	קירוי	7.32	0.15	1
חצר		170	0.25	43
סה״כ				219
השבחה בשטח אקו׳				139
השבחה			**10,000** ₪	**1,392,078** ₪

מימוש חלקי				
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי		149	1.00	149
קירוי		7.32	0.15	1
שרות	אחסנה	7.82	0.50	4
חצר		136	0.25	34
סה״כ				188.44
אחוז מימוש				78.1%
השבחה למימוש				**1,087,098** ₪
היטל השבחה				**543,549** ₪

מס״ד	תחשיב היטל השבחה למימוש חלקי לפי ״נוסחת זעירא״		סה״כ
A	שווי זכויות במצב קודם		79.73
B	שווי מלא הזכויות המאושרות במצב חדש		218.94
C	כ השבחה למימוש מלא״סה	(B-A)	139.21
D	שווי זכיות בהתאם למימוש חלקי		188.44
E	השבחה במימוש חלקי	(D-A)	108.71
	שיעור המימוש	**(E/C)**	**78.1%**

תחשיב השבחה למיזל מישר וגרונסייד אברהם אביחי – מגרש מס׳ 4:

מצב קודם				
שטח המגרש				441
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
יתרת זכויות בניה		69	0.8	55
זכויות בניה עיקריות שנוידו בהסכם השיתוף ממגרש צפוני		30	0.8	24
ממ״דים		0	0	0
מבנה עזר	5%	22	0.5	11
חצר בהפחתת זכויות הבניה		320	0.2	64
סה״כ				154
התאמה לחלק המגרש של מיזל מישר, גרונסייד אברהם אביחי	213	441	0.483	74

מצב חדש - 2 יח״ד				
שימוש	**פירוט**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי		160	1.00	160
שירות	כללי	31	0.50	15
	קירוי	7.32	0.15	1
חצר		157	0.25	39
סה״כ				216
השבחה בשטח אקו׳				141
השבחה			**10,000** ₪	**1,411,132** ₪

מימוש חלקי				
שימוש	**זכויות**	**שטח בניה**	**מקדם שימוש**	**מ״ר אקו׳**
עיקרי		149.47	1.00	149
קירוי		7.32	0.15	1
שרות	אחסנה	7.82	0.50	4
חצר		123	0.25	31
סה״כ				185
אחוז מימוש				78.4%
השבחה למימוש				**1,106,532** ₪
היטל השבחה				**553,266** ₪

מס״ד	תחשיב היטל השבחה למימוש חלקי לפי ״נוסחת זעירא״		סה״כ
A	שווי זכויות במצב קודם		74.48
B	שווי מלא הזכויות המאושרות במצב חדש		215.60
C	כ השבחה למימוש מלא״סה	(B-A)	141.11
D	שווי זכיות בהתאם למימוש חלקי		185.14
E	השבחה במימוש חלקי	(D-A)	110.65
	שיעור המימוש	**(E/C)**	**78.4%**

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1. **<u>רקע</u>**

חלקה 90 בגוש 10204 ששטחה 1,882 מ״ר, מחולקת בהתאם לתכנית המשביחה ל-2 מגרשים תכנוניים ששטח כל אחד מהם 941 מ״ר. המגרש מושא השומה מוגדר **כמגרש מס׳ 2** הממוקם בחלק הדרום מערבי של החלקה.

עוד קודם לאישורה של התכנית, בהתאם להסכמי האופציה, הסכם הסיחור, הסכמי השיתוף והסכמי המכר, כמפורט בפרק המשפטי, החלקה חולקה ל-3 מתחמים בתוכם 5 מגרשים קניינים, כדלהלן:

<u>מתחם 1</u>- מגרש 1 בשטח 941 מ״ר - המחצית הצפון מזרחית של החלקה המוגדרת כמגרש 1 בתכנית 353-1188820 שאינה רלבנטית להחלטה זו.

<u>מתחם 2</u>- מגרשים 3 ו-4 בשטח 441 מ״ר – חלק פנימי מהמחצית הדרום מערבית של החלקה, חלק ממגרש 2 בתכנית 353-1188820 – **המגרשים מושא השומה.**

<u>מתחם 3</u>- מגרשים 5 ו-6 בשטח 500 מ״ר- חלק חזיתי מהמחצית הדרום מערבית של החלקה, חלק ממגרש 2 בתכנית 353-1188820.

החלוקה הפנימית של החלקה, כפי שנקבעה בהסכמי השיתוף ובהסכמי המכר, מצאה ביטויה בפנקסי המקרקעין כמתואר בסע״ק 8.1.

במצב התכנוני ששרר על המקרקעין, טרם אישורה של התכנית המשביחה בעניינו, ניתן היה להקים על החלקה בשלמותה 4 יח״ד ב-2 מבנים. כלומר, על מחצית החלקה מושא השומה, מותר להקים 2 יח״ד במבנה דו-משפחתי.

בהתאם להסכמים שנחתמו בין בעלי הזכויות במקרקעין, טרם אישורה של התכנית המשביחה, עולים הנתונים הבאים:

לבעלי מגרשים 5 ו-6, שרכשו את זכויותיהם ביום 12.05.2022 תמורת 4,800,000 ₪, זכויות לבניית 2 יח״ד בשטח עיקרי של 135 מ״ר לכל יחידה ובסה״כ 270 מ״ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות.

על בסיס הסכמי המכר, הסכמי השיתוף והתכנון המותר במצב קודם, נוצלו זכויות הבניה במגרשים 5+6 במסגרת היתר מס׳ 2023638.

למגרשים 3 ו-4, מושא השומה, שנרכשו ביום 12.05.2022 תמורת 1,400,000 ₪, מיוחסים יתרת זכויות הבניה בהיקף של 68.76 מ״ר[24] + 30 מ״ר עיקרי המנויד ממתחם 1. מתקבל כי סך זכויות הבניה המשויכות למגרשים 3 ו-4 מושא השומה במצב קודם בהיקף של 98.76 מ״ר, ללא אפשרות מימוש מיידית בשל מגבלת מס׳ יחידות הדיור בחלקה.

בתאריך 31.03.2024 הופקדה תכנית מפורטת מס׳ 353-1188820 ברשומות, המתירה תוספת יח״ד וזכויות בחלקה הנדונה, על בסיסה רכשו כל אחד מהמבקשים יחידה בבית דו משפחתי. ביום 06.02.2024 המבקש כץ רכש את מגרש מס׳ 3 וביום 30.05.2024 המבקש מישר מיזל רכש את מגרש מס׳ 4.

[24] זכויות הבניה העיקריות במצב קודם בשיעור של 36% X 941 מ״ר שטח המגרש = 338.76 מ״ר. בניכוי 270 מ״ר לבעלי מגרשים 5 ו-6 = 68.76 מ״ר.

התכנית אושרה למתן תוקף ברשומות ביום 22.07.2024.

יודגש, כי אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשיעור חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין, כפי שמשתקף ממכלול ההסכמים שנכרתו ביניהם.

15.2. **<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>**

על רקע מארג ההסכמים שנכרתו בחלקה, הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית חישוב ההשבחה. הצדדים תמימי דעים ביחס להיקף הזכויות שיש לייחס למבקשים במצב חדש וחלוקים ביחס להיקף הזכויות שיש לייחס להם במצב קודם. במצב חדש, קיימת הסכמה כי לכל אחד מהמבקשים קיימת הזכות ליחידה בבית דו משפחתי (יחידות 3+4) בעוד במצב קודם קיימת מחלוקת ביחס להיקף השטח שיש לייחס להם.

לטענת שמאי המבקש, הסכמי השיתוף שנחתמו בין בעלי הקרקע ערב אישור התכנית המשביחה, מבטא הסכם חיצוני לתכנית שאינו רלבנטי לבחינת חישוב ההשבחה. בהתאם לכך, סבור שמאי המבקש כי יש לאמוד את ההשבחה ביחס למגרש 2 בשלמותו, בהתייחס לשני מצבי התכנון, תוך הפחתת שווין של יתרת הזכויות שטרם נוצלו במגרשים 5+6.

מנגד, שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה, על רקע ההסכמים הקיימים בחלקה המבטא את חלקו של כל אחד מהמבקשים במגרש 2, ביחס לזכויות הבניה בשני מצבי התכנון. בהתאם לכך, סבור שמאי המשיבה כי במצב הקודם יש לייחס למבקשים את יתרת זכויות הבניה במתחם 2 בהיקף של 98.76 מ״ר, בהתאם להסכם השיתוף, אל מול חלקם בזכויות שמקנה תכנית 353-1188820 במצב החדש.

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם קביעת שמאי המשיבה לעניין זה, ואבאר:

מקובלת עלי טענת שמאי המבקש כי יחידת השומה הבסיסית לצורך חישוב היטלי השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית, כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר לעניין **קולנוע אילת**. עם זאת, הדבר אינו סותר את העובדה כי במצב של שותפות באותו המגרש חל סעיף 11(א) לתוספת השלישית לפיו:

> **״שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים״.**

ככלל, יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקניינות במקרקעין במועד בו התגבשה ההשבחה במיוחד כאשר במבחן ״ההתעשרות בפועל״ הנחת המוצא היא כי כל שותף במקרקעין ״התעשר״ כתוצאה מאישור התכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות.

בעמ״נ 4983-05-17 **וינוגרד נ׳ הוועדה המקומית חדרה**, דנו בסוגיה ושם נקבע:

> ״...לפיכך, המבחן ״הכלכלי״ שיש לאמץ ואשר יאפשר לנו לסטות במקרים חריגים מפרשנות קניינית דווקנית של הוראות סעיף 11 לתוספת השלישית, הוא מבחן ״ההתעשרות בפועל״ כתוצאה מאישורה של תוכנית משביחה, דהיינו ככלל יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקנייניות במקרקעין, והנחת המוצא תהיה כי כל שותף במקרקעין ״התעשר״ כתוצאה מהתוכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

> אולם כאשר ברור כי רק אחד מהשותפים במקרקעין "מתעשר" כתוצאה מאישורה של התוכנית המשביחה ושותפו אינו מרוויח מכך דבר, אזי ניתן יהיה לאמץ מבחן "כלכלי" ובהתאם ינתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה ..."

הרעיון העומד בבסיס החבות בהיטל השבחה הוא הרעיון של "צדק חלוקתי", כלומר, מי שהתעשר כתוצאה מהפעולה התכנונית אשר העלתה את ערך מקרקעיו יחלוק את התעשרותו עם הכלל, כפי שנקבע בדנ"א 3768/98 **קרית בית הכרם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים**.

מבחינה כלכלית העובדה המהותית לענייננו, עליה לא קיימת מחלוקת, היא כי ערב אישור התכנית המשביחה, כל אחד מארבעת בעלי הזכויות במגרש 2, אוחז בחלק שונה בקרקע.

בעלי הזכויות במגרשים 5 ו-6 שבמתחם 3 מימשו את זכויותיהם התכנוניות להקמת מבנה דו-משפחתי, זאת בהתאם להוראות התכנית החלה במצב התכנוני הקודם ובהתבסס על מארג ההסכמים ועל הרישום בפנקסי המקרקעין. מנגד, נבצר מבעלי הזכויות במתחם 2 (מגרשים 3+4) לממש את יתרת זכויות הבנייה שעמדו לרשותם בהתאם לאותו מצב תכנוני.

ולכן בהתאם לעקרון ההתעשרות ניתן להיווכח כי באותו הסכם מכר מיום 12.05.2022, נרכשו מגרשים 5 ו-6 תמורת 4,800,000 ₪ בעוד מגרשים 3 ו-4 נרכשו תמורת 1,400,000 ₪. קרי, עבור רכישת זכויות בניה להקמת 2 יח"ד שולמה תמורה מלאה ובמגרשים מושא השומה נרכשה האופציה העתידית להכנת תכנית מפורטת תוך סיכון וסיכוי לאשרה.

משכך, במסגרת חישוב היטל ההשבחה, יש לבחון את חלקו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות בקרקע הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש, וזאת על מנת לשקף באופן מדויק והוגן את שיעור ההתעשרות שנצמחה לכל אחד מהם עקב אישורה של התכנית המשביחה. גישה זו מתיישבת עם תכלית דיני ההשבחה, המבקשים להטיל את החיוב בהתאם לשווי ההטבה שצמחה בפועל לנישום כתוצאה מהשינוי התכנוני.

יודגש, כי המבקשים רכשו את זכויותיהם במתחם 2 על רקע קידומה של התכנית המשביחה, כאשר לנגד עיניהם עמדה ציפייה סבירה ומבוססת לכך שהתכנית תאושר ותאפשר תוספת של שתי יחידות דיור וכן תוספת של זכויות בנייה. רכישת הזכויות נעשתה אפוא מתוך הסתמכות על שינוי תכנוני צפוי, אשר עתיד היה לשנות באופן מהותי את היקף האפשרויות למימוש זכויות הבנייה במגרש.

בהתאם לכך, חישוב ההשבחה צריך להיעשות על בסיס ההפרש שבין יתרת זכויות הבנייה התקפות שעמדו לרשות כל אחד מבעלי הזכויות במתחם 2 במצב התכנוני הקודם, לבין זכויות הבנייה שהוקנתה להם מכוח התכנית במצב התכנוני החדש. חישוב זה משקף באופן ענייני את מידת ההשבחה שיצרה התכנית עבור כל אחד מהנישומים, באופן העולה בקנה אחד עם עקרונות השוויון, ההגינות והתכלית הכלכלית של מנגנון היטל ההשבחה.

15.3. **<u>המועד הקובע</u>**

לטענת שמאי המבקש המועד הקובע הוא ביום 05.08.2024, בעוד שמאי המשיבה קבע את המועד הקובע ביום 06.12.2024.

הוראת סעיף 119 לחוק התכנון והבניה קובעת: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה <u>האחרונה</u> מבין ההודעות ברשומות או בעיתון."*

תכנית 353-1188820 פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 22.07.2024 ופורסמה בעיתונות ביום 26.07.2024.

לאור האמור, המועד הקובע לחישוב ההשבחה 15 יום מהפרסום האחרון - 10.08.2024.

15.4. **<u>הפחתה לזמינות</u>**

אני מאמצת את קביעת שמאי המשיבה, לפיה יתרת זכויות הבניה שנותרו במצב התכנוני הקודם המיוחסות למגרשים 3+4 במתחם 2, אינן מאפשרות הקמת יחידת מגורים עצמאית נוספת. מדובר בזכויות אשר אופיין בר-סחירות בלבד, באופן המאפשר מימושן בדרך של העברתן לבעלי זכויות אחרים בחלקה, בין אם לבעלי הזכויות במגרשים 5+6 ובין אם למחצית הצפון מזרחית של החלקה. לפיכך, אני מקבלת את קביעתו של שמאי המשיבה לעניין ייחוס מקדם שווי בשיעור של 0.8 לזכויות האמורות, וזאת בהתחשב במגבלות הנוגעות למימושן העצמאי במצב התכנוני הקודם ובאופיין כבר-סחירות המחייבת התקשרות עם יתר בעלי הזכויות בחלקה.

15.5. **<u>מורכבות בניה</u>**

לטענת שמאי המבקש, בהתחשב בצפיפות הבניה במצב התכנוני החדש בחלקה בשלמותה, מדובר על 'שוק מעורב' וזהות הקונים יהיו ברובו עוסקים גם אם יבחרו לעשות זאת בכובע פרטי. יחד עם זאת, לאור זהות הקונה הראשון, שהוא זה שארגן בפועל את הקמת הפרויקט, הביא בחשבון כאילו מדובר בשוק פרטי (כולל מע"מ) אך בשל צורת המגרש טען שנדרשת מעורבות של יזם ולכן ניתנה התאמה בשיעור 4%.

בתגובה טען שמאי המשיבה כי בבנימינה קיימת מגמת ציפוף שבאה לידי ביטוי באישור תב"עות בהתאם לציפוף שנקבע בתכנית המתאר וכל עסקות ההשוואה שנותחו נערכו בין גורמים פרטיים אשר מתארגנים יחדיו ובונים את השטחים המשותפים במשותף.

אציין כי המורכבות התכנונית והמעשית הנלווית להקמת ארבע יח"ד/דונם, באה לידי ביטוי במסגרת מקדם ההפחתה המיושם לצפיפות, הנגזר מהמעבר מצפיפות של שתי יח"ד/דונם לצפיפות של ארבע יח"ד/ דונם. מורכבות זו כוללת שיקולים של תכנון, נגישות, תכסית, חניה ויישום בפועל של זכויות הבנייה.

ביחס לעסקת המכר בגו"ח 10215/450, עליו מצביע שמאי המבקש להוכחת טענתו כי חלקה זו נמכרה בשלמות ומשקפת את מורכבות הבניה ולכן שוויה נמוך יותר, אציין כי עסקה זו משקפת צפיפות בניה גבוהה יותר ממושא השומה וכי עסקה בודדת אינה יכולה להצביע על מגמה.

15.6. **<u>צפיפות</u>**

שמאי המבקש נוקט בהפחתה של 10% בין מצב קודם הכולל צפיפות של 2 יח"ד/דונם אל מול מצב חדש בו הצפיפות 4 יח"ד/דונם. לטענת שמאי המשיבה, לאור הסכמי השיתוף, שווי הקרקע במצב קודם נגזר מאפשרות המימוש העתידית של 4 יח"ד/דונם.

איני מקבלת את טענת שמאי המשיבה. במצב התכנוני הקודם יש לבחון את התכנון הסטטוטורי התקף בהתעלם מאופציה תכנונית כזו או אחרת שנחתמה בין בעלי הזכויות.

אין מחלוקת כי קיימת השפעה שלילית על הכפלת הצפיפות בחלקה. עסקות המכר שהוצגו במצב התכנוני הקודם בציפוף של 2 יח״ד/דונם משקפות פוטנציאל תכנוני שיש לנטרלו לתוספת יח״ד בהתאם לתכנית הכוללנית, כפי שאף ניתן להיווכח בתכניות חדשות שאושרו לאחר מועד עריכת העסקאות.

לכן, אאמץ את קביעת שמאי המבקש לפער בערכי השווי בשיעור של 10%, פער סביר המשקף את השפעת הצפיפות על תחושת הרווחה ואילוצי התכנון, כפי שמשתקף מנתוני השווי שיפורטו בהמשך.

15.7. **<u>שווי מ״ר מבונה במצב חדש</u>**

שמאי המשיבה נוקט בשווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ המשקף שווי לבינוי של 4 יח״ד לדונם, בעוד שמאי המבקש נוקט בשווי מ״ר מבונה בסך 10,080 ₪ במצב החדש לפני הפחתה למורכבות בניה.

בחנתי את עסקות המכר שהוצגו בשומות הצדדים ועסקאות נוספות במגרשים ללא בינוי, בצפיפות של 4 יח״ד/דונם, בהם במועד עסקת המכר טרם הוגשה בקשה להיתר בניה בחלקה, כדלהלן:

<u>עסקאות בשכונת הדרים</u>

גו״ח	תאריך	תמורה מלאה	שטח קרקע נמכר	שטח אקו'[25]	שווי מ״ר מבונה
010161-0045-000-00	10/12/2024	₪ 2,320,000	250	228.3	₪ 10,162
010161-0045-000-00	10/12/2024	₪ 2,325,000	250	228.3	₪ 10,184
010161-0046-000-00	21/06/2023	₪ 2,400,000	255	232.175	₪ 10,337
010161-0051-000-00	13/11/2024	₪ 2,500,000	253	230.625	₪ 10,840
010161-0054-000-00	24/07/2023	₪ 2,130,000	218	203.5	₪ 10,467
010161-0074-000-00	15/07/2024	₪ 2,500,000	218	203.5	₪ 12,285
010161-0074-000-00	03/04/2023	₪ 2,150,000	218	203.5	₪ 10,565
010161-0074-000-00	12/02/2025	₪ 2,350,000	250	228.3	₪ 10,293
010161-0085-000-00	07/05/2024	₪ 2,550,000	250	228.3	₪ 11,170
010161-0088-000-00	25/06/2024	₪ 2,500,000	211	198.075	₪ 12,621
010161-0089-003-00	31/03/2024	₪ 1,740,000	293	261.625	₪ 6,651
010161-0089-005-00	31/03/2024	₪ 1,860,000	292	260.85	₪ 7,131
ממוצע	**02/05/2024**				**₪ 10,225**

<u>עסקאות נוספות</u>

גו״ח	תאריך	תמורה	צפיפות לדונם	שטח קרקע נמכר	שטח אקו'[26]	שווי מ״ר מבונה
010207-0155-000-00	03/07/2024	₪ 4,800,000	4 יח״ד	493	472.625	₪ 10,156
010215-0450-000-00	17/07/2024	₪ 13,810,000	5 יח״ד	1660	1485.3	₪ 9,298
ממוצע	**10/07/2024**					**₪ *9,727***

[25] בחישוב השטח האקו' הובאו מקדמי השווי הבאים: עיקרי וממ״ד – 1, שונות – 0.15, מרתף – 0.4, מחסן – 0.5, חניה – 0.35, חצר (מגלם שבילי מעבר)– 0.25.

[26] חניה – 0.4, אחסנה ומערכות טכניות – 0.5, ממ״ד – 1, חצר – 0.25.

<u>עסקת מכר בחלקה 38 הסמוכה לחלקה הנדונה</u>

בהתאם להחלטות השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 10204/38, החלקה הסמוכה למושא השומה, נמכרה ביום 29.07.2024 תמורת 13,500,000 ₪.

בהפחתת תרומת מחוברים[27] מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-9,100 ₪[28] עבור 2 יח״ד לדונם המגלם פוטנציאל לציפוף בהתאם לתכנית הכוללנית.

<u>עסקת מכר בנכס מושא השומה</u>

הוצג לעיוני הסכם מכר במגרש מס׳ 1 בחלקה מושא השומה מיום 31.12.2024 תמורת 10,000,000 ₪. התמורה נקבעה על סכום בסיסי של 8,600,000 ₪ בצירוף סכום היטל השבחה אותו צפוי המוכר לשלם בעסקה בסך של 1,400,000 ₪.

בהסכם המכר נקבע כי היה ושיעור היטל ההשבחה יגדל ו/או יקטן, תעודכן התמורה בהתאם לסכום הבסיס בצירוף שיעור היטל ההשבחה הסופי ששילם המוכר.

בהפחתת תרומת מחוברים[29], מתקבל כי בהתאם לזכויות התקפות מכוחה של תכנית 353-1188820 הנדונה, העסקה משקפת שווי מ״ר מבונה בסך של כ-10,600 ₪[30] עבור 4 יח״ד לדונם.

יובהר, כי מדובר בשתי עסקאות – האחת בחלקה הנדונה, והאחרת בחלקה הסמוכה, חלקה 38 – אשר בוצעו על-ידי אותו רוכש ובסמיכות זמנים. יצוין כי צפיפות הבנייה המותרת בחלקה 38 נמוכה מזו שבחלקה מושא השומה, שבה מתאפשרת בנייה של 4 יחידות דיור לדונם. על אף זאת, התמורה שהתקבלה בגין חלקה 38 הייתה נמוכה מזו שהתקבלה בגין חלקה נשוא השומה. פער זה, בהתחשב בזהות הרוכש ובקרבת הקרקעי שבין החלקות, מחזק את המסקנה כי התמורה בחלקה מושא השומה כוללת פרמיית יתר, הנובעת מהיות הקונה ׳קונה מיוחד׳, אשר ייחס לחלקה ערך מוסף בשל האפשרות לאיחוד קרקעי או רצף תכנוני ופיזי בין החלקות.

לאור האמור, ובתחשב בעסקות המכר שהוצגו לעיל, אקבע שווי מ״ר מבונה במצב חדש, בבינוי של 4 יח״ד לדונם בסך 10,000 ₪, בדומה לעמדת הצדדים.

כאמור לעיל בסע״ק 15.6, לערכי השווי במצב קודם המשקף 2 יח״ד לדונם, תינתן תוספת של 10% עבור התאמה לצפיפות, המשקף שווי מ״ר מבונה בסך 11,000 ₪.

אדגיש כי בהתאם לשומה מכרעת של דוד בריל בגו״ח 10204/36, אליו מפנה שמאי המשיבה, נקבע שווי עבור 2 יח״ד לדונם בסך של 10,800 ₪ למועד 05.03.2024.

15.8. <u>מימוש חלקי</u>

המימוש החלקי במסגרת היתר הבניה יחושב בהתאם לפס״ד זעירא[31], לפיו חלקיות המימוש הוא היחס שבין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבניה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב הקודם), בדומה לתחשיב המשיבה אך בתיקון שטח החצר, כפי שיפורט בתחשיב ההשבחה.

---

[27] על החלקה 2 מבנים, האחד נבנה בשנות ה-90׳ ולשני לא אותר היתר. לפיכך בהתאם לנראה במועד הביקור בשטח חושבה תרומת מחוברים בסך 3,000 ₪/מ״ר עבור 385.82 מ״ר בנוי.
[28] עיקרי (36%) וממ״ד – 1, חניה – 0.35, מחסן – 0.5, בליטות – 0.15, חצר – 0.25.
[29] 150 מ״ר X 4,000 ₪/מ״ר.
[30] עיקרי (640 מ״ר) – 1, ממ״ד (48 מ״ר) – 1, יתרת ש״ש (152 מ״ר) – 0.5, חצר– 0.25.
[31] ברי״ם 6589/15 ו-ברי״ם 6596/15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ דוד זעירא, מיום 06/08/2019.

15.9. <u>תחשיב ההכרעה</u>

15.9.1. <u>מגרש מס׳ 3 – מש׳ כץ</u>

שטח מגרש				441 מ״ר
מצב קודם				
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקו׳**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו׳**
יתרת זכויות בניה	68.76	1	0.8	55.01
זכויות בניה עיקריות שנוידו ממגרש צפוני	30	1	0.8	24.00
מבנה עזר	22.05	0.5	1	11.03
חצר	320.19	0.2[32]	1	64.04
שטח אקו׳ מצב קודם				154.07
חלק יחסי במגרש			228 מ״ר	0.52
שטח אקו׳ מיוחס למגרש מס׳ 3				79.66
שווי מ״ר מבונה				₪ 11,000
שווי מצב קודם				₪ 876,213
מצב חדש				
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקו׳**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו׳**
עיקרי	160	1	1	160.00
שירות	30.68	0.5	1	15.34
קירוי	7.32	0.15	1	1.10
חצר[33]	126.46	0.25	1	31.62
שטח אקו׳ מצב חדש				208.05
שווי מ״ר מבונה				₪ 10,000
שווי מצב חדש				₪ 2,080,530
השבחה מלאה				**₪ 1,204,317**
אחוז המימוש החלקי בהיתר				86.15%
השבחה יחסית למימוש				**₪ 1,037,500**
היטל השבחה				**₪ 518,750**

מימוש בהיתר			
מהות	**שטח (מ״ר)**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
עיקרי	149.47	1	149.47
קירוי	7.32	0.15	1.098
שירות	7.82	0.5	3.91
חצר	143.16	0.25	35.79
שטח אקו׳ מגרש 3			190.268

[32] משקף חצר ליח״ד עתידית במקדם 0.25. בשל גודלה ניתן מקדם שוליות 0.8. 0.25 X 0.8 = 0.2.
[33] בהתחשב בשטח ממ״ד בהתאם לתכנית הבקשה בשטח של 12.4 מ״ר.

תחשיב מימוש חלקי		
שטח אקו' מצב קודם	79.66	A
שטח אקו' מצב חדש	208.05	B
מימוש חלקי עפ"י היתר	190.27	C
ההשבחה במימוש מלא= X	128.40	B-A
ההשבחה במימוש חלקי= Y	110.61	C-A
אחוז המימוש החלקי בהיתר	**86.15%**	Y/X

15.9.2. **<u>מגרש מס' 4 – מש' מיזל וגרונסייד</u>**

שטח מגרש				441 מ"ר
מצב קודם				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו'**
יתרת זכויות בניה	68.76	1	0.8	55.01
זכויות בניה עיקריות שנויידו ממגרש צפוני	30	1	0.8	24.00
מבנה עזר	22.05	0.5	1	11.03
חצר	320.19	0.2[34]	1	64.04
שטח אקו' מצב קודם				154.07
חלק יחסי במגרש			213 מ"ר	0.48
שטח אקו' מיוחס למגרש מס' 3				74.42
שווי מ"ר מבונה				₪ 11,000
שווי מצב קודם				₪ 818,568
מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו'**
עיקרי	160	1	1	160.00
שירות	32.48	0.5	1	16.24
קירוי	5.52	0.15	1	0.83
חצר [34]	110.56	0.25	1	27.64
שטח אקו' מצב חדש				204.71
שווי מ"ר מבונה				₪ 10,000
שווי מצב חדש				₪ 2,047,080
השבחה מלאה				₪ **1,228,512**
אחוז המימוש החלקי בהיתר				85.83%
השבחה יחסית למימוש				₪ **1,054,456**
היטל השבחה				₪ **527,228**

[34] משקף חצר ליח"ד עתידית במקדם 0.25. בשל גודלה ניתן מקדם שוליות 0.8. 0.25 X 0.8 = 0.2.

מימוש בהיתר			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	149.47	1	149.47
קירוי	5.52	0.15	0.828
שירות	7.82	0.5	3.91
חצר	128.16	0.25	32.04
שטח אקו' מגרש 4			186.248

תחשיב מימוש חלקי		
שטח אקו' מצב קודם	74.42	A
שטח אקו' מצב חדש	204.71	B
מימוש חלקי עפ"י היתר	186.25	C
ההשבחה במימוש מלא= X	130.29	B-A
ההשבחה במימוש חלקי= Y	111.83	C-A
אחוז המימוש החלקי בהיתר	**85.83%**	Y/X

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	מגרש	השבחה מלאה	השבחה יחסית למימוש	היטל השבחה
353-1188820	10.08.2024	מגרש 3 - כץ	₪ 1,204,317	₪ 1,037,500	₪ 518,750
		מגרש 4 - מיזל וגרונסייד	₪ 1,228,512	₪ 1,054,456	₪ 527,228

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841