אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10107 חלקה 210

רחוב הבוטנים 11

שכונת "נווה אשר", פרדס חנה-כרכור

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

תאריך: 10 פברואר, 2026
מספר מינוי: 2429-2025
מספרנו: 728. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מרדכי דויטשר
באמצעות השמאי, מר אפרים יהוד
בדוא"ל efiyehud@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור
באמצעות השמאי, מר גיל סגל
בדוא"ל gil@gilsegal.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10107 חלקה 210

רחוב הבוטנים 11

שכונת "נווה אשר", פרדס חנה-כרכור

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 27/01/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: תכניות ש/204, ש/209, ש/298, ש/1123א', החלטת הועדה לתו"ב לתוספת ש"ש – מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>המועדים הקובעים לשומה:</u>**

2.1. 17/04/1980 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ש/204.

2.2. 15/10/1980 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ש/209.

2.3. 18/02/1983 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ש/298.

2.4. 20/04/2005 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית ש/1123א'.

2.5. 02/12/2014 – מועד החלטת הועדה לתוספת שטחי שירות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23/01/2026 ע"י הח"מ.

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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות: קרקע הכוללת בית מגורים חד משפחתי

גוש: 10107

חלקה: 210

שטח החלקה: 1,198 מ"ר[1]

זכויות משפטיות: בעלות

מיקום: רחוב הבוטנים 11, שכונת "נווה אשר", פרדס חנה-כרכור.

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "נווה אשר" בעיר פרדס חנה-כרכור. השכונה מאופיינת במגורים.

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

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות ואתר המפות הממשלתי.

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

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1. חלקה 210 בגוש 10107, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית-מזרחית בת כ-21 מ' לרחוב הבוטנים.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מזרח – רחוב הבוטנים ומעברו בית מגורים בבניה צמודת קרקע.

מצפון-מערב – חלקה ריקה ופנויה.

מדרום-מזרח – מבני מגורים בבניה צמודת קרקע.

מדרום-מערב – מבני מגורים בבניה צמודת קרקע.

6.3. נכון למועד ביקורי בחלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק.

תמונת חזית החלקה



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

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1. תכנית **ש/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1324 מיום 22/12/1966.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים א'".

בתכנית מפורטת שתאושר כחוק ניתן לקבוע את זכויות הבניה כדלקמן:

גודל מינימלי של מגרש –	500 מ"ר או כפי שקיים
חזית מינימלית –	18 מ' או כפי שקיים
אחוז בניה מותר –	12.5% בקומה, סה"כ 25%
קומות –	2
מס' יח"ד –	1
קווי בנין –	צדדי – 4 מ', אחורי 6 מ'.

7.2. תכנית **ש/122**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2110 מיום 08/05/1975.

מטרת התכנית – תוספת לתכנית המתאר ש/1 כך שבאזורי מגורים תורשה הקמה של בתי צמיחה (חממות לגידולים חקלאיים) בשטח שלא יעלה על 50% משטח החלקה כמו כן, בהסכמת 2 הגובלים תותר הוצאת היתר בניה על הגבול ללא מרווח צדדי ומבלי למנוע כניסת רכב לחלק האחורי של המגרש.

7.3. תכנית **ש/204**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2617 מיום 02/04/1980.

מטרת התכנית – שינויים לתכנית ש/1, במגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר, תורשה הקמת 2 יח"ד.

7.4. תכנית **ש/209**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30/09/1980.

מטרת התכנית – לקבוע חישוב שטחים ואחוזי בניה ברוטו.

אחוזי הבניה: 30%.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים ברוטו מלבד בשטח 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%.

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

בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה 2014005 מיום 02/12/2014 תוספת שטחי השירות אינה מותנית בהליך של הקלה.

7.5. תכנית **ש/298**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2889 מיום 03/02/1983.

מטרת התכנית – לאפשר בניית 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד (ששטחו אינו קטן מ-1,000 מ״ר), לשם הטבה של תנאי הדיור במקום, כאשר המרחק בניהם לא יקטן מ-8 מ׳ וכאשר יעמדו בכל הדרישות האחרות הקבועות בהוראות תכנית מתאר פרדס חנה (ש/1).

7.6. תכנית **ש/156**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16/06/1983.

מטרת התכנית – שינוי לתכנית מתאר ש/1, מהות השינוי:

בכל מקרה של ציון מגרש בניה, הכוונה ליחידת שטח שהוגדרה בתכנית מאושרת אשר לגביו הוכנה תכנית מדידה כשרה לרישום.

7.7. תכנית **ש/383**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3543 מיום 15/03/1988.

מטרת התכנית – קביעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה. גודל מגרש מינימלי 700 מ״ר, שטח הבריכה 100 מ״ר.

7.8. תכנית **ש/מק/950**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4934 מיום 21/11/2000.

הוראות התכנית – חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באזורים א׳ ו-ב׳. שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ״ר ויכלל במניין שטחי השירות המותרים עפ״י התכנית החלה על השטח. גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.2 מ׳, תותר הקמת מחסן בנפרד ממבנה המגורים, תותר הקמת מחסן בשילוב עם מבנה החניה.

7.9. תכנית **ש/מק/961 ב׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4939 מיום 04/12/2000.

במגרשים המיועדים למגורים בהם תותר הקמת שני מבנים בודדים, המרחק בין שני המבנים לא יקטן מ-6 מ׳.

7.10. תכנית **ש/מק/383 א׳**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24/02/2002.

באזור מגורים א׳ – במגרש ששטחו עד 450 מ״ר תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת מגורים המותרת במגרש, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל בריכה 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.

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

7.11. תכנית **ש/מק/950 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23/04/2002.

חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע בתנאים הבאים:

א. שטח המחסן לא יפחת מ-6 מ"ר ושטח זה יכלל במניין שטחי השירות המותרים עפ"י התכנית הקובעת.

ב. גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.2 מ' מדוד מרצפתו.

ג. תותר הקמת מחסן בנפרד מהמבנה.

7.12. תכנית **ש/1123 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5388 מיום 05/04/2005.

שם וחלות: הוראות חלק א' בחוברת הוראות התכנית יחולו על כל השטחים בהם מותרים מגורים בתחום שטח השיפוט של פרדס חנה כרכור הכלולים במרחב התכנון המקומי "שומרון".

מטרת התכנית: שינוי הוראות בינוי ועיצוב, הקטנת קו בנין קדמי וצדדי עד אפס לשטח עיקרי הנמצא מתחת למשטח החניה, קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחום התכנית, הגדרת צפיפות מותרת בשטחים המיועדים למגורים, התכנית תהווה תכנית מפורטת עבור האזורים הכלולים בחלק ב'.

מחסנים וחניות:

שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם צורתם וגודלם יהיה עפ"י ש/מק/950 א'.

תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס. כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה. שטח חניה זו הינו חלק מזכויות הבניה המותרות.

צפיפות יח"ד באזור מגורים א' הינה 2 יח"ד לדונם. במקרה שבחישוב מס' יח"ד התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליחידה שלמה.

שטחי שירות – בכל מקום בו לא נקבעו שטחי שירות, שטחי השירות יהיו כדלקמן: לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן ומחסן דירתי עד 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.

7.13. פרוטוקול מליאת הועדה מיום 02/12/2014 ישיבה 2014005.

תוספת שטחי שירות עפ"י תקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בבקשות ובהיתרים) בתכניות ש/110, ש/209, ש/252, ש/289, ש/307, ש/372, יינתנו ללא צורך בפרסום בקשה להקלה.

7.14. תכנית **353-0138586** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7567 מיום 15/08/2017.

תכנית כוללנית אשר מטרתה להכין מסגרת תכנונית לכל תחום הישוב לשנת יעד 2030.

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

מעיון בתיק הבניין עולה כי ניתנו בחלקה 3 היתרי בניה המפורטים באתר הועדה, כמו כן מסמכי ההיתרים אינם סרוקים, כפי שאף עולה משומות הצדדים.

להלן היתרי הבניה המפורטים באתר הועדה:

1. היתר בניה מס' **520094** מיום 11/06/1952, מהות ההיתר: הקמת בית דירה של 2 חדרים, מטבח ונוחיות בשטח של 58.92 מ"ר.
2. היתר בניה מס' **550046** מיום 02/05/1955, מהות ההיתר: הקמת דירת חדר הכוללת מטבח ונוחיות בשטח של 45 מ"ר.
3. היתר בניה מס' **580040** מיום 02/02/1958, מהות ההיתר: תוספת מרפסת בשטח 16.5 מ"ר.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 03/11/2025 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 10107

חלקה: 210

שטח: 1,198 מ"ר

בעלויות: מרדכי דויטשר (המבקש) ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שווים.

9.2. עפ"י הסכם מיום 09/04/2025 עולה כי הנכס נמכר תמורת 6,500,647 ₪ (4,950,000 ₪ תמורת הממכר + 1,550,646.32 ₪ תמורת הקניית הבעלות).

10. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשים
ש/204	17/04/1980	24.26 ₪	9.98 ₪
ש/209	15/10/1980	6.12 ₪	4.05 ₪
ש/298	18/02/1983	74.2 ₪	54.72 ₪
ש/1123א'	20/04/2005	47,542 ₪	31,702 ₪
החלטת ועדה לתוספת ש"ש	02/12/2014	85,000 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר גיל סגל, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

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

תכנית ש/204

10.1.1. בהתבסס על שומות מכריעות בגוש 10123[2], ההשבחה בהתחשב בדחיה במקדם בשיעור 0.94 הוערכה בסך 5,640 $. מסתכם להשבחה בסך 24.26 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש – 2 יח"ד:	36,000 $.
שווי מצב קודם – יח"ד 1:	30,000 $.
תוספת השווי בגין יח"ד נוספת לפני דחיה למימוש:	6,000 $
מקדם דחיה לתכנית הפרדה ל-2 יח"ד:	0.94
ההשבחה לאחר דחיה:	5,640 $
השבחה בש"ח (שע"ח 0.0043 ₪/$):	24.26 ₪

תכנית ש/209

10.1.2. בהתבסס על שומות מכריעות בגוש 10123[3] ההשבחה הוערכה כדלקמן:

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	מ"ר אקוי'
עיקרי זמין	15%	197.70	1	1	197.70
עיקרי לא זמין	10%	119.80	1	0.84	100.63
מבני עזר	5%	59.90	0.35	1	20.96
חצר		988.35	0.25	1	247.08
סה"כ					566.37

[2] בין היתר שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363.
[3] בין היתר שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363.

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

מצב חדש

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	מ"ר אקוי'
עיקרי זמין	18%	215.64	1	1	215.64
עיקרי לא זמין	12%	143.76	1	0.84	120.75
מבני עזר	5%	59.90	0.35	1	20.96
חצר		958.40	0.25	1	239.60
סה"כ					596.95
סה"כ תוספת שטח אקוי'					30.58
שווי מ"ר מבונה					₪ 0.20
ההשבחה					**₪ 6.12**

תכנית ש/298

10.1.3. בהתבסס על שומות מכריעות בגוש 10123[4] ההשבחה הוערכה כדלקמן:

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש		$ 40,000
שיעור ההשבחה		5%
השבחה		$2,000
השבחה ב-₪	(0.0371 ₪/$)	**₪ 74.20**

תכנית ש/1123 א'

10.1.4. מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת, בין היתר, זמינות בניה ותוספת יח"ד ע"י עיגול כלפי מעלה.

10.1.5. בהתבסס על שומות מכריעות לרבות שומה מכרעת בגו"ח 10104/76 ההשבחה הוערכה כדלקמן:

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	מ"ר אקוי'
עיקרי זמין	18%	215.64	1	1	215.64
עיקרי לא זמין	12%	143.76	1	0.84	120.75
מבני עזר	5%	59.90	0.35	1	20.96
חצר		958.40	0.25	1	239.60
סה"כ					596.95

[4] בין היתר שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363.

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

מצב חדש

שימוש	זכויות	שטח במ"ר	מקדם שימוש	מקדם זמינות	מ"ר אקוי'
עיקרי	30%	359.40	1.15	1	413.31
מבני עזר	5%	59.90	0.35	1	20.96
חצר		958.40	0.25	1	239.60
סה"כ					673.87
הפחתה לצפיפות 0.95					640.17
סה"כ תוספת שטח אקוי'					43.22
שווי מ"ר מבונה		₪ 1,100			
ההשבחה		**₪ 47,542**			

החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות

10.1.6. מקדם השבחה – הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.25 מגלם שוליות והפסד חצר.

10.1.7. שווי מ"ר מבונה – הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות השוואה כדלקמן:

1. עסקה מיום 21/09/2014 בגוש 10111 חלקה 145 מגרש בשטח של 601 מ"ר בתמורה לסך של 1,350,000 ₪.
2. עסקה מיום 24/04/2013 בגוש 10111 חלקה 81 מגרש בשטח של 524 מ"ר בתמורה לסך של 1,175,000 ₪.
3. עסקה מיום 30/06/2014 גוש 10104 חלקה 216 בשטח 2,080 מ"ר בתמורה לסך של 4,800,000 ₪.
4. עסקה מיום 13/04/2014 גוש 10104 חלקה 45 מגרש בשטח 495 מ"ר בתמורה לסך של 1,250,000 ₪.

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

10.2. עיקרי עמדת מר אפרים יהוד, שמאי מטעם המבקש:

תכנית ש/204

10.2.1. בהתבסס על שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10107/76 ההשבחה הוערכה כדלקמן:

מצב קודם – 1 יח"ד

ק"ק עיקרי	12.5%	149.75	1.00	149.75		149.75
ק"א עיקרי	12.5%	149.75	0.90	134.78		134.78
חניה						
חצר		1,048.25	0.20	209.65		209.65
סה"כ מ"ר אקוי'						494.18
שווי מ"ר מבונה אקוי'						$ 40
שווי מצב ישן						$ 19,767
שווי מצב ישן במעוגל						$ 20,000

מצב חדש

שווי קרקע ל- 2 יח"ד זמינות ללא שינוי בזכויות הבניה	1.15	$ 23,000
השבחה גלמית		$ 3,000
עלות התאמה	10%	$ 300
השבחה לפני דחיה		$ 2,700
סך השבחה לאחר דחיה	0.86	$ 2,322
היטל השבחה	0.50	$ 1,161
שע"ח ₪/$	0.0043	
סך היטל השבחה (₪)		**4.99**

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

תכנית ש/209

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	אחוזי בניה	שטח בניה	מקדם אקוי'/ שוליות	שטח אקוי'	מקדם זמינות/ בינוי	שטח אקוי' בדחייה
עיקרי - יח"ד 1 זמין	15%	179.70	1.00	179.70	1.00	179.70
עיקרי - יח"ד 2 בדחיה	10%	119.80	1.00	119.80	[5]0.84	100.59
חניה		13.00	0.30	3.90	1.00	3.90
חניה בדחיה		13.00	0.30	3.90	[5]0.84	3.27
חצר		872.50	0.25	218.13	1.00	218.13
סה"כ				525.43		**505.59**

מצב חדש

מהות	**אחוזי בניה**	**שטח בניה**	**מקדם אקוי'/שוליות**	**שטח אקוי'**	**מקדם זמינות/ בינוי**	**שטח אקוי' בדחייה**
עיקרי - יח"ד 1 זמין	15%	179.70	1.00	179.70	1.00	179.70
עיקרי - יח"ד 2 בדחיה	15%	179.70	0.90	161.73	[6]0.84	135.79
חניה		13.00	0.30	3.90	1.00	3.90
חניה בדחיה		13.00	0.30	3.90	[6]0.84	3.27
חצר		812.60	0.25	203.15	1.00	203.15
סה"כ				552.38		**525.82**

ההשבחה

שטח אקוי' לחיוב	20.23
שווי מ"ר מבונה אקוי' ב-₪ (בהתאם לשומת המשיבה)	0.20
סך השבחה (₪)	**4.05**
היטל השבחה (₪)	**2.02**

[5] מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת, 3 שנים, 6%.
[6] מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת, 3 שנים, 6%.

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

תכנית ש/298

10.2.2. מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת בניה של 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד, כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מ'.

10.2.3. בהתבסס על שומות שמאים מכריעים[7] ההשבחה הוערכה כדלקמן:

שווי קרקע ל-2 יח"ד	$ 29,500
מקדם השבחה - שיפור תכנוני	5%
סך השבחה	$ 1,475
היטל השבחה	$ 738
היטל השבחה ב- ₪ (שע"ח 0.0371 ₪/$)	27.36

תכנית ש/1123 א'

מהות ההשבחה – זכויות הבניה אשר לא היו זמינות במצב הקודם הינן זמינות במצב החדש.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	אחוזי בניה	שטח בניה	מקדם זמינות	שטח אקוי'
עיקרי - זמין	15%	179.70	1.00	179.70
עיקרי - בדחיה	15%	179.70	0.84	150.88
סה"כ אקוי' מצב קודם				330.58

מצב חדש

מהות	אחוזי בניה	שטח בניה	מקדם זמינות	שטח אקוי'
עיקרי - זמין	15%	179.70	1.00	179.70
עיקרי - הפך לזמין	15%	179.70	1.00	179.70
סה"כ אקוי' מצב חדש				359.40

ההשבחה

שטח אקו' לחיוב	28.82
שווי מ"ר מבונה אקוי' ב-₪ (בהתאם לשומת המשיבה)	1,100
סך השבחה (₪)	**31,702**
היטל השבחה (₪)	**15,851**

החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות

10.2.4. טענת סף – טען כי החלטה זו אינה משביחה בהתבסס על קביעת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10108/89.

[7] שומות שמאים מכריעים בגו"ח 10107/76, בגו"ח 10123/363.

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

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש:

10.3.1. תכנית ש/204 – הפנה לשומות השמאים המכריעים הבאות:

1. שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10123/327 בה הביאה בחשבון השבחה בסך 5,050 $.
2. שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363 בה הביא בחשבון השבחה בסך 5,640 $.
3. שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10107/76.
4. שומת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 10204/107.

10.3.2. תכנית ש/209 – הפנה לשומות השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10123/327.

10.3.3. תכנית ש/298 – הפנה לשומות השמאים המכריעים הבאות:

1. שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10123/327 בה העריכה את ההשבחה בסך 1,269 $ (47.08 ₪). הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.
2. שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363 בה העריך את ההשבחה בסך 1,770 $ (65.66 ₪). הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 6%.
3. שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 10123/315 בה העריכה את ההשבחה בסך 29.43 ₪. הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.
4. שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 10123/227 בה העריכה את ההשבחה בסך 8.58 ₪. הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.
5. שומת השמאי המכריע שאול אושרת בגו"ח 10075/159 ביחס לתכנית ש/299 בה העריך את ההשבחה בסך 25.97 ₪. הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.
6. שומת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 10204/107. העריך את ההשבחה בסך 91 ₪. הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 5%.
7. שומת השמאי המכריע בצלאל קציר בגוש 11318.
8. שומת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 11306/35.

10.3.4. תכנית ש/1123/א' – הפנה לשומות השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 10104/76.

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

10.3.5. פרוטוקול ועדה לתוספת שטחי שירות – בהתייחס לשומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10108/89, עליה התבסס שמאי המבקש, טען כי ועדת הערר בעניין אריה אלון[8] ביטלה את שומת ארז כהן בעניין זה. בנוסף הפנה להחלטות ועדת ערר נוספות[9], להחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 10102/158 אשר דחה טענה דומה אשר נטענה בפניו ולהחלטת ועדת ההשגות בגו"ח 10104/118 מיום 14/08/2018.

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

ש/204	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מצב קודם - 1 יח"ד	$ 30,000	$ 20,000
שווי מצב חדש - 2 יח"ד	$ 36,000	$ 23,000
עלות התאמה	-	10%
מקדם דחיה	0.94	0.86
השבחה	₪ 24.26	₪ 9.98
ש/209	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ"ר מבונה	0.2 ₪	
מקדם זמינות	0.84	
מקדם שוליות ליח"ד 2	-	0.9
מקדם אקוי' מבנה עזר/חניה	0.35	0.3
השבחה	₪ 6.12	₪ 4.05
ש/298	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מצב חדש	$ 40,000	$ 29,500
מקדם השבחה	5%	
ההשבחה	₪ 74.20	₪ 54.72
ש/1123 א'	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,100	
הפחתה לצפיפות	0.95	-
מקדם שימוש במצב חדש	1.15	1
ההשבחה	₪ 47,542	₪ 31,702
פרוטוקול ועדה לתוספת שטחי שירות	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000	תכנית ש/1 יחד עם תכנית ש/209 אפשרה שטחי שירות בהיקף העולה על שטחי השירות שהותרו בהחלטת הועדה ולכן החלטת הועדה אינה משביחה
מקדם אקוי' משוקלל מגלם שוליות ואובדן חצר	0.25	
תוספת שטחי שירות	85 מ"ר	
ההשבחה	₪ 85,000	אין השבחה

[8] ערר 8009/16, **אריה אלון נ' הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור**, ניתן ביום 21/07/2019.
[9] ערר 8035/0518 מיום 19/12/2019 שמעוני יובל נ' הועדה לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור, ערר 8068/0918 מיום 29/05/2019 פאר בנימין נ' הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור, ערר 82031/1120 מיום 28/02/2021 סגלוביץ נ' הועדה לתכנון ובניה פרדס חנה כרכור, ערר 2810/17 מיום 04/03/2018, ערר מס' 8072/1018 מיום 23/01/2019.

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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת ממימוש זכויות מכוחן של תכניות ש/204, ש/209, ש/298, ש/1123א', והחלטת הועדה לתו"ב לתוספת שטחי שירות בדרך של מכר.

עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לערכי השווי, עלויות התאמה, מקדמי דחיה ומקדם שוליות.

11.1. **תכנית ש/204**

11.1.1. מהות ההשבחה – תוספת יחידת דיור נוספת הבנויה בקיר משותף וזכויות בניה נוספות בכפוף לדחיה להכנת תכנית מפורטת.

11.1.2. שמאי המשיבה העריך את ההשבחה בהתבסס על שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 10123/363, העריך שההשבחה הינה 5,640 $, המגלם מקדם דחיה בשיעור 0.94 (דחיה של שנה לפי 6%); שמאי המבקש העריך את ההשבחה בהתבסס על שומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 10107/76, העריך שההשבחה הינה בסך 2,322 $, המגלם מקדם דחיה בשיעור 0.86 (דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 5%), מקדם שימוש לשטח עיקרי בקומה א' בשיעור 0.9, והפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור 10%.

כאמור שמאי הצדדים התבססו על שומות שמאים מכריעים. בהתאם למאפייני הנכס ומיקומו אני סבורה כי שומת נורית ג'רבי בגו"ח 10107/76 (להלן יקרא: "**שומת נורית ג'רבי**") הינה רלוונטית יותר במקרה הנדון לכן יובאו בחשבון העקרונות אשר נקבעו בשומה זו כדלקמן:

1. מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת בשיעור 0.86 (דחיה בת 3 שנים בשיעור היוון 5%).
2. מקדם שוליות בשיעור 0.9 בגין זכויות הבניה מעבר ל-15% בהתחשב ברמה הסוציו-אקונומית של הסביבה ובשטחי הבניה הנרחבים.
3. מקדם הפחתה בגין בינוי בשיעור 0.9 בגין זכויות הבניה מעבר ל-15% לאור בינוי בקיר משותף עם יחידת הדיור העתידית.
4. מקדם הפחתה בגין התאמה בשיעור 0.9 משווי המצב החדש בהתחשב בשימוש מיטבי במועד הקובע שהינו תוספת יחידת דיור למבנה הקיים.
5. שווי מצב קודם בסך 15,000 ₪ - קרקע ליח"ד.
6. שווי מצב חדש בסך 21,000 ₪ – קרקע ל-2 יח"ד זמינות.

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

11.2. **תכנית ש/209**

11.2.1. מהות ההשבחה – תוספת זכויות בניה מ-25% ל-30%.

11.2.2. מקדם זמינות – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם זמינות בשני מצבי התכנון בגין השטח העיקרי שאינו זמין בשיעור 0.84, המשקף דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6%. מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי הדחיה הצפויה להכנת תכנית מפורטת היא 3 שנים. בהתאם לעקרון רציפות המס ובקביעתי בסעיף 11.1.2 (1) לעיל, אביא בחשבון שיעור היוון של 5% כפי שנקבע **בשומת נורית ג'רבי**, דהיינו מקדם בשיעור **0.86**.

11.2.3. שווי מ"ר מבונה – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך **0.2** ₪, מקובלת עלי הסכמת הצדדים בעניין זה.

11.2.4. זכויות הבניה הזמינות – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם זכויות הבניה העיקריות הזמינות הינן בשיעור 15% וזכויות הבניה העיקריות שאינן זמינות הינן בשיעור 10%, ובמצב החדש זכויות הבניה העיקריות הזמינות הינן בשיעור של 18% וזכויות הבניה העיקריות שאינן זמינות הינן בשיעור 12% ; שמאי המבקש הביא בחשבון במצב הקודם שזכויות הבניה העיקריות הזמינות הינן בשיעור 15% ושזכויות הבניה העיקריות שאינן זמינות הינן בשיעור 10%, ובמצב החדש זכויות הבניה העיקריות הזמינות הינן בשיעור 15% וזכויות הבניה העיקריות שאינן זמינות הינן בשיעור 15%.

בהתחשב בקביעתי לעיל כי **שומת נורית ג'רבי** היא הרלוונטית, זכויות בניה עיקריות במצב הקודם ייקבעו לפי: זמינות בשיעור 15%, לא זמינות בשיעור 10%. במצב החדש: זמינות בשיעור 18%, לא זמינות בשיעור 12%, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

11.3. **תכנית ש/298**

11.3.1. מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת בניה של 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד.

11.3.2. מקדם השבחה ושווי הקרקע ל-2 יח"ד – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי מקדם ההשבחה בגין השיפור התכנוני הינו בשיעור 5%. שמאי המשיבה העריך שווי קרקע להקמת 2 יח"ד בסך 40,000 $; שמאי המבקש העריך שווי קרקע להקמת 2 יח"ד בסך 29,500 $.

בהתחשב בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה המפורטות בסעיף 10.3.3 לעיל, **ושומת נורית ג'רבי**, מקובלת עלי הערכת שמאי המבקש כי שווי המגרש הינו בסך 29,500 $. בהתאם **לשומת נורית ג'רבי** וקביעתי לעיל אביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10%.

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

11.4. **תכנית ש/1123 א'**

11.4.1. מהות ההשבחה – התכנית מהווה תכנית מפורטת ההופכת את זכויות הבניה שלא היו זמינות לזמינות.

11.4.2. ערכי השווי – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 1,100 ₪.

בהתאם לשומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס מקובלת עלי הסכמת הצדדים, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **1,100** ₪.

11.5. **החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות**

11.5.1. מהות ההשבחה – שמאי המשיבה טען כי ההשבחה הינה בגין תוספת שטחי שירות של 85 מ"ר; שמאי המבקש טען כי החלטת הועדה אינה משביחה בהתבסס על שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10108/89.

כפי שעלה ממסמך התגובה של שמאי המשיבה, בעקבות הנחיית ועדת הערר **בעניין אריה אלון**, השמאי המכריע ארז כהן תיקן את שומתו באופן שחייב בגין תוספת שטחי השירות. בנוסף שמאי המשיבה הפנה לפסיקה נרחבת בנושא כמפורט בסעיף 10.3.5. לעיל ובהערות שוליים מס' 8, 9 לעיל מהם עולה כי יש לחייב שטחי השירות שהינם בנוסף לשטחי השירות המאושרים.

בהתחשב בפסיקה, ומשלא הוצג תחשיב חלופי ע"י שמאי המבקש לתכנית זו, מקובל עלי תחשיב ההשבחה כפי שנערך ע"י שמאי המשיבה.

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

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

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכניות ש/204, ש/209, ש/298, ש/1123 א', החלטת הועדה לתו"ב לתוספת ש"ש במימוש בדרך של מכר, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[10], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

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

12.4.1. מיקום הנכס ברחוב הבוטנים בשכונת "נווה אשר", פרדס חנה-כרכור.

12.4.2. שטח המגרש צורתו ומיקומו.

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

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות ש/204, ש/209, ש/298, ש/1123 א' והחלטת הועדה לתו"ב לתוספת ש"ש.

12.4.5. שומות שמאים מכריעים בהתאמה לנכס מושא השומה.

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

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

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

13. **<u>התחשיב:</u>**

תכנית ש/204 (מועד קובע 17/04/1980)

מצב קודם	$ 15,000

מצב חדש

	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'/שוליות	מ"ר אקוי'	מקדם זמינות ובינוי	מ"ר אקוי' בדחיה
עיקרי זמין	15%	179.7	1	179.7	1	179.7
עיקרי שאינו זמין	10%	119.8	0.9	107.8	0.774	83.5
חצר		898.5	0.25	224.6	1	224.6
סה"כ				512.1		487.8

שווי מצב חדש - 2 יח"ד זמינות ($)	21,000
שווי מ"ר מבונה ($)	41
שווי מצב חדש - 1 יחידה זמינה ו-1 יחידה שאינה זמינה ($)	20,001
לאחר ניכוי עלות התאמה בשיעור 10% ($)	18,001
ההשבחה ($)	**3,001**
השבחה (₪) [שע"ח 0.0043 ₪/$]	**12.90**
היטל השבחה (₪)	**6.45**

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

תכנית ש/209 (מועד קובע 15/10/1980)

מצב קודם

	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'/שוליות	מ"ר אקוי'	מקדם זמינות ובינוי	מ"ר אקוי' בדחיה
עיקרי זמין	15%	179.7	1	179.7	1	179.7
עיקרי שאינו זמין	10%	119.8	0.9	107.8	0.774	83.5
חצר		898.5	0.25	224.6	1	224.6
סה"כ				512.1		487.8

מצב חדש

	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'/שוליות	מ"ר אקוי'	מקדם זמינות ובינוי	מ"ר אקוי' בדחיה
עיקרי זמין	18%	215.64	1	215.6	1	215.6
עיקרי שאינו זמין	12%	143.76	0.9	129.4	0.774	100.1
חצר		838.6	0.25	209.7	1	209.7
				554.7		525.4

ההשבחה

תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	37.66
שווי מ"ר מבונה (₪)	0.2
ההשבחה (₪)	**7.53**
היטל השבחה (₪)	**3.77**

תכנית ש/298 (מועד קובע 18/02/1983)

שווי מצב חדש ($)	29,500
שיעור ההשבחה	10%
ההשבחה ב-$	2,950
ההשבחה (₪)	**109.4**
היטל השבחה (₪)	**54.7**

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

תכנית ש/1123 א' (מועד קובע 20/04/2005)

מצב קודם

	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'/שוליות	מ"ר אקוי'	מקדם זמינות ובינוי	מ"ר אקוי' בדחיה
עיקרי זמין	18%	215.64	1	215.6	1	215.6
עיקרי שאינו זמין	12%	143.76	0.9	129.4	0.84	108.7
חצר		838.6	0.25	209.7	1	209.7
סה"כ				554.7		534.0

מצב חדש

	זכויות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'/שוליות	מ"ר אקוי'	מקדם זמינות ובינוי	מ"ר אקוי' בדחיה
עיקרי זמין	18%	215.64	1	215.6	1	215.6
עיקרי שהפך לזמין	12%	143.76	1	143.8	1	143.8
חצר		838.6	0.25	209.7	1	209.7
סה"כ				569.1		569.1

ההשבחה

תוספת שטח אקוי' (מ"ר)	35.08
שווי מ"ר מבונה ₪	1,100
ההשבחה ₪	**38,585**
היטל השבחה ₪	**19,293**

החלטת הועדה לתו"ב לתוספת שטחי שירות (מועד קובע 02/12/2014)

תוספת שטחי שירות	85 מ"ר
מקדם אקוי' משוקלל	0.25
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
ההשבחה	**85,000 ₪**
היטל השבחה	**42,500 ₪**

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

14. **<u>השומה:</u>**

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

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ש/204	17/04/1980	₪ 12.9	₪ 6.45
תכנית ש/209	15/10/1980	₪ 7.53	₪ 3.77
תכנית ש/298	18/02/1983	₪ 109.4	₪ 54.7
תכנית ש/1123 א'	20/04/2005	₪ 38,585	₪ 19,293
החלטת הועדה לתו"ב לתוספת שטחי שירות	02/12/2014	₪ 85,000	₪ 42,500

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

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