דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14/09/2026
מספר מינוי: 943-2026
מספרנו: 397-943-2026

לכבוד

המבקש, מר יואב ברוזה
באמצעות מר יגאל גרשון – שמאי מקרקעין
דוא"ל yigal.ger@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה - כרכור
באמצעות מר גיל סגל – שמאי מקרקעין
דוא"ל gil@gilsegal.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 288 בגוש 10101, (לשעבר חלקות 150 151),

מגרש 3/2 רחוב הדקלים, פרדס חנה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורו של היתר בניה מספר 20250363[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מהות ההשבחה	מועד קובע
ש/209	15/10/1980
308-0629964	19/10/2019

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ, בהסכמת הצדדים, ביום 13/06/2026.

2.3 ביום 16/08/2026 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] תיאור פרטי ההיתר -הריסת מבנה קיים, סככות ושטחים קיימים והקמת בית מגורים פרטי, דו-קומתי הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולה ופיתוח שטח.

3. <u>מסמכים שהועברו על ידי הצדדים</u> :

שמאי המשיבה:

- תגובת המשיבה, מיום 30/07/2026.
- דף מידע תכנוני מיום, 05/06/2025.
- שומת הוועדה מיום 29/03/2026.
- מכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20250363, מיום 08/01/2026, שנתקבלה בישיבת רשות הרישוי המקומית מספר 2026001 מיום 07/01/2026.
- תוכנית היתר בניה - קובץ מתוקן מיום 25/09/2025.

שמאי המבקש:

- תחשיבים בקובץ גיליון אקסל.
- התייחסות לתגובת שמאי הוועדה, מיום 17/08/2026.
- דף מידע תכנוני, מיום, 05/06/2025.
- שומת המבקשים, מיום 04/06/2026.
- ייפוי כח, מיום 03/05/2026.
- שובר תשלום היטל השבחה מספר 3155, מיום 16/04/2026.
- שומת ועדה, מיום 29/03/2026.
- נסח רישום גו"ח 10101/288, מיום 29/01/2026.
- מכתב החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה – כרכור, לבקשה להיתר מספר 20250363, מיום 08/01/2026.
- נסח רישום גו"ח 10101/151 ו- 10101/150 מיום 02/11/2025.
- תכנית הגשה לבקשה להיתר בניה 20250363 (ת.ב. 992523) מיום 03/03/2025.
- הסכם שיתוף במקרקעין, מיום 05/07/2020.
- תשריט הכולל סקר עצים – נספח לתכנית מספר 308-0629964, מיום 31/03/2019.
- היתר בניה מילולי מס' 2484/80 מיום 27/08/1981.
- תשריט היתר בניה מס' 2484/80 מיום 27/05/1980. (בהתאם להחלטת ועדה מס' 161 מיום 18/05/1980).
- היתר בניה מילולי פרדס חנה/177 מיום 16/05/1960.
- תשריט מספר פרדס חנה/177 מיום 16/05/1960, שאושרה בישיבה מס' 137 בישיבתה מיום 14/04/1960.
- תשריט היתר בניה מס' 6743/57 מיום 29/05/1957.
- היתר בניה מילולי 6743/57 מיום 29/05/1957

4. פרטי הנכס

מהות	מגרש הכולל מבנה המיועד להריסה, בו מתוכננת הקמת מבנה מגורים
גוש	10101
חלקות	150 ו- 151
שטח רשום של החלקות	5,066[2]
מגרש	3/2
שטח המגרש	566 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רח׳ הדקלים, פרדס חנה-כרכור

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הדקלים בשכונת רסקו, בצידו הצפוני של הישוב פרדס חנה-כרכור.

שכונת ״רסקו״ והסביבה הקרובה, מאופיינים במבני מגורים צמודי קרקע מסוגים שונים בבניה חדשה וותיקה, לצד מבני ציבור ומסחרי.

רחוב הדקלים מהווה חלק מגבולה הצפוני של השכונה, עם שכונת ״נווה אבות״. רחוב דקלים ממוקם במקביל, מעברו המערבי של דרך הנדיב, המהווה את הציר המרכזי של הישוב . קצהו הדרומי של הרחוב מתחיל ברחוב חבצלת ומסתיים בצידו הצפוני של היישוב הסמוך לגבולה הדרומי של שכונת נווה אבות. באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקות

עפ״י תכנית 308-0629964 הוקצתה לבעלי חלקה מספר 288, בשטח רשום של 4,811 מ״ר לאחר שאוחדו בגוש 10101, חלקה 150 בשטח 2,692 מ״ר ו- חלקה 151 בשטח 2,374 מ״ר, ש-255 מ״ר מתוכם סווגו כדרך[3]. על המקרקעין נשוא השומה ממוקמים, מבנה מגורים, וסככה (רפת לשעבר) המיועדת להריסה. החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית בקירוב, עם חזית מזרחית לרחוב הדקלים, וחזית מערבית לסמטת המשתלה. על החלקה המאוחדת בשלמות מתוכננת, בניית 14 יחידות דיור, ב- 5 מגרשים ודרך גישה.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, מגרש 3/2[4], הינו מגרש עורפי פנימי, ובו מבנה המיועד להריסה. המגרש ממוקם בסמיכות וממערב למגרש החזיתי לרחוב הדקלים. הגישה למגרש, באמצעות שביל מעבר (מגרש 3/6), הממוקם בצידה הדרומי של החלקה. על מגרש 3/1 ממזרח, ממוקם מבנה צמוד קרקע, חד קומתי ותיק, וממערב, במגרש 3/3 קיימת רפת בשטח של 144 מ״ר[5].

בהתאם להיתר בניה מספר 20250363 מיום 18/05/2026, הותרה הריסת מבנה קיים, ובנייה של מבנה מגורים חדש בהיקף של 166.58 מ״ר עיקרי + 23.62 מ״ר שירות.

---

[2] בהתאם לטבלת הקצאה בתוכנית, הוקצו לבעלי חלקות 150 בשטח 2,692 מ״ר, ו- 151 בשטח 2,374 מ״ר, סה״כ 5,066 מ״ר, מגרש תמורה, מס׳ 3, בשטח של 4,811 מ״ר ביעוד מגורים א׳, לאחר שאלו אוחדו לחלקה מספר 288, זאת לאחר הפקעה של 255 מ״ר שסווגה לדרך, חלקה ארעית מספר 21, מהפאה המזרחית של החלקה.

[3] חלקה ארעית מספר 21.

[4] מתוך 6 מגרשים.

[5] בהתאם להיתר בניה, פרדס חנה/177 מיום 16/05/1960.

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/11/2025, רשומות הזכויות בחלקות 150 ו- 151, בגוש 10101, כדלקמן:

גוש:	10101			
חלקות:	150		151	
שטח במ"ר:	2,692 מ"ר.		2,374 מ"ר.	
בעלויות:	בר עוז איה	בר עוז יואב	בר עוז איה	בר עוז יואב
החלק:	636/2692	514/673	364/2374	1005/1187
מהות הפעולה:	מכר ללא תמורה	עודף	מכר ללא תמורה	עודף

הערות: בתאריך 02/12/2020 נרשם הסכם שיתוף בין הבעלים, בר עוז יואב ובר עוז איה.

6.2 <u>הסכם שיתוף:</u>

הוצג בפניי הסכם שיתוף במקרקעין שנערך ב 05/07/2020 בין בר עוז יואב (צד "א") ובר עוז איה ("צד ב"), הרשומים כבעלים של הזכויות בחלקה 150 (2,692 מ"ר) וחלקה 151 (2,374 מ"ר) סה"כ 5,066 מ"ר. נרשמה הפקעה של 226 מ"ר על חלקה 151, סה"כ נטו לחלקה זו 2,148 מ"ר.

- "צד א" יהיה הבעלים הבלעדי של הזכויות במקרקעין בחלקות משנה 1 (צבועה בצהוב), 2 (צבועה בירוק), 3 (צבועה בכחול), 5, (צבועה בשחור). 6, (צבועה בסגול).
- "צד ב" יהיה הבעלים הבלעדי של הזכויות במקרקעין בחלקת משנה 4 (צבועה באדום).

עפ"י ההסכם, המיסים, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החובה החלים על חלקות המשנה מסוימות ומחושבים ומוטלים במופרד לגבי כל חלקת משנה, יחולו על הצד שאותה חלקת משנה יוחדה לשימושו והחזקתו הבלעדיים, ואלו החלים ומחושבים ומוטלים על כל המקרקעין, יחולו על הצדדים לפי חלקם היחסי בכלל המקרקעין.

7. המצב התכנוני

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

7.1 מצב קודם

7.1.1 תכנית ש/1 – תכנית מתאר פרדס-חנה

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1324 מיום 22/12/1966.
התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים "א'".
בתכנית מפורטת שתאושר כחוק ניתן לקבוע את זכויות הבניה כדלקמן:

גודל מינימלי של מגרש:	500 מ' – או כפי שקיים.
חזית מינימלית:	18 מ' או כפי שקיים.
קומות:	2.
מספר יח"ד:	1.
קווי בנין:	צדדי – 4 מ', אחורי- 6 מ'.

הוראות בדבר שימור עצים

7.2 מצב חדש

7.2.1 תכנית ש/209 - הוראות ניצול שטחים

דבר אישורה של התכנית פורסם ב י.פ. 2661 מיום 30/09/1980.
התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור משקי.

מטרת התכנית:

לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו.

שטח מגרש מינימלי:	2,000 מ"ר או כפי שקיים.
אחוזי בניה:	5% X 2 קומות = 10% משטח המגרש.
מספר יח"ד:	1.
אחוזי בניה:	12%.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים ברוטו מלבד השטח המפולש בקומת העמודים, מקום חניה למכוניות לדיירי הבית, מוסך מקורה, מקלט ושירותי בית, חדר הסקה, חדר למתקני קירור, מרפסת גג, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ"ר.

בהתאם להסבה לתכנית מיום: 20/07/1998 עולים הדברים הבאים:
באזור מגורים א' 30% משיעור השטח העיקרי המותר בתכנית ישמש כשטחי שירות. שטחים נוספים המותרים כשטחי שירות מעבר לאמור הינם ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד ומבני עזר בשיעור 5%.

יוער כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה 2014005 מיום 02/12/2014 נקבע כי הוספת שטחי שירות אינה מותנית בהליך של הקלה.

7.2.2 **<u>תכנית ש/ 156 (שינוי לתכנית ש/1)</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16.6.83 .

מטרת התכנית:

תכנית מגדירה מגרש בניה ומתנה היתרי בניה בהגשת תכנית מדידה כשרה לרישום טרם מתן היתר בניה.

7.2.3 **<u>תכנית ש/מק/950</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4934 מיום 21/11/2000.

התכנית קובעת הוראות בניה למחסנים דירתיים בבתי מגורים צמודי קרקע.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

הוראות הבנייה:

- שטח המחסן לא יפחת מ - 6 מ״ר, גובה המחסן 2.2 מ׳.
- תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים, וכן תותר הקמת מחסן בשילוב מבנה החניה.
- המחסן ימוקם בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית החלה על השטח ובצורה המתאימה לאופי הסביבה.
- ניתן למקם מחסן על קו גבול צדדי או אחורי באישור השכן הגובל, ובתנאי שהשטח הגובל אינו מיועד לשטח ציבורי.
- כל בקשה להיתר שתוגש תכלול מחסן דירתי, תנאי להוצאת היתר.

7.2.4 **<u>תכנית ש/מק/961/ו</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4939 מיום 04/12/2000.

חלות התכנית – הקטנת גודל מגרש מינימלי עד 5%.

מטרת התכנית

א. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני[6].

ב. הקטנת גודל מגרש או גודל מגרש למס׳ יחידות שנקבע בתכנית המתאר ו/ או בתכנית מפורטת אחרת ב-5% ללא תוספת זכויות הבניה המותרת[7].

הוראות כלליות

1. תכנית זו תחול על מגרשים המיועדים למגורים כולל משקי עזר.
2. תכנית זו אינה מוסיפה במספר המבנים שנקבעו בתכנית החלה על השטח.

[6] בהתאם לסעיף 62 / א (א) ס.ק. (5) .
[7] ובהתאם לסעיף 62 / א (א) ס.ק.9.

7.2.5 **<u>תכנית 353-0138586 "פרדס חנה - כרכור" – תכנית מתאר כוללנית</u>**[8]

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7567 מיום 18/08/2017.

בהתאם לתשריט , החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון מס' 06B, תא שטח 168.

מטרת התכנית:

- הכנת מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030, להכוונת תהליכי התכנון בראייה כוללת אינטגרטיבית, בהתאמה למאפייניו הייחודיים, תוך חיזוק הקשרים התפקודיים בין חלקיה השונים, לרבות בין המרכזים ההיסטוריים של פרדס חנה ושל כרכור.
- הכוונת התפתחות הדיור לאוכלוסיית יעד של כ- 55,000 נפש, תוך שמירה על האופי הכפרי למחצה של הישוב.
- יצירת תשתית להתפתחות עוגנים כלכליים, לשם חיזוק כלכלת הישוב.
- טיפוח ושמירה על רוח המקום, מורשתו התרבותית, מגוון קהילותיו ומאפייניו הפיסיים הקשורים לזהותו.
- חיזוק המרכז ההיסטורי של הישוב כמוקד ראשי לפעילות ציבורית-חברתית-מסחרית.
- שמירה וטיפוח של המרחב הפתוח, מעטפת השטחים הפתוחים והחקלאיים סביב הישוב, מבנים ואתרים לשימור, צירים ירוקים ושדרות היסטוריות, אתרי טבע ונוף.

הוראות הבניה:

- גובה המבנים - עד 2 קומות.
- צפיפות המגורים הממוצעת - עד 3 יח"ד לדונם נטו.
- אחוז הבניה המותרת במגרש – עד 48% במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור.
- ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש, בתנאים.
- על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.

תוכניות מפורטות:

- ניתן יהיה להתיר תוספת יח"ד בתכנית נקודתית עד להיקף של 3 יח"ד במגרש בגודל של 2 דונם. בתכניות נקודתיות החלות על מגרשים ששטחם קטן מגודל זה, רשאי מוסד התכנון להפעיל שיקול דעת ולהתיר תוספת יח"ד בהתאמה יחסית לאמור, וכך שהצפיפות תהיה יחידת דיור אחת ל- 0.65 דונם.

[8] 353-0138586 "פרדס חנה - כרכור" הינה תוכנית מתאר כוללנית, הובא בחשבון כי בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה סעיף 4 (א5), לפיו נקבע , כי "במקרקעין שבהם אושרה תוכנית לאחר אישורה של תוכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התוכנית הכוללנית, אם הייתה . "ככל שיידרש מימוש זכויות בהתאם לתוכנית זו יש לחייב בגין הזכויות האמורות, בעת המימוש בפועל. לפיכך, נדרש אישור תוכנית מפורטת .לאור כך לא בוצע חיוב בגין התוכנית הכוללנית במקרה דנן.

- תכנית לתוספת יחידות דיור בצפיפות העולה על האמור בסעיף לעיל, תותנה בהכנת תכנית מפורטת כוללת לתאי שטח שלמים כמפורט בסעיף הבא (3ד) להלן, ובמסגרתה יבחנו שטחי הציבור הנדרשים, הנגישויות והתשתיות ויתר הנושאים התכנוניים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו.
- תאי השטח לתכנון מפורט - כולל כאמור בסעיף לעיל הינם: 167, 125, 128, 127, 106, 124, 166, **168** וכן תאי השטח 184, 183, 105 שעבורם יש להכין תכנית אחת שתכלול את כל השטח המצוי בתאי השטח הללו.
- תכנית מפורטת-כוללת לתאי שטח, כמפורט בסעיפים לעיל, תידון לאחר קבלת התייחסות ועדת השימור במועצה המקומית.

הוראות למתחמי תכנון וצירים לתכנון

1. כללי

מתחם למגורים, המחולק ל- 2 תתי מתחמים - A06 ו- B06, הינו אחד מהמתחמים ההיסטוריים של היישוב (משקי עזר), בו מגרשים גדולים יחסית בבינוי דליל ומצויים בו ערכים לשימור, בהם חללי הרחובות הוותיקים, ועצים בוגרים.

תחת מגבלות השימור, ישנו רצון להביא לצפיפות הבינוי בעומק המגרשים במתחם, עם פתרונות מתאימים לתחבורה, חניה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2. הוראות

- גובה המבנים - עד 2 קומות.
- צפיפות המגורים הממוצעת - עד 3 יח״ד לדונם נטו.
- אחוז הבניה המותרת במגרש - עד 48%. במגרשים הכוללים מבנים או אתרים לשימור ניתן יהיה לאשר תוספת לאחוז הבניה המותרת במגרש, בתנאים.
- על אף האמור לעיל, במקומות בהם קבעה תכנית תקפה צפיפות, גובה מבנים ו/או אחוז בניה המותרת במגרש גבוהים יותר, יהיו הצפיפות ו/או גובה המבנים ו/או אחוז הבניה המותרת במגרש לפי התכנית התקפה.

7.2.6 **<u>תכנית מתאר מקומית מס׳ 308-0629964</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8452 מיום 25/09/2019, ובעיתונים ביום 04/10/2019.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד הקרקע ממשקי עזר למגורים א׳, מבנים ומוסדות ציבור, דרך משולבת ודרך מוצעת, כולל איחוד חלקות תוך קביעת מס׳ יחידות דיור (סה״כ 46 יח״ד), קביעת זכויות והוראות בניה.

עיקרי הוראות התכנית:

א) איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

ב) שינוי יעוד קרקע.

ג) קביעת זכויות בניה.

ד) קביעת הוראות בניה.

שימושים:

מגורים ובתי דירות, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אומנים בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, צימרים/חדרי אירוח בכפוף להנחיות ותקנים של משרד התיירות.

הוראות בינוי:

מרחק בין יחידות הדיור יהיה 6 מ׳ או 0 מ׳ במקרה של קיר משותף. לא תהיה הגבלה במספר מבנים בכל תא השטח.

מרתפים:

המרתף יהיה מחובר לבית, ללא כניסה חיצונית נפרדת.

קווי בנין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. מבנים הקיימים בהיתר ועל פי חוק, החורגים מקווי הבניין המוצעים בתכנית זו לא יידרשו להריסה, אך כל בניה חדשה תעמוד בקו בנין הקבוע בתכנית.

זיקת הנאה:

בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לבעלי יחידות הדיור ורכבי שירות ותשתיות בלשכת רישום מקרקעין.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				תכסית (% מגובה שטח)	מספר יח״ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעה		מתחת לכניסה הקובעה	סה״כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעה	מתחת לכניסה הקובעה	קדמי	אחורי	צדי 1-צדי	צדי 2-צדי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א׳	1	3875	1920	600	600	(1)	3120	40	12	8.5 (2)	2	1	4	4	5
מגורים א׳	2	691	320	100	100	(1)	520	40	2	8.5 (2)	2	1	4	4	5
מגורים א׳	**3**	**4810**	**2240**	**700**	**700**	**(1)**	**3640**	**40**	**14**	**8.5 (2)**	**2**	**1**	**4**	**4**	**5**
מגורים א׳	4	1029	640	200	200	(1)	1040	40	4	8.5 (2)	2	1	4	4	5
מגורים א׳	5	2393	1120	350	350	(1)	1820	40	7	8.5 (2)	2	1	4	5	5
מגורים א׳	6	2408	1120	350	350	(1)	1820	40	7	8.5 (2)	2	1	5	4	5
מבנים ומוסדות ציבור	11	750	900	225			1125	40		18	4		5	5	5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

- (1) ניתן לנייד שטחי שרות לממ״ד, מחסן וחדר טכני מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- (2) לגג משופע. 7 מ׳ לגג שטוח.

שמירה על עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

למרות המסומן בתשריט, ניתן לשנות את סיווג העצים המיועדים לשימור, העתקה או כריתה בהתאם לחוות דעת עדכנית של פקיד היערות.

7.3 **<u>רישוי (תיק בנין 992523)</u>**

7.3.1 רישיון בניה מספר **6743/57** בגוש 10101 חלקה 45, מיום **29/05/1957**, ניתן לטובת הוספת חדר לבית קיים.

קיים: 80.50 מ"ר, מוצע: 18.50 מ"ר, סה"כ: 99 מ"ר.

7.3.2 היתר בניה **פרדס חנה/177** בגוש 10101 חלקה 45, מיום **16/05/1960**, להקמת מבנה חוץ רפת ומתבן בשטח כולל של 144 מ"ר.

7.3.3 רישיון בניה מספר **2484/80** בגוש 10101 חלקה 45[9], מיום **27/08/1981**, לפיו מותר עפ"י ההיתר המילולי, להקים דירת מגורים בת 4 חדרים מטבח ושרותים ומרפסת בשטח 150.85 מ"ר + הול כניסה בקומת עמודים בשטח 10.27 מ"ר + מקלט בקומת עמודים בשטח של 8.37 מ"ר.

עפ"י מפרט היתר מיום 18/05/1980, הותרה הקמת דירה בת 4 חדרים, מטבח , ושרותים + מקלט, כמפורט: 150.85 מ"ר בקומת הקרקע + מרתף: 7.55 מ"ר + מקלט: 8.35 מ"ר, סה"כ: 158.4 בקומת הכניסה לבניין + מרתף ששטחו 7.75 מ"ר.

7.3.4 ניתן היתר בניה מספר **20200395** מתאריך **11/02/2021**, בתנאים, בגוש 10101 חלקה 150, 151 (תא שטח 3 לפי אח"פ), מגרש 4 עפ"י הסכם שיתוף, לפיו ניתן היתר להקמת בית מגורים שלישי (בתא שטח 3 – לפי הסכם שיתוף) חד משפחתי, חד קומתי, כולל מחסן וממ"ד. שטח החלקה: 1,000 מ"ר מתוך 4,840 מ"ר.

<u>טבלת שטחים</u>:

השימושים העיקריים (מ"ר)		סה"כ	חלקי שירות (מ"ר)			סה"כ הבניה	משטחים לא מקורים
בית קיים		סה"כ	ממ"ד	מרתף אחסנה	סה"כ		
קיים	מוצע						
	136.90	136.90	12	7.65	19.65	156.55	משטחים לא מקורים
							3.24
							פרגולות
							36.00
	136.90	136.90		7.65	19.65	156.55	
א					ב	ג	

[9] בתכנית ההיתר רשום: מגרש 45/2.

7.3.5 ניתן היתר מילולי בניה מספר **20250363** מתאריך **18/05/2026** בתנאים בגוש 10101 חלקות 150, 151 , במגרש 3. להיתר הבניה מצורף תשריט היתר 20250363 חתום[10] בו הוחלט לאשר תכנית זו, לפיה הבקשה כוללת הריסת מבנה קיים, סככות, ושטחים קיימים. הקמת בית מגורים פרטי, דו קומתי הכולל ממ"ד, אחסנה, פרגולה ופיתוח שטח, במגרש 3.

<u>טבלת שטחים</u>

				למטרות עיקריות			למטרות שירות							
				מוצע			מוצע				קיים בהיתר		סה"כ	
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	ממ"ד שטח רצפה מוקלד	אחסנה שירות מוקלד	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שטח בניה
+0.00	לא	0	103.71	2.14	105.85	9.00	3.99	4.04	6.59				23.62	129.47
+3.40	לא	1	60.73		60.73									60.73
מעל הקרקע			164.44	2.14	166.58	9.00	3.99	4.04	6.59				23.62	190.20
מתחת הקרקע														
סה"כ המבנה			164.44	2.14	166.58	9.00	3.99	4.04	6.59				23.62	190.20

[10] ללא תאריך.

8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	מועד קובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
ש/ 209	15/10/1980	1.53 ₪	1.27 ₪
308-0629964	19/10/2019	426,800 ₪	16,779 ₪ (*)

(*) בניכוי עלות שימור עצים.

8.1 להלן עיקרי המחלוקות וההסכמות בין הצדדים:

תיאור	ועדה	בעלים
1. ש/209 - מועד קובע 15/10/1980		
שווי מ"ר מבונה	0.15 ₪	0.15 ₪
אופי הבינוי המייטבי - שטח החצר הנגזר מכך.	**דו-קומתי** – התכנית רוחבית ביישוב שנבחנה בשומות מכריעות רבות	**חד-קומתי** במצב קודם - טוען שהשטח העיקרי המותר (56.6 מ"ר) אינו מאפשר בפועל בינוי דו-קומתי סביר
מקדם חצר	0.20	0.25
מקדם מבנה עזר	0.35	0.50
2. תכנית 308-0629964 - מועד קובע 19/10/2019		
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪ (מגלם עורפיות)	5,000 ₪
שטח חצר	מצב קודם: 503.74 מ"ר, מצב חדש : 436.53 מ"ר.	מצב קודם: 469.78 מ"ר, מצב חדש : 436.53 מ"ר.
מקדמי שווי מצב קודם	עיקרי: 1, מבנה עזר: 0.35, חצר: 0.20	עיקרי: 1, מבנה עזר: 0.50, חצר: 0.25
מקדמי שווי מצב חדש	עיקרי:1, מבנה עזר: 0.40, חצר: 0.25.	עיקרי:1, מבנה עזר: 0.40, חצר: 0.25.
מקדם צפיפות	**0.95** - הצפיפות במגרש הנדון עצמו (3/2) לא השתנתה בין המצבים, מגרש 566 מ"ר גדול דיו כך שאין השפעה מבינוי המגרשים האחרים נטען כי הובא בחשבון מקדם "לפנים משורת הדין",	**0.8** - יש לבחון את הצפיפות ביחס לכלל מגרש 3 (4,811 מ"ר, עד 14 יח"ד) ולא רק ביחס לתת-המגרש הפרטני
מקדם עורפיות	**אין לערוך הפחתה נפרדת -** המיקום היחסי מגולם בשווי הבסיס (5,000 ₪ למ"ר)	**0.95 (הפחתה נוספת)** -מפנה למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין (2017) ולהחלטות שמאים מכריעים: ג'רבי (10207/199), ברמן (10073/152), רבינסון (10073/212)
עלות שימור עצים (6 עצי אלון)	**לעניין ההפחתה**: מתנגד נחרצות - טוען שהטענה נדונה ונדחתה ב-3 הליכי שומה מכרעת, בפני דוד טיגרמן (גו"ח 10103/3) ובהחלטת לילך בן פורת (גו"ח 10103/241) נקבע כי חלקות נטועות עצים נמכרות במחיר גבוה יותר מחלקות ללא עצים – **מגולם בערכי השווי.**	**מבקש הפחתה של 24,600** ₪ (עלות שתילה חלופית + עקירת 6 עצים) מסך ההשבחה, בהתאם לתקדים גב' אוולין דודזון (גו"ח 10072/105).
אחר	**אופן החיוב**: יש להפחית מהשווי במצב החדש ולא מסך ההשבחה עצמה - המבקש שגה מבחינה מתודולוגית	**אופן החישוב:** מפחית ישירות מסך ההשבחה (חלופה ב')

להלן הכרעותיי בסוגיות שבמחלוקת, לאחר שבחנתי את מכלול עמדות וטיעוני הצדדים כמפורט.

9. תוכנית ש/209 מועד קובע

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

מימוש חלקי בדרך של אישור היתר למגרש משנה 3/2 ששטחו 566 מ״ר.

9.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה קובע 0.15 ₪ שווי מ״ר מבונה.

9.1.3 מקדמי שווי:

שמאי המשיבה קובע מקדמי שווי כמפורט:

שטח עיקרי: 1, מבני עזר: 0.35, חצר: 0.20.

9.1.4 אופי הבינוי המיטבי:

שמאי המשיבה מציין בתגובתו כי מדובר בתכנית רוחבית שלגביה נערכו שומות מכריעות רבות, שבהן נקבע כי הבינוי הינו דו-קומתי בשני מצבי התכנון, ובהתאם לכך נגזר שטח החצר, מקדם השווי, וערכי השווי. בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה להחלטת השמאית המכריעה, גב׳ לילך בן פורת בגו״ח 10101/167, ברח׳ האשל, פרדס חנה-כרכור. בנוסף נטען, כי במועד הקובע (15/10/1980) ניתן ללמוד מהמפה המצבית ומתכנית הבקשה להיתר, ששטח החלקה בכללותה הינו 4,811 מ״ר, ולפיכך, שטח הבנייה העיקרי במצב החדש הינו כ-578 מ״ר עבור 2 יח״ד, דהיינו כ- 288 מ״ר ליח״ד. מכאן, לשיטתו, נגזר בינוי מיטבי דו-קומתי בהיקף של כ-144 מ״ר לקומה לכל יח״ד.

9.1.5 תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה – ש/209:

מצב קודם				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ״ר**	**מקדם**	**אקוי׳**
עיקרי	10%	56.6	1	56.6
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.905
חצר		509.4	0.20	101.88
סה״כ				**168.39**
מצב חדש				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ״ר**	**מקדם**	**אקוי׳**
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.905
חצר		503.74	0.20	100.748
סה״כ				**178.57**
תוספת שטח אקוי׳ (הפרש קודם/חדש)				**10.19**
שווי מר״מ				**0.15** ₪
השבחה				**1.53** ₪

9.2 **עמדת המבקש**

9.2.1 מהות ההשבחה:

התכנית מרחיבה את אפשרויות ניצול זכויות הבניה בכל אחת מהתכניות במצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם.

9.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקש אינו חולק על קביעת שמאי הוועדה, לפיה השווי 0.15 ₪ למ״ר מבונה, וזאת בהתבסס על שומות הכרעה, בנכסים דומים ביניהם בגוש הנדון.

9.2.3 מקדמי שווי:

שמאי המבקש קובע מקדמי שווי כמפורט:

שטח עיקרי: 1, מבני עזר: 0.35, חצר: 0.20.

9.2.4 מאפייני בינוי:

שמאי המבקש חולק על קביעת שמאי המשיבה המביא בחשבון בינוי דו־מפלסי בשני מצבי התכנון. השמאי קובע כי לאור סך השטח העיקרי הניתן לניצול במועד הקובע, אין זה סביר כי שטח זה ינוצל בבינוי של דו קומתי אלא בחד קומתי בלבד, המאפיין בעיקרו את הבינוי במועד הקובע. השמאי מוסיף וטוען כי יש לבחון את מימוש זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון בהתאם לבקשה להיתר, ולגודל מגרש מספר משנה 3/2 קרי 566 מ״ר. היקף זכויות זה אינו מצדיק בינוי דו-קומתי, אלא בינוי חד-קומתי, התואם את מאפייני הבינוי במועד הקובע. לפיכך, סך שטח עיקרי למגרש הינו 56.6 מ״ר במצב הקודם, ו־67.92 מ״ר במצב החדש.

9.2.5 חצר:

שמאי המבקש חולק על קביעת שמאי המשיבה המביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.2. שמאי המבקש קובע כי **ביישוב פרדס חנה, המאופיין כאזור כפרי, קיים ביקוש מובהק למגרשים גדולים עם חצרות מרווחות, ולשטח החצר קיים משקל ממשי בשיקולי השוק ובערך הנכס.** בנוסף ,בהתאם לתכניות החלות באזור, ייעוד הקרקע והחלוקה למגרשים גדולים יחסית, מחזק את המסקנה כי שטח החצר הינו מהותי ממאפייני הנכס ואינו שולי. לפיכך, יתרת חצר: במצב קודם הינה כ- 481.1 מ״ר ו- 469.7 מ״ר במצב החדש. זאת ועוד, מאחר ובשני מצבי התכנון מדובר בחצר המהווה חלק מהותי מהמגרש, לכן יש להביא בחשבון מקדם חצר של לפחות 0.25 , המשקף את תרומתה לשווי המקרקעין במועד הקובע.

9.2.6 תחשיב שמאי המבקש - ש/209, מועד קובע 15/10/1980

מצב קודם				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**אקוי'**
עיקרי	10%	56.6	1	56.6
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.50	14.15
חצר		481.1	0.25	120.275
סה"כ				**191.025**
מצב חדש				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**אקוי'**
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.50	14.15
חצר		469.78	0.25	117.445
סה"כ				**199.515**
תוספת שטח אקוי' (הפרש קודם/חדש)				**8.49**
שווי מר"מ				**0.15** ₪
השבחה				**1.2735** ₪

9.3 **<u>הכרעה – תכנית ש/209 מועד קובע 15/10/1980</u>**

9.3.1 <u>כללי:</u>

תכנית ש/209 הוסיפה זכויות בניה, מ- 10% ל- 12% משטח החלקה. הצדדים חלוקים לעניין מקדמי השווי, היקף שטח החצר הנגזר מאופי הבינוי, מקדמי שווי החצר ושווי מבני עזר. בניגוד לשומות מכריעות שנערכו למשקי העזר בשלמות, בעבר, כאן, אומדן השווי שנערך ע"י שמאי המשיבה, הוא למגרש 3/2 בשטח של 566 מ"ר.

9.3.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר 0.15 ₪ מבונה, שמאי המבקש אינו חולק על קביעה זו.

להלן החלטות שמאים מכריעים שנתקבלו באזור, בגין תכנית ש/209, למועד הקובע 15/10/1980:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד פרסום	כתובת	יעוד	ערכי שווי בש"ח
אורית גלן	10107/210	10/02/2026	הבוטנים 11	אזור מגורים א'	0.20
ארז כהן	10111/213	07/05/2025	חשמונאים 12	אזור מגורים א'	0.22
אלי כהן	10103/26	02/06/2024	רבי עקיבא 7א–9	משקי עזר	0.15
לילך בן פורת	10101/167	01/02/2021	האשל	משקי עזר	0.15
אבישי זיו	10108/8/11	17/01/2018	תחכמוני	מגורים א' והיתרה באזור חקלאי	0.17
אריה אריאל	10101/26	03/10/2016	האורנים 82	משקי עזר	0.15
ארז כהן	10108- 89/2 89/1	03/12/2015	תחכמוני 14	אזור מגורים א'	0.17
משה נדם	10104/76/1	22/07/2014	הדקלים 81	אזור מגורים ב'	0.15
דורית פריאל	10123/227/1	14/07/2014	הגאון 54	אזור מגורים א'	0.186
דורית פריאל	10123/315	14/07/2014	החשמונאים 135	אזור מגורים א'	0.21
נורית ג'רבי	10123/327	28/05/2012	תל צבי 26	אזור מגורים א'	0.227

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע, שווי 0.18 ₪ למ"ר מבונה. אולם, רובן של ההכרעות מתייחסות לקרקעות, בייעוד מגורים א'. הנכס הנדון סווג כמשק עזר, בו מתקבל שווי נמוך יותר, בהיקף של 0.15 ₪ למ"ר מבונה, והוא כולל שטח מקרקעין של 566 מ"ר בלבד, שבו כאמור, לא נעשה תחשיב לכלל שטח משק העזר. בהיעדר עסקאות השוואה ולאור האמור לעיל, **אביא בחשבון שווי 0.15 ₪ למ"ר מבונה**.

9.3.3 <u>שטח החצר:</u>

שמאי המשיבה, מייחס בשומתו לתוספת הזכויות, בינוי מיטבי, בהיקף של תוספת לקיים בבינוי דו- קומתי ומכאן גזר שטח חצר 509.4 מ"ר במצב הקודם ו- 503.74 מ"ר במצב החדש. זאת, בהנמקה, כי מדובר בתכנית רוחבית, שלגביה נערכו שומות מכריעות רבות, שבהן נקבע, כי הבינוי המיטבי הינו בינוי דו-קומתי בשני מצבי התכנון. כהנמקה נוספת הפנה לשומתה של השמאית המכריעה, גב' לילך בן פורת בגו"ח 10101/167, ברח' האשל, פרדס חנה-כרכור, שבה לכאורה נגזר בינוי דו-קומתי של 288 מ"ר, וכ- 144 מ"ר בכל קומה המהווים סך של 12% משטח החלקה בהינתן בינוי דו קומתי. מנגד, שמאי המבקש טוען,

כי ניצול הזכויות הנוספות, מהתוכנית, יתבצע **כתוספת אופקית**, לבינוי החד קומתי הקיים, והיקף זכויות זה, אינו מצדיק בינוי דו-קומתי, אלא בינוי חד-קומתי, התואם את מאפייני הבינוי במועד הקובע. היקף השטח הנישום כאן, אינו תואם להיקף הזכויות שנישום, בשומתה של השמאית המכריעה, גב' לילך בן פורת.

אני סבור, כי הבינוי המיטבי, לתוכנית ש/209 למועד הקובע לשנת 1980 למקרקעין בשטח של כ- 566 מ"ר התואם את נסיבות העניין כאן, הוא בינוי תוספתי בקומה אחת, ואנמק,

השמאי המכריע מר אלי כהן קבע בשומתו מיום 02/06/2024, בגו"ח 10103/26, ברחוב רבי עקיבא, ביחס לתוכנית ש/209, וביעוד משקי עזר:

> *"בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם **שטח עיקרי של 343.4 מ"ר (על כל שטח הנכס) שייבנה בשתי קומות שוות**, חצר אפקטיבית בשטח של 630.6 מ"ר (בניכוי שטח מבנה עזר, חניות ומגורים בקומת קרקע) לפי מקדם 0.25 ויתרת חצר בשטח של 2,434 מ"ר לפי מקדם 0.2. במצב החדש הובאו בחשבון 412.08 מ"ר שטח עיקרי בשתי הקומות, מבנה עזר וחניות, חצר אפקטיבית בשטח של 596.26 מ"ר אשר חושבו במקדם 0.25 וכן יתרת חצר בשטח של 2,434 מ"ר אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.2." (הדגשה שלי ד.ב.).*

מנגד, השמאי המכריע משה נדם, קבע בשומתו, מיום 11/11/2019, בגו"ח 10105/286 ברחוב הפלמ"ח, ביחס לתכנית 308-0578500, מועד קובע 26/12/2019:

> *"כאמור, בנכס קיים מבנה ישן אשר מבקשים להרחיבו, כאשר בנייה זו מחייבת הערכות הנדסית והתאמות למבנה הקיים, לפיכך **הובא בחשבון מקדם בנייה לצד הקיים, אשר מביא בחשבון את ההתאמות הנדרשות מסוג זה**. שטחי התוספת לקיים שונים בין שני מצבי התכנון, שכן במצב הקודם מחושבת השלמה למחצית הזכויות ואילו במצב החדש בהתאם למבוקש בהיתר (בשטח נמוך יותר)." (הדגשה שלי ד.ב.).*

מהאמור לעיל, עולה, כי שמאים מכריעים, מציגים גישות שונות לעניין המחלוקת, באשר לשימוש המיטבי, לניצול הזכויות הנוספות, בהיקף קטן יחסית, האם בבינוי לצד הקיים, או בבינוי מעל הקיים.

זאת ועוד, בבחינת תחשיבי השומות המכריעות שנבחנו בסעיף 9.3.2, עולה כי ב- שש מהן, קטן שטח החצר במלוא היקף הזכויות הנוספות, קרי, נקבע בינוי חד קומתי, וב- שתיים מתוכן, יוחס מקדם שוליות, לשטח שנוסף. אבהיר כי בכל יתר השומות המכריעות, לא נבחנה סוגיה זו, בנסיבות שם.

זאת ועוד, בחנתי באתר המשיבה, קיומם של היתרי בניה, לתוספת בינוי ליח"ד, באזור זה של היישוב. הממצאים אינם מעלים מסקנה חד משמעית, לגבי אופן ניצול תוספת זכויות הבניה, האם בבינוי אנכי תוספתי עילי, או בינוי לצד הבניין הוותיק.

לאור האמור והיקף הזכויות התוספתיות, המצומצם, אני מאמץ את עמדת שמאי המבקש, לפיה, הבינוי הנוסף, יעשה לצד הקיים, נכון למועד הקובע. **לפיכך שטח החצר במועד הקובע במצב החדש הינו 469.78 מ"ר ו-481.1 מ"ר במצב הקודם**.

9.3.4 מקדם שווי חצר:

שמאי המשיבה קובע מקדם שווי חצר 0.2. בתגובתו טען, כי הבינוי הינו דו קומתי בשני מצבי התכנון ובהתאם לכך נגזר שטח החצר. שמאי המשיבה תומך עמדתו בהחלטתה של השמאית המכריעה, גב' לילך בן פורת בגו"ח 10101/167. שמאי המבקש חולק על קביעה זו וסבור, כי יש להביא בחשבון, מקדם שווי של 0.25, בהתחשב בביקוש לנכסים מסוג זה, ובכך שמדובר בחצר המהווה מרכיב מהותי משטח המגרש, באזור המאופיין ככפרי.

סרקתי החלטות שמאים מכריעים, שנתקבלו באזור, בגין תכנית ש/209, למועד הקובע 15/10/1980 בחלקות ששטחן נע בין דונם 1 ל 4 דונם, ובייעודי קרקע שונים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד פרסום	כתובת	יעוד	שטח חצר מצב קודם	שטח חצר מצב חדש	מקדם חצר
אורית גלן	10107/210	10/02/2026	הבוטנים 11	אזור מגורים א'	988.35	958.4	0.25
ארז כהן	10111/213	07/05/2025	חשמונאים 12	אזור מגורים א'	1071.67	1039.20	0.25
אלי כהן	10103/26	02/06/2024	רבי עקיבא 7א–9	משקי עזר	3090.60	3056.60	0.25
לילך בן פורת	10101/167	01/02/2021	האשל	משקי עזר	2031.30	2008.73	0.20
אבישי זיו	10108/8/11	17/01/2018	תחכמוני	מגורים א' והיתרה באזור חקלאי	2671.28	2677.60	0.25
אריה אריאל	10101/26	03/10/2016	האורנים 82	משקי עזר	4138.00	4094.00	0.25
ארז כהן	10108- 89/2 89/1	03/12/2015	תחכמוני 14	אזור מגורים א'	937.50	944.00	0.25
משה נדם	10104/76/1	22/07/2014	הדקלים 81	אזור מגורים ב'	3268.40	3026.80	0.25
דורית פריאל	10123/227/1	14/07/2014	הגאון 54	אזור מגורים א'	676.50	656.00	0.25
דורית פריאל	10123/315	14/07/2014	החשמונאים 135	אזור מגורים א'	534.65	491	0.25
נורית ג'רבי	10123/327	28/05/2012	תל צבי 26	אזור מגורים א'	1047.63	1000.95	0.25

מהשומות שלעיל, עולה, כי המקדם 0.25 הוא המקובל ביחס לחצר, על אף השונות בגודל החלקות, ובייעודי הקרקע. בחלק מהחלקות ששטחן דונם ומעלה, נקבע מקדם של 0.20 ליתרת השטח, העולה על כחצי דונם. מאחר ועסקינן במקרקעין ששטחו 566 מ"ר, אביא בחשבון מקדם חצר של 0.25 בשני מצבי התכנון.

9.3.5 מקדם שווי מבנה עזר:

שמאי המשיבה קובע, מקדם שווי 0.35 למבנה עזר. מנגד טוען שמאי המבקש, כי יש להביא בחשבון, מקדם 0.50 עבור מבנה עזר.

להלן החלטות שמאים מכריעים שנתקבלו באזור, בגין תכנית ש/209, במועד הקובע 15/10/1980 עבור מקדם זה:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד פרסום	כתובת	יעוד עפ"י ש/1	מקדם מבנה עזר
אורית גלן	10107/210	10/02/2026	הבוטנים 11	אזור מגורים א'	0.35
ארז כהן	10111/213	07/05/2025	חשמונאים 12	אזור מגורים א'	0.35
אלי כהן	10103/26	02/06/2024	רבי עקיבא 7א–9	משקי עזר	0.35
לילך בן פורת	10101/167	01/02/2021	האשל	משקי עזר	0.35
אבישי זיו	10108/8/11	17/01/2018	תחכמוני	מגורים א' והיתרה באזור חקלאי	0.35
אריה אריאל	10101/26	03/10/2016	האורנים 82	משקי עזר	0.35
ארז כהן	10108- 89/2 89/1	03/12/2015	תחכמוני 14	אזור מגורים א'	0.35
משה נדם	10104/76/1	22/07/2014	הדקלים 81	אזור מגורים ב'	0.50
דורית פריאל	10123/227/1	14/07/2014	הגאון 54	אזור מגורים א'	0.40
דורית פריאל	10123/315	14/07/2014	החשמונאים 135	אזור מגורים א'	0.40
נורית ג'רבי	10123/327	28/05/2012	תל צבי 26	אזור מגורים א'	0.40

מהשומות הנ"ל עולה, כי עד שנת 2014 נקבע מקדם 0.50 - 0.40. משנת 2015, נקבע באופן אחיד, מקדם 0.35 עבור מבנה עזר, וללא תלות ביעוד הקרקע. לפיכך אאמץ את עמדת

המשיבה ואביא בחשבון מקדם שווי 0.35 למבנה עזר, למועד הקובע.

9.3.6 **<u>תחשיב הכרעה – ש/209, מועד קובע 15/10/1980:</u>**

מצב קודם				
שטח המגרש				566 מ״ר
שימוש	זכויות	שטח מ״ר	מקדם	אקוי׳
עיקרי	10%	56.6	1	56.6
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.905
חצר		481.1	0.25	120.275
סה״כ				186.78
מצב חדש				
שימוש	זכויות	שטח מ״ר	מקדם	אקוי׳
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.905
חצר		469.78	0.25	117.445
סה״כ				195.27
תוספת שטח אקוי׳				8.49
שווי מ״ר מבונה				₪ 0.15
השבחה				₪ 1.2735
היטל השבחה				₪ 0.63675

10. תוכנית 308-0629964, מועד קובע 19/10/2019

10.1 **עמדת המשיבה**

10.1.1 מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה חושבה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 - למימוש זכויות המבוקש, בדרך של מימוש של בקשה להיתר מס' 20250363[11].

10.1.2 תחשיב ההשבחה – שמאי המשיבה:

מצב קודם				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**אקוי'**
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.91
חצר		503.74	0.2	100.75
סה"כ				**178.57**
מצב חדש				
שימוש	**זכויות**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**אקוי'**
עיקרי (מוצע)		164.44	1	164.44
שירות (ללא ממ"ד, מוצע)	מוצע	10.63	0.40	4.25
חצר		436.53	0.25	109.13
סה"כ				277.82
מקדם בינוי/ציפוף				0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקוי'				263.93
תוספת שטח אקוי'				85.36
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000
השבחה				₪ 426,800
היטל השבחה				₪213,400

10.1.3 להלן עיקרי הדברים העולים מכתב התגובה מיום 30/07/2026 ומהדיון מיום 16/08/2026

- מקדם צפיפות:

בכתב התגובה, ציין שמאי המשיבה, כי יש לבחון את זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, בהתאם לבקשה להיתר ובהתייחס לשטח מגרש משנה 3[12]. לפיכך, ניתן מקדם 0.95 בשני מצבי התכנון, לפנים משורת הדין, שכן הצפיפות אינה משתנה בין שני מצבי התכנון, זאת מאחר ומהות הבקשה להיתר - הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים פרטי. בנוסף, אין לבינוי במגרשים האחרים השפעה על המגרש הנדון.

- ערכי שווי, ומקדם עורפיות:

בכתב תגובתו ציין שמאי המשיבה כי מיקומו היחסי של המגרש בחלקה, כבר מגולם בערכי השווי שקבע בסך של 5,000 ₪ מ"ר מבונה, ואין לבצע כל הפחתה נוספת.

[11] השטחים המבוקשים המצויים בקומת המרתף של בית המגורים, והם מוגדרים בטבלת השטחים כדלהלן:
• שטח שירות - מרתף: 20 מ"ר, • שטח שירות - אחסנה במרתף: 18.07 מ"ר. סה"כ: 38.07 מ"ר שטחי שירות במרתף.
[12] 566 מ"ר.

לעניין זה, מפנה שמאי המשיבה להחלטתה של השמאית המכריעה, גב' דורית פריאל בגו"ח 10075/71 שם קבעה שווי 5,500 ₪ למועד הקובע 08/2017 על בסיס 9 עסקאות השוואה במגרשים צמודי קרקע מהסביבה הקרובה, ובהם בניצול זכויות הבניה הינו 30% עיקרי + 30% שטחי שרות, כמפורט:

תאריך	גו"ח	כתובת	נמכר	עסקה	מ"ר קרקע
29/02/2016	10074/325	המייסדים 97	460	₪1,205,000	₪2,620
07/03/2016	10073/239	הנח"ל 2	864	₪2,360,000	₪2,731
20/04/2016	10075/23	השנים 8	1106	₪3,749,999	₪3,391
01/11/2016	10073/264	הבריגדה 4	770	₪2,500,000	₪3,247
08/01/2017	10074/131	הנשיא 47	388	₪1,029,500	₪2,653
15/01/2017	10074/27	הנשיא פינת אחוזה	264	₪1,000,000	₪3,788
12/03/2017	10074/211	עורפי לנשיא 20	893	₪2,300,000	₪2,576
18/04/2017	10072/50	השופטים/ניל"י 27	1970	₪5,400,000	₪2,741
01/05/2017	10074/27	הנשיא פינת אחוזה	240	₪800,000	₪3,333
שווי מ"ר קרקע במעוגל – 3,000 ₪ ושווי מגרש של 500 מ"ר – 1,500,000 ₪ .					

ניתוח שווי לפי מרכיבי הנכס:

	שטח	מקדם	מר"א
עיקרי	150	1	150
ממ"ד	12.5	1	12.5
חניה	13	0.3	3.9
ש"ש	20	0.5	10
חצר	380	0.25	95
			271.2
שווי/מר"א	**מעוגל**		₪5,500

בניתוח העסקה שנערך בנכס הנדון, מיום 15/12/2017 , 1,800,000 ₪, הביא שמאי המשיבה בחשבון, הוצאות הריסה ופינוי של כ- 100,000 ₪, לכן טען, כי מתקבל שווי קרקע/מר"א מעוגל של 5,900 ₪, ושווי קרקע/מר"א הוערך בכ- 5,500 ₪.

זאת ועוד, שמאי המשיבה סרק עסקאות השוואה, מהן עולה, כי שווי מ"ר מבונה אקוי' ממוצע הינו 5,629 ₪, כמפורט:

ניתוח עסקה בגו"ח 10106/112(מחצית), מיום 08.08.2022			
מחיר מכירה		1,300,000 ₪	
שטח הממכר		258.5 מ"ר	
מהות	שטח ע"פ היתר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי	164.74	1	164.74
מחסן	8.9	0.5	4.45
חניה	9.18	0.35	3.213
ממ"ד	12	1	12
חצר	147.29	0.25	36.82
סה"כ שטח אקוי'			221.23
שווי מ"ר מבונה			5,876.36 ₪

ניתוח עסקה בגו"ח 10106/080, מיום 14.05.2019			
מחיר מכירה		₪ 1,400,000	
שטח הממכר		375 מ"ר	
מהות	אחוזי בניה ע"פ תבע	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי	0.35	1	131.25
מחסן	0.035	0.5	13.125
חניה	0.05	0.35	18.75
ממ"ד	0.035	1	13.125
חצר	243.75	0.25	60.94
סה"כ שטח אקו'			237.19
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,902.50

ניתוח עסקה בגו"ח 10106/118, מיום 03.09.2019			
מחיר מכירה		₪2,043,298	
שטח הממכר		530 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'	מקדם אקו'	שטחי בניה ע"פ היתר	מהות
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	200
שטח עיקרי מ-200 מ"ר	121.5	0.8	97.2
שירות	34.86	0.5	17.43
חצר	340.79	0.25	85.1975
סה"כ שטח אקו'			399.83
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,110.45

בנוסף, מפנה שמאי המשיבה לשומה המכרעת של ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 10106/71 ברח' החי"ל פרדס חנה, שקבע שווי 5,400 ₪ מ"ר מבונה, למועד הקובע: 02/01/2020.

זאת ועוד, שמאי המשיבה סקר 7 החלטות שמאים מכריעים/ שמאי מחוזי באזור, כמפורט:

שמאי מכריע/מחוזי	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	10105/286	26/02/2019	₪5,200
אלי כהן	10073/148	24/07/2019	₪5,200
דנה כץ[14]	10111/126	08/04/2018	₪5,230
דוד דדון	10074/399	16/11/2019	₪5,400
חגית רבינסון	10073/212	18/12/2019	₪5,400
שלמה ולש[13]	10074/77	24/11/2020	₪6,325
דוד טיגרמן	10103/3	20/10/2021	₪5,500
שווי מ"ר מבונה ממוצע			₪5,465

משקלול הנתונים, וממוצע החלטות שמאים מכריעים בסביבה הגיע לערך של 5,465 ₪, לפיכך, על הצד הזהיר, אמד שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה, בסך 5,000 ₪ למועד הקובע.

- <u>עלות טיפול בעצים:</u>

שמאי המשיבה טוען, כי טענה זהה של שמאי המבקש, כבר נדונה ונדחתה בפני כב' השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגו"ח 10103/3, רח' רבי עקיבא פרדס חנה - כרכור אשר במהלכן אף החליט, שלא להתערב ולאמץ את היטל ההשבחה כבשומת המשיבה, וזאת במסגרת 3 הליכי שומות מכריעות שונות. החלטתו זו, לשיטתו נקבעה מאחר ובתכנית הנקודתית 353-0138586 קיימת דרישה, לנטיעת 13 עצים בוגרים כתנאי לטופס 4, בהתאם להוראות

[13] שמאי/ת מחוזי.

התכנית הכוללנית, לעניין שימור עצים. מכאן קובע שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם התחייבות נטיעת עצים.

בנוסף, טוען שמאי המשיבה כי ההנחיות לנטיעת עצים נקבעו עוד מתוקף תכנית ש/1123/א סע 9.4.2, ואף טרם לה, בתכנית ש/1 – תכנית מתארית של פרדס חנה כרכור המהווה את המצב הקודם, בה נקבע בסעיף ד'3. נטיעת עצים ושמירתם:

> *"הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שתמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך, ולכסות שורשים מגולים, וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו".*

10.2 **עמדת המבקש**

10.2.1 מהות ההשבחה:

במקרה הנדון, המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר בנייה, לבניית בית מגורים במגרש משנה מספר 2 במגרש 3 בהתאם לתכנית 308-0629964, המהווה "מימוש חלקי".

10.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקש אינו חולק לעניין ערכי שווי וקובע שווי מ"ר מבונה 5,000 ₪ וזאת בהתבסס בין היתר על שומות קודמות, שניתנו ע"י שמאי הוועדה, ולהחלטות שמאים מכריעים שניתנו, בין היתר בגוש שבנדון.

10.2.3 מקדמי שווי:

שמאי המבקש, אינו חולק על עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדמי השווי, וקובע כדלקמן: שטח עיקרי 1, שטחי שירות 0.4 ושטח חצר 0.2 .

10.2.4 בינוי/ ציפוף ושביל גישה משותף:

במקרה דנן, מגרש 3/2 נשוא השומה מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש 3, המהווה יחידה תכנונית אחת שטחה כ- 4,811 מ"ר, עליה חלה תב"ע להקמת עד 14 יח"ד. לפיכך, יש לבחון את הצפיפות ביחס למגרש בשלמותו ולא על בסיס חלוקה לתתי-מגרשים. גודלו של המגרש מאפשר ניצול אינטנסיבי יותר של זכויות הבנייה וצפיפות תכנונית גבוהה יותר. בהתאם, טען כי מקדם צפיפות של 0.95 אינו נותן ביטוי הולם למאפייני המגרש.

שמאי המבקש סוקר החלטות שמאים מכריעים, כמפורט:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	כתובת	מס' גו"ח	מקדם צפיפות שנקבע	פרטי המקרה / נימוק
מר יעקב הלוי	26/01/2026	רחוב היוגב 16, פרדס חנה	10072/104	0.85	המימוש לפי בקשה להיתר בניה של 3 יח"ד על מגרש בשטח 753 מ"ר. שמאי המשיבה בהחלטתו הינו שמאי המשיבה דכאן, וטען למקדם צפיפות 0.9.
הגב' אוולין דודזון	20/10/2024	רחוב היוגב 44 פינת המגינים 2, פרדס חנה	10072/105	0.85	המימוש לפי בקשה להיתר של 4 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד על מגרש של 1,331 מ"ר. התכנית לפיה אושר היתר בניה הכפילה את מספר יח"ד בחלקה מ- 3 יח"ד לדונם ל- 6 יח"ד. שמאי הצדדים בהחלטתה הסכימו על מקדם צפיפות 0.85.
מר עומר סרחאן	29/03/2021	רחוב פדויים 14, פרדס חנה	10123/125	0.75	ההכרעה עסקה בהשבחה לפי תכנית שהתירה הגדלת צפיפות מ-2 יח"ד במצב הקודם ל-6 יח"ד במצב החדש. השמאי המכריע פסק כי, מקדם ההפחתה הראוי בגין המרה מבינוי צמ"ק לבינוי דו-משפחתי צפוף של 6 יח"ד צמ"ק (3 צמדים של דו-משפחתיים) על מגרש של 1,244 מ"ר הינו 0.75.

לאור האמור, סבור שמאי המבקש, כי יש לקבוע מקדם צפיפות של 0.80.

10.2.5 עורפיות:

שמאי המבקש טוען כי הנכס ממוקם בעורף המגרש, ללא גישה ישירה לרחוב, והגישה אליו מתאפשרת, באמצעות שביל פנימי המשרת כ-14 יח"ד. לפיכך, מדובר בעורפיות ממשית הפוגעת בנגישות ובעצמאות הנכס, המצדיקה מקדם עורפיות.

שמאי המבקש תומך עמדתו בנתונים הבאים:

- מחקר דלפי שפורסם ב-2017 מטעם לשכת שמאי מקרקעין בישראל, בו נשאלו 12 שמאים: *"בהנחה ששווי מ"ר עיקרי ביח"ד חזיתית (דו משפחתית) הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר עיקרי ביח"ד העורפית כאשר ליח"ד זו קיימת גישה נפרדת מגבול החלקה (ולא בזיקת הנאה דרך היח"ד החזיתית)?"* – ותוצאות הסקר (ממוצע 94%, חציון 95%, שכיח 95%, סטיית תקן 8%) תומכות במסקנתו כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין העורפיות.
- החלטות שמאים מכריעים:

מס' גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	מקדם / קביעה שנקבע/ה	פרטי המקרה
10207/199	גב' נורית ג'רבי	רח' השניים 8, בנימינה	$115,000 ליח"ד חזיתית, $104,000 ליח"ד עורפית.	קרקע בשטח 1,266 מ"ר לבניה צמודת קרקע (36%).
10073/152	מר יצחק ברמן	רח' אלחריזי 18, פרדס חנה-כרכור	0.8	לחלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי חד קומתי.
10073/212	גב' חגית רבינסון	רח' הגדנ"ע 4, פרדס חנה-כרכור	0.95	מגרש עורפי להקמת מבנה מגורים דו-משפחתי קומתי.

לאור האמור, ובשים לב למאפייני נשוא השומה, טוען שמאי המבקש, כי מקדם העורפיות הראוי, הינו 0.95.

10.2.6 <u>עקירת עצים</u>:

שמאי המבקש, טוען כי על המגרש קיימים 6 עצים המסומנים לעקירה + עץ אחד להעתקה, ואלה צריכים להילקח בחשבון לצורך חישוב ההשבחה[14], חישוב השווי המבוקש (מבוסס על בסיס מחירון אתר מדרג):

עלות העתקת עץ אחד: 4,500 ₪ × 1.17 = 5,265 ₪

עלות עקירת עץ אחד: מחושבת לפי קוטר גזע העץ (0.2 מהיקף), נעה בין 1,500-4,000 ₪ לעץ, בתוספת עלות ממוצעת של 2,750 ₪ ומע"מ לצורך תחשיב הזהיר על הצד המחמיר:

סה"כ 2,750 × 1.17 × 6 עצים = 19,305 ₪.

שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון את עלות הפחתת שווי המקרקעין, הנובעת מהעצים, המיועדים להעתקה או עקירה, כחלק מהתחשיב לצורך היטל ההשבחה, ובהתאם להחלטת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה, בגוש 10072[15].

10.2.7 <u>חצר</u>:

שמאי המבקש אינו חולק על מקדם השטח העיקרי, שנקבע על 1.00, ועל מקדם מבני העזר, שנקבע על 0.35. המחלוקת נוגעת למקדם החצר אותו קבע על 0.20, זאת נוכח האופי הכפרי של פרדס חנה, והביקוש למגרשים גדולים ולחצרות מרווחות, המהווים רכיב מהותי בשווי הנכס. שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.25, בשים לב לכך, שבשני מצבי התכנון, מדובר בייעוד של משקי עזר ובהתאם למקובל בשמאות.

[14] בהתאם להוראות סעיף 6.6 (המחייבות שימור, העתקה, כריתה או נטיעת עצים חדשים) ולסקר עצים בוגרים שצורף לתכנית (הכולל 4 עצים לשימור, 17 להעתקה ו-25 לכריתה בכל תחום החלקה).

[15] חלקה 105, פינת רחוב היוגב 44 / רחוב המגינים 2, פרדס חנה-כרכור, עמ' 25-23.

10.2.8 תחשיב ההשבחה – שמאי המבקש:

שטח אקוי' מצב קודם - בנייה חד קומתית				
מהות	אחוזי בניה	שטח מ"ר	מקדם אקוי'	אקוי' במ"ר
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבנה עזר	5%	28.3	0.5	14.15
חצר		469.78	0.25	117.445
סה"כ מ"ר מבונה אקוי' מצב קודם				199.5
שטח אקוי' מצב חדש עפ"י הבקשה להיתר – מימוש חלקי				
מהות		שטח מ"ר	מקדם	אקוי'
עיקרי		164.44	1	164.4
שירות (ללא ממ"ד)		10.63	0.4	4.3
חצר		436.53	0.25	109.1
מקדם בינוי/ציפוף ושביל גישה משותף				0.80
הפחתה ליח"ד עורפית "נכס כלוא"				0.95
סה"כ מ"ר מבונה אקוי' — אחרי מקדמים				211.1
תוספת שטח אקוי'				11.63
שווי מר"מ				₪ 5,000
השבחה				₪ 58,158
עלות שתילת ועקירת עצים (-)				₪ 24,600
היטל השבחה 50%				₪ 16,779

10.3 **הכרעה**

10.3.1 כללי:

כאמור, עסקינן במגרש משנה 3/2 הכלול בחלקה 288, הממוקם ביישוב פרדס חנה – כרכור, לגביו, ניתן היתר בנייה מספר 20250363, ביום 18/05/2026, מכוח תכנית המתאר המקומית. במסגרת התוכנית הכוללנית, אוחדו בחלקו הצפוני של היישוב חלקות 150 ו-151, שייעודן המקורי היה משקי עזר, לחלקה 288 תוך שינוי יעודן ל"מגורים א". במסגרת היתר הבניה מיום 18/05/2026, אושרו בחלקה זו, המסומנת כתא שטח 3, חלוקה ל- 6 מגרשי משנה בחלקה 288, ובכללם הנכס נשוא השומה. בנוסף, על החלקה חלה תכנית -353 0138586 "פרדס חנה - כרכור" – תכנית מתאר כוללנית. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה, כתא שטח מספר 3 שבו גודל המגרש הינו 4,810 מ"ר וזכויות הבניה המאושרות הינן כמפורט:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מגובה שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקבועה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקבועה		מתחת לכניסה הקבועה										
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקבועה	מתחת לכניסה הקבועה	קדמי	אחורי	צדדי	צדדי אחר
מגורים א'[16]	3	4810	2240	700	700	(1)	3640	40	12	8.5 (2)	2	1	4	4	5

כמו כן, על המקרקעין חלה תכנית מתאר מקומית, מס' 308-0629964, החלה על החלקות הנדונות, הממוקמות כאמור בחלקו הצפוני של רחוב הדקלים, בפינת רח' חרמון בפרדס חנה. התכנית משנה את ייעודן של החלקות ממשקי עזר למגורים א', מתווה דרכים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, ומוסיפה 46 יחידות דיור וזכויות בנייה בכל שטח התכנית, וזאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית, הקובעת צפיפות של עד 3 יח"ד לדונם[17]. זאת ועוד, התכנית מאפשרת הגדלת צפיפות ככל ותוגש תכנית נקודתית.

במקרקעין הותר במצב הקודם, בינוי בצפיפות של 1 יח"ד בשטח מקרקעין של 2,000 מ"ר מינימלי למגרש, ובמצב החדש, הותרה צפיפות של 3 יח"ד לדונם. במסגרת היתר הבניה, אושרה הריסת יח"ד ישנה והקמת יח"ד אחת, חדשה, במקומה, בעוד שהתוכנית המאושרת, מאפשרת בניית 2 יח"ד במגרש זה.

בעניינו, תיבחן ההשבחה במקרקעין הנדון, כיחידה עצמאית ונפרדת, לכל דבר ועניין.

הצדדים חלוקים באשר להשבחה, לעניין מקדמי עורפיות, צפיפות, עלויות שימור עצים, ובכלל זה לעניין מקדמי השווי במצב הקודם, הנגזרים מערכם במצב הקודם, עפ"י תכנית ש/209.

בנוסף, יוער, כי על אף שהמשיבה, העבירה לאחר הדיון תשריט תוכנית מתוקן, שאינו

---

[16] הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
- (1) ניתן לנייד שטחי שרות לממ"ד, מחסן וחדר טכני מעל לקרקע אל מתחת לקרקע.
- (2) לגג משופע. 7 מ' לגג שטוח.

[17] בנוסף, כוללת התכנית זכויות בנייה למגורים בהיקף של כ-160 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר שירות ו-50 מ"ר מתחת לקרקע ליח"ד, וכן 900 מ"ר עיקרי ו-120 מ"ר שירות במגרש למבנים ומוסדות ציבור.

חתום, בו השטח העיקרי הינו 166.58 מ״ר, בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח של 164.44.

בבדיקה שערכתי, אותר היתר בניה מילולי חתום מיום 18/05/2026, לו צורף תשריט חתום ללא תאריך, ולפיו, נמצא כי פער של 2.14 מ״ר, הנובע ככל הנראה בשל היעדר חיוב שטח ממ״ד עיקרי, החורג מהשטח המירבי הקבוע בתקן, בהיקף של 2.14 מ״ר, כפי שמופיע בטבלת השטחים. לאור האמור, אביא בחשבון גם שטח זה, בשומתי כאן, כשטח עיקרי לחיוב.

יחד עם זאת, אציין כי שטח החצר בהיקף 436.53 הזהה בשומות שני הצדדים, תואם את קיומו של מימוש שטח עיקרי זה, המסווג ממ״ד בקומת הקרקע.

10.3.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ״ר מבונה 5,000 ₪ , מגלם עורפיות. בדיון הוסיף כי קביעתו זו, הינה על הצד הזהיר. שמאי המבקש אינו חולק על עמדתו זו. לאחר שבחנתי בסיס הנתונים, אני מקבל הסכמת הצדדים.

10.3.3 <u>עורפיות:</u>

שמאי המבקש, סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם עורפיות 0.95 במצב החדש. השמאי מבסס את קביעתו על בסיס מחקר דלפי ו- שלוש החלטות שמאים מכריעים. מנגד, שמאי המשיבה טוען, כי מיקומו היחסי של המגרש בחלקה, כבר מגולם בערכי השווי שקבע בסך של 5,000 ₪ מ״ר מבונה, ואין לבצע כל הפחתה נוספת. בנוסף, מפנה שמאי המשיבה, לשומתה של גב׳ דורית פריאל, בגו״ח 10075/71 המבוססת על עסקאות עם מאפייני בינוי דומים.

מצ״ב החלטות שמאים מכריעים שבהן הקביעות, מגלמות את סוגיית העורפיות, ומשום כך אין צורך לבצע הפחתה נוספת לעניין זה. זאת מאחר ולהבנתי הפחתה זו תהווה כפל הפחתה. ראה מיפוי האיתורים של המקרקעין בשומות המכרעות, בנספח 1.

מועד קובע	תכנית / אירוע	שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	עורפיות	מקדם התאמה לעורפיות	שווי מ״ר מתואם
21/07/2021	הקלות	עומר סרחאן	10122/69	הגאון 55	5,100	לא קיימת	0.95	4,845 ₪
22/07/2020	אישור הקלות	עומר סרחאן	10074/65	הבנים	5,000	לא קיימת	1	5,000 ₪
11/01/2020	308-0710418	עומר סרחאן	10123/125	פדויים 14	4,900	קיימת	1	4,900 ₪
02/01/2020	308-0712919	ד״ר בועז ברזילי	10106/71	החי״ל 6	5,400	לא קיימת	0.95	5,130 ₪
18/12/2019	הקלות	חגית רבינסון	10073/212	גדנ״ע 4 (*)	5,400	קיימת	0.95	5,130 ₪
16/11/2019	308-0672071	דוד דדון	10074/399	ניר קורנית (*)	5,400	לא קיימת	0.95	5,130 ₪
24/07/2019	הקלות	אלי כהן	10073/148	אלחריזי 12 (*)	5,200	לא קיימת	0.95	4,940 ₪
27/04/2019	308-0638320	עו״ד שלומי יפה	10103/390	ההדרים/הראשונים	4,800	קיימת	1	4,800 ₪
26/02/2019	308-0578500	משה נדם	10105/286	הפלמ״ח 3 (*)	5,200	קיימת	1	5,200 ₪
20/10/2021	הקלות	דוד טיגרמן	10103/3	רבי עקיבא (*)	5,500	קיימת ומגולמת	1	5,500 ₪
27/01/2018	308-0382010	לילך בן פורת	10101/167	האשל 9	5,000	קיימת	1	5,000 ₪
02/09/2017	353-0138586	עומר סרחאן	10074/239	הימאים 5	4,600	לא קיימת	0.95	4,370 ₪
ממוצע, במעוגל								5,000 ₪

(*) הוצג בשומת המשיבה.

10.3.4 <u>מקדמי שווי</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין מקדמי השווי במצב החדש. באשר למקדמי השווי במצב הקודם המחלוקת נסובה לעניין מקדם שווי החצר. בהתאם להחלטתי בסעיפים 9.3.3-9.3.4 המהווה את המצב החדש במדרגה הקודמת, אני קובע כאן, כי יש להביא בחשבון מקדם 0.25 לשטח החצר ו- 0.35 למבנה העזר, וכן להיקף שטח החצר לתחשיב בסך של 469.78 מ״ר, וזאת מטעמי רציפות מס, ראה לעניין זה ההכרעה בפס״ד פמיני[18].

10.3.5 <u>מקדם בינוי/ציפוף[19]</u>:

שמאי המבקש טוען, כי יש לבחון את הצפיפות ביחס למגרש בשלמותו, ולפיכך סבור, כי המקדם הראוי הוא 0.80 הכולל גם רכיב של שביל גישה משותף. שמאי המשיבה סבר, בשומתו, כי יש ליישם מקדם כאמור, רק במצב החדש, אולם בתגובתו ציין, כי יש ליישם מקדם בינוי /ציפוף של 0.95 בשני מצבי התכנון, וזאת לפנים משורת הדין.

במצב הקודם התכנית ש/209 מאפשרת צפיפות של 1 יח״ד בשטח שהיקפו 2,000 מ״ר או כפי הקיים, ושייעודו משקי עזר. תכנית מתאר כוללנית מספר 353-0138586 מסווגת את החלקה, בצפיפות מוצעת של 3 יח״ד לדונם, לאחר מילוי תנאים. תכנית המתאר המקומית מספר 308-0629964 משנה את יעוד הקרקע ממשקי עזר למגורים א׳ ומאפשרת לבנות בחלקה 288 המאוחדת, שהיקף שטחה הינו 4,810 מ״ר, סה״כ 14 יח״ד.
להלן פירוט ההיתרים והמימושים בפועל במקרקעין, כפי שאותרו בארכיב הדיגיטלי של המשיבה:

מגרש	מותר מספר יח״ד	קיים בפועל	שטח (מ״ר)	הערה
1	4	1	99	עפ״י היתר בניה מספר 6743/54
2	2	1	190.2	
3	2	מבנה עזר	144	היתר בניה לרפת מיום 16/5/1960
4	2	1	156.55	היתר בניה 20200395
5	4	1	166.75	היתר בניה מספר 2484/80
סה״כ	14	4		

בראשית הכרעה זו, קבעתי, כי בשונה מהכרעות שניתנו בסביבה הקרובה, ובמגרשים בעלי מאפייני בינוי דומים, מגרש 3/2 ייבחן כיחידה עצמאית זאת בהתאם לתחשיבי הצדדים.
כתימוכין לכך, מפנה להחלטת ועדת ערר מס׳ 85240/12, הועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן נ׳ שותפות מבוא נגבה, מיום 24/9/2015, שבה נקבע, כדלקמן:

> "טעות נוספת שנפלה בהחלטת השמאי המכריע עניינה בקביעה כי אין מנוס מלהתייחס לתכנית כאל תכנית איחוד וחלוקה, הגם שהיא איננה כזאת, ולשום את שני המגרשים כמתחם אחד בשני מצבי התכנון. **הכלל הרחב הוא ששומת היטל השבחה נערכת לכל מגרש בנפרד, וכל מגרש מהווה יחידה עצמאית לצורך".(ההדגשה שלי ד.ב.)**

[18] רע״א 4217/04 ציון פמיני נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22/10/2006.
[19] שמאי המבקש מכנה מקדם זה בנוי/ציפוף ושביל גישה.

לאחר עיון בשומות הצדדים, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין שיעור מקדם בינוי/ציפוף, כפי שנעשה בתחשיבו המקורי.

לעניין מרכיב שביל הגישה, אני סבור, כי בשני מצבי התכנון יש צורך בשביל הגישה לשם מימוש הזכויות.

10.3.6 <u>שימור עצים</u>:

שמאי המבקש, מביא בחשבון כי עלות שימור העצים במצב החדש הינה 24,600 ₪[20] כולל מע"מ. שמאי המשיבה, טוען מנגד, כי מאחר והחלקות נטועות בעצים, נתון שכיח ביישוב, הרי שעסקאות ההשוואה, מגלמות סוגייה זו.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לרבות הנמקות שהביא בעניין זה.

על-פי הוראות תכנית ש/1 ("מצב קודם") נקבעו בסעיף ד' 3 - הוראות בדבר "נטיעת עצים ושמירתם". לכן, קיימת היתכנות בסבירות גבוהה, כי גם מימוש זכויות, בדרך של קבלת היתר בניה, בהתאם לתוכניות המאושרות, במצב קודם, היה כרוך בקביעת תנאים של שמירה על עצים. כך גם נקבע בתוכנית כללית נוספת בעניין, שחלה על המקרקעין, ש/1123 א' הקובעת הנחיות תכנוניות בעניין זה.

בהתאם לבחינתי, על-פי נספח בינוי, ונספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית 308-0629964 במצב חדש, במקרקעין הנדון, סומנו 6 עצים לעקירה ו- 1 עץ להעתקה.

לאור האמור, אני סבור, כי יש להתחשב בסוגיה זו, בשני מצבי התכנון. לפיכך הטיפול בעצים, נדרש בשני מצבי התכנון.

לפיכך, אביא את עלות העתקת ועקירת העצים המסומנים בנספח העצים, לפי שווי תחשיב שמאי המבקש בסך של 24,600 ₪ ובשני מצבי התכנון.

[20] 1 עץ שתילה חילופית בעלות 4,500 ₪ + 6 עצים להעתקה בעלות של 2,750 ₪ כל אחד, ולפני מע"מ.

10.3.7 **<u>הכרעה – תחשיב השבחה עפ"י מימוש בהיתר לתוכנית 308-0629964</u>**:

מצב קודם - תכנית ש/209				
שימוש	**אחוז**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי	12%	67.92	1	67.92
מבני עזר / מבנה עזר	5%	28.3	0.35	9.905
חצר		469.78	0.25	117.445
סה"כ אקוי' מצב קודם				195.27
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000
סה"כ שווי גולמי מצב קודם				₪ 976,350
עלות שימור / העתקת עצים (-)				₪ 24,600
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 951,750
מצב חדש - מימוש עפ"י היתר[21] 308-0629964				
שימוש	**אחוז**	**שטח מ"ר**	**מקדם**	**אקוי'**
עיקרי (מוצע)		166.58	1	166.58
שירות[22]		10.63	0.4	4.252
חצר		[23]436.53	0.25	109.1325
סה"כ אקוי' גולמי				279.9645
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000
מקדם בינוי/ציפוף				0.95
סה"כ שווי גולמי מצב חדש				₪ 1,329,831
עלות שימור / העתקת עצים (-)				₪ 24,600
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,305,231
סה"כ ההשבחה				₪ 353,481
היטל השבחה				₪ 176,741

[21] עפ"י ההיתר המתוקן האחרון שנתקבל.

[22] ללא שטח הממ"ד המבוקש.

[23] שטח הבנוי בקומת הקרקע עפ"י ההיתר מיום 18/05/2026 הינו 129.47, ו- 60.73 מ"ר בקומה 1. מכאן ששטח החצר הינו 436.53 מ"ר.

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תכניות, שלהלן, ומימוש הזכויות בדרך של אישור היתר בניה, היא כדלקמן:

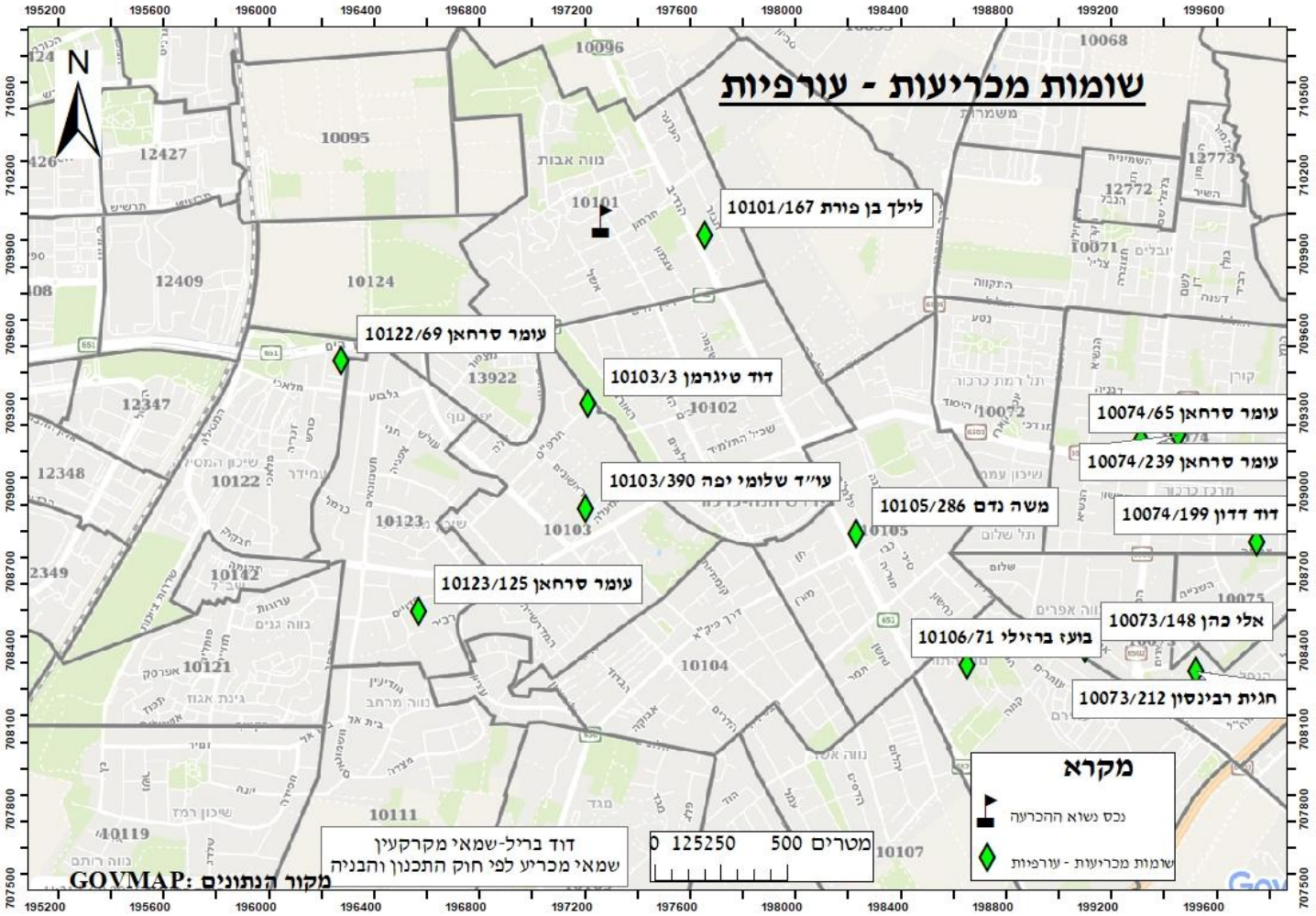
תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ש/209	15/10/1980	1.2735 ₪	0.63675 ₪
308-0629964	19/10/2019	353,481 ₪	176,741 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 – מיפוי שומות מכריעות- עורפיות:



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il