דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **08.06.2026**

מס' בקשה/מינוי : **829-2026**

מספרנו : **9109**

לכבוד

חב' ענב יזום התקומה
דוא"ל :

באמצעות יצחק נעים שמאי מקרקעין
דוא"ל : eacho.naim@gmail.com
(להלן : המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא
דוא"ל : tals@ksaba.co.il

באמצעות אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל : assaf@levyap.com
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6435, חלקה : 280 (בחלק)

מגרש: 14 (לפי תב"ע 405–0209585)

קרן הרחובות רופין 32–30/נורדאו 21, מתחם "תקומה"

כפר סבא

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 829-2026 מיום 20.04.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית 405-1026376.

גורם המימוש : בדרך של אישור בקשה להיתר מס' 20250160.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 03.06.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.04.2026 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	פינת הרחובות רופין/נורדאו, מתחם "תקומה"[1], כפר סבא.
גוש	:	6435.
חלקה	:	280 (בחלק).
שטח חלקה רשום	:	10,527 מ"ר
מגרש	:	14 (לפי תכנית כס/1/447).
שטח מגרש 14	:	3,714 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש לבניה רוויה של שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א, 122 יח"ד בכל מגדל, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (בינוי – פינוי – בינוי). 2 דירות גג בכל מגדל. המגדלים בשלבי בניה סופיים.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אסף לוי מיום 01.03.2026.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יצחק נעים מיום 18.05.2026.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 24.05.2026.

6.4 העתקי רישום מפנקס הזכויות לגו"ח 6435/280, מיום 09.03.2022 ומיום 02.09.2025.

6.5 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 03.03.2026 בגין היתר בניה.

6.6 דף מידע של הועדה המקומית מיום 20.05.2026 למגרש הנדון.

6.7 החלטת הועדה לאישור הבקשה הנדונה.

6.8 אקסל מטעם המבקשת לעלויות הנדרשות למימוש הבריכות בגג הטכני.

6.9 הסכם רכישת דירה מס' 121 בבניין מס' 1 בפרויקט "ענב 360" ע"י משפ' פיצ'ון, מיום 27.03.2023.

6.10 תכנית בקשה להיתר מס' 20200120 והיתר בניה מילולי מס' 20200120 (להקמת המגדלים).

6.11 תכנית הבקשה להיתר הנדונה (שינויים).

6.12 עת"מ (ת"א) 1048/00 **נוימרק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**.

[1] **בהתאם לשם תכנית ההתחדשות העירונית שנערכה למקרקעין (כס/1/447).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 405-1026376	29.01.2023	13.02.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את מגרש מס' 14 (לפי תכנית 405-0209585, חלק מגו"ח 6435/280) עליו מצויים בשלבי בניה סופיים 2 מגדלי מגורים, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בינוי – פינוי – בינוי במתחם "תקומה" בעיר כפר סבא.

תיאור המתחם

מתחם "תקומה" המיועד להתחדשות עירונית והקמת שכונת "תקומה"), מהווה מתחם בשטח של כ-89 דונם[2], בדרום העיר כפר סבא.

גבולות המתחם

רחוב ויצמן מצפון, בית העלמין מדרום, רחוב הראשונים ממזרח ורחוב נורדאו ממערב.

תיאור סביבת הנכס

סביבת הנכס בחלק הדרומי של העיר כפר סבא, מאופיינת בבניה ותיקה לצד חדשה, במבני ציבור ושטחים פתוחים. הנכס מדרום לפארק העירוני של כפר סבא, מצפון לכביש 531. החלקה הנדונה גובלת בבית העלמין החדש של כפר סבא.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

[2] **ע"פ תכנית התחדשות עירונית 405-0209585 (כס/1/447).**

ע"פ תכנית 405-0602268 איחוד וחלוקה מתחם "תקומה" שטח התכנית כ-56 דונם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6435.
חלקה	:	280 (בחלק).
שטח רשום	:	10,527 מ"ר.
צורת החלקה	:	מלבנית. חזית צפונית באורך של כ-210 מ' לרחוב רופין וחזית מערבית באורך של כ-50 מ' לרחוב נורדאו.
גבולות החלקה	:	מצפון רחוב רופין. ממערב רחוב נורדאו. מדרום רצועה צרה של שטח פתוח שמעברה בית העלמין החדש כפר סבא. ממזרח רצועה צרה שמעברה רחוב ראשונים.
בינוי	:	בהתאם לתכנית ההתחדשות העירונית החלה על המקרקעין, החלקה מחלוקת ל-3 תאי שטח: שני מגרשים ביעוד מגורים ד' (**מגרש 14 שבנדון** ומגרש 15) ומגרש ביעוד מבני ציבור (מגרש 23) המצוי בין שני מגרשי המגורים. על המגרש שבנדון מצויים בשלבי בניה מתקדמים שני מגורים בבינוי של 30 קומות כ"א.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

הנכס מושא ההחלטה מהווה את מגרש 14, חלק מחלקה 280 בגוש 6435.

המגרש בשטח של 3,714 מ"ר (בהתאם לתכנית 405-0602268).

המגרש בעל צורה מלבנית עם חזית צפונית לרחוב רופין וחזית מערבית לרחוב נורדאו. מדרום למגרש שצ"פ שמעברו בית העלמין החדש של כפר סבא.

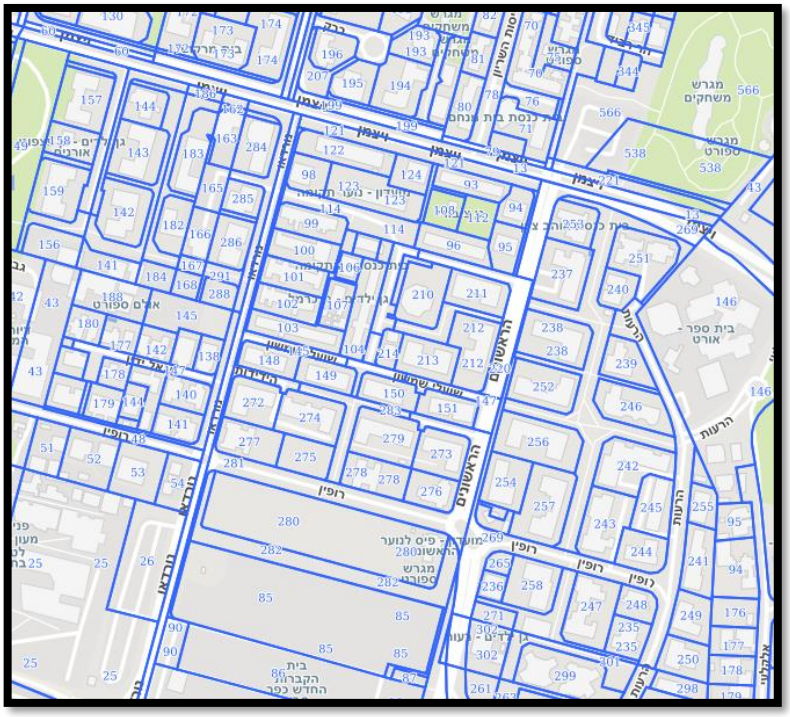
על המגרש מצויים בשלי בניה מתקדמים שני מגדלי מגורים בני 30 קומות כ"א, 122 יח"ד בכ"א.

הנכסים הנישומים הם 2 קומות הגג (דירות הפנטהאוז) ב-2 המגדלים הנבנים במגרש.

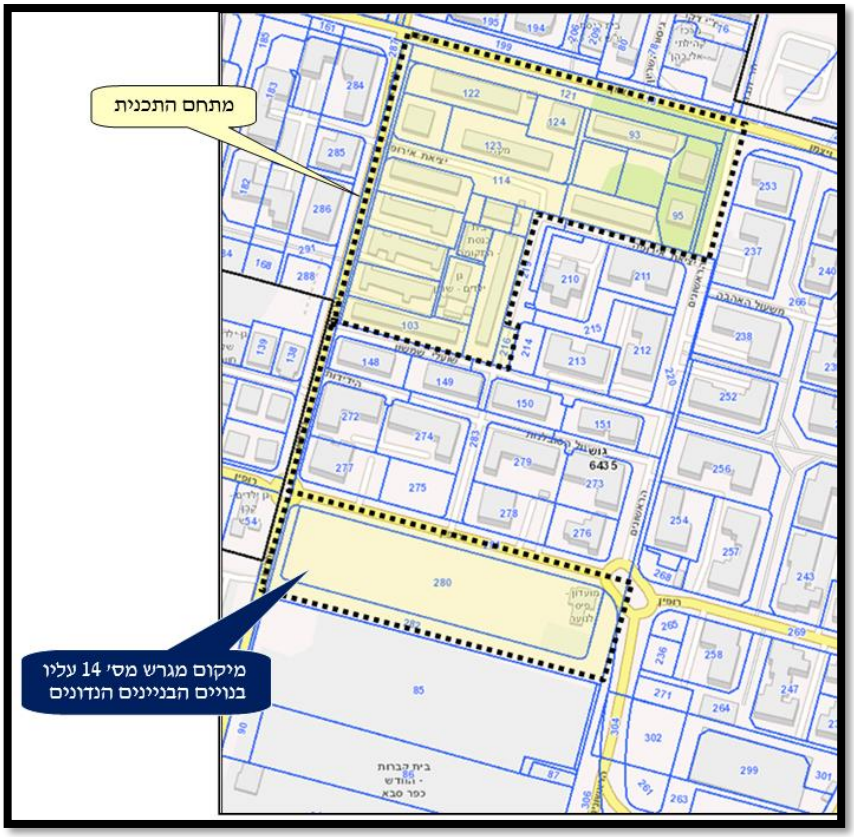
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמונת החלקה וסביבת הנכס (מאתר גוב מאפ)



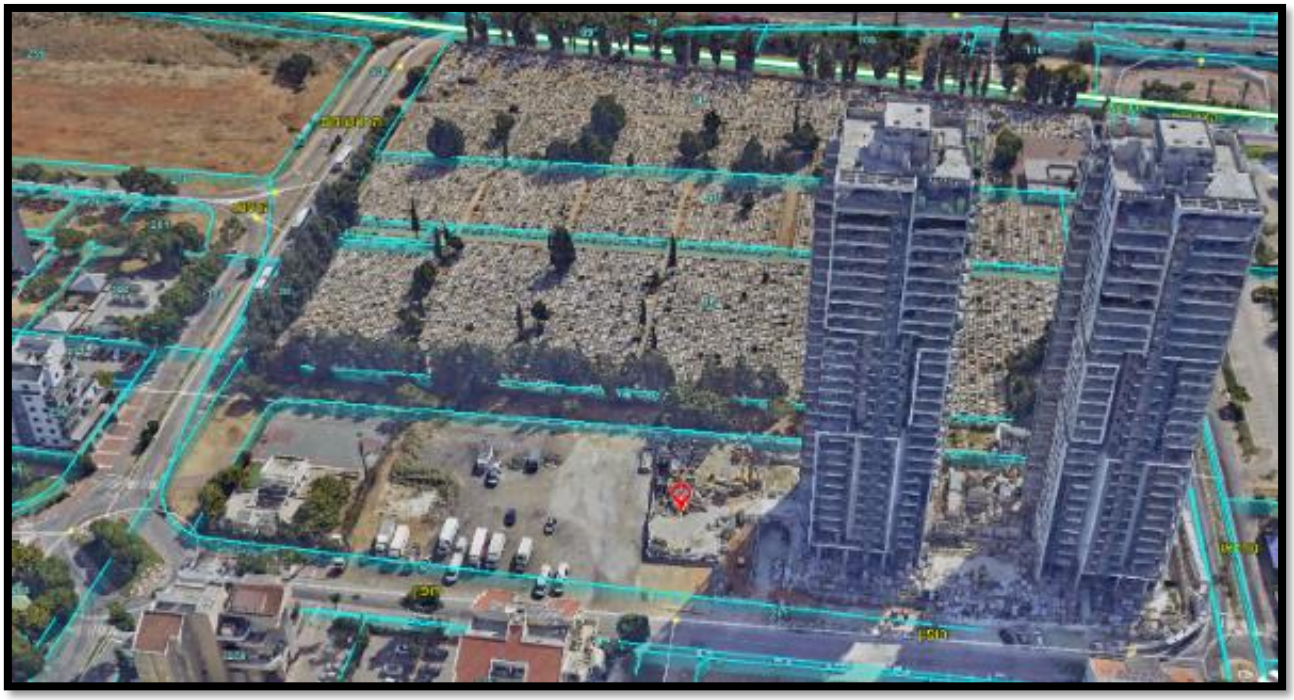
מתחם תקומה וחלקה 280 (מתכנית 0602268–405 איחוד וחלוקה מתחם תקומה)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום אויר (מצפון) של החלקה ושני המגדלים הנבנים במגרש 14 (ממערכת סימפלקס)



תמונת שני המגדלים הנבנים במגרש 14 (מעת הביקור בנכס)



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 71897 מיום 09.03.2022 ומס' 207334 מיום 02.09.2025, המהווים העתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6435.
חלקה	:	280.
שטח רשום	:	10,527 מ"ר.
בעלות	:	עיריית כפר סבא, בשלמות.

הערת הח"מ: על שטח חלקה מס' 280, ממוקמים מגרשים מס' 14,15 עפ"י תכניות 405-0209585 (תכנית ההתחדשות העירונית) ו-405-0602268 (איחוד וחלוקה). בהתאם טבלאות ההקצאה והאיזון, הזכויות המוקצות במגרש 14 שבנדון הן לפרטיים.

9.2. הסכם רכישה של דירת הפנטהאוז

להלן תמצית מהסכם הרכישה ונספחיו מיום 27/03/2023, שנערך בין חברת "ענב יזום – התקומה" לבין רז ומיכאלה פיצ'ון:

- הממכר: יחידת דיור בבניין, בת 6 חדרים, המסומנת במספר 121 בקומה 29+28 הפונה לכיוונים צפון-דרום-מערב, וכן חניות שמספרן 160+159 בקומה 1- ומחסן מס' 112 בקומה 1- בשטח 9.4 מ"ר.
- המקרקעין: המקרקעין המצויים ברח' רופין בכפר סבא הידועים כחלק מחלקה 280 בגוש 6435 וכתא שטח מס' 14 לפי התב"ע.
- הבניין: הבניין כהגדרתו בהסכם המהווה את בניין מס' 1 שייבנה ברח' רופין בכפר סבא בחלק מתא שטח מס' 14 על פי תב"ע.
- התב"ע: תכנית בניין עיר שבתוקף, וכן תכניות שיהיו בתוקף עד למועד המסירה לרבות כל תכנית מבוקשת המתייחסת למקרקעין או לפרויקט על כל שינוייהן מעת לעת, לרבות כל שינוי או תיקון אשר ישנה או יוסיף לקיבולת הבניה של הפרויקט או הבניין לרבות תכנית מס' 405-0209585 - "התחדשות עירונית מתחם תקומה" ותכנית מפורטת כס/מק/447/א1 – "איחוד וחלוקה מתחם תקומה".
- התמורה: 11,000,000 ₪ (אחד עשר מיליון ₪) כולל מע"מ.

הערות לנספח ה' (מפרט) ולנספח ה1 (שינוי דיירים):

- לרשות הרוכשים עומד תקציב של 800 אלף ₪ + מע"מ (936,000 ₪ כולל מע"מ נכון להיום). התקציב ישמש את הרוכש לכל רכישת מוצר / קבלת שירות / קבלת ייעוץ / הזמנה מספקים או כל דבר אחר העולה על רוחו.
- הרוכש ימסור לחברת ענב חשבונית לתשלום והיא תשלם אותו בהתאם לתנאי התשלום שהרוכשים יסגרו עם אותו ספק / חנות / יועץ ולא יאוחר משוטף + 0.
- לא תהיה הגבלה מכל סוג שהוא בסוג הרכישות. הכל תמורת חשבונית לתשלום כדין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- יודגש שהשינויים חייבים להיעשות בנוהל המקובל ובתאום עם הקבלן המבצע, לא תתאפשר הכנסת ספקים / יועצים שלא מספקי הפרויקט בשלב הבניה אלא באישור והסכמה מראש של הקבלן.
- התקציב הנ"ל יעמוד לרשות הרוכש עד 9 חודשים מיום קבלת מפתח.
- התקציב לא גורע מזכות הרוכשים לקבל זיכוי על כל מוצר או עבודה שאינם מעוניינים בו במסגרת המפרט הטכני והמגיע לרוכשים זיכוי בגינו בהתאם לאמור בנספח ה1.
- הבריכה בגג תהיה בגודל 3*12 ובעומק של 1.2 מטר ע"פ התכנית שתצורף.
- מטבח חוץ, המוכרת תספק את כל ההכנות למטבח חוץ בקומה הבריכה.

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

מס' תכנית	תאריך	י.פ.	עיקרי התכנית
תרש"צ 3/23/4	17/5/67		התכנית קובעת ייעודי קרקע וגובה בינוי בשכונת תקומה
כס/1/1	18/06/70	1636	התכנית מסווגת את המתחם באזור מגורים ג' עם זכויות בנייה של 30% לקומה (למעט חלקה 105 המסחרית)
כס/1/1/א	29/10/70	1668	קביעת הוראות בדבר מרווחים צדדיים ואחוזי בנייה למגרשים צרים באזור מגורים ג' ובאזור מסחרי ומגורים
תרש"צ 3/23/7	29/8/73		קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק
כס/1/1/ג	26/02/76	2199	קביעת הוראות מיקום דרכים ורוחבן בכל מרחב תכנון העיר כפר סבא
כס/1/1/ה	19/12/85	3282	שינוי הוראות בנייה באזור מגורים ג' בתחום תכנית מתאר כס/1/1
כס/1/1/גג	17/6/86	3347	חדרי יציאה לגג
כס/1/1/מ	29/03/90	3755	קביעת הוראות בדבר בנית מרתפים ומחסנים בתחום תכנית המתאר בכפר סבא
כס/1/1/גג/א	8/7/93	4217	תכנית גגות
כס/מק/1/1/גג/ג	24/10/96	4451	תכנית גגות
כס/1/1/גז	26/12/96	4471	גזוזטרה מקורה
כס/מק/1/1/מ/ב	9/1/97	4475	מחסנים דירתיים
כס/מק/1/1/ד/ג	12/1/97	4477	קביעת קריטריונים והוראות בנייה לדירות גן באזורי המגורים ב' מיוחד, ג' מיוחד, בתחומי העיר כפר סבא
כס/447	24/1/03	5150	שיקום וחיזוק שכונות
כס/1/1/סגח	14/6/12	6431	פרגודים
405-0209585 (כס/1/447)	27/9/17	7591	התחדשות עירונית, מתחם תקומה, כפר סבא התכנית קובעת עקרונות להתחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי התכנית מגדירה 6 תאי שטח המיועדים להקמת 1,068 יח"ד ב- 14 מבנים בני 30-10 קומות.
405-0602268 (מק/כס/1/447/א)	19/2/20	8705	"התחדשות עירונית - מתחם תקומה, כפר סבא" - תכנית לאיחוד וחלוקה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 0209585–405 (**כס**/1/447) פורסמה למתן תוקף בי.פ 7591 ביום 27.09.2017

תכנית להתחדשות עירונית מתחם תקומה.

מדברי ההסבר לתכנית:

תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה 600 יח"ד, מתוכן 294 יח"ד, בבניה משנות ה-50 במבנים בני 2-4 קומות המיועדות להתחדשות. בסמוך לשכונה קיים בית קברות ותיק שלצדו שטח רחב היקף (כ-10 דונם) המיועד לבנייני ציבור אשר אינו מפותח.

התכנית מציעה מהלך של בינוי פינוי בינוי במסגרתו יבנו 488 יח"ד בשטחים הפנויים מדרום שישנו את ייעודם למגורים. בסך הכל יבנו 1,068 יחידות דיור חדשות וכן מסחר לעבר רח' ויצמן. במסגרת התכנית ישמרו מלוא שטחי הציבור במצב הנכנס ויחולקו בצורה יעילה ומיטבית בלב השכונה.

מטרת התכנית - קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים שנבנו בשנות ה-50 וקביעת זכויות לבניה חדשה.

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע, תוך שמירה על מאזן השטחים הציבוריים במצב המאושר, ליעודים הבאים:
   א. 6 תאי שטח למגורים הכוללים 14 מבנים בני 10-30 קומות ובהם 1,068 יח"ד.
   ב. שטחים למוסדות ציבור.
   ג. שטחים ציבוריים פתוחים.
   ד. ביטול והרחבה דרכים.
2. קביעת הוראות בניה למגרשים לבניה חדשה, גודלם וצורתם כמפורט בתשריט, בהוראות ובטבלת הזכויות.
3. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
4. קביעת עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת ממנה.

טבלת זכויות הבניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)					מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מגורים ג'	<סך הכל>	60 - 75	26297	(1) 32660	(2)	(2)	(2)	(2) 309	(2)						
מגורים ד'	11A	4540	4540	16853	7585	176	11577	162	15	1.5	4	4	4	4	2268
מגורים ד'	11A מסחר	4540	4540	1500	500	0	3860	0	2	1.5	4	4	4		
מגורים ד'	11B	1765	1765	11443	5149	180	6000	110	29	12	4 (3)	1.5	2		1540
מגורים ד'	12A מגורים	1095	1095	5721	2574		2791	55	15	4 (4)	4	3	4		770
מגורים ד'	12A מסחר	1095	1095	200	100		930		2	4	4	3	4		
מגורים ד'	12B	1110	1110	3641	1638		2828	35	10	4	4 (4)	3	4		490
מגורים ד'	13A	3404	3404	11235	5056	176	8680	108	10	4	1.5	4	4		1512
מגורים ד'	13B	1765	1765	11443	5149	180	6000	110	29	4 (3)	14	1.5	2		1540
מגורים ד'	14	3714	3714	25382	11422	360	12628	244	30	3	4	1.5	4		3640
מגורים ד'	15	3714	3714	25382	11422	360	12628	244	30	4	3	1.5	4		3640
מגורים ד'	<סך הכל>		21107	(5) 112800	(6) 50595	1432	67922	1068							15400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		21	3134	2000	500		7992		5	4	4	4	4		
מבנים ומוסדות ציבור		22	4625	5000	2000		11793		5	4	14	4	4		
מבנים ומוסדות ציבור		23	1500	2000	500		3825		5	3	3	1.5	4		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	22 - 23	6125	7000	2500		15618								
שטחים פתוחים		33	3919				9993			0	0	0	9		

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית 0602268–405 **(כס/מק/1א/447)** פורסמה למתן תוקף בי.פ 8705 ביום 19.02.2020 איחוד וחלוקה מתחם תקומה.

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – 1965, בהתאם לסעיף 6.14 לתכנית הראשית (כס/1/447).

עיקרי הוראות התכנית – איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	11A	4540	16853	7585	176	11577	162	15	1.5	4	4	4	2268
מגורים ד'	מסחר	11A	4540	1500	500		3860		2	1.5	4	4	4	
מגורים ד'		11B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	12	4 (1)	1.5	2	1540
מגורים ד'	מגורים	12A	1095	5721	2574		2791	55	15	4 (2)	4	3	4	770
מגורים ד'	מסחר	12A	1095	200	100		930		2	4	4	3	4	
מגורים ד'		12B	1110	3641	1638		2828	35	10	4	4 (2)	3	4	490
מגורים ד'		13A	3404	11235	5056	176	8680	108	10	4	1.5	4	4	1512
מגורים ד'		13B	1765	11443	5149	180	6000	110	29	4 (1)	14	1.5	2	1540
מגורים ד'		14	3714	25382	11422	360	12628	244	30	3	4	1.5	4	3640
מגורים ד'		15	3714	25382	11422	360	12628	244	30	4	3	1.5	4	3640
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		21	3134	2000	500		7992		5	4	4	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		22	4625	5000	2000		11793		5	4	14	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור		23	1500	2000	500		3825		5	3	3	1.5	4	
שטחים פתוחים		33	3919				9993			0	0	0	0	

התכנית כוללת טבלאות לאיחוד וחלוקה המבוססות על שלביות הפרויקט כמפורט להלן:

מתחם משנה	מצב קיים				מצב חדש		
	חלקות	כתובת	מס' דירות	חנויות	מגרשים	יח"ד	מסחר
A	99-105	יציאת אירופה 2-8, נורדאו 7-13, יציאת אירופה 22-30	132		14-15	488	
B	93,96,98,105,123	יציאת אירופה 9-17, ויצמן 194, נורדאו 3	88	6	11B, 13A, 13B	328	
C	94,95,122,124	הראשונים 2,4, ויצמן 190,192	74		11A, 12A, 12B	252	1,700 מ"ר
סה"כ			**294**	**6**		**1,068**	

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית 1026376–405 פורסמה למתן תוקף בי.פ 11076 ביום 29.01.2023

דברי הסבר לתכנית:

תכנית זו באה להסדיר ולקבוע הוראות, תנאים ושימושים להצבת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים בעיר כפר סבא.

הגדרות בתכנית (בין היתר):

בניין בבנייה רוויה חדשה - בניין משותף בן 2 קומות ומעלה ובו יש לפחות 4 יחידות דיור וגרם מדרגות פנימי המקשר ביניהם, והיתר הבנייה ניתן לאחר אישור תכנית זו.

מטרת התכנית

קביעת הוראות בניה לברכות שחייה פרטיות ואמבט זרמים באזורי מגורים עבור כל אחד מטיפוסי הבנייה בעיר: צמודי קרקע, בנייה רוויה מרקמית, רבי קומות ומגדלים.

שימושים בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (בין היתר):

- בבנייה רוויה חדשה, תותר בריכת שחיה פרטית בקומה העליונה בלבד. במרפסת גג, לא תותר בניית בריכה בגזוזטרה.
- אין בתכנית זו כדי להגביל בנית בריכות שחיה שאינן מוגדרות בתכנית זו ביעודי קרקע אחרים ושמותר להם לבנות בריכה לפי חוק התכנון והבנייה.

הוראות בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת:

- הוראות אלו יחולו בבתים צמודי קרקע ועל מרפסות גג בבתים בבנייה רוויה חדשה.
- על הבריכות יחולו כל הדרישות כפי שמופיע בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל-1970, תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה.

הוראות בינוי בבניה רוויה חדשה, מרקמית, רבי קומות ומגדלים:

- בדירות גן לא תותר בריכה מכל סוג או אמבטיית זרמים בסוגריים ג'קוזי, למעט מקרים של אמבטיית זרמים בגודל מקסימלי של 90X150X150 ס"מ – מתחת לגגון מרפסת מעל.
- בריכה במרפסות: התוכנית אוסרת על הצבת בריכות עיליות מכל גודל או סוג (בריכות עמודים, קשיחות, מתנפחות, בריכות פעילות), בכל מרפסת בבנייה רוויה, מרקמית או מגדלים (הכוונה למרפסת תלויה, מרפסת שמש, זיזית/גזוזטרה וכו').
- בריכה במרפסת גג: הבריכה תמוקם במרפסת גג פרטית, או באזור משותף לכלל הדיירים, המיועד לכך בתכנית התקפה.
- חדר המכונות לא יוצמד לדירות גובלות.

תכנון הנדסי:

בכל בקשה של הצבת בריכה בבנייה רוויה חדשה על גג הבניין, יש להציג חישובים סטטיים וייעוץ קונסטרוקטור, תוך התייחסות אל: עומס קבוע (מים, הבטון עצמו, הברזל, הריצוף וכו') לצד עומס משתנה (הכולל את האנשים, הציוד, הריהוט וכו').

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

היתר 20200120 אושר ע"י ועדת משנה בישיבתה מס' 20200012 ביום 17.08.2020[3]

הקמת שני בניני מגורים בני 30 קומות, 122 יח"ד כל אחד סה"כ 244 יח"ד מעל 3 מפלסי מרתפי חניה ובהם 244 חניות.

בכל בניין קומת קרקע, מבואת כניסה, חדרי אשפה, מחסנים

קומה 1- , חללי עבודה ומחסנים דירתיים

קומות 2-19 חמש דירות בכל קומה

קומות 20-25 ארבע דירות טיפוסיות בכל קומה

קומות 26-27 שלוש דירות בכל קומה

קומה 28 שתי דירות גג (בדירת גג מבוקשת בריכת שחיה בקומה 30).

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות בישיבת משנה מס' 20220015 מיום 05/09/2022:

- הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.
- הקמת מחסנים בקומות הטיפוסיות הנמוכות.
- הגבהת קומת הפנטהאוז מ-3.5 מ' המותר על פי תב"ע לעד 4.5 מ' נטו.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר 20250160 (הבקשה הנדונה, שינויים להיתר 20200120)

מבוקשים השינויים הבאים:

א. שינויים בקומת הגג :

1. תוספת 2 בריכות שחיה בנוסף ל 2 בריכות שחיה הקיימות בהיתר 20200120, סה"כ 4 בריכות ב 2 הבניינים.
2. לצד כל בריכה מבוקשים חדר שירותים על גג המבנים ומטבחון חוץ.
3. מבוקשת הארכת הבריכות הקיימות מ 9.0 מ' אורך ל 12.20 מ'.
4. בקומת הגג מבוקשת הגבהת מעקה בנוי בין הגג הפרטי לגג הטכני מגובה 95.50 לגובה 96.90מ' והגבהת פני הבטון בקומת הגג הטכני מגובה 94.40 פני בטון לגובה 94.80 פני בטון.

ב. שינויים קונסטרוקטיביים:

1. עיבוי קורות בגג מפלס מרתף -1
2. תוספת קורה בגג מפלס קומה 1.
3. תוספת עמוד באזור המעבים.
4. שינויים במיקום עמודים בקומת הקרקע ועד קומה 1.
5. בקומה 1 שינויים בקירות היורדים של הממ"דים.
6. בקומה 3 תוספת עמוד באזור גג הבטון.

[3] תאריך נתינת ההיתר 14.02.2023.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. בקומות 3-8 תוספת עמוד באזור המבואה הקומתית בדרום המבנה.
8. תוספת עמודים בקומות 26-27

ג. <u>שינויים חיצוניים</u>:

1. הקטנת שטחי המרפסות במפלסים 20 – 28.
2. הגבהת שיא הגג בעקבות תוספת מעקה בטיחות לגובה 101.5 מ' במקום גובה 100.4 מ'.
3. שינוי במבנה גג הבטון שמעל קומה 1.
4. שינויים בגמר כל החזיתות בקומת קרקע ובקומה 1 : טיח לבן במקום אבן לבנה.

ד. <u>שינויים פנימיים</u>:

1. מרתף 2- שינוי פנימי הפיכת מעקה לקיר 10.
2. מרתף 1- שינוי במיקום פיר איוורור חדר משאבות בצד המערבי של המרתף, תוספת 3 מדרגות ליד חדר כבלים ח"חי.
3. קומת קרקע – שינוי בסידור מתקני האופנים בחדר העגלות.
4. שינויים פנימיים בקומות : קרקע עד קומה 19 (ללא קומה 2)
5. שינויים פנימיים בקומה 28 - שינויים פנימיים

ה. <u>שינויים בחזיתות</u>:

1. בקומת הקרקע הוספת מסתור מעבים בחזית הדרומית.
2. בקומת הקרקע - שינויים בגודל פתחים בחזית המערבית של מבנה 1 . פריצת דלת במפלס הכניסה באזור חדר המאייד.
3. בקומה 1 בחזית הצפונית שינוי בגודל הפתחים

ו. <u>שינויים בפיתוח</u>:

1. שינוי במיקום צובר הגז מהפינה הדרום מזרחית לפינה הצפון מערבית.
2. שינויים בפיתוח באזור הכניסה להולכי הרגל.
3. בפתחי האיורור המרתף מבחינת שיפוע הגג.

ועדת המשנה בישיבתה מס' 20250014 מיום 09/12/2025 החליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת תנאים.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 405-1026376	13.02.2023	322,520 ₪	לא חלה השבחה (לחילופין 84,128 ₪)

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

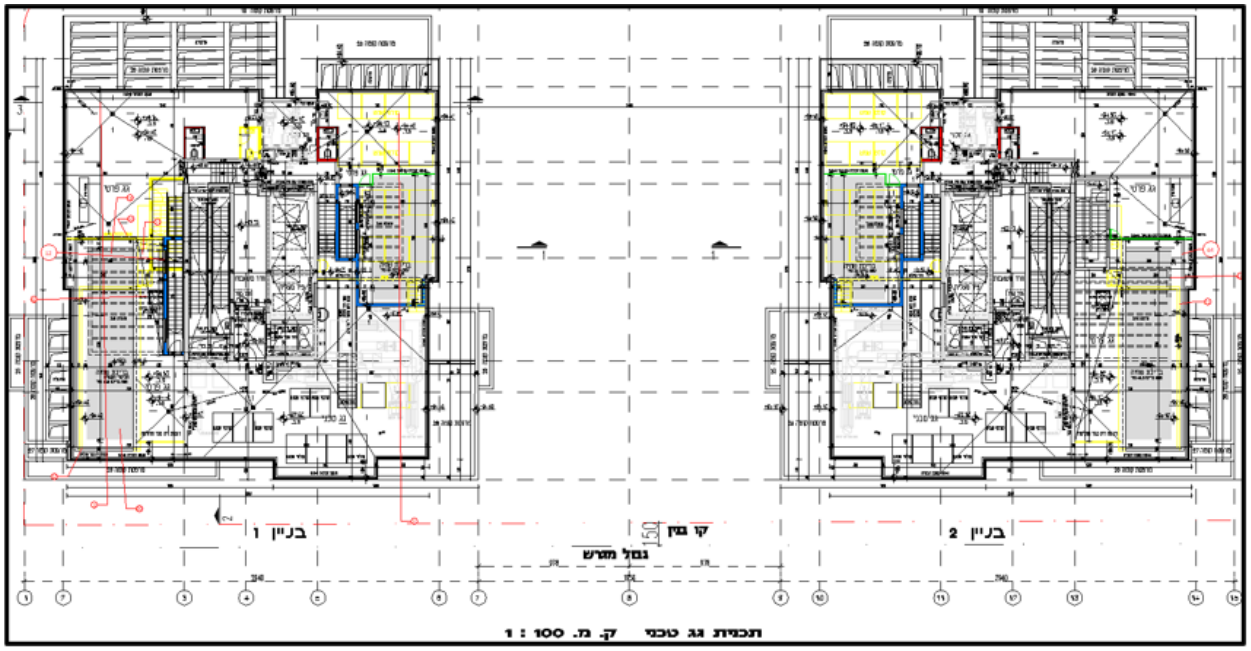
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 01.03.2026:

מהות ההשבחה

- בהתאם לסע' 1 א' לתוספת השלישית ההשבחה הינה עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". ההשבחה בשווי הנכס נובעת מ:
- אישור תכנית בנין עיר מס' 405-1026376 המאפשרת הקמת בריכות שחיה בבניין מגורים על חשבון שטח המרפסות.



- בעת חישוב ההשבחה ניתנה תשומת לב מיוחדת למחירי המכירה של הדירות בפרויקט כפי שמוצגים בסקר המחירים להלן וכן לעלויות חיזוק המבנה הנדרשות לצורך התקנת בריכת השחיה.
- הובאו בחשבון עלויות חיזוק המבנה לצורך הגדלת העומס השימושי ביחס לבניה של מרפסת גג בלבד, לרבות עלויות הקמת בריכות השחיה עצמן.
- הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים אשר קבעו השבחה להתקנת בריכות שחיה במבנים דוגמת הנכס הנשום, ומקדם ההשבחה נטו אשר נקבע לטובת העניין.
- הובא בחשבון כי בריכת השחיה ממוקמת במפלס שמעל מפלס הדירה עניין אשר מונע הפסד מרפסת במפלס הדירה אך מקטין את השימושיות בבריכה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נתוני שווי

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים במגרש עצמו, באדום מסומנת עסקת מכירת פנטהאוז עם בריכת שחיה:

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
16/02/2023	₪ 3,630,000	1	2026	124	5	₪ 29,274
07/05/2024	₪ 3,749,000	1	2026	124	5	₪ 30,234
25/05/2025	₪ 4,170,000	1	2026	124	5	₪ 33,629
26/12/2023	₪ 4,550,000	1	2028	135	5	₪ 33,704
20/08/2024	₪ 4,300,000	1	2026	135	5	₪ 31,852
27/12/2024	₪ 4,415,000	1	2026	135	5	₪ 32,704
14/02/2025	₪ 4,660,000	1	2026	135	5	₪ 34,519
16/10/2024	₪ 4,550,000	1	2026	135	5	₪ 33,704
20/07/2023	₪ 5,030,000	1	2026	157	6	₪ 32,038
05/12/2024	₪ 5,220,000	1	2026	157	6	₪ 33,248
05/10/2025	₪ 5,450,000	1	2026	157	6	₪ 34,713
30/09/2024	₪ 5,200,000	1	2026	157	6	₪ 33,121
29/09/2024	₪ 6,250,000	1	2026	185	6	₪ 33,784
17/03/2025	₪ 6,350,000	1	2026	185	6	₪ 34,324
27/03/2023	₪ 11,000,000	1	2026	221	6	₪ 49,774

בהתאם לסקר מחירים כמוצג לעיל, הכולל רק עסקאות בדירות מעל 120 מ"ר נראה כי מתקבלת השבחה ניכרת בדירת הפנטהאוז.

תחשיב ההשבחה

שטח בריכות כולל במ"ר	146.6	
X		
שווי למ"ר מבונה בקומה 30	₪ 22,000	
X		
מקדם השבחה נטו לבריכה	0.1	
השבחה שיקלית	₪ 322,520	

השומה

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל הנני שם ליום 13.2.2023 את ההשבחה שנוצרה בגין התרת הקמת בריכות שחיה בסך של 322,520 ₪.

היטל ההשבחה המהווה 50% מההשבחה הינו בסך של 161,260 ₪.

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה וריבית כחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 18.05.2026:

עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

בחוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- החלקה הנדונה, הינה חלקה ביעוד מגורים, הממוקמת במתחם תקומה בעיר כפר סבא.
- היטל ההשבחה הנדון נערך בגין מימוש בדרך של היתר בנייה, עפ"י בקשה להיתר מס' 20250160, אשר אושרה ע"י ועדת המשנה בישיבתה מיום 19.12.2025, וכמפורט בסעיף 8 לחוות דעתי.
- מטרת ההיתר - היתר שינויים לתוספת 2 בריכות שחיה נוספות בדירות הפנטהאוז שלגביהן לא הוגשה בקשה להקמת בריכה בהיתר 20200120.
- בנוסף, מבוקשת הגדלת הבריכות שאושרו בהיתר קודם.
- ההשבחה עפ"י שומת הועדה, הינה כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	מהות ההשבחה	סכום ההשבחה
405-1026376	13/02/2023	הקמת בריכות שחיה בבניני מגורים	322,520 ₪

- במתחם התכנית נערכו בעבר שומות היטלי השבחה, כדלקמן:

תאריך השומה	מהות ההשבחה	המימוש	הליך ההשגה	השמאי המכריע
24/03/2022	אישור תכניות: - כס/1/1/גג - כס/1/1/דג - כס/447 - כס/1/447 - כס/מק/1/447/א	בדרך של העברת זכויות	ועדת ערר ושומה מייעצת	אוולין דודזון שמאמה
29/09/2022	הקלות	בקשה להיתר	שמאי מכריע	ארז כהן

הערה:

- מיותר לציין כי בהיתר הבנייה המקורי לבניינים הנדונים (היתר מס' 20200120), אשר הופק בתאריך 23/06/2020, היו מתוכננות כאמור בריכות שחיה בשטח של 54 מ"ר, אך לא הוצא כל חיוב בהיטל השבחה בגינן במסגרת היטל ההשבחה שנערך לפרויקט.
- כמו כן, לאחר מכן אף נערכה שומת השבחה נוספת מיום 27/2/2022 עבור הקלות, וגם במועד זה לא נערכה שומת השבחה בגין בריכות השחיה אשר בהיתר הבנייה המקורי.

- בחוות דעתי, ההשבחה, ככל וחלה, נבחנה בהתאם לתכנון המוצע על פי תכנית הבקשה להיתר.

השגות על שומת הועדה

כאמור, אני סבור כי ראשית לא קיימת כלל השבחה בגין תכנית ההסדרה לבריכות שחיה כמפורט בהרחבה לעיל, אך ככל ולא תקבל עמדתי אני סבור כי שגה שמאי הועדה מהטעמים הבאים:

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>החלת תכנית 405-1026376 על הנכס</u>

תכנית מס' 405-1026376 - *"בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים (ג'קוזי) בעיר כפר סבא" (התכנית הנדונה),* **<u>מהווה תכנית הסדרה</u>**, אשר מקור זכויותיה נובע מהוראות חוק התכנון והבנייה.

<u>לחיזוק טענתי, בדברי ההסבר של התכנית נכתב:</u>

"תכנית זו באה <u>להסדיר</u> ולקבוע הוראות, תנאים ושימושים להצבת בריכות שחיה פרטיות ואמבטיות זרמים בעיר כפר סבא".

התכנית אינה יוצרת זכויות חדשות, אלא מסדירה, מגדירה ומבהירה שימושים שהיו מותרים גם קודם לכן ולכן אינה משנה את המצב התכנוני המצב הקודם.

<u>כמו כן בתכנית קיימת הוראה מפורשת הקובעת:</u>

"אין בתכנית להגביל בנית בריכות שחיה שאינן מוגדרות בתכנית זו ביעודי קרקע אחרים ושמותר להם לבנות בריכה לפי חוק התכנון והבנייה".

לפיכך, בניית בריכות היו מותרות קודם לאישור התכנית הנדונה, מכח חוק התכנון והבנייה, והראיה לכך היא כי בהיתר הבנייה המקורי לא נערכה שומת השבחה בגין הבריכות.

יתרה מכך, בהתאם להגדרות התכנית "בניין בבנייה רוויה חדשה" הינו בניין משותף בן 2 קומות ומעלה ובו יש לפחות 4 יחידות דיור וגרם מדרגות פנימי המקשר ביניהם, **<u>והיתר הבנייה ניתן לאחר אישור תכנית זו.</u>**

אני סבור כי במקרה הנ"ל התכנית כלל אינה חלה על המגרש נשוא חוות הדעת, שכן ההחלטה לאשר את היתר הבנייה ניתנה לראשונה בדיון מיום 17/08/2020 ולאחר מכן כללה שינויים מיום 05/09/2022.

תכנית 405-1026376 נקלטה לתנאי סף ביום 01/08/2022 בעוד שהדיון שבו אושרה הבקשה להיתר מס' 20200120 שכללה בריכות שחיה לדירות הגג התקיים כבר ב-17/08/2020. קרי, כשנתיים לפני קליטת תנאי הסף של התכנית הנדונה.

יצוין כי גם בתכנית הבקשה להיתר לא מצויינת תכנית מס' 405-1026376 כתכנית החלה על הנכס.

לעניין השבחה מתכניות הסדרה לבריכות שחיה, ועדות הערר קבעו בשורה ארוכה של החלטות כי בריכת שחיה פרטית היא חלק אינטגרלי משטחי המגורים, ולפיכך אינה טעונה הוראה מפורשת בתב"ע לצורך בנייתן.
לעניין זה נפנה לערר רג/5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-גן:

" אין בהכרח צורך שתכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחיה פרטית כדי להוציא היתר בנייה להקמתה בייעוד של מגורים... "

בנוסף אפנה לערר תא/85171/17 הועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' מיכל הורבית ואח':

" השמאי המכריע קבע כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישורה של תכנית 2754. קביעתו התבססה הן על העובדה שניתן היה להקים בריכות שחיה גם במצב הקודם, והן על העובדה שלא היה ניצול לתכנית החדשה..."

" ... לא זו אף זו שאין להתערב במסקנה לפיה התכנית לא השביחה את הנכס משום שניתן היה להקים בריכות שחיה במצב הקודם... "

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכאן, המסקנה המתבקשת הינה שאם הוועדה המקומית בכפר סבא נהגה לאשר היתרי בנייה לבריכות שחיה טרם אישור התכנית הנדונה כשימוש מותר מכח ייעוד המגורים, **וכפי שאושר כאמור בהיתר בנייה מס' 20200120**, הרי שברור לכל כי התכנית אינה שינתה דבר.
יצויין כי בריכות השחיה בהיתר בנייה מס' 20200120 **לא אושרו בדרך של הקלה, או בכל דרך חריגה אחרת ולא נגבה בגינן היטל השבחה בשומות מכריעות קודמות שנערכו בנכס.**

לסיכום, אם בריכות השחיה היו מותרות לפני אישור התכנית הנדונה, הרי שככל והייתה השבחה, מקורה אינו נובע מתכנית הנדונה, **אלא בזכות שממילא הייתה קיימת**, וניתן לראות כי בריכות השחיה הנוספות והרחבת הבריכות הקיימות אושרו כמהשך ישיר לאישור הבריכות מהיתר קודם מכח חוק התו"ב ולא מתכנית ההסדרה של בריכות השחיה.

שטח חיוב בריכות השחיה

- שמאי הועדה הביא בחשבון שטח בריכות שחיה בהיקף של 146.4 מ"ר.

מבחינת תשריט היתר הבנייה שטחי הבריכות מסתכמים **לכ-130 מ"ר**.
להלן שטחי הבריכות עפ"י מדידה שערכתי על גבי תשריט הבקשה להיתר:

מס' דירה	בניין	שטח בריכה במ"ר
121	1	28.64
122	1	36.6
121	2	28.64
122	2	36.6
סה"כ שטחי בריכות		130.48

מידות הבריכות:
דירות מס' 122 - אורך הבריכה 12.2 מ' X רוחב הבריכה 3 מ' = 36.6 מ"ר.
דירות מס' 121 - אורך הבריכה הכולל הינו 8 מ' מתוכו 6.40 ברוחב של 3.75 מ' והיתר ברוחב של 2.90 מ'.
לפיכך, שטח הבריכות הינו: 6.40 X 3.75 + 1.60 X 2.90 = 28.64 מ"ר.

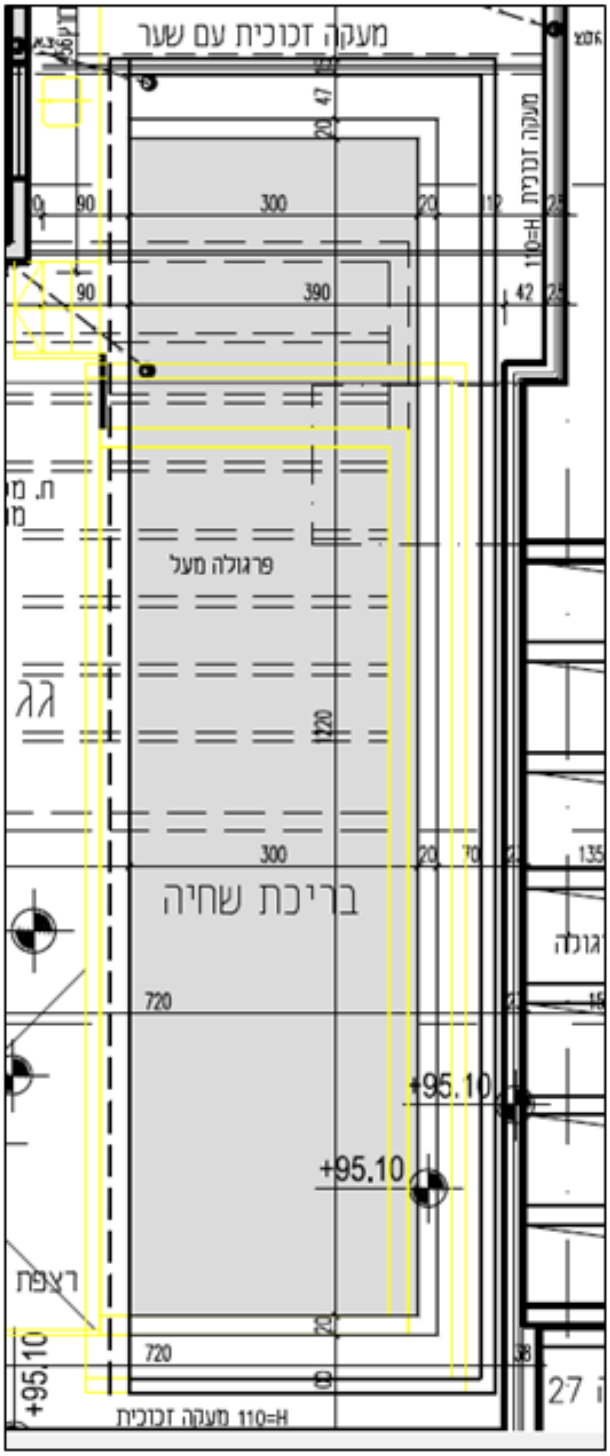
- שמאי הועדה אינו מקזז את שטחי הבריכות שאושרו בהיתר 20200120 ומביא בחשבון את כל שטחי הבריכות הקיימות בבניינים.

כמפורט בפרק הרישוי, ניתן לראות כי בהיתר בנייה מס' 20200120 אושרו בריכות שחיה בשטח של 54 מ"ר.
ככל וקיימת השבחה **יש להביא בחשבון תוספת שטח של 76.48 מ"ר בלבד, ולא את מלוא שטחי הבריכות, שהיו מותרות ומאושרות עפ"י היתר בנייה כבר במצב הקודם.**

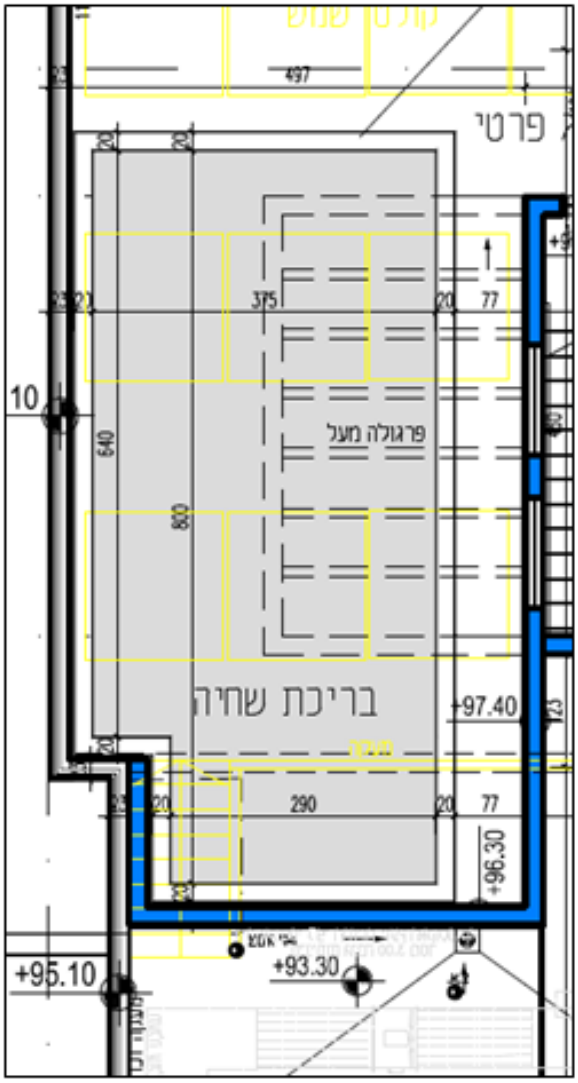
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן מקטע מתשריט הבקשה להיתר:

בריכות השחיה לדירות מס' 122



בריכות השחיה לדירות מס' 121



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי הועדה קבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 22,000 ₪, הנגזר ככל הנראה מחילוץ שערך מעסקת המכר בנכס הנדון, לפי שווי בנוי של 49,774 ₪ לכאורה.

ניתן לראות מנתוני ההשוואה שהציג שמאי הועדה כי השווי למ"ר בנוי ממנו חילץ שמאי הועדה את השווי המבונה, גבוה בכ- 45%-65% מיתר נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה.

לדעתי, פער זה נובע בין היתר מטעויות חישוביות שבוצעו בעת החילוץ בשומת הועדה, כמפורט להלן:

- ראשית, על אף שהעסקה דווחה על סכום של 11,000,000 ₪, בהתאם למפרט המכר בהסכם ולנספח שינויי דיירים, לרוכשים ניתן תקציב של 800,000 ₪ + מע"מ (936,000 ₪ ליום אישור החוזה), שאותם יש לנכות מסכום הרכישה.

<u>להלן תמצית מההערות נספח למפרט ונספח לשינויי דיירים כפי שמופיע בחוזה המכר:</u>

- לרשות הרוכשים עומד תקציב של 800,000 ₪ + מע"מ (936,000 ₪). התקציב ישרת את הרוכש לכל רכישת מוצר/ קבלת שירות/ קבלת ייעוץ/ הזמנה מספסקים או כל דבר אחר העולה על רוחו. הרוכש ימסור לחברה חשבונית לתשלום והיא תשלם אותו בהתאם לתנאי התשלום שהרוכשים יסגרו עם אותו ספק/ חנות/ יועץ ולא יאוחר משוטף+0. לא תהיה הגבלה מכל סוג שהוא בסוג הרכישות.
- התקציב לא גורע מזכות הרוכשים לקבל זיכוי על כל מוצר או עבודה שאינם מעוניינים בו במסגרת המפרט הטכני והמגיע לרוכשים בהתאם לנספח שינויי דיירים.
- מטבח חוץ, המוכרת תספק את כל ההכנות למטבח חוץ בקומת הבריכה.

- שנית, שמאי הועדה לא הביא בחשבון את מרפסות הגג והבריכה הקיימת בדירה בעת חילוץ שווי מ"ר מבונה.

<u>לפיכך, מניתוח מתוקן של העסקה, מתקבל שווי בנוי למ"ר כדלקמן:</u>

מחיר מכירה			**10,064,000 ₪**
בנוי	221	1	221
בריכה	46	0.45	20.7
מרפסת גג	148	0.35	51.8
סה"כ אקו'			293.5
שווי למ"ר			**34,290 ₪**

ניתן לראות כי השווי שמתקבל הינו בהלימה ליתר העסקאות אותן הציג שמאי הועדה בחוות דעתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>

כאמור, שמאי הועדה קבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 22,000 ₪, אך לא הוצג תחשיב התומך בקביעה זו.
מעבר לנתון הבסיס - שווי מ"ר בנוי, אשר עליו אני חלוק עם שמאי הועדה, כפי שמוסבר לעיל, אני סבור שבעת חילוץ שווי מ"ר מבונה, יש להביא בחשבון עלות בנייה, תוספת שטחי שרות המועמסים על שטחי הפלדלת, שטחי מרתפים, מרפסות, מחסנים, ועלויות עקיפות בהיקף של כ- 25%-30% מעלות בנייה ישירה.
נוסף על כך, חשוב להבהיר כי עלות הקמת פנטהאוז מפואר הכולל בריכת שחיה גבוהה משמעותית מעלות הקמת דירה טיפוסית רגילה.

<u>להלן הכרעות שניתנו בסביבת הנכס לעניין שווי מ"ר מבונה בסביבת המועד הקובע:</u>

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
יעקב פז	ירושלים 6	6441/179	27/12/2023	10,500 ₪
גיא צדיק	בן גוריון 37	6441/161	22/06/2022	11,000 ₪
רינת וויס רביב	תל חי 17	6439/148	21/09/2022	10,900 ₪
שלומי יפה	הגר"א 4	6426/170	23/03/2022	11,000 ₪

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה ראוי וסביר **<u>נע בגבולות של 11,000 ₪ לכל היותר.</u>**

<u>תחשיבים</u>

כאמור בחוות דעתי, **<u>אני סבור כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור בקשה להיתר מס' 20250160</u>**,
אך ככל ועמדתי תדחה, אבקש להציג אומדן השבחה חלופי, כדלקמן:

מצב קודם			
תאור	שטח לחיוב	מקדם	סה"כ
בריכות שחיה	54	0.1	5.4
מצב חדש			
תאור	שטח לחיוב	מקדם	סה"כ
בריכות שחיה	130.48	0.1	13.05
ההשבחה			
השבחה במ"ר אקוי			7.65
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
ההשבחה			**84,128 ₪**
היטל השבחה	**50%**		**42,064 ₪**

<u>השומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את ההשבחה הנטענת בגין תכנית מס' 405-1026376 במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20250160, במגרש 14 עפ"י תב"ע כס/1/447, <u>הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון</u>, כמפורט בחוות דעתי.

<u>לחילופין, ככל ועמדתי תדחה, ההשבחה כמפורט בסעיף 10 לעיל הינה כדלקמן:</u>

- **ההשבחה: 84,128 ₪**
- **היטל ההשבחה (50%): 42,064 ₪**. המועד הקובע: 13/2/2023.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה, מיום 24.05.2026:

1. תכנית "מסדירה"

שמאי המבקש טוען כי אין לגבות היטל השבחה לתכנית אשר רק מסדירה את האפשרות להקמת בריכות שחיה. – בכל הכבוד להחלטות ועדת הערר, כבר לפי יותר מ – 25 שנה התקבלה החלטת בית משפט ברעננה בנושא. פסק הדין נוימרק עתמ 1048-00 (מצ"ב) – קבע כי לא ניתן לתת היתר בניה לבריכה בלי תב"ע!

כך נולדה תב"ע רע/מק/400/1 ברעננה וכמובן שהעניין רלוונטי גם למקרה הנדון.

עוד מגדיל שמאי המבקשת וטוען כי התב"ע לבריכות שחיה כלל אינה חלה על הנכס הנדון וזאת בניגוד לדף מידע (מצ"ב) ובניגוד גמור לפרוטוקול אישור הבקשה להיתר כפי שנדונה בועדת המשנה המקומית (מצ"ב).

כך שכלל טענות שמאי המבקשת בעניין זה דינן להדחות על הסף.

2. שטחי בריכת שחיה בגינן התקבל היתר בניה

שמאי המבקש טוען כי בגין חלק משטחי בריכות השחיה המבוקשות כבר התקבל היתר בניה.

כאמור בפסיקה מצ"ב לא ניתן היה לתת היתר בניה לבריכות שחיה ללא תב"ע - היתרי הבניה שהופקו הכוללים בריכות שחיה ניתנו לפיכך לכאורה בניגוד לדין.

ככל ושמאי המבקשת עומד על דעתו בעניין זה ואף אם חו"ח כבוד השמאי המכריע יעשה כן גם - הרי שיקום הצורך לבחון מדוע ולמה התקבלו היתרי בניה אלה כשהם כוללים בריכות שחיה על כל המשתמע מכך.

מכיוון שהיטל ההשבחה נועד לחלוק את התעשרות המבקשת עם כלל הציבור כתוצאה מהשבחת הנכס בשל פעולה תכנונית, בטוחני כי שמאי המבקשת אינו מבקש להתעשר על חשבון הציבור גם אם התקבל היתר בניה בשגגה מבלי לגבות היטל השבחה.

3. שטחי בריכות השחיה לחיוב

מבחינת הטענה להקטנת השטחים המבוקשים לבריכות השחיה מול מנהלת מחלקת רישוי בועדה המקומית הגב' שרית שיליאן עולה כי:

שטחי הבריכות בתכנית הבקשה להיתר העומדת לקבל היתר גדולים מאלה אשר חושבו בחוות דעתי והם 178.2 מ"ר כפי המופיע בעמודה השנייה משמאל של טבלת השטחים של הבקשה להיתר להלן:

גזוזטרה	בריכת שחיה	מרפסת גג	סה"כ הבנין %	סה"כ הבנין מ"ר (ג)	שטחי שירות סה"כ % משטח המגרש	סה"כ מ"ר	שטח מוצע	שטח קיים	בניה קיימת	שרות קיר ריפוי	אחסנה	טכני	מתקנים ומערכות טכניות	קירות ממ"ד	ממ"ד	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת (ב)	הקומה ומפלס בבנין **	השימושים העיקריים סה"כ % משטח המגרש	סה"כ מ"ר	סה"כ שטח קיים	ממ"ד+ שימוש מוצע	קוד קיים	מרפסת עיקרי שימוש מוצע	קוד קיים	מגורים שימוש מוצע	קוד קיים (א)
			98.50	3661.17	98.50	3661.17		3661.17		67.36	131.87		24.64			3259.94	177.36		מרתף 3									
			96.01	3565.83	96.01	3565.83	-2.50	3568.33		67.36	99.70					3269.87	128.90		מרתף 2									
			92.65	3441.14	92.65	3441.14	-2.50	3443.64		36.60	80.39		16.57			3178.60	128.78		מרתף 1									
			32.40	1203.46	28.96	1077.45	0.87	1076.58			136.27		497.92				410.18	29.48	קומת קרקע	3.44	127.90	127.90						127.90
			1.47	54.78	1.47	54.78		54.78					54.78						מפלס ביניים									
			26.08	968.54	18.50	687.04	-5.08	692.12			308.74		23.80				353.00		ראשונה	7.58	281.50	281.50						281.50
131.32			31.79	1180.82	8.77	325.80		325.80						37.24	90.00		192.34		שניה	23.02	855.02	855.02		2.00		49.66		803.36
119.84			30.45	1131.08	8.77	325.74		325.74						37.24	90.00		192.34		שלישית	21.68	805.34	805.34		2.00				803.34
119.96			30.46	1131.10	9.84	365.44		365.44			17.46			37.24	90.00		214.58		רביעית	20.62	765.66	765.66		2.00				763.66
119.96			30.46	1131.10	9.84	365.44		365.44			17.46			37.24	90.00		214.58		חמישית	20.62	765.66	765.66		2.00				763.66
119.96			30.46	1131.10	9.84	365.44		365.44			17.46			37.24	90.00		214.58		שישית	20.62	765.66	765.66		2.00				763.66
119.96			30.46	1131.10	9.84	365.44		365.44			17.46			37.24	90.00		214.58		שביעית	20.62	765.66	765.66		2.00				763.66
119.96			30.46	1131.10	9.84	365.44		365.44			17.46			37.24	90.00		214.58		שמינית	20.62	765.66	765.66		2.00				763.66
119.93			31.68	1176.51	9.45	351.02		351.02			14.14			37.80	90.00		204.66		תשיעית	22.23	825.49	825.49		2.00				823.49
120.85			33.66	1250.02	6.79	306.04		306.04			4.40			37.56	90.00		198.10		עשירית	24.88	924.10	924.10		2.00		3.96		918.22
134.75			33.41	1240.75	8.61	319.95		319.95						37.56	90.00		190.57		אחת-עשרה	24.79	920.80	920.80		2.00		5.92		912.88
143.54			34.91	1296.50	8.58	318.64		318.64						37.58	90.00		188.76		שתים-עשרה	26.33	977.86	977.86		2.00		60.18		915.68
134.14			33.85	1257.30	8.25	306.34		306.34						37.56	90.00		176.50		שלוש-עשרה	25.60	950.96	950.96		2.00		18.82		930.14
140.04			33.99	1262.28	8.51	316.08		316.08						37.56	90.00		185.84		ארבע-עשרה	25.48	946.20	946.20		2.00		24.68		919.52
140.04			33.99	1262.28	8.51	316.08		316.08						37.56	90.00		185.84		חמש-עשרה	25.48	946.20	946.20		2.00		24.68		919.52
140.04			34.00	1262.85	8.50	315.69		315.69						37.56	90.00		185.45		שש-עשרה	25.50	947.16	947.16		2.00		24.68		920.48
139.95			34.02	1263.45	8.49	315.36		315.36						37.56	90.00		185.12		שבע-עשרה	25.53	948.09	948.09		2.00		24.68		921.41
139.95			34.02	1263.45	8.49	315.36		315.36						37.56	90.00		185.12		שמונה-עשרה	25.53	948.09	948.09		2.00		24.68		921.41
140.50			34.19	1269.98	8.49	315.36		315.36						37.56	90.00		185.12		תשע-עשרה	25.71	954.62	954.62		2.00		31.04		921.58
116.82		18.44	34.60	1285.11	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים	26.71	991.89	992.43		1.68	-0.54	59.42		931.33
115.60			35.42	1315.48	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים ואחת	27.52	1022.26	1026.74		1.68	-4.48	94.28		930.78
115.60			35.42	1315.48	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים ושתיים	27.52	1022.26	1026.74		1.68	-4.48	94.28		930.78
115.60			35.42	1315.48	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים ושלוש	27.52	1022.26	1026.74		1.68	-4.48	94.28		930.78
115.60			35.42	1315.48	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים וארבע	27.52	1022.26	1026.74		1.68	-4.48	94.28		930.78
115.60			35.42	1315.48	7.89	293.22	1.9	293.22						29.70	72.00		189.62		עשרים וחמש	27.52	1022.26	1026.74		1.68	-4.48	94.28		930.78
90.84		95.24	33.59	1247.66	6.07	255.02	2.16	252.86						22.69	54.00		176.10		עשרים ושש	26.73	992.64	997.12		1.64	-4.47	95.24	-0.01	900.24
85.73			35.21	1307.84	6.87	255.02	2.16	252.86						22.68	54.00		176.18		עשרים ושבע	28.35	1052.82	1057.31		1.64	-4.45	155.44	-0.04	900.23
55.20		139.86	38.32	1800.22	6.02	223.62		223.62						15.30	36.00		176.32		עשרים ושמונה	26.30	976.60	983.46		1.56	-6.92	170.28	0.06	811.62
3.02	178.2	377.58	3.30	122.62	2.96	109.82	-0.04	109.86					75.80				34.02		טכני	0.34	12.80						12.80	
			5.18	192.24	5.18	192.24		192.24					192.24						גג									
2072.30	178.2 / 1231.66	631.12	1254.75	46600.98	572.81	21275.31	6.47	21268.84		171.32	863.89		885.83	912.96	2196.00	9708.41	6417.46	29.48	סה"כ המבנה	681.90	25325.67	25351.73		50.92	-26.06	1244.76	12.81	24056.05

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לשטחים אלה יש להתייחס ואין בילתם. אוסיף כי העניין אינו מאוד מהותי וככל והשטחים יוקטנו או יוגדלו ביחס להכרעתך – הרי שיבוצע תיקון של המימוש החלקי במעמד קבלת ההיתר.

כמובן שלשיטתנו יש להתייחס לכלל שטחי הבריכות המבוקשים בשים לב לאמור בסע' 2 לעיל.

4. **<u>ניכוי תקציבים משווי הרכישה</u>**

להבנתי את הסכם הרכישה הרי שהסכום של 936,000 ₪ ניתן כנגד זיכויים ברמות הגמר שתכנן הקבל לבצע ולכן אין להוריד אותם ממחיר הרכישה שכן אלה ישולמו ע"י הרוכש.

כלומר יש כאן מכירה של מעין מעטפת ועובדה כי מסמ"ק גם לא הפחיתו את שווי הרכישה בגין עניין זה.

5. **<u>שווי למ"ר מבונה</u>**

אין מחלוקת כי שווי הרכישה המבטא כ- 50,000 ₪ למ"ר (!) מגלם את המרפסות ואת בריכות השחיה.

חישוב השווי למ"ר מבונה בוצע על ידי לפי שיעור קומבינציה מופחת של 44% כאשר בכפר סבא מקובל לקיים עסקאות קומבינציה של 48%.

אם נקזז מע"מ – 18% (מתקבל 42,372 ₪)

ויזמות של - 18% (מתקבל 35,909 ₪)

הרי שעלות הבניה המיוחסת להקמת הפנטהאוז בהנתן שווי קרקע של 22,000 ₪ למ"ר הינה 13,909 ₪!

נתון זה גבוה משמעותית מעלות הבניה שחישב שמאי המבקשת.

שווי של 22,000 ₪ למ"ר רלוונטי לשני מצבי התכנון הכוללים מרפסות וניתן להשתמש בו כמגלם את שטחי המרפסות והבריכה לפי העניין.

יש לזכור כי מדובר בפנטהאוז יוקרתי בקומה 30 שהיא חריגה בעיר כפר סבא ואין שם בינוי קיים או מתוכנן הקרוב לכך, מכאן שהשווי למ"ר מבונה קרקע לא יכול להיות דומה לשווי שבו דנו שמאים מכריעים בפרויקטים אחרים בכפר סבא בקומות נמוכות.

<u>מחיר המכירה משקף שווי של צפון תל אביב ובהתאם השווי למ"ר מבונה צריך להיות דומה גם כן.</u>

6. **<u>סיכום</u>**

- **כפי שניתן לראות בתחשיב שמאי המבקשת בעמוד 21 לחוות דעתו – אין מחלוקת כי מקדם ההשבחה הראוי לבריכת שחיה הינו 0.1 ביחס למרפסת במצב הקודם ואולי אף יותר אם מביאים בחשבון את שוליות המרפסת שאובדת לטובת בריכות השחיה.**
- **למעשה המחלוקת היחידה שבפנייך היא ביחס לשווי למ"ר מבונה בפנטהאוז שנמכר לפי 50,000 ₪ למ"ר.**

  האם שווי של 50,000 ₪ למ"ר מייצר שווי למ"ר מבונה של 11,000 ₪ כפי שטוען שמאי המבקשת או לפי 22,000 ₪ כי שנטען בשומתי.
- **אין בכוונת העירייה לגבות היטל השבחה על שטחים שהמבקשת אינה בונה ולכן המחלוקת ביחס לשטחי הבניה אינה משמעותית כאמור.**

כאן המקום להדגיש כי שומת הועדה המקומית נערכה לקולא כאשר היא מתעלמת מהיות הפרויקט בשלבי בניה סופיים. לו היתה נערכת השומה למקרקעין ולא לקרקע הרי שהייתה מתקבל השבחה גדולה הרבה יותר.

ותודה על תשומת הלב לעניין הזה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 03.06.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 24.04.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' ענב יזום – התקומה, ח.פ. 540246048

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מגרש עליו נבנים שני מגדלי מגורים בני 30 קומות הנמצאים בשלבי בניה סופיים.

מגרש 14 מהווה את השלב הראשון של תכנית בינוי פינוי למתחם התקומה.

גוש: 6435 חלקה: 280 שטח רשום: 10,527 מ"ר

מגרש מס': 14 לפי תב"ע כס/מק/447/1/א' שטח מגרש: 3,714 מ"ר (עפ"י תכנית ההגשה)

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית 405-1026376	13.02.2023	322,520 ₪	0 ₪ לחילופין 48,128 ₪

גורם מימוש הזכויות: בקשה להיתר בניה מס' 20250160.

בתכנית בקשה להיתר בניה מס' בקשה 20250160 מבוקשים בין היתר השינויים הבאים:

שינויים בקומת הגג:

1. תוספת 2 בריכות שחיה בנוסף ל 2 בריכות שחיה הקיימות בהיתר 20200120, סה"כ 4 בריכות ב- 2 הבניינים.
2. לצד כל בריכה מבוקשים חדר שירותים על גג המבנים ומטבחון חוץ.
3. מבוקשת הארכת הבריכות הקיימות מ 9.0 מ' אורך ל 12.20 מ'.
4. בקומת הגג מבוקשת הגבהת מעקה בנוי בין הגג הפרטי לגג הטכני מגובה 95.50 לגובה 96.90מ' והגבהת פני הבטון בקומת הגג הטכני מגובה 94.40 פני בטון לגובה 94.80 פני בטון.

בבנין 2 - לפי תכנית ההגשה מוצעות שתי בריכות שחיה בשטח של 40.3 מ"ר לדירה המזרחית + 33 מ"ר לדירה המערבית.

בבנין 1 - לפי תכנית ההגשה מוצעות שתי בריכות שחיה בשטח של 40.3 מ"ר לדירה המערבית + 33 מ"ר לדירה המזרחית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהות השבחה, לגישת שמאי המשיבה</u>

אישור תכנית בנין עיר מס' 405-1026376 המאפשרת הקמת בריכות שחיה בבנין מגורים על חשבון שטח המרפסות.

שטח בריכה 146.6 מ"ר x 22,000 ₪ / מ"ר מבונה אקוו' בקומה 30 x מקדם השבחה 0.1 = 322,520 ₪.

<u>הסכמות ומחלוקות הצדדים באומדן השבחה</u>

<u>מקדם השבחה</u>: הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם השבחה לבריכת שחיה שהינו 0.1.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>: הצדדים חלוקים, שמאי המשיבה 22,000 ₪ מ"ר מבונה אקוו', שמאי המבקשת 11,000 ₪ מ"ר מבונה אקוו'.

<u>שטח מושבח</u>: הצדדים חלוקים, שמאי משיבה 146.6 מ"ר. (שטחי הבריכות בתכנית הבקשה להיתר העומדת לקבל היתר גדולים מאשר בחוות דעתי והם 178.2 מ"ר), שמאי מבקשת 7.65 מ"ר אקוו'.

<u>מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותי לסעיף 1, למכתב תגובת המשיבה – *"תכנית מסדירה"* + התייחסותי לסעיף 3, למכתב תגובת המשיבה – *"שטחי בריכות השחיה לחיוב"* + סוגיית עצם החיוב</u>

כרונולוגית, התקבלו היתרי בניה לבניינם שבהם ישנם את הבריכות המקוריות, בגין בקשה להיתר הונפק חיוב בהיטל השבחה [אני לא טיפלתי בו] לכל הבינוי בבקשה להיתר המקורי שכלל גם 2 בריכות שנכללו בבקשה להיתר אך לא חויב בגינן היטל השבחה מאחר ולא היה נהוג ומקובל לגבות היטל השבחה על בריכות שחיה בעיר כפר סבא.

למען הסדר הטוב, גם בשנת 2022 יצא היטל השבחה נוסף להקלות וחלקן על הדירות הפנטהאוז על הגבהה וגם בהם לא חויב היטל השבחה על אותם בריכות בהיתר המקורי מאותה סיבה.

לימים, בשנת 2023 אושרה תכנית ברכות שכל מטרתה היה להסדיר את המותר. לא יצרה יש מאין.

ועל כך הסתמך היזם בבקשה להיתר הנדונה.

זאת הסתמכות סבירה לחלוטין מאחר והיה מותר והתכנית רק הסדירה פורמלית. המשיבה ציין שלעגן זאת בחוק מכח תב"ע. מוכח שניתנו היתרי בניה גם לפני ולא חייבו בגינן היטל השבחה.

לכן, לדעתי אין שום סיבה והגיון כרגע לשנות כללים באמצע הליך בניה בהיתר שהתקבל בשנת 2020 ופתאום לגבוה היטל השבחה על הבריכות.

לא זו אף זאת, בטח לא לחייב על שטחים שכבר אושרו וחיובו אחריהם פעמיים היטל השבחה, לא ניתן להעניש את היזם על תכנית שאושרה 3 שנים אחרי.

השטחים המקוריים לא צריכים להיות מחושבים בהיטל השבחה אף השטח הקטן הנוסף.

אני מניח או לפחות חושב שאם היזם היה יודע זאת צפוי לשלם היטל השבחה על הבריכות היה חושב אם להגדיל את הבריכות וכו'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסותי לסעיף 2, למכתב תגובת המשיבה – *"שטחי בריכת שחיה בגינן התקבל היתר בניה"*</u>
סוכם במהלך הדיון המקצועי, להיצמד לשטח של 146 היות ובמידה ובעתיד יידרש התאמות הוועדה תבצע זאת.

<u>התייחסותי לסעיף 4, למכתב תגובת המשיבה – *"עיכוי תקציבים משווי הרכישה"* + התייחסותי לסעיף 5, למכתב תגובת המשיבה – *"שווי למ"ר מבונה"*</u>
השווי שנקבע בשומת הוועדה מנתח את העסקה המסוימת בדירה הנדונה. לא מתייחס ל – 3 דירות נוספות שטרם נמכרו ואנו לא יודעים מה יהיה מחירם הסופי. גם הניתוח לעסקת המכר, ישנם השגות לגבי החילוץ, וגם הרלוונטיות של העסקה לשווי מ"ר מבונה. העסקה מסוימת ולא בהכרח מעידה על שווי שוק וגם אם כן צריך לעשות את הניתוח בצורה נכונה, התיקונים, כדלהלן: צריך להביא את כל שטחי הדירה לפי מקדמי תועלת כפי שניתחתי בשומה הנגדית, ולא לחלק בשטח פלדת כפי שחברי ביצע. לא ניתן להתעלם שבהסכם מצוין שחלק מעסקה ישנו מרכיב של שובר לקניית מטלטלין [כל מוצר.....] בסך 800,000 ₪ שאותם אנו אמורים לנכות, היות והם לא חלק מהמקרקעין. אם בכל אופן רוצים להוסיף זאת לעסקה אז גם צריך לנכות בעלות הבניה [ב – 2 צידי המשוואה].
מדובר בדירה מיוחדת שנמכרה במחיר מיוחד עקב מרכיבים אחרים ולאו דווקא בגין הבריכה.
מרכיב עלויות שונה לחלוטין מיתר הדירות הסטנדרט בבניין.
דוגמאות יעביר את הפרש / דלתא בין עלות גימור ממוצעת בבניין לדירה סטנדרט לעומת דירת פנטהאוז.
אם מביאים לידי ביטוי את עלות הבניה המתאימה מתקבל השווי כפי שקבעתי [אין מחלוקת על השווי של הפנטהאוז אלה על יתרת מרכיב הקרקע].
<u>אינדיקציה לבדיקת סבירות שווי מ"ר קרקע מבונה</u> – שומה מכרעת של מר ארז כהן הנפיק אותה בשנת 2022 מועד קובע 2020, השומה נערכה למספר הקלות בניהם הגבהת התקרה בדירות הפנטהאוז הנדונות, ושם קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,100 ₪ מ"ר דרישת הוועדה הייתה 7,500 ₪ מ"ר מבונה. אומנם עברו 3 שנים בין המועדים הקובעים, אבל הקפיצה מ – 7,100 ₪ לשנת 2020 לא סביר לקפוץ ל 22,000 ₪ מ"ר מבונה בתוך 3 שנים.

<u>מר אסף רפאל לוי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
<u>התייחסותי לסעיף 1, לטיעוני שמאי המבקשת – *"תכנית מסדירה"* + התייחסותי לסעיף 3, לטיעוני שמאי המבקשת – "שטחי בריכות השחיה לחיוב"</u>
בתגובה לשומת המבקשת צירפתי פסקה של בית משפט מחוזי עמ"נ שעסק ב – 2 שכנים ברעננה שגם נהגה לתת היתרי בניה ללא תבע ייעודית לנושא ושם נקבע באופן מפורש שחייבים לעשות תב"ע בכדי להנפיק היתרי בניה לבריכות שחיה.
שמאי המבקשת לא הגיב לנושא זה וממלא ועדות הערר הם ערכאה נמוכה מבית משפט מחוזי ולכן כל נושא "ההסדרה" אינו קיים ומדובר הלכה למעשה בתב"ע חדשה המייצרת לראשונה זכויות בניה לבריכות. כל היתר שהתקבל בבריכת שחיה לפני אישורה של תכנית הבריכות ינואר 2023 הינו היתר בעייתי ואין להתחשב בו

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לצורך היטל השבחה. ככל והיו טענות נגד עצם החיוב הרי יש לכך את ועדת הערר וראוי כי נושא זה ידון שם בכלים משפטים נדרשים.

<u>התייחסותי לסעיף 2, לטיעוני שמאי המבקשת – " שטחי בריכת שחיה בגינן התקבל היתר בניה "</u>

סוכם במהלך הדיון המקצועי, להיצמד לשטח של 146 היות ובמידה ובעתיד יידרש התאמות הוועדה תבצע זאת.

בהתחשב באמור בסעיף 1 לעיל בפרוטוקול הרי שיש להתעלם משטחי בניה של בריכות שחיה אשר קיבלו היתר ולחייב על כל שטחי בריכות מבוקשות, כאילו הם מבוקשות לראשונה בבקשה הזאת.

<u>התייחסותי לסעיף ,4 לטיעוני שמאי המבקשת – "ניכוי תקציבים משווי הרכישה" + התייחסותי לסעיף 5, לטיעוני שמאי המבקשת – "שווי למ"ר מבונה"</u>

אני מסכים עם חברי, שאפשר לחשב לפי תורת התועלת של כל מרכיב ומרכיב ואפשר גם לומר שכל המרכיבים הללו מגולמים בשטח הפלדלת, 2 השיטות נכונות. אני בחרתי בדרך הקצרה יותר. וכמובן אני לא מתנגד לשיטת התועלת אולם צריך גם בניתוח העסקה וגם בהרכבה באותה הדרך .

ישנה הסכמה למקדם השבחה מעל מרפסת בסך 0.1.

ויש כמעט הסכמה לעלות הבניה בכדי לחשב שווי מ"ר מבונה [אני ביצעתי יותר יקר במעט מחברי, קיזזתי קרוב ל – 14,000 ₪ !].

אני מסכים ששווי מ"ר מבונה ממוצע בכפר סבא בפרויקטים של בניה מרקמית עד 9 קומות, הינו 11,000 ₪ אלה שכן מדובר בבניה חריגה. הקומה הכי גבוהה בכפר סבא כ – 20 קומות. יש פה שווי חריג שמבטא את הגובה החריג היזם מכנה אותו עינב פנורמה 360 מעלות.

מס שבח קיבלו את העסקה של 11 מיליון ₪ הם ראו בגמרים כחלק מהעסקה ולכן אין מה לקזז [כאילו קיבל זיכוי, כמו להחליף מטבח וכדומה].

לא יכול להיות שווי מ"ר בנוי כ – 50 אלף ₪ מ"ר ומרכיב הקרקע כ 11 אלף ₪ מ"ר מבונה מהווה כחמישית [20 אחוזים !].

<u>מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

חוקיות היתר – הלכנו רחוק מדי, ישנם עוד היתרים בעיר כפר סבא. לא חושב שיש סימן שאלה לחוקיות.

<u>שווי</u> – הפער הינו כמוצג בחוות דעתנו. שאם בוחנים תועלת מקבלים 34 אלף ₪ בנוי ומסתדר עם כפר סבא. 50 אלף ₪ מ"ר בנוי דומה לצפון תל אביב – יפו.

<u>החלטות ביניים</u>

שמאי המבקשת יעביר את הדלתא / הפרש עלות רמת הגימור בין דירת פנטהאוז לבין דירה סטנדרט בפרויקט הנדון וזאת עד למועד 05.06.2026.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. <u>הכרעה</u>

בעניינו בחינת השבחה הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 20250160, במסגרתה אושרו שינויים ביחס להיתר קודם 20200120 שניתן למגרש.
בין השינויים שאושרו, אלה בגינם הוציאה הועדה המקומית את שומת ההשבחה תחת ידה, תוספת 2 בריכות שחיה ל-2 בריכות השחיה שאושרו בהיתר 20200120. לצד כל בריכה חדר שירותים על המבנים ומטבחון חוץ. כמו כן, הארכת הבריכות הקיימות מ-9 מ׳ אורך ל-12.20 מ׳.

לעמדת שמאי המשיבה הקמת בריכות השחיה על גגות המגדלים הנבנים במגרש הם מכח תכנית 405-1026376 כאשר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר 4 בריכות השחיה הנבנות על גגות המגדלים (ב-4 דירות הפנטהאוז) הם בשטח כולל של 146.6 מ״ר (שתי בריכות בשטח 40.33 מ״ר ושתי בריכות בשטח 33 מ״ר). בגין שטח זה חייב בהיטל השבחה במקדם 0.1 לפי שווי מ״ר מבונה של 22,000 ₪. סך ההשבחה לשיטתו 322,520 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת, אין כלל עילה לחיוב בהיטל השבחה. לטענתו, מטרת התכנית היא **הסדרה** של זכויות בניה מכח תקנות התכנון והבניה. התכנית לא יצרה זכויות חדשות ״אין מאין״, אלא מסדירה מגדירה ומבהירה שימושים שהיו מותרים עוד קודם לאישור התכנית.
לראיה טוען כי במסגרת היתר הבניה להקמת המגדלים, התבקשו 2 בריכות שחיה בשטח 54 מ״ר (27 מ״ר כל אחת) ואלו אושרו במסגרת אישור ההיתר. בגין היתר זה לא נגבה היטל השבחה לבריכות. הבהיר כי היתר הבניה הקודם לרבות שתי בריכות השחיה, אושר כבר בשנת 2020 כאשר התכנית הנדונה נקלטה לתנאי סף רק כשנתיים מאוחר יותר. כך גם טוען, כי במסגרת הבקשה הנדונה להיתר, כלל לא מצוינת תכנית 405-1026376 כתכנית החלה על הנכס.
עוד ציין כי ביום 27.02.2022 נערכה שומה מכריעה למגרש הנדון ע״י השמאי המכריע מר ארז כהן, במסגרתה נדונה השבחה הנובעת מאישור הקלות (אחת מהן הגבהת קומת הפנטהאוז) וגם בה לא בוצע חיוב , בגין בריכות השחיה שאושרו בהיתר המקורי.
ככל שטענת הסף לכך שלא קיימת עילה לחיוב בהיטל השבחה במקרה זה לא תתקבל, הציג תחשיב חלופי בו טען שצריך לחייב בשטח שונה מזה שחייבה הועדה שכן שתי בריכות כבר אושרו בעת אישור ההיתר להקמת המגדלים. לטענתו שטח כל הבריכות המבוקשות ע״פ מדידה שערך 130.48 מ״ר כאשר 54 מ״ר מתוכן הן של 2 הבריכות שאושרו כבר בהיתר המקורי להקמת המגדלים. מכך טוען כי השטח לחיוב 76.48 מ״ר. עוד טוען לשווי מ״ר מבונה של 11,000 ₪, לעומת 22,000 ₪ בשומת המשיבה.
אשר למקדם ההשבחה הביא בחשבון מקדם 0.1 כבשומת המשיבה. לפיכך לטענתו ההשבחה 7.65 מ״ר אקו׳, ומסתכמת ב-84,128 ₪.

לטענת שמאי המשיבה במסמך תגובתו ומהדיון, לא ניתן לקבל היתר בניה לבריכות ללא מקור זכויות בתב״ע. הפנה בנושא זה לפס״ד עת״מ (ת״א) 1048/00 **נוימרק נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה**.
לעניין ההיתר המקורי לבריכות בעת אישור הקמת המגדלים, למעשה ללא תב״ע, טוען כי ככל הנראה מדובר בהיתר שניתן שלא כדין. לטענתו גם אם ההיתר ניתן בשגגה, הרי שמדובר בכספי ציבור ולא יכול להיות שהנישום יתעשר ע״ח הציבור ללא ששילם היטל השבחה. לפיכך, חייב בשומת ההשבחה הנדונה על כל הבריכות.
בהתייחס לשטח הבריכות טוען כי על אף שבשומתו חישב לפי 146.60 מ״ר הרי שלפי טבלת השטחים מדובר ב-178.20 מ״ר. לטענתו יש לחייב לפי השטחים שבטבלת השטחים אולם הדבר אינו מאוד מהותי שכן בהתאם

רח׳ יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א׳, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל׳ 02-6569085 | פקס׳ 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא״ל dadondavid@bezeqint.net

לשטחים שיובאו בחשבון בהכרעה, יבוצע תיקון של המימוש החלקי במעמד קבלת ההיתר. במעמד הדיון הסכימו הצדדים על בחינת ההשבחה לפי שטח של 146.60 מ"ר בהתאם לשטח שהובא בחשבון בשומת המשיבה. עוד התייחס שמאי המשיבה לעניין שווי מ"ר מבונה ולטיעוני שמאי המבקשת לעניין חילוץ השווי למ"ר מבונה לרבות תקציב זיכוי בסך 936,000 ₪ המצוין בהסכם המכר של הדירה, שניתן לרוכשים.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>מקור הזכויות</u>

טענת הסף של שמאי המבקשת הינה טענה משפטית שהמקום לבחון אותה אינו במסגרת ההליך בפני שמאי מכריע אלא בפני ועדת ערר.

משמעותה של טענת הסף הינה טענה לעניין **עצם החבות**, שכן לגישת שמאי המבקשת מקור הזכויות כלל אינו התכנית הנדונה, כי אם תקנות התכנון והבניה ואף יותר מכך כלשונו: "אני סבור כי במקרה הנ"ל התכנית כלל אינה חלה על המגרש נשוא חוות הדעת" (ראה עמוד 17 סעיף 9.1 בשומת המבקשת – ד.ד).

אשר על כן שעה שבחר מיוזמתו לגשת להליך בפני שמאי מכריע, הרי שבכך צימצם את המחלוקת לעניין **"גובה החבות"** הנתונה לסמכותי.

משכך אבחן את ההשבחה לגופה, בבחינת כי המחלוקת היא לעניין גובה החבות, מקור הזכויות לבריכות הוא מתכנית 405-1026376 כעמדת המשיבה וכמצוין בדף המידע שהופק למגרש.

למותר לציין, כי גם לאחר עריכת החלטתי, נתונה למבקשת, הזכות לערער על החלטתי ולפנות לוועדת ערר.

<u>שטח לחיוב</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לעניין אי חיוב בגין שטח הבריכות שאושרו במסגרת היתר הבניה להקמת המגדלים – 20200120.

טענת שמאי המשיבה להנפקת ההיתר בשגגה הינה טענה שיכולה להיטען, ואף יכול להיות שזו אכן האמת לאמיתה. ואולם על אף זאת, שעה שניתן היתר בניה ואף בשגגה, ושעה שבמסגרת שומת השבחה מטעם ועדה מקומית לא בוצע חיוב בהיטל השבחה בגין רכיב מסוים, הרי שלטעמי, לא ניתן לעשות שימוש בשומת השבחה מאוחרת יותר, בגין בקשה אחרת להיתר בניה, כבמה לתיקון טעויות עבר.

לגופו של השטח לחיוב, שמאי הצדדים הסכימו כי במסגרת הבקשה הנדונה מבוקשות 4 בריכות שחיה בשטח כולל של 146.60 מ"ר.

במצב הקודם במסגרת היתר 20200120 אושרו 2 בריכות שחיה (אחת בכל בניין) בשטח של 27 מ"ר (9 מ' X 3 מ'). **לפיכך יתרת השטח לחיוב במקרה הנדון היא 92.4 מ"ר** הנובעת מתוספת 2 בריכות חדשות והרחבת הבריכות הקיימות.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה חילץ ערכי שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי שמתקבל מהעסקה שנערכה בנכס הנדון ולפי חלוקת התמורה (11,000,000 ₪) בשטח בנוי של 221 מ"ר. לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון בעת החילוץ שטחים אקו' של הדירה לרבות, בריכה, מרפסת גג, או אז השטח האקו' גבוה יותר. משכך לטענתו בחלוקת התמורה בשטח האקו' הגבוה יותר מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' של 34,290 ₪ המתכתב עם יתר עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה בשומתו.

שמאי הצדדים חלוקים גם האם יש לקזז את התקציב עליו סוכם בהסכם הרכישה מהתמורה הכוללת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין אי קיזוז 936,000 ₪ מסכום התמורה. התמורה משקפת את שווי השוק ובהתאם הדיווח ברשות המיסים. זיכוי כזה או אחר בתמורה כספית ו/או ברמת הגמר הינו שיקול סובייקטיבי של היזם אל מול הרוכש במטרה לקדם את העסקה, אולם אינה חלק משווי השוק האובייקטיבי.

אשר לשטח האקו' בו יש לחלק את התמורה, בכדי לקבל שווי מ"ר בנוי אקו', וממנו לבצע את החילוץ לשווי מ"ר מבונה, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
שווי מ"ר בנוי "פלדלת" מגלם חניות, מחסן וכיו"ב, קרי מרכיבים שאינם משתנים ככל ומרחיבים שטח של בריכה קיימת ו/או בונים בריכה חדשה. משכך קביעת ההשבחה ע"ב שווי מ"ר "פלדלת" המגלם את המרכיבים הללו, משמעותה העמסה של חלקיות מחסנים/חניות וכיו"ב גם על שטח הבריכה הנוסף לפיו מחושבת ההשבחה.
לפיכך, יש לקבוע שווי מ"ר בנוי אקו' המביא בחשבון את השטחים האקו' של כל מרכיבי הנכס הסחירים ולא רק של שטח ה"פלדלת".
בחישוב לפי חלוקת תמורה של 11,000,000 ₪ ב-280 מ"ר אקו' (בהתאם לתחשיב השטחים של המבקשת בייחוס מקדם 0.35 לבריכה ו-0.3 למרפסת גג) מתקבל שווי מ"ר בנוי אקו' בגבולות 39,000 ₪.
בחילוץ מע"מ 18%, יזמות 18% ועלות בניה של 14,000 ₪ מתקבלת יתרה לקרקע של 14,000 ₪.
אני בדעה כי מדובר בשווי מ"ר מבונה סביר בהינתן שבעניננו **דירת פנטהאוז במגדל בן 30 קומות**. גם סוג הדירה (פנטהאוז) וגם הקומה בה היא מצויה, מהווים מרכיבים המוסיפים משמעותית לשווי ביחס לדירות "רגילות" במתחם.
אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה בגבולות 11,000 ₪ לו טוען שמאי המבקשת, מהווה שווי ראוי המשקף דירות "רגילות" במתחם בעוד שתוספת בגבולות 25%-30% בערכי השווי למ"ר מבונה, סבירה ביותר לאור מאפייני הנכס הייחודיים כאמור.

<u>מקדם השבחה</u>

שמאי הצדדים מסכימים על מקדם השבחה 0.1. אני מקבל את הסכמתם בהיותה סבירה ומקובלת בחישוב השבחות לתכניות בריכות.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

92.4 מ"ר X 0.1 מקדם השבחה X 14,000 ₪ למ"ר מבונה = 129,360 ₪.
היטל השבחה : 64,680 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6435, חלקה: 280 (בחלק), פינת הרחובות רופין 32-30/נורדאו 21, מתחם "תקומה", כפר סבא, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 20250160, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 405-1026376	13.02.2023	₪ 129,360	₪ 64,680

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.06.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net