

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11 באוגוסט, 2022
מספר מינוי: 161-2022
מספרנו: 824-161-2022 שומה מכרעת

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, עמק חפר
באמצעות השמאים יעקב הלוי ואלון לין
בדוא"ל: lahshamaim@gmail.com

לכבוד,
המבקש, משה פומרנץ
באמצעות השמאי ניצן מקובר
בדוא"ל: makovern@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה חלקה 18 בגוש 8325, חלקה 52 בגוש 8326 רחוב הנרקיסים 5, חבצלת השרון

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

בתאריך 25/04/2022 קיימתי דיון בשיחת וועידה¹ בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

2. מהות ההשבחה:

אישור תכנית בניין עיר והקלות כמפורט בסעיף 3 לחלק, וזאת בגין מימוש חלקי בגין הוצאת היתר.

3. מועדים קובעים לשומה:

מועד קובע	תכנית
27/11/2001	עח/200/21
13/09/2021	הקלה

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 06.05.2022.

¹ בשל מחלת הקורונה.
² שמאי המשיבה טוען כי המועד הקובע הינו מועד אישורה של ההקלה. מנגד טוען שמאי המבקשים טוען כי המועד הקובע הינו מועד אישורה של תכנית עח/200, לעניין המועדים הקובעים אשר מצאתי לנכון כי יש להביאם בחשבון, ראה פירוט בהמשך.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. פרטי הנכס:

גוש	8325
חלקה	18 (חלקת המגורים)
שטח החלקה הרשום	1,851 מ"ר
גוש	8326
חלקה	52
שטח החלקה הרשום (בשלמות)	1,561 מ"ר
סוג הזכויות	חכירה
מהות	חלקה א' – חלקת המגורים בנחלה, מבנה מגורים צמוד קרקע, ומבנים בשימושים אחרים
מקום	הנרקיסים 5, חבצלת השרון

6. תיאור הנכס וסביבתו:

6.1 תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקה א' (חלקת המגורים) בנחלה בחלקה 18 בגוש 8325 וחלקה 52 בגוש 8326, רחוב הנרקיסים 5, חבצלת השרון. שטחה הרשום של חלקה 18 בגוש 8325 - 1851 מ"ר. שטחה הרשום של חלקה 52 בגוש 8326 - 1,561 מ"ר. החלקות מהוות רצף קרקעי אחד. צורת גו"ח 8325/18 דמוית מלבן רגולרי, ואילו צורת גו"ח 8325/18 דמוית טרפז.

הנכס הנדון פונה בחזיתו הדרומית לרחוב נרקיסים, בחזיתו הצפונית חומה המפרידה בינו לבין כביש בין עירוני מס' 2, וביתר החזיתות מגרשים בעל מאפיינים דומים לחלקה הנדונה. על הקרקע בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי בבניה וותיקה. המבנה בנוי בלוקים ובטון, מחופה בטיח מסוג "שפריץ" ומקורה בגג רעפים. שטחו, בהתאם לתוכניות היתר מאושרת 81.14 מ"ר כולל מרפסות. הנכס עבר שיפוץ במהלך חייו. על החלקה מבנה מגורים נוסף ומבני עזר נוספים אשר לא נמצאו היתרים בגינם.

6.2 תיאור הסביבה

הנכס הנדון שוכן ברחוב נרקיסים. רחוב נרקיסים מהווה רחוב דו סטרי, צדדי שקט וללא מוצא, המתחבר לרחוב "דרך היס", המהווה רחוב ראשי יחסית לסביבתו, וחוצה את המושב "חבצלת השרון" ממזרח למערב. החלקות הנדונות שוכנות בחלקו המזרחי של המושב, וגובלות בכביש בין עירוני מס' 2. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, ברובה ותיקה. הפיתוח הסביבתי חלקי.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב תכנוני ורישוי:

מצב קודם

7.1 תכנית 15/S פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1644 מתאריך 29/01/1948.

התכנית הינה תכנית מתאר אזורית לשומרון.
להלן עיקר זכויות הבניה המקנה התכנית:
מספר מבנים על המגרש – בית אחד בלבד יכול להיות ממוקם על כל מגרש שהוא באזורי מגורים,
אולם הועדה המקומית רשאית להתיר בנוסף בניית מבני משק או מטרות דומות.
שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר
אחוז בניה מקסימלי: 15% או 180 מ"ר לפי הנמוך מביניהם
גובה מקסימלי של בניין: 8 מ'
גובה מינימלי של בניין: 3 מ'

מצב חדש

7.2 תכנית עח/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2553 מתאריך 19/07/1979.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית במרחב תכנון עמק חפר.
מטרת התכנית: קידום פיתוח מרחב התכנון תוך הקפדה על האופי החקלאי של עמק חפר.
התכנית מסווג את החלקה ביעוד של "אזור חקלאי מיוחד". שמושים מותרים: בתי מגורים למשק חקלאי, בתי מגורים ביישוב חקלאי, מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שירותים, שצ"פ ושפ"פ, בנינים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, תעשייה ומלאכה, דרכים ודרכי שירות וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
שטח מגרש מינימלי: לא יפחת מ-10 דונם או בהתאם לחלוקה קיימת.
קווי בניין: קדמי: 5 מ' או 1.5 מ' למוסד
צדדי: 4 מ' (למבני עזר, בלבד, תותר 0 בהסכמת שכן)
אחורי: 7 מ'
מרווחים: מרווח מינימלי בין מבני משק חקלאי ובניני מגורים: 10 מ'
מרחק מינימלי בין מבני משק חקלאי ומבני עזר: 5 מ'
מרחק מינימלי בין שני מבני משק קיימים: 3 מ'
מרחק מינימלי בין שני מבני משק בבניה חדשה: 5 מ'
מרחק בין שני בניני מגורים: 5 מ'
מרחק בין מבני עזר ובניני מגורים, שאינם צמודים לבניני מגורים: 3 מ',
מרחק מינימלי בין מבני משק חקלאי המיועדים לבעלי חיים למבני מגורים 10 מ'.
מס' יחידות דיור במגרש של משק חקלאי המיועד בין יתר השימושים גם למגורים: תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק ובני ביתו, תותר הקמת יחידת דיור שניה הממשיך במשק (בן או בת), תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי הממשיך (נכד). הכל באישור ועד הישוב.
מספר המבנים במשק יהיה עד 2 מבנים ל-3 יח"ד, בקומה אחת או בשתי קומות.
שטח בניה: שטח מגורים במשק חקלאי לא יהיה מגרש בפני עצמו. חלק המגרש בו תותר הבניה יהיה צמוד לדרך. שטחו לא יפחת מ-2 דונם ולא יעלה על 3 דונם. שטח מגורים במשק חקלאי לא ניתן לחלוקה.
שטח הבנוי לשלושת יחידות הדיור לא יעלה על 350 מ"ר ביחד, וליחידת דיור אחת לא יעלה על 250 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 3 מתוך 14

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השטח הבנוי למגורים יוכל להגיע לסה"כ 400 מ"ר (כולל מרפסות), בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית, ובמידה ומרבית השטח ינוצל בקומה השניה. שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר. תותר בירכה עד שטח של 50 מ"ר. תותר בניה על עמודים אשר גובהם יהיה בגבולות 1 מ' ועד 2.2 מ'. תותר בניה במפלסים בכפיפות לתנאים טופוגרפיים. שטח יחידת דיור במגרשי מגורים לא יעלה על 220 מ"ר.

7.3 תכנית עמ/21/200 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5030 מיום 12/11/2001.

התכנית מהווה תכנית שינוי מתאר לתכנית עמ/200. מטרת התכנית שינוי הוראות סעיפים 23,24,31 בפרק ה' לתכנית מתאר עמ/200, המתייחס לאזור חקלאי מיוחד. שמירת אופיו הכפרי של המושב, ומתן אפשרות לחקלאים בו להמשיך בפועל. הסדרת פעילות יצרנית שלא למטרות חקלאות (פל"ח) כולל בחלקה א'. קביעת הוראות לקבלת היתרים למבני מגורים זמניים בחלקה א'. שימושים מותרים בחלקה א': שני בתי מגורים ובתוכם 3 יח"ד עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ודור שלישי. מבנים לשימוש חקלאי (לול, רפת, דיר חממה), מבני שרות למשק חקלאי (כגון: מתבן, מחסן סככות מיון ועוד), מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה חקלאית זעירה הקשורה לעיסוקו החקלאי של בעל המשק, מבני קייט כפרי ושירותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדות מלבד: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד. שטחים וזכויות בניה בתחום חלקה א': שטח חישוב הבניה בחלקה א' יהא חלק מהשטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי, ושטחו יהיה בגבולות 1.6 דונם ועד 3 דונם. השטח יחשב כרצף אחד מתחילת חלקה א'. בחלקה א' ששטחה עד 1 דונם לא תותר תעסוקה לא חקלאית. בחלקה א' ששטחה 1 דונם ועד 1.6 דונם יותר רק שימוש לאירוח כפרי. סך השטח לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות). מבני פל"ח המשמשים כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית מגורים ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, ושטח כלל המבנה לא יעלה על 350 מ"ר. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח לשימושים אלו במרתף, קומת עמודים או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שמבנה זה לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר. להלן עיקרי הוראות וזכויות הבניה החלות בחלקה:

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

סוג שימוש	מבנה מגורים בתחום מגורים בנחלה	מבני מגורים לפעועלים זמניים בחקלאות	מבנים לשירות פל"ח
שטח עיקרי ומס' יח"ד בנחלה	400 מ"ר, 3 יח"ד בשני מבנים.	מבנה אחד בחלקה	
שטחי שירות	65 מ"ר		
סה"כ שטח המותר לבניה	לא יעלה על 465 מ"ר	לא יעלה על 45 מ"ר	500 מ"ר. לשירותי מזון ומסעדות לא יעלה על 150 מ"ר מתוך ה- 500 מ"ר
מס' קומות וגובה מירבי	בהתאם לתכנית המתאר עח/200 ובהתאם לתכנית	קומה אחת 3.5 מ'	2.8 מ' בגג שטוח, 5.2 מ' בגג משופע
קווי בניין	בהתאם לתכנית	בהתאם לתכנית המתאר	ראה כוכבית
השטח הקובע	מתאר/מפורטת של הישוב	עח/200 ובהתאם לתכנית מתאר שחלה כל הישוב	1.6 דונם ועד 3 דונם

- * מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנה מגורים לא יפחת מ-25 מ'. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים בתחום הנחלה לא יהיה 0 מ'.
- * מבני קיט ואירוח כפרי בהתאם לשינוי תכנית מתאר עח/200 ותכנית מתאר של הישוב.
- * מבנים לשימוש חקלאי ומבני שירות למשק חקלאי בהתאם לתכנית מתאר עח/200 ובהתאם לתכנית מתאר/תכנית מפורטת של הישוב.
- * סה"כ אחוזי הבניה מהשטח הקובע יהוו 40% או 1,200 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם.

7.4 תכנית תת"ל 31 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית: קביעת הוראות מפורטות להרחבה, שדרוג ומחלוף של דרך מס' 2, בקטע מחלף חבצלת – מחלף זכרון יעקב.

8. רישוי:

- 8.1 הוצג בפני היתר בניה מס' 2098 מתאריך 31/3/1952 שמהותו בית אמון חבצלת השרון גוש 8325 מגרש 19. שטח הבית בהתאם לתוכנית ההיתר כ-40 מ"ר.
- 8.2 הוצג בפני היתר בניה מס' 2629 מתאריך 2/3/1953 שמהותו רישיון לבית דירה בגוש מס' 8325 מג. מס' 19. שטח הבית בהתאם לתוכנית ההיתר 63.24 מ"ר + מרפסת בשטח 17.90 מ"ר.
- 8.3 הוצגה בפני תוכנית בקשה להיתר מס' 20200509 מתאריך 13/09/2021 שמהותה בית מגורים ראשון + ממ"ד + משטחים + פרגולות + חניות לא מקורות וקמין. בית מגורים שני + ממ"ד + משטחים + פרגולות + חניות לא מקורות + פיתוח שטח וגדרות וקמין, הריסה כמסומן בתשריט. בהתאם לתוכנית היתר שטחו הכולל של בית מס' 1 202.19 מ"ר, ושטחו הכולל של בית מס' 2 172.73 מ"ר. ובסה"כ שטח שני הבתים 374.92 מ"ר. בהתאם לתכנית זו עולה כי שטח המגרש (חלקה 18) הינו 1,851 מ"ר. התכנית אשר הוצגה איננה חתומה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 5 מתוך 14

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.4 החלטת הוועדה המקומית : בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה של הוועדה המקומית מספר 2021010 מיום 13/09/2021 עולים הפרטים הבאים : גוש 8325 חלקה : 18, גוש 8326 חלקה : 52.
מטרת הדיון : דיון חוזר בהתאם למדיניות הוועדה בנוגע לגודל מיני של חלקת המגורים בנחלה.
מהות הבקשה : בית מגורים ראשון + ממ"ד + משטחים + פרגולות + חניות לא מקורות וקמין. בית מגורים שני + ממ"ד + משטחים + פרגולות + חניות לא מקורות + פיתוח שטח וגדרות וקמין, הריסה כמסומן בתשריט.
פרוט הפרסום : קו בניין צד מזרח 3.80 מ' במקום 4.00 מ'. שטח נחלה 1.835 דונם במקום 2.00 דונם בגין הפקעה ועד 15%.
החלטות : ועדת המשנה של הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה המצ"ב ובהתאם למדיניות הוועדה להקלה בנוגע לגודל מיני של חלקת המגורים בנחלה. (הקלה של עד 10%).

9. מצב קנייני :

9.1 העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש 8326, חלקה 52 :

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה מס' 52 בגוש 8326, מיום 04/03/2018, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים :
שטח החלקה : 1,561 מ"ר.
סוג המקרקעין : מירי.
המספרים הישנים של החלקה : 8326/44.
בעלויות : פיצול – קרן קיימת לישראל.
הערות אזהרה : נרשמה הערה לפי פקודת הדרכים, בשטר מס' 1214/1975 מתאריך 09/03/1975.

9.2 העתק רישום מפנקס הזכויות לגוש 8325, חלקה 18 :

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות בחלקה מס' 18 בגוש 8325, מיום 04/03/2018, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים :
שטח החלקה : 1,851 מ"ר.
סוג המקרקעין : מירי.
המספרים הישנים של החלקה : 8325/3.
בעלויות : פיצול – קרן קיימת לישראל.
חכירות : פומרנץ משה 1/2, פומרנץ צפורה 1/2.
הערות : רמת חכירה ראשית, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה, עד לתאריך 30/09/1978.

9.3 אישור האגודה השיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ :

הוצג בפני אישור חתום מעת האגודה השיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ חבצלת השרון, אשר אינו מהווה אסמכתא לפי דין, בו נרשם כי :
בהתאם לרישומים פנימיים של האגודה החלקות הבאות כלולות בנחלתם של משה וצפורה פומרנץ ז"ל : 8325/18, 8323/1, 8326/50, 8326/10 (עפ"י חלוקה פנימית, משנת 1964), בעקבות סלילת כביש החוף.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

8.1 שומת ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית בנין עיר	מועד אישור ההקלה	השבחה לחלקות בשלמות המבקשים	השבחה לחלקות בשלמות המשיבה
עח/200 ³	03/08/1979	8.98 ₪	אין השבחה
הקלה	13/09/2021	אין השבחה	558,375 ₪

8.2 שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי בעקבות מגבלות תכנית בנין עיר עח/200, הקובעת כי שטחו המינימלי של מגרש יהיה 2 דונם, בחלקה 18 (בשטח 1,851 מ"ר) לא ניתן לנצל את זכויות הבניה המוקנות מכח התכנית. על כן, טוען שמאי המשיבה כי מחולל ההשבחה, נובע מקבלת הקלה של עד 10% משטח מגרש מינימלי, כמו כן אושרה הקלה בקו בניין צידי (ממזרח) 3.8 מ' במקום 4 מ', אשר בזכותן ניתן לנצל את זכויות הבניה המוקנות לחלקה. המועד הקובע הינו מועד אישור ההקלה, היינו 13/09/2021.

ההשבחה חושבה בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20200509 לבית מגורים ראשון + בית מגורים שני + ממ"דים + משטחים + פרגולות + חניות לא מקורות + פיתוח שטח וגדרות. בתגובתו לדברי שמאי המבקשים, משיב שמאי המשיבה כי בשנת 1998 נשלח מכתב מסגנית מהנדסת הועדה דאז, האדריכלית אילנה ברק, למשפחת פומרנץ, בו נרשם כי על מנת לנצל את זכויות הבניה בחלקה, היות ושטח המגרש אינו עומד בקריטריונים של נחלה חקלאית, בהתייחס לגודל מינימלי לנחלה חקלאית, יש צורך הסדרת תכנית מתאר למקרקעין. כתימוכין לעניין זה מציג, שמאי המשיבה, היתרי בניה לחלקות אשר שטחן קטן מ-2 דונם (שטח מינימלי של מגרש) בכפוף לתכניות מפורטות⁴.

לטענת שמאי המשיבה, בעקבות מקרים מסוג זה, גיבשה הוועדה המקומית מדיניות הקלה לגודל חלק מגורים בנחלה שהתקבלה בישיבת ועדה מס' 2021006: הקלה של עד 10% משטח מגרש במקרה של גודל חלקה מקורי הקטן מגודל השטח המינימלי הקבוע בהוראות התכנית (עח/200) ו/או במקרה של סטייה במדידה. הקלה של עד 15% משטח המגרש במקרים של הפקעה לדרכים ו/או לצרכי ציבור אחרים.

באשר לשוויון של ממ"ר מבונה טוען הביא בחשבון שווי בסך של 9,000 ש"ח למ"ר מבונה וטוען כי ההבדלים בשווי נובעים מהעובדה כי שמאי הצדדים התייחסו למועדים שונים בשומתם לעניין ההשבחה. עוד מציין, כי בעלי החלקה הגישו תביעת פיצויים לפי סעיף 197, בשנת 2016 בה נקטו בשווי למ"ר מבונה בסך 8,600 ₪.

שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת ערר (חיפה) 82012/05/20 פאולוס מטר נ' ועמ"ק לתו"ב חיפה, בה נקבע כי תקיפה על עצם הדרישה להליך הקלה צריך להתבצע מול ועדת ערר לענייני רישוי. באשר לנוהג לו טען שמאי המבקשים, מפנה שמאי המשיבה לעמ"נ (חיפה) 214/03/19 שלמה פרנק נ' ועמ"ק לתו"ב חדרה, בו נקבע כי נוהג שגוי אינו משפיע על התכנות האובייקטיביות של הקרקע.

³ כאמור בה.ש. 2, שמאי המבקשים טוען כי המועד הקובע לבחינת ההשבחה הינו מועד אישורה של תכנית עח/200 וזאת למרות האמור בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 13/09/2021 לפיה לצורך קבלת היתר יש לפרסם הקלה לבניה בשטח קטן מ- 2 דונם.

⁴ היתרים ותכניות מפורטות אלה הינן מבית ינאי ותחת תקנותיה של תכניות בניין עיר שונות מהתוכנית הנדונה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 7 מתוך 14

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה הציג חוות דעת משפטית מאת יועמ"ש המשיבה עוה"ד אריאל שיין ועידו בלוח מיום 30/03/2022, לפיה בהתייחס לשטח חלקה 18 בגוש 8325 שהינו 1,851 מ"ר, יש לנקוט בהליך פרסום הקלה על מנת שניתן יהיה לקבל היתר בניה במגרשים ששטחם קטן מ-2 דונם. לעניין זה הפנה גם להחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לפיו הבניה אושרה בכפוף לפרסום הקלה בדבר גודל מינימאלי של חלקת המגורים בנחלה. ב"כ המשיבה מציינים בחוות הדעת המשפטית כי בהתאם לתכנית עח/200 נקבע גודלו של מגרש מינימאלי לא יפחת מ-2 דונם. לשם המחשה ציינו מספר דוגמאות במרחב התכנון של הוועדה המקומית לפיהן נדרשה הכנת תכניות מפורטות שמטרתן הקטנת שטח מגרש מינימאלי. כמו כן מציינים כי בשנים האחרונות התברר כי קיימים מגרשים רבים ברחבי המועצה ששטחם קטן מ-2 דונם בעקבות הפקעות או סטיות במדידה ובהיתן כי הליך אישורה של תב"ע נקודתי הוא ארוך וכרוך בהשקעת משאבים, ומתוך רצון לבוא לקראת התושבים. גיבשה הוועדה המקומית מסמך מדיניות אשר יאפשר לבעלי מגרשים אשר שטחם קטן מ-2 להגיש בקשה להקלה לגבי שטח מגרש מינימאלי. מסמך המדיניות אושר בוועדת המשנה של הוועדה המקומית ביום 14/06/2021.

ערכי שווי בשומת המשיבה למועד הקובע 13/09/2021:

שמאי המשיבה סבור כי שווי של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 9,000 ש"ח/מ"ר מבונה, וזאת בהתאם לעסקאות השוואה כמורט להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת
29/12/2019	8327/181	דרך הבנים 21
12/12/2020	8479/14	דרך הזיתים 13
09/05/2021	8479/12	דרך הזיתים 11
11/08/2021	8327/129	אלמוג 31

תחשיב שמאי המשיבה למועד אישור ההקלה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם תכנית S/15 והיתרים			
שטח עיקרי	180	1	180
בית אימון (בעורף החלקה)	40	0.35	14
חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	820 ⁵	0.25	205
חצר מעבר ל-1,000 מ"ר ועד 1,851 מ"ר	811 ⁶	0.2	162.2
סה"כ מ"ר אקווי מצב קודם			561.2
מצב חדש - בקשה להיתר מס' 20200509			
בית 1 שטח עיקרי	190.19	1	190.19
בית 2 שטח עיקרי	147.75	0.7	103.4
ממ"דים ל-2 הבתים	24	0	0
אחסנה מוצעת	12.98	0.5	6.5
חצר גרעינית עד 1,000 מ"ר	625.08	0.25	156.3
חצר מעבר ל-1,000 מ"ר ועד 1,851 מ"ר	851	0.2	170.2
סה"כ מ"ר אקווי מצב חדש			626.58
סה"כ השבחה ב-ש⁷			588,375

⁵ לטענת שמאי המשיבה נפלה טעות סופר בשטח החצר והוא היה צריך להיות 780 מ"ר.

⁶ לטענת שמאי המשיבה כתוצאה מטעות הסופר בשטח החצר עד 1,000 מ"ר נוצרה טעות גם בשטח דכאן, והוא היה אמור להיות 851 מ"ר.

⁷ מחושב לפי מצב חדש (626.58 מ"ר) – מצב חדש (561.20 מ"ר) * שווי מ"ר מבונה (9,000 ש"ח).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 8 מתוך 14

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש:

שמאי המבקש סבור כי מחולל ההשבחה בתכנית הינו מימוש חלקי של תכנית עח/200 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 202000509 מיום 13/09/2021 כמפורט להלן: בית 1 בשטח עיקרי של 190.10 מ"ר + ממ"ד בשטח 12 מ"ר, בית 2 בשטח עיקרי של 147.45 מ"ר + ממ"ד בשטח 12 מ"ר + אחסנה מוצעת בשטח 12.98 מ"ר.

שמאי המבקש סבור כי תכנית עח/200 התירה בניית יח"ד שניה בנחלה, גם בחלקות הקטנות משטח של 2 דונם. לעניין זה מציין שמאי המבקש, כי בעבר התקבלו בחבצלת השרון, היתרי בניה לבניית בית שני (לרבות תוספות שטחים) בחלקות אשר שטחן קטן מ-2 דונם. כמו כן הביא שמאי המבקש דוגמאות לחלקות מהישוב בית ינאי, הכפוף כמו הישוב חבצלת השרון, לוועדה מקומית עמק חפר, בהן הותרה בניית 2 מבנים בחלקה בשטח קטן מ-2 דונם, ללא אישור הקלה. לעניין זה אף מביא כדוגמא שמאי המבקש, הציג את הכרעת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 8337/72, בה לטענתו, בחלקה בשטח 1,909 מ"ר אושרו לבנייה 3 יח"ד ללא הקלות.

בתגובתו לשומת המשיבה, טוען שמאי המבקש כי בחישוב ההשבחה שמאי המשיבה אינו מפחית את ערך החלקה במצבה הקודם, אלא מתייחס אליה כנטולת ערך. זאת למרות שלטענתו, לחלקה זו יש ערך וניתן לראות זאת בשוק החופשי.

בנוסף, טוען שמאי המבקש, כי לדידו בקשת ההקלה מהווה הליך תכנוני נקודתי מינורי ולא מעבר המייצר מעין זמינות לזכויות המוקנות מכח תכנית עח/200 (לטענתו זמינות זו הינה בגובה של 5%), ובמקרה קיצון מדובר בשיפור תכנוני. וזאת על אף שבחבצלת השרון ניתנו היתרי בניה אף ללא הוצאת תכנית היתר או מתן הקלות, לדבריו.

באשר לחישוב שווי מ"ר מבונה הביא שמאי המבקש בחישוביו את המקדמים הבאים:

- מקדם מיקום בשיעור של 0.8 – המשקף את מקומו של הנכס הנדון (נחלה) אל מול עסקאות ההשוואה (מגרשי הרחבה).
- מקדם התאמה לנחלה בשיעור של 0.85 אל מול מגרשים בהרחבה מעסקאות ההשוואה.
- מקדם אי סחירות ליחידה השנייה בשיעור של 0.7 – את מקדם זה יש להפעיל על כל מרכיבי השטח ביחידה השניה ולא על רכיב השטח העיקרי בלבד, בהתאם לשומות מכריעות⁸, לדבריו.

ערכי שווי בשומת המבקש:

שמאי המבקש סבור כי שווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו 1,500 ל"י, ובסה"כ לאחר ביצוע התאמות שווי של מ"ר מבונה הינו 0.18 ש/מ"ר מבונה, בהתאם לבטאון מקרקעין וערכן מחודש ספטמבר 1979.

⁸ השומות המכריעות עליהם התבסס שמאי המבקש: שושי שרביט שפירא גו"ח 6819/78 ו-8975/101, ארז כהן 8503/8, אייל יצחקי גו"ח 4621/18 ו-8957/51, עומר סרחאן גו"ח 2665/7, אורית גולן גו"ח 5017/36.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב שמאי המבקש למועד אישורה של תכנית עח/200:

יח"ד 1, שטח חצר 925.5 מ"ר			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
בית 1 שטח עיקרי מוצע	190.19	1	190.19
ממ"ד	12	0	0
חצר עד 1,000 מ"ר	723.31	0.25	180.8275
סה"כ שטח אקווי			371.0175
יח"ד 2, שטח חצר 925.5 מ"ר			
בית 2 שטח עיקרי מוצע	147.45	1	147.45
ממ"ד	12	0	0
אחסנה מוצעת (מחסן גלשנים)	12.98	0.5	6.49
חצר ליח"ד 2	753.07	0.25	188.2675
סה"כ שטח אקווי			342.2075
מקדם אי סחירות יח"ד 2			0.7
שטח אקווי יח"ד 2			239.54525
שטח אקווי מצב חדש			610.6
שטח אקווי מצב קודם			561.2
שטח לחיוב			49.4
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-ש			0.18
סה"כ השבחה ב-ש			8.98
היטל השבחה ב-ש			4.49

הכרעה:

שמאי הצדדים חלוקים האם ניתן לנצל את זכויות הבניה אשר מקנה תכנית עח/200 בחלקה הנדונה ששטחה קטן מהמינימום הנדרש בתכנית – 2 דונם (שטח החלקה 1,851 מ"ר בפועל לעומת שטח של 2 דונם נדרש), זאת בכפוף לאשור הקלה או אם לאו. לטענת שמאי המשיבה לא ניתן לנצל את זכויות הבניה ללא הליך הקלה. לעומתו טוען שמאי המבקשים כי ניתן היה לנצל את הזכויות בחלקה הנדונה גם ללא אישור הקלה הכל בהתאם לאמור בטיעוניו שפורטו לעיל.

הגם שבעלי הזכויות נדרשו לפרסום ההקלה ולא פנו בעניין זה לוועדת הערר לענייני רישוי או לוועדת הערר לענייני היטלי השבחה, הנני סבור שלשם היעילות הדיונית ומשעה שסוגיית המועד הקובע הובאה לפתחי על ידי הצדדים ראוי שאדון בה.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, את הוראות התכניות הרלוונטיות החלות על המקרקעין שבנדון, את מסמך יועמ"ש הוועדה המקומית ואת החלטת הוועדה המקומית לאשר ההיתר, הנני סבור כי המועד הקובע להשבחה הינו מועד אישורה של תכנית עח/200/21, כפי שיוסבר להלן:

סעיף ג.2.(1). לתקנות תכנית עח/200/21 קובע כדלקמן:

"השטח הקובע לצורך חישוב שטחי בניה בחלקה א' יהא חלק מהשטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 (שלושה) דונם (להלן – "השטח הקובע") ולא יקטן מ-1.6 דונם".

על סמך האמור, ולאור העובדה כי שטחה של חלקת המגורים בנחלה הינו 1,851 מ"ר והוא מצוי בטווח שטח מגרש המגורים כמצוין בהוראות התכנית – 1.6 דונם ועד 3 דונם, הנני סבור כי ניתן לנצל

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 10 מתוך 14

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

את זכויות הבניה, בהתאם לנדרש בבקשת ההיתר, מכוח תכנית זו וזאת גם ללא צורך באישור הקלה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי משעה שתכנית עח/21/200 עוסקת בפעילות פל"ח בנחלות אין היא קובעת הוראות ביחס לשטח מינימאלי של חלקת המגורים. נושא הפל"ח אינו יכול לעמוד בפני עצמו ובמנותק מכלל מרכיבי הנחלה ובכלל זה חלקת המגורים, שני האלמנטים חיים בכפייה אחת. יתרה מכך, בתקנון תכנית עח/21/200 קיימים מספר סעיפים העוסקים בשטחים וזכויות בניה בתחום המגורים בחלקה א', כך בסעיף ג. 2 להוראות התכנית, וסעיף ג. 4 המפרט את זכויות הבניה לפי השימושים ואשר בו נקבע בין היתר שטח הבניה (למגורים) ומס' יח"ד בנחלה. מכאן שאני סבור שכבר בתכנית זו ניתן היה לבנות בחלקות מגורים ששטחים עולה על 1.6 דונם, כאמור לעיל. עוד אציין כי, כי במסגרת שומות של המשיבה נקבעה השבחה בגין תכנית עח/21/200 גם על רכיב המגורים. כך למשל עולה משומה מכרעת של השמאי ארז כהן מיום 27102/2017 בגוש 8503 חלקה 8, במושב בורגתה, בעת ממוש זכויות במכר אופן חישוב ההשבחה:

- כאמור, המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 15 יום מיום אישור התכנית, היינו 27/11/2001.
- אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין חשדר⁹, אין לגבות היטל השבחה בגין ממ"דים בדרך מימוש של הוצאת היתר.
- אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי במצב הקודם בחלקה 561.2 מ"ר אקווי (בהתאם לתכנית מנדטורית S/15 ולבנוי על החלקה).
- אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי את מקדם אי הסחירות ליח"ד השניה יש להשית על כלל היחידה והצמודותיה, בניגוד לשטח העיקרי בלבד, כפי שנקט שמאי המשיבה. אני מקבל את מקדם אי הסחירות בו נקטו שמאי הצדדים במקרה הנדון של 0.7.
- שמאי המשיבה נקט בשומתו בהפחתה של 20% משווי של מ"ר מבונה בגין התאמה למיקום הנכס, גודל וכו'. מנגד, שמאי המבקש סבור כי יש לנקוט בהפחתה משווי של מ"ר מבונה, בשיעור של 20% בגין גודל, ו-15% נוספים בגין התאמה מחיר המגרש הנדון, נחלה, על מול המגרשים בעסקאות ההשוואה, מגרשי הרחבה. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי מקדם ההפחתה בו יש לנקוט בגין התאמה למיקום הנכס אל מול עסקאות ההשוואה (הנכס הנדון גובל בכביש בין עירוני מס' 2, נכסי ההשוואה ממוקמים במיקום שקט ובקרבה למרכז הישוב ולים), התאמה לשטח הנכס ושוליות, והתאמה למגרשי הרחבה אל מול נחלות, הינו בשיעור של 20%.

⁹ ערר 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הכרעה לעניין ערכי השווי:

להלן סקירת עסקאות לנכסים בסביבת הנכס, כפי שדווחו לאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן) בין בשנים 1999-2001:

גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה	שטח המגרש	סה"כ מ"ר אקווי ¹⁰
8323/7	01/09/1999	2,241,370	1,500	698.8
8327/166	04/07/2001	1,777,350	540	341.0
8327/160	28/05/2000	1,667,200	505	331.4
8327/209	22/03/1999	1,598,610	406	304.2

שווי מ"ר מבונה ממחיר העסקה:

גו"ח	שווי מכירה	שווי הבנוי ¹¹	שווי מ"ר מבונה
8323/7	2,241,370	495,905	2,086 ₪
8327/166	1,777,350	448,106	3,201 ₪
8327/160	1,667,200	689,035	2,141 ₪
8327/209	1,598,610	602,072	2,462 ₪

בהתאם לניתוח העסקאות לעיל שוויו הממוצע של מ"ר מבונה הינו כ-2,470 ₪/מ"ר מבונה¹². לאחר ביצוע הפחתה בגין מיקום החלקה בסמוך לכביש ארצי 2, וכן התאמה למאפייני החלקה אל מול עסקאות ההשוואה (החלקה בנדון מהווה נחלה, אל מול רוב עסקאות ההשוואה המהוות מגרשים באזור ההרחבה בישוב) שיעור, הינו 2,100 ₪/מ"ר מבונה¹³.

¹⁰ חושב לפי: מקדם שטח עיקרי 1, מקדם שטח שירות (מחסנים, מבני עזר, וכו') 0.5, מקדם חצר עיקרי (עד 500 מ"ר ליח"ד לא כולל הבנוי) 0.25.
¹¹ שטח הנכס בהתאם לתכנית היתר מאושרת ביום המכירה * עלות בניה למ"ר 2,450 ₪ בהתאם למחירון דקל מרץ 2001 +25% עלויות עקיפות * מע"מ.
¹² לעניין זה, את שומתו המכרעת של השמאי בצלאל קציר בגו"ח 8316/12, הממוקמת במושב אביחיל (רחוב הגדוד העברי 34) בנכס הסמוך יחסית לכביש 2 אולם שאינו גובל בו ולא בקרבה מיידית לו, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך של 2,750 ₪/מ"ר מבונה.
¹³ משקף הפחתה של כ-15% מנתוני ההשוואה שלעיל בשל הגורמים שצוינו לעיל.

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם			
שטח אקווי' מצב קודם (כבשומות הצדדים)			561.2
מצב חדש (מימוש בהתאם לבקשה להיתר בניה)			
שטח עיקרי יח"ד 1	190.19	1.00	190.19
חצר עד 1,000 מ"ר יח"ד 1	723.31	0.25	180.83
סה"כ שטח אקווי' יח"ד 1			371.02
שטח עיקרי יח"ד 2	147.75	1.00	147.75
אחסנה (מחסן גלשנים)	12.98	0.50	6.49
חצר עד 1,000 מ"ר יח"ד 2	752.77	0.25	188.19
מקדם אי סחירות יח"ד 2			0.70
סה"כ שטח אקווי' יח"ד 2			239.70
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			610.72
סה"כ השבחה בשטח אקווי'			49.52
שווי מ"ר מבונה			2,100
סה"כ השבחה לחלקה ב-ג			103,992
היטל השבחה ב-ג			51,996

יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. עקרונות ושיקולים בשומה:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- 8.1 מיקומו של הנכס ברחוב הנרקיסים 5, תבצלת השרון, הידוע גם כחלקה 18 בגוש 8325, וחלקה 52 בגוש 8326.
- 8.2 רמת הפיתוח הסביבתי.
- 8.3 מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.
- 8.4 התוכניות החלות במקרקעין.
- 8.5 המצב הקנייני של הנכס.
- 8.6 עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה" – עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 8.7 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.
- 8.8 מהות המימוש - בקשה להיתר בניה.

12. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון המהווים חלקה א' – חלקת המגורים בנחלה, בנכס הממוקם ברח' הנרקיסים 5, תבצלת השרון, הינה כדלקמן:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה לחלקה במלואה	היטל השבחה
עח/21/200	27/11/2001	103,992 ₪	51,996 ₪

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק, ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב