

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין

תאריך: 4 דצמבר, 2025

מספר מינוי: 1378-2025

מספרנו: 675 מכרעת

לכבוד  
הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון (המשיבה)  
באמצעות יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל- [yuda77@gmail.com](mailto:yuda77@gmail.com)

לכבוד  
דבורה קהת (המבקשת)  
באמצעות ניר עזרה, שמאי מקרקעין  
בדוא"ל- [nir.shamaut@gmail.com](mailto:nir.shamaut@gmail.com)

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6824 חלק מחלקה 131 רחוב הכסיף 19, נווה ים, ראשון לציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 4.9.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-

1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות רצ/1/1/30, רצ/1/1/יג, רצ/1/1/5, רצ/מק/1/1/1/21, רצ/2/25/1/1/1/26.

1.2. מהות ההשבחה- מימוש בדרך של מכר.

## 2. מועדים קובעים לשומה

מועד קובע	תוכנית
25.12.2001	רצ/1/1/30
24.3.2004	רצ/1/1/יג
14.10.2005	רצ/1/1/5
12.10.2006	רצ/מק/1/1/1/21
30.4.2007	רצ/2/25/1/1/1/26
23.2.2010	רצ/1/26/1/1/1/26

## 3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 3.12.2025.

## 4. פרטי הנכס

גוש: 6824  
חלק מחלקה: 131  
שטח החלקה הרשום: 500 מ"ר  
שטח חלק החלקה הנדון: 250 מ"ר (מחצית צפונית של החלקה)  
מהות הנכס: בית צמוד קרקע  
מיקום: רחוב הכסיף 19, שכונת נווה ים, ראשון לציון

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 1 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה מחצית צפונית של חלקה 131 בגוש 6824 עליה בנוי בית צמוד קרקע ברחוב הכסיף 19, בשכונת נווה ים בראשון לציון.

שכונת נווה ים הינה שכונת מגורים בצפון העיר המאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע. רחוב הכסיף מחבר בין רחוב מגדלור מצפון לבין רחוב הנחשול מדרום ומהווה רחוב פנימי ושקט המשמש לדרך משולבת לרכבים והולכי רגל. שטח החלקה הרשום- 500 מ"ר, הנכס הנדון מהווה את המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 250 מ"ר.

על המגרש בנוי בית צמוד קרקע הכולל שתי קומות מגורים מעל קומת מרתף ועליות גג. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן. בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 תוכנית רצ/2/2/1/ב/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3574 מיום 31.7.1988. מטרת התוכנית- קביעת אזורים למגורים, לבניני ציבור, למסחר, ולשצפ"ים, התווית דרכים, קביעת קווי בניין וזכויות בניה וחלוקה למגרשים. בהתאם לתשריט התוכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ב'. באזור מגורים ב' יותר שימוש במרתף בשטח של עד 50 מ"ר למקלט, חדר מכונות הסקה, חניה, חדר משחקים או חדר הובי. שטח מגרש מינימלי: 250 מ"ר מספר קומות: 2 זכויות בניה: 29% לקומה ובסה"כ 58%.

קווי בנין: צידי- 3 או 0 בקיר משותף עם השכן, אחורי- 5 מ', קדמי<sup>1</sup> - בהתאם למסומן בתשריט.

### 6.2 תוכניות רצ/1/1/ו, רצ/1/1/א ו-רצ/1/1/ב

התוכנית האחרונה (רצ/1/1/ב) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3814 מיום 13.11.1990. תוכניות אלו קובעות הוראות בדבר בניה על גגות בנינים. בהתאם לתוכניות תותר בניית פרגולה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר והקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, כאשר בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות.

### 6.3 תוכנית רצ/1/1/ז

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מיום 29.4.1993. התוכנית מאפשרת הקמת גוזזטראות (מרפסות פתוחות) אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה. מותרת הבלטת הגוזזטראות של 1.50 מ' לחזית הרחוב. עומק הגוזזטרה לא יעלה על 2.00 מ'. אין מגבלה על אורך המרפסת בתנאי ששטח המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

<sup>1</sup> מבנה עזר לחניה יותר בקו בנין קדמי 0.

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 6.4. תוכנית רצ/1/1/1

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4454 מיום 18.11.1996.  
מטרת התוכנית הינה ביטול סעיף 6(ב/1) בתוכנית רצ/1/1/1 לפיו עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ', וביטול סעיף 7 כך שהוראות הבינוי יחולו על כלל האזורים תוך מתן אפשרות להעברת 5% מקומה לקומה בכל האזורים בתנאי שסך אחוזי הבניה לא ישתנו.

## 6.5. תוכנית רצ/מק/1/1/21

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4496 מיום 21.2.1997.  
מטרת התוכנית הינה לקבוע הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחיה פרטיות במרחב התכנון המקומי, להבטיח תנאי בריאות בטיחות ואיכות סביבה בעת הקמת הבריכות ולקבוע הוראות תפעול לבריכות.

התוכנית קובעת כי הבריכות יוקמו רק באזורי מגורים א' וב'.  
גודל מגרש מינימלי להקמת בריכות הינו 400 מ"ר בתנאי שעל המגרש יח"ד אחת.  
תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטח המגרשים עליהם מוקמת הבריכה יעלה על 475 מ"ר. במקרה זה ניתן יהיה לחצות את קו המגרש ע"י הבריכה בכפוף להסכם שיתוף.  
קו הבניין של הבריכות יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש. תותר בניית בריכה בקו בנין אפס בהסכמת שכנים.

המגרש יגודר במקביל לבריכה בגדר אטומה בגובה 1.5 מטר.  
גודל מבנה העזר לא יעלה על 5 מ"ר ויוצמד ככל הניתן למבנה המגורים.  
גודל הבריכה לא יעלה על 15% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק ליח"ד. עומק מקסימלי יהיה 2 מ'.  
הבריכות לא יקורו בקירוי כלשהו.

## 6.6. תוכנית רצ/מק/1/1/25

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4571 מיום 24.9.1997.  
התוכנית מתירה באזור מגורים א' וב' בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה שלא יעלה על 3 מ', שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני עזר או נספחים) המותרים. אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליח"ד.  
במגרשים בשטח של 500 מ"ר ומעלה בהם תבנה יח"ד אחת ניתן יהיה לצרף את שטחי המחסנים עפ"י זכויות תוכנית זו ליחידה אחת דהיינו 15 מ"ר.

## 6.7. תוכנית רצ/מק/1/1/26

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4647 מיום 22.5.1998.  
התוכנית מתירה בנית מרתפים באזורי מגורים א' וב' בבתיים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות. לא תותר כניסה חיצונית כל שהיא למרתף.  
לא תותר חצר אנגלית, אלא לאוררור ותאורה בלבד.

## 6.8. תוכנית רצ/מק/1/1/29

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 מיום 21.12.1998.  
התוכנית קובעת שטח מגרש מינימלי באזור מגורים ב' ל- 500 מ"ר.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 3 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 6.9. **תוכנית רצ/מק/1/25/1**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 מיום 21.12.1998.  
מטרת התוכנית הינה קביעת קווי בנין והוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים.  
באזור מגורים ב' מחסנים אשר הוקמו עד ליום 31.12.1989 יאושרו במסגרת זכויות הבניה המאושרות ומבני עזר. על מחסנים שהוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא להם היתר בניה יחולו הוראות תוכנית רצ/מק/1/25/1.
- 6.10. **תוכנית רצ/1/30/1**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 מיום 10.12.2001.  
עפ"י התוכנית בבתים צמודי קרקע בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים במקום המצללה, בתנאים.  
לא תותר כל סגירת קירות הגגון, מצדדיו או חזיתו, בכל צורה שהיא, בין קשיחה ובין פריקה.  
שטח הגגון עפ"י תוכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תוכנית.
- 6.11. **תוכנית רצ/1/1/יג**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 9.3.2004.  
התוכנית קובעת שטחי שירות מרביים ליעודי הקרקע השונים.  
עפ"י הוראות התוכנית שטחי השירות באזור מגורים ב' מעל פני הקרקע הינם בשיעור של 40% בבית על עמודים או 15% בבית צמוד קרקע לפי שטח המגרש נטו. השימושים המותרים: ממ"ד, מחסן, גגון מעל לכניסה וחניה מקורה. בקומת העמודים ירוכזו ממ"ד מחסן וחניה.  
שטחי השירות מתחת לפני הקרקע, יהיו עפ"י קונטור קומת הקרקע, לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.  
גובה המירבי למרתף יהיה 2.40 מ' נטו וגובהו המזערי 2.05 מ' נטו.  
שטח חניה מקורה 15 מ"ר - 18 מ"ר למקום חניה.
- 6.12. **תוכנית רצ/מק/1/37/1**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5360 מיום 19.1.2005.  
התוכנית משנה את גובה הבניין באזור מגורים א', ב' וב' מיוחד ל-9.5 מ', בתנאים.  
הבניה באזורים אלו תהיה בשתי קומות צמודות קרקע ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג.  
גובה הבנין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע של 40 מעלות.  
הוראות התוכנית לא יחולו על תוכניות בתוקף שקבעו את גובה הבנין מעל ל-9.5 מ' או מקום בו חלות הוראות תוכנית רצ/1/1/ג.
- 6.13. **תוכנית רצ/1/1/ו/5**  
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29.9.2005.  
מטרת התוכנית הינה תוספת שטחים עיקריים מעבר לזכויות הבניה המוקנות בעליות הגג.  
עפ"י הוראות התוכנית חישוב שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי הקבוע בתקנה 2.03 לתקנות חישוב שטחים בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992.  
בבנין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין יתווסף שטח עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית. גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.  
בבניה חדשה גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 6.14. תוכנית רצ/מק/1/1/21

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5584 מיום 27.9.2006.  
מטרת התוכנית הינה שינוי הוראות בינוי והנחיות כלליות.  
התוכנית קובעת כי בריכות יוקמו רק באזור המיועד למגורים צמוד קרקע (מגורים א' וב').  
היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.  
גודל מגרשים מינימלי יהיה 250 מ"ר ובתנאי שעל המגרש תהיה יחיד אחת.  
הבריכות לא יקורו בקירוי כלשהו למעט קירוי קשיח בגובה פני הבריכה.  
גודל הבריכה לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי. עומק הבריכה עד 2 מ'. קו הבניין עד 0.8 מ'  
מגבול המגרש, בהסכמת השכנים קו בנין 0. גודל מבנה העוזר עד 5 מ"ר.

## 6.15. תוכנית רצ/מק/1/1/25

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5649 מיום 15.4.2007.  
מטרת התוכנית הינה שינוי הוראות הבינוי בדבר מחסנים באזורי מגורים א' וב'.  
בהוראות סעיף 7 ג' בתוכנית רצ/מק/1/1/25 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק  
מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", וימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

## 6.16. תוכנית רצ/1/1/26

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6061 מיום 8.2.2010.  
התוכנית מאפשרת תוספת שימוש במרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי באזור מגורים א'  
ו- ב'. להלן התנאים לשימוש כמקום עסק במרתף:  
- יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש  
שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר.  
- תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.  
- חובה לקשור בין חלל המרתף לחלל המגורים שמעל.  
- לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.  
- תותר התקנת שירותים ופינת קפה.  
- תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, באישור מהנדס העיר.  
- ההיתר לכניסה החיצונית למרתף יהא לתקופת השימוש במרתף כמשרד לבעל המקצוע  
החופשי המתגורר בבית עצמו ולתקופה זו בלבד. עם הפסקת השימוש במרתף כמשרד ו/או  
העברת החזקה בדירה למי שאינו עונה על תנאי תוכנית זו יהא ההיתר בטל ומבוטל והכניסה  
החיצונית תיסגר באופן קשיח.  
- הארנונה למשרד תחויב בסוג נכס "משרד" ולא ביעוד מגורים.

## 6.17. תוכנית רצ/1/1/6

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6439 מיום 28.6.2012.  
התוכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר או 65% משטח גג של אותה היחידה, לפי  
הנמוך.  
התוכנית מאפשרת את ניצול השטחים שעפ"י התקנות אינם נחשבים כשטח לצורך חישוב זכויות  
(מתחת ל-1.80 מ') ולצרפם לחדר בעליית הגג.  
זכויות הבניה על גג המבנה מתווספות לזכויות הבניה המותרות לבניה עפ"י תוכנית מאושרת  
ואולם ניתן יהיה לנצלן לבניה בגג בלבד.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 5 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.18. תוכנית רצ/מק/1/37/1/1 (413-0270371)

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7167 מיום 16.12.2015.

התוכנית משנה את ההוראה בתוכנית רצ/1/37/1 לפיה גובה הבנין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' בשיפוע 40 מעלות, לשיפוע שלא יפחת מ- 35%.

6.19. תוכנית רצ/2030- תוכנית מתאר ראשון לציון

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 מיום 26.6.2017.

מטרת התוכנית הינה התוויית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לתושבי העיר. התוכנית קובעת הוראות להכנת תוכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. התוכנית מסווגת את הנכס הנדון במתחם מס' 110 בייעוד מגורים 1 המיועד לשמירה על תבנית הבניה המאושרת.

## 7. רישוי

היתר בניה מס' רש/11918/90 ניתן ביום 23.8.1990 לבניית בית מגורים דו משפחתי דו קומתי, 2 חדרים בעליית גג רעפים, 2 מרתפים הכוללים 2 מקלטים. להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

קומה	שטחי בניה		
	קיים	מוצע	סה"כ
מרתף (*)		99.4	99.4
קרקע		141.1	141.1
א'		148.9	148.9
סך הכל		290	290

(\*) כולל מקלט.

בנוסף חדרי מדרגות בשטח של 9.36 מ"ר, מרפסות בשטח של 59.5 מ"ר ומוסכים בשטח של 25 מ"ר.

## 8. הזכויות בנכס

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 13.3.2025, שטחה הרשום של חלקה 131 בגוש 6824 הינו 500 מ"ר, הבעלות בחלקה רשומה על שם הבעלים הבאים:

שם הבעלים	החלק בנכס
קתת דבורה	1/4
קתת יצחק ברוך	1/4
פישמן חיים	1/4
פישמן מלי	1/4

8.2. הנכס הנדון נמכר ביום 2.4.2025 בתמורה לסך של 4,900,000 ₪.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 6 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9. עמדות הצדדים והכרעה

### 9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
רצ/1/1/30	25.12.2001	8,100 ₪	8,100 ₪
רצ/1/1/24	24.3.2004	10,564 ₪	8,360 ₪
רצ/1/1/5	14.10.2005	54,810 ₪	10,900 ₪
רצ/מק/1/1/21	12.10.2006	5,890 ₪	לא חלה השבחה
רצ/1/1/25	30.4.2007	2,084 ₪	לא חלה השבחה
רצ/1/1/26	23.2.2010	12,160 ₪	לא חלה השבחה ולחילופין - 5,840 ₪

### 9.2. ערכי שווי

#### 9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	רצ/1/1/30	רצ/1/1/5	רצ/1/1/25	רצ/1/1/26
מנחם מלוכנא	6826/75	\$ 575	\$ 750	\$ 675	3,420 ₪ (*)
דנה שיחור	6826/102	2,600 ₪	2,780 ₪	3,000 ₪	3,800 ₪
ניקי פרימו	6824/26	2,650 ₪	2,700 ₪	3,025 ₪	3,800 ₪
בצלאל קציר	6823/92	\$ 600	2,700 ₪	\$ 600	4,000 ₪
אריה אריאל	6826/35			\$ 750	
גבע בלטר	6823/123	2,650 ₪	2,700 ₪	\$ 650	3,800 ₪
תמיד שדה	4747/101	2,600 ₪	2,850 ₪	3,000 ₪	
דוד דדון	6826/17	2,600 ₪	2,780 ₪	3,000 ₪	3,800 ₪

(\*) לאחר הפחתה למיקום

ערכי שווי מעסקאות מכר למגרשים ריקים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	מחיר ב-\$	מחיר ב-₪
2.5.1999	6824	110	הקונכיה	250	140,000	581,700 ₪
16.10.2000	6823	80	הדוגית	251	135,000	554,580 ₪
23.10.2000	6824	197	האלתית	250	132,500	548,815 ₪
27.11.2000	6824	228	המגדלור	250	135,500	556,228 ₪
23.8.2002	6824	87	הנמל	250	140,000	652,960 ₪
1.4.2004	5747	83		300	171,772	776,581 ₪
27.11.2006	5747	69	מבצע יונתן	315	177,500	763,250 ₪
17.1.2007	5747	23	מבצע ענבי זעם	245	170,000	718,760 ₪
25.2.2007	5747	22	מבצע ענבי זעם	245	185,000	775,150 ₪
19.4.2007	5747	35	מבצע תמוז	250	170,020	693,000 ₪
30.12.2007	5747	35	מבצע תמוז	250	181,488	700,000 ₪
30.5.2007	5747	10	מבצע ברק	250	197,433	800,000 ₪
1.11.2009	6823	80	הדוגית	251	245,595	920,000 ₪
29.11.2009	5747	90	מבצע יונתן	250	266,597	1,020,000 ₪
27.3.2011	6824	232	המגדלור 23	249	377,550	1,200,000 ₪

### סיכום ערכי שווי

תוכנית	מועד קובע	שווי מגרש במועד הקובע בשטח של כ-250 מ"ר	סה"כ מ"ר אקוי' הקובע במועד	שווי למ"ר מבונה ב\$	שער הדולר במועד קובע	שווי למ"ר מבונה מעוגל ב-₪
רצ/1/1/30	25.12.2001	140,000	226	620	4.335	2,700 ₪
רצ/1/1/24	24.3.2004	140,000	227	617	4.509	2,780 ₪
רצ/1/1/5	14.10.2005	160,000	236	678	4.65	3,150 ₪
רצ/מק/1/1/25	30.4.2007	180,000	261	690	4.024	2,780 ₪
רצ/1/1/26	23.2.2010	1,000,000	262			3,800 ₪

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.2.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת לא חלק על השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה לתוכניות רצ/1/1/30 ורצ/1/1/26.

לתוכנית רצ/1/1/1 קבע שמאי המבקשת שווי למ"ר מבונה בסך של 2,750 ₪.  
לתוכנית רצ/1/1/5 קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 2,800 ₪ בהתבסס על השומות המכריעות הבאות:

שמוי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב- ₪
דנה שיחור	6826/102	האוניה 26	3,000
שמואל רוזנברג	6826/21	העוגן 54	2,820
ניקי פרימו	6824/26	המשוט 9	3,025
דורית פריאל	6824/194	האילתית 5	2,600
תמיר שדה	4747/101	שוחם 24	3,000
בצלאל קציר	6823/92	הדיונון 15	2,790
גבע בלטר	6823/123	השייטים 35-37	3,022.5
נאוה סירקיס	5747/11	חומת מגן 4-2	2,720
משה נדם	5747/65	אביב נעורים 4	2,557.5

## 9.2.3. הכרעה

לצורך קביעת ערכי השווי סקרתי שומות מכריעות בסביבת הנכס ואת נתוני העסקאות עליהן התבססו ערכי השווי, כמפורט להלן:

רצ/1/1/יג'

שמוי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
גבע בלטר	6823/123	2,700
ניקי פרימו	6824/26	2,700
מנחם מלוכנא	6824/120	3,380
דנה שיחור	6826/102	2,780
אלי כהן	6823/165	2,700
בצלאל קציר	6823/92	2,700

לאחר שבחנתי את הנתונים המפורטים לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,750 ₪ כשומת שמאי המבקשת.

רצ/1/1/5

שמוי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
גבע בלטר	6823/123	3,025
ניקי פרימו	6824/26	3,025
מנחם מלוכנא	6824/120	3,487
דנה שיחור	6826/102	3,000
אלי כהן	6823/165	3,000
דורית פריאל	6824/194	2,600

לאחר שבחנתי את הנתונים המפורטים לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רצ/1/1/26/1

שמאי מכריע	גו"ח	ערכי שווי
גבע בלטר	6823/123	3,800
ניקי פרימו	6824/26	3,800
מנחם מלוכנא	6824/120	3,800
דנה שיחור	6826/102	3,800
אלי כהן	6823/165	3,600
בצלאל קציר	6823/92	4,000

בהתאם להכרעות שלעיל ולנתוני שמאי המשיבה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי למ"ר מבונה בסך של 3,800 ₪.

## 9.3. תוכנית רצ/1/1/30

### 9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

התוכנית התירה קירוי מצללות (פרגולות) בחצר.

בהתאם לשטח המצללות הקיימות בחצר הובא בחשבון שטח לקירוי של כ- 30 מ"ר.

#### תחשיב ההשבחה

שטח מצללות לקירוי-	30 מ"ר
מקדם קירוי-	0.1
שווי מ"ר מבונה-	2,700 ₪
השבחה-	8,100 ₪
היטל השבחה-	4,050 ₪

### 9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קיבל את תחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה.

### 9.3.3. הכרעה

לאחר שבחנתי את הסכמת הצדדים, מצאתי לקבל אותה ולפיכך ההשבחה הינה בהתאם לשומת המשיבה בסך של 8,100 ₪.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 9 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.4 תוכנית רצ/1/1/יג'

## 9.4.1 עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת שטחי שירות עיליים בשיעור של 15% המהווים 37.5 מ"ר. במצב קודם הובא בחשבון שטח שירות בהיתר בסך של כ- 18.5 מ"ר לחניה מקורה, כניסה וחצר מקורה בקומת הקרקע. הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 בהתחשב בשטח נוסף לחניה מקורה ומבנה עזר, בהתחשב בהתאמות והפסד חצר.

### תחשיב ההשבחה

שטח שירות מצב חדש -	37.5 מ"ר
שטח שירות מצב קודם -	18.5 מ"ר
סה"כ תוספת שטחי שירות-	19 מ"ר
מקדם תוספת שווי-	0.2
שווי מ"ר מבונה-	2,780 ₪
השבחה-	10,564 ₪
היטל השבחה-	5,282 ₪

## 9.4.2 עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על תוספת שטחי השירות של 19 מ"ר ומקדם השבחה של 0.2. עם זאת, לעמדתו יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן של 0.8. כתימוכין לעמדתו, הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3925/362.

### תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	בינוי חדש על יסן	סה"כ
תוספת שטח שירות	19	0.2	0.8	3.04
שווי מ"ר מבונה				2,750
סה"כ השבחה				8,360

## 9.4.3 תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה מאחר שבבית נבנו תוספות בניה ללא היתר המהוות שטח שניתן להכשיר בחלקו לאחסנה דירתית בקומת הקרקע וניתן לנצל קירוי שטחי חניה ללא עלות התאמה.

## 9.4.4 הכרעה

התוכנית מגדילה את שטחי השירות במגרש ל- 15%. אין מחלוקת בין הצדדים לתוספת שטחי שירות של 19 מ"ר ולמקדם השבחה של 0.2. לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על יסן לתוספת השטח במקדם 0.8. לעומתו, שמאי המשיבה סבור כי מאחר שנבנו בבית שטחים ללא היתר שניתן להכשירם לאחסנה דירתית אין להביא בחשבון עלויות התאמה. לאחר שביקרתי בנכס ובחנתי את תוכנית היתר הבניה ואת המדידה שנערכה ע"י חברת זייד אורניב ממנה עולה כי קיים שטח בנוי בחריגה בקומת הקרקע של כ- 10.47 מ"ר, קיבלתי את

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 10 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם ההתאמה לבינוי חדש לצד ישן שבשומת המבקשת בשיעור של 0.8<sup>2</sup> רק ליתרת השטח הנוסף שמעבר לשטח הנ"ל, דהיינו לשטח של 8.53 מ"ר.

בהתאם לסעיף 9.2.3 לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה יובא בחשבון בסך של 2,750 ₪.

## תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם השבחה	בינוי חדש על ישן	סה"כ
שטח בנוי בחריגה בקומת קרקע	10.47	0.2	1	2.09
יתרת השטח	8.53	0.2	0.8	1.36
סה"כ מ"ר אקווי				3.46
שווי למ"ר מבונה				2,750
ההשבחה				9,512
היטל ההשבחה				4,756

## 9.5. תוכנית רצ/5/1/1

### 9.5.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה בעליית הגג. בהתאם להיתר הבניה קיים חדר בעליית הגג בשטח של כ- 12.78 מ"ר ומדרגות. מעליית הגג קיימת כיום יציאה למרפסת גג מרוצפת בשטח של כ- 24.4 מ"ר ושטח נוסף בחלק המזרחי של חלל הגג המשמש לחדר מגורים עם חדר רחצה ושירותים בשטח של 16.15 מ"ר (בהתאם לדו"ח מדידה שנערך ע"י חברת זייד- אורניב בע"מ מיום 28.4.2025). הובא בחשבון מקדם של 0.7 לתוספת השטח של 16.15 מ"ר בעליית הגג ובתוספת זכויות להרחבת עליית הגג בחלק המערבי על חשבון המרפסת הפתוחה. הובא בחשבון שטח בחלק המערבי של 12.2 מ"ר (מחצית משטח המרפסת הפתוחה בהתחשב בשיפועים) במקדם אקווי של 0.5 בהתחשב במקדם עליית הגג, התאמות לתוספת לקיים ועל חשבון מרפסת הגג.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקווי (16.15 מ"ר X 0.7 + 12.2 מ"ר X 0.5) -	17.4 מ"ר
שווי מ"ר מבונה -	3,150 ₪
השבחה -	54,810 ₪
היטל השבחה -	27,405 ₪

## 9.5.2. עמדת שמאי המבקשת

התוכנית מתירה תוספת שטחי בניה בגג. תכסית קומה א' ממנה נגזר שטח הבניה בגג בכפוף למגבלות גובה ושיפועים הינה 85.9 מ"ר. התוכנית אינה קובעת מגבלת שטח לבניה בקומת הגג אך קובעת מגבלות בדבר שיפוע וגובה הגג, אשר מהם נגזר שטח הבניה האפקטיבי למימוש. בהתאם להיתר הבניה, שטח חלל הגג הינו כ- 12.78 מ"ר.

<sup>2</sup> עלות הבניה הישירה לפי מחירון דקל מחודש 11/2003 בבניה צמודת קרקע הינה 2,730 ₪ + עלות עקיפה בשיעור של 25% = 3,412 ₪, בהנחה של התייקרות הבניה בשיעור של 15% מתקבל מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן של כ-20% משווי מ"ר מבונה.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח בניה אפקטיבי- בהכרעות שמאים מכריעים נקבע כי שטח הבניה האפשרי הינו עד 47%.

כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	אחוז בינוי אפקטיבי
יהודה פלד	3925/362	דוד ילין 3	45%
תמיר שדה	6823/105	הדולפין 6	34%
אריה אריאל	6826/35	הרפסודה 37	47%
אלי כהן	6823/165	המלחים 51	40%
מנחם מלוכנא	/756682	הסירה 40	40%
שמואל רוזנברג	6826/21	העוגן 54	40%

לאור האמור לעיל, שטח חלל הגג הובא בחשבון בשיעור של 45% משטח הקומה שמתחת בשטח של 38.655 מ"ר.

עלות התאמה / בינוי חדש על ישן

בהתאם לתוכנית חתומה קיים חדר על הגג בשטח של 12.78 מ"ר.

מימוש שטח נוסף בחלל הגג הקיים מחייב פירוק גג בנוי ביצוע עבודות קונסטרוקטיביות מורכבות, שינויים במערכת הרעפים, ובמקרים מסוימים גם פגיעה ברכיבים קיימים או בתפקוד הגג. עבודות שעלותן גבוהה ומאיינת את ההשבחה הנוצרת כתוצאה מאישור התוכנית.

על אף האמור לעיל הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 70%.

בנוסף, הובא בחשבון הפסד מרפסת גג בשטח של 24.4 מ"ר.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,800 ₪ כמפורט בסעיף 9.2.2 לעיל.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חלל גג בהיתר	12.78	0.7	8.946
מרפסת גג	24.4	0.25	6.1
סה"כ מ"ר אקוי			15.05
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
חלל גג- 45% מקומה א'י	38.655	0.7	27.0585
מקדם בינוי חדש על ישן			0.7
סה"כ מ"ר אקוי מצב חדש			18.94
השבחה במ"ר אקוי			3.89
שווי מ"ר מבונה			2,800
סה"כ השבחה			10,900
היטל השבחה			5,450

בדיון שנערך בפני, טען שמאי המבקשת כי במקרה הנדון החלק שבנוי בפועל ללא היתר אינו תואם את התב"ע. מדובר על שיפועים חדים שאינם מקובלים של כ-33%, כאשר עפ"י הוראות התוכנית השיפוע הוא של 40 מעלות ולכן התוכנית אינה מאפשרת להכשיר את הבינוי בחזית הגג, כ"כ הרבה מהשטחים הם מתחת ל-1.8 מ', ולכן יש להביא בחשבון עלויות התאמה. עוד נטען כי בעלים לא יהרוס גג כדי להרוויח כ-20 מ"ר בניה ולכן התוכנית לא משביחה.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 12 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## 9.5.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

התוכנית מקנה זכויות לבניה והרחבה של עליית הגג. בנכס הנדון קיימת בהיתר עליית גג בשטח של 12.78 מ"ר הניתנת להרחבה בהתאם לתוכנית. אפשרות הרחבת עליית הגג בבית הנדון מעבר לשטח הקיים בחלק המזרחי (הרחבה שבוצעה בפועל ולא נמצא לה היתר) וע"י הרחבת עליית הגג על חשבון חלק ממרפסת הגג הפתוחה בחלק המערבי. בפועל, קיים בעליית הגג שטח ללא היתר בחלל הגג מעל גובה של 1.8 מ' בחלק המזרחי של הגג בשטח של כ- 16.15 מ"ר (בהתאם לתשריט המדידה של עליית הגג) שנעשה בו שימוש, ויש להתייחס אליו כחלק שניתן להכשיר בעקבות התוכנית וללא כל עלות התאמה. בנוסף, קיימת מרפסת פתוחה בחלק המערבי בגג הניתנת לסגירה, כפי שנעשה בהיתרי בניה רבים בשכונה. השטח בחלק המזרחי הבנוי בפועל כולל חדר שינה וחדר רחצה ושירותים, ואינו כרוך בעלויות התאמה

בשומת המשיבה הובאה בחשבון בנוסף לשטח הקיים בחלק המזרחי, גם תוספת בניה אפשרית ע"י סגירת חלק ממרפסת הגג הפתוחה הצמודה לעליית הגג ממערב, כפי שניתן בהיתרי בניה רבים וכפי שנקבע בשומות מכריעות בשכונה הנדונה. צוין כי בתוכנית נקבעה מגבלה לבסיס משטחי הרעפים שלא יעלה על 0.4 מעל לרצפת עליית הגג וזאת רק לבניה חדשה, אך לא נקבע שיפוע של 40%.

שמאי המשיבה הציג דוגמאות לשומות מכריעות לתוכנית הנ"ל לבתים הכוללים עליית גג חלקית ויציאה למרפסת גג פתוחה, ולמקדמי ההשבחה והעקרונות לתוספת השטח בהן נקבע בדומה לתחשיב שמאי המשיבה, כדלקמן:

בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 6823/123 הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.5 לתוספת שטח עליית הגג בשטח 15 מ"ר לכל יח"ד, בהתחשב בהפסד מרפסת.

בשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בגו"ח 6826/102 הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.5 לתוספת שטח עליית הגג בהתחשב במרפסת גג ומקדם התאמה של 0.9.

כ"כ הוצגו דוגמאות להיתרי בניה בשכונה הנדונה להגדלת שטח עליית גג על חשבון מרפסת פתוחה:

מהות	מס' היתר	גו"ח	שטח התוספת	שטח קיים
תוספת לעליית גג	201000204	6826/109	13.44	13.87
תוספת לעליית גג	201200507	6826/90	29.39	13.87
תוספת לעליית גג	201700362	6826/46	15.93	14.17

## 9.5.4. הכרעה

התוכנית מאפשרת תוספת שטחים עיקריים בעליית הגג מעבר לזכויות הבניה המוקנות. קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לתוספת השטח שהתוכנית מאפשרת בנכס הנדון. שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח של 16.15 מ"ר הבנויים בפועל וכן תוספת של 12.2 מ"ר ע"ח מרפסת גג, סה"כ 17.4 מ"ר אקו"י כמפורט לעיל. לעומתו, שמאי המבקשת סבור כי סה"כ שטח הגג הניתן לניצול במצב החדש הינו 38.65 מ"ר בלבד וכי מימוש שטח נוסף בחלל הגג מחייב את פירוק הגג הבנוי וביצוע עבודות שעלותן גבוהה. למען הזהירות שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים של 0.7 ובסה"כ 3.89 מ"ר אקו"י כמפורט לעיל.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 13 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנכס הנדון בנוי שטח בעליית גג של 12.78 מ"ר ומדרגות.

בחלק המזרחי של הגג ובצמוד לשטח הנ"ל בנוי חדר שינה ולצידו חדר רחצה. לשטחים אלו לא אותר היתר בניה<sup>3</sup>. בהתאם למדידה שנערכה ע"י זייד אורניב בע"מ שטח חלל זה העולה על גובה של 1.8 מ' הינו 16.15 מ"ר.

בצידה המערבי של קומת הגג מרפסת פתוחה בשטח של 24.43 מ"ר.

לאחר שביקרתי בנכס ובחנתי היתרי בניה לתוספת בניה בחלל קומת גג קיבלתי את השטח שהובא בחשבון בשומת המבקשת בסך של 38.65 מ"ר המהווה כ-45% משטח תכסית קומה א'.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות התאמה לכלל שטח חלל הגג בשיעור של 70%. אני סבור כי לאור הבינוי הקיים בפועל אין להביא בחשבון עלות התאמה זו ובפרט שניתן להוסיף שטח ע"ח המרפסת המערבית מבלי להרוס את הקיים<sup>4</sup>.

כמפורט לעיל, יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 3,000 ₪.

### תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
עליית גג עפ"י היתר	12.78	0.7	8.95
מרפסת	24.43	0.2	4.89
סה"כ מצב קודם			13.83
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
עליית גג	38.655	0.7	27.06
השבחה במ"ר			13.2
שווי למ"ר מבונה			3,000
ההשבחה			39,680
היטל ההשבחה			19,840

### 9.6 תוכנית רצ/מק/1/1/21

#### 9.6.1 עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה שינוי גודל מינימלי להקמת בריכה פרטית מ-400 מ"ר במצב קודם ל-250 מ"ר במצב החדש, לפיכך, התוכנית מאפשרת לבנות בריכת שחיה במגרש הנדון. בהתחשב בגודל המגרש והבית הקיים, שטח הבריכה שהובא בחשבון הינו 20 מ"ר. הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2,945 ₪ (690 \$) ומקדם אקוי' בשיעור של 0.1 המגלם הפסד חצר.

### תחשיב ההשבחה

תוספת שטח לבריכה-	20 מ"ר
מקדם בריכה בניכוי חצר-	0.1
שווי מ"ר מבונה-	2,945 ₪

<sup>3</sup> יצוין כי בעת הביקור בנכס לא ניתן היה להיכנס לשטח זה מאחר ששטח זה היה אטום בעקבות עבודות שיפוץ עקב נזקים שנגרמו במהלך מלחמת עם כלביא. שמאי המשיבה הציג בתגובתו צילומים של שטח זה.

<sup>4</sup> ר' לדוגמא היתר בניה בחלקה 6824/34 בה אושרה בניית תוספת לחלל הגג בדומה לבינוי הקיים בפועל בנכס הנדון.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 14 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5,980 ₪

השבחה-

2,945 ₪

היטל השבחה-

## 9.6.2. עמדת שמאי המבקשת

התוכנית קובעת גודל מגרש מינימלי לבריכת שחיה של 250 מ"ר ליחיד במקום 400 מ"ר בהתאם לתוכנית רצ/1/1/21, זאת בתנאי כי על המגרש ישנה יחיד אחת בלבד. לעמדת שמאי המבקשת לא ניתן לממש את זכויות הבניה שהתוכנית מקנה היות ועל המגרש שבנדון קיימות 2 יחיד. לחילופין, בשל יתרת שטח החצר, לא חלה השבחה במקרקעין. החצר המאפשרת לבצע שימוש לצורכי הנאה ופנאי הינה בעורף המגרש ומשמשת בפועל לצורך הנאה ופנאי. לאור שטחה המצומצם, מימוש בריכת שחיה אינו כלכלי. בשטח חצר מצומצם, הצבת הבריכה תבוא על חשבון שימושים בסיסיים של החצר כמו אזור ישיבה, צמחיה, מעבר בטיחותי, גישה למחסן וכיו"ב. הצורך בשימושים הבסיסיים גובר על ההנאה הנוצרת כתוצאה ממימוש בריכת שחיה אשר תפגע בשימושים אלה ולכן לא תורמת לשווי המקרקעין. לעמדת שמאי המבקשת, קיים פער בין זכות כללית לתועלת פרטנית, ואין הצדקה לגביית השבחה כשאין תועלת כלכלית ריאלית. התוכנית מעניקה אפשרות כללית להקמת בריכת שחיה, אולם השפעת הזכות נבחנת בכל מקרה פרטי בהתאם לגודל המגרש וצורתו, היקף הבינוי, ובהתאם להיתכנות תכנונית ומעשית למימוש זכויות הבניה. במצב בו ניתן לכל היותר להקים בריכה בהיקף קטן או לא ניתן לבנות בריכה כלל בשל מגבלות השטח, הרי שמדובר בזכות שאינה מתורגמת ליתרון ממשי עבור הנכס. מבחינה שמאית זכות שאינה ניתנת למימוש אינה תורמת לשווי ואינה מקימה חבות בהיטל השבחה. שמאי המבקשת הפנה להכרעות בסביבת הנכס בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין תוכנית זו, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
אלי כהן	6823/165	המלחים 51
מנחם מלונא	6824/120	הצדף 3
גבע בלטר	6823/123	השייטים 35/37
אריה אריאל	6826/35	הרפסודה 37
שמואל רוזנברג	6526/21	העוגן 54

בנוסף, שמאי המבקשת ציין כי לא איתר היתרי בניה במגרשים דומים להקמת בריכות שחיה בסביבת הנכס, לא בסמוך למועד הקובע ואף לא למועד מימוש הזכויות בנכס הנדון. שמאי המבקשת אף הפנה להחלטות שמאים מכריעים בשכונת צהלה בתל אביב המהווה סביבה יוקרתית בהרבה מסביבת הנכס הנדון, שם בריכת שחיה מהווה מוצר נחשב לבסיסי ומתבקש בהרבה בקשות להיתר בניה בה חלה תוכנית תא/2754 המתירה הקמת בריכות שחיה.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 15 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מעיון בהכרעות של שמאים מכריעים<sup>5</sup> בשכונה זו נקבע באופן חד משמעי כי בעוד שבמגרשים המיועדים לבניה חד משפחתית יש מקום לחייב בהיטל השבחה הרי שבמגרשים זו משפחתיים לא נוצרה כל השבחה בשל שטח הקרקע המצומצם. לפיכך, בנכס הנדון הממוקם בשכונה פחות טובה ובשטח קרקע קטן יותר, גם אם קיימת זכות תכנונית לבריכת שחיה, הרי שבנסיבות המקרה בהן יתרת שטח החצר מצומצמת ואינה מאפשרת מימוש איכותי של בריכת השחיה, מדובר בזכות תיאורטית בלבד שאינה יוצרת תוספת שווי ריאלית ואינה מקימה חבות בהיטל השבחה. לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור כי התוכנית הנדונה אינה משביחה את הנכס.

## 9.6.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

המגרש הנדון מהווה מחצית מהחלקה, שטחו 250 מ"ר והוא כולל יח"ד אחת. בחלקה קיים הסכם שיתוף וניתן בהתאם להוראות התוכנית לבנות בו בריכת שחיה בחצר, כפי שניתן במגרשים רבים ברחבי העיר ובמגרשים דומים בשכונת נווה ים בשטח זהה של 250 מ"ר. שמאי המשיבה הציג דוגמאות להיתרי בניה לבריכות שחיה, כדלקמן:

מהות	מס' היתר	גו"ח	תאריך	שטח הבריכה
הקמת בריכה שחיה במחצית מחלקה בשטח של 502 מ"ר	201700295	6824/67	14.8.2017	27.55
הקמת בריכה שחיה מגרש בשטח של 281 מ"ר, מחצית מחלקה	201800289	6826/22	3.9.2018	21
הקמת בריכה שחיה מגרש בשטח של 250.5 מ"ר, מחצית מחלקה	201200660	6824/205	14.11.2012	21

לטענת שמאי המשיבה ניתן לראות כי בכל רחבי העיר ובסביבת הנכס כי נבנו בריכות שחיה וקיימים היתרי בניה רבים לבריכות שחיה במגרשים בשטח של 250 מ"ר.

## 9.6.4. הפרעה

התוכנית משנה את גודל המגרש המינימלי להקמת בריכה שחיה מ-400 מ"ר במצב הקודם ל-250 מ"ר במצב החדש ובתנאי שעל המגרש קיימת יח"ד אחת. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בריכה של 20 מ"ר במקדם אקווי של 0.1 המגלם את שטח הבריכה על חשבון שטח החצר. לעומתו שמאי המבקשת סבור כי המקרקעין הנדונים לא עומדים בהוראות התוכנית לענין מס' יחידות הדיור וממילא בסביבת הנכס לא מממשים בפועל בניה של בריכות שחיה.

בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, אני סבור כי התוכנית מאפשרת בניית בריכת שחיה בנכס. יחד עם זאת, לאור שטח המגרש, הבינוי הקיים ויתרת שטח החצר האפקטיבית בעורף בית המגורים, איני סבור כי האפשרות להקמת בריכה משביחה את הנכס.

<sup>5</sup> הכרעת הח"מ בגו"ח 6336/413 ובגו"ח 6638/519, הכרעות השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6336/405 ובגו"ח 6338/189, הכרעת השמאי עוןמר סרחאן בגו"ח 6625/778, משה נדס בגו"ח 6336/433, מנחם מלונגא בגו"ח 6338/160.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 16 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בחנתי היתרי בניה בשכונה בהם אושרו הקמת בריכות שחיה במגרשים בשטח דומה. בהיתרים אלו שטח החצר הנותרת אינה אפקטיבית ובפרט כאשר ניתן לנצל בריכות בעונות הרלוונטיות, בשטח דומה ע"י בריכות שאינן קבועות ואשר אינן פוגמות בשטח החצר ובאיכותו לאורך כל השנה.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי התוכנית אינה משביחה את המקרקעין.

יוער כי מסקנה דומה התקבלה גם בשומות מכריעות שונות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	הכרעה	הערות
גבע בלטר	6823/123	אין השבחה בגין התוכנית	בהתאם להסכמת הצדדים
ניקי פרימו	6824/26	אין השבחה בגין התוכנית	בהתאם להסכמת הצדדים
מנחם מלונא	6824/120	אין השבחה בגין התוכנית	בהתאם להסכמת הצדדים
דנה שיחור	6826/102	אין השבחה בגין התוכנית	בהתאם להסכמת הצדדים
בצלאל קציר	6823/92	אין השבחה בגין התוכנית	בהתאם להסכמת הצדדים

## 9.7. תוכנית רצ/1/1/2

### 9.7.1. עמדת שמאי המשיבה

התוכנית אפשרה הגבהת מחסן של 7.5 מ"ר לגובה קומת המגורים. הובא בחשבון מקדם הגבהת מחסן של 0.1.

#### תחשיב ההשבחה

מחסן ליח"ד-	7.50 מ"ר X 0.1 (מקדם תוספת שווי) =	0.75 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-		2,780 ₪
השבחה-		2,085 ₪
היטל השבחה-		1,042.5 ₪

### 9.7.2. עמדת שמאי המבקשת

התוכנית התירה הקמה של מחסן כחלק מהמבנה בגובה הקומה, ללא הגבלת שטח. שמאי המבקשת הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3925/362 בה נקבע כי בניוני של צמוד קרקע, במצב התכנוני הקודם לתוכנית זו לא הייתה מגבלת גובה למחסן וניתן היה לבנות מחסן בגובה הקומה, ולכן התוכנית לא השביחה את הנכס. לפיכך שמאי המבקשת סבור כי גם במקרה הנדון התוכנית אינה משביחה את הנכס.

### 9.7.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

התוכנית אפשרה הגבהת מחסן שהותר כחלק מהמבנה בשטח של 7.5 מ"ר ליח"ד לגובה קומת המגורים.

לפיכך חושבה השבחה בגין הסרת מגבלת הגובה.

היתרי הבניה שניתנו בכל רחבי העיר כולל בשכונת נווה ים עד לאישור התוכנית כללו אחסנה בגובה של עד 2.2 מ', כולל בהיתרי בניה שניתנו לאחר אישור תוכנית רצ/מק/1/1/25 משנת 1997 וטרם אישורה של תוכנית רצ/1/1/2.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> הוצגה דוגמא מהיתר בשכונת נווה ים בגו"ח 6824/228 ברחוב מגדלור 7 מיום 22/3/2006, טרם אישורה של התוכנית.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 17 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנכס הנדון קיים שטח בקומת הקרקע שנבנה כתוספת, ללא היתר, שניתן להכשירו לאחסנה ביתית ובגובה מלא בהתאם לתוכנית.

שמאי המשיבה ציין כי בשומות מכריעות רבות ברחבי העיר נקבעה השבחה בגין התוכנית, כדלקמן: השמאית המכריעה דנה שיחורר קבעה בהכרעתה בגו"ח 6826/102 כי במסגרת תוכנית רצ/1/1/25 הוסרה מגבלת הגובה, תוך שנקבע כי תותר הקמת מחסן בגובה הקומה. מקדם ההשבחה הראוי בגין הגבהת המחסן הינו 0.1.

השמאי המכריע דוד דדון בהכרעתו בגו"ח 6826/17 קבע כי ההשבחה מתייחסת לביטול מגבלת הגובה של 7.5 לבניית מחסן וקובעת כי ניתן לבנות מחסן שיהיה כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה.

### 9.7.4. הכרעה

התוכנית אפשרה בניית מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה והסירה את מגבלת שטח המחסן שנקבעה בתוכנית קודמת ל- 7.5 מ"ר.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מחסן של 7.5 מ"ר לפי מקדם השבחה בשיעור של 0.1. שמאי המבקשת הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3925/362 בה נקבע כי התוכנית אינה משביחה מאחר שבמצב התכנוני הקודם לנכס הנדון לא הייתה מגבלה לגובה המחסן.

במצב תכנוני קודם, בהתאם להוראות תכנית רצ/מק/1/1/25 הותרה בניית מחסן בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ליחיד כחלק מהמבנה. בתוכנית לא נקבעה הגבלה לגובה המחסן.

בתוכנית רצ/1/1/1 יג' אשר קובעת את שטחי השירות, נקבע כי באזור מגורים ב' תותר בניית מחסן כחלק משטחי השירות. במידה והמחסן ימוקם בקומת העמודים, יהיה גובהו 2.2 מ'.

בניית המחסן תהיה עפ"י תוכנית רצ/מק/1/1/25 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה התוכנית. במגבלות אלו לא נכללה מגבלת גובה. יצוין כי בחלק מהשימושים לשטחי שירות בתוכנית רצ/1/1/1 יג' נקבעה מגבלת גובה כמו לשטחי מרתף ולגלריות באזורי תעשייה. למחסן לא נקבעה מגבלה.

בתקנות התכנון והבניה לא הוגבל הגובה אם כי נקבע גובה מזערי לשימושים השונים. כך נקבע כי גובה השטח העיקרי לא יפחת מ-2.5 מ' ואילו גובה של שטח שירות לא יפחת מ-2.05 מ' אך לא נקבעה מגבלה שאינה מאפשרת ניצול המחסן הדירתי בגובה הדירה.

מן האמור לעיל, אני בדעה כי במצב התכנוני הקודם לא הייתה מגבלה לגובה מחסן וניתן היה לבנותו בגובה הקומה, זאת למעט במידה ומיקום המחסן היה בקומת העמודים. מאחר ובנכס הנדון הבינוי הינו צמוד קרקע, לא קיימת מגבלת גובה של 2.2 מ'.

לפיכך, אני סבור כי במקרה הנדון, התוכנית לא משביחה את הנכס.

יתירה מכך, בתחשיב ההשבחה לתוכנית רצ/1/1/1 יג' חושבה השבחה לתוספת שטח שירות ללא מגבלת גובה ומשכך אף מטעם זה איני סבור כי יש מקום לחייב בהשבחה בגין התוכנית הנדונה.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001. דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)  
עמוד 18 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.8. תוכנית רצ/1/1/26

## 9.8.1. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מיוחסת לתוספת שימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי בכפוף לתנאים שונים הכוללים אי וודאות בשימוש.

הובא בחשבון שטח למשרד של כ-40 מ"ר ליחיד בקומת המרתף ומקדם השבחה של 0.08 לפי מקדם השבחה של 0.2 ממקדם שווי למרתף של 0.4.

### תחשיב ההשבחה

שטח מרתף אופטימלי ליחיד-	40 מ"ר
מקדם תוספת שווי-	0.08
שווי מ"ר מבונה-	₪ 3,800
ההשבחה-	₪ 12,160
היטל השבחה-	₪ 6,080

## 9.8.2. עמדת שמאי המבקשת

התוכנית מאפשרת תוספת שימושים במרתף לעסק של בעל מקצוע חופשי, ללא קבלת קהל מרובה, במגבלות ובתנאים שונים, ובהם עמידה בתקן חניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, תוך אפשרות הקמת כניסה חיצונית נפרדת למרתף.

שמאי המבקשת הפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 3925/362 שם נקבע ביחס למבנה ותיק המיועד להריסה כי הסבירות להסבת שטח המרתף למשרד נמוכה בין היתר בשל הצורך בעמידה בתקן חניה של מגורים ומשרד.

ההיתכנות למימוש משרד בנכס בנוי אינה מעשית בניגוד למצב בו מתכננים מבנה חדש ולכן לא נוצרה השבחה במקרקעין עקב אישור תוכנית זו.

ככל ולא תתקבל טענה זו, שמאי המבקשת הביא בחשבון חלופה משנית המוסיפה מקדם התאמה בשיעור של 80% ומקדם דחיה בשיעור של 80%.

### תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם השבחה	מקדם חדש על יסן	מקדם דחיה	סה"כ
הסבת מרתף למשרד	30	0.08	0.8	0.8	1,536
שווי מ"ר מבונה					3,800
סה"כ השבחה					5,840

## 9.8.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת

התוכנית מרחיבה את השימושים במרתף ומאפשרת תוספת זכויות לשימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי, כולל כניסה חיצונית למרתף.

בכל רחבי העיר, כולל בשכונת נווה ים, ניתנו היתרי בניה רבים בהתאם לתוכנית זו. שמאי המשיבה הציג רשימת היתרי בניה לשימוש במרתף לבעלי מקצוע חופשי וכניסה חיצונית<sup>7</sup>.

בנוסף, בהכרעות שמאים מכריעים נקבע כי התוכנית הנדונה השביחה את הנכס ובמקדם השבחה בשיעור של 8% משווי למ"ר מבונה כפי שהובא בחשבון בתחשיב שומת המשיבה.

<sup>7</sup>רשימת גו"ח: 3629/198, 5435/188, 5025/91, 5747/26, 5436/135, 7373/70, 4241/354, 4241/355, 3945/417, 3945/360, 6826/90, 6826/55, 5099/59, 5386/11, 3925/648, 3629/160, 3629/285, 3629/201, 3629/156, 3628/265, 2709/42, 3628/3

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 19 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הוצגו מקדמי השבחה שנקבעו בשומות מכרעיות בסביבה:

מקדם השבחה	גו"ח	שמאי מכריע
8%	6823/123	גבע בלטר
8%	6824/120, 6826/75	מנחם מלוכנא
8%	6824/26	ניקי פרימו
13.5%	6826/17	דוד דדון
7%	2709/33	אמנון נזרי
10%	6288/233	גיל הרצברג

לעניין טענת שמאי המבקשת למקדם לעלויות התאמה ודחיה- בבית הנדון נבנו בפועל מדרגות חיצוניות למרתף הניתנות להכשרה בהתאם לתוכנית הנדונה לשימוש משרד במרתף ואין להפחית עלויות התאמה.

מקדם ההשבחה מגלם את פתרון החניה הנדרש. כ"כ במקרים רבים בהם נדרש שימוש במרתף ללא קבלת קהל המונית, ניתן לקבל פטור מתוספת חניה<sup>8</sup> וככל ולא נדרשת תוספת חניה לאור השימושים, לא נדרש תשלום כופר חניה.

## 9.8.4. הכרעה

התוכנית מתירה תוספת שימושים במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי ללא קבלת קהל, תוך הקמת כניסה חיצונית נפרדת למרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל, במגבלות רבות ובתנאים שונים. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מרתף של 40 מ"ר ומקדם השבחה של 0.08.

שמאי המבקשת סבור כי התוכנית לא תרמה לשווי הנכס היות והסבירות למשרדים נמוכה ולחילופין, קבע שטח מרתף של 30 מ"ר, מקדם השבחה של 0.08, מקדם עלויות בינוי חדש על יסן בשיעור של 0.8 ומקדם דחיה בשיעור של 0.8.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים אני סבור כי גם במידה ושיעורי המימוש של התוכנית הם נמוכים והסבירות להסבת שטח המרתף למשרד נמוכה, עדיין שטח המרתף הושבח במידה מסוימת מכוח האפשרות לשימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי לעומת נכס דומה בו לא מותר שימוש זה<sup>9</sup>.

באומדן ההשבחה הבאתי בחשבון מקדם בגין הרחבת השימוש בשיעור של 20% ומקדם בשיעור של 40% בגין שווי הזכויות במרתף, ובסך הכל מתקבל מקדם השבחה בשיעור של 8%, כפי שקבעתי בהכרעות שונות לתוכנית זו וכפי שנקבע בשומות מכרעיות שונות בסביבה. מעיון בהיתר הבניה עולה כי שטח המרתף הינו כ-50 מ"ר. שטח זה כולל מקלט ומדרגות המחברות את המרתף לקומת הקרקע. לפיכך, אני סבור כי השטח הסביר לשימוש למשרד הינו כ- 30 מ"ר ליח"ד, בהתאם לשומת המבקשת.

<sup>8</sup> שמאי המשיבה הציג החלטת ועדה + תשריט היתר לדוגמא משכונת נווה ים בגוש 6826 חלקה 90 לתוספת שימושי משרדים במרתף, ללא תוספת חניה שלישית במגרש.

<sup>9</sup> וזאת בדומה להכרעות קודמות שערכתי לתוכנית זו, לרבות ברחוב דוד ילין 3 אליה הפנה שמאי המבקשת.

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

עמוד 20 מתוך 22

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנכס הנדון קיימת כניסה חיצונית למרתף ומשכך איני סבור כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה וממילא גם לא דחיה.

בהתאם לסעיף 9.2.3 לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,800 ₪ המוסכם על הצדדים.

## תחשיב ההשבחה

מהות	סה"כ
שטח	30
מקדם השבחה	0.08
סה"כ מ"ר אקוי	2.40
שווי למ"ר מבונה	3,800
<b>ההשבחה</b>	<b>9,120</b>
<b>היטל ההשבחה</b>	<b>4,560</b>

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)

# יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

היטל ההשבחה	ההשבחה	מועד קובע	תוכנית
₪ 4,050	₪ 8,100	25.12.2001	רצ/1/1/30
₪ 4,756	₪ 9,512	24.3.2004	רצ/1/1/יג
₪ 19,840	₪ 39,860	14.10.2005	רצ/1/1/ר/5
לא חלה השבחה		12.10.2006	רצ/מק/1/1/21/1
לא חלה השבחה		30.4.2007	רצ/1/1/25/2
₪ 4,560	₪ 9,120	23.2.2010	רצ/1/1/26/1

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

יהודה פלד, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: [yehuda@ypeled.com](mailto:yehuda@ypeled.com)