

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

11 בינואר 2026
מספרנו: 30/1241
מספר בקשה: 2277-2025

לכבוד

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה 'מנשה אלונה'
ע"י גדעון קרול, שמאי מקרקעין

Gideon@gcarol.co.il

המבקש:

מר יואל מלמד
ע"י אלדד לוי, שמאי מקרקעין

Eldad@levieldad.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' השיטה 13, מושב שדה יצחק

גוש 8959 חלקה 13

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 10/09/2025 שנערכה ע"י השמאי גדעון קרול ובתגובתו מיום 01/12/2025 על נספחיה.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 10/11/2025 שנערכה ע"י השמאי לוי אלדד.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת השבחה עקב אישור תוכנית מ/247 הינו 17/04/2006.
2. המועד הקובע להערכת השבחה עקב אישור תוכנית מ/345 הינו 27/12/2007.
3. סיום בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 06/01/2026.
4. בתאריך 24/12/2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות יישום ה'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גוש	:	8959
חלקה	:	13
שטח חלקה (רשום)	:	10,070 מ"ר
כתובת הנכס	:	רח' השיטה, משק 13, מושב שדה יצחק.
תיאור הנכס	:	משק חקלאי עליו בנוי שני בתי מגורים ומבנים חקלאיים וותיקים.

5. המצב המשפטי:

5.1. אישור זכויות - בהתאם לעמדת המשיבה:

בהתאם לאישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 26/05/2025 וממנו עולים הנתונים הבאים:

- מספר הנחלה: 13, ישוב: שדה יצחק.
- זכות בר רשות רשומה ע"ש עזרא סידרנסקי, בשלמות.

5.2. אישור המושב:

בהתאם למסמך חתום ע"י מזכירות המושב מיום 31/01/2018, עולה כי בעל הזכויות בנחלה מס' 13 הינו עזרא סידרנסקי. על הנכס התחייבות לרישום משכנתא בסך של 1,300,000 ₪

5.3. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 10/07/2018 שהוצג בפני, בין עזרא סידרנסקי (להלן: "המוכר") לבין יואל יולי מלמד (להלן 'הרוכשים'), נמכרה הנחלה שבנדון בתמורה של 2,900,000 ₪. תשלום היטל השבחה יחול על הקונה.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 13 בגוש 8959 הנמצא ברח' השיטה 13 במושב שדה יצחק. מושב שדה יצחק ממוקם בתחומי המועצה האזורית דרום השרון. המושב ממוקם מדרום כביש מס' 9, ממערב לכביש 6 וצפונית למושבים אחיטוב והמעפיל.

הסביבה מאופיינת בנחלות חקלאיות, מגרשים לבעלי מקצוע, לצד מבני ציבור ושטחים פתוחים.

רח' השיטה ממוקם בצד המזרחי של המושב ומסתעף מצומת הרחובות הברוש והנרקיס בצפון ונמשך עד לצומת הרחובות הערבה והפיקוס. הנחלה הנדונה ממוקמת בגדה המערבית של רח' השיטה וצורתה אי רגולרית דמויית מלבן. שטחה הרשום כ- 10,070 מ"ר וחזיתה המערבית הפונה לרח' השיטה באורך כ- 32 מ'.

בחזית החלקה בנוי בית מגורים ותיק, דו קומתי הבנוי מבלוקים ובטון, גג המבנה רעפים. שטחו הכולל של בית המגורים כ- 115 מ"ר¹ הכולל מטבח, פינת אוכל, סלון, 3 חדרי שינה, שירותי אורחים, חדר רחצה ומקלט.

בעורף בית המגורים קיימים מספר מבנים ובין היתר בניין מגורים חד קומתי הבנוי בבניה קלה. יצויין כי, מעיון באתר הועדה המקומית, לא אותר היתר בנייה לבית המגורים העורפי.

ביתרת שטח הנחלה ניצבים מבני משק נוספים ובין היתר מחסנים, סככות, חממות וכד'. הפיתוח הסביבתי מלא.

¹ בהתאם להיתר בניה 2090 משנת 1977.

- 4 -

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1 תוכנית 15/S:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 29/01/1948.

בהתאם לתוכנית סווג הנכס הנדון ביעוד וחקלאי ובו הותרו זכויות הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

אחוזי בנייה למגורים: 15% או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם

מבנה עזר: כמאושר על ידי הוועדה המקומית

גובה המבנה: למגורים עד 2 קומות בגובה מקסי' 8 מ' למבנה תעשייה כמאושר ע"י הוועדה המחוזית.

חזית מינימלית: 25 מ' למגורים, לתעשייה כמאושר ע"י הוועדה המחוזית.

קווי בניין: קידמי, אחורי וצדדי 10 מ'

7.2. מצב חדש:

7.2.1 תוכנית משח/23:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3269 בתאריך 10/11/1985

בהתאם לתוכנית סווג הנכס הנדון ביעוד מגורים וחקלאי, נחלה מס' 13.

מטרות התוכנית:

- הכנת תוכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב שדה יצחק והסביבה בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול מקרקעי ייעוד והמרתם למקרקעי ציבור.
- קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים בעלי מקצוע.

7.2.2. תוכנית שד/247:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5485 בתאריך 25/01/2006.

בהתאם לתוכנית סווג הנכס הנדון ביעוד מגורים וחקלאי, נחלה מס' 13.

הוראות בניה למגורים בחלקה א':

שטח מגרש:	3,500 מ"ר.
מס' יח"ד:	3 יח"ד בשני מבנים.
גובה בניין:	עד 2 קומות ומרתף.
שטח בניה מותר:	420 מ"ר עיקרי, 110 מ"ר שירות ב- 2 יח"ד – 20 מ"ר שירות ביחידה הקטנה
תכסית:	510 מ"ר ל- 2 מבנים לרבות חניה מקורה ו- 250 מ"ר ליח"ד אחת.
גובה:	8.5 מ' בגג משופע או 7.5 מ' בגג שטוח.
קווי בניין:	5 קדמי, צדדי 3 מ' או 0 לחניה, אחורי 0 מ'

7.2.3. תוכנית מ/345:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5748 מתאריך 12/12/2007.

מטרת התוכנית הינה, בין היתר, הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית בתחום המושבים.

בחלקה א' של הנחלה יותרו השימושים הבאים:

1. מגורים עפ"י תוכניות תקפות.
2. שירותי צהרון, משפחתון.
3. מעון יום לקשיש.
4. סדנאות לאומנות.
5. שרותי משרד.
6. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, בכפוף להנחיות סביבתיות בפרק 6.
7. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.
8. אירוח כפרי.

סך כל שטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד. סך תכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%.

תוכנית מתאר מקומית לתעסוקה לא חקלאית לא תתיר תוספת שטחי בנייה מעבר למותר ביום תחילתה של תוכנית זו. השטחים לתעסוקה לא חקלאית ייגרעו מהשטחים המותרים לבנייה לשימושים אחרים בשטח המותר.

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

- 6 -

במושב גן שומרון לא יותרו כחלק משימושי פל"ח- שירותי אחסנה ומלאכה ותעשייה זעירה. במושב תלמי אליעזר יוגבל השטח המותר לכל אחד מהשימושים המופיעים בסעיף 3.1.1 (בי-ז') ל- 100 מ"ר ובסך הכל השטח הכולל המותר לפעילות פל"ח יהיה עד 500 מ"ר.

במושב עין עירון יחולו המגבלות הבאות: משפחתונים/צהרונים עד 200 מ"ר, מעון יום לקשיש עד 200 מ"ר, סדנאות אומנות עד 200 מ"ר, אחסנה עד 300 מ"ר, מלאכה ותעשייה זעירה עד 200 מ"ר.

7.2.4. תוכנית 351-0588145:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 11905 מתאריך 17/12/2023.

מטרת התוכנית: תכנון כללי למושב שדה יצחק. התוכנית הכללית מתייחסת לשטחי המגורים, התעסוקה ולשטחים לצרכי ציבור, הנדרשים לטווח ארוך לאוכלוסיית הישוב, לרבות מתן מענה לצרכי קבורה במסגרת הסדרת והרחבת בית העלמין הקיים.

מועד המימוש בשומה זו הינו 10/07/2018. לאור האמור לעיל, שומה זו אינה דנה בתוכנית זו.

7.3. היתרי בניה:

בהתאם לעמדות הצדדים:

7.3.1. היתר בנייה 2090 מיום 16/09/1977:

היתר להקמת מבנה מגורים בשטח של 102.42 מ"ר + מקלט בשטח של 12.32 מ"ר.

7.3.2. היתר בנייה מס' 2219 מיום 02/02/1979:

היתר להקמת סככת אריזה בשטח של 1,036 מ"ר.

7.3.3. בקשה להיתר מס' 20060293 (לא אושרה):

מהות הבקשה: לגליזציה ליחידת דיור שניה בנחלה כולל ממ"ד.

שטחים מבוקשים: 120.61 מ"ר עיקרי ו- 12 ממ"ד ממ"ד.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1 כללי:

לטענת שמאי המשיבה תוכנית משח/23 מהווה תוכנית לצרכי רישום ולכן, לא חלה בגינה השבחה. עוד נטען על ידו כי במימוש הנדון אין מימוש לתוכנית 351-0588145 וזאת, לאור מועד חתימת ההסכם מיום 10/07/2018.

8.1.2 תוכנית מ/247:

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים מ - 180 מ"ר ל - 420 מ"ר ותוספת 130 מ"ר שטחי שירות.

לעניין התאמה על הקיים: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין בינוי על הקיים וזאת, עבור השטחים הנוספים מעבר לבנוי בהיתר בנייה.

לעניין שטח החצר: בהתאם למדידה גרפית שנערכה מאתר הממשלתי GOV MAP ע"ג תשריט תוכנית 15/S עולה כי שטח המגרש למגורים הינו בגבולות 2,030 מ"ר. לעומת זאת, במצב החדש שטח חלקת המגורים הינה בגבולות של 3,500 מ"ר.

לעניין ערכי השווי: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,850 שח/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

מצב קודם				
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על ישן	סה"כ
שטח חלקת המגורים	2,030			
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	110.42
תוספת עיקרי בהתאמה לבינוי קיים	69.58	1	0.8	55.664
מקלט	12.32	0	1	0
חצר עד 1,000 מ"ר	820	0.25	1	205
חצר שולית	1030	0.1	1	103
סה"כ שטח אקו' למגורים				474.084
חקלאי	1,470	0.05		73.5
סה"כ שטח אקו' מגורים וחקלאי				547.584

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

- 8 -

מצב חדש				
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על יסן	סה"כ
שטח חלקת מגורים	3,500			
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	110.42
תוספת עיקרי בהתאמה לבינוי קיים	72	1	0.8	57.6
מקלט	12.32	0	1	0
יתרת שטחי שירות	42.68	0.5	0.8	17.072
עקרי יחידת הורים	55	1	0.8	44
ש"ש יחידת הורים	20	0.5	0.8	8
חצר עד 1,000 מ"ר (בניכוי תכסית של 250 מ"ר בהתאם להוראות מ/247)	750	0.25	1	187.5
חצר שולית	750	0.1	1	75
סה"כ שטח אקו'				499.656
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על יסן	סה"כ
יח"ד 2 - עיקרי	182.5	1	1	182.5
ממ"ד	12	1	0.8	9.6
ש"ש	43	0.5	0.8	17.2
חצר עד 1,000 מ"ר (בניכוי תכסית של 250 מ"ר בהתאם להוראות מ/247)	750	0.25	1	187.5
חצר שולית	750	0.1	1	75
סה"כ שטח אקו'				472
הפחתה לאי סחירות			0.75	353.85
סה"כ שטח אקו'				853.51

תחשיב ההשבחה	
547.584	סה"כ שטח אקו' במצב קודם
853.51	סה"כ שטח אקו' במצב חדש
305.92	תוספת שטח אקו'
₪ 1,850	שווי מ"ר מבונה
₪ 565,956	סה"כ השבחה בש"ח

8.1.3 תוכנית מ/345:

לטענת שמאי המשיבה, התוכנית מאפשרת תוספת 500 מ"ר לפל"ח בנחלות.

לעניין ערכי השווי: בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 200 ₪/מ"ר מבונה לפל"ח בהתבסס על שומות מכריעות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

תב"ע מ/345			
מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מבנה פל"ח	500	1	500
הפסד חצר	-500	0.25	-125
תוספת שטח אקו'		375	
שווי מ"ר מבונה		200 ₪	
השבחה		75,000 ₪	

8.2 עמדת המבקש:

8.2.1 תוכנית מ/247:

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות בנייה ויח"ד חדשות. בשומתו, נבחנה ההשבחה בשתי חלופות כדלקמן:

חלופה מס' 1 - במצב הקודם הובאה בחשבון היח"ד הנוספת בעורף המבנה כבנויה ללא היתר תוך התחשבות בנוהג הוועדה המקומית לאשר יח"ד נוספת.

חלופה מס' 2 – ללא יח"ד נוספת בעורף החלקה. התחשיב בהתאם למשיבה אולם במקדמים שונים.

לטענת שמאי המבקש, בנכס הנדון בנוי בית מגורים נוסף במשך עשרות שנים (מעיון באתר ההנדסי של מועצה אזורית מנשה אלון). עוד נטען על ידו כי בסביבת הנכס הותרו יח"ד נוספת עוד בטרם אושרה תב"ע מ/247 ובין היתר בגו"ח 8959/10.

עוד נטען על ידו, כי הוועדה המקומית לתכנון ובניה נהגה לחייב בתשלום היטל השבחה בגין התוכנית הנדונה על בסיס מקדם אי וודאות של 50%. דהיינו, לשיטתו הוועדה המקומית הכירה בעובדה שבמצב הקודם נהגו להתיר יח"ד נוספת בחלקה. לעניין זה מפנה לשומות מכריעות בהן הובא בחשבון מקדם 0.5 בגין אי וודאות.

לעניין הפגיעה בפרטיות/צפיפות: לחלופין, ככל ועמדנו לא תתקבל, הרי שלשיטתו יש להביא בחשבון שהגדלת מס' היחידות דיור מיחידה אחת ל - 3 יח"ד פוגעת בפרטיות ומגדילה את הצפיפות. לפיכך, בתחשיב ההשבחה החלופי הובא בחשבון על ידו מקדם 0.95 בגין פגיעה בפרטיות.

לעניין עלויות התאמה: לטענת שמאי המבקש, נכון למועד הקובע בית המגורים ישן ובו נדרש שיפוץ, חיזוק המבנה ופירוק גג הרעפים לצורך מימוש זכויות הבנייה הנוספות. לשיטתו, מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.7.

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

- 10 -

לעניין מקדם אי סחירות: שמאי המבקש חולק על עמדת המשיבה ולפיה חלה הפחתה בגין אי סחירות לפי מקדם של 0.75 עבור היחידה השנייה בלבד. לשיטתו, יחידות המגורים אינן ניתנות למכירה עצמאית אלא כחלק ממכירת הנחלה בשלמותה. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי סחירות עבור כלל יח"ד לפי מקדם 0.63 וזאת בהתאם לשומת השמאי שוורצברד לנכס בגו"ח 8959/10. בנוסף, מפנה לשומות מכריעות נוספות בהן נקבע מקדם השבחה של 0.5.

לעניין הדחייה והסתברות המימוש: לטענת שמאי המבקש, זכויות הבנייה לתוספת יח"ד אינם זמינות לניצול מידי וזאת, לאור המציאות התכנונית והכלכלית בפועל. לשיטתו, תוספת בנייה במגרש צר וארוך הכולל שני בתי מגורים, דורש תכנון מפורט, התאמות הנדסיות שינוי תשתיות ואף הריסה של חלק מהמבנים הקיימים ולכן, יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות. עוד נטען על ידו כי בסביבת הנכס, רוב הנחלות כוללות בית מגורים אחד או שניים וזאת, לאחר 10 שנים ממועד אישור התוכנית. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון דחייה מינימלית של 3 שנים.

שווי מ"ר מבונה: לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה מתבסס על ערכי השווי אשר נקבעו בשומות מכריעות. אולם, בשומת המכריעות הנ"ל נקבע שווי המגלם את שטח החצר.

עוד נטען על ידו כי בחלקה המערבי של חלקת המגורים קיים עמוד חשמל - קו מתח גבוה המהווה מטרד ולכן יש להביא בחשבון הפחתה של 18%. שמאי המבקש מבסס את עמדתו באמצעות מחקר דלפי לשנת 2020.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומתו שווי של 1,500 ש"ח/מ"ר מבונה.

הפחתה לשוליות: לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון הפחתה בגין תוספת שטחי הבנייה לבתי מגורים בנויים.

להלן תחשיב משומת המבקש:

חלופה מס' 1:

מצב קודם					
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על ישרן	מקדם אי סחירות/פרטיות	סה"כ
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	0.95	104.899
יח"ד 2 - עיקרי קיים	120.61	1	1	0.95	114.5795
ממ"ד - יח"ד מס' 1	12.32	1	1	0.95	11.704
ממ"ד - יח"ד מס' 2	12	1	1	0.95	11.4
חצר עד 1,000 מ"ר	744.65	0.25	1	1	186.1625
חצר רחוקה	500	0.15	1	1	75
חצר שולית	2000	0.05	1	1	100
סה"כ שטח אקו' למגורים					603.745
מצב חדש					
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על ישרן	מקדם אי סחירות/פרטיות	סה"כ
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	0.95	104.899
יח"ד 2 - עיקרי קיים	120.61	1	1	0.95	114.5795
ממ"ד - יח"ד מס' 1	12.32	1	1	0.95	11.704

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

- 11 -

11.4	0.95	1	1	12	ממ"ד - יח"ד מס' 2
18.522	0.63	0.7	0.4	105	יתרת שטחי שירות
21.8295	0.63	0.7	0.9	55	עקרי יחידת הורים
53.172693	0.63	0.7	0.9	133.97	שטח עיקרי נוסף
106.875	0.95	1	0.25	450	חצר עד 1,000 מ"ר
47.25	0.63	1	0.15	500	חצר רחוקה
63	0.63	1	0.05	2000	חצר שולית
553.232	סה"כ שטח אקו'				
-50.513	תוספת שטח אקו'				

חלופה מס' 2:

מצב קודם					
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על יסן	מקדם אי סחירות/פרטיות	סה"כ
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	1	110.42
יתרת זכויות בנייה	69.58	0.95	0.7	1	46.2707
ממ"ד - יח"ד מס' 1	12.32	1	1	1	12.32
חצר עד 1,000 מ"ר	807.68	0.25	1	1	201.92
חצר רחוקה	500	0.15	1	1	75
חצר שולית	2,000	0.05	1	1	100
סה"כ שטח אקו' למגורים					545.9307
מצב חדש					
שימוש	שטח	מקדם אקו'	בינוי חדש על יסן	מקדם אי סחירות/פרטיות	סה"כ
יח"ד 1 - עיקרי קיים	110.42	1	1	0.95	104.899
יתרת זכויות בנייה	69.58	0.95	0.7	0.95	62.8
ממ"ד - יח"ד מס' 1	12.32	1	1	0.95	11.704
יתרת שטחי שירות	117.68	0.4	0.7	0.63	29.66
עקרי יחידת הורים	55	0.9	0.7	0.63	31.19
יח"ד נוספת	185	1	1	0.63	116.55
חצר עד 1,000 מ"ר	450	0.25	1	0.95	106.875
חצר רחוקה	500	0.15	1	0.63	47.25
חצר שולית	2,000	0.05	1	0.63	63
סה"כ שטח אקו'					573.928
תוספת שטח אקו'					27.997
שווי מ"ר מבונה					
דחייה					
השבה					
					₪ 35,277

.8.2.2 תוכנית מ/345:

שמאי המבקש מאמץ את ההשבה שנקבעה בשומת המשיבה ביחס לתוכנית זו.

לעניין חלופה מס' 1 משומת המבקש: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם יח"ד שניה בחלקה. לטענתו, יח"ד הנוספת נבנתה ללא היתר בנייה ומהווה בנייה בלתי חוקית. לעניין זה מפנה לאתר הוועדה המקומית ובה נמצאה בקשה להיתר בנייה להכשרת המבנה הקיים אשר הוגשה לאחר המועד הקובע לתוכנית זו.

לטענת שמאי המבקש, בנחלה מס' 10 הסמוכה לנכס הנדון הותרה תוספת יח"ד טרם המועד הקובע. עוד נטען על ידו כי קיים 'נוהג' להתיר יח"ד נוספת טרם אישור התוכנית המשביחה.

לעניין זה נטען ע"י שמאי המשיבה כי בשומה המכרעת לנחלה מס' 10 שנערכה ע"י השמאי שוורצברד נקבע כי אין להביא בחשבון בנייה בלתי חוקית. לפיכך, לשיטת המשיבה אין להביא בחשבון במצב קודם את יח"ד הקיימת ללא היתר בנייה.

לעניין 'נוהג' הוועדה המקומית נטען על ידו כי חלה חובת הוכחה לקיום הנוהג באמצעות רצף עקבי של מקרים. בשומת המבקש הוצגו 2 מכריעות בלבד אשר אינם מוכיחות דפוס עקבי. לעניין זה מפנה לשומת הח"מ בגו"ח 6690/72 וערר 85036/09 המפורט בשומה זו.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את היח"ד הנוספת.

לעניין הפחתה לצפיפות: לטענת שמאי המשיבה, תוספת יח"ד בנחלה אינה מהווה פגיעה אלה גורם משביח. זאת ועוד, חלקת המגורים הינה בשטח גבוה ולכן בעל הזכויות יכול לתכנן את תוספת זכויות הבנייה כרצונו. עוד נטען על ידו כי ככל וחלה הפחתה הרי שהיא מגולמת בעסקאות ההשוואה.

מקדם בינוי חדש על יסן: לטענת שמאי המשיבה, בית המגורים נבנה בשנות ה-70-80 בעוד שהמועד הקובע לתוכנית הינו שנת 2006. נכון למועד הקובע, שמאי המשיבה סבור כי מקדם התאמה של 0.8 הינו ראוי ותואם את שומות דיאמנט לנחלות במושב. בנוסף, בשומת שוורצברד למושב נקבע מקדם התאמה של 0.9. מנגד, ככל ובוחנים את ההתאמה הנדרשת נכון למועד הכנת השומה הרי שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים.

לעניין הדחייה/סיכון: לטענת שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע זכויות הבנייה זמינות ולכן אין להביא בחשבון דחייה. כראיה לכך נטען כי, לאחר אישור התוכנית הוגשה בקשה להסדרת המצב הקיים.

לעניין הפחתה לאי סחירות: שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות במושב ולפיהן נקבע מקדם אי סחירות של 0.75-0.85 עבור 2 יח"ד הנוספות. עוד צויין על ידו כי קיימות שומות מכריעות בהן לא נקבעה הפחתה כלל.

לעניין שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה שווי מ"ר מבונה מגלם את מרכיב החצר. לטענתו, בשומות השמאים שרביט ועטאף עאלם הובאו בחשבון שטחי החצרות. כ"כ, שומת השמאי דיאמנט נערכה בהתבסס על שומת השמאית שרביט. בנוסף, צויין על ידו שומה מכרעת נוספת במושב בה נקבע שווי של 2,200 שח/מ"ר מבונה.

לשיטתו, בשומת המבקש נקבע שווי של 1,500 שח/מ"ר מבונה ללא כל תימוכין.

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

- 13 -

לעניין הפחתה לנכס הסמוך למתח גבוה: לטענת שמאי המשיבה, רוב הנחלות במושב ממוקמות בקרבה לעמוד חשמל לכן, ככל וחלה הפחתה הרי שהיא מגולמת בערכי השווי. לעניין זה מפנה לשומת השמאי שוורצברד.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

שמאי המבקש	שמאי המשיבה	תוכנית
לא חלה השבחה, לחלופין, ₪ 35,243	₪ 565,956	מ/247
₪ 75,000	₪ 75,000	מ/345

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב השיטה 13, מושב שדה יצחק.
5. המועד הקובע להערכת השבחה עקב אישור תוכנית מ/247 הינו 17/04/2006.
6. המועד הקובע להערכת השבחה עקב אישור תוכנית מ/345 הינו 27/12/2007.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- השבחה בגין אישורה של תוכנית מ/345.
- המימוש הנדון הינו לשנת 2018 ולכן, לא נבחנה השבחה בגין תוכנית 351-0588145.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. 'נוהג' הועדה המקומית:

בשומת המבקש הובאה בחשבון במצב הקודם יח"ד נוספת בעורף המבנה וזאת, לאור 'נוהג' הוועדה המקומית לאשר יח"ד נוספת בחלקה. כראיה, מפנה לשומת השמאית שרביט והשמאי עאלם במושב בהן הובאה בחשבון יח"ד נוספת לפי מקדם אי וודאות של 0.5. בנוסף, מפנה לשומת השמאי שוורצברד לנחלה הסמוכה ובה נדונה בקשה להיתר בנייה ליח"ד נוספת שאושרה וניתן לה היתר עוד בטרם אושרה התוכנית.

שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם יח"ד נוספת בחלקה. לטענתו, יח"ד הנוספת נבנתה ללא היתר בנייה ומהווה בנייה בלתי חוקית. עוד נטען על ידו כי חלה חובת הוכחה לקיום הנוהג באמצעות רצף עקבי של מקרים.

הכרעה:

במקרה הנדון, מדובר במחלוקת בדבר עצם החיוב ומוטב היה לו הסוגייה הייתה נדונה בפני וועדת ערר. יחד עם זאת, לאור העובדה כי הסוגייה הוצגה בפני, מצאתי לנכון לבחון סוגייה זו בכלים השמאים העומדים לרשותי.

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית 15/S המתירה בנייה למגורים בשטח של 15% משטח המגרש או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם. בהוראות התוכנית אין התייחסות לעניין מספר יח"ד.

אין חולק שמכוח התוכנית הותרה יח"ד אחת בלבד ובשטח מקסימלי של 180 מ"ר אלא, ששמאי הצדדים חלוקים בעניין שאלת קיומו של 'נוהג' הוועדה המקומית בדבר תוספת יח"ד. אין חולק שנכון למועד הקובע בחלקת המגורים קיימות 2 יח"ד כאשר אחת מיח"ד נבנתה ללא היתר בנייה.

מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי לאחר המועד הקובע, הוגשה בקשה להיתר להכשרת המצב הקיים. הבקשה להיתר לא אושרה ולא ניתן בגינה היתר בניה. (יצויין כי באתר הוועדה המקומית, לא סרוקה הבקשה להיתר/תשריט).

במקרה הנדון, הוגשה בקשה להיתר להכשרת המצב הקיים לאחר המועד הקובע. המשמעות היא, שתוספת היחידה המוצעת הינה מכוח התוכנית הנדונה ולכאורה, לא ניתן היה להכשירה במצב הקודם.

ביחס לטענת ה'נוהג', מפנה שמאי המבקש בין היתר לשומת השמאית שושי שרביט בגו"ח 8958/16 ושומת השמאי עאלם בגו"ח 8959/4. וכן, לשומת השמאי שוורצברד לנחלה הסמוכה.

לעניין שומת השמאית שושי שרביט: שמאי המבקש בשומה זו מפנה ל - 4 היתרי בנייה (נחלות 69,27,13,47) שצויינו בשומה המכרעת המוכיחים לשיטתו קיומו של 'נוהג' כנטען. עפ"י השומה, ערכה השמאית שרביט בדיקה בארכיב הוועדה המקומית וממנה עולה כי בנחלות 69 ו - 27 ניתנו היתרי בניה להרחבת לבית מגורים בודד ולא, לתוספת יחידות דיור. בנחלה מספר 13, לא אותר היתר בניה.

בנחלה מס' 47 הותרה הקמת בית מגורים חדש בכפוף להריסת בית מגורים אחד כאשר בחלקה קיים בית מגורים נוסף, בסה"כ מתקבלות 2 יח"ד בחלקה (לא נמצא על ידה היתר להקמת 2 בתי המגורים).

- 15 -

מעבר לבדיקת השמאית שרביט, עיינתי בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית ביחס לנחלה מס' 47. מהבדיקה עולה שבשנת 2023 הוגשה בקשה להכשרת חריגות בנייה הקיימות ביח"ד הראשונה בנחלה וכן, בקשה לתוספת יח"ד נוספת ומבנה פל"ח. במסגרת הבקשה הני"ל מוצעת: "הריסת מבנים קיימים חורגים". המשמעות היא, שלדעת הועדה המקומית, הבניה נבנתה ללא היתר בניה. אולם, אין בכך כדי להצביע על אישור תוספת יחידת דיור שניה בחלקה. יצוין כי מדובר בבקשה בלבד, תשריט בנייה/היתר בנייה לא אותר באתר הועדה המקומית.

יחד עם זאת, בשומת השמאית שרביט נקבע כדלקמן:

"בנוסף, אציין כי בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל משנת 1990 הותרו לבנייה בנחלות 2 בתי מגורים עבור המתיישב, בן ממשך ודור שלישי ללא תשלום דמי היתר. לאור עמדת המשיבה עצמו בשומה המכרעת לפני תיקון 84, החלטת מועצת מקרקעי ישראל והוראות משח/23 מצאתי פרשנות סבירה כי ניתן להקים בית לבן ממשך בנחלה. עם זאת, היקף הזכויות והתנאים להם אינם וודאים במקרה זה. לאור האמור לעיל ובהתאם לכמות המימושים המועטה שאיתרתי, הובא בחשבון שווי "מצב קודם" המביא בחשבון אי וודאות זו במקדם 0.5".

יצוין כי בשומת השמאית שרביט, חושבה ההשבחה בגישת ה'דלתא' בכפוף למקדם 0.5 לבית השני. יחד עם זאת, לא הובא בחשבון מקדם אי סחירות לבניין השני.

לעניין שומת השמאי עאטף אעלם: בשומה זו נקבע כי קיימים היתרי בנייה מועטים ליחידה שנייה. יצוין כי בפועל, לא פורטו פרטי היתרי הבניה/נכסים.

בשומתו נקבע כדלקמן: "בהתבסס על הכללים כמצוין בסעיף עקרונית לעיל: קיים מספר מועט יחסית של היתרי בניה ליחידה שניה. ולאור החלטת מועצת מקרקעי ישראל משנת 1990 אשר התירה בניית שתי יחידות בנחלות עבור המתיישב, בן ממשך ודור שלישי. אומדן מקדם פוטנציאל יחידה שניה/מבנה שני בנחלה נאמד על ידי לפי מקדם 50% המגלם סיכון ודחיה באישור ואי המשכיות מתן היתרים כאלה במצב הקודם".

בשומת השמאי עאטף, הובא בחשבון מקדם 0.5 לבניין/היחידה השניה המגלם סיכון ודחיה. יחד עם זאת, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין העדר סחירות.

לעניין שומת השמאי שוורצברד: בנכס הנדון בשומה המכרעת ניתנו 2 היתרים לבניית 2 יח"ד בטרם אושרה התוכנית המשביחה. בשומה המכרעת נקבע כי יש להביא בחשבון **במצב קודם זכויות בנייה קיימות בהיתרי הבניה בלבד**.

המשמעות מהאמור לעיל הינה, שהובא בחשבון במצב קודם בניין/יחידה נוסף וזאת, לאור קבלת היתר בניה או לאור החלטה לפי מקדם משוקלל של 0.5.

ולענייננו,

במקרה הנדון בשומה זו, לא ניתן היתר בנייה ליח"ד הנוספת בחלקה ולכן, בבכל הנוגע לאמור בשומת השמאי שוורברד הרי שלכאורה אין להביא בחשבון יח"ד שניה הבנויה ללא היתר בניה. יחד עם זאת, עפ"י שומתו, ניתן היתר בנייה לתוספת יחידה שניה בחלקה וזאת, עוד בטרם אושרה התוכנית.

- 16 -

ביחס לקביעת 'נוהג' אבקש להפנות בין היתר לערר 85036/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחיה שנפלד מיום 04/09/2011 ולפיו נקבע בין היתר שככל ומבקשים להסתמך על נוהג מסוים, הרי שיש להוכיח קיומו: "רובד בדיקה נוסף הוא – הוכחת קיומו של נוהג. כאשר מבקשים להסתמך על "נוהג" ככלי עזר פרשני, יש להוכיח את קיומו. נוכיך, כי בכל מקרה, אם יימצא כי הנוהג מוטעה, או שהוא נפסק, לא ניתן להסתמך עליו (ד.ש.א.כ.), אפילו הוכח קיומו של הנוהג. (הלכת קצאן לעיל ופסקי הדין הנוספים שהובאו לעיל וכן ערר חנה סדן לעיל)....

הישענות על מקרה בודד או אף על מקרים בודדים, לא די בה להוכחת "נוהג". יש להוכיח כי זה "דבר שבשיגרה", אם נשתמש בלשונו של השמאי המכריע. היינו, יש להוכיח דפוס פעולה חוזר ונשנה, עד כי ניתן להכיר בו כ"נוהג", בבחינת "פוק חזי מאי עמא דבר" (בבלי, ברכות, מ"ה א', עירובין, י"ד ב') או בלשון הירושלמי: "צא וראה היאך הציבור נוהג" (ירושלמי, פאה, פרק ז', הלכה ה'). נאמר: "הציבור" ולא נאמר: "יחידיו" - לא מקרה בודד או כמה מקרים בודדים, אלא יש להוכיח שנפוץ ומקובל הוא (פ"ד מלון מרחצאות מוריה, פ"ד אמישרגו, לעיל). נאמר: "נוהג" בהווה, ולא 'נהג' בעבר. יש להוכיח שעדיין כך הוא הנוהג. אם הופסק הנוהג או ש"בעל הנוהג" חזר בו ממנו, למשל כי ראה שבטעות יסודו, הרי שאין כאן יותר נוהג. נוהג מוטעה ונוהג שנוצר בטעות איננו נוהג (פ"ד שקדיאל, פ"ד מחלבות יוטבתה בע"מ, לעיל)."

בהתאם לאמור לעיל, הרי שנדרשת הוכחה לקיומו של 'נוהג'. כ"כ, ככל ומדובר ב'נוהג' מוטעה הרי שאין להסתמך עליו. יחד עם זאת, נכון למועד הסיור במושב וכן, מעיון מתצלומי האויר נצפו מספר יחידות דיור בעורף החלקות.

בהתאם למפורט לעיל, הרי שמקרים בודדים אינם יכולים להצביע על קיומו של 'נוהג'. זאת ועוד, התרת יח"ד נוספת נוגדת למעשה את התוכנית החלה במצב הקודם ולכן אף ככל וקיים 'נוהג' הרי שהינו מוטעה ואין להסתמך עליו. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש.

יחד עם זאת, ולאור כל האמור לעיל ובין היתר שומות מכריעות, היתר בניה בחלקה סמוכה ועוד, הובא בחשבון בשומה זו כי עובר למועד הקובע קיים סיכוי גבוה לקבלת היתר בניה לתוספת יחידה נוספת וזאת, בכפוף לאישור תוכנית. בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים המשקפת משך זמן סביר לאישור תוכנית לתוספת יחידת דיור. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון במצב קודם תוספת יח"ד בדחיה של 7 שנים. ביחס לזכויות הבניה יצויין כי, בשל העובדה שאין תוכנית מאושרת הרי שלא ידועות זכויות הבניה שיש להביא בחשבון. לצורך זה, יצויין כי בנכס הנדון קיים בניין שני בשטח של כ – 120 מ"ר הבנוי ללא היתר וזאת, לאור הבקשה להיתר. בנוסף, ניתן היתר בניה בחלקה סמוכה (כמפורט בשומת השמאי ברק) ליחידה נוספת בשטח של כ – 195 מ"ר. יצויין, כי בהתאם להחלטה מספר 979 מיום 27/03/2007 הותרה בניה בשטח של 375 מ"ר בחלקת המגורים בכפוף לתוכנית תקפה. משקף 160 מ"ר לכל אחת משתי היחידות הראשיות.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון יחידה שניה בשטח של 160 מ"ר בכפוף לדחיה של 7 שנים כאמור לעיל.

10.2. שטחים לחיוב:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב קודם חלקת מגורים בשטח של 2,030 מ"ר. בשומתה, הובאו בחשבון במצב הקודם 180 מ"ר עיקרי, 12.32 מ"ר מקלט בנוי בהיתר, 1,850 מ"ר חצר ו- 1,470 מ"ר קרקע חקלאית אשר הוסבה במצב החדש למגורים.

במצב החדש הובאה בחשבון חלקת מגורים בשטח של 3,500 מ"ר וכן, בנייה בשטח של 182.5 מ"ר עיקרי לכל אחת משתי היחידות וכן, 55 מ"ר עיקרי ביחיד הורים. בנוסף, הובאו בחשבון שטחי שירות בשטח של 55 מ"ר לכל אחת משתי היחידות ו- 20 מ"ר ליחידת הורים. משקף 420 מ"ר עיקרי, 130 מ"ר שירות ו- 3,000 מ"ר חצר.

בשומת המבקש הובאו במצב הקודם 110.42 מ"ר עיקרי קיים ביחיד הראשונה, 120.61 מ"ר עיקרי קיים ביחידה השנייה, 12.32 מ"ר ממ"ד ביחידה הראשונה ו- 12 מ"ר ממ"ד קיים ביחידה השנייה. בנוסף, הובאה בחשבון חצר בשטח של 3,244 מ"ר. משקף חלקת מגורים בשטח של 3,500 מ"ר.

במצב החדש הובאה בחשבון בנייה בשטח של 365 מ"ר עיקרי בשתי יחידות ו- 55 מ"ר עיקרי ביחיד הורים. בנוסף, הובאו בחשבון שטחי שירות בשטח של 130 מ"ר. משקף 420 מ"ר עיקרי, 130 מ"ר שירות ו- 2,950 מ"ר חצר.

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חולקים ביחס לשטחי הבניה המותרים במצב חדש. המחלוקת הינה ביחס לשטחי הבניה המותרים במצב הקודם וכן, ביחס לשטח המגרש במצב קודם.

בהתאם לסעיף 10.1 דלעיל, הרי שקיבלתי את עמדת המבקש בעניין היחידה הנוספת במצב קודם. לפיכך, במצב הקודם הובאה בחשבון יחידה נוספת יחיד נוספת בשטח של 160 מ"ר בכפוף לדחיה.

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תוכנית 15/S המתירה בנייה למגורים בשטח של 15% משטח המגרש או 180 מ"ר, הנמוך מבניהם. בהוראות התוכנית אין התייחסות לעניין מספר יחיד.

בהתאם למדידה גרפית שערכי באתר הממשלתי GOV MAP ע"ג תשריט התוכנית, מתקבלת חלקת מגורים בקירוב לנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין שטח המגרש במצב הקודם דהיינו כ- 2,030 מ"ר.

בהתאם לכך, הותרה במצב הקודם בנייה בשטח של 180 מ"ר עיקרי למגורים. בהתאם למפורט בסעיף 7.3 דלעיל, הובא בחשבון במצב קודם היתר בנייה לבית המגורים הראשון בחלקה בשטח של כ- 110 מ"ר עיקרי ו- 12.61 מ"ר מקלט הממוקם במרתף. בנוסף, קיימת יתרת זכויות שלא מומשה בבית הראשון בשטח של 69.51 מ"ר וכן, 1,850 מ"ר חצר.

בנוסף, הובאו בחשבון זכויות לבניית 160 מ"ר ליחידה השניה וכן, חצר צמודה וזאת, בכפוף לדחיה כמפורט בסעיף 10.1 דלעיל.

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

- 18 -

במצב החדש חלה על הנכס בין היתר תוכנית מ/247 ולפיה חלקת המגורים הינה בשטח של 3,500 מ"ר. עפ"י התוכנית, הותרה בנייה בשטח עיקרי של 420 מ"ר (מתוכם 55 מ"ר ביחיד הורים) וכן, 130 מ"ר שירות (110 מ"ר שירות ב - 2 יחיד ו - 20 מ"ר שירות ביחידת הורים). כ"כ תכסית עד 250 מ"ר ליחיד.

במקרה הנדון הובאה בחשבון חלוקת שטחים זהה בין שתי היחידות הראשונות.

בהתאם לכך, מתקבלים במצב החדש 182.5 מ"ר עיקרי ו - 55 מ"ר שירות בכל אחת מהיחידה הראשונה והשניה וכן, 55 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות ביחידת הורים. סה"כ מתקבלים 420 מ"ר עיקרי, 130 מ"ר שירות וכן, חצר בשטח של 2,950 מ"ר.

לעניין שטח מגרשי המגורים - בהתאם לאמור לעיל, מתקבל במצב הקודם מגרש בשטח של 2,030 מ"ר בעוד שבמצב החדש מתקבל מגרש למגורים בשטח של 3,500 מ"ר. הרחבת שטח המגורים הינה ע"ח השטח החקלאי. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון תוספת של 1,470 מ"ר חקלאי במצב הקודם (3,500 מ"ר - 2,030 מ"ר).

10.3. התאמה לבינוי הקיים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על יסן של 0.8 עבור שטחי הבנייה הנוספים מעבר לשטחי הבנייה הבנויים בהיתר ביחס ליחידה הראשונה.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על יסן של 0.7 עבור שטחי הבנייה הנוספים מעבר לקיים (לרבות יחיד הבנויה ללא היתר). לשיטת שמאי המבקש, בית המגורים הקיים הינו יסן ובעל גג רעפים. לפיכך, נדרשות התאמות רבות לתוספת בנייה על הקיים.

הכרעה:

התוכנית הנדונה מתירה בין היתר תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות. לצורך מימוש תוספת זכויות הבנייה הרי שנדרשות התאמות לנכס הקיים ביחידה הראשונה בחלקה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרשת התאמה על הקיים.

בנכס הנדון, קיים היתר בניה לבית המגורים הראשון בשטח של כ- 110 מ"ר עיקרי + מקלט בשטח של 12.6 מ"ר. כ"כ, בנכס הנדון קיים בית מגורים נוסף אשר נבנה ללא היתר בנייה בשטח של כ - 120 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר שלא אושרה).

ביחס לעלות התאמה לבינוי הקיים כבית ראשון בחלקה:

לצורך בחינת מקדם ההתאמה הראוי עיינתי במספר שומות מכרעיות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם בינוי חדש על יסן
ברק שוורדצברד	8959/10	מגולם במקדם אי סחירות
מוטי דיאמנט	8959/49	0.85
מוטי דיאמנט	8959/44	0.85
שושי שרביט	8959/65	700 ₪
ארנון גולדברג	8958/13,39	0.8
מוטי דיאמנט	8959/12	0.9

- 19 -

בהתאם לאמור לעיל, הרי שמקדם ההתאמה אשר נקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר. לפיכך, קיבלתי את עמדת המשיבה.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומה זו מקדם התאמה של 0.8 עבור שטחי הבנייה הנוספים ליחידה הראשונה בחלקה מעבר לקיים בהיתר בניה וכן, עבור יחידת ההורים.

ביחס לעלות התאמה לבינוי הקיים כבית שני בעורף בחלקה:

בהתאם לאמור לעיל, בנויה יחידה נוספת בעורף החלקה בשטח של כ - 120 מ"ר (עפ"י הבקשה להיתר שלא אושרה). לשטח זה לא הובאה בחשבון התאמה לקיים. לעניין זה מפנה לערר (צפון) 809/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נצרת עלית נ' עותמאן חאלד ולפיו נקבע כי: "נציין עוד כי לעובדה שבמצב הקודם נעשה שימוש לא חוקי ניתן ביטוי בהחלטות ועדת הערר, אשר במצב הדברים כזה לא הפחיתו במצב החדש עלויות התאמה, מהטעם שלא נדרשת התאמה משזו כבר בוצעה בפועל במצב הקודם (ראו לעניין זה, למשל ערר (י-ם) 135/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאווי עבד אלסאלם, ערר (י-ם) 268/10 קימיאגרוזב יצחק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - שניהם פורסמו במאגר נבו)".

בנוסף, בערר י-ם 29/11 הוועדה המקומית ירושלים נ' ג'רוזלם גרסי בע"מ רשת חנויות רמי לוי השקמה 2006 בע"מ נקבע כי: "בנסיבות אלו, כאשר הוצאות ההתאמה הוצאו למעלה משנתיים בטרם אושרה הבקשה לשימוש חורג, וכאשר השימוש המבוקש בבקשה לשימוש חורג נעשה בפועל במשך שנתיים, אין מקום להתיר ניכוי הוצאות התאמה שנעשו בעבר".

לאור האמור לעיל, הרי שבשומה זו הובאה בחשבון עלות התאמה עבור יתרת שטחי הבניה הנוספים ליחידה הראשונה בלבד. בגין שטחי הבניה הנוספים ליחידה השניה (הבנויה בחלקה ללא היתר) לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות התאמה. יודגש כי יח"ד השלישית תיבנה בקיר משותף ולכן, הובאה בגינה התאמה על הקיים.

10.4. מקדם אי סחירות:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי סחירות של 0.75 עבור יח"ד השניה בלבד.
בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי סחירות של 0.63 עבור יח"ד השנייה השלישית
וכן לכלל שטחי השרות הנוספים. בנוסף, הובא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.95 עבור יח"ד הראשונה
במצב החדש בלבד.

הכרעה:

עפ"י הוראות התוכנית הנדונה הותרה תוספת יח"ד לבן ממשיך ותוספת יחידת הורים. יח"ד הנוספות
אינן נסחרות בשוק החופשי ולכן נדרשת הפחתה בגין העדר בחירות הן עבור יח"ד השניה והן עבור יח"ד
ההורים. לצורך בחינת מקדם ההפחתה הראוי, עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם אי סחירות ליחידה השנייה	מקדם אי סחירות ליחידה השלישית
ברק שוורצברד	8959/10	0.63	0.63
מוטי דיאמנט	8959/49	0.85	לא ממומש
עאטף עאלם	8959/4	-	-
מוטי דיאמנט	8959/44	0.85	לא ממומש
שושי שרביט	8958/16	-	-
מוטי דיאמנט	8959/12	0.75	0.75

יצויין כי בשומות השמאים עאלם ושרביט הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת יח"ד בכפוף למקדם אי
וודאות של 0.5 ללא התייחסות להפחתה הנדרשת בגין אי סחירות. עוד יצויין כי בשומת השמאי
שוורצברד מקדם אי סחירות מגלם התאמה לבינוי הקיים.

בהתאם לאמור לעיל, עולה כי מקדם ההפחתה אשר נקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הסביר ולכן,
החלטתי לאמצו. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם אי סחירות של 0.75 עבור היחידה השניה בשני
מצבי התכנון ועברו היחידה השלישית במצב החדש.

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

- 21 -

10.5. לעניין מקדמי השווי:

בשומת המשיבה חושבה החצר לפי מקדם 0.25 עד 1,000 מ"ר, יתרת שטח החצר חושבה לפי מקדם שווי 0.1. בשומת המבקש חושבה החצר לפי מקדם שווי של 0.25 עד לשטח של 1,000 מ"ר. יתרת החצר עד 1,500 מ"ר חושבה לפי מקדם 0.15. יתרת החצר מעבר ל- 1,500 מ"ר חושבה לפי מקדם 0.1.

שטחי השירות בשומות המשיבה חושבה לפי מקדם 0.5. לעומת 0.4 בשומת המבקש.

הכרעה:

לצורך בחינת מקדמי השווי הראויים, עיינתי בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	חצר גרעינית	חצר - 500-1,000	חצר שולית	ש"ש	מהות הנכס
ברק שורדצברד	8959/10	0.25	0.15	0.1	0.4	נחלה
מוטי דיאמנט	8959/49	-	-	-	0.4	נחלה
עאטף עאלם	8959/4	הפסד חצר- 0.25		-	0.4	נחלה
מוטי דיאמנט	8959/44	-	-	-	0.4	נחלה
שושי שרביט	8959/65	0.2	-	-	0.4	מגרש
משה נדם	8959/66	0.25	0.15	-	0.8	מגרש
ארנון גולדברג	8958/13,39	0.25	0.15	-	0.4	מגרש
שושי שרביט	8958/16	-	-	-	0.4	נחלה
מוטי דיאמנט	8959/12	-	-	-	0.4	נחלה
ועדת השגות	8959/23	0.25	0.1-0.2		0.3-0.5	נחלה
ועדת השגות	8959/4	0.25	0.2	0.1	0.5	נחלה

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 לש"ש. בנוסף, הובא בחשבון שטח חצר לפי מקדם 0.25 בשטח של עד 500 מ"ר/יח"ד ראשונה ושנייה, מקדם 0.15 בגין יתרת השטח עד 1,000 מ"ר/יח"ד ראשונה ושניה ומקדם 0.1 עבור יתרת חצר שולית. יצויין, כי לאור שטחה הקטן של יחידת ההורים הובאה בחשבון חצר גרעינית בשטח של 350 מ"ר בלבד.

לעניין הממ"דים: במקרה הנדון המימוש הינו בדרך של העברת זכויות ולכן, בגין שטחי הממ"ד לא ניתן פטור מתשלום היטל השבחה. הממ"דים הובאו בחשבון במקדם שווי זהה לשטח עיקרי.

לעניין מקדם הפחתה לצפיפות/פגיעה בפרטיות/צורת הבינוי: כאמור, בשומה זו הובאה בחשבון הפחתה ליח"ד הנוספות בגין העדר סחירות. במקרה הנדון ככל וחלה הפחתה בגין צפיפות/העדר פרטיות הרי שהיא מגולמת במקדם השווי. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין פרטיות/בינוי.

לעניין הפחתה לשוליות: בהתאם לשטחי הבנייה המפורטים בסעיף 10.2 דלעיל הרי שמתקבלת יח"ד בשטח עיקרי מקסימלי של כ- 183 מ"ר. כ"כ, במצב הקודם הותרה יח"ד בשטח מקסימלי של 180 מ"ר. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

10.6. לעניין הדחיה והסתברות המימוש:

לטענת שמאי המבקש, זכויות הבנייה לתוספת יח"ד אינן מנוצלות באופן מידי וזאת, לאור המציאות התכנונית והכלכלית בפועל. לשיטתו, תוספת בנייה במגרש צר וארוך הכולל שני בתי מגורים דורש תכנון מפורט, התאמות הנדסיות, שינוי תשתיות ואף הריסת חלק מהמבנים הקיימים ולכן, יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות. עוד נטען על ידו כי בסביבת הנכס, רוב הנחלות כוללות בית מגורים אחד או שניים וזאת לאחר 10 שנים ממועד אישור התוכנית. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון דחייה מינימלית של 3 שנים.

לטענת שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע זכויות הבנייה זמינות ולכן, אין להביא בחשבון דחייה. כראיה, לאחר אישור התוכנית הוגשה בקשה להסדרת המצב הקיים.

הכרעה:

כאמור, לשיטת שמאי המבקש במצב הקודם קיים 'נוהג' לאשר בניית 2 יח"ד בנחלה. עוד יצויין כי בתחום הנכס הנדון קיימות במועד הקובע 2 יח"ד. מנגד, ככל ועמדתו לא תתקבל נטען על ידו, כי לא אין היתכנות כלכלית לתוספת יח"ד. כ"כ, לאחר 10 שנים מהמועד הקובע, רוב הנחלות כוללות בית מגורים אחד או שנים בלבד. לפיכך, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות.

לעניין זה יצויין כי נראה שטענות המבקש סותרות אחת את השניה. מצד אחד נטען על ידו כי במצב הקודם קיים נוהג להתיר יח"ד שנייה בנחלה וכי בנכס הנדון כבר קיים בית מגורים נוסף ומנגד, נטען על ידו כי תוספת יח"ד אינה כלכלית וכי נדרשות התאמות הנדסיות, שינוי תשתיות ואף הריסה של חלק מהמבנים הקיימים ולכן, יש להביא בחשבון לשיטתו, דחייה למימוש הזכויות.

במקרה הנדון לא קיבלתי את עמדת המבקש. נכון למועד הקובע אין הגבלות לניצול זכויות בנייה. כראיה, לאחר המועד הקובע הוגשה בקשה לתוספת יח"ד המהווה הכשרת המצב הקיים. כ"כ, לא קיימת מניעה לניצול זכויות הבניה הנוספות בתחום החלקה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה זכויות בנייה זמינות למימוש נכון למועד הקובע.

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

- 23 -

10.7. לעניין ערכי השווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,850 ש"ח/מ"ר מבונה. בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 1,500 ש"ח/מ"ר מבונה המגלם הפחתה בגין סמיכות לעמוד חשמל הכולל מתח גובה.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות לתוכנית הנדונה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי מכריע
2,200	8959/10	ברק שורצברד
1,750	8959/49	מוטי דיאמנט
1,800	8959/4	עאטף עאלם
1,850	8959/44	מוטי דיאמנט
1,850	8959/65	שושי שרביט
1,730	8959/66	משה נדם
1,850	8958/13,39	ארנון גולדברג
1,850	8958/16	שושי שרביט
1,850	8959/12	מוטי דיאמנט

בהתאם לאמור לעיל, מתקבל בממוצע שווי של 1,850 ש"ח/מ"ר מבונה.

לעניין הפחתה לסמיכות לעמוד חשמל הכולל מתח גבוה:

ביום 06/01/2026 ערכתי ביקור בסביבת הנכס. יצויין כי ברחבי המושב מצויים עמודי חשמל רבים וקווי מתח גלויים. לפיכך, ככל וחלה הפחתה הרי שהיא מגולמת בערכי השווי. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,850 ש"ח/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

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

- 24 -

11. תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
סה"כ	בינוי חדש על ישן/דחיה/אי סחירות	מקדם אקו'	שטח	שימוש
			2,030	שטח חלקת המגורים - בהתאם לשומת המשיבה
110.42	1	1	110.42	יח"ד 1 - עיקרי קיים לפי היתר בניה
55.664	0.8	1	69.58	יתרת זכויות מעבר לקיים
12.32	1	1	12.32	מקלט במרתף - עפ"י היתר בניה
80	1	0.25	320	חצר עד 500 מ"ר ליח"ד
75	1	0.15	500	חצר בטווח של 500 מ"ר - 1,000
1.5	1	0.1	15	חצר שולית
79.81	0.4988	1	160	יח"ד 2
42.40	0.4988	0.25	340	חצר עד 500 מ"ר ליח"ד
37.41	0.4988	0.15	500	חצר בטווח של 500 מ"ר - 1,000
0.75	0.4988	0.1	15	חצר שולית
495.27				סה"כ שטח אקו' למגורים
73.50		0.05	1,470	חקלאי - עפ"י המשיבה
568.77				סה"כ שטח אקו' מגורים וחקלאי
מצב חדש				
סה"כ	בינוי חדש על ישן	מקדם אקו'	שטח	שימוש
			3,500	שטח חלקת מגורים - בהתאם להוראות התכנית
				יח"ד ראשונה
110.42	1	1	110.42	יח"ד 1 - עיקרי קיים
57.664	0.8	1	72.08	תוספת עיקרי בהתאמה לבינוי קיים
12.32	1	1	12.32	מקלט - במרתף
13.6576	0.8	0.4	42.68	יתרת שטחי שירות
68.705	1	0.25	274.82	חצר עד 500 מ"ר ליח"ד
75	1	0.15	500	חצר בטווח של 500 מ"ר - 1,000 מ"ר
50	1	0.1	500	חצר שולית
387.767				סה"כ שטח אקו'
				יח"ד שנייה
120.61	1	1	120.61	יח"ד 2 - עיקרי קיים ללא היתר
61.89	1	1	61.89	יתרת זכויות בנייה עיקרי
12	1	1	12	ממ"ד - קיים ללא היתר
17.2	1	0.4	43	יתרת ש"ש
65.625	1	0.25	262.5	חצר עד 500 מ"ר ליח"ד
75	1	0.15	500	חצר בטווח של 500 מ"ר - 1,000
50	1	0.1	500	חצר שולית
402				סה"כ שטח אקו'
301.74	0.75			הפחתה לאי סחירות
				יח"ד שלישית
44	0.8	1	55	עקרי יחידת הורים
6.4	0.8	0.4	20	ש"ש יחידת הורים
68.75	1	0.25	275	חצר עד 350 מ"ר

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

- 25 -

22.5	1	0.15	150	חצר מעל 350 מ"ר
141.65				סה"כ
106.24	0.75			הפחתה לאי סחירות
795.75				סה"כ שטח אקו'
226.98				תוספת שטח אקו'
₪ 1,850				שווי מ"ר מבונה
₪ 419,920				השבחה

12. השבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש בדרך של מכר הינה כדלקמן:

תוכנית	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
מ/247	17/04/2006	₪ 419,920	₪ 209,960
מ/345 ²	27/12/2007	₪ 75,000	₪ 37,500

היטל השבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני לא ישא ההיטל תשלום ריבית פיגורים ככל וחלה.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

² בהתאם להסכמת הצדדים. שומה זו אינה דנה בתוכנית זו.