אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה
ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6024 חלקה 238 (חלק)
רחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב כצנלסון
אזור

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

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

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

תאריך: 30 יולי, 2026
מספר מינוי: 197-2026
מספרנו: 762. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' סקאי אחזקות, רמזורים ותאורה בע"מ
באמצעות השמאי, מר נתיב בן יהודה
בדוא"ל nativ.b.y@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב אזור
באמצעות השמאית, גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6024 חלקה 238 (חלק)
רחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב כצנלסון
אזור

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 15/04/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאֵי הצדדים אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור הקלות בניה – מימוש בדרך של היתר בניה מס' 2026006 מיום 31/08/2025.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

31/08/2025 – יום אישור ההקלות.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10/02/2026 ע"י החתומה מטה.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע ריקה ופנויה
גוש:	6024
חלקה:	238 (חלק)
שטח החלקה בשלמות[1]:	3,849 מ״ר
שטח המגרש[2]:	972 מ״ר
זכויות משפטיות:	חכירה מהוונת
מיקום:	רחוב ז׳בוטינסקי פינת רחוב כצנלסון, אזור.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. מושא השומה ממוקם בחלק המזרחי של המועצה המקומית אזור ומהווה חלק מחלקה 238 בגוש 6024. הנכס ממוקם בפינת הרחובות ז׳בוטינסקי וכצנלסון.

5.2. רחוב ז׳בוטינסקי הינו רחוב דו-סיטרי, ראשיתו מרחוב אחד העם בצפון ומסתיים ברחוב כצנלסון מדרום. רחוב כצנלסון הינו רחוב דו-סיטרי, ראשיתו מרחוב קפלן ממערב ומסתיים ברחוב שדרות בן-גוריון ממזרח.

5.3. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה. הפיתוח בסביבה מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, שילוט ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות.
[2] עפ״י מסמך אישור רשות מקרקעי ישראל – רישום זכויות בנכס.

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

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 238 בגוש 6024 בשטח של 3,849 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, לחלקה הנדונה שלוש חזיתות: חזית צפון-מערבית לרחוב ז׳בוטינסקי באורך של כ-64 מ׳, חזית דרום-מערבית לרחוב כצנלסון באורך של כ-55 מ׳ וחזית דרום-מזרחית לרחוב היסמין באורך של כ- 64 מ׳.

גבולות החלקה הינם כדלקמן:

צפון-מזרח – חלק מחלקה 83 בגוש 6024 המהווה שטח לא מבונה.

דרום-מזרח – חזית לרחוב היסמין ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

דרום-מערב – חזית לרחוב כצנלסון ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

צפון-מערב – חזית לרחוב ז׳בוטינסקי ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.

6.2. מושא השומה מהווה את המגרש הדרומי בחלקה 238, שטח המגרש הינו 972 מ״ר. נכון למועד ביקורי בנכס, המגרש לא מבונה.

תמונת חזית הנכס



7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן יוצגו התוכניות הרלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **מאא/במ/165/20,** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4123 מיום 17/06/1993.

מטרת התכנית:

א. לקבוע תנאים לתוספת יחידות דיור.

ב. לשנות יעוד משצ"פ לאזור מגורים וחנית רכב עבור אזור מגורים ג'.

ג. לשנות יעוד בחלקה 178 בגוש 6003 משצ"פ למגורים מיוחד.

ד. לשפר תנאי המגורים במבנים קיימים באזור מגורים ג'.

ה. להתוות דרכים חדשות.

ו. לאפשר בניית כ-350 יח"ד נוספות למגורים.

ז. להתאים את הבינוי להגבלות הבניה.

עפ"י תשריט החלקה הנדונה מסווגת ל"אזור מגורים א'".

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי –	500 מ"ר
זכויות בניה ליח"ד –	עיקרי – 183 מ"ר (כולל חלל גג עם רעפים בשטח 23 מ"ר); שירות – 80 מ"ר (לפי מרתף בשטח של 50 מ"ר ו-30 מ"ר חניות מקורות)
צפיפות –	עד 4 יח"ד לדונם נטו
מס' קומות –	2
קווי בניין –	קדמי – לפי תשריט; אחורי – 5 מ'; צדדי - 3 מ'

הגדלת שטח הקרקע מעבר לבסיס החישוב 250 מ"ר לכל יח"ד תאפשר הגדלת שטח הבניה ב-30% באופן שווה בשתי הקומות.

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

7.2. תכנית **מאא/221**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5104 מיום 21/08/2002.

מטרת התכנית: קביעת הנחיות להקמת בריכות שחיה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות בחזית המגרש.

עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים בריכת שחיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ומבנה עזר תת קרקעי בסמוך לה בשטח מקסימלי של 10 מ"ר.

בנוסף התכנית התירה בניית מחסן בבניה צמודת קרקע בשטח מקסימלי של 10 מ"ר.

כמו כן, תותר הקמת פרגולות בכל אחד מאזורי המגורים, בגג או במרפסת גג, בחצר בית מגורים.

7.3. תכנית **מאא/254**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7221 מיום 06/03/2016.

מטרת התוכנית: לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבניה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור, לשם התחדשות מבנים קיימים, שיפור עיצוב הבניין ורווחת התושבים.

עיקרי הוראות התוכנית: קביעת הוראות לבניית חדר יציאה לגג על גג שטוח; קביעת הוראות לבניה בחלל גג משופע; קביעת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד, כולל זכויות מכוח תוכניות מאושרות; קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גג שטוח; קביעת גובה רום הגג ושיפוע בגג משופע וגובה חדר על גג שטוח; קביעת הוראות הבניה לפרגולות על הגג; קביעת הוראות הבניה למתקנים טכניים המוצבים על הגג.

הוראות הבינוי לבניה על גגות שטוחים הינן, בין היתר:

1. תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
2. חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג המשותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
3. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.
4. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

ניתן להקים מצללה בגג המבנה בתנאי ששטחה אינו עולה על 10 מ"ר או על 1/3 משטח הגג הכולל לפי הגדול ביותר.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

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

גובה מתקנים טכניים:

גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו אך לא יעלה על 5 מ' מפני רצפת החדר על הגג הקיים ועד לנק' הגבוהה ביותר של המתקן/מבנה.

הוראות בינוי לבניית עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התוכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:

1. שטח עליית הגג יהיה עפ"י השטח שנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
2. רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
3. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס המועצה רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.
4. בגגות משופעים תותר פתיחת חלונות בגמלון הגג בלבד ובמישור הגג לא תותר פתיחת חלונות בבליטה ממישור הגג.
5. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו, כמפורט בנספח העיצוב האדריכלי. חדר מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.
6. מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד. במבנים בעלי קיר משותף וללא חזית אחורית, תותר הקמת מרפסת גג הפונה לחזית הרחוב.

7.4. תכנית **מאא/256**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7338 מיום 11/09/2016[3].

מטרת התכנית: לקבוע הוראות, שימושים, הנחיות ומגבלות לבניית מרתפים במגרשי מגורים המיועדים לבניה צמודת קרקע בתחום המועצה המקומית אזור, לשם שיפור רווחת התושבים.

התכנית תאפשר להרחיב את שטח הבניה למרתפים בבניה צמודת קרקע עד קונטור קומת הקרקע, אך לא יותר מ-40% מתכסית המגרש, לקבוע ששטחי הבניה במרתף יהיו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות (עם הוראות גמישות) ולקבוע הוראות נוספות בנושא גובה קומת המרתף, שימושים מותרים, וחצרות אנגליות/מונמכות וכיו"ב.

[3] קיים פרסום מאוחר יותר בעיתונים מיום 14/09/2016.

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

7.5. תכנית **מאא/260**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8044 מיום 18/12/2018.

מטרת התכנית היא לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות בניה במפלס הגג במגרשי מגורים בתחום המועצה המקומית אזור.

השינוי בתוכנית זו ביחס לתוכניות מאושרות קודמות: התרת הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג הן במבנים משותפים והן במבנים צמודי קרקע, לא רק במבנים משותפים כפי שנקבע בתוכניות קודמות, ובלבד שיינתן פתרון אחיד באותו בניין ובניינים בעלי קיר משותף.

שטח חדר היציאה לגג בגגות שטוחים יהיה עד 40 מ״ר ליחידות דיור. שטח זה כולל זכויות לבניה על הגג מכוח תוכניות מאושרות.

שטח הבניה במפלס הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג. חריגה מהוראות אלו ומסה״כ שטחי הבניה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

סוג הבניה ייקבע על פי השתלבותו עם הסביבה הקיימת, על פי טיפולוגיית בינוי דומה, באישור הוועדה המקומית ובמסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

הוראות בינוי לבניית עליות גג:

בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ״י התכנית החלות על הבניין בתנאים הבאים:

1. שטח עליית הגג יהיה עפ״י השטח שנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים) התשנ״ב 1992.
2. רום הגג לא יעלה על 6.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.
3. שיפוע הגג יהיה בין 40%-50% ובהתאם לתקן. במקרים מיוחדים יהיה מהנדס המועצה רשאי לאשר חריגה מהוראה זו.
4. בגגות משופעים תותר פתיחת חלונות בגמלון הגג בלבד ובמישור הגג לא תותר פתיחת חלונות בבליטה ממישור הגג.
5. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו, כמפורט בנספח העיצוב האדריכלי. חדר מכונות למעליות לא יבלטו מעבר למישורי הגג.
6. מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד. במבנים בעלי קיר משותף וללא חזית אחורית, תותר הקמת מרפסת גג הפונה לחזית הרחוב.

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

הוראות בינוי על גגות שטוחים:

1. עיצוב החדר על הגג יהיה בשפה התכנונית של הבניין.
2. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.50 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
3. קווי נסיגה של חדר היציאה לגג מהחזית כולל מעקה: 2 מ' מהחזית הקדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות.

הוראות בינוי מצללות:

1. ניתן להקים מצללה בגג המבנה בתנאי ששטחה אינו עולה על 10 מ"ר או על 1/3 משטח הגג הפנוי לפי הגדול ביותר.
2. גובה המצללה יהיה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג.

הוראות בינוי מתקנים טכניים:

גובה המבנים למתקנים בגג יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 1.5 מ' מפני רצפת החדר על הגג הקיים ועד לנק' הגבוהה ביותר של המתקן/מבנה.

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה אזור מס' 2024003 מיום 23/06/2024 אושרה בקשה לתכנית בינוי ופיתוח מס' 20230163.

מהות הבקשה: *"תכנית העמדה ופיתוח + עיצוב ופיתוח הגג עבור 3 יחידות דיור חדשות ו- 12 קיימות- סה"כ 15 יח"ד. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית בינוי מאושרת בבקשה להיתר מס' 2001219".*

בהתאם להחלטת ועדה המשנה תכנית הבינוי מקודמת כשינוי ל-3 יח"ד שטרם מומשו בחלקה. בחלקה קיימים 12 מבנים עם גמר גג רעפים ולכן פורסמה הקלה בגין שינוי אופי הסביבה אשר היטל ההשבחה ייבחן לעת אישור הבקשה להיתר.

8.2. בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה אזור מס' 2025005 מיום 27/07/2025 אושרה תכנית בקשה להיתר מס' **20240154/1**.

מהות הבקשה: *"הקמת שלוש יחידות דיור מתכנית בינוי מאושרת מס' 2023163, הכוללות: מרתף, קומת קרקע, קומה א', עליית גג + ממ"ד, בריכת שחיה, פיתוח שטח, פרגולות, גדרות ושטחי חניה".*

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

אושרו ההקלות שלהן:

1. *"הקלה בקביעת מרחק 5.40 מ' בין חזיתות המבנים*
2. *הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות*
3. *הקלה בגובה פרגולה עבור גובה 2.80 מ' במקום 2.50 מ'*
4. *הקלה עבור שינוי גובה מבנה ל- 11.20 מ' במקום 10.50 מ'."*

להלן טבלת השטחים:

בניין 1:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות						סה"כ שטח בניה	אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ		שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
מרתף	53.33	0.03	59.36	9.00	3.13			13.83	25.96	85.32			
קרקע	87.70		87.70				14.98	10.00	24.98	112.68			
א'	69.84		68.84							69.84	25.89	28.09	
עליית גג	37.42		37.42							37.42	42.87	20.03	
קומת גגות										0.00		10.25	
מעל הקרקע	194.96		194.96				14.98	10.00	24.98	219.94	68.76	58.37	
מתחת לקרקע	59.33	0.03	59.36	9.00	3.13			13.83	25.96	85.32			
סה"כ	**254.29**	**0.03**	**254.32**	**9.00**	**3.13**		**14.98**	**23.83**	**50.94**	**305.26**	**68.76**	**58.37**	

בניין 2:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות						סה"כ שטח בניה	אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ		שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
מרתף	64.46	0.00	64.46	9.00	3.39			14.74	27.13	91.59			
קרקע	89.27		89.27				14.98	10.00	24.98	114.25			
א'	70.73		70.73							70.73	26.72	11.39	
עליית גג	36.32		36.32							36.32	44.75	24.87	
קומת גגות										0.00		11.08	
מעל הקרקע	196.32		196.32				14.98	10.00	24.98	221.30	71.47	47.34	
מתחת לקרקע	64.46	0.00	64.46	9.00	3.39			14.74	27.13	91.59			
סה"כ	**260.78**	**0.00**	**260.78**	**9.00**	**3.39**		**14.98**	**24.74**	**52.11**	**312.89**	**71.47**	**47.34**	

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

בניין 3 :

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות						סה"כ שטח בניה	אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ		שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
מרתף	78.59		78.59	9.00	3.48			21.19	33.67	112.26			
קרקע	113.23		113.23			3.61	29.83	9.24	42.68	155.91			16.43
א'	113.11		113.11							113.11	26.43	57.98	
עליית גג	39.93		39.93							39.93	93.35	13.38	
קומת גגות										0.00		22.62	
מעל הקרקע	266.27		266.27			3.61	29.83	9.24	42.68	308.95	119.78	93.98	16.43
מתחת לקרקע	78.59		78.59	9.00	3.48			21.19	33.67	112.26			
סה"כ	**344.86**		**344.86**	**9.00**	**3.48**	**3.61**	**29.83**	**30.43**	**76.35**	**421.21**	**119.78**	**93.98**	**16.43**

סך השטחים :

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות						סה"כ שטח בניה	אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מערכות טכניות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ		שטח מרוצף	מצללה	בריכת שחיה
מעל הקרקע	657.55		657.55			3.61	59.79	29.24	92.64	750.19	260.01	199.69	16.43
מתחת לקרקע	202.38	0.03	202.41	27.00	10.00			49.76	86.76	289.17			
סה"כ	**859.93**	**0.03**	**859.96**	**27.00**	**10.00**	**3.61**	**59.79**	**79.00**	**179.40**	**1039.36**	**260.01**	**199.69**	**16.43**

8.3. היתר בניה מס' **2026006** אשר אושר בועדת משנה מס' 2025006 מיום 31/08/2025.

מהות ההיתר : *"הקמת שלוש יחידות דיור מתכנית בניה מאושרת מס' 2023163, הכוללת : מרתף, קומת קרקע, קומה א', עליית גג + ממ"ד, בריכת שחיה, פיתוח שטח, פרגולות, גדרות ושטחי חניה".*

הבקשה הובאה לדיון חוזר לבקשת המבקש בגין תכנית השתילה המוצעת ע"י המבקש.

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

בהתאם להחלטת הוועדה אושרו ההקלות שלהלן:

1. *"שינוי באופי הגג ביחס לסביבת המבנה מגג רעפים לחדר על הגג*
2. *הקלה בקביעת מרחק 5.40 מ' בין חזיתות המבנים*
3. *הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות*
4. *הקלה בגובה פרגולה עבור גובה 2.80 מ' במקום 2.50 מ'*
5. *הקלה עבור שינוי גובה מבנה ל- 11.20 מ' במקום 10.50 מ'."*

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/05/2022:

גוש:	6024
חלקה:	238
שטח החלקה:	3,849 מ"ר
בעלויות:	רשות הפיתוח בשלמות.

9.2. בהתאם לדף אישור על רישום זכות בנכס מטעם רשות מקרקעי ישראל עולה כי:

גוש:	6024
חלקה:	238
שטח עסקה:	972 מ"ר

הזכויות בנכס רשומות ע"ש מספר פרטיים בחלקים לא שווים.

9.3. בהתאם להסכם מכר מיום 24/07/2022 המקרקעין מהווים מגרש בשטח 972 מ"ר, המקנים זכות לבניית 3 יח"ד, נמכרו תמורת 9,050,000 ₪.

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

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
הקלות	31/08/2025	424,620 ₪	88,941 ₪

10.1. עיקרי עמדת גב' רחל פרנקו, שמאית מטעם הוועדה המקומית (המשיבה):

הקלות

10.1.1. <u>הקלה במרחק בין בניינים 5.4 מ' במקום 6 מ'</u> – בהתחשב ברוחבו הצר של המגרש ההקלה תורמת למימוש מיטבי של זכויות הבניה. שטחי הבניה הכלואים בשטח ההקלה בכל הקומות כ- 60 מ"ר, מקדם השבחה הוערך בשיעור 0.2.

10.1.2. <u>הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות/קירוי גגונים</u> – שטח הבליטות המקורות בשלוש היחידות הינו 59.79 מ"ר[4], מקדם השבחה הוערך בשיעור 0.1.

10.1.3. <u>הקלה בגובה פרגולה עד 2.8 מ' במקום 2.5 מ'</u> – שטח הפרגולות בקומת הגג 43.95 מ"ר, מקדם השבחה בשיעור 0.05.

10.1.4. <u>הקלה עבור שינוי גובה מבנה ל- 11.20 מ' במקום 10.5 מ'</u> – סה"כ שטח הבניה בקומות הקרקע הינו 290 מ"ר, מקדם השבחה הוערך בשיעור 0.05.

10.1.5. <u>הקלה מתכנית מאא/260 לבינוי בגג שטוח במקום גג רעפים השונה מאופי הסביבה</u> – העריכה את המצב הקודם לפי בינוי בגג רעפים בהתאם לשומת הח"מ הקודמת בנכס (שומה במימוש בדרך של מכר מיום 25/07/2023 להלן: "**שומת הח"מ**"). במצב החדש הביאה בחשבון שטח חדרי הגג 113.67 מ"ר במקדם אקוי' בשיעור 1.12.

10.1.6. שווי מ"ר מבונה – 9,000 ₪, התבססה על הנתונים שלהלן:

- עסקת מכר בגו"ח 6003/77 מיום 19/09/2023 לפיה נמכר מגרש בשטח 358.7 מ"ר תמורת 3,430,000 ₪. בניתוח העסקה הגיעה לשטח אקוי' 366.77 מ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 9,350 ₪.
- עסקת מכר בגו"ח 6003/143 מיום 18/08/2024 לפיה נמכר מגרש בשטח 528 מ"ר תמורת 5,000,000 ₪. בניתוח העסקה הגיעה לשטח אקוי' 619.85 מ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 8,066 ₪.
- עסקת מכר בגו"ח 6024/238 מיום 24/07/2022 לפיה נמכר מגרש בשטח 972 מ"ר עם זכויות בניה ל-3 יח"ד תמורת 9,050,000 ₪, כ- 3,016,667 ₪ ליח"ד. בניתוח העסקה הגיעה לשטח אקוי' 913.75 מ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 9,904 ₪.

[4] 59.79 מ"ר = 29.83 מ"ר + 14.98 מ"ר + 14.98 מ"ר.

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

- 10 עסקאות השוואה לבניה רוויה בגוש 6003 בין השנים 2023-2025 בהן שווי מ״ר בנוי נע בין 26,814-33,446 ₪ ובממוצע בסך 29,335 ₪. בניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 11,500 ₪ למ״ר, הגיעה לשווי מ״ר מבונה בסך 9,567 ₪.

תחשיב ההשבחה:

הקלה במרחק בין בניינים: 12 מ״ר אקוי׳ = 0.2 מקדם השבחה * 60 מ״ר.

הקלה לניוד שטחי חניות: 5.98 מ״ר אקוי׳ = 0.1 מקדם השבחה * 59.79 מ״ר.

הקלה בגובה פרגולות: 2.2 מ״ר אקוי׳ = 0.05 מקדם השבחה * 43.95 מ״ר.

הקלה עבור שינוי גובה מבנה: 14.5 מ״ר אקוי׳ = 0.05 מקדם השבחה * 290 מ״ר.

הקלה לבינוי בגג שטוח: מצב קודם – 114.786 מ״ר אקוי׳ = 0.7 * 165.98 מ״ר.

מצב חדש – 127.31 מ״ר אקוי׳ = 1.12 * 113.67 מ״ר.

תוספת שטח אקוי׳ 12.5 מ״ר.

השבחה: 424,620 ₪ = 9,000 ₪ * 47.18 מ״ר אקוי׳.

10.2. עיקרי עמדת נתיב בן יהודה, שמאי מטעם הבעלים (המבקשת):

הקלות

10.2.1. <u>מהות ההשבחה באישור ההקלות</u> – טען כי יש להוכיח קשר סיבתי בין אישור ההקלה לעליית שווי של המקרקעין, התבסס על פס״ד בעמ״נ 65803-10-21, **הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב נ׳ שמדר הנדסה ובניין בע״מ** ועל החלטת ועדת ערר 85206/16, **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע״מ**.

10.2.2. <u>מקדם הקלה מתכלה</u> – יש להביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה מאחר שזכויות הניתנות מכוח הקלות אינן שוות לזכויות מתוקף תכנית, התבסס על החלטת בית המשפט המחוזי בחיפה בת.א 914/00, **גדעון אחזקות נ׳ עיריית חיפה ואח׳**. בתחשיביו החלופיים הביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.95.

10.2.3. <u>הקלה במרחק בין בניינים 5.4 מ׳ במקום 6 מ׳</u> – ניתן לממש את כל זכויות הבניה בנכס הנדון ולקבל חצר אפקטיבית גם תוך שמירת מרחק בין מבנים של 6 מ׳, לפיכך לא חלה השבחה כלל במקרקעין. ציין החלטות שמאים מכריעים שקבעו כי ההשבחה בגין הקלה זו זניחה:

- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו״ח 6667/256, בה קבע כי ההקלה אינה משביחה.
- שומת השמאי המכריע מישל אשור בגו״ח 6666/264, בה קבע כי ההקלה אינה משביחה.
- שומת השמאי המכריע גיא צדיק בגו״ח 6069/85 , בה קבע כי ההקלה אינה משביחה.
- שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 10105/264, בה קבע מקדם ההשבחה בגין ההקלה בשיעור 5%.

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

הציג תחשיב חלופי לעמדתו בו טען כי לפי תכנית מאא/211 תותר בניית שטחי אחסנה עד 10 מ״ר מחוץ לקו בניין צידי ואחורי, שטחים אלו אינם צריכים להיכלל במניין השטחים הנכללים בהקלה, שהרי התקנות מדברות על ״מרחק בין בניינים״ ולא על נספחים לבניין המנותקים ממנו. במדידה גרפית ע״ג תשריט הבקשה להיתר מדד שטח מבנים כלואים בהקלה ללא הנספחים 37.8 מ״ר. העריך מקדם השבחה בשיעור 0.05.

10.2.4. <u>הקלה עבור ניוד שטחי חניה מקורה לבליטות וגגונים</u> – מקדם שווי עבור חניה בשיעור 0.35 לעומת מרפסות ובליטות מקדם שווי בשיעור 0.25, לפיכך אין השבחה.

הציג תחשיב חלופי לעמדתו לפי שטח גגונים ובליטות 55.2 מ״ר ומקדם השבחה בשיעור 0.01.

10.2.5. <u>הקלה לגובה פרגולה</u> – הקלה לגובה פרגולה זניחה נוכח תוספת גובה של 0.3 מ׳, התבסס על השומות המכריעות להלן:

- שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו״ח 6020/656, בה קבעה כי ההקלה לבניית פרגולה בחדר על הגג בגובה 2.75 מ׳ במקום 2.5 מ׳ הינה זניחה ביחס לעלות.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 6415/662, בה קבע מקדם משוקלל בשיעור 1%[5] להקלה לבניית פרגולה בגובה 3.5 מ׳ במקום 2.2 מ׳.
- שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו״ח 6418/444, בה קבע מקדם הקלה משוקלל בשיעור 2.5%[6] להקלה לבניית פרגולה בגובה 3.0 מ׳ במקום 2.2 מ׳.
- שומת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו״ח 6597/67, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 1% להקלה לבניית פרגולה בגובה 3.75 מ׳ במקום 2.2 מ׳.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 6599/663, בה קבע מקדם משוקלל בשיעור 1%[7] להקלה לבניית פרגולה בגובה 4 מ׳ במקום 2.2 מ׳.

הציג תחשיב חלופי לעמדתו לפי 47 מ״ר שטח פרגולות במקדם השבחה בשיעור 0.01.

10.2.6. <u>הקלה להגבהת מבנה</u> – מתכנית הבקשה להיתר עולה כי גובה חדר היציאה לגג הינו 10.50 מ׳ וגובה המבנה למתקנים טכניים ומסתור על הגג הוא 11.5 מ׳. בהוראות תכנית מאא/260 לא מפורט גובה מבנה מקסימלי לבניין, הוראות התכנית מתייחסות לבניה בגגות משופעים בלבד, ובעניין גובה מבנה בעל חדר יציאה לגג, התכנית שותקת. כאשר יש התייחסות לגובה מבנה בבניה על חדר יציאה על הגג היא מתוך ההנחה שניתן לבנות עליו מתקנים טכניים וגובה זה נלקח בחשבון, ציטט את ס׳ 4.1 ה׳ ס״ק 4 להוראות התכנית: *״גובה המבנים למתקנים בגג יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.5 מ׳ מפני רצפת החדר על הגג ועד לנק׳ הגבוהה ביותר של מתקן המבנה״*. ציטט את ס׳ 4.1 ה׳ ס״ק 6: *״גובה קולטים ודוודי שמש לא יעלה על 1.5 מ׳ מפני רצפת הגג עליו הם מוצבים״*.

[5] 1% מקדם משוקלל = 0.1 מקדם אקוי׳ פרגולה * 0.1 מקדם השבחה.
[6] 2.5% מקדם משוקלל = 0.25 מקדם אקוי׳ לפרגולה * 0.1 מקדם השבחה.
[7] 1% מקדם משוקלל = 0.1 מקדם אקוי׳ פרגולה * 0.1 מקדם השבחה.

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

בנוסף, הפנה לנספח הבינוי המצורף לתכנית מאא/260 לפיו אין מגבלת גובה למבנה ומותר לבנות על חדר יציאה לגג שגובהו 2.5 מ' מתקנים טכניים שגובהם 1.5 מ'.

הציג תחשיב חלופי לעמדתו, טען כי שיעור ההשבחה בגין 1 ס"מ הגבהה ברוטו הינו 0.05%, במקרה הנדון ההפרש בין הגובה 11.2 מ' ל- 10.5 מ' הוא 70 ס"מ, 23.3 ס"מ לכל קומה (ללא קומת המרתף) לפיכך שיעור ההשבחה 1.165% לכל קומה. ציין פסיקות שמאים מכריעים:

- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 8999/12, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.0303% לס"מ בגין הקלה בגובה בנין מ-10.5 מ' ל-10.88 מ'.
- שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 8997/91, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.054% לס"מ בגין הקלה בגובה בניין מ-11.25 מ' ל-11.5 מ'.
- שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 8568/16, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 3.5% עבור תוספת של 77 ס"מ ברוטו לגובה הקומה, המשקף שיעור השבחה של 0.0454% לס"מ.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 10207/168, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.08% לס"מ.
- שומת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 8568/97, בה קבע שיעור השבחה של 1.5% בגין תוספת של 22 ס"מ נטו לגובה הקומה, המשקף שיעור 0.068% לס"מ.

10.2.7. <u>הקלה לבינוי בגג שטוח במקום גג רעפים</u> – כל הזכויות קיימות במצב הקודם ויש לחייב בגין גמישות תכנונית בלבד. הציג שומות שמאים מכריעים מאזור בו הבינוי הוא גגות רעפים ולא חדרי יציאה לגג:

- שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6840/91, בה קבעה כי מתאפשר בינוי בגג שטוח בשטח המגרש וכי יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות בשיעור 0.9. בנוסף, קבעה מקדם אקוי' לשטח חדר הגג בשיעור 0.9 מקדם למרפסת גג בשיעור 0.2, מקדם אקוי' לעליית גג בשיעור 0.7, ניצול חלל הגג בשיעור 65% ומקדם אי וודאות בשיעור 0.9.
- שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6026/120, בה קבע כי אין הגבלה במגרש ריק לבנות מבנה דו משפחתי עם גגות שטוחים, וכי יש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.5 עקב המגבלות ועמידה בתנאי התכנית. בנוסף, קבע מקדם אקוי' חדר יציאה לגג בשיעור 1.2, מקדם עליית גג בשיעור 0.8, ניצול חלל הגג בשיעור 70% ומקדם אי וודאות בשיעור 0.5.
- שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6840/12, בה קבע כי ניתן לבנות בית מגורים עם גג שטוח. בנוסף, קבע מקדם אקוי' חדר יציאה לגג בשיעור 1.2, מקדם עליית גג בשיעור 0.7, ניצול חלל הגג בשיעור 65% ללא מקדם אי וודאות.

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

הציג תחשיב חלופי לעמדתו, מצב קודם לפי שטח עליית גג, בשיעור 70% משטח קומה א' במקדם אקוי' בשיעור 0.75 לעליית הגג ומצב חדש לפי שטח חדרי היציאה לגג 109.8 מ"ר במקדם אקוי' בשיעור 1.2.

10.2.8. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – מקבל את עמדת שמאית המשיבה. הציג ניתוח של עסקת המכר בנכס הנדון מיום 24/07/2022 לפיה נמכר מגרש בשטח 972 מ"ר תמורת 9,050,000 ₪, בניתוח העסקה הגיע ל-1,011.54 מ"ר אקוי' ושווי מ"ר מבונה בסך 8,947 ₪.

תחשיב ההשבחה:

חלופה 1 – אין השבחה.

חלופה 2 –

הקלה במרחק בין בניינים:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטחים כלואים בהקלה ללא מחסנים	37.8	0.05	1.9
מקדם הקלה מתכלה			0.95
שווי מ"ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			**16,160** ₪

הקלה לניוד שטחי חניות:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטח גגונים ובליטות	55.2	0.01	0.55
מקדם הקלה מתכלה			0.95
שווי מ"ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			**4,722** ₪

הקלה בגובה פרגולות:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטח פרגולות	47	0.01	0.47
מקדם הקלה מתכלה			0.95
שווי מ"ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			**4,019** ₪

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

הקלה עבור שינוי גובה מבנה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטחים עיקריים ק.ק - הגבהת תקרה ב-23.3 ס"מ ברוטו	273.9	0.01165	3.2
שטחים עיקריים ק.א - הגבהת תקרה ב-23.3 ס"מ ברוטו	248.9	0.01165	2.9
שטחים עיקריים חדר יציאה לגג - הגבהת תקרה ב-23.3 ס"מ ברוטו	109.8	0.01165	1.3
השבחה במ"ר אקוי'			7.4
מקדם הקלה מתכלה			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,000
השבחה			**₪ 63,011**

הקלה לבינוי בגג שטוח:

מצב קודם –

תיאור	סה"כ
שטח עיקרי קומה א' לפי תשריט הבקשה להיתר בכל המבנים	248.9
שטח לחיוב לפי 70% משטח קומה א'	174.2
מקדם אקוי' עליית גג	0.75
סה"כ מ"ר אקוי' מצב קודם	130.7

מצב חדש –

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטח חדרי יציאה לגג	109.8	1.2	131.8
השבחה במ"ר אקוי'			1.1
מקדם השבחה בגין וודאות תכנונית			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,000
השבחה			**₪ 1,030**

סה"כ השבחה: 88,941 ₪.

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

10.3. תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. <u>הקלה במרחק בין בניינים 5.4 מ' במקום 6 מ'</u> – המגרש הנדון צר וארוך והתכנון המיטבי מתאפשר בזכות ההקלה. בהתאם לחוק התכנון והבניה סטיה ניכרת המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 6 מ'. ככל שללא ההקלה לא ניתן היה לממש חלק משטחי הבניה במגבלות קווי הבניין ובפרט את שטחי המחסנים. השטח הנותר עד קווי הבניין משמש ככניסה ליחידות או חניות או חצרות אנגליות למרתף. ללא ההקלה תכנון קומה א' היה תכנון נחות באופן ניכר, כך שההשבחה הראויה אמורה להיות גבוהה יותר.

10.3.2. <u>הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות/קירוי גגונים</u> – נותרה לבעלים חניה פתוחה בתחום החצר כך שיש להביא בחשבון רק את הפסד הקירוי של החניה שמוערך בגבולות 5% לכל היותר בהשוואה לקירוי השטחים הצמודים למבנה ומשמשים אותו למגורים ששווים הינו כ- 25%. מקדם ההשבחה חושב לפי מרפסת פתוחה במקדם 0.25 ומרפסת מקורה במקדם 0.5, תוספת שווי של 25% לעומת הפסד של 5%, מתקבל תוספת שווי של 20%.

10.3.3. <u>הקלה בגובה פרגולה עד 2.8 מ' במקום 2.5 מ'</u> – פרגולה צמודה לחדרי הגג אשר הגבהת גובהה עד לגובה הקומה נטו מאפשר המשכיות של השטח הבנוי בקומה עם שטח הישיבה המקורה בפרגולה בקומת הגג ולג'קוזי. הפרגולה מהווה המשך לשטח הבנוי בקומת הגג המהווה סוויטה הכוללת חדר רחצה ושירותים והיא בנויה עד מעקה הגג בניצול מיטבי ובגובה מלא, ולפיכך ההקלה מאפשרת שיפור בשווי השטח המקורה בפרגולה כהמשך לשטח הבנוי.

10.3.4. <u>הקלה עבור שינוי גובה מבנה ל- 11.20 מ' במקום 10.5 מ'</u> – בתכנית מאא/במ/20 צוין כי רום הגג לא יעלה על 9 מ'. בתכנית מאא/254 הוגבה גובה המבנה עד 10.5 מ' אשר לא שונה בתכנית מאא/260 ובה גם צוין כי גובה המבנה הינו 10.5 מ' כאשר ניתנה האפשרות לבנות חדר בגג שטוח באותו גובה. בנספח הבינוי בתכנית מאא/260 ניתן לראות במפורש כי גובה המבנה בגג שטוח כולל מעקה הינו בדיוק באותו גובה של רום גג הרעפים שהינו 10.5 מ' וקומות קרקע ו- א' נמוכות יותר, לעמידה בגובה המירבי, כאשר גובה חדר הגג 2.5 מ' נטו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית והמעקה 1.5 מ'. הוסיפה כי פרשנות הוועדה לתכנית היא הקובעת, ציינה את עת"מ 1317/06, **בראל ואחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואחרים** ואת שומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6962/141. ככל שבעל המקרקעין רצה לערער על ההקלה היה עליו לפנות לוועדת ערר לרישוי.

הציגה שומות שמאים מכריעים לעניין מקדם ההשבחה:

- שומת השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 7169/41, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 3% להגבהת גובה קומת קרקע מ- 2.5 מ' ל- 7.75 מ', סה"כ 25 ס"מ.
- שומת השמאית המכריעה נאווה סירקיס בגו"ח 6873/7, בה קבעה מקדם השבחה בשיעור 12% להגבהה מ- 2.8 מ' ל- 3.8 מ'.
- שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6874/32, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 4% מגובה נטו כ- 3.3 מ' ל- 3.7 מ'.

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

- שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6933/69, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 10% עבור הגבהת חדרי גג מגובה 2.5 מ' לגובה 2.7 מ'.
- שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 6649/305, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 10% עבור הגבהת חדרי גג מגובה 2.5 מ' לגובה 3 מ'.
- שומת השמאי המכריע רן ורניק בגו"ח 7431/1, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 10% עבור הגבהת חדרי גג מגובה 2.5 מ' לגובה 2.75 מ'.
- שומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 7429/69, בה קבעה מקדם השבחה בשיעור 10% עבור הגבהת חדרי גג מגובה 2.5 מ' לגובה 2.8 מ'.
- שומת השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 7451/21, בה קבע מקדם השבחה בשיעור 0.2% לכל ס"מ הגבה מעל 2.5 מ'.

ציינה את פס"ד תא (י-ם) 1237/86, **זקס ובן דוד נ' נאני ושות'** מיום 03/10/1991 לפיו נקבע כי מקדם ירידת ערך/השבחה לכל ס"מ בדירה בנויה מעל לגובה תיקני של 2.5 מ' יהיה לפי 0.4% לכל ס"מ הגבהה.

במקרה הנדון מדובר על הגבהה של 70 ס"מ, לפיכך מקדם השבחה ראוי בשיעור 28%.

10.3.5. <u>הקלה מתכנית מאא/260 לבינוי בגג שטוח במקום גג רעפים השונה מאופי הסביבה</u> – בהתחשב בעקרון רציפות המס יש להביא בחשבון את השטח שחויב בשומה המכרעת בחלל גג הרעפים שהינו 165.98 מ"ר במקדם 0.7 (114.786 מ"ר אקוי'). במצב החדש קיים שטח חדרי גג 112.67 מ"ר ושטח מרפסות גג בשטח של 180.97.

10.3.6. <u>מקדם הקלה מתכלה</u> – אין להביא בחשבון מאחר שמדובר בבקשה להיתר למבנים חדשים שאורך חייהם מוערך בכ-60-70 שנים.

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

10.4. להלן סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

מהות	תיאור	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
הקלה במרחק בין בניינים	מהות ההשבחה	מאפשר תכנון מיטבי במגרש	ניתן לממש את זכויות הבניה גם ללא ההקלה לפיכך לא חלה השבחה
	שטח ההקלה	60 מ״ר	37.8 מ״ר
	מקדם השבחה	0.2	0.05
הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות	מהות ההשבחה	-	מקדם אקוי׳ עבור חניה מקורה הינו 0.35 ועבור מרפסות ובליטות 0.25 לפיכך לא חלה השבחה
	שטח ההקלה	59.79 מ״ר	55.2 מ״ר
	מקדם השבחה	0.1	0.01
הקלה בגובה הפרגולה	מהות ההשבחה	הפרגולה צמודה לחדרי הגג ומאפשרת המשכיות של השטח הבנוי	תוספת גובה של 30 ס״מ הינה הקלה זניחה
	שטח הפרגולות	43.95 מ״ר	47 מ״ר
	מקדם השבחה	0.05	0.01
הקלה עבור שינוי גובה מבנה	מהות ההשבחה	גובה חדר על הגג וגג רעפים זהה	תכנית הבינוי שותקת לעניין גובה מבנה בעל חדר יציאה לגג
	שטח לחיוב	290 מ״ר בקומת הקרקע	קומת קרקע – 273.9 מ״ר קומה א׳ – 248.9 מ״ר חדרי יציאה לגג – 109.8 מ״ר
	מקדם השבחה	0.05	0.01165 לכל קומה
הקלה לבינוי בגג שטוח	מהות ההשבחה	ההקלה מאפשרת בנית חדר על גג אשר לא תואמת את אופי השכונה	ניתן לבנות חדר על הגג במצב הקודם
	שטח אקוי׳ מצב קודם	114.786 מ״ר	130.7 מ״ר
	שטח אקוי׳ מצב חדש	127.31 מ״ר	131.8 מ״ר
	שטח לחיוב	12.5 מ״ר	1.1 מ״ר
	מקדם וודאות תכנונית	-	0.1
	סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב מכוח ההקלות	47.18	-
	שווי מ״ר מבונה	₪9,000	
	מקדם הקלה מתכלה	אורך החיים הכלכליים בסביבת הנכס גבוה ולכן אין להביא בחשבון את המקדם	0.95
	השבחה	**₪ 424,620**	**חלופה 1: אין השבחה;** **חלופה 2: 88,941 ₪**

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

11. <u>הכרעה:</u>

מושא השומה הינו חלק מחלקה 238 בגוש 6024, המהווה קרקע ריקה ופנויה, שטח המגרש הינו 972 מ״ר.

ביום 25/07/2023 נערכה שומה מכרעת לנכס הנדון ע״י הח״מ בגין מימוש במכר (להלן: **״שומת הח״מ״**).

המימוש הנדון הינו אישור הקלות בניה – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 2026006 מיום 31/08/2025,

ההקלות שאושרו:

1. שינוי באופי הגג ביחס לסביבת המבנה מגג רעפים לחדר על הגג
2. הקלה בקביעת מרחק 5.40 מ׳ בין חזיתות המבנים
3. הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות
4. הקלה בגובה פרגולה עבור גובה 2.80 מ׳ במקום 2.50 מ׳
5. הקלה עבור שינוי גובה מבנה ל- 11.20 מ׳ במקום 10.50 מ׳.

המחלוקות בין הצדדים נסובות בעניין מהות ההשבחה של כל הקלה, מקדמי ההשבחה, השטח לחיוב ומקדם הקלה מתכלה.

הקלות (מועד קובע 31/08/2025)

11.1. <u>הקלה במרחק בין בניינים</u> – שמאית המשיבה טענה כי ההקלה מאפשרת תכנון מיטבי במגרש, העריכה שטח מושבח 60 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.2; שמאי המבקשת טען כי ניתן לממש את זכויות הבניה גם ללא ההקלה, ולפיכך לא חלה השבחה. בתחשיב חלופי העריך שטח מושבח של 37.8 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.05.

בהתאם להחלטת הוועדה ניתנה הקלה בקו בניין בין הבניינים הקיימים מצפון לבין הבניינים המבוקשים בהיתר מ-6 מ׳ ל-5.4 מ׳.

לאחר שבחנתי את תכנית ההיתר, לרבות מאפייני המגרש ורוחבו, השטחים המבוקשים וקווי הבניין הנדרשים בצידי הבניינים אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי ההקלה מאפשרת תכנון מיטבי לשטח הבנוי, לאור האמור מקדם השבחה ייקבע בשיעור **0.1**.

ממדידה גרפית ע״ג תכנית ההיתר, השטח המושבח הינו כ-25 מ״ר.

11.2. <u>הקלה עבור ניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות</u> – שמאית המשיבה העריכה את שטח הבליטות המקורות בשלוש היחידות 59.79 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.1; שמאי המבקשת טען כי מקדם אקוי׳ עבור חניה מקורה בשיעור 0.35 גבוה ממקדם אקוי׳ לבליטות ומרפסות בשיעור 0.25 לפיכך לא חלה השבחה. בתחשיב חלופי העריך שטח מושבח של 55.2 מ״ר במקדם אקוי׳ 0.01.

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

במקרה הנדון, אושרה הקלה לניוד שטחי חניות מקורות לטובת בליטות מקורות בשטח כולל של כ- 59 מ״ר בשלושת המבנים. אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה לפיה הפיכת שטח חניה המקורה לשטח מקורה הצמוד למבני המגורים תורם לשווי. אני סבורה כי ההקלה מאפשרת גמישות תכנונית ועיצובית, וכן יצירת אזורי הצללה המיטיבים עם איכות השימוש בשטחים הצמודים לדירות. לאור האמור מקדם השבחה ייקבע בשיעור **0.05**, בדומה לשומת השמאי המכריע מישל אשור בגו״ח 6840/98.

11.3. <u>הקלה בגובה הפרגולה</u> – שמאית המשיבה טענה כי מאחר שמיקום הפרגולה צמוד לחדרי הגג, ההקלה מאפשרת המשכיות של השטח הבנוי, העריכה שטח מושבח של 43.95 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.05 ; שמאי המבקשת טען כי תוספת הגובה המבוקשת בהקלה של 30 ס״מ הינה תוספת זניחה אשר אינה יוצרת השבחה. בתחשיב חלופי העריך שטח מושבח של 47 מ״ר במקדם השבחה בשיעור 0.01.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי ההקלה הנדונה לתוספת הגובה מהווה תוספת זניחה לשווי המקרקעין, לפיכך לא תובא בחשבון.

11.4. <u>הקלה עבור שינוי גובה מבנה</u> – שמאית המשיבה טענה כי עפ״י התכניות המאושרות גובהו של מבנה עם חדר על הגג זהה לגובהו של מבנה גג רעפים, לפיכך ההקלה משביחה. העריכה את השטח המושבח לפי שטח קומת הקרקע, 290 מ״ר, במקדם השבחה בשיעור 0.05 ; שמאי המבקשת טען כי בהתאם לתכניות לא נקבע גובה מירבי למבנה בעל חדר יציאה לגג ולפיכך אין השבחה. בתחשיב חלופי העריך את ההשבחה לפי מקדם השבחה 0.01165 לכל קומה, לפי שלושת הקומות.

עפ״י הוראות התכניות לא מצוין גובה המבנה בבינוי בצמודי קרקע הכוללים חדר יציאה לגג, לעומת זאת מצוין גובה רום הגג בבינוי עליות גג של 10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת.

מעיון בהוראות התכניות החלות עולה כי לא נקבע במפורש גובה מירבי למבנה בבינוי צמוד קרקע הכולל חדר יציאה לגג. מנגד, הוראות התכנית קובעות כי בבינוי הכולל עליית גג גובה רום הגג יהיה 10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת, וכן נקבע כי גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ׳ מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון, בתוספת עד 1.5 מ׳ עבור מתקנים טכניים.

בנוסף, לתכנית מאא/260 צורף נספח בינוי, ממנו עולה כי גובה מבנה בעל עליית גג (10.5 מ׳) וגובה מבנה בעל חדר יציאה לגג זהים.

ככלל, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה היא הגורם המוסמך לפרשנות הוראות התכנית במסגרת הליכי רישוי. כל עוד פרשנותה אינה חורגת מתחום הסבירות, אין זה ראוי כי במסגרת שומה מכרעת תיקבע פרשנות תכנונית, אשר נוגדת את פרשנותה הלגיטימית של הוועדה המקומית.

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

במקרה זה, ככל שהייתה למגישי הבקשה מחלוקת לעניין ההקלה, כפי שהתבקשה בתכנית הבקשה להיתר הבניה מצד המבקשת ואושרה ע"י ועדת המשנה, הרי שהמבקשת יכלה להעלות טענות אלה בפני הגורמים הרלוונטיים המוסמכים, ובמקרה הנדון בפני מחלקת הרישוי בוועדה לתכנון ובניה ו/או בפני ועדת הערר, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר מס' ח'/82015/0720 **כרם אל ח'ורי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה**[8].

משכך, אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה לפיה גובהו המירבי של המבנה, לרבות חדר היציאה לגג והמתקנים הטכניים, מוגבל ל-10.5 מ'. בהתאם לכך, ההקלה שאושרה ואפשרה הגדלת גובה המבנה לצורך הקמת חדר יציאה לגג יוצרת השבחה.

מאחר שגובה חדר היציאה לגג וגובה המתקנים הטכניים המאושרים הינם בהתאם להוראות התכנית, ההקלה חלה על הקומות התחתונות של המבנה.

בהתאם למאפייני הנכס הנדון ולהקלה המבוקשת אני מקבלת את אופן חישוב ההשבחה של שמאית המשיבה, שהינו סביר במקרה הנדון, מקדם השבחה ייקבע בשיעור **5%.**

11.5. <u>הקלה לבינוי בגג שטוח</u> – שמאית המשיבה טענה כי ההקלה התבקשה מאחר שעפ"י הוראות התכניות נדרשת בניה התואמת את אופי השכונה, המתאפיין בבניית גגות רעפים, העריכה את ההשבחה לפי מצב קודם של גג רעפים במקדם אקוי' בשיעור 0.7 ומצב חדש של חדר יציאה על הגג במקדם בשיעור 1.2; שמאי המבקשת טען כי ניתן לבנות את חדר היציאה לגג גם במצב הקודם, לפיכך ההקלה לא מהווה השבחה. בתחשיב חלופי העריך עליית גג במקדם בשיעור 0.75 וחדר יציאה לגג במקדם 1.2.

בשומת הח"מ שנערכה בעבר לנכס הנדון, הבאתי בחשבון עליית גג בשטח 163.78 מ"ר במקדם אקוי' בשיעור 0.7, מאחר שעפ"י הוראות התכניות החלות על הנכס, הבינוי בקומת הגג תלוי באופי הסביבה, ובמקרה הנדון מאופיינת בבנייה עם גגות רעפים.

אציין כי עפ"י עקרון רציפות המס ובהתאם לפסיקה יש להתבסס על שומה חלוטה שנערכה בחלקה (אלא אם כן נפלה טעות מהותית בשומה שנערכה) ממספר טעמים כדלקמן:

א. עקרון השוויון בין נישומים.

ב. עקרון חלוקה צודקת.

ג. אמון הציבור בהליכי שומה.

ד. עקרון היחסיות והשוויוניות הן כלפי אותם בעלים בחלקה והן כלפי בעלים אחרים בחלקה.

ה. עקרון היעילות.

ו. עקרון ההגינות המנהלית.

[8] ח'/82015/0720, **כרם אל ח'ורי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה**, ניתן ביום 22/10/2020.

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

ז. השתק ומניעות.

ח. עקרון הסופיות וחזקת תקינות שומה חלוטה.

עוד אציין כי בשורה של החלטות של בתי המשפט וועדות הערר[9] נקבע כי כאשר קיימת שומה חלוטה יש להתבסס על עקרונותיה, לפיכך איני רואה סיבה לחרוג ממתודולוגיית החישוב שנערכה בשומתי הקודמת.

לאור האמור, בחישוב המצב הקודם שטח עליית הגג שיובא בחשבון הינו 163.78 מ״ר במקדם בשיעור 0.7, המצב החדש יוערך בהתאם להקלה שאושרה לבינוי על גג שטוח במקדם בשיעור 1.2.

יוער כי ככל שהיתה טענה בדבר מתן היתר הבניה בהליך של הקלה, הריני להפנות לאמור בסעיף 11.4. לעיל.

11.6. <u>שווי מ״ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ואת ניתוחן, כפי שהוצגו ע״י שמאית המשיבה, ולאור הסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **9,000** ₪**.**

11.7. <u>מקדם הקלה מתכלה</u> – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון מקדם הקלה מתכלה בשיעור 0.95 לכלל ההקלות; שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון מקדם זה, מאחר שמדובר בבקשה להיתר למבנים חדשים שאורך חייהם מוארך בכ- 60-70 שנים.

אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון הקלה מתכלה, מאחר שמדובר בבניה צמודת קרקע חדשה ומודרנית, באזור שבו אורך חייו הכלכליים של נכס נע בין 60-50 שנים. בנסיבות אלה, השפעת חלוף הזמן על שווי הזכויות היא שולית שאינה מצדיקה הפחתה בגין התכלות.

[9] ע״א 1160-08, **פנינת העיר רמת גן בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, ניתן מיום 06/09/2012; ערר מס׳ 8006/20, **ביג מרכזים מסחריים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל**, ניתן מיום 08/07/2020; ערר מס׳ תא/85009/122, **מיכאלי ליאורית ויואל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ניתן מיום 14/08/2016.

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

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[10], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות לשווי הכולל של המקרקעין.

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

12.4.1. מיקום הנכס בפינת הרחובות ז'בוטינסקי וכצנלסון, במועצה מקומית אזור.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.

12.4.1. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף.

12.4.2. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י הבקשה להיתר והקלות הבניה שאושרו.

12.4.3. השימוש המיטבי בהתאם למועד הקובע.

12.4.4. זכויות בעלות.

12.4.5. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

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

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

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

13. <u>תחשיב:</u>

הקלות (מועד קובע: 31/08/2025)

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
הקלה במרחק בין בניינים	25	0.1	2.5
הקלה עבור ניוד שטחי חנויות מקורות לטובת בליטות	59.79	0.05	2.99
הקלה עבור שינוי גובה מבנה	290	0.05	14.5
השבחה במ"ר אקוי'			19.99

הקלה לבינוי בגג שטוח	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
מצב קודם - עליית גג	163.78	0.7	114.64
מצב חדש - חדר יציאה לגג	113.67	1.2	136.40
השבחה במ"ר אקוי'			21.75

סה"כ השבחה (במ"ר אקוי')	41.75
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
השבחה	**375,728** ₪
היטל השבחה	**187,864** ₪

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

14. <u>השומה:</u>

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

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	31/08/2025	₪ 375,728	₪ 187,864

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

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