אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

28 ביולי 2026
מספרנו: 30/1296
מספר בקשה: 587-2026

לכבוד

המבקש:
מר אברהם גלסנר
ע"י אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין
Omid@app-land.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כפר סבא
ע"י שגיא שער, שמאי מקרקעין
Shaar-s@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב רחל המשוררת 3, כפר סבא

גוש 6433 חלקה 763

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית כס/1/1/מ/ה ואישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 16/12/2025 אשר נערכה ע"י השמאי מר שגיא שער ובתגובתו לשומה האחרת מיום 14/06/2026.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 26/05/2026, שנערכה ע"י השמאי מר אומיד עודד סולימני.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית כס/1/1/מ/ה הינו 26/10/2024.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלות הינו 09/12/2025.
3. סיור בחלק מהנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 16/07/2026.
4. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 01/07/2026 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6433
חלקה	:	763
שטח חלקה (רשום)	:	789 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב רחל המשוררת 3, כפר סבא.
תיאור הנכס	:	שני בתי מגורים חדשים הבנויים בקיר משותף.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מיום 06/05/2026 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח	:	6433/763
המספרים הישנים של החלקה	:	6433/34
שטח החלקה (רשום)	:	789 מ״ר
בעלויות	:	גלסנר אברהם (החלק בנכס 1/4), גלסנר שרון (החלק בנכס 1/4), אנגלמן חלי- חיה (החלק בנכס 1/4) ואנגלמן אשר (החלק בנכס 1/4).
הערות	:	הערות בדבר משכנתאות. הערה בדבר הסכם שיתוף מיום 11/12/2016.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 763 בגוש 6433 מהווה שני בתי מגורים צמודי קרקע הבנויים בקיר משותף, רח' רחל המשוררת 3, שכונת "שיכוני מזרחי", כפר סבא.

שכונת שיכוני מזרחי הינה שכונה ותיקה השוכנת במרכז העיר כפר סבא.

רחוב רחל המשוררת הינו רחוב פנימי וחד-סטרי לכלי רכב, המחבר בין רחוב בר אילן ממזרח לרחוב השחר ממערב. הסביבה מאופיינת בבנייה נמוכה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה ווותיקה.

החלקה הנדונה ממוקמת בגדה הצפונית של רחוב רחל המשוררת. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, ולה חזית דרומית באורך של כ – 19 מ' לרחוב רחל המשוררת ועומקה הממוצע כ - 42 מ'. שטחה הרשום של החלקה הנדונה הינו 789 מ"ר. דרומית לחלקה הופקעה רצועת קרקע לטובת דרך ושטחה 73 מ"ר.

בתחום החלקה הנדונה בנויים שני בית מגורים דו-משפחתי צמודי קרקע הבנוי בקיר משותף. גג המבנים רעפים ושטח כל בית מגורים עפ"י היתרי הבניה הינו כ- 420 מ"ר. במסגרת הבקשה להיתר הנדונה מוצע פיצול יחידת דיור בקומת המרתף בכל אחד מבתי המגורים. ביקרתי באחד מהבתים, טרם בוצע הפיצול וטרם נבנו המדרגות. קיים פתח עפ"י הבקשה להיתר בין יחידת המרתף ולה מדרגות פנימיות לבין היחידה העצמאית המוצעת וזאת, לצורך מעבר לממ"ד.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות. בחלק העורפי קיים מרכז מסחרי שכונתי וחניה ציבורית.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית כס/1/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1636 בתאריך 18/06/1970.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון בייעוד ל'אזור מגורים ב''.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לאזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ''ר
אחוזי בניה לקומה	:	25%
שטח מקסימלי לנספחים נפרדים	:	5% ועד 40 מ''ר מקסימום.
גובה מקסימלי	:	2 קומות מעל קומת עמודים.
קווי בנין	:	מרווח צדדי - 4 מ', אחורי – 6 מ'.

<u>הוראות נוספות</u>:

- באזור מגורים, מסחר, עסקים והאחסנה לא תשמש קומת הקרקע למגורים.
- באזור מגורים ב', לא יעלה שטח הבניה בקומת העמודים מעל שיעור של 30% משטח הבניה המותר בקומה בנוסף לנספחים.
- שטח המרפסות לא נכלל בשטח הבניה אם הוא פחות מ- 30% משטח הבניה המותר בקומה בכל האזורים.
- שטח ח''מ מעל 10 מ''ר וכן השטח למעליות לא נכלל בשטח הבניה.

7.1.2. <u>תוכנית כס/1/1/ג:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2199 בתאריך 26/02/1976.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בדבר מקום הדרכים ורוחבן, ובדבר הפקעות לצורך השלמת הרחב עפ''י תוכנית כס/1/1, תוכניות מפורטות שהיו בתוקף לפני ואחרי תוכנית כס/1/1 וכן עפ''י תוכנית זו.

בהתאם לתשריט התוכנית, סומנה רצועת קרקע דרומית לחלקה לטובת הרחבת דרך (רח' רחל המשוררת).

7.1.3. <u>תוכנית כס/1/1/ד:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2547 בתאריך 28/06/1979.

מטרת התוכנית הינה קביעת שינויים בהוראות התוכנית בדבר אחוזי בניה, מרווחים, קומות, צפיפות, מרפסות וסגירתן ונספחים בתחום אזור מגורים ב' כמפורט להלן.

- אחוזי הבניה יהיו מחושבים באחוזים למאה משטח המגרש נטו ולפחות מ- 60% מן השטח הרשום ובמקום שהייתה קיימת הפקעה קודמת לפחות 60% מן השטח הרשום לפני ההפקעה הראשונה.
- אחוזי הבניה הכלליים יהיו מחושבים לפי שטח בניה ברוטו - מדרגות, גזוזטראות, מרפסות ונספחים, ויהיו 70% בסה"כ לכל הקומות. בקומת הקרקע יהיה מותר לכל היותר 35%, כן תותר חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר לדירה.
- הוראות בדבר מרווחים בתכניות כס/1/1 ו- כס/1/1א, יש להן תוקף מלא בתוכנית זו, למעט מרווח צדדי שיהיה 4 מ'. ניתנה הקלה עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) תשכ"ז 1967, יוגדל המרווח הצדדי במטר אחד לקומה בכל מרווח צדדי.
- תותר הקמת יחידת מגורים חד, דו או רב מפלסיות צמודות קרקע עם גגות משופעים מרעפים.
- הגובה הכללי של בניין לא יעלה על 8.5 מ' בין מפלס הכניסה ושיא גג הרעפים.
- מספר יחידות המגורים נקבע עפ"י היחס בין שטח המגרש נטו, לאחר ההפקעות ולפחות 60% מן השטח הרשום ובמקום שהייתה הפקעה קודמת לפחות 60% מן השטח שהיה לפני ההפקעה הראשונה, ובין שטח הקרקע מינימום המחושב לכל דירה.
- לצורך קביעת הצפיפות ינהגו עפ"י הטבלה הבאה:

שטח מגרש מינימום במ"ר	שטח קרקע מינימום במ"ר ליחידת מגורים
600 מ"ר או עפ"י תוכנית מפורטת מאושרת	300 מ"ר או עפ"י תוכנית מפורטת מאושרת

7.1.4. <u>תוכנית כס/1/1/מ:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3755 בתאריך 29/03/1990 ובעיתונות מיום 17/04/1990.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים, גלריות ומחסנים, בתחום תוכנית המתאר של העיר כפר סבא.

בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת מרתפים באזור מגורים א' ו- ב' בבניינים חד ודו משפחתיים צמודי קרקע בתנאים הבאים:

1. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר לכל יחידת דיור, וזאת בנוסף לאחוזי בניה המותרים עפ"י תוכניות קיימות.
2. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מטר בין רצפת המרתף לתקרה שמעליו.
3. המרתף ייבנה מתחת לבניין עצמו בלבד.
4. הכניסה למרתף אך ורק מתוך יחידת הדיור.
5. גובה פני המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע בכל הצדדים. גובה הבניין המרבי בשיא הגג לא יעלה על האמור בכס/1/1/ד' – היינו 8.50 מ' מפני מפלס הכניסה.
6. מתקנים סניטריים לא יותרו בתחום המרתף.
7. מחסנים יהוו חלק אינטגרלי מהבניין, בקווי הבניין, ושטחם ייכלל באחוזי הבניה, לפי הוראות תכנית כס/1/1 על תיקוניה. תותר הקמת מחסנים בגבול משותף של דו משפחתי, עפ"י תכנון אחיד לגבי שכונות שנבנו טרם מתן תוקף משנת 1979 לכס/1/1/ד'. לכל יחידה 12 מ"ר. המחסן יהיה מבניה קשיחה עם גג רעפים במסגרת אחוזי הבניה.

7.1.5. <u>תוכנית 1/1/מ/ג:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4993 בתאריך 12/06/2001.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו- ב' בתחום תוכנית המתאר כס/1/1.

בהתאם להוראות התוכנית באזורי מגורים א' ו- ב' תותר הקמת מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו, הכולל גם שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ"י תכניות קיימות. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתו לפני התקרה. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מרבי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יח"ד ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף. תותר התקנת מתקנים תברואתיים בתחום המרתף, ובתנאי מתן פתרון אלקטרומכני נאות לסילוק השפכים למערכת הביוב העירונית ותוך דאגה למניעת הצפות וזאת באישור מהנדס הרשות. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת-קרקעית. כמו כן, יותר השימוש בשטח המרתף למגורים ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. הארת המרתף ואוורורו יוכלו להיות ע"י חלונות בהיקפו. ניתן להגן על חלונות אלה באמצעות "חצרות אנגליות" מנוקזות. החצרות האנגליות יכולות להיבנות מעבר לקווי הבניין ולא יותר מ- 1 מ'.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית כס/1/1/גג/ד (405-0675363):</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 10345 בתאריך 30/03/2022 ובעיתונות בתאריך 08/04/2022.

במסגרת הוראות התוכנית נקבעו הוראות בינוי לבניה בקומת הגג בבתים צמודי קרקע כדלקמן:

<u>בניה פרטית צמודת קרקע עם גג שטוח:</u>

1. בגגות שטוחים יותר חדר יציאה לגג בשטח של עד 50 מ"ר ברוטו כולל היטל המדרגות או 50% משטח הגג הקטן מבין השניים. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.
2. גובה המבנה ברוטו יהיה עד 10 מ'.
3. חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של לפחות 2 מ' ממעקה החזית הקדמית ו- 1.5 מ' לפחות מחזית אחורית וחזיתות הצד. במגרש פינתי תידרש נסיגה שווה בעומק של 2 מ' מקווי החזיתות הקדמיות. משאר החזיתות תידרש נסיגה של 1.5 מ'.
4. לא יותרו מתקנים טכניים על גג החדר על הגג. יש לדאוג לפתרון הסתרה למתקנים הטכניים, לשלב פריסה מצומצמת ולהתאים גובה החדרים הטכניים בסיומת אחידה עם גובה הגג.
5. בכל מקרה בו הוראות התוכניות התקפות עבור המבנה מאפשרות אחוזי בניה גדולים יותר בעליית הגג או חדרי היציאה לגג מאלו המפורטים בתוכנית זו, הוראות תוכנית זו לא תחולנה.

<u>בניה פרטית צמודת קרקע עם גגות משופעים/רעפים/עגולים:</u>

1. בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה ייחשב שטח עיקרי בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התוכניות החלות על הבניין. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על 10 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, אלא אם נקבע גובה גבוה יותר בתב"ע ספציפית לאותו מבנה.

2. שיפוע הגג יהיה בין 40% ל- 50%.
3. המתקנים הטכניים ישולבו ויוסתרו בחלל הגג המשופע, לא יותרו הבלטות של מתקנים טכניים מעבר לגג המשופע.
4. שיפוע גג הרעפים יחל בגובה מקסימלי של עד 40 ס״מ מרצפת הקומה.

7.2.2. <u>תוכנית 405-1026376:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 11076 בתאריך 29/01/2023.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות בניה לבריכות שחייה פרטיות ואמבט זרמים עבור כל אחד מטיפוסי הבניה בעיר: צמודי-קרקע, בניה רוויה מרקמית, רבי קומות ומגדלים.

<u>להלן הוראות הבינוי בבניה צמודת קרקע</u>:

1. קו הבניין עבור הבריכה יהיה עד 1 מ׳ מגבול המגרש.
2. במקום בו הבריכה גובלת במגרש מגורים אחר, יש לבנות גדר בנויה מבטון או בלוקים בגובה 1.80 מ׳ מפני גובה שפת הבריכה. הגדר תטוייח ע״י המבקש משני צידיה ככל שהמגרש הצמוד בנוי ובתיאום עם בעלי המגרש הגובל. במקום בו הבריכה גובלת בשטח ציבורי, יש לתאם מול הוועדה.
3. קו הבניין עבור חדר המכונות יהיה לפחות 1 מ׳ מגבול מגרש צידי ואחורי.
4. הבריכה תגודר בגדר בטיחותית ו/או בכיסוי בטיחותי, ע״פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
5. עומק המים בבריכה לא יעלה על 1.50 מ׳.
6. גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה עד 10% מהשטח הפנוי במגרש או 50 מ״ר, הגדול מבין השניים.
7. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ולא ימנה במניין שטחי השירות המותרים.
8. בנוגע להצבת בריכות עיליות: התוכנית מחייבת הגשת היתר בניה ועיגון לקרקע לכל בריכה זמנית מסוג זה מעל גודל 122X122X30 ס״מ.

7.2.3. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה (405-1100197):</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 12794 בתאריך 01/10/2024 ובעיתונות בתאריך 11/10/2024.

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לפיצול יח״ד במבנים ביעוד מאושר למגורים מסוג צמודי קרקע ומסוג גן-גג, על ידי תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת מעל או מתחת לפני הקרקע. בנוסף, קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים ומחסנים בבניה למגורים בייעוד צמודי קרקע ובטיפולוגיה של גן-גג עם 4 יח״ד למבנה, בכל תחום העיר.

<u>הוראות בינוי</u>:

<u>מרתפים</u>:

1. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח היקף קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי שירות על מכלול אחוזי הבניה המותרים עפ״י תוכניות תקפות.

2. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון ע"פ התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכוח תוכניות תקפות.
3. גובה קומת המרתף לא יפחת מ- 2.50 מ' (בין תקרות מקשיות). במרתפים קיימים שגובהם קטן מ- 2.50 מ' השימושים יהיו על פי השימושים המותרים לפי תוכנית כס/1/1/מ על שינוייה.
4. לא יותר ניוד שטחים מהמרתף לקומות שמעל הקרקע.
5. יותר שימוש במרתף כולו או בחלק משטחו לחניה תת קרקעית. פתרון החניה יוצג בהיתר הבניה.
6. במקרה של הקמת קומת מרתף לטובת חניה בלבד, תותר הגדלת תכסית המרתף עד 50% מהתכסית הפנויה בתת הקרקע, ובכפוף לקווי הבניין המאושרים במגרש. הרחבת המרתף לשטחי חניה תותר רק לכיוון קווי הבניין הצדדיים. הירידה לחניה תחל לפחות 1.5 מ' לפנים המגרש. הרחבה זו תהא בכפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.
7. יש להותיר 3 מטרים לחזית הרחוב פנויים מבינוי בתת הקרקע, לטובת חלחול ונטיעות עצים.
8. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור הראשית שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת או עצמאית למרתף, למעט במקרים בהם תאושר במסגרת היתר בניה פיצול ליח"ד משנית בחלל המרתף, או בעבור היתר לשימוש משרד למקצועות חופשיים.
9. במקרה של הקמת מדרגות חיצוניות בעבור יח"ד משנית או למשרד למקצועות חופשיים, המדרגות יותקנו בתחום החצר האנגלית

<u>חצר אנגלית</u>:

עומק חצר אנגלית יהא עד למפלס רצפת המרתף, ורוחבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר יציאה מהמרתף לחצר האנגלית

<u>מחסנים</u>:

1. תותר בניית מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע עפ"י תכניות מאושרות.
2. שטח מחסן דירתי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות, או עד 6 מ"ר בקומת המרתף או בקומת הקרקע, לפי הגדול מבניהם. המחסן יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה, בתכסית המותרת של המבנה ובקווי הבניין.
3. במבנים צמודי קרקע דו משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור תכנית כס/1/1/ד, ניתן יהיה להקים מחסן מבניה קשיחה בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד ראשית ובמסגרת אחוזי הבניה המאושרים במגרש ע"פ תוכניות מאושרות. את המחסן ניתן יהיה להקים בגבולבמבנים צמודי קרקע דו משפחתיים קיימים, שהיתר לבנייתם ניתן לפני אישור כס/1/1/ד, ניתן יהיה להקים בגבול משותף של הדו משפחתי.
4. ניתן יהיה להקים מחסן גינתי מחוץ לקווי הבניין, במבנה יביל מחומרים קלים בלבד, בשטח של עד 4 מ"ר ובגובה שלא יעל ה על 2.2 מ' .

<u>חניה מקורה</u>:

תותר הקמת חניה מקורה בשטח מקסימאלי של 15 מ"ר ליח"ד או עפ"י תוכנית מאושרת, לפי הגדול מבניהם.

<u>הקמת יח״ד משנית משנית (פיצול יחידת דיור) תהא בתנאים הבאים</u>:

1. לכל יחידת דיור ראשית בבניה צמודת קרקע או במבנה מסוג גן-גג, תותר יחידת דיור משנית אחת בלבד, מתחת או מעל הקרקע.
2. פיצול יח״ד במבנה מסוג גן-גג יתאפשר רק בדירות הגן.
3. פיצול יח״ד יתאפשר בתנאי ששטחה של יח״ד הראשית יהא 130 מ״ר לפחות לא כולל שטח המרתף, וששטחה לאחר הפיצול לא יפחת מ- 90 מ״ר לא כולל מרתף.
4. שטח יח״ד משנית מפוצלת לא יפחת מ- 40 מ״ר (לא כולל מדרגות), והיא תכלול מטבח, כניסה ושירותים נפרדים מיח״ד הראשית.
5. שטח יח״ד משנית הממוקמת בקומת המרתף לא יעלה על 75 מ״ר ושטח יח״ד משנית הממוקמת מעל הקרקע לא יעלה על 55 מ״ר.
6. יח״ד משנית תישאר כיחידה רישומית אחת עם יח״ד הראשית ותוכל לשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון הבניה.
7. לא תתאפשר ביח״ד משנית שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים, אלא בהיתר בניה מאושר.
8. הסדרת מקום החניה תהיה ככל הניתן מאותה הכניסה למגרש.
9. מיגון יחידת דיור משנית ייבחן על ידי הרשות המוסמכת כחלק מהליך הרישוי.
10. לא תותר הקמת מחסן נוסף בעבור יח״ד משנית.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

1. פיצול ליח״ד משנית מחויב בהיתר בניה. היתר הבניה לפיצול יח״ד יהא כפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו״ב.
2. היתר הבניה יציג פתרונות אור ואוורור טבעי ליחידת דיור משנית במרתף.
3. היתר הבניה יציג פתרונות מים וביוב לאישור הרשות המוסמכת.
4. בקשה להיתר הכוללת חדר עם שירותים סניטריים ומטבח במרתף, תציג פתרון חיבור המרתף למערכת המים והביוב.
5. בקשה להיתר הכוללת בנית חניה לפי סעיף 4.1.2 (א) (2) ו׳ תכלול נספח הידרולוגי.
6. תנאי להיתר במגרשים הגובלים בתוואי המטרו יהיה תיאום ואישור עם הגורם המוסמך ביחס למטרו המתוכנן, כולל לנושא השפלת מי תהום.

7.3. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין אותרו בין היתר היתרי בניה כדלקמן:

7.3.1. <u>היתר בנייה מס' 2417 מיום 11/12/1958:</u>

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים חד משפחתי.

7.3.2. <u>היתר בניה מס' 2798 מיום 28/11/1960:</u>

מהות הבקשה: הוספת מרפסת ומחסן.

7.3.3. <u>היתר בניה מס' 3293 מיום 14/07/1963:</u>

מהות הבקשה: הוספת חדר.

7.3.4. <u>היתר בניה מס' 20210287 מיום 09/05/2022:</u>

מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניית 2 יח"ד (צפונית ודרומית) בקיר משותף, בגל אחת מהיח"ד מבוקשות קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' מרפסות ופרגולות.

<u>להלן טבלת השטחים המצורפת להיתר בניה</u>:

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ עיקרי ושירות	שטחים לא מקורים
	קיים-להריסה	מוצע	סה"כ	מקלט	אחר	סה"כ		
בית מגורים דרומי								
מרתף				12	141.09	153.09	153.09	
קומת קרקע	-101.22	147.26	147.26			0	147.26	31.65
קומה א'		132.45	132.45			0	132.45	21.2
סה"כ		279.71	279.71	12	141.09	153.09	432.8	52.85
בית מגורים צפוני								
מרתף				12	141.09	153.09	153.09	
קומת קרקע		148.98	148.98			0	148.98	30.35
קומה א'		132.61	132.61			0	132.61	21.24
סה"כ		281.59	281.59	12	141.09	153.09	434.68	51.59
סה"כ בית מגורים דרומי וצפוני		**561.3**	**561.3**	**24**	**282.18**	**306.18**	**867.48**	**104.44**

7.3.5. <u>בקשה להיתר מס' 20240355:</u>

לבית דו משפחתי קיים לפי היתר בניה מס' 20210287 כל אחת מהיחידות כולל: קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א'.

- השינוי המוצע הינו הכשרה בדיעבד של הגדלת חצר אנגלית בקומת הקרקע בצד המערבי.
- שינוי בחזית מערבית בית צפוני ודרומי.
- שינוי בחזית מזרחית בית דרומי.
- שינויים פנימיים בקומת המרתף ובקומת קרקע בבית דרומי.
- שינוי חומר גמר בגדר קדמי בבית צפוני ובבית דרומי במקום אבן כוכרית גמר טיח.
- פיצול יח"ד בקומת המרתף לבית הצפוני והדרומי.

<u>התייחסות לבקשה לפיצול יח"ד:</u>

- <u>בית צפוני -</u> פיצול יח"ד ל - 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/ 1/1 /מ/ה. יחידה אחת בקומת מרתף בשטח של 68.04 מ"ר. קומת מרתף המהווה חלק מיחידה הכוללת קומת קרקע, קומה א' בשטח של 354.95 מ"ר.
- <u>בית דרומי</u> - פיצול יח"ד ל - 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/ 1/1 /מ/ה, יח"ד מס' 1 בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר. ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' בשטח של 348.38 מ"ר.

<u>במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות ההקלות הבאות:</u>

- הגדלת חצר אנגלית בית צפוני (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ'.
- הגדלת חצר אנגלית בית דרומי (מערב) מבוקש 1.80 מ' במקום 1.00 מ'.

במסגרת ישיבת ועדת משנה מס' 20250014 מיום 09/12/2025 הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות הנ"ל בתנאים הבאים:

- בבית צפוני - פיצול יח"ד המוצעת ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/ 1/1 /מ/ה, יח"ד מס' 1 בקומת מרתף תהיה בשטח של 68.04 מ"ר. ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' בשטח של 354.95 מ"ר .
- בבית דרומי - פיצול יח"ד ל- 2 יח"ד עפ"י תוכנית כס/ 1/1 /מ/ה, יח"ד מס' 1 בקומת מרתף תהיה בשטח של 72.42 מ"ר. ויח"ד מס' 2 בקומת מרתף, קומת קרקע וקומה א' תהיה בשטח של 348.38 מ"ר.
- תיקון תשריט הבקשה, סימון להריסה תקרת החצר האנגלית, שכן לא ניתן לאשר קירוי חצר המצויה מחוץ לקווי הבניין.
- רישום הערה תכנונית בדבר פיצול יחידת הדיור.
- תיקון הערות הבדיקה, הערות ע"ג תשריט הבקשה והתאמה לדרישות מהנדסת העיר.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תוכנית כס/1/1/מ/ה':

לטענת שמאי המשיבה, התוכנית הנדונה מאפשרת הגבהה של קומת המרתף בגובה שלא יפחת מ- 2.5 מ' ומאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף על פני עומק של 1.5 מ'.

לשיטתו, בבקשה הנדונה מוצע ביטול הנמכות הגבס בהיתר הקיים אשר ניתן לפי תוכנית כז/1/1/מ/ג וכן הנמכות חצר אנגלית בהתאמה. בשומתו הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10% וזאת, ללא הנמכת החצר האנגלית אשר הונמכה כבר במימוש קודם.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע וזאת, בהתבסס על נתוני שווי כמפורט בשומתו.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

253,800 ₪ = 10,000 ₪ למ"ר מבונה × 282 מ"ר מרתף × 0.1 שיפור תכנון × 0.9 שוליות.

8.1.2 הקלות בניה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ההקלות לפיצול יח"ד בקומת המרתף ביחידה הדרומית ובצפונית. בשומתו חושבה ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.3 המבטא לשיטתו את שינוי הניצול ליחידה עצמאית, ביטול שוליות, תוספת כניסה חיצונית והשימוש המותר ביח"ד.

<u>לעניין השטח לחיוב</u>: בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין פיצול יח"ד בקומת המרתף בשטח של 68.04 מ"ר ביחידה הצפונית ו- 72.42 מ"ר ביחידה הדרומית. סה"כ 140.46 מ"ר, משקף לשיטתו 42.138 מ"ר אקו'.

<u>לעניין שווי מ"ר בנוי/מבונה</u>: לטענת שמאי המשיבה, הנכס הנדון מהווה נכס בנוי (למעט גרם המדרגות החיצוני שטרם נבנה) ולכן יש לבחון את ההשבחה בהתבסס על שווי מ"ר בנוי וללא התאמה לקיים. בשומתו חושבה השבחה למ"ר מבונה על הצד הזהיר.

לעניין זה הודגש על ידו כי תוספת יח"ד עתידה לייצר לבעליה הכנסה של כ- 5,000 ₪/חודש עבור כל יחידה המבטאים הכנסה של 60,000 ₪/שנה וזאת, ללא עלות נוספת (המרתף בנוי במצב הקודם). לשיטתו, נכס המניב הכנסה של שכר דירה דומה מגיע לשווי של כ - 2,500,000 ₪. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי תשלום ההשבחה אשר נקבע בשומת המשיבה הינו נמוך ונערך על הצד הזהיר.

לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון בשומתו שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע, בהתבסס על נתוני שווי כמפורט בשומתו.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

421,380 ₪ = 10,000 ₪ למ"ר מבונה × 42.138 מ"ר אקו'.

8.2. <u>עמדת המבקש</u>:

8.2.1. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

לטענת שמאי המבקש, התוכנית הנדונה מתירה הגבהת קומת מרתף בגובה מינימלי של 2.5 מ', תוספת כניסה חיצונית לקומת המרתף והעמקת חצרות אנגליות. יחד עם זאת, התוכנית לשיטתו אינה מתירה שימושים נוספים בקומת המרתף.

לטענת שמאי המבקש, במימוש הנוכחי מוצעים שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים והגבהת קומת מרתף ע"י הסרת הנמכת הגובה. שמאי המבקש חולק על עמדת המשיבה ולפיה מוצעת הנמכת חצרות אנגליות.

<u>לעניין הנמכת חצרות אנגליות</u>: לטענת שמאי המבקש, במקרה הנדון לא מוצעת הנמכת חצרות אנגליות. לביסוס עמדתו מפנה לתשריטי היתרי הבנייה בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין הגבהת הקומה</u>: לטענת שמאי המבקש, בהתאם להיתר הבנייה להקמת המבנה במצב הקודם הותרה קומת מרתף בגובה של 2.5 מ'. לפיכך, לא חל כל שינוי סטטוטורי/תכנוני בגובה המרתף בין שני מצבי התכנון. לביסוס עמדתו מפנה לפרוטוקול היתר בנייה מס' 20210287 ותשריט היתר הבניה.

<u>לעניין השימושים המותרים בקומת המרתף</u>: לטענת שמאי המבקש, קומת המרתף הינה בתועלת מיטבית הקרובה ביותר לשימוש עיקרי. לשיטתו, בהיתר בנייה מס' 20210287 הותרו בקומת המרתף חדרי רחצה ושירותים לצד חדרי שינה בגובה של 2.5 מ'. לפיכך, לא קיים יתרון כלכלי לתוספת שימושים.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה.

8.2.2. <u>הקלות בניה</u>:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין פיצול יח"ד בקומת המרתף עבור 2 בתי המגורים הקיימים בהיתר. בשומתו, הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מביטול שוליות ומנגד הובאו בחשבון הפחתות בגין אי סחירות ואובדן פרטיות.

<u>לעניין השטח לחיוב</u>: בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין פיצול יח"ד בקומת המרתף בשטח של 68.04 מ"ר ביחידה הצפונית ו - 72.42 מ"ר ביחידה הדרומית.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.9 עבור שטחי המרתף במצב הקודם.

<u>לעניין אובדן פרטיות/הגדלת צפיפות ואובדן סחירות</u>: לטענת שמאי המבקש, הגישה ליח"ד הנוספות בקומת המרתף הינה מחזית הנכס באמצעות שביל גישה. כ"כ, יח"ד הנוספות אינן כוללות ממ"ד והגישה אליהן הינה דרך דלת מקשרת. בנוסף, לטענת שמאי המבקש יח"ד הנוספות אינן סחירות. לאור האמור, הובאה בחשבון בשומת המבקש הפחתה בשיעור של 5%.

<u>מקדם השבחה</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10% לשטח יח"ד המתפצלת אשר מגלם השבחה בגין תוספת כניסה חיצונית, העמקת חצר אנגלית ומאפייני היחידה (חשיפה מלאה לאור טבעי, אוורור מוגבל וכדומה).

ערכי שווי: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

יחידה צפונית					
מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם סחירות/פרטיות**	**סה"כ**
מרתף קיים	73.36	0.45	1	1	33.01
מרתף קיים- שטח שולי	68.04	0.45	0.9	1	27.56
סה"כ					60.57
מצב חדש					
מרתף יח"ד קיימת	73.36	0.45	1	0.95	31.36
מרתף יח"ד מפוצלת	68.04	0.55	1	0.95	35.55
סה"כ שטח אקו' במצב החדש					66.91
תוספת שטח אקו'					6.344
שווי מ"ר מבונה					10,000 ₪
השבחה					**63,441 ₪**
יחידה דרומית					
מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם סחירות/פרטיות**	**סה"כ**
מרתף קיים	68.67	0.45	1	1	30.90
מרתף קיים- שטח שולי	72.42	0.45	0.9	1	29.33
סה"כ					60.23
מצב חדש					
מרתף יח"ד קיימת	68.67	0.45	1	0.95	29.36
מרתף יח"ד מפוצלת	72.42	0.55	1	0.95	37.84
סה"כ שטח אקו' במצב החדש					67.20
תוספת שטח אקו'					6.96
שווי מ"ר מבונה					10,000 ₪
השבחה					**69,643 ₪**
סה"כ השבחה בגין פיצול 2 יח"ד					**133,084 ₪**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>כללי:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שומתו נערכה לצורך בחינת ההשבחה הנובעת מהמימוש המבוקש בבקשה להיתר מס' 20250014, אשר אושרה בוועדה המקומית ביום 09/12/2025.

ביום 05/12/2021 נערכה שומת ועדה קודמת ע"י שמאי המשיבה עבור היתר בניה מס' 20210287. לשיטתו, לשם עיקרון רציפות המס יש להביא בחשבון את שומת המשיבה בנכס. לעניין זה הודגש על ידו כי לא הוגשה השגה בגין שומה זו.

8.3.2. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, תוכנית כס/1/1/מ/ה מאפשרת הפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי בגובה שלא יפחת מ– 2.5 מ', וכן מאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת המרתף בעומק של עד 1.5 מ'. מעבר לכך, התוכנית מאפשרת כניסה חיצונית ליחידת משרד שתתוכנן בקומת המרתף, וכן פיצול יחידת דיור להשכרה בהתאם לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

לטענת שמאי המשיבה, בנכס הנדון ניתן היתר בניה מס' 20210287 טרם אישור התכנית הנדונה ובו מוצעת קומת מרתף בגובה נטו של 2.2 מ' וזאת בהתאם להוראות תכנית כס/1/1/מ/ג. בבקשה להיתר הנדונה מוצע ביטול הנמכות גבס ויצירת מרתף בגובה של 2.5 מ' נטו. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי במצב הקודם לא הותרה קומת מרתף בגובה של 2.5 מ' נטו ולכן חלה השבחה. בנוסף שמאי המשיבה מצרף תשריטי היתרי בניה בשני מצבי התכנון.

עוד נטען על ידו כי בשומת הועדה הקודמת שנערכה להיתר בניה מס' 20210287 לא אושרה הקלה להגבהת קומת המרתף ולכן, לא נגבה תשלום היטל השבחה עבור הגבהת המרתף.

8.3.3. <u>הקלות לפיצול יח"ד בקומת המרתף:</u>

לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקש נקבעה השבחה בסך של 31,000 ₪ - 34,000 ₪/יח"ד. לשיטתו, מסקנת שמאי המבקש אינה בתחום הסביר שכן, כל יח"ד מייצרת ההכנסה שנתית של כ- 60,000 ₪ וזאת ללא עלות נוספת למעט עלויות התאמה זניחות. לטענתו, עלות נכס המייצר הכנסה פסיבית של כ- 60,000 ₪ בשנה הינו כ- 2.5 מיליון ולכן מסקנת המבקש אינה בתחום הסביר.

עוד נטען על ידו כי הפרמטרים לקביעת ההשבחה במקרה הנדון הינם כדלקמן:

- הקמת מדרגות חיצוניות לקומת המרתף ותוספת כניסה חיצונית לכלל המרתף.
- תוספת יחידת דיור.
- ביטול שוליות ביחידה גדולה (420 מ"ר/יח"ד).

לאור האמור לעיל, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.3 לזכויות במרתף המגלם את רכיבי ההשבחה לרבות השוליות.

בנוסף על האמור לעיל, שמאי המשיבה מפנה לשתי עסקאות השוואה כדלקמן:

- עסקת מכר מיום 29/08/2024 לבית מגורים הכולל 2 קומות ומרתף. סכום התמורה 6,625,000 ₪.
- עסקת מכר מיום 03/12/2024 לבית מגורים הכולל 2 קומות ומרתף בו יח"ד מפוצלת לפי תיקון 117. סכום התמורה 8,200,000 ₪.

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל הפרש של כ- 1,575,000 ₪. לעניין זה הודגש על ידו כי חלק מהפרש השווי מיוחס לגיל המבנה/רמת הגמר (שטחי הקרקע זהים) אולם רכיב גדול מתוספת השווי מיוחס לפיצול יח"ד.

<u>שווי מ"ר בנוי או מבונה</u> - לטענת שמאי המשיבה בסעיף 1 א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי יש לבחון את ההשבחה באמצעות בחינת עליית שווי המקרקעין. לשיטתו, המונח מקרקעין כולל גם את הבנוי בקרקע ולכן יש לבחון את ההשבחה למבנה הבנוי. על הצד הזהיר בלבד בשומתו נבחנה ההשבחה לשווי מ"ר מבונה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תוכנית כס/1/1/מ/ה	26/10/2024	253,800 ₪	לא חלה השבחה
הקלות בניה	09/12/2025	421,380 ₪	133,084 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א'.
4. מיקום הנכס ברחוב רחל המשוררת 3, כפר סבא.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית כס/1/1/מ/ה הינו 26/10/2024.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישורן של הקלות הינו 30/07/2025.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המצב התכנוני.
3. שטחים לחיוב.
4. שווי מ"ר מבונה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 תוכנית כס/1/1/מ/ה (405-1100197):

10.1.1 מהות ההשבחה:

לטענת שמאי המשיבה, תוכנית כס/1/1/מ/ה מאפשרת הפיכת שטח מרתף לשטח עיקרי ובגובה שלא יפחת מ - 2.5 מ'. בנוסף, התוכנית מאפשרת בניית חצרות אנגליות במפלס קומת מרתף על פני עומק של 1.5 מ'.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מימוש קודם לפי היתר בנייה מס' 20210287 ובו מוצעת קומת מרתף בגובה של 2.2 מ' נטו (לאחר הנמכה מגבס) מכוח תכנית /1/1/מ/ג וכן, העמקת חצר אנגלית בהליך של הקלה. לשיטתו, בבקשה להיתר הנדונה מוצע ביטול הנמכת הגבס ויצירת מרתף בגובה של 2.5 מ' נטו וללא העמקה נוספת של החצרות אנגליות. לפיכך, בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה עבור הגבהת קומת המרתף ל - 2.5 מ' נטו עבור מרתפים בשטח כולל של 282 מ"ר.

בתגובה לשומת המבקש נטען על ידו כי הבקשה להיתר קודם, מס' 20210287 הוגשה לפני שהתוכנית הנדונה אושרה ולכן, לא ניתן להתיר קומת מרתף בגובה של 2.5 מ' נטו ללא פרסום הקלה. עוד נטען על ידו כי, לאור המימוש הקודם נערכה שומת ועדה ובה לא נבחנה ההשבחה עקב הגבהת קומת המרתף ואף לא אושרה הקלה להגבהתו.

לטענת שמאי המבקש, לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה. לשיטתו, במצב הקודם הותרה קומת מרתף בגובה של 2.5 מ' וזאת, בהתאם להיתר הבנייה. לשיטתו, לא חל כל שינוי סטטוטורי/תכנוני בגובה המרתף בין שני מצבי התכנון. לביסוס עמדתו מפנה לפרוטוקול היתר בנייה קודם מס' 20210287 ותשריט היתר הבניה. עוד נטען על ידו כי בהיתר הבניה החל במצב הקודם, הותרו חדרי רחצה ושירותים לצד חדרי שינה בגובה של 2.5 מ' ולכן אין יתרון כלכלי לתוספת שימושים עיקריים. בנוסף, לא מוצעת הנמכת חצרות אנגליות. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי במימוש הנדון לא חלה השבחה בגין תוכנית זו.

<u>הכרעה</u>:

מטרת תוכנית כס/1/1/מ/ה הינה לקבוע הנחיות למרתפים ומחסנים במגרשים מאושרים בייעוד למגורים. בנוסף, התוכנית קובעת הוראות לפיצול יח"ד במבנים בייעוד מגורים מסוג צמודי קרקע ודירות גן-גג, על ידי תוספת יחידת משנה אחת ליחידת דיור מאושרת, מעל או מתחת לפני הקרקע. פיצול ליח"ד משנית מחויב בהיתר בניה. היתר הבניה לפיצול יח"ד יהא כפוף לפרסום כדרך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

<u>מצב קודם</u>:

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית כס/1/1/מ/ג המתירה קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מפני רצפתו ועד פני התקרה. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מרבי של 1.2 מ' מפני הקרקע לפני הריצוף של הקומה מעל.

בנוסף, במצב הקודם ניתן היתר בניה מס' 20210287 מיום 09/05/2022 להקמת שתי יח"ד בקיר משותף. בכל אחת מהיחידות מוצעת קומת מרתף, קומת קרקע, קומה א' מרפסות ופרגולות. בנוסף, אושרה הקלה להעמקת חצר אנגלית עד למפלס רצפת המרתף.

מעיון בפרוטוקול החלטת הועדה לבקשה להיתר הנ"ל, עולה כי גובה קומת המרתף עפ"י המצויין בטבלה הינו 2.5 מ'. בנוסף, עפ"י תשריט הבקשה להיתר בניה גובה קומת המרתף הינו 2.5 מ'. יחד עם זאת וזה העיקר, מוצעת הנמכת תקרה באמצעות תקרת גבס. גובה קומת המרתף עפ"י חתך התשריט הינו 2.2 מ' נטו.

עפ"י האמור, נראה שקיימת לכאורה סתירה בין האמור בפרוטוקול החלטת הועדה לתשריט הבקשה להיתר.

סוגיה זו נדונה בגין היתר **בעמ"נ 47239-07-19 קיסריה השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז תל אביב** מיום 03/09/2020 ובה נקבע כדלקמן: *"דא עקא, בהיתר 1996 עצמו קיימת סתירה פנימית בין התשריט, שהוא חלק מן הבקשה להיתר (מה שמכונה גרמושקה) לבין ההיתר המילולי. מחד גיסא, <u>התשריט</u> תומך בעמדת העותרת משום שהשטח מושא המחלוקת סומן בו כ"כמרתף מסחרי" ובטבלת השימושים הוא מופיע היתר כשימוש עיקרי ולא כשטח שירות. מאידך גיסא, החלק המילולי של ההיתר 1996 אומר בפשוט ובבירור "**<u>מרתף עליון – לחניה ולאחסון מסחרי</u>**" (ההדגשה אינה במקור – ח.ב). משמע, מדובר בשטח שירות של מי תהא איפוא על העליונה- ידו של התשריט, התומך בעמדת העותרת או שמא ידו של ההיתר המילולי, התומך העמדת המשיבות?*

....אמור מעתה- רשות הרישוי התכוונה ליתן היתר בניה שעולה בקנה אחד עם הוראות התוכנית החלה על המקרקעין, ולא ניתן ליחס לה כונה ליתן היתר הסותר את הוראות התוכנית. ***נבחן איפוא את הוראות התכנית החלות בענייננו"***. (ד.ש.א.כ).

במקרה הנ"ל בשונה מהמקרה הנדון, מדובר בסתירה לכאורה בין ההיתר המילולי לתשריט ההיתר. במקרה הנדון הסתירה לכאורה הינה בין החלטת הועדה למוצג בבקשה להיתר. אלא, שבהתאם לאמור בפסיקה הנ"ל, הרי שככל ויש סתירה בין מסמכי הבקשה להיתר, יש לבחון את הוראות התוכנית החלה על הנכס הנדון. הוראות התוכנית גוברות על כל פרוטוקול או תשריט הנילווה לבקשה להיתר בניה שכן, לא סביר שהועדה המקומית תמציא היתר בניה בניגוד לכל דין.

ואכן, במקרה הנדון כאן, חלה על הנכס במועד אישור הבקשה להיתר הקודמת, תוכנית מספר כס/ 1/1/מ/ג המתירה קומת מרתף **בגובה של 2.2 מ' נטו בלבד**. בנוסף, במסגרת היתר הבניה הקודם לא נתבקשה הקלה להגבהת קומת המרתף. המשמעות היא שיש לראות בהיתר הבניה הקודם, מרתף בגובה של 2.2 מ' נטו בלבד וזאת, אף בדומה למתואר בחתך תשריט היתר הבניה. כל החלטה אחרת כמוה כמתן היתר הסותר הוראות תוכנית תקיפה. לאור האמור, הובא בחשבון בשומה זו מרתף בגובה של 2.2 מ' בלבד.

<u>מצב חדש</u>:

בהתאם להוראות התוכנית, נקבע כי תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח קומת הקרקע שמעליו הכולל גם את שטחי שירות והכל בהתאם לנקבע בתוכניות התקפות. שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים לשימוש עיקרי, למעט שטחי שירות למטרות מיגון עפ"י התקנות. השטח העיקרי יהיה בנוסף לשטחים שאושרו מכוח תוכניות תקפות. גובה קומת המרתף לא יפחת מ - 2.50 מ' (בין תקרות מקשיות).

במרתפים קיימים שגובהם קטן מ - 2.50 מ' השימושים יהיו על פי השימושים המותרים לפי תכנית כס/1/1/מ על שינוייה. כ"כ, התוכנית מתירה בניית חצרות אנגליות עד למפלס רצפת המרתף. בנוסף, קובעות הוראות בינוי לעניין מחסנים וחניות.

בהתאם לטבלת השטחים המפורטת בבקשה להיתר, שטח המרתף הינו 141.09 מ״ר/יחידה וזאת, בניכוי שטחי הממ״ד. במסגרת הבקשה להיתר מוצע בין היתר ביטול תקרת הגבס הקיימת במצב הקודם והגבהת קומת המרתף לגובה של 2.5 מ׳. במסגרת הבקשה להיתר אין שינוי בגובה החצר האנגלית.

<u>לעניין החצר האנגלית</u>: כאמור, במצב הקודם הותרה הקלה להקמת חצרות אנגליות בגובה מפלס רצפת המרתף. תשריט הבקשה להיתר הנדון כאן, אין שינוי בגובה החצרות האנגליות. לאור האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

לעניין זה יודגש כי במדרגת ההשבחה הקודמת, חושבה ההשבחה בגין רכיב זה לפי מקדם השבחה בשיעור של 5% וזאת, בהתאם לשומת הועדה המקומית מיום 05/12/2021.

<u>לעניין תוספת השימושים</u>: מעיון בתשריט היתר בניה מס׳ 20210287 ותשריט הבקשה להיתר הנדונה, עולה כי בשטחי המרתף הותרו חדרי שינה וחדרי רחצה ושירותים בשני מצבי התכנון. לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה אין שינוי בשימושים המוצעים ולכן, לא צריך להיות חיוב בגין רכיב זה.

<u>לעניין הגבהת הקומה</u>: בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין הגבהת קומת המרתף מ - 2.2 מ׳ נטו ל - 2.5 מ׳ נטו.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין הגבהת קומת המרתף מ- 2.2 מ׳ נטו ל- 2.5 מ׳ נטו וזאת, עבור מרתף בשטח של 141.09 מ״ר/יחידה.

10.1.2. <u>מקדם ההשבחה וההפחתה לשוליות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור של 0.1 והפחתה לשוליות לפי מקדם 0.9. בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת מקדם ההשבחה הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך שומה	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו״ח	מקדם מרתף מצב קודם	מקדם מרתף מכח תכנית כס/1/1/מ׳ה	מקדם השבחה
05/3/25	אוולין דודזון	פרישמן 16ב	6431/239	0.5	0.7	0.2
07/5/25	בועז קוט	שיבת ציון 13א	6427/278	0.45	0.59	0.136
21/08/24	אלדד חיימי	הפלמ״ח 7	6429/133	-	-	0.15

עפ״י השומות הנ״ל מתקבל בממוצע מקדם השבחה של כ - 15% המגלם את כלל השימושים והשפעות התוכנית הנדונה.

לאור כל האמור לעיל ובמיוחד לאור היתר קודם, הוראות התוכנית והמוצע בבקשה להיתר, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בגין הגבהת קומת המרתף מ - 2.2 מ׳ ל - 2.5 מ׳ וזאת, בשל שיפור תכנון באמצעות מקדם השבחה בשיעור של 10% בלבד.

<u>לעניין הפחתה לשוליות</u> - בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, עולה כי בכל יחידה מוצעים כ-420 מ״ר לרבות קומת המרתף. לאור היקף זכויות הבניה בקומת המרתף ואופיין השולי ביחס לשטחי הבניה העיליים, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון שוליות לשטחים בקומת המרתף.

מעיון בשומת הועדה הקודמת בנכס, עולה כי הובאה הפחתה לשוליות בשיעור של 20% לשטחים בקומת המרתף. לעומת זאת, במימוש הנדון הובאה בחשבון בשומת המשיבה הפחתה לשוליות בשיעור של 10% בלבד. לעניין זה יודגש כי לא חל שינוי בשטחי הבנייה המוצעים. על הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה ממוצעת בגין שוליות בשיעור של 15% עבור קומת המרתף.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם השבחה של 10% ומקדם הפחתה לשוליות של 0.85.

10.1.3. <u>ערכי שווי</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה. בשומת המבקש נקבע כי לא חלה השבחה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון נכון למועד הקובע, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע
רמה מאור	6433/52	רחל המשוררת 24	10,000 ₪	26/10/2024
דנה שיחור	6428/327	הכנסת 3	11,000 ₪	26/10/2024
בועז קוט	6427/278	שיבת ציון 13א׳	11,000 ₪	26/10/2024
דוד בריל	6431/95	אבא קובנר 21	9,500 ₪	26/10/2024
אורית גלן	6426/524	שלום אש 8	11,000 ₪	26/10/2024
אלדד חיימי	6429/133	הפלמ״ח 7	11,000 ₪	26/10/2024

עוד יצויין כי בשומת החי״מ לנכס ברחוב רחל המשוררת 25, גו״ח 6433/23 הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

<u>לעניין קרבה לבניה רוויה/עירוב שימושים:</u>

במהלך הדיון המקצועי שנערך בנוכחות הצדדים, נטען על ידי שמאי המבקש כי בסביבה הקרובה יש שימוש עירובים, בנייה רוויה וגבוהה לצד בנייה נמוכה ושימושי מסחר ומשרדים. לפיכך, יש להביא בחשבון לשיטתו, הפחתה בגין מיקום.

לאחר בחינת טענות הצדדים ומעיון בכלל הנתונים הרלוונטיים, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש, ולפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה לבניה רוויה ו/או קרבה לעירוב שימושים.

מעיון בשומות המכריעות שנבחנו לעיל, הרי שערכי השווי שנקבעו למועד הקובע מגלמים את כלל מאפייני מיקום הנכסים, לרבות קרבה לבניה רוויה ו/או עירוב שימושים, ללא מקדמי הפחתה ייעודיים ונפרדים. לפיכך, נראה כי השפעת מאפיינים אלו ככל וקיימות, מגולמות בערכי השווי שנקבעו למועד הקובע.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לשימושים נוספים. כ״כ, הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה.

10.2. <u>הקלות בניה:</u>

10.2.1. <u>שווי בנוי או שווי מבונה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה. יחד עם זאת, בתגובת שמאי המשיבה נטען על ידו כי יש לבחון את ההשבחה באמצעות בחינת עליית שווי המקרקעין הכולל גם את הבנוי בקרקע. לשיטתו, על הצד הזהיר בלבד נבחנה ההשבחה בשומתו לפי שווי מ״ר מבונה.

בשומת המבקש חושבה ההשבחה לפי שווי מ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

סוגיה זו נדונה בין היתר **בערר 8051-08-21 ידידה סינואני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון** מיום 29/03/2022 ולפיו נקבע בין היתר כי: *״טענה מרכזית של העוררות הינה שהשמאי המכריע טעה בכך שחישב את ההשבחה לפי שווי מ״ר בנוי למרות ששני הצדדים הציגו תחשיב לפי שווי מ״ר מבונה. בנושא זה עלה לפנינו, כי השמאי המכריע אפשר לצדדים להתייחס לסוגייה והצדדים היו גם ערים בעת הדיון שקוים לפניו לשומה קודמת שלו שבה נקט באותה מתודה שמאית. כפי שנפסק לא אחת, שמאי מכריע אינו כבול בשומות הצדדים והוא אף רשאי להעלות את ההשבחה מעבר לשומת הוועדה, והכל בהתאם לשיקול דעתו השמאי. למעשה, השמאי המכריע עורך שומה משל עצמו בנושא ההשבחה, ועליו לנקוט בכל מקרה ומקרה במתודה המתאימה ביותר בעיניו וליישמה כראוי. לא ראינו מניעה עקרונית לכך ששמאי מכריע יבחר במקרה מסוים הנדון לפניו במתודה שמאית הבוחנת את שווי הבנוי ולא את השווי המבונה. כפי שעלה לפנינו, גם שמאים מכריעים אחרים הגיעו לתוצאות דומות פחות או יותר, ולדעתנו מדובר בתוצאה הנופלת בגדר שיקול הדעת השמאי הסביר. לפיכך, לא מצאנו פגם מהותי בבחירתו של השמאי המכריע לערוך את תחשיב ההשבחה בהתאם לשווי מ״ר בנוי או טעות מהותית במקדמים שנקט בהם.*

...

*גם החלטת ועדת הערר במחוז דרום שאליה מפנות העוררות אינה תומכת בעמדתן. <u>בערר 8026-06-21 ועדה מקומית לתכנון ולבניה אשדוד נ' בוארון</u>, אכן סירבה ועדת הערר לקבל את הטענות שהשיטה המתחייבת לחישוב ההשבחה לפיצול יחידות דיור היא על ידי השוואה של מ״ר בנוי ולא מ״ר מבונה. עם זאת, ועדת הערר קבעה, כי ״**<u>גם אם ישנו יתרון מסוים בחישוב ההשבחה בנסיבות דומות של פיצול מבנה קיים לשתי יחידות דיור באמצעות בחינה של שווי בנוי, הרי שאין בכך כדי לשלול את החישוב באמצעות בחינת העלייה בערכי הקרקע, כפי שהם באים לידי ביטוי בשווי מ״ר מבונה. לא מדובר בשיטת חישוב שאינה מקובלת או פסולה. כך לדוגמא שומה מכרעת מיום 8.7.19 בעניין כגוש 6855, חלקה 39, מגרש 289 שאושרה בערר (מרכז) 8067/19 בשן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שוהם היא שומה שבחנה את ההשבחה בשתי שיטות – שיטת היוון ההכנסות ושיטת ההשוואה המבוססת על ערכי קרקע לפי מ״ר מבונה. ישנן שומות מכריעות נוספות שנקטו באותה דרך חישוב. כך שהטענה כי מדובר בשיטה פסולה שמצדיקה את ההתערבות בשומה המכרעת היא מרחיקת לכת ואיננו מקבלים אותה**</u>״ (ד.ב).*

*עולה, אפוא, כי ועדת הערר מחוז דרום אף ציינה שקיים יתרון מסוים בחישוב ההשבחה באמצעות בחינה של שווי בנוי. **כל שאמרה היא שאין מניעה לנקוט בגישת שומה שננקטה שם של בחינת השווי המבונה, וכפי שנקטו שמאיות הצדדים גם בענייננו (ד.ש.א.כ).***

מכל מקום, כאמור לעיל, איננו מוכנים לקבוע שגישה זו עולה כדי טעות מהותית ואיננה אפשרית או כי היא בהכרח יוצרת עיוותים, ומקובלת עלינו עמדת המשיבות, כי כל אחת מהגישות אמורה להביא לתוצאה דומה כאשר מביאים בחשבון את ההבדלים בגישות ומיישמים את כל הפרמטרים הנדרשים באופן נכון. ***ממילא על השמאי העורך את השומה לבחון את הדברים בהתאם לשיקול דעתו המקצועי. ככל שיחיל ערכי שווי סבירים, מקדמים הגיוניים, ולא יתעלם מכלל השיקולים הרלבנטיים החלים במקרה המסוים, תיטה ועדת הערר לאשר את השומה כמצוות ההלכה הפסוקה גם אם בחר לערוך את תחשיב השומה בהתאם לשווי הבנוי ולא לפי השווי המבונה"*** (ד.ש.א.כ).

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי אין מניעה לבחון את ההשבחה בהתייחס לשווי מ״ר בנוי וזאת, בהתאם לשיקול דעתו המקצועי של השמאי המכריע.

בסוגיה זו, קיימת מחלוקת גם בקרב השמאים המכריעים. ככלל, בכל הנוגע להיטל השבחה, אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה בגין זכויות הבניה הנוספים דהיינו בחינת ההשבחה עפ״י שווי למ״ר מבונה ולא בנוי. קביעת שווי כבנוי בהכרח יוצרת השבחה גבוהה יותר. הבקשה להיתר מהווה מימוש ואין 'להעניש' את המבקש בשל רצון המחוקק לאפשר תוספת יח״ד בבתים קיימים. אין מניעה לבחון השבחה עפ״י שווי בנוי ובלבד שגובה ההשבחה לא יעלה על ההשבחה שנבחנה עפ״י שווי מבונה.

יצויין כי, קיימות הכרעות נוספות בהן נבחנה ההשבחה בגין פיצול יח״ד לפי שווי מבונה כדלקמן:

שמאי/ת	כתובת	גוש חלקה	שווי מ״ר בנוי/מבונה	מועד פרסום השומה
דנה שיחור	קדימה צורן	8040/255	מבונה	25/08/2023
ברק שוורצברד	ראשון לציון	5098/9	מבונה	28/08/2023
יהודה פלד	רחובות	3655/613	מבונה	28/08/2023
יעקב הלוי	ראשון לציון	3927/255	מבונה	13/08/2023

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ואת האמור בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה עפ״י שווי מ״ר מבונה.

10.2.2. <u>מקדם השבחה, מקדם שווי ומקדמי הפחתה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בשיטת הדלתא לפי מקדם השבחה 0.3 המשקף השבחה בגין תוספת יח״ד וביטול שוליות.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שווי של 0.45 למרתף במצב הקודם לעומת מקדם 0.55 למרתף במצב החדש. בנוסף, במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.9 ובמצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות/אי סחירות של 0.95.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין מקדם שווי למרתף:</u>

לצורך בחינת מקדם השווי הראוי למרתף, עיינתי בשומות מכריעות ברחבי הארץ כדלקמן:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו״ח	מקדם מרתף ש״ש	מרתף עיקרי
8/2/2022	ערן ירקוני	אהרון אהרונסון 11	10009/110	0.5	0.6
3/9/2020	אוולין דודזון שמאמה	רח׳ הגיתית 11	10042/432	0.4	0.5
20/8/2020	דוד דדון	האשור 4	10032/135/2	0.25	0.5
27/10/2020	יעקב פז	יהודה מימון 3	10034/429,430	0.6	0.6
18/11/2020	דוד טיגרמן	משה שרת 13	10041/190	0.5	0.6
29/1/2021	אלדד חיימי	האח״ו/ הגר״א	10013/157	0.35	0.55
11/2/2021	יעקב פז	ישעיהו 10	10035/144	0.4	0.6
15/3/2021	רינת וויס רביב	נחמה ריבלין 27	7726/329	0.35	0.5
18/3/2021	יהודה פלד	קיבוץ גלויות 23	7727/53/2	0.4	0.5
29/7/2021	יהודה פלד	הבשמים 4	7726/316	0.4	0.5
7/11/2021	גיל הרצברג	קיבוץ גלויות 51א	7727/39/1	0.4	0.5
7/10/2020	ארז כהן	החיד״א 21	10013/109	0.5	0.6
10/1/2022	דנה שיחור	יגאל אלון 12	10016/223	0.4	0.5
ממוצע				**0.42**	**0.54**

<u>הערה</u>: מקדם שווי למרתף שירות משקף מרתף בגובה של 2.2 מ׳ נטו.

כאמור, המרתף הנדון מסווג כשטח שירות בגובה של 2.5 מ׳ נטו ובו חצרות אנגליות בגובה של מפלס רצפת המרתף. לאור האמור לעיל, אני סבור כי מקדם השווי הראוי למרתף במימוש הנדון גבוה ממרתף שירות ונמוך יותר ממרתף עיקרי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5.

<u>לעניין הפחתה לשוליות:</u>

בהתאם לטבלת השטחים המצורפת לבקשה להיתר, עולה כי במצב הקודם בכל יחידה מוצעים כ-420 מ״ר לרבות קומת המרתף (טרם פיצול יח״ד). לאור היקף זכויות הבניה בקומת המרתף ואופיין השולי ביחס לשטחי הבניה העיליים, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.85 עבור השטחים המוצעים בקומת המרתף וזאת כמפורט בסעיף 10.2.2 דלעיל.

במקרה הנדון, יחידת הדיור בקומת המרתף מהווה יחידה עצמאית ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות עבורה. לפיכך, במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.85 עבור יתרת שטח המרתף המהווה חלק מהיחידה הראשית בלבד.

<u>לעניין מקדם הפחתה לאי סחירות/אובדן פרטיות/הגדלת צפיפות</u>:

במקרה הנדון מוצע פיצול יח״ד בקומת המרתף בשטח של כ- 70 מ״ר/יחידה כאשר יתרת קומת המרתף מהווה חלק מבית המגורים הראשי. הממ״ד קיים בקומת המרתף ומהווה חלק מיחידת המגורים הראשית. לצורך השימוש בממ״ד בזמני חירום, הותרה כניסה נוספת למרתף בית המגורים הראשי.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה חלה הפחתה לפרטיות עבור יתרת קומת המרתף. יחד עם זאת, מקדם ההשבחה עבור פיצול יח״ד הנוספת מגלם את ההפחתה בגין היעדר פרטיות/הגדלת צפיפות ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת.

בהתייחס לטענת המבקש בעניין היעדר סחירות יצויין כי קומת המרתף מהווה חלק מהמקרקעין ולכן לא ניתן למכור את קומת המרתף בנפרד מבית המגורים בשני מצבי התכנון. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה חלה הפחתה בגין היעדר סחירות.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>:

לצורך בחינת מקדם ההשבחה הראוי עיינתי בשומות מכריעות ברחבי הארץ כדלקמן:

שמאי/ת	כתובת	גוש חלקה	מקדם השבחה לפיצול דירת מגורים
אלדד חיימי	יבנה	556/441	0.175
אלדד חיימי	ראש העין	5557/117	0.2
יהודה פלד	רחובות	3655/613	0.2
אורית גלן	גבעת שמואל	6392/53	0.2
נורית ג׳רבי	שוהם	6855/38	0.2

יצויין כי השומות המכריעות הנ״ל נערכו בגישת הדלתא ומקדם ההשבחה משקף <u>תוספת</u> שווי מעבר למקדם שווי למרתף (גישת הדלתא). כ״כ מקדם ההשבחה משקף בין היתר השבחה לביטול שוליות והפחתה בגין אובדן פרטיות/הגדלת צפיפות.

במקרה הנדון נבחנה ההשבחה באמצעות בחינת שווי נכס בשני מצבי התכנון. בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם השווי הראוי למרתף והפחתות לשוליות ככל ונדרש.

בהתאמה למקדמים אשר הובאו בשומה זו, אני סבור כי מקדם ההשבחה הראוי הינו 1.2 עבור היחידות המפוצלות. בנוסף, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.5 למרתף ומקדמי הפחתה לשוליות כמפורט בסעיף זה.

<u>סיכום</u>:

בהתאם לכל האמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

במצב הקודם - מקדם שווי של 0.5 למרתף, מקדם הפחתה לשוליות של 0.85.

במצב החדש - מקדם שווי של 0.5 למרתף, מקדם השבחה של 1.2 ליח״ד המפוצלת ומקדם הפחתה לשוליות של 0.85 עבור יתרת שטחי המרתף.

10.2.3. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת הצדדים הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי הראוי, עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- <u>עסקת מכר לנכס בגו״ח 6428/268</u>:

בתאריך 05/05/2025 נמכר מגרש לבניה צ״ק בשטח 375 מ״ר עליו בנוי מבנה להריסה בשטח של כ- 111 מ״ר, בתמורה ל- 4,750,000 ₪. בניכוי עלות הריסה לפי 300 ₪/למ״ר וזכויות בניה בשטח של כ – 414 מ״ר, מתקבל שווי בגבולות של 11,000 ₪/מ״ר מבונה.

- <u>עסקת מכר לנכס בגו״ח 6433/52</u>:

ביום 26/12/2024 נמכר בית מגורים המהווה את המחצית הדרומית של בית מגורים דו משפחתי, ברח׳ רחל המשוררת 24, בגו״ח 6433/52.

בנכס נערכה שומה מכרעת על ידי השמאית מאור במסגרת בקשה לקבלת מידע מוקדם. לאחר הוצאת שומת המשיבה בתיק דנן, הועברו לשמאית המכריעה נתוני עסקת המכר שבוצעה בפועל, ואלו נותחו על ידה במסגרת השומה המכרעת. על בסיס ניתוח העסקה נקבע שווי של 9,250 ₪/מ״ר מבונה. במקרה הנדון, מצאתי לנכון להביא עסקה זו בחשבון כעסקת השוואה רלוונטית, בהיותה עסקה עדכנית בנכס בעל מאפיינים תכנוניים וסביבתיים דומים, באותו גוש ובאותו רחוב.

- <u>שומות מכריעות</u>:

נוסף לעסקאות המכר שפורטו לעיל, הובאו בחשבון שומות מכריעות שנערכו בגין אישור תוכנית כס/1/1/מ/ה, אשר מועדן הקובע 26/10/2024, וזאת לצורך קביעת ערכי השווי במועד הקובע הנדון 09/12/2025, בהיותן מדרגת השבחה קודמת ובסמיכות זמנים למועד הקובע נשוא השומה.

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	מועד קובע
רמה מאור	6433/52	רחל המשוררת 24	10,000 ₪	26/10/2024
דנה שיחור	6428/327	הכנסת 3	11,000 ₪	26/10/2024
בועז קוט	6427/278	שיבת ציון 13א׳	11,000 ₪	26/10/2024
דוד בריל	6431/95	אבא קובנר 21	9,500 ₪	26/10/2024
אורית גלן	6426/524	שלום אש 8	11,000 ₪	26/10/2024

עוד יצויין כי בשומת החי״מ לנכס ברחוב רחל המשוררת 25, גו״ח 6433/23 הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע 30/07/2025.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/למ״ר מבונה.

10.2.4. <u>התייחסות כללית לעמדת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, פיצול נכס המייצר הכנסה פסיבית של כ- 60,000 ₪ בשנה המשקף נכס בשווי של כ- 2.5 מיליון וזאת ללא עלות נוספת למעט עלויות התאמה זניחות. לפיכך, מסקנת המבקש ולפיה חלה השבחה בסך של 31,000 ₪ - 34,000 ₪/יח"ד אינה בתחום הסביר.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון, נבחנה השבחה עבור פיצול 2 יחידות דיור בשטח של כ - 70 מ"ר/יחידה. יחידת הדיור הנוספת ממוקמת בקומת המרתף הקיימת בכל יחידה.

בהתאם לאמור בסעיף 10.2.1 בשומה זו נבחנה ההשבחה עבור שווי מ"ר מבונה ולא שווי בנוי ולכן ההשוואה לנכס בנוי אינה נכונה. בנוסף, פיצול יחידת הדיור הינה ע"ח שטח מרתף קיים ולכן הרי שלגישת המשיבה יש להביא בחשבון אובדן שטח המרתף.

לאור האמור לעיל, בשומה זו נבחנה ההשבחה בהתאם למפורט בשומה זו.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>תוכנית כס/1/1/מ/ה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטחי מרתפים	282.18	1	282.18
מקדם שיפור תכנון			10%
סה"כ תוספת שטח אקו'			28.22
מקדם שוליות			0.85
שווי מ"ר מבונה			₪10,000
ההשבחה בש"ח במעוגל			**₪239,850**

11.2. <u>הקלות בניה:</u>

יחידה צפונית					
מצב חדש -פיצול ל - 2 יח"ד					
תיאור	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מקדם השבחה**	**שוליות**	**מ"ר אקו'**
מרתף- שטח יח"ד מפוצלת	72.42	0.5	1.2	1	43.452
יתרת שטח מרתף	68.67	0.5	1	0.85	29.18475
סה"כ מ"ר אקו' - מצב חדש					**72.63675**
מצב קודם - יח"ד אחת					
תיאור	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מקדם השבחה**	**שוליות**	**מ"ר אקו'**
מרתף- שטח עיקרי	72.42	0.5	1	0.85	30.7785
יתרת שטח מרתף	68.67	0.5	1	0.85	29.18475
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם					**59.96325**
השבחה					
סה"כ מ"ר אקו' - מצב חדש					72.63675
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם					59.96325
השבחה במ"ר אקו'					12.6735
שווי מ"ר מבונה בש"ח					₪ 10,000
השבחה בש"ח במעוגל					**₪ 126,735**
יחידה דרומית					
מצב חדש -פיצול ל - 2 יח"ד					
תיאור	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מקדם השבחה**	**שוליות**	**מ"ר אקו'**
מרתף- שטח יח"ד מפוצלת	68.04	0.5	1.2	1	40.824
יתרת שטח מרתף	73.05	0.5	1	0.85	31.04625
סה"כ מ"ר אקו' - מצב חדש					**71.87025**
מצב קודם - יח"ד אחת					
תיאור	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מקדם השבחה**	**שוליות**	**מ"ר אקו'**
מרתף- שטח עיקרי	68.04	0.5	1	0.85	28.917
יתרת שטח מרתף	73.05	0.5	1	0.85	31.04625
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם					**59.96325**
השבחה					
סה"כ מ"ר אקו' - מצב חדש					71.87025
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם					59.96325
השבחה במ"ר אקו'					11.907
שווי מ"ר מבונה בש"ח					₪ 10,000
השבחה בש"ח במעוגל					**₪ 119,070**
סה"כ השבחה בגין פיצול 2 יח"ד במעוגל					**₪ 245,800**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה במעוגל	היטל ההשבחה
תוכנית כס/1/1/מ/ה	**26/10/2024**	**239,850** ₪	**119,925** ₪
הקלות בניה	**09/12/2025**	**245,800** ₪	**122,900** ₪

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה