תאריך : 22.02.2026
מספר מינוי : 2061-2025
מספרנו : 646

לכבוד,

אלי מנדלאוי

באמצעות השמאי ניצן גרינפלד

בדוא"ל : greenshamai@gmail.com

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית פתח תקווה

באמצעות השמאי גיל קידר

בדוא"ל : gilkeidar15@gmail.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 94 בגוש 6193
רחוב טשרניחובסקי 14, פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר פת/11/1002, פת/2/2000, פת/2000, פת/מק/2000/ד, פת/2000/א, פת/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/3.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 23.07.2025.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה:

פת/11/1002	-	05.11.1976	פת/2000/א	-	13.05.1999
פת/2/2000	-	21.09.1987	פת/2000/ד/1	-	27.10.2000
פת/2000	-	02.06.1992	פת/מק/2000/ד/2	-	02.10.2001
פת/מק/2000/ד	-	26.02.1997	פת/מק/2000/ד/3	-	08.07.2011

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 19.02.2026
- מועד הדיון: ביום 08.12.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי ניצן גרינפלד	28.09.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	15.05.2025
3	הסכם מכר	23.07.2025
4	התייחסות מנהלת מחלקת שירות בנתיבי ישראל ביחס להפקעות בכביש 4	19-25.02.2025
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי גיל קידר	20.08.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי גיל קידר	05.10.2025
3	העתק רישום מפנקס הזכויות	23.07.2025
4	התייחסות משפטית של הוועדה המקומית לעניין חדרי גג	08.01.2026

4. <u>פרטי המקרקעין</u>

מהות הנכס הנדון	:	קרקע ועליו בית מגורים חד משפחתי ותיק
גוש	:	6193
חלקה	:	94
שטח חלקה רשום	:	482 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	טשרניחובסקי 14, פתח תקווה.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה בית מגורים ותיק צמוד קרקע הממוקם ברחוב טשרניחובסקי 14, שכונת קריית מטלון, פתח תקווה, הידוע כגוש 6193 חלקה 94.

שכונת קריית מטלון ממוקמת בצידה המערבי של העיר פתח תקווה, בגבול עם הערים בני ברק וגבעת שמואל ממערב ומדרום לכביש 481 (רחוב ז'בוטינסקי). השכונה מאופיינת ברובה בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בניה חדשה.

רחוב טשרניחובסקי הינו רחוב חד סטרי מכיוון דרום לצפון. תחילתו במפגש עם רחובות של"ג וזאב יעבץ ובסופו מתחבר ע"י מעבר להולכי רכב לכביש 481, כאשר הנכס הנדון ממוקם בגדה המערבית של הרחוב ובסמוך למחלף גהה.

גבולות הנכס:

מצפון - בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

מדרום - בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

ממזרח - רחוב טשרניחובסקי ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע חד קומתיים.

ממערב - רצועת שטח ציבורי פתוח ומעברה מחלף גהה.

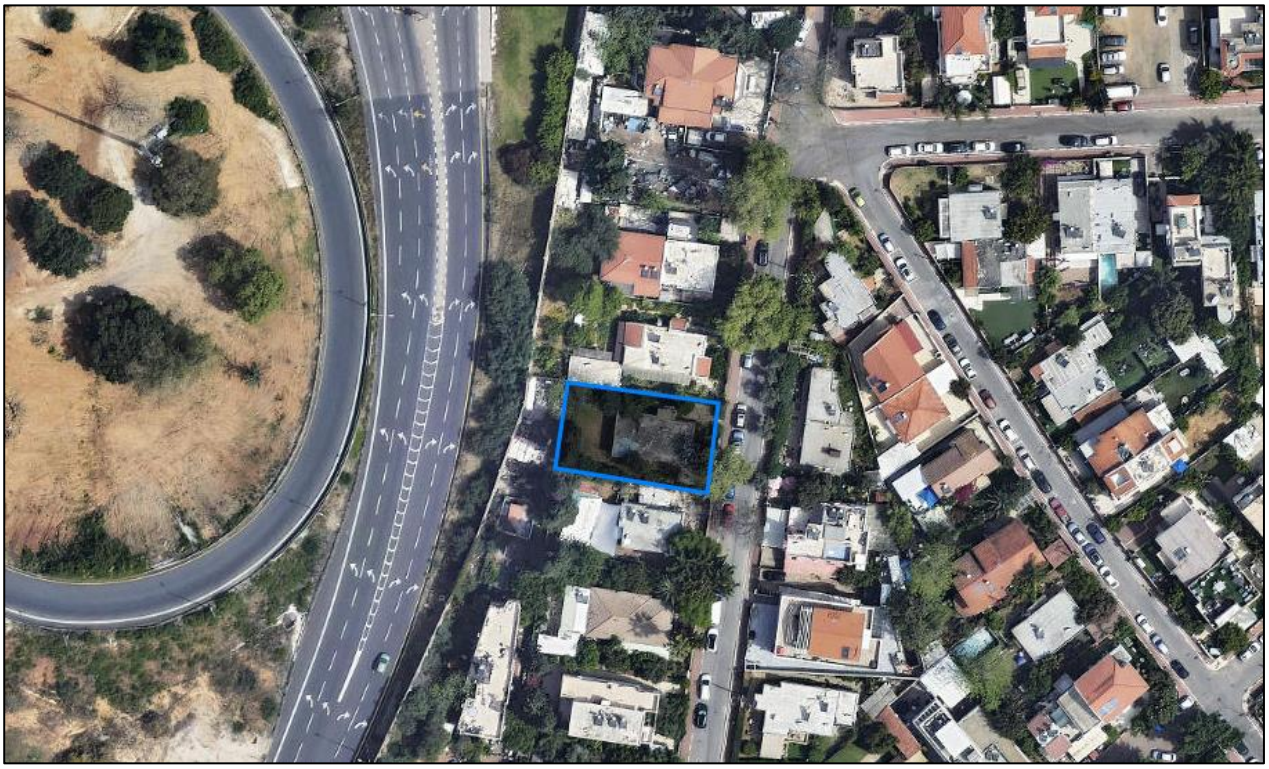
החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 482 מ״ר.

לחלקה חזית מזרחית בת כ-16.5 מ׳ הפונה לכיוון רחוב טשרניחובסקי ועומקה הממוצע הינו כ-29 מ׳.

על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ותיק שנבנה בשנות ה-40 בשטח של כ-70 מ״ר. הבית בנוי מקירות בלוקים בחיפוי טיח עם גג שטוח מבטון. בעורף החלקה הפונה למחלף גהה נצפה קיר אקוסטי, המהווה אמצעי מיגון מפני מפגעי רעש.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו כחול):



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית פת/3/1002/ב:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971.

על פי תכנית זו הקרקע מסווגת ביעוד אזור **מגורים א'**.

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר
אחוזי בניה	:	20% לקומה.
מס' קומות	:	1 או 2.
נספחים	:	3% ועד 25 מ"ר
קווי בניין	:	אחורי - 6 מ', צדדי – 1/5 מרוחב המגרש, מינימום 3 מ' מקסימום 4 מ'.

6.2 **<u>תכנית פת/3/1002/ד:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.

בהתאם לתכנית, זכויות הבניה באזור **מגורים א'** הוא כדלקמן:

שטח עיקרי לקומה[1]	:	22%.
מרווח צדדי	:	במבנים דו משפחתיים מרווח צדדי 3 מ'.
מרפסות	:	התכנית מתירה הבלטת מרפסות לחזית ולאחור מעבר לקווי בנין בתנאים. סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה, לפי החלטת הועדה המקומית.
חדרי מדרגות	:	אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.
חניה	:	תותר הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

[1] בהתאם לפרשנות שמאי המשיבה.

מצב חדש

6.3. **פת/11/1002**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2263 מיום 21.10.1976.

מטרת התכנית היא לשנות את מגבלות הבניה באזור מגורים א', כדלהלן:

שטח החלקה (מ"ר)*	אחוזי בניה מירביים		מספר קומות מותר**	צפיפות מותרת (מס' יח"ד למגרש)	מרווחים מינימליים		
	בקומה	סה"כ הקומות			קדמי	צדדי	אחורי
500-899	30%	40%	2	2	כמסומן בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת	4	6
900 ויותר	30%	40%	2	4			

* בחלקות אשר שטחן קטן מ-500 מ"ר ו/או אורך החזית קטן מ-18 מ', תחויב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.

**לצורך זה, דין קומת עמודים או קומה מפולשת כקומה רגילה.

בנוסף נקבע כי תותר חניה אחת לכל יח"ד ובמקרה של בניית בית דו משפחתי ניתן להקטין את המרווח הצדדי עד 3 מ'.

6.4. **תכנית פת/2/2000:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.1987.

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף כדלקמן:

בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0.0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

6.5. **תכנית מתאר פת/2000:**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992 ופרסום אחרון בעיתונות בתאריך 18.05.1992.[2]

הוראות הבניה באזור מגורים א' כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר*

[2] בהתאם לאתר מנהל התכנון.

אורך חזית מינימלית:	18 מ'
מספר קומות:	2 + עליית גג + מרתף [3]
זכויות בניה:	30% לקומה + 10% עליית גג + 50 מ"ר מרתף.
צפיפות:	4 יח"ד לדונם נטו.
קווי בנין:	קדמי – לפי תשריט, צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.
קומת גג:	קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' בחזית קדמית ואחורית, ובנסיגה של 2 מ' בחזיתות הצדדיות מקו קומה רגילה.
בנייני עזר:	9 מ"ר ליח"ד

* במגרשים אשר שטחם קטן מ-500 מ"ר ו/או אורך החזית קטן מ-18 מ', תחויב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.

בהתאם לסעיף 6.15, באזורים בהם מתירה הוועדה המקומית בניית קומת גג, היא תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזיתות הצדדיות.

6.6. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.

מטרת התכנית היא לקבוע שינויים לתכנית המתאר פת/2000 כדלקמן:

- גובה בניין מקסימלי באזור מגורים א': גג שטוח – 6.5 מ', גג רעפים – 9 מ'. לעניין זה גובה הבניין הוא ממפלס הכניסה עד שיא גג רעפים.
- בבתים ובדירות צמודי קרקע תור הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולות וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבנין הקדמי.
- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל לקרקע מעבר לקוי הבניין הקדמי והאחורי עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הנמוך מביניהם.
- באזור מגורים א' תותר הקמת מספר מבנים על חלקה אחת בהתאם לתנאים הקבועים בתכנית. קווי הבניין: חזית – עפ"י התכני החלה על החלקה, צדדי – 3 מ', אחור – 6 מ'.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאי שאין חריגה מקווי בנין ומהגובה המותר. תכסית הקרקע באזור מגורים א' 45%.
- קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ"י התכנית החלה על המגרש, לפי הגדול שביניהם.

[3] תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינת תחביב למשפחה.

6.7. **<u>תכנית פת/2000/א':</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.

תוכנית זו קובעת שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 ביחס להיקף שטחי השירות ולמרתפים.

<u>שטחי שירות במגורים צמודי קרקע:</u>

מחסן:

- מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי – ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000. במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.
- מחסן כחלק מהמבנה הראשי – תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקווי הבניין, ובהתאם להוראות הבניה של המבנה הראשי.

ממ"ד:

- תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר, רק לגבי תכניות שלפני תקנות הג"א ושבהם לא נלקחו הממ"דים. בכל מקרה לא תותר תוספת ממ"ד מעבר לנקבע בתכנית שאושרה לאחר תקנות הג"א, אשר כללה שטח ממ"ד. תוספת שטח ממ"ד רק בשיעור המזערי עפ"י התקנות ובתנאי שאין מקלט בבניין עצמו.
- בבניין קים תוספת הממ"ד תהיה בצמוד לבנין ובחומרי גימור תואמים למבנה הקיים, באישור אדריכל העיר, ללא חריגה מקווי הבניין.
- בבניינים שטרם נבנו, הממ"ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

חניה מקורה:

- חניה עילית – מקום בו מותר על פי תכנית תקפה לבנות חניה מקורה לרכב אחד בתחומי קו הבניין, ניתן להוסיף חניה מקורה נוספת, בתנאים הקבועים בתכנית. גודל החניה הנוספת לא יעלה על 15 מ"ר וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ"ר.
- חניה תת קרקעית – שטח לאזור החניה מקורה לשני כל רכב יהיה עד 36 מ"ר.

מרתפים:

- יותר שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בניה עיקרי.

6.8. **<u>תכנית פת/2000/ד1:</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית מתירה הקמת בריכות באזורי מגורים צמודי קרקע בקו בניין אפס לצד ו/או אחור.

חדר המכונות של הבריכה ימוקם בתחום קווי הבניין של המגרש ויעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990. חדר המכונות ייכלל במניין שטחי השירות המותרים המגרש.

6.9. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד/2</u>**

תכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5019 מיום 17.09.2001.

התכנית מתירה קו בנין אפס למוסך לחזית הרוב בתנאי ששער החניה לא יפתח לכיוון המדרכה.

6.10. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד/3</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6253 מיום 23.06.2011.

מטרת התכנית היא קביעת גובה מקסימלי למבנים צמודי קרקע ביעוד אזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד וקווי בניין באזורים אלו.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ועיצוב אדריכלי ע"י קביעת מעטפת בניה וגובה מירבי ללא תוספת שטחי בניה לפי סעיף 62.א.5 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62.א.4.

<u>גובה מבנה בעל גג שטוח</u>

- גובה רצפת קומת הגג תהיה עד 7 מ' ממפלס 0.00.
- גובה המעקה מעל הקומה השניה יהיה עד 8.1 מ' ממפלס 0.00.
- מרחק הנסיגה מהמעקה עד לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 1.8 מ'.
- גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה 2.5 מ'.

<u>גובה מבנה בעל גג עם שיפוע לצדדים</u>

- גובה הקיר בחזית יהיה עד 8.1 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי הגג).
- שיפוע גג יהיה 35-30 מעלות.
- קו בניין צדדי מינימאלי 3 מ'.
- גובה גמלון בחזית קדמית ו/או אחורית יהיה עד רום הגג.
- גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

<u>גובה מבנה בעל גג עם שיפוע לחזית ולעורף</u>

- גובה קיר חזית קדמית ואחורית יהיה עד 8.1 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי הגג).
- שיפוע גג יהיה 35-30 מעלות.
- קו בניין צדדי מינימאלי 3 מ'.
- גובה גמלון בחזית צדדית יהיה עד רום הגג.
- גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

<u>גובה מבנה בעל גג עם שיפוע לחזית לעורף ולצדדים</u>

- גובה קיר לכל החזיתות יהיה עד 8.1 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי הגג).
- שיפוע גג יהיה 35-30 מעלות לשני כיוונים מנוגדים.
- קו בניין צדדי מינימאלי 3 מ'.

- גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ׳.

<u>מתקנים טכניים</u>

יותר מעל הגבהים המותרים הקמת מתקנים טכניים כגון דודי שמש וכיו״ב.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>רשיון בניה מספר 1496 מיום 31.07.1944</u>

בניה חדשה בשטח 70.2 מ״ר.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה מיום 23.07.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6193
חלקה	:	94
שטח חלקה	:	482 מ״ר
בעלויות	:	שור ליליאן (1/4), פטשורניק גילה (1/4), מן דני (1/4), מנדלאוי אלי (1/4).

8.2 <u>הסכם מכר</u>

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 23.07.2025 למכירת בית מגורים צמוד קרקע הבנוי על מגרש בגודל של 482 מ״ר, הנמצא ברחוב טשרניחובסקי 14 פתח תקווה, והידוע כחלקה 94 בגוש 6193.

התמורה בסך 4,250,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. <u>מהות ההשבחה</u>

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר פת/11/1002, פת/2/2000, פת/2000, פת/מק/2000/ד, פת/2000/א, פת/2000/ד/1, פת/מק/2000/ד/2, פת/מק/2000/ד/3 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
פת/2000/2	2,673 ₪	2,860 ₪
פת/2000	51,748 ₪	76,455 ₪
פת/מק/2000/ד	לא חלה השבחה	5,061 ₪
פת/2000/א	115,808 ₪	164,440 ₪
פת/מק/2000/ד/3	17,352 ₪	110,282 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- גורמי ההשבחה.
- תכניות פת/11/1002, פת/2000/ד/1 ו-פת/מק/2000/ד/2 במצב החדש אינן משביחות.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
הפחתות בגין מס' יח"ד בחלקה והפקעה צפויה	יש להביא בחשבון הפחתות בגין נוהג הוועדה לעניין עיגול יח"ד שהופסק וכן בגין הפקעה צפויה בחלקה.	לא הגיב על כך
תכנית פת/2000/2 (21.09.1987)		
מקדם אקו' מרתף	אין מחלוקת	0.4
דחיה	אין מחלוקת	0.55 (12 שנים, 5%)
שווי מ"ר מבונה	240 ₪	260 ₪
תכנית פת/2000 (02.06.1992)		
שווי מ"ר מבונה	440 ₪	650 ₪
תכנית פת/מק/2000/ד (26.02.1997)		
מהות ההשבחה	לא חלה השבחה	העברת זכויות מחלל הגג לקומות במקדם שיפור תכנון 0.1
תכנית פת/2000 א (13.05.1999)		
מקדם שווי מרתף במצב חדש	מרתף עיקרי – 0.5 מרתף שולי – 0.4	מקדם שווי מרתף – 0.8 מקדם שוליות – 0.7 סה"כ – 0.56
שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪	2,500 ₪

תכנית פת/מק/2000/ד/3 (08.07.2011)		
מהות ההשבחה	הגבהת קומת הקרקע	הגבהת קומת הקרקע והקמת חדר גג במקום עליית גג
מקדם השבחה בגין הגבהת ק"ק	אין מחלוקת	3%
שווי מ"ר מבונה	אין מחלוקת	₪ 4,000

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>

13. **<u>מס' יח"ד בחלקה והפקעה צפויה</u>**

13.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש טוען כי לאורך השנים השתנה נוהג הוועדה המקומית לרעת הנישום. לטענתו, עד לפני כ-3 שנים היה נהוג לתת באזור הנכס הנדון אישור ל-2 יח"ד כאשר נוהג זה הפסיק בפתאומיות ופגע בשווי לעומת המצב הקודם, אך עניין זה "צף" מעל הליכי התכנון והנישום אינו יכול לקבל פיצוי על ירידת ערך זו.

בנוסף טוען להפקעה צפויה בגין הרחבת כביש גהה, לאור תת"ל 110 (בהכנה) אשר "פוצצה" מספר עסקאות לאור חששות מוצדקות של קונים ולפיכך הנכס נמכר במחיר נמוך מהמתוכנן עקב פגיעות תכנוניות אלו, הפוגעות באופן ישיר וממשי בשווי הנכס של הנישום.

לטענתו, אף במועדים הקובעים, טרם הפקדת התכנית, המיקום הפיזי מעלה את החשש של הקרבה לכביש מעבר לזיהום אוויר ובנוסף החשש להפקעת הקרקע.

שמאי המבקש מבהיר כי לעמדתו יש לתת לעניינים אלו משקל כאשר בוחנים מיסוי נכס, ולמרות הלכת פמיני, יש לחשוב בצורה הוגנת ומחוץ לקופסה כיצד ניתן כן להתייחס לעניינים אלו אשר נופלים בין הכיסאות בהליכים הסטטוטוריים, הליכי המיסוי וההשגה הנדונה, כאשר הנישום יוצא נפסד ו"קירח מכאן ומכאן". מצד אחד מונים לו השבחות בשיטת המדרגות ומצד שני תכנון תכניות פוגעות אינן באות לידי ביטוי.

עוד הוא מוסיף כי כאשר הוא טוען מול שמאי וועדות בתכניות התחדשות עירונית שלפי סקר אמפירי לא נראתה השבחה כלל, הוועדות מנופפות ב"גישת התועלת" וטוענים שגם בשלב התכנון המוקדם היתה השפעה לשווי.

במקרה הנדון לתכנון המוקדם יש השפעה וודאית על השווי בהתחשב בכך שראה במו עיניו, עת ליווה את הנישומים לאורך תהליך המכירה, כאשר קונה אחר קונה נסוגו לאחור לאחר שגילו שיש "תכנית בהכנה" שתפקיע חלק מהחלקה ושהנוהג שהיה קיים שנים לבניית 2 יח"ד חדל מלהתקיים.

13.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתגובה לטענת המבקש לנוהג מס' יח"ד בחלקה, טען שמאי המשיבה כי במגרש של 490 מ"ר הועדה הייתה נותנת 2 יח"ד. עם זאת, במסגרת החלטת ועדת ערר נקבע שפחות מ- 250 מ"ר לא ניתן לקבל

יחידה נוספת. לכן, עסקאות שבוצעו לפני ההחלטה, של 2 אנשים במגרש של 490 מ״ר, הועדה המקומית התירה בינוי של 2 יח״ד במסגרת אישור תכנית חדשה וכיום במסגרת הקלה.

13.3. **<u>הכרעה</u>**

צפיפות המגורים המותרת נקבעה בתכנית פת/2000 בה הותרו הקמת 4 יח״ד בדונם נטו. קרי, 1.928 יח״ד בהתאם לשטח החלקה שבנדון לפי 482 מ״ר.

לעמדת שמאי המבקש, שנתמך ע״י המשיבה, הייתה קיימת מדיניות ארוכת שנים בוועדה המקומית לעגל את מספר יח״ד כלפי מעלה במקרים בהם מתקבלת צפיפות הכוללת שבר יח״ד. לעמדת המבקש, יש להביא בחשבון במדרגות ההשבחה את הפגיעה בשווי הקרקע עת הפסיק הנוהג בפתאומיות הואיל ומדובר בעניין ש״צף״ מעל הליכי התכנון והנישום אינו יכול לקבל פיצוי על ירידת ערך זו.

במסגרת ערר 1116/1221 **חיים ומיכל מסילתי נ׳ הועדה המקומית לתו״ב פתח תקווה** ולערר (מרכז) 8053-08-22 **בר יוסף נ׳ הוועדה המקומית פתח תקווה** נקבע שלא ניתן לעגל את הצפיפות ״כלפי מעלה״ אף אם הצפיפות כוללת ״יחידת שבר גבוהה״ במקרה שבו לא קדמה הפרשה לצרכי ציבור בחלקה הנדונה.

מספר יחידות הדיור נקבע בהתאם לתכנון הסטטוטורי התקף. במסגרת פס״ד **צארום**[4] נימנו הפרמטרים לפיהם יש לבחון את הנוהג הפסול, על מנת להכריע בשאלה האם יש או אין מקום להביא בחשבון את הנוהג הפסול שאינו תואם את התכנון האובייקטיבי, לצורך היטל השבחה.

תחשיבי שמאי המבקש חופפים, הלכה למעשה, לתחשיבי שמאי המשיבה, ואינם נותנים ביטוי לטענתו בדבר היקף הפגיעה הנטענת. חרף זאת, ומשעה שמדובר בסוגיה עקרונית שכבר נדונה והוכרעה על-ידי במסגרת מינוי מס׳ 2907-2024 בגו״ח 6193/415, רח׳ מסדה 54, איני רואה לסטות מן הקביעה שניתנה שם.

באותו עניין אימצתי את מתודולוגיית החישוב שהוצעה על-ידי שמאי המשיבה, שלפיה הצפיפות תחושב בהתאם לתכנון האובייקטיבי החל על המקרקעין, תוך הבאה בחשבון של מקדם שוליות בשיעור 0.7 ביחס לשטח מגרש העולה על 250 מ״ר.

בנוסף, טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתת שווי בגין חשש להפקעה עתידית, אף שאינה מהווה פגיעה תכנונית, נדחית. שומת מקרקעין מבוססת על המצב התכנוני והקנייני התקף במועד הקובע ולא על חששות תיאורטיות או אפשרויות עתידיות בלתי ודאיות. קבלת טענה זו תוביל להפחתות שרירותיות וחסרות בסיס, שאינן נתמכות בדין, בפסיקה או בהתנהגות שוק סבירה.

[4] עמ״נ 14028-10-22 צארום ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה

14. **ערכי שווי**

14.1. **עמדת שמאי המבקש**

שומת המבקש התבססה על החלטתו של השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 6193/98 בנכס הממוקם בקרבה למושא השומה המגלם את מיקום החלקה בסמוך לכביש 4 (צומת גהה).

לטענת שמאי המבקש, שומת נדם היא היחידה שיש לה את המאפיינים הפיזיים והעובדתיים הקרובים למושא השומה לרבות קרבה למחלף גהה המהווה הצטלבות של כביש 4 וכביש 481, הגורם למטרדי רעש וזיהום אוויר. לכן לטענתו יש להפעיל מקדם התאמה למיקום ביחס לנתוני שווי שאינם קרובים לכביש.

14.2. **עמדת שמאי המשיבה**

בשומת המשיבה, שווי מ״ר מבונה במדרגות ההשבחה נקבע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונה, כדלהלן:

תכנית פת/2/2000

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
משה נדם	6193/98	240 ₪
משה נדם	6193/9	271 ₪
אריה אריאל	6193/246	263 ₪
דורית פריאל	6193/416	240 ₪
אריה אריאל	6193/434	244 ₪
יעקב פז	6193/300	260 ₪
מוטי דיאמנט	6193/233	260 ₪
יעקב פז	6193/235	260 ₪
אבישי זיו	6193/102	300 ₪
דנה שיחור	6193/195	300 ₪
יהודה פלד	6193/149	260 ₪
ממוצע במעוגל		**260** ₪

תכנית פת/2000

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
מנחם מלוכנא	6193/185	738 ₪
משה נדם	6193/98	443 ₪
משה נדם	6193/9	566 ₪
אריה אריאל	6193/246	730 ₪
אריה אריאל	6193/434	675 ₪
יעקב פז	6193/300	650 ₪
תמיר שדה	6193/117	570 ₪
מוטי דיאמנט	6193/233	650 ₪
יעקב פז	6193/235	650 ₪
אבישי זיו	6193/102	750 ₪
דנה שיחור	6193/195	750 ₪
יהודה פלד	6193/149	650 ₪
ממוצע במעוגל		**650** ₪

תכנית פת/מק/2000/ד

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אלדד חיימי	6193/290	1,500 ₪
דנה שיחור	6193/195	1,800 ₪
משה נדם	6193/9	1,302 ₪
מוטי דיאמנט	6193/233	1,400 ₪
משה נדם	6193/98	1,302 ₪
דורית פריאל	6193/416	1,302 ₪
מנחם מלוכנא	6193/185	1,759 ₪
ממוצע במעוגל		**1,500** ₪

תכנית פת/2000/א

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
מנחם מלוכנא	6193/185	2,700 ₪
משה נדם	6193/98	2,200 ₪
משה נדם	6193/9	2,400 ₪
אריה אריאל	6193/246	2,170 ₪
אריה אריאל	6193/434	2,260 ₪
יעקב פז	6193/300	2,400 ₪
תמיר שדה	6193/117	2,400 ₪
מוטי דיאמנט	6193/233	2,400 ₪
יעקב פז	6193/235	2,400 ₪
אבישי זיו	6193/102	2,700 ₪
דנה שיחור	6193/195	2,700 ₪
יהודה פלד	6193/149	2,400 ₪
ממוצע במעוגל		**2,500** ₪

ביחס לשווי מ״ר מבונה שנקט שמאי המבקש, טען שמאי המשיבה כי בעוד שומתו התייחסה למס׳ רב של החלטות שמאים מכריעים ובגין כל השומות נקבע ממוצע שווי למ״ר מבונה, בחר שמאי המבקש לקחת את השומה המכרעת שקבעה את השווי הנמוך ביותר מכל השומות המכריעות.

מדובר בשומת השמאי המכריע משה נדם, שומה שנערכה בשנת 2012 והיא אחת מהשומות הראשונות שנערכו בשכונה בה התבססו ערכי השווי על ״מקרקעין וערכם״ ולא על מחירים מבוססים באזור. מאז עברו הרבה מים בנהר ונערכו עשרות שומות מכריעות בשכונה והשתרשו שווים לשנים אלו.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע והשינויים בשווי בין המגרשים בגלל מיקומים הוא מינורי בלבד.

שמאי המשיבה מציג עסקאות מכר שנערכו לאחרונה בשכונה כאשר מהן מסיק כי ההבדלים בין מגרש למגרש זניחים ובעיקר נובעים מהפרשי משא ומתן ולא מיקום. ניתן לראות כי העסקה בנכס הנדון זהה למגרשים אחרים בהתחשב בשטח הירוק מעבר לחלקה והפרש הגבהים בין החלקה לכביש.

לאור השינויים הרבים שנערכו בין השנים הכולל עליית שווי גדולה בין שנת 2022 ל-2023 ושנת 2025 מאופיינת בהאטת מכירות ולפיכך ירידה בשווי, הוא ערך הפרדה בין העסקאות ביחס לכל שנה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שווי למ"ר מגרש
23.07.2025	6193/94	טשרניחובסקי 14	482	₪ 4,250,000	₪ 8,817
24.06.2024	6193/352	עין גדי 26	460	₪ 4,187,982	₪ 9,104
11.05.2023	6193/597	עין גדי 18	304	₪ 3,500,000	₪ 11,513
27.03.2023	6193/324	עין גדי 5	509	₪ 5,750,000	₪ 11,297
23.09.2022	6193/388	יעבץ 48	248.5	₪ 3,350,000	₪ 13,481
27.02.2022	6193/256	טשרניחובסקי 4	380	₪ 3,700,000	₪ 9,737
02.01.2022	6193/588	עין גדי 54	318	₪ 2,500,000	₪ 7,862
28.06.2021	6193/145	מזא"ה 26	250	₪ 2,180,000	₪ 8,720
06.06.2021	6193/116	יעבץ זאב 22	442	₪ 3,690,000	₪ 8,348
21.04.2021	6193/271	עין גדי 43	220	₪ 2,370,000	₪ 10,773

14.3. <u>הכרעה</u>

להלן סיכום ערכי השווי בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאי מבקש	שמאי משיבה
פת/2000/2	21/09/1987	₪ 240	₪ 260
פת/2000	02/06/1992	₪ 440	₪ 650
פת/מק/2000/ד	26/02/1997		₪ 1,500
פת/2000/א	13/05/1999	₪ 2,200	₪ 2,500
פת/2000/ד 3	08/07/2011	₪ 4,000	₪ 4,000

החלקה מושא השומה ממוקמת ברחוב טשרניחובסקי בצידו המערבי של הרחוב, במרחק של כ- 20 מ' ממחלף גהה כאשר רצועה צרה בעומק של כ-5 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח[5], מפרידה בין החלקה הנדונה לחלקות ביעוד דרך.

בחנתי את ערכי השווי בהחלטות השמאים המכריעים בשכונה ובדגש על החלטות השמאים המכריעים, אריה אריאל בגו"ח 6193/434, משה נדם בגו"ח 6193/98 ודורית פריאל בגו"ח 6193/416, לאור מיקום הנכסים בקרבה לכביש 4.

להלן החלטות השמאים המכריעים הרלבנטיים למיקום מושא השומה:

תכנית	אריה אריאל בגו"ח 6193/434, רחוב מסדה 45	משה נדם בגו"ח6193/98 רחוב טשרניחובסקי 22	דורית פריאל בגו"ח 6193/416 רחוב מסדה 56
פת/2000/2	₪ 244	₪ 240	₪ 240
פת/2000	₪ 675	₪ 440	₪ 440
פת/מק/2000/ד		₪ 1,300	₪ 1,300
פת/2000/א	₪ 2,260	₪ 2,200	₪ 2,200
פת/2000/ד 3	₪ 3,850	₪ 4,000	₪ 4,000

[5] בהתאם לתכנית פת/12/1153 משנת 1979

אציין כי, השמאים המכריעים משה נדם ודורית פריאל קבעו את הערכים שפורטו לעיל בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6193/97, שבה לא פורטו עסקאות ההשוואה שעליהן מבוסס השווי.

לאור הנתונים שפורטו מעלה להלן הכרעתי ביחס לכל אחת ממדרגות ההשבחה, בדומה להכרעתי בגו"ח 6193/415, רחוב מסדה 54 :

14.3.1. **<u>תכנית פת/2000/2</u>**

בהתאם לבטאון מקרקעין וערכם מחודש יוני 1987, שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בפתח תקווה בשכונות נע בגבולות של 2,500 $ - 4,000 $, ובממוצע 3,250 $, המשקף 130 $/מ"ר. בהתאמה לבניה צמודת קרקע (1.3) ומיקום (0.9), מתקבל שווי מ"ר קרקע של 152 $, המהווה כ-240 ₪.

14.3.2. **<u>תכנית פת/2000</u>**

בהתאם לבטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1992, שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בפתח תקווה בשכונות נע בגבולות של 6,000 $ - 8,000 $, ובממוצע 7,000 $, המשקף 280 $/מ"ר. בהתאמה לבניה צמודת קרקע (1.3) ומיקום (0.9), מתקבל שווי מ"ר קרקע של 328 $, המהווה כ-806 ₪.

יחד עם זאת, על הצד הזהיר, אקבע שווי מ"ר מבונה בסך 650 ₪ למועד הקובע, בדומה לשומת המשיבה.

14.3.3. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד ותכנית פת/2000/א</u>**

גו"ח	תאריך	תמורה	שטח קרקע	שטח אקו'[6]	שווי מ"ר מבונה
006193-0429-000-00	04/01/1998	₪ 425,760	240	234.25	₪ 1,818
006193-0432-000-00	22/03/1998	₪ 431,400	204	203.20	₪ 2,123
006193-0430-000-00	28/04/1998	₪ 449,115	235	229.94	₪ 1,953
006193-0417-000-00	19/05/1998	₪ 438,720	205	204.06	₪ 2,150
006193-0377-000-00	01/06/1998	875,520	489	398.82	₪ 2,195
006193-0417-000-00	30/08/1998	₪ 465,000	210	208.38	₪ 2,232
006193-0575-000-00	06/09/1998	₪ 924,960	543	513.81	₪ 1,800
סה"כ	**20/05/1998**				₪ **2,039**

בהתאמה לזמן, מתקבל שווי מ"ר מבונה למועד אישורה של תכנית פת/מק/2000/ד בגבולות של 1,800 ₪ ולמועד אישורה של תכנית פת/2000/א בגבולות של 2,200 ₪.

עם זאת, על הצד הזהיר, במדרגת ההשבחה לתכנית פת/מק/2000/ד אקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪, בדומה לעמדת המשיבה.

[6] בחישוב השטח האקו' הובאו בחשבון המקדמים הבאים : עיקרי – 1, עיקרי שולי – 0.7, מרתף ומחסן – 0.5, חצר – 0.25.

14.3.4. **<u>תכנית פת/2000/ד 3</u>**

לאחר שבחנתי את השומות המכריעות בסביבה אאמץ את הסכמת הצדדים לשווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ למועד הקובע.

15. **<u>תכנית פת/2000/2 (21.09.1987)</u>**

15.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

תוספת 50 מ״ר מרתף לכל יחידה, תוך התחשבות בנכס הקיים בהיתר.

<u>דחיה</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם דחיה של 0.55, המהווה דחיה למשך 12 שנים בשיעור הוון של 5%.

שמאי המשיבה מבהיר כי במועד הקובע לא היו מנצלים את המרתפים והיה בית קיים בהיתר ולכן ניתנה דחיה עד לשנת 1999.

לטענתו, החיים הכלכליים הסתיימו כשהוסיפו זכויות בניה משמעותיות מ-40% ל-70% בשנת 1992.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע	482	0.2	1	96.4
קומה א׳	482	0.2	1	96.4
מבנה עזר	482	0.03	0.4	5.784
חצר	371.14		0.2	74.228
סה״כ אקו׳				272.812
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.2	1	96.4
קומה א׳	482	0.2	1	96.4
מבנה עזר	482	0.03	0.4	5.784
חצר	371.14		0.2	74.228
סה״כ אקו׳				292.812
השבחה בשטח אקו׳				20
שווי מ״ר מבונה				260 ₪
דחיה (12 שנים, 5%)				0.55
השבחה				**2,860** ₪
היטל השבחה				**1,430** ₪

15.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

מעבר למחלוקת בעניין שווי מ״ר מבונה, שמאי המבקש מאמץ את תחשיב שמאי המשיבה.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קומת קרקע	0.2	96.4	1	96.4
קומה א׳	0.2	96.4	1	96.4
מבנה עזר	0.03	14.46	0.4	5.784
חצר		371.14	0.2	74.228
סה״כ אקו׳				272.812
מצב חדש				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	0.2	96.4	1	96.4
קומה א׳	0.2	96.4	1	96.4
מבנה עזר	0.03	14.46	0.4	5.784
חצר		371.14	0.2	74.228
סה״כ אקו׳				292.812
השבחה בשטח אקו׳				20
שווי מ״ר מבונה				₪ 240
דחיה (12 שנים, 5%)				0.56
השבחה				**₪ 2,673**
היטל השבחה				**₪ 1,336**

15.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>מקדם שווי</u>

תכנית פת/2000/2 התירה הקמת מרתף בהיקף של 50 מ״ר ליח״ד לשימושי מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה.

בהתאם להכרעתי בגו״ח 6193/415, רחוב מסדה 54, אקבע כי בהתחשב בשימושים המותרים במרתף הכוללים שימושים בעלי אוריינטציה עיקרית כגון חדרי משחקים ופינות תחביב למשפחה ללא מגבלת גובה למרתף[7], מקדם השווי הראוי הינו 0.5.

<u>דחיה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים ביחס לשיעור הדחיה הנדרש עד למימוש זכויות המרתף למשך 12 שנים ועד לשנת 1999.

[7] בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש״ל – 1970, גובה <u>מינימלי</u> של מרתף המשמש למטרת שירות הינו 2.05 מ׳.

תקופת החיים הכלכליים של הנכס הינה תקופת הזמן שבה תורם המבנה לשווי המקרקעין. אורך חייו הכלכליים של נכס מושפע, בין היתר, משנת הבניה של הנכס, שטחו הבנוי, איכות הבניה, זכויות הבניה שטרם מומשו, מיקומו, מצבו הפיזי במועד הקובע לחישוב ההשבחה ותרומתו לשווי הקרקע במועד זה ומצב הנכסים בסביבה הקרובה.

במועד הקובע מותרת בניה בשיעור של 40% בבינוי של 2 קומות.

בהתאם להיתר בניה מספר 1496 משנת 1944, הוקם מבנה מגורים צמוד קרקע, חד קומתי בשטח של כ- 70 מ״ר המשקף בינוי בשיעור של כ- 15% וניצול של כ- 36% מזכויות הבנייה.

מסקירת החלטות שמאים מכריעים בשכונה[8] עולה כי אורך החיים הכלכלי מוערך לתקופה של כ- 50 שנים בעוד הצדדים מסכימים על תקופה של 55 שנה.

לפיכך, בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, לעומת תוספת שטח המרתף, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים ולכן, תובא בחשבון דחיה למשך 12 שנים בשיעור הוון של 6% המשקף את הסיכון, ולפי מקדם 0.5.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בהתאם להכרעתי בסע״ק 14.3.1 קבעתי שווי מ״ר מבונה בסך 240 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב הכרעה</u>

שטח מרתף (מ״ר)	50
מקדם אקו׳	0.5
דחיה (12 שנים, 6%)	0.50
שוו מ״ר מבונה	240 ₪
השבחה	**2,982 ₪**
היטל השבחה	**1,491 ₪**

[8] מוטי דיאמנט בגו״ח 6193/233, תמיר שדה בגו״ח 6193/117, יעקב פז בגו״ח 6193/235, אריה אריאל בגו״ח 6193/246 ובגו״ח 6193/434.

16. **<u>תכנית פת/2000 (02.06.1992)</u>**

16.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

תוספת זכויות בניה ועליית גג.

<u>דחיה</u>

לטענת שמאי המשיבה, עם אישור התכנית המשביחה, המקנה תוספת זכויות משמעותית, השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים וניצול מלא זכויות הבניה ללא דחיה.

במסגרת הדיון הבהיר שמאי המשיבה כי גם במצב הקודם אין להפעיל את מקדם הדחיה הואיל ומקדם זה ניתן במדרגה הראשונה.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.2	1	96.4
קומה א'	482	0.2	1	96.4
מבנה עזר	482	0.03	0.4	5.784
חצר	371.14		0.2	74.228
סה"כ אקו'				292.812
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				410.42
השבחה בשטח אקו'				117.608
שווי מ"ר מבונה				650 ₪
השבחה				**76,445** ₪
היטל השבחה				**38,223** ₪

16.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

מעבר למחלוקת בעניין שווי מ״ר מבונה, שמאי המבקש מאמץ את תחשיב שמאי המשיבה.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	0.2	96.4	1	96.4
קומה א׳	0.2	96.4	1	96.4
מבנה עזר	0.03	14.46	0.4	5.784
חצר		371.14	0.2	74.228
סה״כ אקו׳				292.812
מצב חדש				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	0.3	144.6	1	144.6
קומה א׳	0.3	144.6	1	144.6
עליית גג	0.1	48.2	0.7	33.74
חצר		337.4	0.2	67.48
סה״כ אקו׳				410.42
השבחה בשטח אקו׳				117.608
שווי מ״ר מבונה				₪ 440
השבחה				**₪ 51,748**
היטל השבחה				**₪ 25,874**

16.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית פת/2000 מגדילה את זכויות הבניה מ-40% במצב הקודם ל-60% + הקמת חלל גג בשיעור 10% משטח המגרש וסה״כ 70% זכויות בניה.

כמו כן התכנית מתירה הקמת בנייני עזר בשטח 9 מ״ר ליח״ד לעומת 3% משטח המגרש שטח נספח במצב קודם.

במצב קודם מותר להקים נספח בגובה 2.1 מ׳ ולפיכך מקדם השווי יובא בשיעור 0.45. במצב חדש גובה מבנה העזר הינו 2.2 מ׳ ולכן יובא במקדם 0.5[9].

<u>דחיה</u>

את השימוש המיטבי יש לבחון בהתייחס לכל מצב תכנוני בהתייחס לבינוי הקיים ובהשוואה לשיעור הבינוי המותר.

כאמור, על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע, חד קומתי בשטח של כ- 70 מ״ר המשקף בינוי בשיעור של כ- 15% משטח החלקה.

[9] בדומה להכרעתי בגו״ח 6326/136 ובגו״ח 6193/415.

בבחינת אומדן שווי הנכס כבנוי ובהתחשב בגיל המבנה, בפחתים הקיימים ובתוספת זכויות הבניה, בהשוואה לשווי קרקע ריקה ופנויה, עולה כי השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון, בדומה לעמדת הצדדים.

בהתאם להכרעתי בסע״ק 13.3 תחושב שוליות לשטחים העולים על שטח מגרש רעיוני של 250 מ״ר.

בהתאם להכרעתי בסע״ק 14.3.2, שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 650 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב הכרעה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שוליות**	**שטח אקו׳**
עיקרי	192.8	1.00	1.00	192.80
מרתף	50	0.50	1.00	25.00
מבנה עזר	14.46	0.45	1.00	6.51
חצר	371.14	0.25	1.00	92.79
סך שטח אקו׳ מצב קודם				317.09
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שוליות**	**שטח אקו׳**
עיקרי	150	1.00	1.00	150.00
עיקרי שולי	139.2	1.00	0.70	97.44
עליית גג	25	0.70	1.00	17.50
עליית גג שולי	23.2	0.70	0.70	11.37
מרתף	50	0.50	1.00	25.00
מחסן	9	0.50	1.00	4.50
חצר	328.40	0.25	1.00	82.10
סך שטח אקו׳ מצב חדש				387.9
השבחה בשטח אקו׳				70.82
שווי מ״ר מבונה				650 ₪
השבחה				**46,030** ₪
היטל השבחה				**23,015** ₪

17. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד (26.02.1997)</u>**

17.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

העברת זכויות בין הקומות מהווה 10% מסך הזכויות במקדם השבחה 0.1.

ביחס להיעדר השבחה בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי התוכנית מאפשרת גמישות תכנונית בניוד זכויות בין הקומות. במספר רב של שומות מכריעות, בניגוד לנאמר ע"י שמאי המבקש, כן נקבעה השבחה בגין תוכנית זאת.

תוכנית זו מקבלת משמעות גדולה יותר לאור העובדה כי בתוכנית הבאה, תוכנית פת/ 2000 א', המרתף הופך לשטח עיקרי ולכן בגין תוכנית זו ניתן לנייד את השטח לקומות העליונות, ואפשרויות הבינוי וניצול הזכויות גדול יותר. לכן לטענת שמאי המשיבה, תוכנית זאת בהכרח משביחה את המקרקעין.

עוד הוא מוסיף כי התוכנית מהווה תוכנית שחלה על כל אזור מגורים א' בעיר ולא רק בשכונת מטלון וניתן לראות שברוב השומות המכריעות קיימת השבחה בגין תוכנית זאת.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				410.42
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
שיפור תכנוני	10%	33.74	0.1	3.374
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				413.794
השבחה בשטח אקו'				3.374
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,500
השבחה				**₪ 5,061**
היטל השבחה				**₪ 2,531**

17.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

לעמדת שמאי המבקש, לא חלה השבחה מאישורה של התכנית.

כתימוכין לעמדתו, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 6193/98, שם מציין השמאי המכריע כי "התכנית מאפשרת גמישות תכנונית בדבר ניוד זכויות בין הקומות. היות ושווי מ"ר מבונה זהה בין הקומות ובניוד זכויות לקומת קרקע שטח החצר יקטן הרי שלא חלה השבחה. לראיה, לא נמצא בשכונה נכס אשר נבנה בהתאם לתכנית זו". בנוסף מפנה להחלטתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6193/182 שם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

17.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית פת/מק/2000/ד מתירה העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאי שאין חריגה מקווי הבניין ובמגבלת תכסית של 45%.

איני מקבלת את עמדת שמאי המבקש הטוען כי לא חלה השבחה מאישורה של התכנית. במקרה זה, ההשבחה הנובעת מאישור התכנית מתבטאת בניוד זכויות מעליית הגג לקומות.

בשומת המשיבה נקבעה השבחה באמצעות מקדם שיפור תכנוני עבור ניוד הזכויות, אולם אני סבורה כי דרך המלך לחישוב ההשבחה בגין השיפור התכנוני הינו הפרש שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון, המביא לידי ביטוי את הבינוי השונה ושטח החצר.

לא קיימת מחלוקת כי במדרגת תכנית פת/2000 מקדם השווי של עליית הגג בשיעור של 0.7 בשל שיפועי הגג, ולכן ניוד השטח לקומות, המבטא מקדם 1 מבטא השבחה בהכרח.

בהתאם להכרעתי בסע"ק 13.3 תחושב שוליות לשטחים העולים על שטח מגרש רעיוני של 250 מ"ר.

בהתאם להכרעתי בסע"ק 14.3.3, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 1,500 ₪ למועד הקובע.

<u>תחשיב הכרעה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
עיקרי	150	1	1.00	150
עיקרי שולי	139.2	1.00	0.70	97.44
עליית גג	25	0.70	1.00	17.5
עליית גג שולית	23.2	0.70	0.70	11.37
מרתף	50	0.50	1.00	25
מחסן	9	0.50	1.00	4.5
חצר	328.40	0.25	1.00	82.1
סך שטח אקו' מצב קודם				387.91

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
עיקרי	175	1	1.00	175
עיקרי שולי	162.4	1.00	0.70	113.68
מרתף	50	0.50	1.00	25
מחסן	9	0.50	1.00	4.5
חצר	304.30	0.25	1.00	76.075
סך שטח אקו' מצב חדש				394.255
השבחה בשטח אקו'				6.35
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,500
השבחה				₪ **9,520**
היטל השבחה				₪ **4,760**

18. **<u>תכנית פת/2000/א (13.05.1999)</u>**

18.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת מרתף לקונטור הקומה והפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי ובנוסף תוספת מחסן בצמוד לבית.

<u>מקדם שווי למרתף במצב חדש</u>

שמאי המשיבה נקט במקדם שווי למרתף במצב החדש בשיעור 0.56.

ביחס למקדם 0.5 בשטח של עד 100 מ"ר מרתף ומקדם 0.4 לשטח מרתף שולי שנקבע בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי התוכנית מאפשרת הגדלת קומת המרתף לקונטור הקומה והפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי שכאמור על פי תוכנית פת/ 20000 ד' ניתן להעבירו לקומות העליונות.

ניתן לראות על פי החלטת ועדת ערר בעניין "אסיאג" כי אין מניעה לנייד את כל שטח המרתף לקומות העליונות.

ולכן על הצד הזהיר נקט במקדם 0.8 לשטח עיקרי במרתף וניתן מקדם שוליות של 0.7 לכל קונטור המרתף ובסה"כ ניתן מקדם משוקלל של 0.56 שלכל הדעות מהווה מקדם זהיר מאוד לשטח עיקרי בקומת המרתף שכאמור ניתן לניידו לקומות העליונות.

שמאי המשיבה מבהיר כי קיימות שומות מכריעות שנתנו מקדם 1 לקומת המרתף בעיקר לאחר ערר אסיאג.

במהלך הדיון הבהיר כי כאשר שטח המרתף הפך להיות עיקרי אפשר לנייד את הזכויות למעלה במסגרת קווי הבניין. במגרשים יותר קטנים בשטח של 350 מ"ר ניתן לנייד את כל הזכויות של המרתף לקומות עליונות ובמסגרת קווי הבניין. עם זאת, הועדה קבעה שמותר לנייד רק 30 מ"ר ואם מניידים יותר מפרסמים הקלה. לטענתו, הוא אינו מחייב בהקלה מאחר שחישב את שווי הזכויות כשטח עיקרי.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
שיפור תכנוני	10%	33.74	0.1	3.374
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				413.794
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור	482	0.3	0.56	80.976
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
שיפור תכנוני	10%	33.74	0.1	3.374
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				479.57
סה"כ השבחה בגין מרתפים				65.776
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,500
השבחה				**₪ 164,440**
היטל השבחה				**₪ 82,220**

18.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מקדם שווי למרתף במצב חדש</u>

שמאי המבקש חולק על מקדם השווי למרתף בשומת המשיבה במצב החדש בשיעור 0.56 וקובע מקדם שווי של 0.5 למרתף בשטח 100 מ״ר ומקדם 0.4 למרתף שולי העולה על 100 מ״ר.

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים בנוגע למקדם מרתף במצב חדש, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם מרתף עיקרי	מקדם מרתף שולי
עומר סרחאן	6193/182	0.5	0.4
משה נדם	6193/98	0.36	0.36
גיל הרצברג	6193/315	0.5	0.35

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף		50	0.4	20
קומת קרקע	0.3	144.6	1	144.6
קומה א׳	0.3	144.6	1	144.6
עליית גג	0.1	48.2	0.7	33.74
שיפור תכנוני	0.1	33.74	0.1	3.374
חצר		337.4	0.2	67.48
סה״כ אקו׳				413.794
מצב חדש				
מהות	**ז. בניה**	**שטח (מ״ר)**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף בקונטור		100	0.5	50
מרתף שולי	0.3	44.6	0.4	17.84
קומת קרקע	0.3	144.6	1	144.6
קומה א׳	0.3	144.6	1	144.6
עליית גג	0.1	48.2	0.7	33.74
שיפור תכנוני	0.1	33.74	0.1	3.374
מחסן		12	0.4	4.8
חצר		337.4	0.2	67.48
סה״כ אקו׳				466.434
סה״כ השבחה בגין מרתפים				52.64
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,200
השבחה				**₪ 115,808**
היטל השבחה				**₪ 57,904**

18.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית פת/2000 א מתירה הקמת מרתף בהיקף קונטור קומת הקרקע כשטח עיקרי ומחסן בהיקף של 12 מ״ר/יח״ד כחלק מהמבנה הראשי.

בהתאם להכרעתי במדרגת תכנית פת/2000/ד, לאחר ניוד הזכויות של חלל הגג לקומות, הונח כי השימוש המיטבי כולל חלוקה שווה של הזכויות בין הקומות. לפיכך, שטח המרתף בשיעור של 35% מהווה 168.7 מ״ר.

אדגיש כי, גם שומות הצדדים מביאות בחשבון תכסית קומת קרקע בשיעור של 35% כאשר שמאי הצדדים מחייבים במדרגת תכנית 2000/ד, עבור ניוד 10% הזכויות בחלל הגג לקומות, כך שמתקבלת תכסית לאחר ניוד בשיעור של 35% (אם כי לא מביאים זאת לידי ביטוי בתחשיבם).

אציין כי תכנית פת/2000/א מאפשרת את ניוד השטח העיקרי מהמרתף לקומות העיליות, בהתבסס על החלטת ועדת **ערר אסייג** ובהתחשב בהוראות תכנית פת/מק/2000/ד.

יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, זכויות הבניה חושבו בקומת המרתף בדומה לשומות הצדדים.

<u>מקדמי שווי למרתף</u>

כאמור לעיל במדרגת ההשבחה לתכנית פת/2000/2, במצב תכנוני קודם, בהתאם לשימושים המותרים במרתף הכוללים שימושים בעלי אוריינטציה עיקרית ללא מגבלת גובה למרתף, מקדם שווי למרתף נקבע בשיעור 0.5.

במצב תכנוני חדש, בהתאם לתכנית פת/2000/א הנדונה שטח המרתף מסווג כשטח עיקרי.

בדומה להכרעתי בגו״ח 6193/415, במצב חדש מקדם שווי המרתף יעמוד על 0.6.

עם זאת, יוחל מקדם שוליות בשיעור של 0.7 ביחס לשטח המרתף העולה על 50 מ״ר, זאת בשים לב לכך שהשווי שיוחס למדרגה זו התבסס על עסקאות השוואה אשר נערכו עובר למועד הקובע, ואינן משקפות את תוספת השטח כאמור.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בהתאם להכרעתי בסע״ק 14.3.3, שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 2,200 ₪ למועד הקובע.

18.3.1. **<u>תחשיב הכרעה</u>**

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
עיקרי	175	1	1	175
עיקרי שולי	162.4	1.00	0.70	113.68
מרתף	50	0.50	1	25
מחסן	9	0.50	1	4.5
חצר	304.30	0.25	1	76.075
סך שטח אקו' מצב קודם				394.255
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
עיקרי	175	1	1	175
עיקרי שולי	162.4	1.00	0.70	113.68
מרתף	50.00	0.6	1	30
מרתף שולי	118.70	0.6	0.70	49.854
מחסן	12	0.5	1	6
חצר	301.30	0.25	1	75.325
סך שטח אקו' מצב חדש				449.859
השבחה בשטח אקו'				55.60
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,200
השבחה				**₪ 122,329**
היטל השבחה				**₪ 61,164**

19. **<u>תכנית פת/מק/2000/ד/3 (08.07.2011)</u>**

19.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

לטענת שמאי המשיבה, על פי תוכנית הבינוי, תכנית זו הינה התוכנית היחידה שמאפשרת הקמת חדר יציאה לגג + מרפסת גג וניתן לראות זאת בתשריטי התוכנית.

לטענתו, אין בשום תוכנית קודמת אפשרות להקמת חדר יציאה לגג רק אפשרות להקמת עליית גג.

עם השנים, הבתים צמודי הקרקע עברו מבינוי של גג רעפים משופע וחדר בתוך חלל גג הרעפים לבניה עם גגות שטוחים מבטון ועליהם חדר יציאה + מרפסת צמודה.

אין ספק שהיתרון של מרפסת צמודה לחדר גג הוא אירוע משביח לעומת חדר בחלל גג רעפים וללא מרפסת.

ביחס לתחשיב המבקש טען כי שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי בשומתו של השמאי המכריע משה נדם לאורך כל מדרגות ההשבחה אולם כשהגיע לתכנית פת/מק/2000/ד/3 הוא בחר ללכת על שומות מכריעות אחרות וזאת לאור העובדה שבהכרעת נדם חושב שטח מרפסת בחדר יציאה לגג.

במסגרת מסמכי השלמה נדרש שמאי המשיבה להעביר התייחסות משפטית של הועדה המקומית לשאלה, האם קיימת אפשרות של בניית חדר על הגג מכוח התכניות התקפות, <u>לפני</u> אישורה של תכנית פת/2000/3ד. בתאריך 08.01.2026 הועברה תגובת מר גיל זילבר שותף במשרד עו"ד פריש, שפרבר, ריינהלץ ושות' כדלהלן:

"התבקשנו לחוות דעתנו ביחס לשאלת המקור הסטטוטורי להקמת חדרי יציאה לגג בצמודי קרקע עם גג שטוח.

ייאמר, כי המקור להקמת חדרי היציאה הנ"ל הוא תכנית פת/2000/ד/3 שעניינה "קביעת גובה מבנים באיזור מגורים א', ובאיזור מגורים א' מיוחד."

ס' 6.1 שעניינו גובה מבנה מפרט את טיפוסי הגגות ואופן חישוב גובהם.

ס' 6.1.1. מתייחס ל"מבנה בעל גג שטוח" הכולל גם חדר על הגג. במסגרת הסעיף מוגדרים מרחק הנסיגה מהמעקה עד לחדרי עליית הגג וכן גובה נטו לחדרי עליית גג.

הסעיף גם מפנה לאיורים מס' 1, 2, 13, 14, הממחישים את הבניה של צמודי קרקע עם גג שטוח בתוספת חדרי גג.

סיכומו של דבר, תכנית פת/2000/ד/3 היא המקור הסטטוטורי שמכוחו מוקמים חדרי גג מעל לגג שטוח בצמודי קרקע".

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור	482	0.3	0.56	80.976
קומת קרקע	482	0.3	1	144.6
קומה א'	482	0.3	1	144.6
עליית גג	482	0.1	0.7	33.74
שיפור תכנוני	10%	33.74	0.1	3.374
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	337.4		0.2	67.48
סה"כ אקו'				479.57
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור	482	0.3	0.56	80.976
קומת קרקע	482	0.3	1.03	148.938
קומה א'	482	0.3	1	144.6
חדר גג	482	0.1	1.2	57.84
שיפור תכנוני	10%	33.74	0.1	3.374
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	333.062		0.2	66.6
סה"כ אקו'				507.14
סה"כ השבחה בגין הגבהת קומת הקרקע				27.57
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
השבחה				**₪ 110,282**
היטל השבחה				**₪ 55,141**

19.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

שמאי המבקש טוען כי שמאי המשיבה מביא במצב החדש חדר גג לעומת עליית גג במצב הקודם.

לטענתו, בהחלטתו של השמאי המכריע גיל הרצברג [10] ביחס לתכנית הנדונה נקבע:

> "עיון בנספח הבינוי המצורף לתכנית הנדונה מעלה כי ניתן לבנות חדרי יציאה לגג שהוגדרו בתכנית כ-"עליית גג מעל גג שטוח". מכאן עולה כי תכנית זו מציגה לראשונה את עליית הגג כאפשרות להקמת חדרי יציאה לגג שטוח עם מרפסת גג ובכך חלה לכאורה השבחה בגין שיפור הבינוי וניצול קומת הגג באופן יעיל יותר בהשוואה לעליית גג (גג רעפים) או לבנייה בקומות תחתונות ללא ניצול מרפסת הגג באופן יעיל. יחד עם זאת, לא נרשם במפורש במצב קודם כי נאסרה הקמת חדרי יציאה לגג ואף בתכנית הנדונה מכונה החדר על הגג השטוח כ"עליית גג" תוך הפנייה לתכנית קודמת המגדירה את עליית הגג. מכאן עולה כי האפשרות לבינוי חדר על גג שטוח הינה פרשנות הועדה המקומית למונח "עליית גג" שנקבע עוד במצב הקודם והיה יכול להתקיים לכאורה גם ללא תכנית זו אך הוודאות המלאה לאפשרות בינוי זו נוצרה בתכנית הנדונה. לאור האמור, לא מצאתי לנכון לערוך תחשיב המתבסס על שטחה של מרפסת הגג אלא להביא בחשבון מקדם השבחה כללי לשיפור תכנון על בסיס שטח קומת הקרקע (בדומה לעמדת המשיבה) המגלם את האפשרות להגבהת המבנה".

שמאי המבקש מפנה בנוסף להחלטתו של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6193/182 שם לא הובאה בחשבון השבחה משינוי עליית גג לחדר גג אלא ההשבחה שחושבה הינה לעניין שיפור תכנוני (3% לשטח תכסית קומת הקרקע). כמו כן, גם בשומת השמאי המכריע ברזילי בועז בגו"ח 6193/251 התבצע תחשיב זהה.

במהלך הדיון הוסיף כי מבדיקה שערך ב-GIS, לרוב אין חדרי גג בשכונה אלא רוב הגגות משופעים ולכן מי שבנה גג משופע בשנות ה-90' לא יהרוס אותו בשנת 2011 לטובת הקמת חדר יציאה לגג ולכן מדובר על השבחה זניחה לאור הדחיה הנדרשת.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>

מהות	ז. בניה	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקו'
שטח ק"ק	30%	144.6	0.03	4.338
השבחה במ"ר				4.338
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
השבחה				**₪ 17,352**
היטל השבחה				**₪ 8,676**

[10] בגו"ח 6193/315 ברחוב מסדה 16.

19.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית פת/2000/3ד מגביהה את גובה המבנה ל-7 מ' עד לגובה רצפת קומת הגג, במקום 6.5 מ' שהותר במצב קודם בהתאם לתכנית פת/מק/2000/ד. התכנית קובעת שאינה מקנה תוספת שטח.

לאור האמור, בדומה לעמדות הצדדים, ההשבחה תחושב ביחס לשטח קומת הקרקע במקדם שיפור תכנון של 3%.

במסגרת מסמכי ההשלמה, נדרשה המשיבה להציג התייחסות משפטית לשאלה האם קיימת אפשרות של בניית <u>חדר על הגג</u> מכוח התכניות התקפות, <u>לפני</u> אישורה של תכנית פת/2000/3ד.

התגובה המשפטית של הועדה המקומית אינה מתייחסת לאפשרויות הבניה במצב קודם אלא מתמקדת באפשרויות הבניה שמתירה התכנית המשביחה, לפיה המקור להקמת חדרי היציאה בצמודי קרקע הוא תכנית פת/2000/ד/3 בהתבסס על הוראות התכנית.

ואולם, בדומה למסקנתו של השמאי המכריע מר גיל הרצברג – אליו הפנה שמאי המבקש – אין במצב התכנוני הקודם כל מניעה להקמת חדרי יציאה לגג. זאת, בין היתר, נוכח הוראת סעיף 6.15 לתכנית פת/2000, שכותרתו "קומת הגג", המסדיר את הנסיגות המותרות בקומת הגג; ממילא, מקום שבו מדובר בעליית גג, אין דרישה לנסיגות כלל.

לאור האמור, אקבע מקדם השבחה כללי בגין שיפור תכנון בשל האפשרות להגבהת המבנה על בסיס שטח עיקרי בקומת הקרקע.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

בהתאם להכרעתי בסע"ק 14.3.4, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 4,000 ₪ למועד הקובע, בדומה לשומות הצדדים.

<u>תחשיב הכרעה</u>

מהות	שטח	מקם אקו'	סה"כ
שטח ק"ק	168.7	3%	5.061
שווי מ"ר מבונה			4,000 ₪
השבחה			**20,244** ₪
היטל השבחה			**10,122** ₪

20. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית פת/11/1002	05.11.1976	לא חלה השבחה	
תכנית פת/2/2000	21.09.1987	₪ 2,982	₪ 1,491
תכנית פת/2000	02.06.1992	₪ 46,030	₪ 23,015
תכנית פת/מק/2000/ד	26.02.1997	₪ 9,520	₪ 4,760
תכנית פת/2000/א	13.05.1999	₪ 122,329	₪ 61,164
תכנית פת/מק/2000/ד1	27.10.2000	לא חלה השבחה	
תכנית פת/2000/ד2	02.10.2001	לא חלה השבחה	
תכנית פת/2000/ד3	08.07.2011	₪ 20,244	₪ 10,122

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841