תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

לכבוד:

בינג בוטיק נדל"ן בע"מ

באמצעות השמאים אופיר ליברמן ורפאל פרל

דוא"ל: ophir@maskal.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה

באמצעות השמאים גדי דגני ובני-מבורך ברבי

דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב מגדל 6, רעננה

גוש: 6579 חלקה: 289

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכניות וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה מס' 20230602.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה

✓	21/01/1999	15 יום מאישור תוכנית רע/292/1 א'
✓	14/10/2002	15 יום מאישור תוכנית רע/284/1 ב'
✓	15/01/2022[1]	15 יום מאישור תוכנית 416-0904987 (רע/מק/890)

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 05/11/2025 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 4/3/2026 ללא נוכחות הצדדים.

[1] לפי המאוחר מבין פרסום תוקף בי.פ. 10091 ביום 28/12/2021 ופרסום לתוקף בעיתונים ביום 31/12/2021.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 11/09/2025.
- ✓ הערכת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמא מיום 23/06/2024 בעניין גו"ח 6580/26, רח' בורוכוב 43 פינת רח' החשמונאים 28, רעננה.
- ✓ הערכת שמאית מכריעה אוולין דודזון שמאמא מיום 15/05/2025 בעניין גו"ח 6579/288, רח' מגדל 8, רעננה.
- ✓ מייל מאת מנהלת מדור מידע תכנוני אגף הנדסה רעננה מיום 17/5/2026.
- ✓ מייל מיום 18/5/2026.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים אופיר ליברמן ורפאל פרל מיום 06/08/2025.
- ✓ שומה בגין מכר מטעם הוועדה המקומית מיום 19/06/2025 שנערכה ע"י השמאים גדי דגני ובני-מבורך ברבי.
- ✓ שומה בגין היתר מטעם הוועדה המקומית מיום 23/06/2025 שנערכה ע"י השמאים גדי דגני ובני-מבורך ברבי.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה בגין מכר בניה מאת עיריית רעננה מיום 19/06/2025.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה בגין היתר בניה מאת עיריית רעננה מיום 23/06/2025.
- ✓ הסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 מיום 13/08/2020.
- ✓ העתק נסח טאבו לגו"ח 6579/289 מיום 03/01/2024.
- ✓ מסמכים הנוגעים לדיירים מוגנים:

  חוזה שכירות דייר מוגן מיום 25/05/1964.

  חוזה שכירות דייר מוגן (דירה מס' 2) מיום 04/09/1978.

  כתב תביעה לפינוי דייר מוגן.

  הסכם פינוי דייר מוגן מיום 05/08/2024.
- ✓ חוו"ד לגבי עלויות בניית חניון כללי מיום 27/05/2025 מאת חב' דגן מהנדסים ובונים.
- ✓ מייל מיום 17/5/2026.
- ✓ שומה מכרעת של ארז כהן ברחוב מגדל רעננה גו"ח 6579/362.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6579
חלקה:	289
כתובת:	רחוב המגדל 6, רעננה
שטח החלקה הרשום:	1,100 מ״ר
שטח החלקה נטו:	995 מ״ר (לאחר הפקעה לדרך בתכנית רע/2000)
סוג המימוש:	היתר בניה + השלמת מכר.

5. תיאור הנכס והסביבה

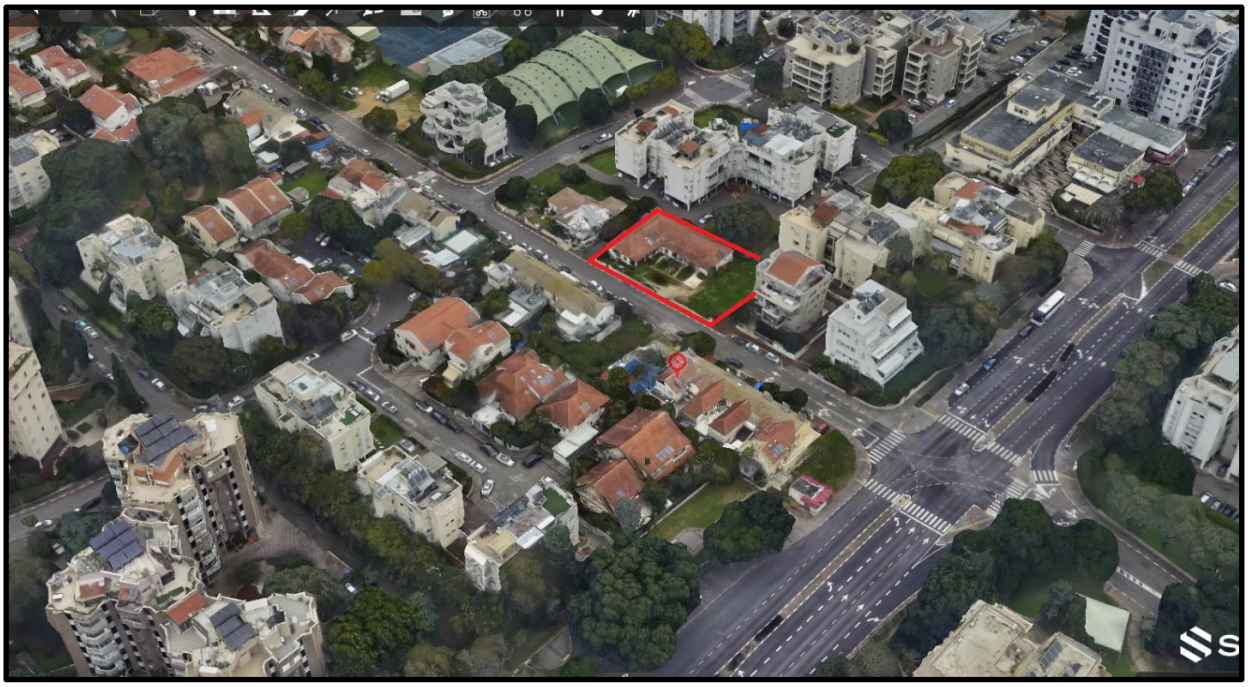
הנכס הנדון ממוקם ברחוב מגדל 6, במרכז העיר רעננה, בסמוך לצירי התנועה העירוניים רחובות אחוזה וויצמן. רחוב מגדל הינו רחוב המקשר בין רחוב אחוזה מדרום לבין רחוב ויצמן מצפון.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים, בבנייה מעורבת הכוללת בנייני מגורים בבנייה רוויה, לצד בתים צמודי קרקע ומבנים ותיקים מתקופות בנייה שונות. בסביבה ניכרים תהליכי התחדשות ובנייה חדשה, לצד הבינוי הוותיק הקיים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, דרכים סלולות, מדרכות ותשתיות עירוניות. מיקומו המרכזי של הנכס מאפשר נגישות נוחה לצירי תנועה מרכזיים ולמוקדי מסחר ושירותים המצויים במרכז העיר .

הנכס הנדון ידוע כגוש 6579 חלקה 289, החלקה בעלת צורה רגולרית, בשטח רשום של 1,100 מ״ר.

על החלקה ניצב מבנה מגורים חד-קומתי ותיק, הכולל 7 יחידות דיור. שטחו הבנוי של המבנה מוערך בכ – 350 מ״ר, המבנה הוקם בתחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת.



סימון החלקה ע״ג תצלום אויר מתוך אתר Simplex

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/01/2024 רשומות הזכויות בחלקה 289 בגוש 6579, ע"ש: שרמן יהודה (בשלמות)

שטח החלקה הרשום: 1,100 מ"ר.

הערות:

ביום 16/09/2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בינג בוטיק נדל"ן בע"מ ע"פ הסכם מיום 13/08/2020 על כל הבעלים.

6.2 הסכמי דיירות מוגנת

- בתאריך 25/05/1964 נחתם הסכם שכירות של דירה מס' 2 בנכס, עם יוסף ונטורה בעבור תשלום חודשי של 35 לירות.
- בתאריך 04/09/1978 נחתם הסכם שכירות של דירה נוספת בנכס, עם אברהם קמפיאס בעבור תשלום חודשי של 190 לירות.

6.3 הסכם תמ"א (קומבינציה)

ביום 13.8.2020 נחתם הסכם בין בעל המקרקעין לבין חברת בינג בוטיק נדל"ן בע"מ, שלפיו היזם יפעל להריסת המבנה הקיים ולהקמת בניין מגורים חדש. בתמורה לזכויות המוקנות ליזם, נקבע כי הבעלים יקבל שלוש דירות חדשות בשטח של כ־120–125 מ"ר כל אחת, בצירוף ממ"ד, מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ־12 מ"ר, שתי חניות תת-קרקעיות ומחסן לכל דירה; יתר הדירות בפרויקט מיועדות ליזם.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/1/1א'	תוכנית מתאר רעננה	31/10/1968	
רע/1/57	שיפור תנאי המגורים	07/11/1974	2057
רע/1/292	שינוי תכנית מתאר מקומית רע/1/1א'	25/06/1987	3463
רע/2000	מתאר מקומית לרעננה	08/11/1990	3813

7.1.1 רע/1/1א (31/10/1968)

התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון כמגרש מס' 289 בייעוד אזור מגורים ב'.

זכויות הבניה הן:

- שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.
- שטח בניה - 25% בכל קומה, סה"כ 50%.
- בנייני עזר - מוסך משפחתי ומחסן בשטח 25 מ"ר ליח"ד.
- מס' מקסימלי של דירות על שטח מינימלי של המגרש - 4 יח"ד
- מס' קומות - 2 קומות ע"ע מפולשת בגובה 2.2 מ'.
- קווי בניין - קדמי- כמסומן בתשריט, צידי- 4 מ', אחורי- 6 מ'.

7.1.2 רע/1/57 (7/11/1974)

מטרת התכנית הינה שיפור תנאי המגורים וצורת הבינוי ע"י הקטנת אחוזי הבניה לקומה, הגדלת קווי בניין ובינוי בדרוג לשם הרחקת הבתים אחד מהשני.

התוכנית מסמנת את החלקה באזור מגורים ב'.

התוכנית קובעת כי בחלקות קטנות מ-2 דונם תחולנה הוראות הבניה של תוכנית המתאר עבור אזור מגורים ב'. (תוכנית רע/1/1).

חניה בתוך שטח המגרש בשיעור של מקום חניה אחד לכל דירה.

בהתאם לתוכנית שטח החלקה הינו 1,100 מ"ר בו ניתן להקים 6 דירות ב-2 קומות.

7.1.3 רע/1/292 (25/6/1987)

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

התוכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאות לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, כולל מדרגות פנימיות וגגונים צמודים, בתנאים הבאים:

- המבנה בעל גג שטוח ו/או נמצא באזור שאין לגביו חובה להתקין גג רעפים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

- המבנה מצוי באזור מגורים ב'/ מגורים ב' דמוי ג'/ מגורים ג'/ מסחרי- מגורים.
- היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ולא מחד"מ הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש זכות שימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

7.1.4 <u>תוכנית רע/2000 (8/11/1990)</u>

התוכנית מהווה תוכנית מתאר מקומית לעיר רעננה.

התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד **אזור מגורים ב' דמוי ג'**, ומסמנת רצועה מערבית בחלקה כדרך להרחבת רחוב מגדל משני צידיו לרוחב של 15 מ'.

סעיף 4 לתוכנית – מספר בתים על המגרש:

על מגרש באזור מגורים יוקם רק מבנה מגורים אחד. בתוכנית מפורטת מותר לקבוע כי יוקמו מס' בניינים על מגרש אחד ובלבד שהתוכנית תלווה בתוכנית בינוי, תוכנית כאמור לא תחשב כשינוי לתוכנית מתאר זו.

סעיף 11 – צפיפות מגורים:

מס' יח"ד יהיה לפי מקדם הצפיפות לדונם ובכפוף ל –

- מקדם הצפיפות לדונם יוכפל במידת שטחו של המגרש בפועל.
- מקום שנקבל מס' יחידות לא שלם יעוגל השבר שאליו הוא קרוב יותר להקטנת או להגדלת מס' היחידות השלם.

מגרש מינ'		אחוזי בניה מירביים בשטח המגרש		מס' קומות מירבי מותר	מס' דירות מקסימלי למגרש מינ'	צפיפות מס' יח"ד לדונם	מרווחים מינ' (1)	
שטח	אורך חזית מינ'	בקומה	סה"כ רצפות				צדדי	אחורי
750 מ"ר	18 מ' (3)	30%	70% (12) +5% ק"ק	3 ע"ע (4)	4 (4)	6 (4)	4 מ'	6 מ'

הערות לפי מס' בטבלה (כפי שמופיעים בהוראות התכנית):

(1)קו בניין קדמי ייקבע עפ"י הסימון בתשריט.

(3)הוועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הקמת בניינים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שאורך חזית אחד המגרשים פחותה מ- 18 מ' או שטחם קטן משטח מגרש מינימלי ובתנאי שלדעת הועדה, הבניה בקיר משותף מאפשרת ניצול הוגן של שני המגרשים ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר ייבנה מבנה אחד בלבד בשלב ראשון, עפ"י תכנית בניין ערים מפורטת.

(4)באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בניני דירות כקוטג'ים ע"ג או בלי עמודים במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל- 4 יח"ד לדונם או 3 יח"ד דיור למגרש מינימלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הועדה המקומית. לאורך רח' אחוזה באזור מגורים ב' לא תאופשר בנית קוטג'ים.

(12)במגרשים בהם הופקע שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק עד 25%, תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

7.2 מצב חדש

הלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
רע/292/1/א	בניה בגג בית מגורים - שינוי לתכנית מתאר רע/292/1	06/01/1999	4719
רע/3000	תכנית מתאר כוללנית רעננה	30/03/2016	7237
416-0904987	רע/מק/890 – מגדל 6	28/12/2021	10091
416-1130467	רע/מק/400א' – תכנית בריכות	11/08/2024	12641

7.2.1 תוכנית רע/292/1/א

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית גג, בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים.

בניה בחללי גגות רעפים:

באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים.

הוועדה המקומית לתו"ב רעננה רשאית להתיר בנייה בחללי גגות רעפים באזורי מגורים בהם קיימת חובת בניית גגות רעפים וזאת בתנאים הבאים:

א. שטח חלל הגג לא יעלה על 10% משטח המגרש (שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.80, ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תוכנית).

ב. לא יעלה גובהו הכולל של הבניין מרצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים, לפי הנמוך מהשניים.

ג. לא תותר בנייה בחלל גג הבית, בו אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה.

תחולת התכנית היא על בניינים שהוצא להם היתר לאחר שניתן לה תוקף, ובבניינים קיימים שבנייתם הושלמה טרם אישורה ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבנייה בגג.

חדרי יציאה לגג:

הוועדה רשאית לאשר חדר יציאה לגג באזורים למגורים (ב', **ב' דמוי ג'**, ג', מסחר+ מגורים ומגורי מיוחד) בהם מותרת הבניה ואין חובת התקנת גגות רעפים.

- יותר חדר יציאה אחד לכל יח"ד בקומה העליונה של הבניין.
- חדרי היציאה לגג יבנו כחלק אינטגרלי מדירות המגורים שמתחתם וישמשו למגורים בלבד.
- הכניסה לחדר יציאה לגג תהיה רק מתוך הדירה שמתחת ולא תותר כניסה לחד"מ או לרכוש המשותף בגג.
- שטח מרבי של חדרי היציאה לגג הינו 25 מ"ר אשר ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בתוכניות קיימות.
- שטח המדרגות המובילות לחדר יציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

7.2.2 <u>תוכנית רע/3000</u>

תוכנית מתאר כוללנית אשר מטרתה להתוות עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר.

לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, היתרי בניה יוצאו מכוחן של תוכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

תוכנית שתאושר מכוחה של תוכנית זו תקבע כי היא מבטלת תוכניות תקפות החלות בתחומה למעט את ביטולה של תוכנית זו.

בהתאם לתשריט מתחמי תכנון ואזורי התייחסות, הנכס הנדון כלול במתחם תכנון מספר 3 באזור התייחסות מס׳ 107 במתחם מגורים בבניה מרקמית – טבעת פנימית.

ביעוד זה זכויות הבניה במגרש בשטח שבין 0.8 ד׳ ל-1.5 ד׳ הינו עד 300% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

7.2.3 <u>תוכנית 416-0904987 (רע/מק/860)</u>

התוכנית הינה תוכנית נקודתית אשר מטרתה, הקמת מבנה מגורים.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הריסת מבנה קיים.
2. הגדלת אחוזי בניה כוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 75% ל- 273%.
3. הגדלת מספר יח״ד מ- 6 יח״ד ל- 18 יח״ד.
4. שינוי מספר הקומות מקומת עמודים + 3 ל- ק״ק + 6 ו-2 קומות בתת הקרקע.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין למרפסות.
6. הגדלת תכסית ל -50%.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ציבורי ברוחב של 1 מ׳ בחזית המגרש לרחוב מגדל.

הוראות נוספות:

א. <u>הוראות הבינוי</u>

קומת קרקע – שטח לשימוש דיירים יכלול מועדון דיירים בשטח עיקרי של 90 מ״ר לפחות.

כמו כן, בקומת הקרקע יותרו דירות גן, מחסנים דירתיים, חדרי אשפה בהתאם להנחיות המרחביות.

מחסנים – יתוכננו מחסנים בקומת הקרקע או בתת הקרקע בשטח שאינו עולה על 6 מ״ר לכל יח״ד מוצעת.

חדר על הגג – מעל קומת מגורים עליונה יוותר חדר יצאה מחדר מדרגות משותף לגג.

תמהיל הדירות – 4 יח״ד מסך יח״ד המוצעות יהיו דירות קטנות בשטח של 80-75 מ״ר ברוטו.

גובה קומה – גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ- 3.15 מ׳ ולא יעל על 3.5 מ׳ ברוטו, גובה ק״ק לא יעלה על 4 מ׳.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

ב. <u>מרתפים</u>

המרתפים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים משותפים.

תקן החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

כל החניות יהיה תת קרקעיות.

טבלת זכויות והוראות בניה יעוד מגורים ג' (תא שטח 1):

גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
	מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
	עיקרי	שירות	שרות											
995	2110 (1)	600 (2)	1600	50%	18 (3)	18	27	7 (4)	2	3.5(5)	3.5 (6)	5 (7)	4 (8)	216 (9)

הערות לטבלה:

(1) שטח עיקרי כולל שטח למועדון דיירים לפחות 90 מ"ר ו- 150 מ"ר שטח המיועד למרפסות בלבד בנוסף לשטח המופיע בעמודות המרפסות, שטחים אלה לא ניתנים לניוד.

(2) חדרי ממ"ד, מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים, חדרים טכנים ואשפה.

(3) 14 יח"ד גדולות ו- 4 יח"ד קטנות (75-80 מ"ר).

(4) ק"ק + 6 – מעל קומת מגורים עליונה יותר יציאה מחדר מדרגות משותף לגג עבור טיפול במערכות טכניות.

(5) דרומי.

(6) צפוני.

(7) מזרחי – קו בניין למרפסות 3 מ'.

(8) מערבי.

(9) שטחי המרפסות ל- 6 יח"ד מאושרות יהיו עפ"י התקנות ל- 12 יח"ד נוספות עד 12 מ"ר לכל יח"ד. לא ניתן לנייד שטחים אלה. ניוד השטחים יחשב סטיה ניכרת.

7.2.4 <u>תוכנית 416-1130467 (רע/מק/400א')</u>

התוכנית קובעת מסגרת תכנונית להקמת בריכות שחייה פרטיות ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר.

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחייה בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה חדשה.

התכנית לא תחול במקום בו חלה תכנית הקובעת במפורש כי לא תותר הקמת בריכות.

לא תתאפשר הקמת בריכת שחייה בבניין קיים, לרבות במסגרת חיזוקים ותוספות.

הוראות בינוי במגרשים בבנייה מרקמית/רוויה:

א. תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הקרקע ובתת הקרקע – בתחום המבנה בלבד.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

ב. בשטח גג קומה העליונה – תותר הצמדת בריכת שחייה לדירה בקומה העליונה בלבד, בשטח כולל של עד 25% משטח הגג הפנוי.

ג. בחצר דירת גן תותר הקמת בריכת שחייה ובריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בלבד ובשטח שלא יעלה על 6.25 מ"ר.

7.2.5 <u>הנחיות מרחביות</u>

הנחיות מרחביות – בניה חדשה למגורים/תמ"א 38 מסלול הריסה ובנייה/חיזוק, אושרו בוועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 2024012 בתאריך 12/11/2024:

הנחיות אלה באות בין היתר לתת דגש על מפגש הבניין עם חזית הרחוב, בכוונה לקבוע שפה מקומית אחידה אשר יוצרת עבור הולך הרגל/התושב סביבת הליכה נעימה, ירוקה, פתוחה וללא הפנייה של מתקנים טכניים לכיוון המרחב הציבורי.

ההנחיות מכוונות את המתכננים, להתחיל את התכנון המוצע בממשק לרחוב, יחד עם שטחי הרווחה המשותפים עבור דיירי הבניין, ובשטח הנותר את תכנון דירות הגן, ולא ההפך.

להלן עקרונות תכנון בקומת הקרקע בבנייה רוויה:

- בקומת הקרקע, יש למקם את החללים המשותפים בחלק הקדמי של הבניין ואת תכנון הדירות בחלק העורפי.
- בחזית המגרש הפונה לרחוב, בצמוד לגדר הבנויה, תתוכנן רצועה ברוחב 2 מ' לפחות עבור חילחול, גינון ונטיעת עצים.
- בדירות גן תתאפשרנה חצרות פרטיות, אך ורק בחלקו האחורי או הצידי של המגרש. לא תותר הפניה של חצרות פרטיות לרחובות. במגרש פינתי, תתאפשר חצר פרטית לחזית הרחוב הצר בלבד, עד לקו הבניין. לא תתאפשר יציאה ו/או גישה מדירת הגן, אל החצר המשותפת.

להלן עקרונות תכנון בראש הבניין בבנייה רוויה:

- תכסית קומת הגג, במבנה בעל גג שטוח, תהיה בנסיגה של 3 מ', לכל הפחות, ביחס לרחוב.
- במבנה הפונה למספר רחובות, בחזית הפונה לכביש הרחב מבין מפגש שני הכבישים, תתוכנן נסיגה של 3 מ' בקומת הגג. בחזית הפונה לכביש הצר, תהיה נסיגה של 1 מ' בקומת הגג.
- במבנה שגובהו מעל 4 קומות, כולל ק"ק וקומת הגג, יתאפשר דרוג של 2 הקומות האחרונות, כך שהנסיגה שלפני קומת הגג, תהיה לרוחב כל הקומה הפונה לרחוב.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

7.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית, לא אותרו היתרי בניה למבנה הקיים בחלקה.

7.3.1 בבקשה מס' 20230602

ביום 24/05/2023 אושרה בישיבה מס' 2023009 של רשות הרישוי בקשה מס' 20230602.

מהות הבקשה:

הריסת בית מגורים קיים בן קומה אחת ובו 7 יח"ד קיימות ובניית בית מגורים חדש בו 18 יח"ד חדשות.

6 קומות מעל קומת קרקע ומעל שני מרתפי חניה תת קרקעיים.

כולל שטחי שירות ושטחים משותפים בקרקע, בקומות חדרים טכניים, פיתוח שטח, פרגולות.

להלן שטחי הבניה מתוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שימושי עיקריים				חלקי שירות								סה"כ בניין	מרפסות לא מקורות	מרפסת גג	פרגולה
	ציבורי	מגורים	מרפסות	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	חניה	מתקנים ומע' טכ'	חדר אשפה	מבואה וחדר מדרגות	קירוי מרפסות	סה"כ				
-2						46.21	711.69			25.82		783.72	783.72			
-1						32.95	658.18	56.30		26.83		774.26	774.26			
ק"ק	99.16	173.41		272.57	24	25.62		2.86	16.09	90.55	14.23	173.35	445.92	24		
א'		308.24	21.08	329.32	48					36.19		84.19	461.51	48		
ב'		321.30	34.50	355.80	36					38.44		74.44	466.24	36		
ג'		321.30	34.50	355.80	36					38.44		74.44	466.24	36		
ד'		321.30	34.50	355.80	36					38.44		74.44	466.24	36		24.49
ה'		250.36	13.40	263.76	24					33.93		57.93	321.69	16.04	101.50	23
ו'		146.17		146.17	12					29.85		41.85	188.02	13.40	117.50	24.62
גג										13.64		13.64	13.64			
עילי	99.16	1842.08	137.98	2079.22	216	25.62		2.86	16.09	305.84	14.23	594.28	2829.50	209.44	219	72.11
תת"ק						79.16	1369.87	56.30		52.65		1557.98	1557.98			
סה"כ	99.16	1842.08	137.98	2079.22	216	104.78	1369.87	59.16	16.09	372.13	14.23	2152.26	4387.48	209.44	219	72.11

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישור התוכנית כדלקמן:

מהות המימוש	מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה		שומת המבקש
			מימוש מלא	מימוש חלקי	
מימוש במכר	רע/292/1 א'	21/01/1999	₪ 35,770	₪ 29,333	אין השבחה
מימוש בהיתר	רע/292/1 א'	21/01/1999	₪ 35,770	₪ 6,438	אין השבחה
	416-0904987 (רע/מק/890)	12/01/2022		₪ 9,996,402	₪ 1,305,563

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 מימוש קודם במכר

9.1.1 שמאי המשיבה

בתאריך 19/06/2025 נערכה שומת השבחה ע"י המשיבה, למימוש חלקי לתכנית רע/292/1א', בגין העברת 82% מהזכויות בחלקה שבנדון במסגרת הסכם תמ"א / קומבינציה.

לפיכך המימוש בשומה שנערכה בגין היתר מהווה השלמה למימוש של 100% בגין תכנית רע/292/1א' + מימוש חלקי לתכנית 416-09094987 (רע/מק/890).

9.1.2 שמאי המבקש

השומה האחרת הוגשה כנגד 2 שומות הוועדה, האחת בגין מכר - מימוש חלקי בגין אישור תוכנית רע/292/1/א וכן שומה בגין היתר בניה - מימוש חלקי בגין אישור תוכנית רע/292/1א וכן בגין אישור תוכנית 416-0904987.

9.1.3 הכרעה

שומה מכרעת זו מתייחסת ל – 2 המימושים (מכר + היתר).

9.2 חלופות הבניה במצב הקודם

את השימוש המיטבי במצב קודם יש לבחון לכל תוכנית ותוכנית בנפרד:

המצב התכנוני הקודם טרם אישורה של תוכנית רע/292/1/א – נכון ליום 21/1/1999

המצב התכנוני הקודם טרם אישורה של תוכנית 416-0904987 – נכון ליום 15/1/2022

אין הכרח כי השימוש המיטבי במצב קודם שנכון לשנת 1999 יהיה גם השימוש המיטבי במצב קודם נכון לשנת 2022, שכן מדובר באומדני שווי שונים להם השפעה אחרת על השווי הכולל של הנכס.

בטרם יבחן השימוש המיטבי, אנסה לעשות סדר במושגים ובנתונים ואדון תחילה במספר מחלוקות אשר משפיעות על ההחלטה של מהו השימוש המיטבי.

תוכנית רע/2000 ביעוד מגורים ב' דמוי ג' מאפשרת 2 חלופות לבניה: האחת, בניה סמי רוויה והשנייה בניית קוטגיים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.2.1 <u>סוגיה ראשונה – מס יח"ד המותר בחלופה של בניה סמי רוויה</u>

9.2.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

עפ"י תשריט תכנית רע/2000 החלק המערבי של החלקה מסווג כדרך חדשה (הרחבת רח' מגדל).

בסעיף 11 להוראות טבלת הזכויות בתכנית רע/2000 כתוב מפורשות כי חישוב אחוזי הבניה יהיה עפ"י חישוב שטח המגרש נטו לאחר הפקעה, כאשר עפ"י טבלת הזכויות, מס' יח"ד מקסימלי הינו 4 יח"ד למגרש בהיקף של 750 מ"ר, לפי צפיפות של 6 יח"ד לדונם.

במקרה הנדון, שטח המגרש נטו הינו 995 מ"ר, כך שמס' יח"ד המרבי במצב הקודם בבניה סמי רוויה הינו 6 יח"ד, וזאת בניגוד לטענת שמאי המבקש לפיה מותרות 8 יח"ד במצב הקודם.

9.2.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

מספר יח"ד הבסיסי לדונם בחלופה זו הינו 6 יח"ד. אולם, בהערה מס' 12 אליה מפנה טבלת הזכויות ביעוד מגורים ב' דמוי ג', נקבע כי במגרשים בהם הופקע שטח לצורכי ציבור עפ"י החוק, בשיעור של עד 25% תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.

שטח החלקה הרשום הינו 1,100 מ"ר בעוד ששטח החלקה נטו הינו 955 מ"ר. דהיינו, 105 מ"ר שהופקעו משטח המגרש לדרך מתוכנית רע/2000[2] המהווים כ-10%. לפיכך, יובא בחשבון כי ניתן להקים בחלופה זו 8 יח"ד.

9.2.1.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם לטבלת הזכויות בהוראות התוכנית עמודה 6 "אחוזי בניה מרביים בשטח המגרש" מצוין כי באזור מגורים ב דמוי ג' אחוז הבניה הינו 70% + 5% בקומת הקרקע עם הפנייה להערה מס (12):

"במגרשים בהם הופקע שטח לצרכי ציבור ע"פ החוק עד 25%, תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו".

מכיוון ששטח המגרש נטו ירד מ- 1,100 מ"ר רשום ל- 955 מ"ר, הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי בחלופה של בניה סמי רוויה מס' יח"ד המותר הינו 8.

מס' היח"ד נכון הן למועד הקובע - 1999 והן למועד הקובע 2022.

9.2.2 <u>סוגיה שניה - מס' מבנים בחלקה, אופן הבינוי בחלופה של קוטג'ים והשפעתו על השווי</u>

9.2.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בחלופת הבינוי של קוטג'ים, נדגיש כי מדובר בבינוי מבנה אחד הכולל 4 קוטג'ים **טוריים** שכן התכנית אינה מאפשרת הקמת מספר מבנים בחלקה, כך ש-2 היחידות האמצעיות במבנה מהוות "דירות כלואות".

[2] יודגש כי גם בשומת הוועדה צוין כי השטח שהופקע הינו מתוכנית רע/2000.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

בנוסף יש להביא בחשבון כי ערכי השווי בשומות המכריעות הינם למבנים דו משפחתיים, כך שבבינוי של 4 קוטג'ים בנכס הנדון יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מבנה אחד טורי עם 2 יחידות "כלואות", כאשר הזכויות בחלל הגג יחושבו במקדם שווי מתואם לעליית גג בשיעור של 0.7.

לפיכך, ככל ותתקבל טענת שמאי המבקש לשימוש מיטבי של קוטג'ים עם עליות גג במצב הקודם, יש להתחשב בשווי מופחת לבינוי טורי ומקדם מתואם לעליות גג (ללא מרפסות גג).

9.2.2.2 <u>שמאי המבקש</u>

בהערת שוליים 4 לטבלת הזכויות, צוין כי ב"יעוד מגורים ב' דמוי ג'" ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטג'ים (ע"ג עמודים או בלי עמודים), כאשר בבינוי זה הצפיפות תקטן ל- 4 יח"ד.

במקרה הנדון, בינוי של קוטג'ים משקף שטח מגרש של כ-500 מ"ר ל-2 יח"ד בבינוי דו משפחתי. חלוקה זו מבוססת, בין היתר, על הבינוי והחלוקה כפי שאושרה במגרש דומה ברחוב מגדל 30 (גו"ח 6579/362), בקשות להיתר מס' 20231537 ו- 20050300.

9.2.2.3 <u>הכרעה</u>

בעוד ששמאי המשיבה טוען כי בחלופה של בינוי קוטג'ים ניתן לבנות 4 קוטג'ים טוריים ולכן לעמדתו יש לתת מקדם הפחתה בגין קוטג' טורי, שמאי המבקש טוען כי ניתן לבנות 4 קוטג'ים ב- 2 מבנים דו משפחתיים.

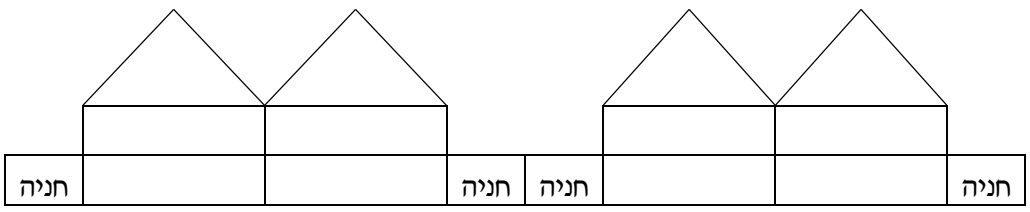
בהתאם לסעיף 4 לתקנון התוכנית "מספר הבתים על המגרש": על מגרש באזור מגורים יוקם רק מבנה אחד. בתכנית מפורטת, מותר לקבוע כי יוקמו מספר בניינים על מגרש אחד ובלבד שהתכנית תלווה בתכנית בינוי, תכנית כאמור לא תיחשב כשינוי לתכנית מתאר זו.

מכיוון שלא הוכנה תוכנית מפורטת המשנה הוראה זו, הרי שעל החלקה ניתן לבנות מבנה אחד.

למרות האמור לעיל, אני דוחה את עמדת שמאי המשיבה כי יש לתת מקדם הפחתה בגין אופן הבינוי כמבנה טורי. שכן, בינוי של 4 קוטג'ים ב"מבנה אחד" אינו מונע מאדריכל התוכנית לתכנן 4 קוטג'ים בבינוי של 2 דו משפחתיים המחוברים ביניהם.

לחלקה הנישומה חזית רחבה לכביש ולכן ניתן למקם את ארבעת היחידות ב- 2 מבנים מחוברים ע"י חניות מקורות. ובכך לאפשר בניה של כ- 2 מבנים דו משפחתיים.

להלן תרשים סכמטי של האמור לעיל:



על מנת לחזק דעתי זו מצאתי מספר לא מבוטל של מקרים בהם אושרו בקשות לפי הפורמט הנ"ל:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

גו"ח	כתובת	שטח	מידע מאתר הוועדה			בינוי	הערות
		חלקה	מס' היתר	תאריך	מהות		
6581/251/1	רבוצקי 6	1,014	49-80	06/12/1979	הקמת 4 קוטג'ים דו קומתיים	ק"ק + ק"א גג רעפים	2 מבנים דו משפחתיים מחוברים במבנה חניה
6580/527	חי"ל 16	821 (750)	272/80	10/11/1981	3 קוטג'ים	מרתף+ ק"ק+ ק"א+ חדר יציאה לגג	מחוברים (לא במבנה טורי) 2 יח"ד חזיתיות ויח"ד עורפית
6580/181	מוצקין 7	876 (736)	990048	16/03/1999	בית דו משפחתי כולל מרתף, ממ"ד ועליית גג	מרתף+ ק"ק + ק"א+ עליית גג	דו משפחתי מחובר לחד משפחתי במבנה חניה
6586/87	רמב"ם 55	867 (815)	990149	26/07/1999	4 קוטג'ים	מרתף+ ק"ק+ ק"א+ עליית גג	2 מבנים דו משפחתיים מחוברים במבנה חניה.
6581/840 חלקה ישנה 247	רבוצקי 14	988	20090219	21/07/2009	בית מגורים	מרתף + ק"ק+ ק"א גג רעפים	הקמת מבנה חד משפחתי כאשר על החלקה קיים מבנה דו משפחתי אשר היח"ד בו מחוברת באמצעות מבנה חניה.

החלטה זו נכונה הן למועד הקובע - 1999 והן למועד הקובע 2022.

9.2.3 <u>סוגיה שלישית – מס' הקומות המותר בבינוי קוטג'ים במצב קודם</u>

9.2.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

עמדת הוועדה הינה כי בבינוי של קוטג'ים הבינוי יכלול לכל היותר 2 קומות, כאשר עפ"י תכנית רע/2000 קיימת מגבלה של 30% תכסית לקומה כך שהניצול המרבי בחלופה זו הינו 60% ב-2 קומות.

בהתאם למייל שנשלח מאת מנהלת מדור מידע תכנוני הגב' כרמל נורדי מיום 17/5/2026:

"בעבר חלה על החלקה תכנית רע/2000 אשר קבעה יעוד מגורים ב' דמוי ג'.

על פי היעוד הקודם של החלקה, ניתן היה לבנות בניין נמוך בן 3 קומות עם צפיפות של 6 יח"ד לדונם (דירות), או קוטג'ים בעלי שתי קומות עם או בלי קומת עמודים בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.

מצ"ב קיטועים מתוך טבלת זכויות הבניה של תכנית רע/2000:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025



4. באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בניני דירות כקוטגיים ע"ג או בלי עמודים במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל- 4 יחידות דיור לדונם או 3 יחידות דיור למגרש מינימלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הועדה המקומית.
לאורך רח' אחוזה באזור מגורים ב' לא תאופשר בנית קוטגיים.

לעניין הבניה בקומת הגג, ייעוד החלקה בתכנית רע/2000 הינו מגורים ב' דמוי ג', כאשר תכנית רע/292/1א' קובעת מפורשות כי בייעוד זה יתאפשר הקמת חדרי יציאה לגג (ולא בינוי בעליית הגג).
לעניין מדיניות הוועדה המקומית, כפי שצוינה בשומת המבקשים:

"בכל מגרש עליו חלה תכנית המאפשרת הקמת מבנה צמוד קרקע, גם אם אינו מוגדר כייעוד מגורים א' או ב' דמוי א', כגון מגורים ב' או ב' דמוי ג', ניתן להגיש בקשה לבניית עליית גג עפ"י תכנית רע/292/1א' ומרתף עפ"י תכנית רע/מק/284/1ב'".

מבירור שנערך מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה, לא קיימת מדיניות כזו, וככל שהייתה קיימת ברור כי היא נוגדת את הוראות תכנית רע/2000 ו- רע/292/1א' המסווגות את החלקה בייעוד מגורים ב' דמוי ג' עם אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג, כאשר בכל מקרה גם אם הנ"ל היה נכון, לא ניתן להסיק כי כבר בתכנית רע/2000 היה ניתן לנצל עליית גג, שכן תכנית רע/292/1א' אשר מאפשרת את הקמת עליות הגג אושרה בשנת 1999, דהיינו כ-9 שנים לאחר אישורה של תכנית רע/2000.

לעניין השומה המכרעת של ארז כהן, אותה ציין שמאי המבקש, ניתן לראות כי מדובר בנכס בייעוד מגורים ב' דמוי ג' בו בנוי בפועל קוטג', כאשר במסגרת הבקשה להיתר ביקשו הקלות הן לניוד זכויות עיקריות לקומת המרתף והן להגדלת התכסית מעבר ל-30% וזאת בכדי שיתאפשר להם בין היתר לנצל את יתרת הזכויות שמעבר ל-60%, זאת מכיוון וללא פרסום הקלות אלו לא ניתן היה לנצל את הזכויות שמעבר ל-60% בבינוי קוטג'.

כמו יודגש בשנית כי בבינוי קוטג' עפ"י תכנית רע/2000 (במצב קודם במדרגת תכנית רע/292/1א') ניתן לנצל "רק" 60% מסך זכויות הבניה ב-2 קומות, אך לא קיימת אפשרות לנצל 10% מהזכויות בחלל הגג, כאשר האפשרות לבינוי בעליית הגג "נולדה" רק במדרגת תכנית רע/292/1א' ולא הייתה קיימת במצב הקודם לתכנית זו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.2.3.2 שמאי המבקש

עפ"י תוכנית רע/2000 באזור מגורים ב' דמוי ג', שיעור הבניה הינו 70% ב- 3 קומות. חשוב לציין כי בטבלת הזכויות (עמ' 42), בגוף הוראות התוכנית ובהערות לטבלה, לא ניתנה התייחסות שונה ביחס למס' הקומות בבינוי של קוטג'ים ולכן הבאנו בחשבון בינוי של 60% בקומות א' וב' וכן, 10% בקומת הגג.

בהתייחס למייל שנשלח ע"י מנהלת מדור מידע תכנוני הגב' כרמל נורדי, המסמך שהועבר ע"י שמאי הוועדה מהווה תגזיר מתוך מייל שנשלח ע"י מנהלת מדור מידע תכנוני והוא אינו מהווה מסמך רשמי וחתום של העירייה ובטח שאינו מהווה מסמך מדיניות **נכון למועד אישורה של רע/2000.**

לא ברור על איזה יסוד תכנוני נשענת מנהלת מדור המידע התכנוני בקביעתה שבינוי של קוטג'ים באזור מגורים ב' דמוי ג' מוגבל ל-2 קומות.

כמו כן, לא צוין מה דינם של ה-10% הנותרים (מעבר ל-60% בשתי קומות) למועד אישורה של תוכנית רע/2000 משנת 1990, ולאחריה.

בנוסף, לעניין זה נפנה לשומתו המכרעת של ארז כהן ברחוב מגדל 30 (גו"ח 6579/362) אשר עסק בבניה צמודת קרקע (מגורים ב' דמוי ג') וקבע באופן חד משמעי, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית שם, שבאזור מגורים ב' דמוי ג' מותרת בניה של 70% ב-3 קומות + 5% בקומת עמודים מפולשת.

למען הסר ספק, הנ"ל רלוונטי אך ורק לעניין המצב הקודם בתוכנית רע/292/1א'. שכן לאחר אישורה של תוכנית רע/292/1 א' בבינוי של צמודי קרקע ניתן להוסיף זכויות בניה בשיעור של 10% לעליות גג. דהיינו, לכל הפחות ישנן זכויות בניה של 70% במצב הקודם לתוכנית 416-0904987.

כפי שעולה מהוראות תוכנית רע/292/1 ורע/1/292א', באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן לבנות חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה מכח תוכנית רע/2000. לכן, ההנחה הינה כי יש להביא בחשבון זכויות לבניית 4 חדרי יציאה לגג.

בינוי של חדרי היציאה לגג בקוטג'ים באזור מגורים ב' דמוי ג', מקבל משנה תוקף בשומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי ברחוב רמב"ם 51 (גו"ח 6586/85) אשר קבע כי הבינוי המיטבי הינו חדרים על הגג (מעבר ל-70% זכויות בניה).

על אף האמור לעיל, יצוין כי מבחינת שומות מכריעות שנערכו בעיר רעננה, עולה כי לא הייתה מדיניות סדורה וודאית של הוועדה המקומית רעננה, בנוגע לבינוי של קוטג'ים כבנדון.

בשומתה המכרעת של השמאית גבע בלטר ברחוב המייסדים 10 (גו"ח 6587/100) מיום 06/06/2012 הוצגה מדיניות הוועדה המקומית באותה התקופה:

"עמדת הועדה המקומית בענין זכויות הבניה

עפ"י בקשתי הציג אדריכל העיר מר ישי סער את מדיניות הועדה המקומית רעננה, בענין זכויות הבניה באזור מגורים ב' דמוי ג' הבנוי בפועל צמוד קרקע ביחס לתכניות רע/292/1, רע/מק/284/1/2ב, רע/מק/400/1 כדלקמן:

"בכל מגרש עליו חלה תכנית המאפשרת הקמת מבנה צמוד קרקע, גם אם אינו מוגדר כיעוד מגורים א' או ב' דמוי א', כגון מגורים ב'

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

או ב' דמוי ג', ניתן להגיש בקשה לבניית עליית גג עפ"י תכנית רע/1/292א' ומרתף עפ"י תכנית רע/מק/1/2284ב'.

לעומת זאת, את תכנית הבריכות רע/מק/1/400 ניתן לממש אך ורק על מגרש' מגורים המוגדרים מגורים א' או ב' דמוי א', ובתנאי ששטח המגרש גדול מ-300 מ"ר."

בהתאם לאמור לעיל, ועל אף שלפי לשון התוכנית ניתן לבנות חדרי יציאה לגג ומרתפים גם בבתים צמודי קרקע ובנוסף לזכויות הבניה בתוכנית רע/2000, על הצד הזהיר יובא בחשבון בינוי של 60% בקומת הקרקע וקומה א' וכי הקומה השלישית מהווה למעשה את קומת הגג בה ניתן לבנות בשיעור של 10% ולצידה מרפסת גג.

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

בעניין מס' הקומות המותר בחלופת קוטג'ים אציין כי אין בהוראות התוכנית התייחסות מפורשת לעניין הגבלת מס' הקומות ל- 2 בחלופה זו.

גם עמדת הוועדה כפי שהוצגה ע"י שמאי המשיבה במייל מאת מנהלת מדור מידע תכנוני לא מסבירה על סמך מה נקבעה המגבלה של 2 קומות בלבד. כמו גם הקיטועים שצוטטו על ידה לצורך חיזוק עמדתה אינם אומרים דבר בדבר הגבלת מס' הקומות ל- 2 בחלופת הקוטג'ים.

עיינתי בהנחיות המרחביות לצמודי קרקע שאושרו בוועדת משנה מס' 2019010 בתאריך 3/6/2019, הנחיות אלו מתייחסות למספר נושאים ובין היתר לגגות המבנה כולל מערכות על הגג לפיהן צוין כי "גגות המבנה יהיו לפי תוכנית רע/1/292א'" (אשר אושרה רק ב- 1999), ולכן גם הנחיות אלה אינן רלוונטיות למצב הקודם בטרם אישורה של תוכנית רע/1/292א.

בהתייחס למועד הקובע – 1999, ניסיתי לבחון מה היה נוהג הוועדה המקומית בין השנים 1990 (מועד אישורה של תוכנית רע/2000) ועד 1999 (מועד אישורה של תוכנית רע/1/292/א) בנושא אחוזי הבניה ומס' הקומות בחלופה של קוטג'ים בסביבה הקרובה ומצאתי מיקרים בהם אושרה עליית גג כחלק מזכויות הבניה בשיעור של 10% (בטרם אושרה תוכנית רע/292/א).

- <u>גו"ח 6579/386- רחוב מגדל 42</u>

יעוד - מגורים ב' דמוי ג'

על החלקה בשטח של 751 מ"ר אושר מבנה דו משפחתי בן 2 קומות + גג רעפים.

ביום 21/12/1997 ניתן היתר בניה לתוספת בניה בקומות קרקע + א + עליית גג, כאשר בפרוט השטחים המותרים מצוין כך:

קרקע -	225.3 מ"ר	30%
א -	225.3 מ"ר	30%
עליית גג -	75.10 מ"ר	10%

עיון בבקשה להיתר בניה מלמד כי אושרה **עליית גג** עם חלונות בתוך חלל גג בשטח של 37.11 מ"ר כחלק מזכויות הבניה בשיעור של 10%.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

- <u>גו"ח 6586/87 – רחוב רמב"ם 55</u>

יעוד - מגורים ב' דמוי ג'

בשנת 1998 אושרו 4 קוטג'ים.

מס' הקומות שאושר הינו 2 + **עליית הגג**

זכויות הבניה כפי שמופיעים בטבלת השטחים הינן

30% - קרקע

30% - א

10% - עליית גג

- <u>גו"ח 6579/362</u>

מקרה נוסף שנמצא באתר של הוועדה המקומית מתייחס לחלקה המצויה ברחוב מגדל בעלת נתוני תכנון זהים לחלקה הנישומה בו בהחלטת הוועדה נאמר מפורשות בשנת 1996 כי הוועדה מעדיפה במקום זה בניית קוטג'ים עד גובה של 2 קומות.

על מחצית הצפונית של החלקה בשטח רשום של 1,006 מ"ר הוגשה בקשה להקמת מבנה בן 3 יח"ד (בניה סמי רוויה). הבקשה נדחתה בוועדת משנה מס' 96007 ביום 17/4/1996 מהנימוקים הבאים:

> "לאחר שהוועדה שמעה את המבקש ואת המתנגד מחליטה הוועדה לקבל את ההתנגדות ולדחות את הבקשה להקמת בית משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג סה"כ בגובה 5 קומות. **הוועדה סבורה כי אופי רחוב מגדל במקום האמור מחייב בניית קוטג'ים לגובה שתי קומות לכל היותר**. בהתאם לתכנית המתאר מותר על המגרש כולו לבנות בית משותף בן 6 דירות או 4 קוטג'ים מאחר ובקשה זו מוגשת ע"י הבעלים של מחצית המגרש בלבד לא ניתן לבנות בית משותף 6 דירות על המגרש ולכן אפשרות זו אינה קיימת. **הסמכות להחליט איזה משתי האפשרויות הבינוי תתבצע נתונה לוועדה**. הוועדה סבורה כי גם אילו ניתן היה לבנות בית משותף תשתית רחוב מגדל אינה מתאימה לציפות בניה מסוג זה" (ההדגשות אינן במקור).

תוכנית זו הוגשה גם בשנת 2001 וסורבה שוב מאותם נימוקים.

בשנת 2005 אושרה תוספת קומה לבית הקיים (חד משפחתי) ובסה"כ 2 קומות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

<u>לסיכום</u>

לאור הבדיקות המדגמיות שבחנתי הן באתר הוועדה המקומית והן באמצעות "שיטוט" בתוכנת סימפלקס ממעוף הציפור, לא מצאתי מקרה בו אושרה קומה שלישית ובה חדרים על הגג בבינוי של קוטג'ים.

באתר הוועדה המקומית ניראה כי אכן הוועדה נמנעה מלאשר קומה שלישית בחלופה של בניית קוטג'ים אולם אישרה את ה- 10% הנוספים ע"פ ער/2000 **בעלית גג** (30% + 30% + 10%).

חיזוק לעמדתי זו מצאתי בהכרעתה של שושי שרביט שפירא בגו"ח 6586/41/2 בה קבעה כי היא **מקבלת את עמדות הצדדים** כי ע"פ תוכנית רע/2000 בחלופה של קוטג'ים ניתן לבנות גם בחלל הגג:

> "הנכס הנדון הינו בייעוד של אזור מגורים ב' דמוי ג'. באזור זה הותר חדר יציאה לגג בשטח 25 מ"ר + חדר מדרגות. יחד עם זאת בתכנית רע/2000 הותרה באזור זה אף בניית קוטג'ים, כפי שנבנה בפועל בנכס הנדון ועל כן מקובלת עלי **פרשנות הצדדים כי ניתן להתיר על פי תכנית זו אף בניה בחלל הגג** (כתימוכין, בשומה מכרעת ברחוב המייסדים 10, ברעננה התקבלה פרשנות מהנדס העיר לבניה בחלל הגג ביעוד זה). כן מקובל עלי מקדם חלל גג רעפים של 0.7 שחישבו הצדדים התואם לשומות מכריעות באזור."

9.2.4 <u>סוגיה רביעית – מרתף</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

בשומת המבקש הוצגה עמדת הוועדה המקומית כעולה משומתה המכריעה של גבע בלטר (גו"ח 6587/100) מיום 6/6/2012:

> "בכל מגרש עליו חלה תכנית המאפשרת הקמת מבנה צמוד קרקע, גם אם אינו מוגדר כייעוד מגורים א' או ב' דמוי א', כגון מגורים ב' או ב' דמוי ג', ניתן להגיש בקשה לבניית עליית גג עפ"י תכנית רע/292/1א' ומרתף עפ"י תכנית רע/מק/284/1ב'".

באם נבחן את כלל האמור בעמדת הוועדה, עולה כי בבינוי קוטג'ים ניתן להקים גם מרתפים, יש לחייב גם בגין תכנית רע/292/1א' לפי חדרי גג/ עליות גג (כאשר ברור כי השווי המיטבי הינו הקמת חדיר יציאה לגג) וגם בגין תכנית המרתפים רע/284/1ב' אשר אושרה בשנת 2002 אשר מאפשרת הקמת קומת מרתף במבנים צמודי קרקע.

יודגש כי קיימת אי אחידות בשומת המבקש, שכן מצד אחד מתבססת על עמדת הוועדה משנת 2012 לצורך קביעה כי ניתן היה לנצל זכויות בניה בעליית הגג, ומצד שני לעניין המרתפים הוא מתבססת על עמדת הוועדה משנת 2024 אשר אינה מאפשרת ניצול מרתפים בייעוד ב' דמוי ג'.

ישנו צורך באחידות / עקביות, כאשר ככל ומתבססים על עמדת הוועדה העדכנית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.2.4.2 שמאי המבקש

לגבי תוכנית רע/מק/284/1/ב' בשומה המכרעת של השמאי המכריע יעקב פז, הנכס ברחוב לוי אשכול 37 (גו"ח 6586/820) מיום 25/09/2024 הוצגה עמדת היועצת המשפטית של הוועדה המקומית לגבי בניית מרתף:

"אציין כי, ביום 14/08/2024, התקבלה התייחסות היועצת המשפטית של הוועדה המקומית עו"ד אבישג חכם, לפיה *"מדיניות הוועדה בשנים האחרונות, בהתאם להנחיות היועצת המשפטית שקדמה לי, הינה כלהלן: באזורי מגורים א' ו- ב' דמוי א' תוכניות המרתפים חלות. באזורי מגורים ב' – אם הבינוי הקיים/ המוצע הינו בינוי של קוטג'ים/ צמוד אז תכניות המרתפים כן חלות. באזור מגורים ב' דמוי ג' התוכניות כלל אינן חלות".*"

9.2.4.3 הכרעה

הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי תוכנית המרתפים אינה חלה באזור מגורים ב' דמוי ג' בחלופה של קוטג'ים, הן בשל עמדת היועצת המשפטית המוצגת בשומת המבקש מיום 25/9/2024, והן בשל החלטת הוועדה בחלקה 362 בגוש 6579 בה אושרה קומת המרתף במסגרת הקלה ואף שולם היטל השבחה בגין זכויות אלו נכון למועד אישור ההקלה.

9.2.5 לסיכום היקף זכויות הבניה במצב הקודם

לאור האמור לעיל, ולאחר בחינת ארבעת הסוגיות, והיקף הבינוי המותר בכל אחד ממצבי התכנון המצב הקודם הינו כדלקמן:

חלופה	נכון למועד קובע 6/1/1999	נכון למועד קובע 15/1/2022
קוטג'ים	4 קוטג'ים 2 קומות + 60% עליית גג 10%	4 קוטג'ים 2 קומות + 60% עליית גג 10%
סמי רוויה	8 יח"ד 3 קומות 70% 2 חדרים על הגג 23 מ"ר כ"א	8 יח"ד 3 קומות 70% 2 חדרים על הגג 30 מ"ר כ"א

השימוש המיטבי יבחן בכל מדרגה בנפרד בהתאם לאומדני השווי במועד הקובע.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.3 דיירים מוגנים

9.3.1 שמאי המבקש

במועדים הקובעים לשומה שבנדון (ועד היום) בשתי דירות מבית המגורים הקיים (הכולל 7 דירות), מתגוררים 2 דיירים מוגנים בדמי מפתח.

בסעיף 131 לחוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972 הוצגו עילות פינוי הדייר המוגן וביניהם:

"(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;"

בהחלטת ועדת הערר בערר 8149/1018 רודיקה גטה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, דנה הוועדה בשאלה האם יש להפחית משווי מצב חדש את עלויות פינוי הדיירים המוגנים, וקבעה, בין היתר, כי ישנן שתי חלופות לטפל בדיירים מוגנים על מנת לממש את הבניה במצב החדש. חלופה ראשונה היא עמדת סידור חלוף לדיירים המוגנים בתקופת הבניה והחזרתם בתום הבניה החדשה, והחלופה השנייה היא פינוי הדיירים לאלתר ותשלום דמי מפתח עבור זכויותיהם. בשומה המכרעת שנידונה בהחלטת ערר זו, הובאה בחשבון חלופה ראשונה לפיה זכויות הדיירים המוגנים במקדם שווי של 0.4 ובנוסף קבעה הוועדה שיש להביא בחשבון הוצאות פינוי נלוות הכרוכות בהעמדת סידור חלוף לרבות דמי שכירות, הוצאות העברה, הוצאות משפטיות וכן דחייה למושע והסדר עם הדיירים המוגנים.

ההנחה הינה כי במקרה כזה, לצורך בחינת ההשבחה הריאלית שנוצרה במקרקעין, יש להביא בחשבון מקדם דחייה, לפי משך הזמן הסביר עד להשלמת הליך פינוי הדיירים המוגנים שיאפשר את ניצול הזכויות.

יצוין כי מטעמי זהירות, מאחר שבשני מצבי התכנון השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים, לא הובאה בחשבון עלות פינויים של הדיירים, וזאת על אף שאלו גורמים אשר משפיעים ומפחיתים מהשווי האובייקטיבי של המקרקעין. קרי, שווי מ"ר מבונה נמוך משנקבע.

בתאריך 05/08/2024 נחתם הסכם לפינויו של אחד מהדיירים המוגנים בתמורה לתשלום דמי מפתח. מנגד, עד היום (מועד עריכת השומה) לא הצליחו בעלי הזכויות להגיע להסדר עם הדייר המוגן הנוסף לפינוי דירתו לטובת הקמת הפרויקט. בהתאם למסמכים שצורפו לכתב התביעה לפינוי המושכר שהוגש לבית משפט השלום בפתח תקווה, הדייר המוגן מעוניין בדיור חליפי בדמי מפתח ולא תשלום חד פעמי. אולם, מאחר שאין ברעננה דירות ראויות של שני חדרים הוצעו לדייר המוגן לבחור מדירות בעיר כפר סבא. הדייר המוגן סירב מסיבותיו האישיות והעניין נותר עדיין עומד ותלוי עד היום.

מעבר לנתונים האמורים לעיל, ולצורך בחינת מקדם הדחייה, נבחנו תקופות הדחייה שהובאו בחשבון בשומות מכריעות ממיקומים שונים בארץ לפינוי דיירים מוגנים, (לא אותרו שומות מכריעות מהעיר רעננה) כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה
בועז ברזילי	30083/15	יואל 5, ירושלים	3
אלי כהן	3933/18	הרצל 83, ראשון לציון	2

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שנות דחייה
ארז כהן	30068/15	שרעבי שלום 12, ירושלים	5
דוד בריל	30049/203	דורות ראשונים 6, ירושלים	5
רמה מאור	6903/87	שלמה המלך 29, תל אביב	5
אלי כהן	8264/2	הרצל 2, נתניה	3
לילך בן פורת	6533/102-104	סוקולוב 16, הרצליה	5

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, בהתחשב בשטח הדירות המוחזקות ע"י הדיירים המוגנים והוראות החוק לפיה הדרישה לפינוי המושכר באה עם היתר הבניה, אנו סבורים כי לכל הפחות, יש להביא בחשבון דחייה של כ-5 שנים, בשיעור היוון של 6%.

מאחר שבשני מצבי התכנון נדרש פינוי הדיירים המוגנים, מקדם הדחייה הופעל ביחס להשבחה.

יודגש כי השפעת הדייר המוגן רלוונטית הן לתוכנית 416-0904987 והן לתוכנית רע/292/1א'.

9.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הימצאותם של 2 דיירים מוגנים בחלקה.

מעיון בנספחים שהוגשו ע"י שמאי המבקש ולפי המפורט בשומתם, עולה כי הסכמי השכירות עם הדיירים המוגנים נחתמו בשנים 1964 ו- 1978.

מכאן עולה המסקנה החד משמעית כי הדיירים המוגנים כבר "שהו" בנכס נכון למועד אישורה של תכנית רע/2000 (המהווה את המצב התכנוני הקודם לתכניות המשביחות רע/292/1א' ו- 416-0904987), כך שלצורך ניצול זכויות הבניה במצב הקודם, היה נדרש לפנותם ו/או להגיע להסדר מולם, שכן מוסכם וברור כי כבר במדרגת תכנית רע/2000 נוצר תמריץ להריסת המבנה כך שהשימוש במצב הקודם היה הריסת המבנה הקיים לצורך ניצול מלוא זכויות הבניה באופן מיטבי (של בניה סמי רוויה עם 6 יח"ד או בבינוי של 4 קוטג'ים), ולפיכך ככל וקיימת דחייה/ הפחתה/ מגבלה כלשהי לאור הימצאותם של דיירים מוגנים, מרכיב זה קיים ומיוחס למצב הקודם בלבד.

על אף האמור לעיל, ניתן להביא בחשבון על הצד הזהיר כי סוגיית הדיירים המוגנים קיימת ב-2 מצבי התכנון ולפיכך מתקזזת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חשוב להביא בחשבון כי מדובר בהליך של היתר בניה המהווה עילת פינוי של הדיירים המוגנים, כאשר ברור כי הזמן הדרוש להסדרה ופינוי הדיירים המוגנים מהווה תקופה חופפת (ואף קצרה יותר) מהזמן הדרוש להוצאת היתר בניה, כך שאין להביא בגין מרכיב זה הפחתה כלשהי.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

אין חולק כי לצורך מימוש הבנייה הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש יידרש פינוי הדיירים המוגנים, ומשכך מדובר במאפיין אינהרנטי של המקרקעין שאינו נובע מן התוכנית המשביחה.

קיומם של דיירים מוגנים במקרקעין הוא נתון המשפיע על אפשרות מימוש זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, ולהשפעה זו שני מרכיבים:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

- ✓ האחד הינו הפיצוי שיש לשלם לדייר המוגן לצורך פינויו ומהווה תשלום אחיד בין 2 מצבי התכנון ולכן מרכיב זה מתקזז בחישוב ההשבחה.
- ✓ השני הינו משך הזמן עד לפינוי אשר נמדד במונחים של מקדם דחייה ומופעל ב- 2 המצבים.

באשר למרכיב השני, בעוד ששמאי המבקש טוען כי משך הזמן הצפוי עד לפינוי הדיירים ממועד אישורה של התוכנית הינו כ- 5 שנים, שמאי המשיבה טוען כי אין מקום לקבוע דחייה בגין פינוי הדיירים ואם כן אזי רק למצב הקודם.

הנני מסכימה עם עמדות הצדדים כי כבר במצב הקודם התקיים התמריץ לפינוי הדיירים.

בהתאם לתיק הבניין באתר העירייה ניראה כי כבר בשנת 2020 החל היזם בהליכי תכנון, ולכן סביר להניח כי כבר בשלב זה החלו הבעלים בהליך מו"מ להסדרת זכויות הדיירים המוגנים.

עילת פינוי לפי סעיף 131 לחוק הגנת הדייר מתייחסת למצב בו קיים דייר אשר מתנגד לפינוי. משך זמן הפינוי הינו פונקציה של מו"מ בנושא הפיצויים/התמורה, מו"מ חכם חייב לקחת בחשבון את ההשפעה הכלכלית של מימד הזמן על שווי הנכס ולדעת מתי ואיך לסיים את נושא הפינוי. אציין כי תמריץ הבעלים לזרז את הפינוי גבוה יותר במצב החדש מאשר במצב הקודם.

שמאי המבקש ציין את שומתי המכרעת בגו"ח 6533/102-104 בהרצליה, בה קבעתי מקדם דחייה של 5 שנים, אולם מקדם זה כולל דחייה גם בגין מרכיבים נוספים אשר חופפים בחלקם גם לפינוי הדיירים המוגנים.

במקרה הנדון בשל קיומם של דיירים מוגנים במקום, אשר כפי שהוסבר ע"י הבעלים במעמד הדיון עדיין לא הושלם פינויים, ואף הוגשה תביעה לפינויים, הנני מעריכה את הדחייה לתקופה של 3 שנים בשני מצבי התכנון.

9.4 תכנית רע/292/1/1 א' (מועד קובע 21/01/1999)

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 מסד הנתונים וערכי השווי

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
תמיר שדה	6580/192	חנקין 16	₪ 3,645
אמנון נזרי	6580/252	הגליל 37	₪ 3,670
עאטף עאלם	6580/540	חנקין 12	₪ 3,650

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 3,650 ₪.

9.4.1.2 השימוש הטוב והיעיל

בחלקה שבנדון קיים מבנה מגורים חד קומתי ותיק הכולל 7 יח"ד, לא אותר היתר בניה להקמת ו/או להרחבת המבנה. בהתאם למסמכים והתכתבויות שאותרו בתיק הבניין בארכיב הוועדה המקומית, עולה כי המבנה כבר היה קיים נכון לתחילת שנות ה- 50.

לאור הבינוי הקיים, אפשרויות הניצול וגילו של הנכס במועדים הקובעים, הובא בחשבון כי הבנוי אינו תורם לשווי הנכס וכי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

משהוחלט כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים, קיימות 2 אפשרויות הניצול במסגרת התכנון התקף:

א) <u>חלופה א' – בניה סמי רוויה</u>

לפי חלופה זו ניתן לבנות בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 6 יח"ד עם זכויות בניה של 70%, לפי בינוי מיטבי של 3 קומות זהות / שוות (כ- 23.33% בקומה) עם 2 יח"ד בקומה + 5% שירות בקומת עמודים + 2 חדרי יציאה לגג בקומה העליונה.

ב) <u>חלופה ב' – בניית קוטג'ים</u>

לפי חלופה זו ניתן לבנות מבנה הכולל 4 קוטג'ים טוריים דו קומתיים עם זכויות בניה של 60% בלבד עם 4 חדרי יציאה לגג.

יצוין כי סוגיית השימוש המיטבי במגורים ב' דמוי ג' נדונה במס' הכרעות בעיר רעננה, במסגרתן נקבע כי במקרים דומים עם מבנה חד קומתי ותיק, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים כאשר הבינוי המיטבי בייעוד זה הינו בינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם.

לעניין זה רלוונטית שומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה ברח' מגדל 8, חלקה 288 בגוש 6579, הצמודה לחלקה שבנדון מצפון.

9.4.1.3 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת חדרי היציאה לגג מ- 23 מ"ר ברוטו במצב הקודם לפי תכנית רע/292/1, ל- 30 מ"ר ברוטו (25 מ"ר עיקרי/ נטו ובנוסף הובא בחשבון שטח נוסף לחלל המדרגות בהיקף של 5 מ"ר) במצב החדש לפי תכנית רע/292/1א'.

השימוש המיטבי הינו הקמת מבנה מגורים בבניה סמי רוויה, בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 6 יח"ד בבינוי הכולל 3 קומות זהות / שוות מעל קומת עמודים, עם 2 יח"ד בקומה + 2 חדרי יציאה לגג.

9.4.1.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
2 חדרי יציאה לגג	46	1	46
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			46

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
2 חדרי יציאה לגג	60	1	60
הפסד מרפסת גג	14	0.3	- 4.2
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			55.8

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

תחשיב ההשבחה	
שטח אקו' מצב חדש	55.8
שטח אקו' מצב קודם	46
שטח אקו' לחיוב	9.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,650
השבחה מימוש מלא	₪ 35,770
השבחה במימוש חלקי (18%)	₪ 6,439

9.4.2 שמאי המבקש

9.4.2.1 מסד נתונים וערכי שווי

אין התייחסות למסד נתונים למועד קובע 21/01/1999.

9.4.2.2 השימוש הטוב והיעיל

השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית 4 קוטג'ים בני 3 קומות לפי 70%. זאת על בסיס תחשיב שערך למועד הקובע במדרגת ההשבחה הבאה.

9.4.2.3 מהות ההשבחה

תוכנית רע/292/1א', אינה יוצרת השבחה במקרקעין, שכן הזכויות שאפשרה היו קיימות כבר במצב התכנוני הקודם מכוח תוכנית רע/2000.

כאמור במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו בניית קוטג'ים, בהיקף של 70% ב- 3 קומות.

תוכנית רע/292/1א' נועדה לעדכן את תוכנית רע/292/1 ולהסדיר הוראות בדבר בנייה בגגות – הן בחלל גג רעפים והן בחדרי יציאה לגג – אולם בעניינו מדובר במגרש שבו ניתן היה להקים מבנה בעל גג שטוח, כך שגם קודם לכן ניתן היה להקים חדרי יציאה לגג מכוח תוכניות הגגות. לכן, לכל היותר, התוכנית החדשה הסדירה את אופן מימוש הזכויות אך לא הוסיפה זכויות בנייה מהותיות ולא הגדילה את היקף הזכויות שניתן היה לנצל.

9.4.2.4 תחשיב ההשבחה

התוכנית אינה משביחה.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.4.3 הכרעה

9.4.3.1 מסד נתונים וערכי שווי

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	יעוד לפי תוכנית	מגורים א' וב'	מגורים ב' דמוי ג'	מגורים ג'
אוולין דודזון	6579/288	מגדל 8	רע/2000		3,285 ₪	
דורית פריאל	6580/181	מוצקין 7	רע/2000	4,103 ₪[3]		
דורית פריאל	7654/17	הנגיד 5	רע/2000	3,750 ₪		
חגית רבינסון	6579/173		רע/2000	4,100 ₪		
תמיר שדה	6580/192	חנקין 16	רע/2000			3,645 ₪
אמנון ניזרי	6580/252	הגליל 37	רע/2000			3,670 ₪
בועז קוט	6579/569	הראל 27	רע/2000	4,000 ₪		
עאטף עאלם	6580/540	חנקין 12	רע/2000			3,650 ₪
עומר סרחאן	6581/546	שברץ 2	רע/2000			3,500 ₪
עאטף עאלם	7654/268	אבן גבירול 22	רע/2000	4,000 ₪		
יעקב פז	6586/820	לוי אשכול 37	רע/2000		3,000 ₪	
אמנון נזרי	6586/85	רמב"ם 51	רע/2000		3,800 ₪	
אוולין דודזון	6586/401	קזן 7	רע/2000			3,600 ₪
אוולין דודזון	6580/37	בורוכוב 19	רע/2000			3,650 ₪
גבע בלטר	6587/100	מייסדים 10	רע/212/1	4,000 ₪		
בועז ברזילי	6580/173		רע/2000		3,650 ₪	

בהתבסס על הכרעות אלו להלן אומדני השווי ליעודים השונים:

- ✓ שווי מ"ר מבונה לבניה רוויה ביעוד מגורים ג' הינו 3,600 ₪, בהתאמה לצפיפות בבניה סמי רוויה ביעוד מגורים ב' דמוי ג' הינו 3,700 ₪.
- ✓ שווי מ"ר מבונה לבניה צ"ק ביעוד מגורים א' ו-ב' הינו כ- 4,000 ₪, ולפי הוראות תוכנית רע/2000 חלופת בינוי קוטג'ים ביעוד מגורים ב' דמוי ג', המותנת באישור הוועדה, על כן הובא כי-השווי למ"ר מבונה הינו 3,900 ₪.

[3] 1,000 $ לפי שע"ח 4.103 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.4.3.2 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

א) <u>חלופה א' – בניה סמי רוויה</u>

בהתאם להוראות רע/2000 זכויות הבניה הן 70% ב- 3 קומות + 5% בקומת עמודים הצפיפות הינה 6 יח"ד לדונם ובמקרה שהופקעו עד 25% משטח המגרש תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.

שטח עיקרי - 70%

קומת עמודים – 5%

מס יח"ד - 8

עליית גג - 3

להלן סל זכויות הבניה המוקנות בחלופה זו:

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי[4]	70%	696.5	1	696.5
שטח בקומת עמודים	5%	49.9	0.5	24.9
ממ"דים	7.5 ליח"ד	60	1	60
חדר יציאה לגג	23 ליח"ד	46	1	46
מרפסת גג[5]		130	0.2	26
סה"כ				853.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,700
סה"כ שווי בחלופת בניה סמי רוויה				₪ 3,157,488

ב) <u>חלופה ב' – קוטגים</u>

בהתאם להוראות רע/2000 ניתן לבנות 4 קוטגים בקיבולת של 70% ב- 2 קומות + עלית גג ב- 2 מבנים דו משפחתיים המחוברים בחניה מקורה.

שטח עיקרי - 60%

עליית גג - 10%

מס יח"ד - 4

להלן סל זכויות הבניה המוקנות בחלופה זו:

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק	30%	298.5	1	298.5
ק"א	30%	268.5	1	298.5
עליות גג	10%	99.5	0.7	69.65
ממ"דים	7.5 ליחידה	30	1	30

[4] חלוקה שווה ב - 3 קומות.

[5] לאחר הפחתת חלק משטח הגג לרכוש המשותף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
חניה מקורה	15 ליחידה	60	0.35	21
חצר		636.5	0.25	159.13
סה"כ				876.78
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,900
סה"כ שווי בחלופת בניה קוטגיים				₪ 3,419,423

ג) <u>סיכום</u>

מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי השימוש הטוב והיעיל הינו בניית 4 קוטגיים.

9.4.3.3 <u>מהות ההשבחה</u>

<u>בחלופה קוטגיים שהינה השימוש המיטבי</u>

במצב הקודם ניתן לבנות 10% בחלל הגג

במצב החדש ניתן לבנות 10% בחלל הגג

לפיכך לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו.

9.4.3.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

אין השבחה

9.5 <u>תכנית 416-0904987 / רע/מק/890 (מועד קובע 15/01/2022)</u>

9.5.1 <u>מסד הנתונים וערכי השווי</u>

9.5.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

א. <u>עסקאות השוואה</u>

להלן עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס שבנדון, בסמוך למועד הקובע, מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
1	28/03/2022	הגדוד העברי 16-18	6579/403	2022	1/6	108	₪ 2,836,500	₪ 26,264
2	22/03/2022				5/6	123	₪ 3,404,000	₪ 27,675
3	22/03/2022				1/6	108	₪ 2,787,600	₪ 25,811
4	13/03/2022				6/7	103	₪ 2,914,000	₪ 28,291
5	10/03/2022				5/6	125	₪ 3,530,000	₪ 28,240
6	02/01/2022				1/6	133	₪ 3,270,000	₪ 24,586

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
7	22/12/2021				1/6	90	₪ 3,066,667	₪ 34,074
8	28/03/2022				1/6	108	₪ 2,836,500	₪ 26,264
9	28/02/2022				6/7	133	₪ 3,373,333	₪ 25,363
10	23/03/2022	הגדוד			5/7	117	₪ 3,720,000	₪ 31,795
11	13/03/2022	העברי	6579/401	2022	6/7	103	₪ 2,914,000	₪ 28,291
12	01/03/2022	20-22			5/7	117	₪ 3,720,000	₪ 31,795
13	26/01/2022				1/7	108	₪ 2,780,444	₪ 25,745
14	12/01/2022				1/7	136	₪ 3,833,333	₪ 28,186

מניתוח העסקאות, עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים הינו כ- 28,000 ₪.

בניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של כ- 11,000 ₪.

ב. <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בועז ברזילי	6580/89	מכבי 51/החשמונאים 16	08/09/2022	12,000 ₪
אורית גלן	6580/270	חנקין 34	23/03/2020	10,500 ₪ (דירות עד 120 מ"ר) 9,800 ₪ (דירות מעל 120 מ"ר)
אוולין דודזון שמאמה	6580/26	בורוכוב 43/החשמונאים 28	23/10/2022	12,000 ₪
ארנון גולדנברג	6580/61	בורוכוב 14/חנקין 15	04/01/2023	13,000 ₪ - מ"ר מבונה בסיסי 12,500 ₪ - לדירות כלואות
יעקב פז	6580/99	מכבי 35/הגליל 36	21/05/2020	10,500 ₪ (דירות עד 120 מ"ר) 9,800 ₪ (דירות מעל 120 מ"ר)

ג. <u>מסקנה</u>

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון, למיקום ולמועד קובע הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ (ללא מע"מ).

על אף היתרונות הקיימים במצב התכנוני החדש לעומת המצב הקודם (כגון בינוי מודרני, גובה, נוף וכיו"ב), על הצד הזהיר, הובאה בחשבון תוספת של כ- 10% לשווי במצב הקודם (וזאת בגין היתרונות במצב התכנוני הקודם, כגון אופי בינוי, צפיפות, מס' יח"ד בקומה, חניה עילית וכיו"ב).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.1.2 שמאי המבקש

א) מסד הנתונים וערכי השווי לבינוי דו משפחתי

השווי למ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי –

א. להלן עסקאות מכר עפ"י אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים למגרשי מגורים בבניה צמודת קרקע, בהם קיים בית מגורים ותיק להריסה (עפ"י בקשות להיתרי בניה שהתבקשו באותם נכסים) בסביבת הנכס הנדון בשכונת "אשר" הגובלת ממערב:

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרתף	עליית גג	חצר	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
14/01/2021	6579/293	אשר	₪ 7,438,000	696	2	348	243.6	69.6	452.4	655.98	₪ 11,339
19/09/2022	6579/299	אשר	₪ 5,400,000	348	1	174	121.8	34.8	226.2	327.99	₪ 16,464
01/02/2022	6579/265/3	האופק 34	₪ 7,400,000	400	1	200	140	40	260	377	₪ 19,629
28/10/2021	6579/340/1	השלום 20	₪ 5,800,000	378	1	189	132.3	37.8	245.7	356.27	₪ 16,280

הערות לטבלה:

- הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור של 50% במקדם 1 ותכסית בשיעור של 35% עפ"י תוכנית רע/2000.
- הובא בחשבון מרתף בקונטור קומת הקרקע לפי תוכנית רע/1/284/ב, במקדם 0.6.
- הובא בחשבון עליית גג בשיעור של 10% לפי תוכנית רע/1/292א', במקדם של 0.7.
- מקדם לחצר- 0.25.

ב. עפ"י אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, בתאריך 30.5.2023 נמכר מגרש ברחוב מגדל 30 בתמורה ל-5,300,000 ₪.

בהתאם למידע שבאתר הוועדה המקומית לרבות בבקשה להיתר מס' 20231537 העסקה משקפת מגרש ריק ופנוי בשטח של 465 מ"ר (מתוך 930 מ"ר) להקמת קוטג' דו משפחתי (2 יח"ד), להלן ניתוח העסקה לפי מלוא זכויות תב"עיות:

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	139.5	1	139.5
שטח עיקרי קומה א'	139.5	1	139.5
חדר יציאה לגג	46.5	1	46.5
מרפסת גג	93	0.2	18.6
חצר	325.5	0.25	81.375
סה"כ שטח אקו'			425.475
תמורה			₪ 5,300,000
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,457
התאמה למבנה ציבור בית ספר			1.05
שווי מ"ר מבונה מתואם			₪ 13,079

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

(*) מאחר שבעורף המגרש נשוא ההשוואה, ממוקם מבנה ציבורי המשמש לבית ספר, הובאה בחשבון בטבלה הנ"ל תוספת בשיעור של 5% ביחס לנכס מושא עניינו.

ג. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לבניה צמודת קרקע בבינוי דו משפחתי בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מהות הנכס	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	6579/265	עציון 31	17/05/2023	דו משפחתי	₪ 17,000
גיא צדיק	6579/347	השלום 44	10/01/2024	דו משפחתי	₪ 16,000
ארנון גולדברג	6579/470/2	השחר 23	22/02/2023	דו משפחתי	₪ 13,000
עומר סרחאן	6579/322	השלום 17	19/09/2023	דו משפחתי	₪ 17,000
בועז ברזילי	6583/747	יהודה הלוי 36	07/08/2024	דו משפחתי	₪ 15,500

ד. <u>סיכום</u>

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, ובהתאמה לזמן ולמאפייני הנכס הנדון לרבות מיקומו השווי למ"ר מבונה בבניית קוטגים כבנדון הינו בסך של כ- 13,000 ש"ח.

ב) <u>מסד נתונים וערכי שווי בבניה רוויה</u>

א. <u>גישת החילוץ</u>

<u>שיעור רווח יזמי</u>

יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%-20% המגלם את הסיכון ומורכבות המימוש לאור הבניין הבנוי הכולל דיירים מוגנים. (יצוין כי, בנקים נוהגים שלא לאשר ליווי בנקאי כשהרווח היזמי קטן מ- 18%).

<u>עלות בניה למ"ר פלדלת (ללא מרתף חניה וללא שטח ציבורי)</u>

נבחן אומדן עלויות הבניה מיוני 2025 שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל בבניין גבוה (עד 27 מ') באזור השרון תוך התאמה למדד תשומות הבניה והתאמה למאפייני הפרויקט, להלן הובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25%, פירוט החישוב:

מהות	שטח	עלות למ"ר ממודד	סה"כ
שטח ברוטו (ללא שטח ציבורי)	2,436.36	₪ 5,260	₪ 12,814,621
מרפסות	347.42	₪ 2,104	₪ 730,936
שטחים תת"ק ללא חניה	188.11	₪ 2,981	₪ 560,666
סה"כ			₪ 14,106,222
בתוספת עקיפות (25%)			₪ 17,632,777
שטח פלדלת			₪ 2,058.08
עלות למ"ר פלדלת ללא חניות תת"ק			₪ 8,568

בהתאם לנתונים אלו, הובאה בחשבון בתחשיב עלות בניה בסך של כ- 8,600 ₪ למ"ר פלדלת שאינה מגלמת עלות חניה תת קרקעית ושטח ציבורי.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שווי מ״ר בנוי אקו׳

יש להביא בחשבון נתונים ממיקום קרוב ככל הניתן בכדי להימנע מהתאמות. בנוסף, יש להביא בחשבון את שטחי הדירות בהתאם לנתונים שבהיתרי הבניה לרבות שטחי המרפסות, ולא בהתבסס רק על המידע שבמערכת מידע נדל״ן.

להלן נתונים שאותרו במערכת מידע נדל״ן, וכן נתונים מתוכניות להיתרים שאותרו באתר הוועדה המקומית לדירות מגורים חדשות לפרויקטים חדשים בסביבה הקרובה ולשטחים דומים ככל הניתן, כבנדון:

דירות 2-4 חדרים [6]

תאריך	גו״ח	כתובת	דירה	חד׳	קומה	תמורה ב- ₪	שטח פלדלת בהיתר	מרפסת	חצר	סה״כ שטח אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳ ב- ₪	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי אקו׳ מתואם ב- ₪
04/01/22	6579/401	הגדוד העברי 20	16	2	1/7	1,615,000	51	11		55.4	29,152	1.0033	29,247
21/02/22	6579/401	הגדוד העברי 22	13	2	1/7	1,656,000	53	12		57.8	28,651	0.9836	28,180
22/03/22	6579/403	הגדוד העברי 18	20	2	1/6	1,823,600	55	11		59.4	30,700	0.9716	29,830
26/01/22	6579/401	הגדוד העברי 20	19	2	1/7	1,707,111	55	12		59.8	28,547	0.9942	28,383
01/09/21	6579/403	הגדוד העברי 18	19	3	1/6	2,150,000	79	12		83.8	25,656	1.0547	27,059
13/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	57	4	6/7	2,914,000	103	12		107.8	27,032	0.9753	26,365
22/03/22	6579/403	הגדוד העברי 16	9	4	1/6	2,787,600	107	12		111.8	24,934	0.9716	24,227
26/01/22	6579/401	הגדוד העברי 20	17	4	1/7	2,780,444	107	15		.113	24,606	0.9942	24,464
28/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	15	4	1/6	2,836,500	108	12		112.8	25,146	0.9692	24,371
30/12/21	6579/401	הגדוד העברי 22	9	4	1/6	2,650,000	109	12		113.8	23,286	1.0053	23,411
22/12/21	6579/401	הגדוד העברי 22	12	4	1/6	2,606,667	109	12		113.8	22,906	1.0086	23,103
ממוצע							85.09						26,240

דירות 5 חדרים

תאריך	גו״ח	כתובת	דירה	חד׳	קומה	תמורה ב- ₪	שטח פלדלת בהיתר	מרפסת	חצר	סה״כ שטח אקו׳	שווי מ״ר בנוי אקו׳ ב- ₪	התאמה לזמן	שווי מ״ר בנוי אקו׳ מתואם ב- ₪
01/09/21	6579/403	הגדוד העברי 16	4	5	1/6	3,625,000	131		101	156.25	23,200	1.055	24,468
01/09/21	6579/403	הגדוד העברי 18	8	5	1/6	3,650,000	132		106	158.5	23,028	1.055	24,287
02/01/22	6579/403	הגדוד העברי 18	16	5	1/6	3,270,000	132	18		139.2	23,491	1.004	23,588
12/01/22	6579/401	הגדוד העברי 22	2	5	1/7	3,833,333	136		114	164.5	23,303	1.000	23,303
26/01/22	6579/401	הגדוד העברי 22	3	5	1/7	3,884,444	135		124	166	23,400	0.994	23,266

[6] מאחר שלא אותרו על ידינו נתונים לדירות 3 חדרים בסביבה הובאו בחשבון ממוצע הנתונים מדירות 2-4 חדרים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

תאריך	גו"ח	כתובת	דירה	חד'	קומה	תמורה ב- ₪	שטח פלדלת בהיתר	מרפסת	חצר	סה"כ שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' ב- ₪	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם ב- ₪
28/02/22	6579/401	הגדוד העברי 22	53	5	6/7	3,373,333	125	17		131.8	25,594	0.981	25,100
01/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	52	5	5/7	3,720,000	113	54		134.6	27,637	0.980	27,092
10/03/22	6579/403	הגדוד העברי 16	46	5	5/6	3,530,000	123	41		139.4	25,323	0.977	24,730
15/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	6	5	1/7	3,843,000	131		107	157.75	24,361	0.975	23,741
15/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	7	5	1/7	3,990,000	139		71	156.75	25,455	0.975	24,806
23/03/22	6579/401	הגדוד העברי 20	51	5	5/7	3,720,000	113	54		134.6	27,637	0.971	26,842
12/04/22	6579/403	הגדוד העברי 16	39	5	4/6	3,310,000	118	12		122.8	26,954	0.963	25,957
28/04/22	6579/401	הגדוד העברי 20	26	5	2/7	3,380,000	117	12		121.8	27,750	0.956	26,542
03/05/22	6579/403	הגדוד העברי 18	6	5	1/6	4,270,000	138		90	160.5	26,604	0.954	25,391
ממוצע							127.36						24,937

<u>הערות לטבלה:</u>

הובא בחשבון מקדם אקו' למרפסת בשיעור של 0.4.

הובא בחשבון מקדם אקו' לחצר בשיעור של 0.25.

הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-15% ממוצע לשנה עפ"י השתנות המחירים כפי שפורסם ע"י הלמ"ס בלוח 2.2 [7] לשנים 2021- 2022, בעיר כפר סבא.

[לא נמצאו בלוח 2.2 מחירים ברעננה לכן הבאנו נתונים מכפר סבא]

<u>חילוץ היתרה לקרקע</u>

מס' חדרים	5	2-4
שווי מ"ר בנוי אקו'	₪ 24,937	₪ 26,240
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 21,313	₪ 22,427
בניכוי רווח יזמי (18%)	₪ 18,062	₪ 19,006
ע. בניה למ"ר	₪ 8,600	₪ 8,600
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 9,500	₪ 10,400

ב. <u>שומות מכריעות</u>

לצורך בחינת הסבירות נבחנו שומות מכריעות, יודגש כי שומות מכריעות אינן בבחינת עסקאות השוואה. שכן, לא אותרו שומות מכריעות מסביבת הנכס המיידית ומשכונת קריית ויצמן, אשר רלוונטיות למועד הקובע בענייננו.

[7] לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ₪), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים).

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

אף על פי כן, ולצורך בחינת סבירות התוצאה, נבחנו שומות מכריעות לנכסים משכונת נווה רמז כפי שהפנה גם שמאי הוועדה, והן רלוונטיות למועד הקובע בעניינינו, כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
מישל אשור	6580/430	תל חי 21	05/12/2023	10,685 ₪
שלומי יפה	6580/271	חנקין 30	07/03/2022	9,500 ₪
ארנון גולדברג	6580/61	בורוכוב 14	04/01/2023	13,000 ₪
יעקב פז	6580/99	הגליל 36	06/05/2020	9,800 ₪
אוולין דודזון שמאמה	6580/37	בורכוב 19	21/07/2022	10,600 ₪
בועז ברזילי	6580/89	מכבי 51	08/09/2022	12,000 ₪
יגאל יוסף	6580/285	אליעזר יפה 15	08/03/2021	7,700 ₪

ג) <u>סיכום</u>

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנו את הנתונים בשומת הוועדה ובשומות המכריעות בסביבה, לרבות המתודולוגיה לחילוץ השווי למ"ר מבונה, אנו בדעה כי השווי למ"ר מבונה הינו בסך של כ- 9,500 ₪ בדירות 5 חדרים המהוות את מרבית הדירות בפרויקט.

9.5.1.3 <u>מענה המשיבה</u>

א) <u>ערכי שווי</u>

נתוני ההשוואה בשומות הצדדים נלקחו מפרויקטים זהים בסביבת הנכס (ברחוב הגדוד העברי 16-18 ו-20-22) כאשר נראה כי בשומת המבקשים "נבחרו" רק עסקאות המביאות לשווי מ"ר בנוי נמוך יחסית שנע בין 27,000 ₪ - 23,600 ₪, כאשר רוב העסקאות כוללות שטחי מרפסות גדולות מעבר לסטנדרט ושטחי חצרות, כאשר בניתוח עסקאות אלו כל שינוי במקדמי שווי להצמדות השונות יוצר עיוות בשווי הסופי.

לפיכך, במסגרת שומת הוועדה נותחו רק עסקאות לדירות ממוצעות בקומות 1-6, בהתעלם מדירות מיוחדות (קטנות, דירות גן ודירות פנטהאוז), מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 28,000 ₪ המשקף שווי דירות ממוצעות, כאשר לדירות המיוחדות (קטנות, גן ופנטהאוז) ניתנו מקדמי שווי מתאימים.

ב) <u>מצב קודם</u>

לעניין ערכי השווי במצב הקודם בשומת המבקש, נדגיש כי שווי זה מתבסס בעיקר על עסקת השוואה ברח' מגדל 30 שנערכה כשנה וחצי לאחר המועד הקובע ובנוסף על שומות מכריעות למועדים קובעים של 1-2.5 שנים לאחר המועד הקובע, המצריכות התאמה לזמן.

לעניין זה נציין כי קיימות הכרעות נוספות בסביבה אותן יש להביא בחשבון, כגון:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בגו"ח 6579/564, ברח' חטיבת הראל 27, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 27/07/2020 בסך של 10,000 ₪.

שומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 6579/362, ברח' מגדל 30, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 13/01/2025 בסך של 14,250 ₪.

מבחינת כלל הנתונים שלעיל, ובהתאמה לנכס הנדון, למיקום ולמועד הקובע, ברור כי שווי מ"ר מבונה לבינוי קוטג'ים הינו נמוך משמעותית מכפי שנקבע בשומת המבקש.

ג) <u>עלויות בניה</u>

חישוב עלויות הבניה בשומת המבקש מתבסס על אומדן ממועד 06/2025, כאשר המועד הקובע בשומה הינו 01/2022, כך שיש להתבסס על מחירון דקל שהיה נכון למועד הקובע.

להלן חלק רלוונטי ממחירון דקל מרץ 2022:

<u>בתים של 3-8 קומות</u>

מחיר בניה עילית כולל: שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן	4,980 ₪/מ"ר
מרפסת לא מקורה	1,460 ₪/מ"ר
חניון תת קרקעי (לרבות חפירה)	2,370 ₪/מ"ר

להלן תחשיב עלויות בניה למ"ר פלדלת כפי שנערך בשומת המבקשים תוך התאמה לעלויות עפ"י מחירון דקל הרלוונטי:

מהות	שטח במ"ר	עלות בניה ישירה	סה"כ
שטח עילי	2535.52	4,980 ₪	12,626,890 ₪
מרפסות	347.42	1,460 ₪	507,233 ₪
שטח תת קרקעי	1557.98	2,370 ₪	3,692,413 ₪
סה"כ עלויות בניה ישירות			16,826,535 ₪
עלויות עקיפות (20%-25%)			3,785,970 ₪
סה"כ עלויות בניה (ישירות + עקיפות)			20,612,506 ₪
שטח פלדלת (עפ"י היתר בניה)			2,058.08 מ"ר
עלות בניה למ"ר פלדלת			10,015.41 ₪
עלות בניה למ"ר פלדלת במעוגל			10,000 ₪

להלן הכרעות שמאים מכריעים בנושא עלויות הבניה:

- ✓ בשומה מכרעת של השמאית אורית גלן בגו"ח 6580/270, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 7,400 ₪ למ"ר פלדלת, למועד קובע 03/2020.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי ארנון גולדברג בגו"ח 6580/61, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר פלדלת, למועד קובע 01/2023.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

- ✓ בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6580/37, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 8,800 ₪ למ"ר פלדלת, למועד קובע 07/2022.
- ✓ בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז בגו"ח 6580/99, הובאו בחשבון עלויות בניה בסך 7,400 ₪ למ"ר פלדלת, למועד קובע 05/2020 (בדומה להכרעת אורית גלן).

חשוב להדגיש כי עלויות הבניה שהוצגו הן בתחשיב שלעיל והן בשומות המכריעות מגלמות עלות הקמת מרתפי חניה, כך שעלות בניה למ"ר נכון למועד הקובע נעה בין 9,000 ₪ ל- 10,000 ₪ לכל היותר.

ד) <u>בחינת סבירות ערכי שווי בשומת המבקש</u>

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה לדירות "סטנדרט" בסך של 9,500 ₪, וזאת ללא ניכוי עלויות הקמת מרתפי חניה ומועדון דיירים.

ככל ונעמיס את עלות הקמת המרתפים (5,307,801 ₪) ומועדון הדיירים (651,945 ₪) לסך עלות ההקמה של 17,632,777 ₪ (כפי שנקבע בשומת המבקש), נקבל עלות בניה כוללת של 23,592,523 ₪, ובחלוקה בשטח פלדלת של 2,058.08 מ"ר מתקבלת עלות בניה של 11,463 ₪ למ"ר, כך שהפחתת עלות זו בחילוץ מרכיב הקרקע כפי שחושב בשומת המבקש, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 6,600 ₪ למועד קובע 01/2022.

מהשוואת נתון זה לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס (כמפורט בשומת הוועדה), הנעים בין 10,500 ₪ - 9,800 ₪ למועד 15/2020 ל- 12,000 ₪ למועד 9-10/2022 עולה כי ערכי השווי בשומת המבקש אינם סבירים כלל ויש לדחותם על הסף.

ה) <u>אופן התאמת ערכי השווי במצב החדש למצב הקודם</u>

ראשית, יש לציין כי ב-2 מצבי התכנון מדובר בבניה סמי רוויה/ רוויה כך שלכאורה לא היה צורך בקביעת מקדם תוספת לשווי מצב קודם בשיעור של 1.1 כפי שנקבע בשומת הוועדה.

על אף האמור לעיל, מקדם השווי בשיעור של 1.1 שניתן כתוספת לשווי המצב הקודם משקף את היתרונות הקיימים לכאורה במצב הקודם, כגון אופי בינוי, צפיפות, מס' יח"ד בקומה, אפשרות לחניה עילית בתחום המגרש וכיו"ב, כאשר מקדם זה הובא על הצד הזהיר והשמרני ביותר. שכן, מנגד דווקא במצב החדש קיימים יתרונות משמעותיים רבים, כגון בינוי מודרני (הכולל כניסה ולובי רחבים) לעומת בינוי על עמודים במצב הקודם, דירות מיוחדות (דירת גן ודירות פנטהאוז), קומות גבוהות יותר עם נוף ופרטיות (6 קומות מעל ק"ק לעומת 3 קומות ע"ע), וכן חניה מקורה וסגורה במרתף לעומת חניה עילית פתוחה בתחומי המגרש וכיו"ב.

לעניין אופן חישוב עלות הקמת מרתפי החניה, כפי שהובהר לעיל מדובר בעלויות אותן יש לחשב כחלק כולל של סך עלות הקמת הפרויקט, וזאת בהתבסס על מחירון דקל רלוונטי למועד הקובע.

לצורך קביעת ערכי השווי במצב הקודם, ישנן 2 אפשרויות, כדלהלן:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

<u>חלופה א'</u>

בדומה לניתוח שנערך בשומה המכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בעניין גו"ח 6580/26, במסגרתה נותחו עסקאות השוואה שונות בהתאם למאפייני הבינוי בכל אחד ממצבי התכנון (דהיינו, עסקאות עם חניה תת קרקעית במצב החדש לעומת עסקאות עם חניה עילית במצב הקודם, המשקפים באופן המיטבי את מכלול הפרמטרים בכל אחד ממצבי התכנון, כולל לעניין החניה התת קרקעית לעומת חניה עילית), מהן התקבל שווי מ"ר מבונה במצב הקודם (12,300 ₪) הגבוה בשיעור של כ-2.5% בלבד ביחס לשווי מ"ר מבונה במצב החדש (12,000 ₪).

<u>חלופה ב'</u>

בדומה לכרעה של השמאית אוולין דודזון שמאמה בשומתה בגו"ח 6579/288 (ברח' מגדל) הצמוד לנכס הנדון, במסגרתה לא אותרו עסקאות השוואה המשקפות את המצב הקודם (הכולל בניה סמי רוויה עם חניה עילית), ולפיכך ב- 2 מצבי התכנון נקבע שווי מ"ר בנוי זהה, כאשר בניתוח שווי מרכיב הקרקע במצב החדש הופחתו גם עלויות בניה של מרתפי החניה, לעומת שווי המצב הקודם בו הופחתו עלויות בניה ללא מרתפי חניה, כך שיתקבל שווי מ"ר מבונה במצב קודם הגבוה בכ-24% משווי מ"ר מבונה במצב החדש.

יובהר כי הפער בערכי השווי בחלופה ב' נובע בין היתר מעלויות הבניה למועד הקובע לשומה (01/2024) שהינן גבוהות משמעותית מעלויות הבניה נכון למועד הקובע בשומה זו (01/2022).

כמו כן, נציין כי לאור העובדה כי ב-2 מצבי התכנון מדובר בבניה סמי רוויה או רוויה, ערכי השווי שנותחו והתקבלו ע"י השמאית המכריעה ב-2 החלופות מגלמים שווי חצר בבניין משותף.

במקרה הנדון, לא רק שניתן מקדם שווי בשיעור של 1.1 למצב הקודם המשקף תוספת לשווי המצב הקודם בסך של 1,113,990 ₪, אלא ניתן גם מקדם לשווי חצר בשיעור של 0.25 במצב הקודם (שהינו מקדם גבוה משמעותית ביחס למקובל בחצר משותפת בבניין מגורים, וזאת בין היתר לאור תרומת מרכיב שווי החניה העילית בנוסף לשווי חצר משותפת), המשקף תוספת לשווי מצב קודם בסך של 1,966,892 ₪.

מהאמור לעיל עולה כי בשומת הוועדה מרכיב החסכון בעלויות/ תרומת החניה העילית במצב הקודם מתבטא ב-2 פרמטרים שונים, הן במקדם בשיעור של 1.1 שניתן כתוספת לשווי המצב הקודם (ביחס למצב החדש) והן במקדם שווי של 0.25 שניתן לשטח החצר במצב הקודם, וזאת בנוסף לעלות חניה תת קרקעית שהופחתה כחלק מסך עלויות ההקמה במצב החדש.

<u>ביקורת</u>

ככל ונערוך את תחשיב ההשבחה בהתאם לעקרונות ולמקדמים כפי שנקבעו בשומה המכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה בחלקה 288 הצמודה, נקבל היטל השבחה גבוה מכפי שנקבע בשומת הוועדה.

להלן תחשיב המוצג כביקורת ולצורך המחשה בלבד (בהתבסס על ההכרעה בחלקה 288 הסמוכה):

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	1,842.08	1	1,842.08
חצרות לדירות גן	250	0.2	50
מרפסת גג – פנטהאוז	117.50	0.3	35.25
מרפסות נוספות	137.98	0.3	41.39
סה"כ שטח אקו'			1,968.72
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 21,655,964

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי (70%)	698.6	1	698.6
שטחי עזר (5%)	49.90	0.5	24.95
חדרי יציאה לגג	60	1	60
מרפסת גג	167.87	0.3	50.36
סה"כ שטח אקו'			817.12
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 11,000
מקדם התאמה לבינוי, צפיפות, חניה וכו'			1.24
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 11,145,562

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 21,655,964
שווי מצב קודם	₪ 11,145,562
סה"כ השבחה	₪ 10,510,402

יצוין בשנית כי התחשיב נערך כביקורת בלבד, כאשר הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪ במצב החדש ומקדם תוספת לשווי מצב קודם בשיור של 1.24 בדומה לשומה המכרעת, וזאת על אף ומדובר במועדים שונים כך שסביר כי הפער בערכי השווי בין 3 מצבי התכנון הינו נמוך יותר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.1.4 <u>הכרעה</u>

להלן ריכוז עמדות הצדדים:

מהות	יעוד	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר מבונה	קוטג'ים		13,000 ₪
	בניה סמי רוויה	12,100 ₪[8]	
	בניה רוויה	11,000 ₪	9,500 ₪

א) <u>שווי מ"ר מבונה - בנייה רוויה</u>

בהתייחס למס"ד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה נפסלו 4 עסקאות 1,4 הן מחלקה 401 ולא 403 והן מופיעות במס"ד הנתונים מחלקה 401, מהדיווח של עסקה 5 לא ניתן לדעת באיזו דירה מדובר ועל כן אין אפשרות לקבוע שטח אקו' של הדירה ובנוסף עסקה מס' 6 לא אותרה ע"י במאגר הנתונים של מס' שבח.

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה נבחנו 2 פרויקטים בסביבה הקרובה, האחד בחלקה 401 והשנייה בחלקה 403 בגוש 6579. כאשר הובאו בחשבון דירות 4-5 חדרים בקומות 1-6 בלבד (ללא דירות קטנות, דירות גן ופנטהאוזים).

עיינתי בבקשות להיתר בניה וחישבתי את עלויות הבניה למ"ר לכל פרויקט בהתאם לשטחי הבניה המופיעים בבקשה להיתר ע"פ מחירון דקל נכון לינואר 2022.

להלן עסקאות מגו"ח 6579/401 רח' הגדוד העיברי 20-22[9]:

תאריך	תמורה ב- ₪	מס' דירה	שטח לפי היתר	שטח מרפסת	קומה	שטח אקו'[10]	שווי מ"ר בנוי
30/12/2021	2,650,000	9	109	14	1	110	24,091 ₪
22/12/2021	2,606,667	12	109	12	1	109	23,914 ₪
28/03/2022	2,836,500	15	108	12	1	108	26,264 ₪
26/01/2022	2,780,444	17	108	12	1	108	25,745 ₪
28/04/2022	3,380,000	26	117	12	2	117	28,889 ₪
13/06/2022	3,700,000	40	120	12	4	120	30,833 ₪
15/06/2022	4,040,000	49	124	21	5	128.5	31,440 ₪
23/03/2022	3,720,000	51	117	50	5	136	27,353 ₪
01/03/2022	3,720,000	52	117	50	5	136	27,353 ₪

[8] 11,000 ₪ ס 1.1 = 12,100 ₪

[9] מדובר ב-2 מבנים בני 7 קומות מעל ק"ק ו-2 קומות מרתף לחניה הכוללים 30 יח"ד כ"א ובסה"כ 60 יחד".

[10] בחישוב השטח האקו' נלקח בחשבון רק שטח מרפסת מעל 12 מ"ר לפי מקדם 0.5.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

תאריך	תמורה ב- ₪	מס' דירה	שטח לפי היתר	שטח מרפסת	קומה	שטח אקו'[10]	שווי מ"ר בנוי
28/02/2022	3,373,333	53	133	14	6	134	₪ 25,174
13/03/2022	2,914,000	57	103	14	6	104	₪ 28,019
שווי מ"ר בנוי בממוצע (במעוגל)							₪ 27,200

עלות בניה למ"ר			
מהות	שטח	עלות למ"ר לפי דקל 03/2022	סה"כ
שטח עיקרי	6,651.51	₪ 4,980	₪ 33,124,520
ממ"ד	721.73	₪ 4,980	₪ 3,594,215
שירות	713.37	₪ 4,980	₪ 3,577,483
מרפסות	651.63	₪ 1,460	₪ 950,591
מרפסת גג	818.39	₪ 1,460	₪ 1,194,849
חניון	4,631.58	₪ 2,370	₪ 10,976,845
מחסנים	466.27	₪ 2,370	₪ 1,105,060
סה"כ			₪ 54,523,563
עלויות עקיפות		1.25	₪ 68,154,454
שטח לחישוב (פלדלת)			7,373 מ"ר
עלות בניה למ"ר (במעוגל)			₪ 9,200

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

רכיב		ערכים
שווי מ"ר בנוי		₪ 27,200
מע"מ	17%	₪ 23,248
יזמות	18%	₪ 19,702
עלויות בניה		₪ 9,200
שווי מ"ר מבונה		₪ 10,500

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

להלן עסקאות מגו"ח 6579/403 רח' הגדוד העיברי 16-18 [11]:

תאריך	תמורה ב- ₪	מס' דירה	חד'	שטח לפי היתר	שטח מרפסת	קומה	שטח אקו' [12]	שווי מ"ר בנוי פלדלת
22/03/2022	2,787,600	9	4	108	12	1	108	₪ 25,811
27/06/2022	2,984,889	10	5	125	12	1	125	₪ 23,879
07/07/2022	2,950,000	12	4	90	11	1	90	₪ 32,778
22/12/2021	3,066,667	13	5	126	12	1	126	₪ 24,339
09/06/2022	3,038,000	15	4	103	12	1	103	₪ 29,495
11/08/2021	2,700,000	18	5	125	12	1	125	₪ 21,600
01/09/2021	2,150,000	19		79	12	1	79	₪ 27,215
12/04/2022	3,310,000	39	5	118	12	4	118	₪ 28,051
21/07/2022	3,650,000	49	4	105	26	5	112	₪ 32,589
02/11/2022	4,717,000	50	5	132	40	5	146	₪ 32,308
31/05/2022	4,410,000	51	5	131	40	5	145	₪ 30,414
22/03/2022	3,404,000	52	4	108	20	5	112	₪ 30,393
שווי מ"ר בנוי בממוצע (במעוגל)								₪ 28,200

עלות למ"ר פלדלת			
מהות	שטח	עלות למ"ר לפי דקל 03/2022	סה"כ
שטח עיקרי	6,747.02	₪ 4,980	₪ 33,600,160
ממ"ד	720.74	₪ 4,980	₪ 3,589,285
שירות	745.59	₪ 4,980	₪ 3,713,038
מרפסות	606.57	₪ 1,460	₪ 885,592
מרפסת גג	810.74	₪ 1,460	₪ 1,183,680
חניון	4,423.62	₪ 2,370	₪ 10,483,979
מחסנים	480.56	₪ 2,370	₪ 1,138,975
סה"כ			₪ 54,594,710
עלויות עקיפות		1.25	₪ 68,243,387

[11] מדובר ב-2 מבנים בני 7 קומות מעל ק"ק ו-2 קומות מרתף לחניה הכוללים 30 יח"ד כ"א ובסה"כ 60 יחד".

[12] בחישוב השטח האקו' נלקח בחשבון רק שטח מרפסת מעל 12 מ"ר לפי מקדם 0.5.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

עלות למ"ר פלדלת	
שטח לחישוב (פלדלת)	7,468 מ"ר
עלות בניה למ"ר (במעוגל)	₪ 9,100

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

רכיב		מ"ר מבונה פלדלת
שווי מ"ר בנוי		₪ 28,200
מע"מ	17%	₪ 24,103
יזמות	18%	₪ 20,426
עלויות בניה		₪ 9,100
שווי מ"ר מבונה		₪ 11,300

ב) <u>שווי מ"ר מבונה צמוד קרקע</u>

עיינתי במסד הנתונים של שמאי המבקשים וכן בעסקאות ההשוואה והנני מקבלת את מסקנת השווי שקבע שמאי המבקש לפיה שווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד מגורים ב' דמוי ג' בחלופה של קוטגים הינו – 13,000 ₪.

ג) <u>להלן החלטות שמאים מכריעים:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		
				מגורים א	מגורים ב' דמוי ג'	מגורים ג'
בועז קוט	6579/569	חטיבת הראל 27	27/07/2020	₪ 10,000		
ארנון גולדברג	6579/470	השחר 23	22/02/2023	₪ 13,000		
עומר סרחאן	6579/322	השלום 17	19/09/2023	₪ 17,000		
רינת וייס רביב	6579/265	עציון 31	17/05/2023	₪ 17,000		
גיא צדיק	6579/347	השלום 44	10/01/2024	₪ 16,000		
גיא צדיק	6579/418	המעפילים 5	24/08/2023		₪ 12,700	
אוולין דודזון	6579/288	מגדל 8	07/01/2024		₪ 12,500	
בועז ברזילי	6580/170	מוצקין 12	26/08/2024		₪ 12,300	
ארז כהן	6579/362	מגדל 30	13/01/2025		₪ 14,250	
יעקב פז	6580/99	מכבי 35/הגליל 36	21/05/2020			₪ 10,500[13]

[13] 10,500 ₪ לדירות בשטח של עד 120 מ"ר ו- 9,800 ₪ לדירות משטח העולה על 120 מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה		
				מגורים א	מגורים ב' דמוי ג'	מגורים ג'
שלומי יפה	6580/271		07/02/2022			₪ 9,500
אוולין דודזון	6580/37	בורוכוב 19	21/07/2022			₪ 10,600
בועז ברזילי	6580/89	מכבי 51/ החשמונאים 16	08/09/2022			₪ 12,000
ארנון גולדנברג	6580/61	בורוכוב 14/חנקין 15	04/01/2023			₪ 13,000[14]
יעקב הלוי	6580/104	הגלילי26/מכבי 25	24/08/2023			₪ 12,600
מישל אשור	6580/430	תל חי 21	05/12/2023			₪ 10,685
מישל אשור	6581/401	שברץ 23	07/02/2024			₪ 13,400
דוד בריל	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024			₪ 12,200

ד) <u>לסיכום</u>

שווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד מגורים ב' דמוי ג' חלופת קוטג'ים - 13,000 ₪

שווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד מגורים ב' דמוי ג' חלופה סמי רוויה - 12,100 ₪

שווי מ"ר מבונה אקו' ביעוד מגורים מצב חדש - 11,000 ₪

9.5.2 <u>השימוש הטוב והיעיל</u>

9.5.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

אחוז הבניה המותר בחלופה של קוטג'ים הינו 60% + חדרי יציאה לגג וזאת בשל מגבלת תכסית מקסימלית של עד 30% ומגבלת מס' הקומות המותר בבניית קוטג'ים של 2 קומות בלבד.

בהתאם לפסיקה הרווחת, ככל ולא ניתנות לניצול מלוא הזכויות "המוקנות", ונדרש הליך נוסף המצריך הקלה לצורך ניצול יתרת זכויות אלו (בצורה של הקלה לניוד זכויות ו/או לתוספת קומה ו/או להגדלת תכסית), זכויות אלו יחויבו בעת מימושן במסגרת הקלה.

לעניין זה רלוונטית שומה מכרעת של השמאי ארז כהן ברח' מגדל 30, לחלקה 362 בגוש 6579, אשר ייעודה הינו מגורים ב' דמוי ג' (עם זכויות בניה של 70%), בגין בקשה להיתר בניה להקמת קוטג' דו קומתי, במסגרתה נתבקשו מס' הקלות לתוספת קומה, ניוד זכויות והגדלת תכסית, לצורך ניצול יתרת זכויות בניה שמעבר ל- 60% אותן ניתן לנצל ללא הקלה בקוטג' דו קומתי.

[14] 13,000 ₪/ מ"ר מבונה בסיס ו- 12,500 ₪/ מ"ר מבונה דירות כלואות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.2.2 <u>שמאי המבקש</u>

קיימת הסכמה עם המשיבה כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים.

במצב הקודם חלה תוכנית רע/2000. המסווגת את החלקה ביעוד מגורים ב' דמוי ג'.

ולצורך בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם בחנו את השימוש היעיל בין שתי חלופות: (1) בניה סמי רוויה – בניין דירות בוטיק (2) בינוי של קוטג'ים. לפי הפרוט הבא:

א) <u>חלופה א' – בניה סמי רוויה - בניין דירות (בוטיק)</u>

בהתאם לתוכנית רע/2000, ניתן לבנות בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים בשיעור בניה לקומה של 30% ובסה"כ 70% בקומות 1-3 ובנוסף חדרים על הגג בהתאם לתוכנית רע/1/292 + 5% בקומת העמודים שטחי שירות.

כאמור בסעיף 9.2.1.2 מס יח"ד המותר - 8 יח"ד.

להלן פרוט שטחי הבניה בהתאם לחלוקה שווה של שטחי הבניה בין הקומות, כמפורט להלן:

קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי בקומה	שטח עיקרי לדירה	שטח פלדלת לדירה
קומת עמודים				
1	3	232.17	77.39	89.39
2	3	232.17	77.39	89.39
3	2	232.17	116.08	158.08
גג		60	30 (*)	

(*)בהתאם להוראות תוכנית רע/1/292א', שומת הוועדה והחלטת ועדת הערר בערר 058/16/48 הוועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר, הובא בחשבון שטח של 30 מ"ר לחדר על הגג לדירות בקומה העליונה

הובא בחשבון כי בהתאם לבינוי המתואר לעיל, התאפשרה מרפסת גג בקומה 3 בקונטור הממ"ד שבקומה 2, בשטח של 12 מ"ר.

בהתחשב בשטח המגרש, התכסית המותרת (30%), בינוי של קומת עמודים מפולשת ועלויות חפירת מרתף אנו סבורים כי הבינוי המיטבי כולל חניות עיליות בתחום המגרש.

לאור שטח המגרש (995 מ"ר) והבינוי בקומה מפולשת (49.75 מ"ר) נותר שטח של כ -945 מ"ר לניצול לטובת חניה עלית ולטובת חצר מגוננת משותפת.

לפיכך, אנו סבורים כי ניצול יתרת שטח המגרש לטובת 2 מקומות חניה עיליים לכל יח"ד, ובסה"כ 16 מקומות חניה בשטח של כ-400 מ"ר [15], הינו ניצול מיטבי של מאפייני המגרש אשר מותיר כ-550 מ"ר לטובת חצר משותפת לדיירי הבניין.

[15] 25 מ"ר לחניה עילית X 16 מקומות חניה = 400 מ"ר לחניה עילית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שווי הנכס בבינוי של בניין דירות בוטיק הכולל 8 יח״ד:

שווי הנכס בבינוי של בניין דירות בוטיק הכולל 8 יח״ד						
שטח מגרש		995 מ״ר	מס׳ יח״ד	8		
קומה	מהות	מס׳ יח״ד	שטח	מקדם אקו׳	שוליות	סה״כ
עמודים	שטחי עזר		49.75	0.5	1	24.88
	חצר (בניכוי שטח לחניה)		545.25	0.15	1	81.79
1	שטח עיקרי	3	232.17	1	1.1	255.38
	ממ״דים		36	1	1.1	39.60
2	שטח עיקרי	3	232.17	1	1.1	255.38
	ממ״דים		36	1	1.1	39.60
3	שטח עיקרי	2	232.17	1.05	0.95	231.59
	ממ״דים		24	1	0.95	22.80
	מרפסת בשטח הממ״ד		12	0.4	1	4.80
גג	חדר על הגג		60	1.05	0.95	59.85
	מרפסת גג		196.17	0.3	1	58.85
סה״כ שטח אקו׳						1,074.52
שווי מ״ר מבונה						9,500 ₪ (*)
התאמה לבינוי ולצפיפות						1.10
סה״כ שווי גולמי						11,228,686 ₪
עלות הכשרת חניות עיליות						360,000 ₪ -[16]
סה״כ שווי מצב קודם חלופה						10,868,686 ₪

(*) שווי למ״ר מבונה ומקדמים אקו׳ מפורטים בסעיף 9.5.2

[16] 400 מ״ר X 900 ₪/מ״ר)

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

ב) <u>חלופה ב' – בניית קוטג'ים</u>

בהערת שוליים 4 לטבלת הזכויות, צוין כי ב"יעוד מגורים ב' דמוי ג'" ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטג'ים (ע"ג עמודים או בלי עמודים), כאשר בבינוי זה הצפיפות תקטן ל- 4 יח"ד.

שווי הנכס הנישום [17] בבינוי של 2 קוטג'ים דו משפחתיים (4 יח"ד):

מהות	אחוז בניה	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	30%	298.5	1	298.5
שטח עיקרי קומה א'	30%	298.5	1	298.5
בניה בגג	10%	99.5	1	99.5
מרפסת גג		199	0.2	39.8
חצר		696.5	0.25	174.125
סה"כ שטח אקו'				910.425
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪ [18]
סה"כ שווי מצב קודם				11,835,525 ₪

ג) <u>מסקנה – הניצול היעיל והטוב (מועד 01/2022)</u>

חלופה א' - שווי המקרקעין בבינוי של קוטג'ים דו משפחתיים 11,835,000 ₪

חלופה ב' - שווי המקרקעין בבינוי של בניין דירות בוטיק 10,870,000 ₪

בנוסף לאמור לעיל, בניה דו משפחתית נהנית ממספר יתרונות מובהקים ובהם, גמישות תכנונית ותפעולית המאפשרת לבצע את הפרויקט בשלבים בהתאם לקצב השוק, תהליך רישוי פשוט יותר ודרישות רגולטוריות מצומצמות, משך ביצוע קצר יותר, רמת סיכון יזמי נמוכה יחסית בשל מספר מצומצם של יחידות ומע"מ, אשר אינו חל בבניה צמודת קרקע המאפיינת שוק של פרטיים.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, ובעיקר לאור מסקנת השווי, יובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו בהתאם לחלופה א' בבינוי של קוטג'ים דו משפחתיים – וכאמור, לשם זהירות, ללא הכללת הזכויות לחדרי יציאה לגג.

[17] השווי למצב הקודם בבינוי של קוטג'ים.

[18] שווי מ"ר מבונה בבינוי דו משפחתי כפי שיפורט בסעיף 9.5.2 המדרגת ההשבחה לתוכנית 416-0904987.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.2.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>חלופה א' – בניה סמי רוויה</u>

בהתאם להוראות רע/2000 זכויות הבניה הן 70% ב- 3 קומות + 5% בקומת עמודים הצפיפות הינה 6 יח"ד לדונם ובמקרה שהופקעו עד 25% משטח המגרש תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו.

שטח עיקרי - 70%

קומת עמודים – 5%

מס יח"ד - 8

עליית גג - 3

<u>תכנון מוצע</u>

להלן סל זכויות הבניה המוקנות בחלופה זו:

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי[19]	70%	696.5	1	696.5
שטח בקומת עמודים	5%	49.9	0.5	24.9
ממ"דים	12 ליח"ד	96	1	96
חדר יציאה לגג	23 ליח"ד	46	1	46
מרפסת גג[20]		130	0.2	26
סה"כ				889.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 12,100
סה"כ שווי בחלופת בניה סמי רוויה				₪ 10,761,438

ב) <u>חלופה ב' – קוטגים</u>

בהתאם להוראות רע/2000 ניתן לבנות 4 קוטגים בקיבולת של 70% ב- 2 קומות + עליית גג ב- 2 מבנים דו משפחתיים המחוברים בחניה מקורה.

שטח עיקרי - 60%

עליית גג - 10%

מס יח"ד - 4

<u>תכנון מוצע</u>

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק	30%	298.5	1	298.5
ק"א	30%	298.5	1	298.5
עליות גג	10%	99.5	0.7	69.65

[19] חלוקה שווה ב - 3 קומות

[20] לאחר הפחתת חלק משטח הגג לרכוש המשותף.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
ממ"דים	12 ליחידה	48	1	48
חניה מקורה	15 ליחידה	60	0.35	21
חצר		636.5	0.25	159.13
סה"כ				894.78
שווי מ"ר מבונה				₪ 13,000
סה"כ שווי בחלופת בניה קוטג'ים				₪ 11,632,075

ג) <u>סיכום</u>

== > מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי השימוש הטוב והיעיל הינו בניה 4 קוטג'ים.

9.5.3 <u>הפחתה בגין עלות עודפת לחניה ומועדון דיירים</u>

9.5.3.1 <u>שמאי המבקש</u>

א) <u>עלות עודפת בגין מועדון דיירים</u>

בהתאם ל- "הילכת בורשטיין"[21] אנו סבורים כי בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההוצאות אשר בלעדיהן לא ניתן היה לממש את התוכנית שבנדון.

יודגש כי יש לבחון ולתת את הדעת האם אותן הוצאות מגולמות בשווי למ"ר מבונה בכדי להימנע מכפל הפחתות.

בתוכנית 416-0904987 שבנדון נקבע כי מתוך סך השטח העיקרי יוקצה שטח למועדון דיירים של לפחות 90 מ"ר, אשר ירשם כשטח משותף לכלל הדיירים.

ואכן, עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מוצע שטח עיקרי של 99.16 מ"ר לשימוש ציבורי.

ערכי השווי, נקבעו על בסיס עסקאות שנערכו בפרויקטים שבחלקות 401 ו-403 בגוש 6579, בהם תוכניות היתרי הבניה לא כללו הקצאת שטח דומה לטובת כלל הדיירים.

לכן, הובא בחשבון כי מטלה זו אינה מגולמת בשווי ובעלויות הבניה והיא בבחינת עלות עודפת.

בהתאם לאומדן עלויות הבניה מיוני 2025 שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל עלות בניה ישירה למ"ר רישוי בבניין גבוה (עד 27 מ') באזור השרון הינה כ- 6,000 ש"ח, התאמה למדד תשומות הבניה למועד הקובע מביא לעלות של 5,260 ש"ח[22] בהתחשב בעלויות עקיפות סבירות של 25% מתקבלת עלות למ"ר של 6,575 ש"ח.

לפיכך, ההוצאות העודפות שנדרש היזם בכדי לממש את התוכנית כתוצאה מהחובה לבניית שטח ציבורי הינה בסך של 651,945 ש"ח (6,575 ש"ח X 99.16 מ"ר).

[21] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין (פורסם בנבו, 22/03/2021).

[22] 6,000 / [138.6 (מדד יוני/2025) / 121.5 (מדד דצמבר/2021) = 1.1407] = 5,260 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

ב) <u>עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית</u>

כמפורט לעיל, במצב הקודם (בשתי חלופות הבינוי) מקומות החניה יותקנו מעל לקרקע. מנגד, במצב החדש מקומות החניה הינם תת קרקעיים.

לפיכך, ולאור "הילכת בורשטיין"[23], אנו סבורים כי בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את ההוצאה העודפת של עלות התקנת מקומות החניה ובניית המרתף במצב החדש; ובמצב הקודם (בחלופה ב') יש להביא בחשבון עלות הכשרת מקומות החניה העיליים.

בהתאם לחו"ד של המהנדס טוביה דגן[24], עלות הכשרת מקום חניה למ"ר הינה בגבולות של 686 ש"ח[25] ובתוספת עלויות עקיפות של 25%, מתקבלת עלות הכשרת מקום חניה עילי הינה בסך של כ - 900 ש"ח למ"ר.

בהתאם לאומדן עלויות הבניה מיוני 2025 שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל עלות בניה ישירה למ"ר תת קרקעי באזור השרון הינה כ- 3,400 ש"ח, התאמה למדד תשומות הבניה מביאה לעלות של 2,981 ש"ח[26] בהתחשב בעלויות עקיפות סבירות של 25% מתקבלת עלות למ"ר של 3,726 ש"ח.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, השטח המיוחס למק' חניה בתת הקרקע הינו 1,369.87 מ"ר בשתי קומות.

לפיכך, במצב החדש תובא בחשבון עלות עודפת בגין התקנת מקומות חניה תת קרקעיים בסך של 5,103,655 ש"ח (3,726 ש"ח/למ"ר X 1,369.87 מ"ר לחניות).

9.5.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לא ברור מדוע שמאי המבקש עושה הפרדה בין עלויות בניית הקומות העליונות לבין עלויות הקמת המרתפים ומועדון הדיירים, שכן נתוני ההשוואה הינם לפרויקטים דומים בסביבה הכוללים חניה תת קרקעית ובחלקם מועדון דיירים, כאשר יש לבחון את כלל עלויות בניית הפרויקט ולהפחיתם כמקשה אחת בעת חילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי שמתקבל בניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס.

חשוב להדגיש כי עלויות בניה שהוצגו במסד הנתונים והן בשומות המכריעות מגלמות עלות הקמת מרתפי חניה, כך שעלות בניה למ"ר נכון למועד הקובע נעה בין 9,000 ₪ ל- 10,000 ₪ לכל היותר.

---

[23] בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין (פורסם בנבו, 22/03/2021).

[24] מצורפת כנספח ה'

[25] 17,170 ₪ עלות הכשרת מקום חניה עילי/ 25 מ"ר = 686.8 ₪

[26] 3,400 / [138.6 (מדד יוני/2025) / 121.5 (מדד דצמבר/2021) = [1.1407 = 2,981 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.3.3 הכרעה

א) עלות עודפת - מועדון דיירים

שמאי המבקש טוען להפחתה של עלות עודפת בגין הקמת מועדון דיירים בסך של 651,945 ש"ח (6,575 ש"ח X 99.16 מ"ר), אולם אין מדובר ב"עלות עודפת" כי אם עלות הקמה.

מועדון הדיירים מהווה רכוש משותף המשביח את הפרויקט ואת הדירות, בדומה ללובי מפואר, חדר כושר או חללי עבודה.

ככל שאקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להפחית את עלות הקמת מועדון הדיירים הרי שבמקביל יש להוסיף את תרומתו. גם אם אייחס לשווי המועדון מקדם של כ- 0.6 עדיין תרומתו עולה על עלותו.

לאור זאת הנני דוחה את טענת שמאי המבקש.

ב) עלות עודפת חניה תת קרקעית

הנני דוחה את ההפחתה שערך שמאי המבקש בדבר עלות עודפת לחניה מהטעמים הבאים:

א. השווי למ"ר מבונה שנקבע במצב החדש הינו פונ' של עלות הבניה כולל מרכיב החניה המקורה, ולכן אין מקום להפחית עלות זאת פעם נוספת.

ב. לכל יעוד נקבע שווי מ"ר מבונה על בסיס מסד נתונים הרלוונטי לייעודו וניתוח נפרד המגלם את כל מרכיבי השווי לרבות נושא החניה. לפיכך אין מקום לערוך התאמה בין 2 המצבים כיוון שהיא פועל יוצא של עסקאות ההשוואה השונות וניתוחן.

ג. גם כאן מפחית שמאי המבקש את עלות הקמת החניה התת קרקעית ולא את העלות העודפת (אם בכלל קיימת) ביחס לעסקאות ההשוואה.

אציין כי ברעננה אין עלות עודפת לחניה מקורה וזאת על בסיס הנתונים הבאים:

✓ שווי חניה מקורה למגורים ברעננה מוערכת על ידי לפי - 150,000 ₪[27].

✓ עלות חניה מקורה לפי מחירון דקל בתוספת עקיפות 2,370 ₪/מ"ר X 1.25 X 1,370 מ"ר = 4,058,000 ₪ == > לפי 31 מקומות חניה מתקבלת עלות של כ- 131,000 ₪.

✓ == > אין עלות עודפת.

[27] עסקה מיום 2/5/2023 בגו"ח 6580/96 לפי 150,000 ₪, עסקה מיום 17/5/2023 בגו"ח 7661/118 לפי 150,000 ₪, עסקה מיום 15/11/2023 לפי 130,000 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.4 תמהיל הדירות במצב החדש, שטחים ומקדמים

9.5.4.1 שמאי המבקש

א) תמהיל דירות במצב החדש

אנו מקבלים את גישת שמאי הוועדה לבחינת ההשבחה במצב החדש בהתאם לסוגי הדירות וגודלן. חלוקת השטחים וסיווגם בשומתנו, נערכו בהתבסס על טבלת תמהיל השטחים המצורפת לתוכנית הבקשה להיתר.

ב) שוליות והתאמה לשטח הדירה

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.1 לדירות קטנות במצב החדש.

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל שווי מ"ר מבונה בדירות קטנות (כ-85 מ"ר) כבנדון הינו בסך של כ - 10,400 ש"ח המבטא מקדם אקוי' של 1.0947. לפיכך, קיבלנו את מקדם ההתאמה של 1.1 כבשומת הוועדה.

עפ"י תמהיל הדירות המפורט בסעיף 12.2.4 במצב הקודם (חלופה ב') הדירות שבקומות 1-2 הינן דירות בשטח פלדלת של כ - 90 מ"ר. לכן, אנו בדעה כי גם ביחס לדירות אלו יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 1.1.

לא אותר על ידינו מסד נתונים מספק לדירות גדולות בכדי לאמוד את מקדם ההפחתה ביחס לדירות בגודל של 6 חדרים, הן במצב החדש והן במצב הקודם. אף על פי כן, ועל הצד הזהיר, ובהתבסס על עקרון השוליות הפוחתת, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 ביחס לדירות הגדולות.

ג) מקדמים אקו' ומקדמי התאמה

בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם התאמה לדירות פנטהאוז במצב החדש של 1.1, מצאנו כי מקדם זה נמצא בגבולות הסביר ועל כן אומץ על ידינו. בנוסף לכך, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 1.05 לדירות שבקומה העליונה, אשר במצב הקודם מהוות דירות דופלקס.

בשומת הוועדה הובא בחשבון במצב הקודם מקדם אקו' של 0.25 לשטח החצר. למען ההגינות נציין כי אנו סבורים כי זהו מקדם גבוה מהמקובל ביחס לחצרות משותפות בבינוי המתואר לעיל (בחלופה ב') וכי המקדם הראוי הינו 0.15 בדומה למקדם האקו' שנקבע בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה דורית פריאל ברחוב מגדל 28 (גו"ח 6579/133).

אנו סבורים כי מקדם אקו' של 1.1 במצב הקודם כפי שנקט שמאי הוועדה משקף נאמנה את ההבדל בין מאפייני הבינוי והצפיפות.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.4.2 שמאי המשיבה

בדומה לשמאי המבקש, גם בשומת הוועדה שטחי הדירות וסיווגן במצב החדש מבוססים על המופיע בתכנית הבקשה להיתר בניה, כאשר מקובלים על המשיבה שטחי המרפסות ושטחי הדירות הקטנות כפי שהוצגו בשומת המבקש.

לעניין שטח החצר הצמודה לדירת הגן, הבקשה להיתר הינה בקובץ DWF, כך שניתן בקלות לערוך מדידה גראפית ע"ג הקובץ, ממנה עולה כי שטח החצר הינו לכל הפחות כ- 250 מ"ר.

לעניין שטח דירת הפנטהאוז, בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר עולה כי שטח דירת הפנטהאוז הינו 146.17 מ"ר עיקרי (ולא 144.52 מ"ר כפי שצוין בשומת המבקש). לעניין השוליות, יודגש כי בקומות 5 ו-6 מבוקשות דירות "מיני" פנטהאוז ופנטהאוז בשטחי פלדלת אשר נעים בין 133 מ"ר ל-158 מ"ר, כאשר בשונה מדירות "סטנדרטיות" מדובר בנכסים יוקרתיים ומבוקשים, אשר מקובל כי שטחיהן גדול מדירות סטנדרטיות, כך שאין להביא הפחתה לשוליות.

9.5.4.3 הכרעה

ביחס למצב החדש, הצדדים הסתמכו על תמהיל הדירות וטבלת השטחים שצורפו לבקשה להיתר הבניה, אולם נחלקו ביחס לחלק מנתוני השטח ומקדמי ההתאמה.

אציין כי לאחר הפעלת כל המקדמים סה"כ שטח עיקרי אקו' אליו הגיע שמאי המשיבה הינו 2,022.75 מ"ר, בעוד שסה"כ שטח אקו' אליו הגיע שמאי המבקש גבוה יותר – 2,036 מ"ר.

לפיכך על הצד המקל אקבל את עמדו של שמאי המשיבה.

9.5.5 תחשיב ההשבחה

9.5.5.1 שמאי המשיבה

א) שווי מצב קודם

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי (70%)	698.6	1	698.6
שטחי עזר (5%)	49.90	0.5	24.95
חדרי יציאה לגג	60	1	60
מרפסת גג	167.87	0.3	50.36
חצר	715.23	0.25	178.81
סה"כ שטח אקו'			1,012.72
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 11,000
מקדם התאמה לבינוי, צפיפות, חניה וכו'			1.1
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 12,253,892

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

ב) שווי מצב חדש

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
דירת גן	106.28	1	106.28
דירת גן קטנה	67.13	1.1	73.84
חצרות לדירות גן	250	0.25	62.5
דירת פנטהאוז	146.17	1.1	160.79
מרפסת גג – פנטהאוז	117.50	0.3	35.25
3 דירות קטנות	202	1.1	222.2
12 דירות "סטנדרטיות"	1,320.5	1	1,320.5
מרפסות נוספות	137.98	0.3	41.39
סה"כ שטח אקו'			2,022.75
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 22,250,294

ג) השבחה

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 22,250,294
שווי מצב קודם	₪ 12,253,892
סה"כ השבחה	₪ 9,996,402

הערות לתחשיב –

- ✓ שטחי הדירות וההצמדות במצב החדש הינם בהתאם למופיע בתכנית הבקשה להיתר.
- ✓ קיימת יתרת זכויות בניה לניצול בסך כ- 18.76 מ"ר עיקרי [28] ו- 12.02 מ"ר מרפסות "נוספות".
- ✓ הובא בחשבון כי הבינוי המיטבי במצב הקודם הינו בינוי של 3 קומות זהות מעל קומת עמודים, עם 2 יח"ד בקומה + 2 חדרי יציאה לגג.

[28] 18.76 = 150 מ"ר (מרפסות עיקרי) – 99.16 מ"ר (מועדון דיירים מבוקש) – 1,842.08 מ"ר (עיקרי מבוקש) – 2,110 מ"ר עיקרי מאושר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.5.2 שמאי המבקש

א) שווי מצב קודם

חלופה א' - שווי הנכס הנישום[29] בבינוי של 2 קוטגים דו משפחתיים (4 יח"ד):

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי קומת קרקע	298.5	1	298.5
שטח עיקרי קומה א'	298.5	1	298.5
בניה בגג	99.5	1	99.5
מרפסת גג	199	0.2	39.8
חצר	696.5	0.25	174.125
סה"כ שטח אקו'			910.425
שווי מ"ר מבונה			13,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם חלופה א'			11,835,525 ₪

חלופה ב' - שווי הנכס בבינוי של בניין דירות בוטיק הכולל 8 יח"ד:

שווי הנכס בבינוי של בניין דירות בוטיק הכולל 8 יח"ד						
שטח מגרש		995 מ"ר	מס' יח"ד			8
קומה	מהות	מס' יח"ד	שטח	מקדם אקו'	שוליות	סה"כ
עמודים	שטחי עזר		49.75	0.5	1	24.88
	חצר (בניכוי שטח לחניה)		545.25	0.15	1	81.79
1	שטח עיקרי	3	232.17	1	1.1	255.38
	ממ"דים		36	1	1.1	39.60
2	שטח עיקרי	3	232.17	1	1.1	255.38
	ממ"דים		36	1	1.1	39.60
3	שטח עיקרי	2	232.17	1.05	0.95	231.59
	ממ"דים		24	1	0.95	22.80
	מרפסת בשטח הממ"ד		12	0.4	1	4.80
גג	חדר על הגג		60	1.05	0.95	59.85
	מרפסת גג		196.17	0.3	1	58.85
סה"כ שטח אקו'						1,074.52
שווי מ"ר מבונה						9,500 ₪
התאמה לבינוי ולצפיפות						1.10

[29] השווי למצב הקודם בבינוי של קוטגים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

שווי הנכס בבינוי של בניין דירות בוטיק הכולל 8 יח"ד						
שטח מגרש	995 מ"ר	מס' יח"ד	8			
קומה	מהות	מס' יח"ד	שטח	מקדם אקו'	שוליות	סה"כ
סה"כ שווי גולמי						11,228,686 ₪
עלות הכשרת חניות עיליות (400 מ"ר X 900 ₪)						360,000 - ₪
סה"כ שווי מצב קודם						10,868,686 ₪

החלופה המיטבית במצב הקודם:

שווי מצב קודם	
שווי מצב קודם (חלופה א' – בהתאם לאמור לעיל)	11,835,525 ₪

ב) שווי מצב חדש

שווי מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי בדירות של כ-80 מ"ר	269.13	1	1.1	296
שטח עיקרי בדירות של כ-120 מ"ר	1,177.83	1	1	1,178
שטח עיקרי בדירות גדולות	250.60	1	0.95	238
שטח עיקרי בדירת פנטהאוז	144.52	1.1	0.95	151
מרפסות כעיקרי	137.98	0.4	1	55
חצרות	206.88	0.25	1	52
מרפסות גג	219.00	0.3	1	66
סה"כ שטח אקו'				2,036
שווי מ"ר מבונה				9,500 ₪
סה"כ שווי גולמי				19,337,995 ₪
עלות חפירת חניון תת"ק				5,307,801 - ₪
עלות עודפת בגין שטח ציבורי- מועדון דיירים	99.16 מ"ר	6,575 ₪		651,956 - ₪
סה"כ שווי מצב חדש				13,582,395 ₪

ג) השבחה

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	13,582,395 ₪
שווי מצב קודם	11,835,525 ₪
השבחה גולמית	1,746,870 ₪
מקדם דחייה בגין דיירים מוגנים (5 שנים ; 6%)	0.79
סה"כ השבחה	1,305,363 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

9.5.5.3 הכרעה

א) שווי המצב קודם

מהות	זכויות	שטח	מקדם	סה"כ
ק"ק	30%	298.5	1	298.5
ק"א	30%	268.5	1	298.5
עליות גג	10%	99.5	0.7	69.65
ממ"דים	12 ליחידה	48	1	48
חניה מקורה	15 ליחידה	60	0.35	21
חצר		636.5	0.25	159.13
סה"כ				894.78
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪
סה"כ שווי בחלופת בניה קוטג'ים				11,632,075 ₪

ב) שווי מצב חדש

שווי מצב חדש	
מהות	סה"כ
סה"כ שטח אקו' במצב החדש[30]	2,022.75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
סה"כ שווי גולמי	22,250,294 ₪

ג) השבחה

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	22,250,294 ₪
שווי מצב קודם	11,632,075 ₪
השבחה גולמית	10,618,219 ₪
מקדם דחייה בגין דיירים מוגנים (3 שנים ; 6%)	0.839619
סה"כ השבחה	8,915,261 ₪

[30] ראה סעיף 9.5.4.3

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 21/06/2026

מס תיק-פניה: 414-1645-2025

417-1728-2025

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין התוכניות שאושרו לצורך היתר בניה ומכר כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רע/292 א'	06/01/1999	אין השבחה	
תכנית רע/284/1 ב'	14/10/2002	אין השבחה	
416-0904987	15/1/2022	₪ 8,915,261	₪ 4,457,631

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■