

**ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה**

היטל השבחה – בקשה להיתר מס' 20240297/2

גוש 3750 חלקה 87

רחוב התמר 13, נס ציונה

מבקש: שלום בן ארוש

ע"י אלדד לוי שמאי מקרקעין

משיבה: הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה

ע"י מלכה דור שמאית מקרקעין

שומה מכרעת מיום 31.12.2025 (מינוי 2025-161)

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

---

**1. כללי**

**1.1 מטרת השומה**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת השמאים לקבוע את ההשבחה במקרקעין שבנדון.  
**גורם המימוש** : אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240297/2.  
**גורם ההשבחה** : אישור תכניות נס/9, נס/1/2ג והקלות

**1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם**

המבקש : שלום בן ארוש ע"י אלדד לוי שמאי מקרקעין.  
המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה ע"י מלכה דור שמאית מקרקעין.

**1.3 מועדים קובעים לשומה :**

תכנית	מועד קובע
נס/9/1	4.11.2014
נס/1/2ג	28.2.2021
הקלות	26.3.2025

1.4 ביקור במקרקעין נערך ביום 13.8.2025 ע"י הח"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

1.5 דיון התקיים ביום 29.10.2025 בהשתתפות הצדדים באמצעות ועידה חזותית (זום), סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובתם.

**1.6 מסמכי המשיבה**

שומה מיום 4.6.2025 ותגובה מיום 16.9.2025, המסמכים נערכו ע"י מלכה דור שמאית מקרקעין. החלטת ו. ערר נצ/8073/1221 חוה לוריא נ. ו.נס ציונה.

**1.7 מסמכי המבקש**

שומה מיום 25.8.2025 שנערכה ע"י אלדד לוי שמאי מקרקעין  
נסח רישום מיום 17.7.2025,

**2. פרטי המקרקעין**

גוש : 3750  
חלקה : 87  
שטח חלקה רשום : 962 מ"ר  
מהות הנכס : מגרש לבנית בית מגורים צמוד קרקע.  
כתובת : רח' התמר 13, נס ציונה.

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 3. תמצית תאור הנכס והסביבה

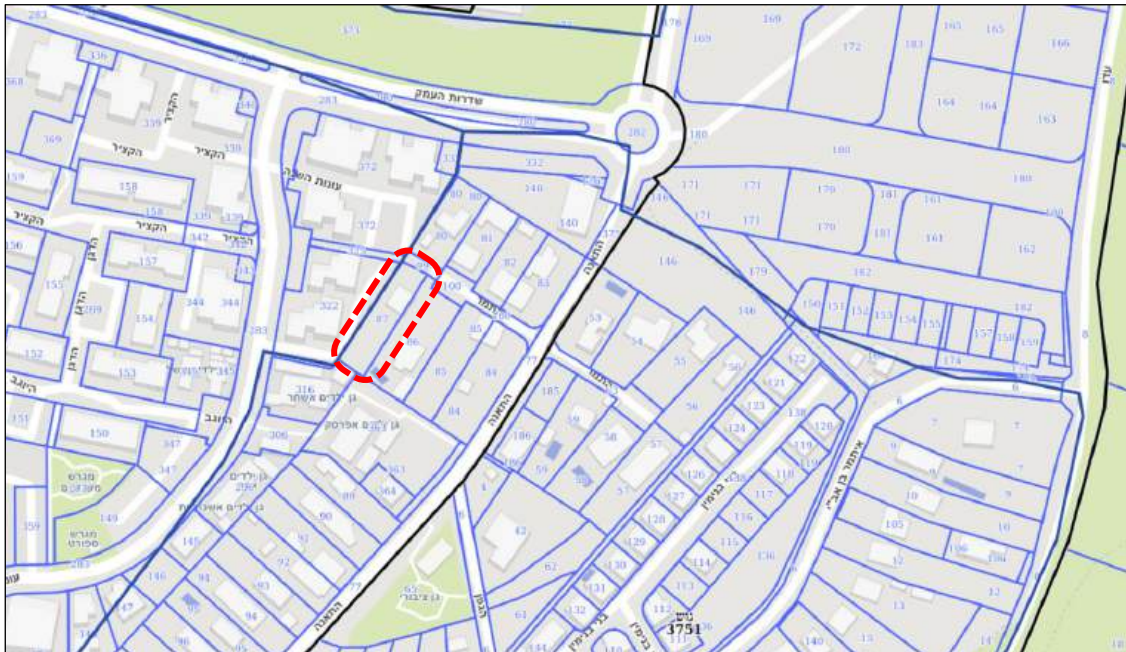
המקרקעין שבנדון מזהים כחלקה 87 גוש 3750 ברח' תמר 13 בשולי שכונת כפר אהרון הישנה, בחלק הדרומי של העיר נס ציונה. כפר אהרון מהווה שכונה ותיקה, שהוקמה במקור ככפר חקלאי ומאופיינת בבניה צמודת קרקע על מגרשים גדולים. הפיתוח סביבתי מלא.

רחוב התמר ללא מוצא, מתפצל מרח' התאנה ולאורכו בניה צמודת קרקע ומגרשים ריקים.

לחלקה 87 צורת מלבן במידות (בקרוב) 16 מ' X 61 מ' ושטחה הרשום 962 מ"ר.  
על החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי מבניה ותיקה.

נשוא השומה ממוקם בשולי השכונה, בקצה המערבי של רח' התמר וגובל בבניה רוויה חדשה.

זיהוי גוי"ח 3750/87 (אתר Govmap):



### 4. מצב משפטי

עפ"י נסח רישום מיום 17.7.2025 רשומה חלקה 87 בגוש 3750 בשטח 962 מ"ר, בבעלות:  
בן ארוש מזל מזי, החלק בנכס: 1/2.  
בן ארוש שלום, החלק בנכס: 1/2.

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 5. מצב תכנוני ורישוי

#### 5.1 תוכניות, מסמכי תכנון ומדיניות

מספר תכנית ומועד אישור	עיקרי הוראות התכנית
נס/1/1 2.11.1972 י.פ. 1874	יעוד: אזור התישבות חקלאית להקמת בית מגורים בן 2 קומות. זכויות בניה: 15% בקומת קרקע וסה"כ 18% ב-2 קומות, מרפסות פתוחות: עד 30% משטח הקומה, שטח מגרש מינימלי: 2,000 מ"ר, צפיפות: 1 יח"ד למגרש, התכנית מתירה הקמת נספחים ומוסך בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר.
נס/1/2א 3.12.1995 י.פ. 4356	תותר הקמת מרתפים בבניינים צמודי קרקע בהיקף קומת הקרקע, השימושים המותרים בקומת המרתף: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית.
נס/1/2 ב 20.10.2003 י.פ. 5231	תותר הקמת מרתפים בגובה 2.4 מ', נמדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד פני הריצוף במרתף. גובה חלונות למרתף יותרו עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.
נס/1/9 6.11.2014 (י.פ. 6896) הקמת בריכות שחיה	במגרשים בהם מותר להקים בתים פרטיים צמודי קרקע, עד 2 יח"ד לכל היותר, תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להוראות: למגרשים ששטחם 500 מ"ר - 250 מ"ר ליח"ד אחת: קו בנין לבריכה 2 מ'. שטח המים של הבריכה עד 10% משטח המגרש, עומק מקסימאלי: 2 מ' ושיפוע מקסימאלי 5%. *עפ"י סעיף 6.1.4 לתכנית, היטל השבחה יוטל ויגבה רק לאחר החלטת ועדה מקומית לתו"ב לאישור הבקשה להיתר
נס/1/9א 24.5.2016 (י.פ. 7271)	התכנית מבטלת את סעיף 4.1.2 בתכנית נס/1/9 הקובע כי שינוי בקווי בניין יהווה סטייה ניכרת, כל יתר הוראות תכנית נס/1/9 ממשוכות לחול.
נס/1/2ג (407-0250795) 10.2.2021 (י.פ. 4917) <b>הוראות ושימושים בשטח מרתפים</b>	התוכנית משנה את ההוראות והשימושים שנקבעו בתכניות מאושרות המאפשרות בניית מרתפים במגורים לסוגיהם כמפורט: קביעת האפשרות לכניסה נפרדת למרתף, תוספת שימושים במרתפים, קביעת הוראות בניה למרתפים. <b>שימושים:</b> מגורים, מרחב מוגן (ממ"ד), מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, מתקנים סניטריים, חדרי משחק, פינות תחביב וכיו"ב; חניה. לא תותר הקמת מטבח בשטח המרתף. השימושים בשטח המרתף המוצעים בתכנית זו בכל הייעודים למגורים צמודי קרקע ושאינם צמודי קרקע, יהיו בנוסף לשימושים שנקבעו לכל בית המגורים בתכניות המאושרות. <b>הוראות בינוי:</b> בכל הייעודים למגורים צ"ק, יותרו השימושים המפורטים ככל שיתקיימו המגבלות הבאות (א) השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטייה ניכרת לתכנית, למעט במקרים של פיצול יח"ד שאושר בהתאם לתיקון 117 לחוק התו"ב (הוראת שעה) התשע"ז 2017. (ב) ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף. (ג) חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 147 לחוק תו"ב (תיקון 117 הוראת שעה). (ד) למרתף תותר כניסה חיצונית נוספת (נפרדת מהכניסה העיקרית למגורים). כניסה חיצונית תותר בחזית הצדדית או האחורית, במקרים בהם לא תהיה קיימת אפשרות זו הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת דלת מכיוון אחר. (ה) במגרשים בהם הפרשי גובה הקרקע בין החלק הקדמי לאחורי הם לא פחות מ 2.8 מ', תתאפשר חשיפת קיר אחד בלבד למרתף. (ו) תותר הנמכת הפרשי הקרקע בין מפלס תקרת המרתף לבין הקרקע העוטפת ביותר מ 1 מ' מצד אחד בלבד של המרתף. (ז) לא תותר כניסה נוספת למגרש והגישה למגורים תהייה מאותה כניסה למגרש. (ח) שטחי השרות הכוללים לבתי המגורים צ"ק לא יעלו על 65 מ"ר סה"כ. שטחי השרות יכול שיהיו מעל הקרקע או מתחת לקרקע יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהיו שטחים עיקריים. הוראה זו לא תפגע בתכניות מאושרות או בהיתרי בניה קיימים. שטח המרתף בבתי צמודי קרקע לא יעלה על קונטור קומת הקרקע. בכל הייעודים בהם מותרת בניית מרתפים כולל מרתפי חניה, גובה המרתף לא יעלה על 2.8 מ' ולא יפחת מ- 2.5 מ', העברת שטחים (עיקרי או שרות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטייה ניכרת.

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 5.2 . בקשה להיתר בניה 20240297/2

הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה אישרה בתנאים ביום 26.3.2025 (ישיבת משנה מס' 202503) בקשה להיתר מס' 20240297/2 אשר מהותה הקמת יח"ד חדשה בבינוי חד קומתי בשטח עיקרי עילי של 282.67 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח כולל של 305.77 מ"ר ובריכת שחיה בשטח 31.77 מ"ר.

#### הבקשה כוללת הקלות כמפורט

הקלה בהקטנת קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 3.6 מ' במקום 4 מ'  
הקלה בהקטנת קו בניין צדדי מערבי מבוקש 3.6 מ' במקום 4 מ',  
הקטנת קו בניין לבריכת שחיה בצידה המזרחי מבוקש 1 במקום 2 מ',  
הגדלת שטח קומת הקרקע ל-18% במקום 15% המותרים,  
צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.  
הוספת 6% שטח עיקרי,  
הגדלת מפתחי חלון עד 2.8 מ' במקום 0.8,  
הגבהת גדר מזרחית מערבית וצפונית מ-1.5 מ' מהתקנות ל-2 מ',

#### טבלת שטחים מתוך תכנית בקשה להיתר :

אזור	סר"כ שטח בניה	למטרות שירות								למטרות עיקריות				מחוזות	קומה	מרחק	מפלס								
		סר"כ				מחצ				סר"כ		מחצ													
מחצ		מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ								
מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ	מחצ								
5.80	31.77	30.16	290.12	0.78	7.48	7.48	7.48	283.79	9.85	3.13	9.00	0.00	0.03	0.03	0.03	282.64	282.64	282.64	282.64	לא	הקרקע	כן	מרחק	0.00	-3.00
5.80	31.77	30.16	290.12	0.78	7.48	7.48	7.48	283.79	9.85	3.13	9.00	0.00	0.03	0.03	0.03	282.64	282.64	282.64	282.64	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	כן	מרחק	0.00	-3.00
5.80	31.77	30.16	290.12	0.78	7.48	7.48	7.48	283.79	9.85	3.13	9.00	0.00	0.03	0.03	0.03	282.64	282.64	282.64	282.64	מתחת הקרקע	מתחת לקרקע	כן	מרחק	0.00	-3.00
5.80	31.77	61.95	595.92	32.56	31.3.25	31.3.25	7.48	283.79	9.85	3.13	9.00	29.38	282.67	282.67	0.03	282.64	282.64	282.64	282.64	סר"כ המבנה	מתחת לקרקע	כן	מרחק	0.00	-3.00

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 6. השבחה בשומות הצדדים

בגו"ח 3750/87 אושרה בתנאים בקשה להיתר מס' 20240297/2 להקמת יח"ד חדשה.  
שמאי הצדדים חלוקים בקביעת השבחה במקרקעין, כמפורט:

מימוש	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
נס/1/9 (בריכות)	4.11.2014	₪ 34,947	₪ 5,941
נס/1/2/ג (מרתפים)	28.2.2021	₪ 399,576	₪ 91,447
הקלות	26.3.2025	₪ 460,042	₪ 105,484

### 7. מאפייני המקרקעין

#### 7.1 כללי

גו"ח 3750/87 מהווה מגרש מלבני בשטח של 962 מ"ר במידות (בקרום) 15 מ' X 63 מ',  
המגרש ממוקם בקצה רח' התמר וגובל בבניה רוויה ובמתחם של מבני ציבור הכולל גני ילדים.

#### 7.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש קבע בכל אחת ממדרגות השומה הפחתה לצורת המגרש ולמיקום:

צורת מגרש : 15% -

קרבה למבני ציבור ובניה רוויה : 20% -

סה"כ הפחתה במצטבר : 32% -

להלן עיקרי נימוקי המבקש:

**צורת מגרש:** צורת המגרש חריגה ביחס לסביבה, ללא הקלות בקווי בנין רוחב המגרש הפנוי לבניה כ-7 מ' בלבד, לאחר אישור הקלות בקווי בניה רוחב המבנה המכסימלי 7.9 מ';

צורת המגרש מכתובה תכנון של בית ארוך וצר, מקשה על החלוקה הפנימית, מאלצת מסדרונות ארוכים ומגבילה את רוחב החדרים.

המבנה העמוק והצר מקשה על החדרת תאורה טבעית ואוורור למרכז הבית, דבר העשוי לייקר את הבניה (צורך בסקילייט/פתרונות תאורה) או לפגוע איכות החיים.

המעברים החיצוניים הבית לגבולות המגרש צרים מאוד, ויש פגיעה בתחושת המרחב בחצר הצדדית.

**סמיכות לבניה רוויה:** ממערב לנכס קיימים בנינים בני 4 קומות המשקיפים באופן ישיר אל תוך המגרש, החצר והבריכה, גורמים לפגיעה מובהקת בפרטיות ובהנאה משטח החצר והבריכה.

המגרש נמוך בכ-2 מ' ממפלס הקרקע של המגרשים הסמוכים ומהבניה הרוויה. מצב זה יוצר אפקט של "בור" המאפשר לצפות לתוך הנכס מהדירות בבנינים הגבוהים ומרחבת החניה הגובלת.

בנוסף לא קיים חיץ משמעותי בין הנכס לבנינים והמרחק הפיזי והויזואלי קצר מאוד ואינו מספק הגנה מפני רעש או מבטים.

**סמיכות למבני ציבור:** החצר האחורית האפקטיבית של הנכס צמודה לגני הילדים מהם קיים מטרד רעש משמעותי הפוגע באופן מהותי בהנאה מהנכס ובשוויו. בגנים קיימת פעילות גם אחר הצהריים (צהרונים, חוגים, פעילות צוות), כך שהרעש נמשך לאורך רוב היום.

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

---

### 7.3. עמדת המשיבה

אין לקבוע הפחתה לצורת מגרש ולמיקום המגרש מהטעמים המפורטים:

**צורת מגרש:** חזית של כ-15 מ' היא סטנדרטית בנס ציונה, מרבית המגרשים בסביבה צרים וארוכים, רכיב זה מגולם במחיר השוק ובעסקאות השוואה ואין מקום להפחתה נוספת. התכנון המוצע כפי שעולה מהבקשה להיתר מוכיח כי צורת המגרש לא פגעה בתכנון.

**סמיכות לבניה רוויה:** חזית הדירות בבניינים הסמוכים לא פונה למגרש נשוא השומה, חזית המבנה המתוכנן לא פונה לבניה הרוויה וקיים חייץ פיזי בין הבניה הרוויה לנכס. בתוך העיר מצב של צפייה הדדית הוא סביר וגם שכן בקומה שניה יכול לצפות לתוך המגרש שלך. התכנון המוצע מייצר פרטיות לשטח הבריכה.

**סמיכות למבני ציבור:** גן הילדים נמצא בעורף ואינו מהווה מטרד אלא יתרון. גן ילדים עדיף על פני שכן בבית מגורים צמוד היות שבערב, בלילה ובסוף השבוע הגן ריק ושקט לחלוטין, בעוד ששכן עשוי להרעיש דווקא בשעות המנוחה.

### 7.4. הכרעה

**צורת מגרש:** השפעת צורת המגרש על הניצול תבחן עבור כל אחת ממדרגות השומה בהתאם לזכויות הבניה הרלוונטיות במועד הקובע.

**סמיכות לבניה רוויה:** בשטח שממערב למגרש קיימים בנייני מגורים בני 4 קומות ובגבול המגרש רחבה המשמשת לחניה. קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שרמת הפרטיות במגרש נמוכה בהשוואה למגרשים הגובלים בבניה צמודת קרקע.

היות והבינוי הגובל ממערב מאופיין בצפיפות נמוכה יחסית לבניה רוויה, והעמדת הבניינים מתחשבת בבניה הנמוכה (חזית הבניינים ומיקום המרפסות לכיוון רח' עונות השנה כך שמרבית החשיפה היא לשטח עורפי), אביא בחשבון בתחשיב השומה הפחתה מסויימת ומינורית למיקום בסמוך לבניה רוויה.

**סמיכות למבני ציבור:** השטח שמדרום לחלקה 87 מסווג ביעוד מבני ציבור ובתחומו גני ילדים. בהתאם לבינוי המוצא וצורת המגרש, עורף המגרש בלבד חשוף לשטח הציבורי. קבלתי את עמדת שמאית המשיבה שהפעילות במתחם מוגבלת לימות החול וחופפת לשעות העבודה המקובלות ואין לקבוע הפחתה לסמיכות למבני ציבור.

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

**.8 תכנית נס/9/1 (מועד קובע 4.11.2014)**

**.8.1 תחשיב שומת משיבה**

מ"ר	מהות
31.77	שטח הבריכה
20%	מקדם לבריכת שחיה
6.35	סה"כ מ"ר מבונה
₪ 5,500	שווי למ"ר מבונה
₪ 34,947	ההשבה
₪ 17,474	היטל ההשבה (50% מההשבה)

**.8.2 תחשיב שומת מבקש**

סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח	מהות
1.59	0.05	31.77	הקמת בריכת שחייה
0.85			הפחתה בגין צורת מגרש
0.80			הפחתה בגין סמיכות לבנייה רוויה ומבני ציבור
1.08			סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתות
₪ 5,500			שווי מ"ר מבונה
₪ 5,941			סה"כ השבחה
₪ 2,970			היטל השבחה

**.8.3 הכרעה : תכנית נס/9/1 (מועד קובע 4.11.2014)**

תכנית נס/9/1 קובעת הוראות להקמת בריכת שחיה במגרשים לצמודי קרקע ; אין מחלוקת בהיקף שטח הבריכה (31.77 מ"ר) ובשווי זכויות בניה (5,500 ₪/מ"ר),

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת מקדם התועלת שיש לייחס לבריכה.

עמדת שמאית המשיבה שיש לאמוד את ההשבחה בשיעור של 20% היות והקמת בריכת שחיה מעלה את שווי הנכס הופכת אותו ליוקרתי בניגוד ליישובים יוקרתיים מובהקים בהם הבריכה היא סטנדרט. לגישתה, תוספת השווי נובעת משדרוג הנכס כולו ולא רק מהשטח הפיזי של הבריכה.

עמדת שמאי המבקש שבחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון ששטח הבריכה (שווי אקווי 0.35) בא על חשבון שטח חצר (שווי אקווי 0.3) ובהתאם יש להעמיד את ההשבחה על 5% בלבד משווי מ"ר מבונה. שמאי המבקש התבסס על הכרעה של נ.ג'רבי ברח' איתמר בן אב"י שקבעה מקדם השבחה של 10% בלבד לבריכה. עמדת המבקש שאין הוכחה לטענה שבריכה בנס ציונה שווה יותר (באחוזים) מאשר באזורי יוקרה.

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

להלן החלטות שמאים מכריעים לענין זה בעיר נס ציונה :

ש. בריכה (מ"ר)	מקדם	גו"ח	כתובת	שמאי מכריע
42.16	0.10	3851/60	הפרטיזנים 11	דודזון שמאמה אוולין
19.60	0.15	3636/255	הרמב"ם 19	יעל הרון
50.00	0.10	3637/447	תל חי 22	אייל יצחקי
24.89	0.15	5102/141	חיים בר לב 21	יעל הרון
21.00	0.10	3637/540/1	קיבוץ גלויות 10א'	דוד דדון
53.27	0.10	3636/572	אודם 2	יעקב פו
38.92	0.10	3637/569	צה"ל 12	שלומי יפה
39.75	0.10	3850/144	ההדרים 18	עומר סרחאן

מקדם השבחה : לא קיבלתי את עמדות הצדדים שיש לקבוע במקרה הנדון מקדם השבחה שונה מהטווח המקובל בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית נס/9, בגבולות 10% - 15%.

צורת מגרש : לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שיש לקבוע במדרגה זו הפחתה לצורת המגרש ; המגרש הנדון מלבני וצורתו מתאימה להקמת בריכת שחיה צרה וארוכה שלה ניצולת ואפקטיביות גבוהה על חשבון שטח חצר שולי.

.8.4 חישוב השבחה לתכנית נס/9 (מועד קובע 4.11.2014)

תאור	שטח במ"ר	שווי ז.ב.	מקדם בריכה	מיקום	השבחה
בריכה	31.77	₪ 5,500	0.15	0.95	₪ 24,900

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

**9. תכנית נס/2/1 ג (מועד קובע 28.2.2021)**

**9.1 תחשיב שומת משיבה**

מ"ר	מהות
283.79	שטח מרתף מבוקש ללא ממ"ד
0.20	מקדם השבחה
<b>56.76</b>	סה"כ מ"ר אקו'
8,800 ₪	שווי למ"ר מבונה
0.80	מקדם שוליות
<b>399,576 ₪</b>	ההשבחה
<b>199,788 ₪</b>	היטל ההשבחה (50% מההשבחה)

**9.2 תחשיב שומת מבקש**

סה"כ מ"ר אקו'	מקדם	שטח	מהות
169.80	0.6	283.00	שטח מרתף
0.60			מקדם שוליות
0.15			מקדם השבחה
15.28			סה"כ מ"ר אקו'
0.85			הפחתה בגין צורת מגרש
0.80			הפחתה בגין סמיכות לבנייה רוויה ומבני ציבור
10.39			סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתות
8,800 ₪			שווי מ"ר מבונה
<b>91,447 ₪</b>			סה"כ השבחה
<b>45,724 ₪</b>			היטל השבחה

**9.3 הכרעה : תכנית נס/2/1 ג (מועד קובע 28.2.2021)**

תכנית נס/2/1 ג מתירה הקמת מרתף בגובה של עד 2.8 מ' עם כניסה חיצונית נפרדת, התקנת כלים סניטרים ושימוש למגורים, אחסנה, חדרי משחק וכדומה.

המימוש המבוקש כולל הקמת קומת מרתף בשטח של 305.77 מ"ר (כולל ממ"ד) עם כניסה נפרדת מחזית המבנה, גובה תקרה נטו 2.60 מ'.

אין מחלוקת בהיקף השטח לחיוב (283 מ"ר) ובשווי זכויות בניה (8,800 ₪/מ"ר).

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה במימוש זכויות בניה במרתף :

השבחה	התאמות	אקו'	מקדם השבחה	שווי מ"ר	שטח במ"ר	משיבה
399,576 ₪	0.80	1	0.20	8,800 ₪	284	משיבה
91,447 ₪	0.41	0.6	0.15	8,800 ₪	283	מבקש

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

<p>עמדת שמאית המשיבה שיש לאמוד את ההשבחה במקדם 20% משווי מ"ר מבונה עיקרי כפי שהתקבל ואושר בהחלטות ועדות ערר והוא המקדם שהשתרש אצל רוב השמאים.</p> <p>עמדת שמאי המבקש שיש לאמוד את ההשבחה במקדם 15% משווי מ"ר מבונה אקווי בהתאם לאופי השטח כשטח שירות ולא כשטח עיקרי, כפי שעולה משומות מכרעות בנס ציונה (כולל של הח"מ) בהן נקבעו מקדמים בטווח שבין 6% ל-13% בלבד. בנוסף, יש להפריד בין שטח המרתף (מקדם 0.6) לבין הממ"ד והמחסן.</p> <p>הכרעה: מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש לפיה יש לחשב את ההשבחה ביחס לשטח האקוויולנטי. לא מצאתי בהחלטת ועדת ערר נצ/8073/1221 (חוה לוריא נ' הועדה המקומית לתו"ב נס ציונה) שצורפה ע"י שמאית המשיבה, תימוכין כי יש לחשב את ההשבחה ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי. ועדת ערר מרכז קבעה כי עמדת השמאית המכריעה לגיטימית ובתחום שיקול הדעת השמאי.</p>	<p align="center">מתודולוגיה</p>
<p>משיבה: בהתחשב בהיקף השטח נקבעה הפחתה לשוליות בשיעור 20%.</p> <p>מבקש: נקבעה הפחתה של 40% לשוליות בשטח המרתף המבוקש המסתכם בכ-283 מ"ר. שטח המרתף גדול ב-130% מהמרתפים האופייניים בסביבה (כ-120 מ"ר) והבית כולו (588 מ"ר) גדול בכ-96% מהבתים בסביבה. שמאים מכריעים (כגון יהודה פלד ורמה מאור) נוהגים לקבוע במרתפים גדולים מקדם שוליות משוקלל נמוך מאוד (סביב 0.27-0.34) לשטחים העודפים,</p> <p>הכרעה: אין מחלוקת כי שטחי הבניה המבוקשים גדולים מהמקובל בסביבה ובהתאם יש לקבוע התאמה לשוליות. בהתאם לתחשיבים שערכתי בהם בחנתי את ההפחתה ביחס לשטח השולי (שטח העולה על 120 מ"ר), מצאתי שיש לקבל את קביעת שמאית המשיבה.</p>	<p align="center">שוליות</p>
<p>הכרעה: קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שיש לקבוע הפחתה עקב צורת המגרש המגבילה את אפשרויות הניצול של זכויות הבניה; עם זאת צודקת שמאית המשיבה בקביעה שצורת מגרשים זו שכיחה בכפר אהרון ולכן מגולמת במחיר השוק.</p> <p>לאחר שבחנתי את רוחב המגרשים בסביבה, בשים לב למידות המגרשים ברח' בית אבי"י והתאנה, מצאתי שיש להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 5% על הערך המגולם במחיר השוק (בנושא הפחתה לצורה ומיקום ראה סי' 7.4).</p>	<p align="center">צורת מגרש ומיקום</p>

9.4. חישוב השבחה לתכנית נס/2/1 ג (מועד קובע 28.2.2021)

תאור	שטח במ"ר	שווי ז.ב.	מקדם ש"ש	השבחה
שווי ז.ב. במרתף	283.79	₪ 8,800	0.6	₪ 1,498,411
שוליות			0.8	
צורת מגרש			0.95	
מיקום בסמוך לבניה רוויה			0.95	
סה"כ				₪ 1,081,853
מקדם השבחה			0.2	
השבחה				₪ 216,000

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

**10. הקלות (מועד קובע 26.3.2025)**

**10.1. תחשיב שומת משיבה**

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח המגרש לחישוב זכויות			962
שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע קומת קרקע	144.3	1	144.3
שטח מרפסות קומת קרקע	43.29	0.75	32.4675
שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע קומה א'	28.86	1	28.86
שטח מרפסות קומת א'	8.658	0.75	6.4935
שטח חצר	774.41	0.3	232.323
סה"כ שטח אקו'			444.4
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש קומת קרקע	217.16	1	217.16
שטח מרפסות לסגירה קומת קרקע	65.22	1	65.22
שטח עיקרי קומה א'	0	1	0
שטח מרפסות לסגירה קומה א'	0	1	0
שטח חצר	679.62	0.3	203.89
סה"כ שטח אקו'			486.3
ההשבחה במ"ר			41.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
ההשבחה			₪ 460,042
היטל ההשבחה (50% מההשבחה)			₪ 230,021

**10.2. תחשיב שומת מבקש**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי קומת קרקע 15%	144.30	1	144.30
מרפסות מקורות 30% מהעיקרי	43.29	0.83	35.93
שטח עיקרי קומה א'	28.86	1	28.86
מרפסות מקורות 30% מהעיקרי	8.66	0.83	7.19
חצר	774.41	0.3	232.32
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			448.60

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי קומת קרקע 18%	173.16	1	173.16
מרפסות מקורות 30% מהעיקרי	51.95	1	51.95
שטח עיקרי שנוסף בהקלה	57.56	0.6	34.54
חצר	679.33	0.3	203.80
סה"כ מ"ר אקו' מצב מצב מוצע			463.44

14.84	סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקו'
0.95	דחייה בגין הקלה מתכלה
0.85	הפחתה בגין צורת מגרש
0.80	הפחתה בגין סמיכות לבנייה רוויה ומבני ציבור
9.59	סה"כ מ"ר אקו' לאחר הפחתות
₪ 11,000	שווי מ"ר מבונה
₪ 105,484	סה"כ השבחה
₪ 52,742	היטל השבחה

## יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

### 10.3. הכרעה: הקלות

#### במקרקעין אושרו הקלות כמפורט:

- הקלה בהקטנת קו בניין צדדי מזרחי מבוקש 3.6 מ' במקום 4 מ'.
  - הקלה בהקטנת קו בניין צדדי מערבי מבוקש 3.6 מ' במקום 4 מ'.
  - הקטנת קו בניין לבריכת שחיה בצידה המזרחי מבוקש 1 במקום 2 מ'.
  - הגדלת תכסית ל-18% במקום 15% המותרים.
  - צירוף מרפסות פתוחות (מקורות) בשטח של עד 30% משטח כל קומה לשטח העיקרי של הבנין.
  - הוספת 6% שטח עיקרי.
  - הגדלת מפתחי חלון עד 2.8 מ' במקום 0.8.
  - הגבהת גדר מזרחית מערבית וצפונית מ 1.5 מ' מהתקנות ל- 2 מ'.
- שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה עקב אישור הקלות:

התכלות הקלה	<p>שמאי המבקש קבע שיש להביא בחשבון הפחתה של 5% היות והזכות הניתנת בהקלה אינה זכות מוקנית לצמיתות אלא תקפה לחיי המבנה הנוכחי, תפקע כשהמבנה יהרס, יהיה צורך לבקש אותה מחדש ולשלם בגינה פעם הנוספת.</p> <p>עמדת שמאית המשיבה: (א) אין לקבוע הפחתה לרכיב זה היות והשוק אינו מבחין בין זכויות מתב"ע לזכויות מהקלה, והקונה משלם עליהן מחיר מלא (שווי שוק) (ב) מצויה בהכנה תכנית (מס' 407-1459544) שמטרתה לעגן את ההקלות. היות שהזכויות צפויות בקרוב להפוך לקבועות טענת ה"התכלות" אינה רלוונטית (ג) בנכס יוקרתי חדש אורך החיים הכלכלי ארוך והסיכוי להריסה קרוב לאפס.</p> <p>הכרעה: קיבלתי את עמדת שמאי המבקש התואמת את הפסיקה<sup>1</sup> ואת החלטות ועדות ערר<sup>2</sup> שקבעו כי ההקלה היא זכות זמנית ויש לקבוע לה שווי מופחת.</p>
שוליות	<p>במישור העקרוני, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שתוספת שטח עיקרי בהיקף של כ-58 מ"ר, שולית לזכויות הבניה הקיימות בהיקף של כ-225 מ"ר עיקרי.</p> <p>עם זאת מצאתי כי הזכויות הנוספות נדרשות ליצירת מבנה פונקציונלי הכולל את כל השימושים המקובלים ובהתאם אני אומדת את רכיב השוליות בטח הבניה העיקרי ובשטח החצר, בהפחתה של 20%.</p>
צירוף מרפסות	<p>שמאי המבקש קבע את שווי זכויות הבניה למרפסות בהפחתה של 17% משווי זכויות בניה לשטח עיקרי המשקף את שווי השוק הריאלי של מרפסת מקורה ומבוסס על החלטות שמאים מכריעים בנכסים דומים בנס ציונה.</p> <p>עמדת שמאית המשיבה שיש לאמוד את זכויות הבניה למרפסות בשווי של 75% משווי זכויות בניה עיקרי. במקרה הנדון זכויות הבניה למרפסות במצב קודם כ-52 מ"ר שטח שאין בו צורך פונקציונלי אמיתי, אלא נכפה על המתכננים והבעלים כדי לנצל את זכויות הבניה והשוק מייחס לשטחים אלו שווי מופחת.</p> <p>הכרעה: הבינוי האופייני של צמודי קרקע במועד הקובע כולל שטחי מרפסות מינימליים. בהתאם קיבלתי את קביעת שמאית המשיבה לרכיב זה.</p>
מיקום וצורת מגרש	<p>ראה ס' 7.4, 9.3</p>

<sup>1</sup> ראה פס"ד תא (ח"י) 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, 7.8.2006.

<sup>2</sup> ראה ערר (מרכז) 233/16/48 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' גויזף ביסמוט, 25.12.2016, ערר (ת"א) 85184/17, הר/85183/17 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא, 17.2.2020

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

**10.4. תחשיב השבחה להקלות (26.3.2025)**

מזב קודם	ז.ב.	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	18%	173.2	1	173.2
מרפסות	5.4%	51.9	0.75	39.0
חצר בהתאם לתכנית מצב חדש		640	0.3	192.0
חצר שולית		95	0.24	<u>22.8</u>
סה"כ מצב קודם				427.0

מזב חדש	ז.ב.	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי		225.1	1	225.1
עיקרי שולי		57.5	0.8	46.0
חצר (תכנית 290.12 מ"ר + בריכה)		640	0.3	<u>192.0</u>
סה"כ מצב חדש				463.2

תוספת שטח אקווי	36.2			
הפחתה להתכלות הקלות	0.95			
סה"כ	34.4			
שווי ז.ב., מיקום וצורה	11,000 ₪	0.95	0.95	<u>9,928 ₪</u>
השבחה				₪ 341,000

**11. גורמים ושיקולים**

- בתחשיב השומה הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט.
- 11.1. מהות המקרקעין המהווה חלקה בשטח של 962 מ"ר עם זכויות בניה לבית מגורים צמוד קרקע.
  - 11.2. במקרקעין אושרה בקשה להיתר בניה להקמת בית מגורים הכולל בריכת שחיה ומרתף. הבקשה כוללת הקלות.
  - 11.3. הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
  - 11.4. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין הנהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.
  - 11.5. אפשרויות הניצול במצבי התכנון.
  - 11.6. רמת הפיתוח העירוני ומאפייני הסביבה.
  - 11.7. מיקום המקרקעין בשכונת כפר אהרון, נס ציונה.

**יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים**  
**שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה**

**12. השומה**

לאור האמור, ההשבחה במקרקעין המזוהים כחלקה 87 בגוש 3750 עם אישור בקשה להיתר מסי' 20240297/2, למועדים קובעים, כמפורט:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית נס/1/9	4.11.2014	₪ 24,900	₪ 12,450
תכנית נס/1/ג2	28.2.2021	₪ 216,000	₪ 108,000
הקלות	26/3/2025	₪ 341,000	₪ 170,500

ההיטל יוצמד כקבוע בחוק; בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא תשלומי ריבית פיגורים.

באתי על החתום,



יעל הרון, שמאית מקרקעין  
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה