אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

18 במרץ 2021
מספר מינוי: 2618-2020
2619-2020
2620-2020
2621-2020
2622-2020
מספרנו: 686

לכבוד
המבקשת, שערי בית שמש בע"מ
באמצעות השמאי
יעקב תמם
y@y-tamam.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בית שמש
באמצעות השמאי
שייקה בלוי
shaikeblau@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 34281 חלקות 338-340, 342, 343 מגרשים 751, 752, 753, 756, 757 (מתחם 22) בתכנית 102-0073593 שכונת איילת השחר (רמת בית שמש ד'-3) בית שמש

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של 7 בקשות להיתר בניה הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20180374, 20180377, 20180373, 20180376, 20180366, 20180372, 20180375.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע הינו 28/02/2019, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות בבקשות השונות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 21/02/2021.

2.3 ביום 02/02/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בדיון השתתף גם נציג המבקשת מר משה מונטג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	5 חלקות המיועדות לבניה רוויה
גוש	34281
חלקות	338, 339, 340, 342, 343
מגרשים[2]	751, 752, 753, 756, 757 (בהתאמה לחלקות שלעיל)
שטח המגרשים[2]	2,654 מ"ר, 2,740 מ"ר, 1,465 מ"ר, 1,353 מ"ר, 1,298 מ"ר (בהתאמה)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	שכונת רמת בית שמש ד'-3, בית שמש

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת רמת בית שמש ד'-3, בדרום מערב בית שמש.
השכונה וסביבתה נמצאים בשלבי פיתוח ובניה. השכונה צפויה לכלול כ- 2,250 יח"ד וכ- 200 יחידות דיור מוגן, בנוסף לשטחי מסחר ותעסוקה.
סביבת הנכס בעלת טופוגרפיה הררית וכוללת פיתוח חלקי.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הינו מתחם הכולל 5 מגרשים (751, 752, 753, 756, 757)[2] המיועדים לבניה רוויה.
המתחם ממוקם בין הרחובות שדרות האמוראים (מצפון), נהרדעא (מדרום).
בעת הביקור, המתחם מגודר והחלו עבודת בניית שלד של חלק מהמבנים.

[2] בהתאם לתכנית 102-0073593.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית בש/200</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4371 מיום 16/01/1996.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית לבית שמש המורחבת. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד של אזור מגורים.

התכנית מחייבת הכנת תכניות מפורטות אשר יקבעו את הגבולות המדויקים של האזורים, תוואי הדרכים, והקצאת המגרשים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לשימושים המותרים בכל אזור ולפי הפרוגרמה המיועדת לכך.

תנאי להפקדת תכנית מפורטת ראשונה הוא אישור מסמך עיצוב עירוני לכל שטח התכנית ע"י הועדה המחוזית.

5.1.2 <u>תכנית 102-0073593</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6973 מיום 23/01/2015.

התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 2,250 יחידות דיור ו- 200 יחידות דיור מוגן, עם השירותים הנלווים, וכן שטחי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמתחם 22, כאשר מגרשים 751 ו- 752 מסווגים ביעוד של מגורים ד' עם חזית מסחרית ומגרשים 753, 756 ו- 757 מסווגים ביעוד של מגורים ג'.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

<u>מגורים ג' - שימושים</u>

- מגורים ושטחי שירות. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידות הדיור.
- דירות להמרה[3] בקומת הקרקע.
- חזית מסחרית בקומת הקרקע, במקומות שסומנו לכך בתשריט.

[3] דירות מגורים שניתן להמיר את שטחן לשימושים תומכים במגורים, כגון: משפחתונים, מסחר קמעונאי, תעסוקה ללא תעשיה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>מגורים ג' - הנחיות מיוחדות</u>

- השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במתחם יהיה 93 מ"ר.
- תמהיל הדירות:
  - כרבע מיח"ד במתחם יהיו בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של כ- 73 מ"ר.
  - כרבע מיח"ד במתחם יהיו בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ- 93 מ"ר.
  - כרבע מיח"ד במתחם יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ- 113 מ"ר.
  - כרבע מיח"ד במתחם יהיו בנות 4 חדרים הכוללים חדר לבניה בעתיד עפ"י הגדרות תכנית זו[4].
- מבואות ומחסנים:
  - תחת סעיף הוראות פיתוח נקבע כי תותקן רחבה משותפת לדיירי הבניין בסמוך לכניסת הולכי הרגל למגרש. שטח רחבת הכניסה לא יפחת מ- 30 מ'. תחת סעיף הנחיות מיוחדות נקבע כי תותקן רחבת כניסה משותפת במפלס הכניסה לבנין ששטחה לא יפחת מ- 20 מ"ר.
  - יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ- 3 מ"ר ליח"ד.
  - תותר התקנת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או במרתף בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לדירה ולא יפחת מ- 5 מ"ר לדירה.

<u>מגורים ד' - שימושים</u>

תואם למגורים ג'.

<u>מגורים ד' - הנחיות מיוחדות</u>

תואם למגורים ג', מלבד העדר התייחסות לתמהיל הדירות.

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>

תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחמי הבניה בתכנית, במסגרתה תתאפשר גמישות מקומית מהוראות התכנית, כמפורט:

- העברת שטחי בניה ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם תכנון, מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבניה במתחם, ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יח"ד ממגרש למגרש.
- יותרו שינויים מקומיים בגבולות המגרשים באותו יעוד קרקע במתחם התכנון, מבלי לשנות את מספר המגרשים באותו מתחם.
- שינויים במפלסי הקרקע והכניסה הקובעת לבנין כמפורט בתכנית זו, ובלבד שלא יעלו על 1.0 מ' +/-.

[4] חדר שהינו חלק מדירה מתוכננת, הכלול בשטחי הבניה המותרים ואשר הקמתו תדחה עד 3 שנים מיום הקמת הבנין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

קווי בנין

תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

זכויות הבניה במגרשים

מגרש	שימוש	על קרקעי		תת קרקעי שירות	תכסית
		עיקרי	שירות		
751	מגורים ד'	3,906 מ"ר	2,538 מ"ר	4,410 מ"ר	60%
	מסחר	300 מ"ר	100 מ"ר		60%
752	מגורים ד'	3,906 מ"ר	2,538 מ"ר	4,410 מ"ר	60%
	מסחר	300 מ"ר	100 מ"ר		60%
753	מגורים ג'	1,488 מ"ר	967 מ"ר	2,205 מ"ר	60%
756	מגורים ג'	1,488 מ"ר	967 מ"ר	2,205 מ"ר	60%
757	מגורים ג'	1,488 מ"ר	967 מ"ר	2,205 מ"ר	60%
סה"כ מגורים		**12,276**			
סה"כ מסחר		**600 מ"ר**			

מגרש	שימוש	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין
			על קרקעי	תת קרקעי	
751	מגורים ד'	42	9	2	צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' קדמי - 0 מ'
	מסחר		1		
752	מגורים ד'	42	9	2	צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' קדמי - 0 מ'
	מסחר		1		
753	מגורים ג'	16	7	2	צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' קדמי - 4 מ'
756	מגורים ג'	16	7	2	צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' קדמי - 4 מ'
757	מגורים ג'	16	7	2	צדדי - 4 מ', אחורי - 4 מ' קדמי - 4 מ'
סה"כ		**132**			

5.2 מצב חדש - הקלות

בישיבת ועדת משנה מספר 2019002 מיום 28/02/2019 אושרו 7 בקשות להיתר, כמפורט:

בקשה מספר 20180377 במגרש 751/1

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 22 יח"ד + חזית מסחרית + קומת מרתף הכוללת חניה.

שטח עיקרי - 1,936.03 מ"ר, שטח שירות - 1,623.54 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 7 יח"ד ממגרש 751 למגרשים 757 ו- 756 (5 יח"ד למגרש 757, 2 יח"ד למגרש 756).
- הגדלת מספר יח"ד מ- 42 יח"ד עד 44 יח"ד - מתחלק בין מגרש 751/1 ו- 751/2 (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הגדלת שטחי הבניה בכ- 940 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- פתרון פריקה וטעינה יהיה מחוץ לתחום המגרש.
- הפניית מסתורי כביסה לרחוב בבניינים הגובלים ב- 2 כבישים.

<u>בקשה מספר 20180374 במגרש 751/2</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות - 22 יח"ד + חזית מסחרית.

שטח עיקרי - 2,236.03 מ"ר, שטח שירות - 1,064.06 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 7 יח"ד ממגרש 751 למגרשים 757 ו- 756 (5 יח"ד למגרש 757, 2 יח"ד למגרש 756).
- הגדלת מספר יח"ד מ- 42 יח"ד עד 44 יח"ד - מתחלק בין מגרש 751/1 ו- 751/2, (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 940 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- פתרון פריקה וטעינה יהיה מחוץ לתחום המגרש.
- הפניית מסתורי כביסה לרחוב בבניינים הגובלים ב- 2 כבישים.

<u>בקשה מספר 20180376 במגרש 752/1</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 22 יח"ד + חזית מסחרית.

שטח עיקרי - 2,236.03 מ"ר, שטח שירות - 1,075.58מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 8 יח"ד ממגרש 752 למגרשים 753 ו- 756 (3 יח"ד למגרש 756, 5 יח"ד למגרש 753).
- הגדלת מספר יח"ד מ- 42 יח"ד עד 44 יח"ד - מתחלק בין מגרש 752/1 ו- 752/2 (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 1,030 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- פתרון פריקה וטעינה יהיה מחוץ לתחום המגרש.

<u>בקשה מספר 20180373 במגרש 752/2</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 22 יח"ד + חזית מסחרית.

שטח עיקרי - 2,236.03 מ"ר, שטח שירות - 1,252.14 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 8 יח"ד ממגרש 752 למגרשים 753 ו- 756 (3 יח"ד למגרש 756, 5 יח"ד למגרש 753).
- הגדלת מספר יח"ד מ- 42 יח"ד עד 44 יח"ד - מתחלק בין מגרש 752/1 ו- 752/2 (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 1,030 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- פתרון פריקה וטעינה יהיה מחוץ לתחום המגרש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שינוי מפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1 מ' מהמצוין בנספח הבינוי, במגרש 752 כ- 1.45 מ' מתחת למפלס ה- 0.00 הרשום בתכנית הבינוי.

<u>בקשה מספר 20180366 במגרש 753</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 28 יח"ד.

שטח עיקרי - 2,654.36 מ"ר, שטח שירות - 902.39 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 5 יח"ד ממגרש 752.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 16 יח"ד עד 28 יח"ד (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 395 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- תוספת קומה מעל לכניסה קובעת.
- הבלטת מרפסת תלויה עד 40% בקו בניין קדמי.

<u>בקשה מספר 20180372 במגרש 756</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 28 יח"ד + קומת מרתף הכוללת חניה ומחסנים.

שטח עיקרי - 2,654.36 מ"ר, שטח שירות - 1,174.08 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 5 יח"ד (2 יח"ד ממגרש 751 ו- 3 יח"ד ממגרש 752).
- הגדלת מספר יח"ד מ- 16 יח"ד עד 28 יח"ד (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 395 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- תוספת קומה מעל לכניסה קובעת.
- הבלטת מרפסת תלויה עד 40% בקו בניין קדמי.

<u>בקשה מספר 20180375 במגרש 757</u>

בקשה להקמת בית מגורים חדש בן 8 קומות, 28 יח"ד + קומת מרתף הכוללת חניה ומחסנים.

שטח עיקרי - 2,654.36 מ"ר, שטח שירות - 1,533.97 מ"ר.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם מעבר למותר: ניוד 5 יח"ד ממגרש 751.
- הגדלת מספר יח"ד מ- 16 יח"ד עד 28 יח"ד (עד 30% יח"ד במתחם עפ"י חשבון מגרשים גובלים, מכח תקנות שבס).
- הגדלת שטחי הבניה בכ- 395 מ"ר (עד 20% במתחם מכח הוראת שעה).
- תוספת קומה מעל לכניסה קובעת.
- הבלטת מרפסת תלויה עד 40% בקו בניין קדמי.
- הפניית מסתורי כביסה לרחוב בבניינים הגובלים ב- 2 כבישים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שינוי מפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1 מ' מהמצוין בנספח הבינוי, במגרש 757 כ- 2.45 מ' מתחת למפלס ה- 0.00 הרשום בתכנית הבינוי.

מעבר לאמור לעיל, בכל 7 הבקשות להיתר שלעיל, אושרו ההקלות הבאות:

- אפשרות לרחבה משותפת לדיירי הבניין בגודל 30 מ"ר.
- ביטול הדרישה להתקנת מחסנים לעגלות ואופניים בגודל 3 מ"ר ליח"ד.
- יותקנו מחסנים בקומות שאינן ק"ק או במרתף בשטח העולה על 8 מ"ר, עד 14 מ"ר נטו.
- הקלה לעניין גובה חזית רצופה ללא דירוג ועומקו.
- הגדלת כמות דירות 3 חדרים ודירות 3 חדרים עם אופציה, ביחס לתמהיל הנדרש.

6. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	מספר מגרש	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	751	₪ 1,585,862	
	752	₪ 1,627,866	
	753	₪ 3,448,734	
	756	₪ 3,453,545	
	757	₪ 3,448,018	
סה"כ השבחה		**₪ 13,564,025**	**₪ 2,313,000 (*)**

(*) לחילופין יש לחייב השבחה גם בגין ההקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בסך 7,805 ₪, כך שסך ההשבחה המתקבל הוא 2,320,805 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. <u>עמדות הצדדים</u>

7.1 <u>עמדת המשיבה</u>

<u>אופן בחינת ההשבחה - מתחם או מגרש</u>

- יש לחשב את ההשבחה לכל מגרש בנפרד, למרות אישור מספר בקשות באותה ישיבת ועדה, למרות זהות בעל הקרקע ולמרות שהמגרשים שווקו ע"י רמ"י כמתחם שיווק אחד. עפ"י התכנית עצמה קיימת הפרדה למגרשים, הבקשות להיתר הוגשו בנפרד לכל מגרש ובפרוטוקול הדיון יש סעיף נפרד לכל בקשה. יש לבחון את היטל ההשבחה ליחידה התכנונית.

אופן תחשיב זה מתבסס על תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, בהן נקבע שאחוזי הבניה יחושבו משטח מגרש, כאשר שטח מגרש מוגדר בחוק התכנון והבניה כמפורט:

> **"מגרש" - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום מקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;**

- כשם שאין סיבה עקרונית או מהותית להגשת בקשה להיתר אחת לכל המתחם, כך אין סיבה לקבוע כי יש לחשב היטל השבחה למתחם כמקשה אחת, ללא הפרדה והתייחסות לכל מגרש ובקשה בנפרד. ראוי לציין כי במתחמים דוגמת המתחם הנדון, לא בכל המקרים מופקים היתרים לכלל המגרשים במתחם, באותה נקודת זמן, משיקולים שונים[5].
- ביסוס לעמדה לפיה בקביעת היטל השבחה חובה לעסוק במגרשים שלמים ובודדים מכח תכנית ולא בתצרף של מגרשים, ניתן למצוא בהחלטות ועדת ערר כמפורט:

- **(י-ם) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים.**
- **(מרכז) 48/15 פרויקט רמת סיב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.**

[5] לדוגמא: הליכי אישור נוספים, פרסום הקלות נוספות הנדרשות לפעמים רק בחלק מהמגרשים, מועד קובע שונה בין המגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- מגרשי המגורים אשר שווקו עד היום ברובע ד', שווקו במסלול מחיר למשתכן ולא קיימים נתוני השוואה למכר מגרשים בשוק החופשי בשכונות ד' ובשכונות הסמוכות, החל ממועד שיווק המגרשים בשכונה ג'-2 בשנת 2014.
- לאור האמור לעיל, בקביעת השווי הבסיסי נותחו נתוני עסקאות מאתר רשות המיסים לדירות ממוצעות בנויות אשר נמכרו בתנאי שוק חופשי בגושים סמוכים בשכונת רמת בית שמש ד'-2 (מצויה בשלבי פיתוח) ובשכונת ג'-2 הסמוכה (מצויה בשלבי אכלוס החל משנת 2018). ניתוח העסקאות כלל חילוץ רכיב הקרקע וביצוע התאמות. ראוי לציין כי תתי המתחמים ברמת בית שמש ד' מהווים חלק בלתי נפרד מהשכונה בכללותה. אין הבדל מהותי בין המתחמים, כמו גם בין רמת בית שמש ד' בכללותה, לבין השכונות הסמוכות (כגון רמת בית שמש ג'-1, ג'-2), למעט שינויים באופן ובעיתוי שיווקם.
- כאינדיקציה נוספת לשווי, הפנה שמאי המשיבה למחיר המינימום (כולל פיתוח) במכרז המנהל מספר ים/350/2020 מיום 24/12/2020 (מועד אחרון להגשת הצעות 03/05/2021) בו משווקים מגרשים שלא במסגרת מחיר למשתכן בשכונה ד'-3.
- בהתאם לנתונים שנבחנו לעיל, הובא בחשבון שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה בתנאי שוק חופשי.

הקלות למגרש 751

- להלן פירוט רכיבי ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות במגרש 751:

- הקלה לתוספת שטחים (כחלון) - מהות ההשבחה הנה תוספת זכויות בניה (הקלה כמותית).
- הקלה לתוספת יח"ד (שבס) - מהות ההשבחה בתוספת יח"ד הינה עליית ערך הקרקע עקב הפיכת שטח שולי לשטח גרעיני. במקרה הנדון, הקלה זו גלומה תחשיבית בחיוב בגין ההקלה הכמותית לעיל.
- הקלה לשינוי תמהיל - מהות ההשבחה בשינוי התמהיל הינה עליית ערך הקרקע עקב גמישות תכנונית המאפשרת שינוי טיפוסי דירות, והפיכת שטחים שוליים לגרעיניים.
- הקלה בגודל המרבי המותר למחסנים - מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה של שטחי שירות לאחסנה, מעבר למותר עפ"י התכנית החלה.
- הקלה לביטול הדרישה להתקנת מחסנים לעגלות ואופניים במקום 3 מ"ר ליח"ד - מהות ההשבחה הינה חסכון בעלויות הבניה של היזם, המהווה השבחה בדרך אחרת. במקרה הנדון עצימות ההקלה גבוהה, שכן אישור ההקלה מאפשר ליזם שלא לבנות קומה תת קרקעית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הקלה לפתרון פריקה וטעינה מחוץ לתחום המגרש - ההקלה מאפשרת תכנון מספר החניות הדרוש עבור מספר יחידות הדיור ושטחי המסחר המוצעים עפ"י הבקשה להיתר. עפ"י מאזן החניה בבקשה להיתר, נדרש עבור 2 המגרשים הכוללים חזית מסחרית במתחם, תכנון מקום חניה אחד לפריקה וטעינה (0.75 במגרש הנדון ו- 0.75 במגרש 752, סה"כ 1.5 מקומות חניה לפריקה וטעינה ובמעוגל 1, מתוכם חלק יחסי של 0.50 מיוחס למגרש הנדון[6]). מבדיקה שנערכה בתכנית הפיתוח בהרמוניקה, סביר להניח כי אלמלא אישור ההקלה ובמידה והיה נדרש תכנון חניה לפריקה וטעינה בתחום המגרשים, לא היה מתאפשר תכנונם של כ- 4 מקומות חניה לכלי רכב רגילים בתחום המגרשים, וזאת על הצד הזהיר (שטח החניה לפריקה וטעינה הינו כ- 30 מ"ר ובתוספת שטחי תמרון השטח הינו כ- 50 מ"ר, בעוד ששטח מקום חניה לרכב רגיל הינו כ- 12 מ"ר). מאחר שתקן החניה למגורים הינו 1:1, הרי שמחסור בכ- 4 מקומות חניה היה מונע הקמתן של 4 יח"ד במתחם. מכאן שמהות ההשבחה הינה שיפור תכנוני והוצאה מהכח אל הפועל של זכויות בניה של 4 יח"ד, שאלמלא אישור ההקלה לא ניתן היה לממשן.

- להלן עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון:

- שטח לחישוב - השטח העיקרי למגורים המוצע בבקשה, בניכוי שטחי אופציה עתידית ובניכוי חלק יחסי של 1/2 ב- 2 יח"ד הניתנות לניוד במתחם עפ"י התב"ע (יח"ד השניה במתחם נוכתה מניוד ממגרש נוסף במתחם).
- היחס בין מקדמי השווי והשוליות בין טיפוסי הדירות (קטנות, בינוניות וגדולות) ב- 2 מצבי התכנון, מבוססים על שומה מכרעת של דורית פריאל בשכונת רמת בית שמש ג'-2 (גו"ח 34518/17-20). מקדמי השווי שהובאו בחשבון לכל טיפוס הינם: 4 חדרים - מקדם 1, 3 חדרים - מקדם 1.162, 5 חדרים - מקדם 0.873.
- שטחי אחסנה עודפים - הובא בחשבון שטח אחסנה מוצע עפ"י הבקשה להיתר, בניכוי שטח אחסנה מקסימלי של 8 מ"ר, מוכפל במספר יח"ד. שטחי האחסנה העודפים הובאו בחשבון במקדם שווי 0.50, בהתבסס על תוצאות מחקרי דלפי של לשכת שמאי המקרקעין (פברואר 2017 ופברואר 2020) ולאור מיקומם של המחסנים במפלס 0.00 ומעלה, בצמוד לשטחי המסחר במבנים. מקדם השווי למחסן מוסבר גם על רקע הביקושים הגדולים הקיימים בסביבה לאחסנה בשל שטח דירות קטן יחסית (כ- 100 מ"ר)[7] ומשפחות גדולות במדרג סוציו-אקונומי לא גבוה (אוכלוסיה חרדית), שהצורך שלהן במקום אחסון גדול יותר. ראיה לביקושים הגדולים לאחסנה ניתן למצוא בעובדה לפיה במרבית המגרשים במתחם ד'-4 מבוקשת ע"י היזמים הקלה להגדלת שטחי האחסון. בהתאם

[6] 0.75/1.50 = 0.50.
[7] שמאי המבקשת טען בתגובה כי טענה זו סותרת את טענת שמאי המשיבה לגבי השוליות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לפרוטוקולי ועדות לאישור תוספות שטחי מחסנים בשכונה ד'-4, עולה כי הסיבה להתנגדות אדריכל שכונות חדשות להקלה זו הינה החשש כי שטחים אלה ישמשו בפועל למגורים. במצב זה, מקדם השווי 0.50 המגלם רק את שימושי האחסנה הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

- הקלה לביטול הדרישה להתקנת מחסנים לעגלות ואופניים במקום 3 מ"ר ליח"ד - עפ"י הוראות התכנית, על היזם היה להתקין מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ- 3 מ"ר ליח"ד ובשטח כולל שלא יפחת מ- 105 מ"ר (35 יח"ד X 3 מ"ר). בפועל, היזם בונה חדר עגלות בשטח 23.58 מ"ר, כך שאישור ההקלה חוסך ליזם עלות בנית שטח שאינו סחיר בהיקף של כ- 81 מ"ר. עלות בניית שטח לאחסנת עגלות ואופניים מוערכת בכ- 4,000 ₪ למ"ר, נכון למועד הקובע.
- תוספת השטח בגין ההקלה לפתרון פריקה וטעינה מחוץ לתחום המגרש הינה 186 מ"ר[8]. מאחר שעצימות ההקלה גבוהה, הובא בחשבון מקדם שווי 0.50 לתוספת השטח.

- במצב קודם, הובא בחשבון שטח עבור כל טיפוס דירה, כמפורט:

טיפוס דירה	שטח (A)	שטח ללא ממ"ד (B)	מקדם (C)	סה"כ שטח (D)
3 חדרים	75 מ"ר	63 מ"ר	1.00	682.44 מ"ר
3 חדרים + אופציה	100 מ"ר	88 מ"ר	1.40	953.25 מ"ר
4 חדרים	100 מ"ר	88 מ"ר	1.40	953.25 מ"ר
5 חדרים	125 מ"ר	113 מ"ר	1.79	1,224.06 מ"ר
סה"כ			5.59	3,813.00 מ"ר

A. - 12 מ"ר = B.
B / 63 מ"ר = C.
C X 3,813 / 5.59 = D[9] מ"ר.

[8] 186 מ"ר = 93 מ"ר X 0.50 X 4 יח"ד.
[9] 3,813 מ"ר = 93 מ"ר (חלק יחסי של 1/2 מתוך 2 יח"ד המותרות לניוד במתחם) - 3,906 מ"ר (שטח עיקרי לניצול עפ"י תב"ע).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה למגרש 751:

מצב קודם			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם (*)**	**שטח אקו'**
3 חדרים	682.44 מ"ר	1.162	793.00 מ"ר
3 חדרים + אופציה	953.25 מ"ר	1.162	1,107.68 מ"ר
בניכוי חדרי אופציה	115.20 מ"ר	1.162	-133.86 מ"ר
4 חדרים	953.25 מ"ר	1.000	953.25 מ"ר
5 חדרים	1,224.06 מ"ר	0.872	1,067.38 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			3,787.44 מ"ר
מצב חדש			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	1,726.44 מ"ר	1.162	2,006.12 מ"ר
3 חדרים + אופציה	984.96 מ"ר	1.162	1,144.52 מ"ר
4 חדרים	366.76 מ"ר	1.00	366.76 מ"ר
5 חדרים ומעלה	492.84 מ"ר	0.872	429.76 מ"ר
מחסנים עודפים	211.80 מ"ר	0.50	105.90 מ"ר
חיסכון בעלויות בניית חדר עגלות	81.42 מ"ר	1.212	98.69 מ"ר
הקלה לפתרון חניה לפריקה וטעינה מחוץ למגרש (**)	232.50 מ"ר	0.50	116.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			4,268.00 מ"ר
תוספת שטח אקו'			480.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			**1,585,862 ₪**

(*) מקדם בסיסי 4 חדרים = 1.
מקדם השבחה לחיסכון בבנית חדרי עגלות = 1.212 = 3,300 ₪ / 4,000 ₪.
(**) 232.50 מ"ר = 0.50 X 5 X 93 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלות למגרש 752

- רכיבי ההשבחה בגינם נוצרה ההשבחה במגרש הנדון, זהים לרכיבי ההשבחה שפורטו לעיל עבור מגרש 751.
- עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון במגרש הנדון, זהים לאלה שפורטו לעיל עבור מגרש 751.
- תחשיב ההשבחה למגרש 752:

מצב קודם			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	682.44 מ"ר	1.162	793.00 מ"ר
3 חדרים + אופציה	953.25 מ"ר	1.162	1,107.68 מ"ר
בניכוי חדרי אופציה	115.20 מ"ר	1.162	-133.86 מ"ר
4 חדרים	953.25 מ"ר	1.000	953.25 מ"ר
5 חדרים	1,224.06 מ"ר	0.872	1,067.38 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			3,787.44 מ"ר
מצב חדש			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	1,726.44 מ"ר	1.162	2,006.12 מ"ר
3 חדרים + אופציה	984.96 מ"ר	1.162	1,144.52 מ"ר
4 חדרים	366.76 מ"ר	1.00	366.76 מ"ר
5 חדרים ומעלה	492.84 מ"ר	0.872	429.76 מ"ר
מחסנים עודפים	211.80 מ"ר	0.50	105.90 מ"ר
מרפסות בולטות מקווי בניין	105.90 מ"ר	0.125	13.24 מ"ר
חיסכון בעלויות בניית חדר עגלות	81.00 מ"ר	1.212	98.17 מ"ר
הקלה לפתרון חניה לפריקה וטעינה מחוץ למגרש	232.50 מ"ר	0.50	116.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			4,280.73 מ"ר
תוספת שטח אקו'			493.29 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
השבחה			**₪ 1,627,866**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלות למגרש 753</u>

- להלן פירוט רכיבי ההשבחה שנוצרה כתוצאה מאישור ההקלות במגרש 753:

- הקלה לתוספת שטחים (כחלון) - מהות ההשבחה הנה תוספת זכויות בניה (הקלה כמותית).
- הקלה לתוספת יח"ד (שבס) - מהות ההשבחה בתוספת יח"ד הינה עליית ערך הקרקע עקב הפיכת שטח שולי לשטח גרעיני. במקרה הנדון, הקלה זו גלומה תחשיבית בחיוב בגין ההקלה הכמותית לעיל.
- הקלה לשינוי תמהיל - מהות ההשבחה בשינוי התמהיל הינה עליית ערך הקרקע עקב גמישות תכנונית המאפשרת שינוי טיפוסי דירות, והפיכת שטחים שוליים לגרעיניים.
- הקלה לניוד יח"ד במתחם מעבר למותר - מהות ההשבחה בתוספת יח"ד הינה עליית ערך המקרקעין עקב תוספת יח"ד ושטחים.
- הקלה לביטול הדרישה להתקנת מחסנים לעגלות ואופניים במקום 3 מ"ר ליח"ד - מהות ההשבחה הינה חסכון בעלויות הבניה של היזם המהווה השבחה בדרך אחרת. יצוין כי במקרה זה עצימות ההקלה גבוהה, שכן היא מאפשרת ליזם שלא לבנות קומות תת קרקעיות.
- הקלה להבלטת מרפסות - מהות ההשבחה הינה יצירת מרפסות מעבר לקו הבניין אשר ללא ההקלה להבלטתן לא היה ניתן לבנותן. מאחר שעצימות ההקלה גבוהה, יש להביא בחשבון מקדם השבחה של לא פחות מ- 0.50. שטח המרפסות החורג מקן הבניין מבוסס על טבלאות חישוב השטח החורג שהתקבלו מאדריכל הפרויקט לכל מגרש.
- בגין יתר ההקלות שאושרו במקרה הנדון לא קיימת השבחה וככל שהיא קיימת היא זניחה.

- להלן עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון:

- שטח לחישוב - השטח העיקרי למגורים המוצע בבקשה, בניכוי שטחי אופציה עתידית, בתוספת חלק יחסי של 1/3 ב- 2 יח"ד הניתנות לניוד במתחם עפ"י התב"ע.
- היחס בין מקדמי השווי והשוליות בין טיפוסי הדירות (קטנות, בינוניות וגדולות) ב- 2 מצבי התכנון, מבוססים על שומה מכרעת של דורית פריאל בשכונת רמת בית שמש ג'-2 (גו"ח 34518/17-20). מקדמי השווי שהובאו בחשבון לכל טיפוס הינם: 4 חדרים - מקדם 1, 3 חדרים - מקדם 1.162, 5 חדרים - מקדם 0.873.
- הקלה לביטול הדרישה להתקנת מחסנים לעגלות ואופניים במקום 3 מ"ר ליח"ד - עפ"י הוראות התכנית, על היזם היה להתקין מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ- 3 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ליח"ד ובשטח כולל שלא יפחת מ- 63 מ"ר (21 יח"ד[10] X 3 מ"ר). בפועל, היזם בונה חדר עגלות בשטח 10 מ"ר, כך שאישור ההקלה חוסך ליזם עלות בנית שטח שאינו סחיר בהיקף של כ- 53 מ"ר.

- הקלה להבלטת מרפסות מקווי הבניין - הובא בחשבון שטח המרפסות החורגות מקווי הבניין עפ"י חישוב האדריכל. הובא בחשבון מקדם שווי 0.25 למרפסות ומקדם השבחה 0.50, המגלם את העובדה כי במצב הקודם לא ניתן היה לבנותן בשל מגבלות קו הבניין.

- במצב קודם, הובא בחשבון שטח עבור כל טיפוס דירה, כמפורט:

טיפוס דירה	שטח (A)	שטח ללא ממ"ד (B)	מקדם (C)	סה"כ שטח (D)
3 חדרים	75 מ"ר	63 מ"ר	1.00	277.41 מ"ר
3 חדרים + אופציה	100 מ"ר	88 מ"ר	1.40	387.49 מ"ר
4 חדרים	100 מ"ר	88 מ"ר	1.40	387.49 מ"ר
5 חדרים	125 מ"ר	113 מ"ר	1.79	497.58 מ"ר
סה"כ			5.59	1,550.00 מ"ר

A. 12 מ"ר = B
B. 63 מ"ר = C
C X 1,550[11] מ"ר / 5.59 = D

- תחשיב ההשבחה למגרש 753:

מצב קודם			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	277.41 מ"ר	1.162	322.35 מ"ר
3 חדרים + אופציה	387.50 מ"ר	1.162	450.28 מ"ר
בניכוי חדרי אופציה	76.80 מ"ר	1.162	89.24- מ"ר
4 חדרים	387.50 מ"ר	1.000	387.50 מ"ר
5 חדרים	497.59 מ"ר	0.872	433.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,504.78 מ"ר
מצב חדש			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	988.48 מ"ר	1.162	1,148.61 מ"ר
3 חדרים + אופציה	656.64 מ"ר	1.162	763.02 מ"ר
4 חדרים	275.07 מ"ר	1.00	275.07 מ"ר
5 חדרים ומעלה	347.30 מ"ר	0.872	302.85 מ"ר
מרפסות בולטות מקווי בניין	114.09 מ"ר	0.125	14.26 מ"ר
חיסכון בעלויות בניית חדר עגלות	37.99 מ"ר	1.212	46.05 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,549.85 מ"ר
תוספת שטח אקו'			1,045.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			**3,448,734 ₪**

[10] כולל 5 יח"ד שנוידו.
[11] 1,550 מ"ר = 62 מ"ר (חלק יחסי של 1/3 מתוך 2 יח"ד המותרות לניוד במתחם) + 1,488 מ"ר (שטח עיקרי לניצול עפ"י תב"ע).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלות למגרש 756

- רכיבי ההשבחה בגינם נוצרה השבחה במגרש הנדון, זהים לרכיבי ההשבחה שפורטו לעיל עבור מגרש 753.
- עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון במגרש הנדון, זהים לאלה שפורטו לעיל עבור מגרש 753.
- תחשיב ההשבחה למגרש 756:

מצב קודם			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	277.41 מ"ר	1.162	322.35 מ"ר
3 חדרים + אופציה	387.50 מ"ר	1.162	450.28 מ"ר
בניכוי חדרי אופציה	76.80 מ"ר	1.162	-89.24 מ"ר
4 חדרים	387.50 מ"ר	1.000	387.50 מ"ר
5 חדרים	497.59 מ"ר	0.872	433.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,504.78 מ"ר
מצב חדש			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	988.48 מ"ר	1.162	1,148.61 מ"ר
3 חדרים + אופציה	656.64 מ"ר	1.162	763.02 מ"ר
4 חדרים	275.07 מ"ר	1.00	275.07 מ"ר
5 חדרים ומעלה	347.30 מ"ר	0.872	302.85 מ"ר
מרפסות בולטות מקווי בניין	125.75 מ"ר	0.125	15.72 מ"ר
חיסכון בעלויות בניית חדר עגלות	37.99 מ"ר	1.212	46.05 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,551.31 מ"ר
תוספת שטח אקו'			1,046.53 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			**3,453,545 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלות למגרש 757

- רכיבי ההשבחה בגינם נוצרה השבחה במגרש הנדון, זהים לרכיבי ההשבחה שפורטו לעיל עבור מגרש 753.
- עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון במגרש הנדון, זהים לאלה שפורטו לעיל עבור מגרש 753.
- תחשיב ההשבחה למגרש 757:

מצב קודם			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	277.41 מ"ר	1.162	322.35 מ"ר
3 חדרים + אופציה	387.50 מ"ר	1.162	450.28 מ"ר
בניכוי חדרי אופציה	76.80 מ"ר	1.162	89.24- מ"ר
4 חדרים	387.50 מ"ר	1.000	387.50 מ"ר
5 חדרים	497.59 מ"ר	0.872	433.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,504.78 מ"ר
מצב חדש			
טיפוס דירה	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
3 חדרים	988.48 מ"ר	1.162	1,148.61 מ"ר
3 חדרים + אופציה	656.64 מ"ר	1.162	763.02 מ"ר
4 חדרים	275.07 מ"ר	1.00	275.07 מ"ר
5 חדרים ומעלה	347.30 מ"ר	0.872	302.85 מ"ר
מרפסות בולטות מקווי בניין	112.35 מ"ר	0.125	14.04 מ"ר
חיסכון בעלויות בניית חדר עגלות	37.99 מ"ר	1.212	46.05 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,549.64 מ"ר
תוספת שטח אקו'			1,044.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
השבחה			**3,448,018 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

<u>אופן בחינת ההשבחה - מתחם או מגרש</u>

- התכנית קבעה מתחמי תכנון, רמ"י שיווקה מתחמים ולא מגרשים נפרדים והועדה המקומית אישרה הקלות במתחם שלם, כאשר הניוד הוא במסגרת המתחם (לא קבעו תוספת זכויות ספציפית לכל מגרש, אלא כהקלה למתחם כולו). שומת המשיבה מחייבת על התוספת במגרש המקבל מבלי להפחית במגרש הנותן, דבר שאינו סביר. בהקלה להבדיל מתכנית, אין אפשרות לתבוע פיצויי 197 למגרש שנפגע מניוד[12].
- יש לבחון את ההקלות במשותף לכל המגרשים, בהתאם לפסיקות הבאות:

- **בע"א 1028/89 הועדה המקומית נתניה נ' א.י. נבו בע"מ** נקבע כי יש לשום את המקרקעין כיחידה שלמה.
- בערר **תא/85058/12 שלמה שפיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע כי באישור מספר הקלות יש לבחון את ההקלות במשותף במצב החדש מול המצב הקודם ולא לחשב כל הקלה בנפרד.
- בערר **85252/11 נציבים נכסים וציוד בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** אשר עוסק בחלקת מקור המקבלת מספר מגרשים, קבעו שצריך לבחון את כל המגרשים יחד. זה לא מקרה זהה, אך זה מראה כי יש מקרי קיצון בהם צריך לבחון מספר מגרשים כמכלול לעומת מצב קודם.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי ההחלטה בערר **תא/85058/12 שלמה שפיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** אינה רלוונטית לסוגיה הנדונה. הערר דן בסוגיה שונה המתייחסת לשאלה כיצד יש לבחון את ההשבחה ככל שהיקף מימוש הזכויות המוקנות בתכנית פחת בין היתר ראשון לשני.

<u>ערכי שווי</u>

- בהתאם לניתוח עסקאות השוואה לדירות "רגילות"[13] מפרויקט סמוך בשכונת רמת בית שמש ד'-2 (שנים 2018-2019), מתקבל שווי של 11,800 ₪ למ"ר בנוי אקוויוולנטי[14] (ניתן לראות כי סטיית התקן קטנה מאוד והפער בין שווי מ"ר ממוצע ושווי מ"ר ממוצע בניכוי חריגים הינו 40 ₪ בלבד).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי לצורך הוכחת טענות שמאי המבקשת עליו להציג הסכמי מכר לדירות שנמכרו, דו"ח אפס של הפרויקט והסכם הקבלן בפרויקט.

---

[12] שמאי המשיבה טען בתגובה כי השאלה האם אפשר לתבוע פיצויים לפי סעיף 197 אינה משנה את ההתייחסות לאופן חישוב היטל ההשבחה.

[13] כל הדירות שנוספו בהקלה מהוות יח"ד "רגילות" (דירות גן ופנטהאוז היו עוד במצב קודם). יתר על כן, מספר דירות הגן קטן ביחס למצב חדש.

[14] הובאו בחשבון מקדמים אקוויוולנטיים לשטחי מרפסות, מחסנים וחניות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקשת השיב מנגד כי לדעתו לא נכון להסתמך על דו"ח אפס בהערכת ההשבחה, שכן היא צריכה להיות אוביקטיבית. סוג הרוכשים ועלויות הבניה הספציפיות של יזם מסוים לא אמורים להשפיע. לבקשת הח"מ שמאי המבקשת הגיש דו"ח אפס ודו"ח מכירות עדכני. שמאי המשיבה ביקש להתייחס לדוחות אלה, אולם לא הגיש את התייחסותו.

- מגרשים 751 ו- 752 ממוקמים לאורך רחוב שדרות האמוראים המהווה ציר תנועה ראשי וכוללים 3 בניינים עם קומת קרקע מסחרית וקולונדה לחזית הרחוב. בהתאם לכך, הדירות צפויות לסבול ממפגעי רעש, חוסר ניקיון, עומסי תנועה וצפיפות. בנוסף, לובי הכניסה לדירות ממוקם בחלק העורפי של הבניין (בצמוד לחניון) והגישה אליו כוללת מעבר בין שטחי החנויות/מסעדות, שלרוב משמש את החנויות להצגת סחורה או להצבת שולחנות אוכל.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% עבור מגרשים 751 ו- 752 ביחס לעסקאות ההשוואה שלעיל (מתייחסות לבניינים המיועדים למגורים בשלמותם), בהתבסס על המקורות הבאים:

- מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020 (שאלה מס' 19) ממנו עולה כי "מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה זהה שאינה מעל חזית מסחרית בהנחה שיתר המשתנים זהים" הינו כ- 90%.
- מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2015 (חלק ג' שאלה 18) ממנו עולה כי "שיעור ההפחתה שמחולל שטח מסחרי בקומת קרקע של מבנה מגורים על שווי הדירות הנבנות בבניין מעליו, כאשר יש הפרדה בין מסחר ומגורים" הינו מ- 4.9% ועד 10.6%.
- מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2013 (חלק ב' שאלה 14) ממנו עולה כי "שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד" הינו מ- 11% ועד 21%.
- מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל מאוגוסט 2013 (חלק ב' שאלה 15) ממנו עולה כי "שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף בקומה עליונה (שניה פלוס), אשר בקומת הקרקע בו מצויה קומת מסחר, ביחס לדירה זהה לחלוטין בבית המשמש למגורים בלבד" הינו מ- 6% ועד 14%.
- שומות מכריעות אשר בכולן נקבע מקדם הפחתה 10% לשווי מגורים מעל מסחר - נורית ג'רבי (גו"ח 4041/4,5,73,74, 30172/185), יעקב פז (גו"ח 3703/526-527), אריה אריאל (גו"ח 4041/4,5,73), בצלאל קציר (גו"ח 30786/1), מוטי דיאמט (גו"ח 4041/31).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- המתחם הנדון כולל 140 יח"ד מתוכן כ- 64 יח"ד[15] לשיווק בשוק החופשי. שיווק עשרות רבות של יחידות מתפרש מטבעו על פני תקופה ארוכה מהשיווק הצפון ביחידה בודדת. בשומות מכריעות של אייל יצחקי[16] למגרשים המיועדים לבניה רוויה בשכונת רמת בית שמש ד'-2, נקבעה הפחתה של 3% בגין "גודל ביחס לשווי מגורים", כאשר שומות אלה התייחסו למתחמים בהיקף יח"ד (לשיווק בשוק החופשי) הדומה להיקף המתחם הנדון. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין גודל/קצב שיווק בשיעור 3%, ביחס לשווי העולה מעסקאות ההשוואה המתייחס לדירות בודדות.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי מאחר ובפועל הדירות ותוספת השטחים בהקלות אמורים להימכר כדירות בודדות ולאור הביקושים ההולכים וגוהים בסביבה ע"י המגזר החרדי[17], אין כל סיבה להפחתה לגודל[18]. ניתן לראות כי קצב מכירת הדירות בפועל בשכונה ד' אינו מצדיק הפחתה לגודל. לאור העובדה כי הממוצע כולל הרבה דירות "פרי-סייל", החילוץ שנערך ממנו מעצם טיבו הוא על הצד הזהיר ואין כל מקום להוסיף אליו הפחתה לגודל. בכל השומות המכריעות בשכונות רמת בית שמש ג' ו- ד', העוסקות בהקלות כמותיות לתוספת שטחים במגרשים המהווים חלק ממתחמים לבניה רוויה, לא הוכרה מעולם הפחתה לגודל מעין זו, למעט בשומה המכרעת של אייל יצחקי[19]. ראוי לציין כי גם בשומה המכרעת של אייל יצחקי מצוין במפורש:

> **אני סבור שכמות היחידות לשיווק רגיל אינה חריגה ביחס למקובל בסביבה (שמצויה בתנופת שיווק ואיכלוס). עם זאת לשם הזהירות...**

- נכון למועד הקובע השכונה לא היתה מפותחת, מלבד התחלה של פריצת כבישים. ניתן להיווכח שאפילו כיום סביבת הנכס איננה מפותחת, מלבד התחלה של סלילת כבישים. לעומת זאת, עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הינן משכונה ד'-2, אשר במועד הקובע כבר כללה פיתוח סביבתי מלא ובניינים רבים בשלבי בניה. בשומות מכריעות של אייל יצחקי[16] למגרשים המיועדים לבניה רוויה בשכונת רמת בית שמש ד'-2, נקבעה הפחתה של 5% בגין הפער בשלבי הפיתוח בין שכונה ד'-1 (עסקאות ההשוואה) לשכונה ד'-2. הפער ברמת הפיתוח בין שכונה ד'-1 לשכונה ד'-2 קטן יותר מהפער בין שכונה ד'-2 לשכונה ד'-3 (נכון למועד הקובע בפברואר 2019 ואף כיום). בהתאם לכך, הובא בחשבון על הצד הזהיר, מקדם הפחתה עבור דחיה למימוש/פיתוח, בשיעור 5%.

---

[15] לפי חלוקה יחסית של דירות מחיר למשתכן בין מתחם 16 למתחם 22.
[16] שומה מיום 14/07/2020 (גו"ח 80034/20-23, 80035/13-14), שומה מיום 25/11/2019 (גו"ח 80032/2, 80033/4-10, 80035/4-5).
[17] העיר בית שמש מהווה כיום אלטרנטיבה כמעט יחידה לבניה חדשה לציבור החרדי במרכז הארץ, דבר היוצר ביקושים גבוהים מאוד.
[18] שמאי המבקשת השיב מנגד כי בחישוב היטל השבחה יש להעריך קרקע ולא דירות. המוצר הסופי הוא אמנם דירה בודדת, אך כשיזם קונה קרקע למאות יח"ד יש משמעות לגודל וזה שונה מהשווי של דירה בודדת.
[19] שמאי המבקשת השיב מנגד כי הטענה שרק אייל יצחקי הביא בחשבון הפחתה לגודל אינה אומרת שעמדתו אינה נכונה. מעבר לכך, קיימים שמאים מכריעים נוספים שקבעו הפחתה לגודל בפרויקטים גדולים ברחבי הארץ.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אין להביא בחשבון התאמה לפיתוח. למרות שקיים הבדל של מספר חודשים בהתקדמות הפיתוח הסביבתי בין שני המתחמים (מתחם ד'-2 ומתחם ד'-3), ניתן לראות כי העסקאות והמחירים בפועל אינם מושפעים מהם ורוב הסיכויים שיאוכלסו באותו זמן.

- בחילוץ שווי הקרקע, הובא בחשבון שיעור יזמות (מגלם עלויות מימון) של 19%, בהתבסס על שומה מכרעת של אייל יצחקי[20] בה נקבע שיעור יזמות זה כשקלול בין 2 שיטות - הערכת שיעור היזמות הראוי בהתחשב ברמת הסיכון בפרויקט (19.5%), ממוצע שיעור היזמות שנקבע בשומות מכריעות ברמת בית שמש (18.39%).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי שיעור היזמות שיש להביא בחשבון במקרה הנדון הינו בטווח של 15-18%, כאשר שיעור זה כולל את כל הרכיבים שיש להביא בחשבון בשיעור היזמות (כולל עלויות מימון)[21]. שיעור יזמות זה תואם את השיעור המקובל בסביבה לשימוש בגישת העלויות. שיעור יזמות זה מתיישב גם עם תוצאות מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל מחודש פברואר 2017 ומחקר דלפי 2020 לגבי שיעור הרווח היזמי הראוי בפרויקט של בניה רוויה. היעדר אלטרנטיבות לציבור החרדי מייצר ביקושים קשיחים ברמת בית שמש ההולכים וגוברים, כאשר אלה מקטינים את הסיכון שראה יזם בבואו לרכוש מגרש נכון למועד הקובע. בשומה המכרעת של אייל יצחקי נקבע שיעור יזמות של 19% בהתבסס על 9 שומות מכריעות, כאשר ב- 7 מתוכן נקבע שיעור יזמות של 18% או פחות מכך ורק ב- 2 מתוכן נקבע שיעור יזמות של 20% ומעלה. יש להביא בחשבון עובדה זו ולא לקבוע שיעור יזמות לפי ממוצע שיעורי היזמות בשומות המכריעות. במידה ויוצג דו"ח האפס של הפרויקט, יוכח כי גם לדעת המבקשת שיעור היזמות נמוך משמעותית משיעור היזמות של 18% שמובא בחשבון בשומות המשיבה, וסיכוי סביר שינוע בטווח של 12-15%.

- בחילוץ שווי הקרקע, הובאו בחשבון עלויות בניה של 7,065 ₪ למ"ר פלדלת (ישירות + עקיפות), בהתבסס על שומה מכרעת אייל יצחקי[22] (בתחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון עלות של 6,410 ₪ למ"ר אקוויוולנטי).

[20] שומה מכרעת מיום 14/07/2020 בגו"ח 80034/20-23, 80035/13-14.
[21] שמאי המבקשת השיב מנגד כי שיעור רווח יזמי של 15-18% מתאים למקרה בו כמחצית מהדירות במחיר למשתכן בהן הרווח היזמי נמוך יותר. המקרה הנדון מתייחס לשוק חופשי ולכן הרווח הסביר גבוה יותר וצריך להיות בשיעור של 18.50-19.50%.
[22] גו"ח 80034/18,19,21, 80035/10-12.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- בהתאם לשומות מכריעות ברמת בית שמש ד', ממוצע עלות הבניה הינו 6,400 ₪ למ"ר. ממוצע זה כולל גם מגרשים בהם הטופוגרפיה מדרונית במיוחד והובאה בהם בחשבון עלות בניה גבוהה מאוד הגורמת להטיית הממוצע כלפי מעלה.
- עלות הבניה בשומת המבקשת נסמכת על שומה מכרעת של אייל יצחקי בה עלות הבניה גבוהה יחסית בשל טופוגרפיה מדרונית, מעבר למקובל בסביבה. מעבר לכך, בניתוח הסכם הקבלן בשומה המכרעת של אייל יצחקי נפלה טעות והוא מגלם שטחים ושיקולים אשר אין להביאם בחשבון בניתוח (התיחסות לא ראויה לשטחי המסחר, הקולונדות ומרתפי החניה, הביאה לסטיה). ניתן לראות כי התוצאה גבוהה בהשוואה להסכמי קבלן במגרשים סמוכים ביעוד למגורים בלבד אשר נותחו ע"י אייל יצחקי ומלמדים על עלות הקמה של 6,223 ₪ למ"ר פלדלת, לאחר העמסת שטחים בלתי סחירים ומרתפים[23].
- העלות בשומת המבקשת אינה מגובה באסמכתא כגון הסכם הקבלן ו/או דו"ח אפס בפרויקט הנדון וסביר להניח כי הדבר נובע מכך שעלויות הבניה בהם נמוכות משמעותית מהנטען ע"י המבקשת לצרכי חישוב היטל השבחה[24].
- עלות הבניה על בסיס מחירון דקל צריכה להיות מחושבת לפי עלות בניה ישירה נכון למועד הקובע, תוך התייחסות לכך שבאזורים המיועדים לאוכלוסיה החרדית, רמת הבניה והסטנדרטים נמוכים ולכן העלות נמוכה מהממוצע הארצי במחירון[25]. בנוסף, לעלויות העקיפות בסביבה הנדונה יש לייחס שיעור של לא יותר מ- 10%, המבטא גם את עלות השיווק הנמוכה. העלויות במקרה הנדון נמוכות משמעותית, בין היתר משום שבפרויקטים במסלול מחיר למשתכן היזמים מצליחים להוזיל את עלויות הבניה גם בדירות המיועדות לשוק החופשי.

[23] שמאי המבקשת השיב מנגד כי בהתאם לניתוח שערך אייל יצחקי התקבלה עלות ישירה של 6,165 ₪, כאשר בהסכמי הקבלן האחרים העלויות היו גבוהות יותר (עלות ישירה של 6,250 ₪).
[24] בשומות מכריעות בהן הוצג דו"ח אפס, נקבעו עלויות בניה נמוכות דרמטית מהעלות שנטענה לצרכי חישוב היטל השבחה.
[25] שמאי המבקשת השיב מנגד כי בהתאם למפרטי המכר בפרויקט הנדון מדובר ברמה סטנדרטית פלוס, כאשר בדירות השוק החופשי המפרט גבוה יותר מאשר בדירות המחיר למשתכן. העלויות העקיפות הן לפחות 20% מעבר לעלויות הישירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ"ר בנוי	₪ 11,800
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 10,085
בניכוי רווח יזמי (19%)	₪ 8,475
עלויות בניה למ"ר	₪ 6,410-
שווי מ"ר מבונה לפני התאמות	₪ 2,065
התאמה לגודל / קצב שיווק	0.97
דחייה למימוש / פיתוח	0.95
שווי מ"ר מבונה	**₪ 1,900**

השווי שלעיל הינו שווי למ"ר אקוויולנטי ובמידה ומחשבים שווי למ"ר פלדלת אין לחייב בגין מרפסות ומחסנים, שכן אז מדובר בחיוב כפול.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי גישת העלויות כפי שיושמה ע"י שמאי המבקשת כוללת הפחתות מיותרות המביאות לשווי נמוך ומוטעה[26]. עפ"י התקינה השמאית, תוצאת שווי בה מרכיב הקרקע שחושב קטן מ- 20% מהשווי הבנוי, הופכת אותה לבעלת תוקף נמוך. אינדיקציה לכך שהשווי בשומת המבקשת נמוך ובלתי סביר, ניתן לקבל מכל השוואה לעסקאות קרקע בבית שמש מאז ומעולם ומכל הכרעה אשר נתנה בשכונה ד' בשנים האחרונות, למגרשים בהם שטחי ההקלות אינם מוגבלים למחיר למשתכן.

<u>הקלה לתוספת שטחים ויח"ד</u>

- ההשבחה להקלה זו חושבה עפ"י סך שטחי המגורים האקוויולנטיים במצב קודם (עפ"י תב"ע), לעומת סך שטחי המגורים האקוויולנטיים במצב חדש (לאחר אישור ההקלות).
- השטחים שנוספו למחסנים אינם נובעים מביקוש למחסנים אלא מהאפשרות לסגור שטח לאחסנה עקב תוואי הקרקע.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי יש תמורה למחסנים והטענה שהיזם בנה מחסנים רק בגלל הטופוגרפיה אינה נכונה.

[26] שמאי המבקשת השיב מנגד כי מדובר בפריפריה ולכן בהתחשב במיקום ובאוכלוסיה, התוצאה סבירה ותואמת לשומות מכריעות שנערכו למתחמים סמוכים. בנוסף, יש כמות גדולה של דירות בסביבה וזה משפיע על שווי הקרקע שהינו 220-230 אלף ₪ ליח"ד. שמאי המשיבה השיב לכך וטען כי בית שמש אינה נחשבת לפריפריה אלא לאזור המרכז. שווי קרקע ליח"ד אינו 230 אלף ₪ אלא 300-400 אלף ₪ בממוצע בשכונות לא מפותחות ו- 600-700 אלף ₪ באזורים מאוכלסים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- השטח האקוויוולנטי במצב קודם (לא כולל מרפסות פתוחות וחצרות[27]) הינו כמפורט:

מגרש	מס' יח"ד (1)	שטח עיקרי (2)	שטח אופציה עתידית	שטח עיקרי (ללא עתידי)	שטח מרפסות מקורות	שטח מחסנים	מקדם מגורים מעל מסחר	סה"כ שטח אקו' (3)
751	40	3,720 מ"ר	100 מ"ר	3,620 מ"ר	480 מ"ר	320 מ"ר	0.90	3,467 מ"ר
752	40	3,720 מ"ר	100 מ"ר	3,620 מ"ר	480 מ"ר	320 מ"ר	0.90	3,467 מ"ר
753	18	1,674 מ"ר	45 מ"ר	1,629 מ"ר	216 מ"ר	144 מ"ר	1.00	1,733 מ"ר
756	18	1,674 מ"ר	45 מ"ר	1,629 מ"ר	216 מ"ר	144 מ"ר	1.00	1,733 מ"ר
757	16	1,488 מ"ר	40 מ"ר	1,448 מ"ר	192 מ"ר	128 מ"ר	1.00	1,541 מ"ר
סה"כ	**132**	**12,276 מ"ר**	**330 מ"ר**	**11,946 מ"ר**	**1,584 מ"ר**	**1,056 מ"ר**		**11,941 מ"ר**

(1) לאחר ניוד 2 יח"ד ממגרש 751 ל- 753 ו- 2 יח"ד ממגרש 752 ל- 756.
(2) לאחר ניוד שטח עיקרי ממוצע של 93 מ"ר ליח"ד.
(3) מקדמים: מרפסת מקורה - 0.35[28], מחסן - 0.20[29].

- השטח האקוויוולנטי לשיווק במצב חדש (לא כולל מרפסות פתוחות וחצרות[27]) הינו כמפורט:

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי (ללא עתידי)	שטח מרפסות מקורות	שטח מחסנים	שטח ח.עגלות שהוסב למחסנים	מקדם מגורים מעל מסחר	סה"כ שטח אקו' (1)
751	44	3,571.06 מ"ר	602.60 מ"ר	547.80 מ"ר	108.42 מ"ר	0.90	3,512 מ"ר
752	44	3,571.06 מ"ר	602.60 מ"ר	547.80 מ"ר	108.42 מ"ר	0.90	3,512 מ"ר
753	28	2,267.38 מ"ר	386.98 מ"ר	74.05 מ"ר	73.99 מ"ר	1.00	2,425 מ"ר
756	28	2,267.38 מ"ר	386.98 מ"ר	165.42 מ"ר	73.99 מ"ר	1.00	2,443 מ"ר
757	28	2,267.38 מ"ר	386.98 מ"ר	139.63 מ"ר	73.99 מ"ר	1.00	2,438 מ"ר
סה"כ	**172**	**13,944.26 מ"ר**	**2,366.14 מ"ר**	**1,474.70 מ"ר**	**438.81 מ"ר**		**14,330.76 מ"ר**

(1) מקדמים: מרפסת מקורה - 0.35, מחסן - 0.20, שיפור תכנון (ח.עגלות למחסנים) - 0.10.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי מקדם השווי 0.20 שהובא בחשבון בשומת המבקשת נמוך ויש להביא בחשבון מקדם שווי 0.50[30]. על מקדם השווי לאחסנה בשומה המכרעת של אייל יצחקי הוגש ערר וכיום מוצעת ע"י ועדת הערר פשרה לפי מקדם שווי 0.40 למחסנים לא מאווררים מתחת למפלס 0.00. בשומות מכריעות אחרות בבית שמש[31] נקבעו מקדמי שווי בטווח של 0.40-0.50 בגין שטחי אחסנה במפלסים דומים לשטחי האחסנה בהכרעת אייל יצחקי (מתחת למפלס 0.00).

---

[27] עפ"י סעיף 4.1.2(ב) בתקנון תכנית 102-0082552 נקבע כי לכל דירה (שאינה דירת גן) תתוכנן מרפסת פתוחה לא מקורה ולא נקבעה הגבלה לשטח המרפבת. קרי, אין הגבלה לשטחי המרפסות הפתוחות ולכן ניתן לקזם בשני מצבי התכנון. בדומה לשטחי המרפסות הפתוחות, גם שטחי החצרות הפרטיות היו קיימים בשני מצבי התכנון ולכן ניתן לקזם (במצב חדש שטח החצרות אף הצטמצם לאור תוספת מקומות החניה המקורות).

[28] בהתבסס על שומות מכריעות - אייל יצחקי (גו"ח 34583/20-21), שלומי יפה (גו"ח 34518/15), גבע בלטר (גו"ח 5942/15), תמיר שדה (גו"ח 5941/4).

[29] בהתבסס על שומה מכרעת של אייל יצחקי (גו"ח 80034/18,19,21).

[30] שמאי המבקשת השיב מנגד כי בשומות קודמות של המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי 0.40 למחסן ולא ברור מדוע הובא בחשבון כעת מקדם שווי 0.50, כאשר חלק מהמחסנים בקומה א'.

[31] דנה שיחור (גו"ח 34583/33-39), בועז קוט (גו"ח 80030/36-37), עו"ד שלומי יפה (גו"ח 34518/16).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

שטח אקו' במצב קודם	11,941 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש	14,331 מ"ר
תוספת שטח אקו'	2,390 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,900 ₪
השבחה גולמית	4,540,156 ₪
עלויות עודפות להקמת חניון תת קרקעי	-2,227,500 ₪
השבחה (במעוגל)	**2,313,000 ₪**

<u>הקלה לשינוי תמהיל הדירות</u>

- שמאי המשיבה קבע כי שינוי תמהיל הדירות הביא לביטול שוליות והביא בחשבון מקדמים אקוויוולנטיים לסוגי הדירות, עפ"י שומות מכריעות של דורית פריאל בגוש 34518, חלקות 18-20 (להלן "שומות פריאל"). שומות אלה אינן רלוונטיות למקרה הנדון מהסיבות הבאות:

- שומות פריאל מתייחסות למגרשי מגורים בבעלות "ועדת ערבים לדיור רמת בית שמש ג'-2" ששווקו בשוק החופשי ולא במסגרת "מחיר למשתכן" כפי ששווקו המגרשים שבנדון.
- דירות הנמכרות במסגרת "מחיר למשתכן" משווקות במחיר קבוע למ"ר (בהתאם לאקוויוולנטים שנקבעו לכל סוג שטח) ללא כל התחשבות בשטחן. מכאן שהקטנת שטחי הדירות המשווקות ב"מחיר למשתכן" מקטינה את רווחי היזם ולא מגדילה אותם, כפי שטוען שמאי המשיבה (עלות בניה לכל מ"ר גבוהה יותר ככל ששטח הדירה קטן).
- שטחי הבניה שנוספו בהקלה הינם מכוח חוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ו - 2015 (ספר החוקים מס' 2520), בו נקבע בין היתר[32]:

> **לעניין תוספת שטח לבנייה שתשמש להוספת שתי יחידות דיור או יותר לבניין - מחצית לפחות מיחידות הדיור שיווספו כאמור לבניין, מעבר למותר לפי תכנית, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר.**

מכאן עולה באופן ברור כי הוראות התב"ע לגבי תמהיל, חלות על הדירות שהוקנו מכוח התב"ע בלבד, ואילו על הדירות שנוספו בהקלה חלות הוראות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). לפיכך, בכל מקרה, ההקלה לשינוי תמהיל הדירות אינה חלה על הדירות שנוספו מכוח הוראת השעה (כחלון).

[32] סעיף 151(ב3)(1)(ה) לחוק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- בהתאם להוראות תכנית 102-0073593, תמהיל הדירות ביעוד מגורים ג' הינו כרבע מסך הדירות ולא רבע בדיוק, כאשר עבור אזור מגורים ד' התכנית אינה קובעת הנחיות מיוחדות לגבי תמהיל הדירות. בניגוד לטענת שמאי המשיבה, מטרת החלוקה הנ"ל נובעת מרצון הועדה למספר גדול יותר של דירות קטנות ולא למספר גדול יותר של דירות גדולות, שכידוע הן מבוקשות יותר בקרב מגזר היעד. סיבה נוספת לכך שהתפלגות הדירות לא מחולקת כרבע מדויק בין סוגי הדירות, נובעת ממגבלות תכנוניות שנוצרו עקב הדרישה לתוספת יח"ד קטנות עפ"י הוראת השעה. מעבר לכך, החוק מתיר הקלה לתוספת יח"ד בהיקף של 30%, בו בזמן שהוא מאפשר הקלה לתוספת שטחים בהיקף של 20% בלבד (בין היתר, בשל רצון המחוקק לתוספת דירות קטנות). מצב זה לא רק פוגע באפשרויות התכנון, אלא גם גורם לעלויות בניה עודפות בהיקפים משמעותיים. עלות הבניה הממוצעת למ"ר בדירות קטנות גבוהה יותר מהעלות למ"ר בדירות גדולות, באופן שמקזז חלק מהפרש השווי במרכיב הקרקע ולפעמים עולה עליו, כמו במקרה הנדון בו שווי הקרקע נמוך. עלויות אלה נאמדות בכ- 70,000 ₪ ליח"ד וכוללות בין היתר: מטבחים, חדרים רטובים וכלים סניטריים, דלתות כניסה ודלתות פנים, אלומיניום, נקודות חשמל וכו'. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון כלל עלויות אלה, בניגוד לשומות מכריעות[33] במקרים דומים שקבעו עלויות עודפות ליחידות שנוספו.
- בהתאם לטבלת התפלגות הדירות במתחם המוצגת בבקשות להיתר, בהפחתת הדירות שנוספו מכוח הוראת השעה בחוק התו"ב, עולה כי התפלגות הדירות במגרשים ביעוד מגורים ג' הינה כרבע מכל סוג. גם אם נתייחס להוראות התכנית כאילו הדרישה היא לרבע מדויק, השינוי בתמהיל הינו של כ- 6 יח"ד בלבד, בין דירות 5 חדרים ומעלה לדירות 4 חדרים, מה שמהווה שינוי זניח כשלעצמו.
- לסיכום, תמהיל הדירות בבקשה להיתר תואם להוראות התב"ע. הפער הזניח בתמהיל הדירות נובע בעיקרו ממגבלות תכנוניות עקב תוספת יח"ד עפ"י הוראת שעה ולא מרצון היזם. העלויות העודפות בגין הגדלת הצפיפות עולות על ההשבחה עקב ביטול השוליות, ככל שהיא אכן משביחה. יתרה מכך, הגדלת הצפיפות כשלעצמה פוגעת בשווי הדירות. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, לא הובאו בחשבון עלויות עודפות ופגיעה בשווי עקב הגדלת הצפיפות.

[33] ג'קי פז (גו"ח 12722/17), נורית ג'רבי (גו"ח 10916/16).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- לא מקובלת טענת שמאי המבקשת כי השומה המכרעת של דורית פריאל אינה רלוונטית, על בסיס הטענה שהמגרשים שבנדון שווקו במסגרת מחיר למשתכן. השווי הבסיסי עליו יש להתבסס בחישוב היטל השבחה במגרשי מחיר למשתכן צריך להיות שווי ב"תנאי שוק חופשי", קל וחומר במגרשים בהם השטחים הנוספים בהקלה וכן אחוז מסוים מהדירות עפ"י התכנית, ניתנות למכירה בתנאי שוק חופשי ואינן מוגבלות למגבלת המחיר של מחיר למשתכן. עמדה זו נסמכת על לשון החוק, על הלכות פסוקות וכן על הפסיקה בערר **8008/17 הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית מורדות הכרמל.**

וועדת הערר עסקה בשאלה כיצד יש להעריך את שווי המקרקעין בפרויקט של מחיר למשתכן וקבעה בהחלטה מנומקת כי יש להחיל גם על מקרה זה את הדין הכללי המחייב קביעת שווי המקרקעין לצורך היטל השבחה כאילו הם נמכרו לפי שווי שוק חופשי, שוק שאין חולק כי אינו מתקיים במסלול של מחיר למשתכן. הדרך בה נקטה וועדת הערר היא "דרך המלך" הקבועה בסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לפיה:

> **השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך הקרקע <u>וכאילו נמכרה בשוק החופשי</u>** (ההדגשה אינה במקור)

ועדת הערר עשתה הבחנה בין "שווי המקרקעין", המשקף את תכונותיהם הפיסיות הקרקעיות והתכנוניות, לבין "מחיר המקרקעין" שנקבע בהסכמים על בסיס שיקולים שונים שהם "חיצוניים" למצב התכנוני, אינם נוגעים בתכונות המקרקעין ואין בהם כדי להשפיע על שווים האמיתי בשוק החופשי[34].

ועדת הערר התבססה על פסק הדין של בית המשפט העליון **רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' סוניה אברמוביץ** המהווה הלכה ברורה בעניין זה, המבהירה ומפרשת את החוק. שמאים אשר פועלים בניגוד להחלטת ועדת הערר ומבססים תחשיב היטל השבחה על שווי מופחת, בהסתמך על שיקולים ואבחנות בנושא "התעשרותו של בעל הקרקע" פועלים בניגוד לחוק. נכון אמנם שבתי המשפט הסבירו את הרציונאל הכללי של הטלת היטל השבחה בהתעשרות בעל הקרקע מהשיפור התכנוני, אך הכוונה היא להתעשרות מעצם קבלת קרקע מושבחת <u>בפרמטרים התכנוניים שלה</u>.

בהתאם לכך, במקום בו בעסקאות מסוימות ניתנה הנחה ממחירם האמיתי של המקרקעין (כמו במקרה הנדון), אין להתחשב בהנחה זו בקביעת שווי המקרקעין

[34] שמאי המבקשת טען מנגד כי הערר הנדון הסתיים בפשרה של ועדת הערר להפחתה של 30% משווי השוק וזו היתה גם הפשרה בתיקים אחרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לצורך היטל השבחה. הטלת היטל השבחה על בסיס המחיר המופחת של "מחיר למשתכן" גוזלת מהציבור את המשאבים ו/או הפיצוי שהמחוקק החליט להעניק לו תמורת שיפורים תכנוניים משביחים.

- ❖ יש לדחות על הסף את טענת שמאי המבקשת כי לא נדרש פרסום הקלה לתמהיל, וכי התמהיל המבוקש עומד בהוראות התכנית בשל המינוח "כרבע" מסך הדירות ולא רבע בדיוק. במידה וסברה המבקשת כי לא נדרשת הקלה בתמהיל עקב השימוש באות "כ", היה עליה לערער בהליך ערר על הרישוי, בנוגע לעצם דרישת פרסום ההקלה. אין מקום להעלות טענות מסוג זה בהליך זה.
- ❖ טענת שמאי המבקשת לגבי השבחה זניחה / אי השבחה בהפיכת דירות 5 חדרים ל- 4 או 3 חדרים אינה הגיונית בבסיסה ולא מוצגת כל הוכחה לטענה זו. אין שחר לטענה כי השוני בין שני הטיפוסים בציבור החרדי / בבית שמש זניח. עצם העובדה כי תוספת יח"ד התבקשה הן ע"י המבקשת והן ע"י כל הקבלנים בשכונה ד'-1 (כולל אלו המוגבלים למחיר למשתכן גם בדירות הנוספות בהקלה ובמקרים מסוימים גם ללא תוספת שטחים), מעידה כי קיימת גם בעיניהם עליית שווי / יתרון לתוספת יח"ד, גם כאשר מחיר הדירות מוגבל.
- ❖ טענת שמאי המבקשת כי הגדלת הצפיפות פוגעת אינה נכונה. הפגיעה זניחה או שאינה קיימת לאוכלוסיית היעד בבית שמש ובוודאי בתוספת הצפיפות ביחס למספר יח"ד הקיים במקרה הנדון.

<u>הקלה לניוד זכויות ויח"ד בין מגרשים באותו מתחם</u>

- ההשבחה עקב ניוד זכויות ממגרשים עם קומת מסחר למגרשים ללא קומת מסחר מתבטאת בפערי שווי הזכויות למגורים מעל קומת מסחר לעומת מגורים שלא מעל קומת מסחר.
- ניתן להיווכח כי לא בכדי ניוד הזכויות נערך ממגרשים הממוקמים לאורך ציר תנועה ראשי עם קומת קרקע מסחרית, למגרשים פנימיים ללא קומת קרקע מסחרית.
- כאמור לעיל, הפער בשווי הזכויות למגורים לאורך ציר תנועה ראשי מעל קומת מסחר לעומת מגורים פנימיים ללא קומת מסחר הינו כ- 10%.
- לאור האמור לעיל, ההשבחה לניוד זכויות גלומה בחישוב השטחים האקוויוולנטיים של המקרקעין במצב חדש לעומת מצב קודם.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי בדו"ח ה"אפס" ובהסכמי המכר בפרויקט הנדון, סביר שלא ניתנה הפחתה לשטחי המגורים במגרשים הכוללים חזית מסחרית והטענה נטענת רק לצרכי חישוב היטל השבחה. האוכלוסיה בסביבה מייחסת יתרון דווקא למגורים בסמיכות ומעל שטחי המסחר, ביחוד בקרב משפחות שאינן מחזיקות כלי רכב. כמו כן, סביר כי הדירות והשטחים בהקלות אינם ממוקמים במפלס שמעל החזית המסחרית ממש. כביסוס לטענה הוצגה השוואה של עסקאות מכר דירות במתחם ד'-2, בין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מגרשים הכוללים חזית מסחרית לבין מגרשים שאינם כוללים חזית מסחרית. בהתאם להשוואה זו נימצא כי קיים יתרון בשווי לדירות מגורים שנמכרו במגרשים הכוללים חזית מסחרית, בניגוד גמור לנטען ע"י שמאי המבקשת[35].

<u>הקלה לחניה תפעולית מחוץ לשטח המגרש</u>

- בשל תוספת יחידות הדיור במצב החדש וחוסר אפשרות תכנונית להקמת תוספת מקומות החניה בקומת הקרקע, ליזם לא נותרה כל ברירה אלא להתקין חלק גדול מתוספת מקומות החניה בחניון התת קרקעי (37 חניות מתוך 40 חניות שנוספו במצב חדש בשטח כולל של 1,025 מ"ר).
- הקמת חניון תת קרקעי מלווה בעלויות בניה בהיקפים משמעותיים ובמקרים בהם שווי הקרקע נמוך (כמו במקרה הנדון), העלויות להקמת חניה תת קרקעית עולות אלפי מונים על שווי החניה עצמה.
- במגזר החרדי השימוש ברכב פרטי אינו נפוץ ומכאן שהדרישה לחניות פרטיות נמוכה באופן מובהק. מעבר לכך, ככל ויש דרישה לחניה, ההעדפה היא לחניה עילית מקורה (קומת עמודים) במיקום קרוב ככל שניתן לכניסה לבניין. בהתאם לכך, השוק החרדי לא מוכן לשלם תוספת תשלום עבור חניה תת קרקעית. ניתן להיווכח בנקל כי כמעט כל הבניה החדשה למגורים בבית שמש (מלבד מקרים חריגים כמו במקרה הנדון), לא כוללת חניון תת קרקעי.
- ככל שהשמאי המכריע יקבע כי קיים פער בין שווי חניה עילית לשווי חניה תת קרקעית, יש לקזז מהעלויות העודפות להקמת החניון רק את הפער בשווי החניות, שכן כל עסקאות ההשוואה עליהן בוסס השווי, כבר כוללות חניה עילית אחת.
- בהתאם למכתב אדריכל הפרויקט (לארי שטרנשיין) מיום 15/12/2020 שהועבר ע"י שמאי המבקשת, ההקלה להקמת חניה תפעולית מחוץ לשטח המתחם, "שחררה" שטח חצר תפעולית של כ- 150 מ"ר. לולא ההקלה, היזם היה צריך להוסיף עוד 6 חניות תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 200 מ"ר.
- בהתאם למחירון דקל (מרץ 2019), עלות ישירה להקמת חניון תת קרקעי הינה 2,250 ₪ למ"ר ובתוספת 20% עלויות עקיפות מתקבלת עלות של 2,700 ₪ למ"ר. לפיכך, סך העלויות העודפות להקמת חניון תת קרקעי הינן 2,227,500 ₪[36].

[35] שמאי המבקשת טען בתגובה כי עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה למגורים מעל חזית מסחרית הן מהשנים 2019-2020 והעסקאות למגורים ללא חזית מסחרית הן מהשנים 2018-2019. בהתחשב בזמן ובפיתוח שעוד לא התקדם זה יכול להצביע על שינויי המחיר.

[36] 2,227,500 ₪ = 2,700 ₪ X (200 מ"ר - 1,025 מ"ר).

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- שווי הזכויות נקבע לפי שווי מ"ר מבונה בסביבה המגלם כבר את הצורך בבניית חניה כפתרון לדרישות החניה[37]. משנקבע ערך זה, אין לנכות שוב עלות הקמת חניות, שכן בשיטת החילוץ הכוללת הפחתת עלויות הבניה, עלות הקמת החניה כבר הובאה בחשבון.
- למרות מספר כלי הרכב המועט המיוחס לאזורים חרדיים, קיימת דרישה לחניות מקורות בבית שמש ומשולמת עבורן תוספת של עשרות אלפי ₪ ביחס לחניות פתוחות. טענת שמאי המבקשת כי לא תתקבל תמורה בגין חניה מקורה אינה מגובה באסמכתא או הוכחה כלשהי. מעבר לכך, תוספת עלות בנית חניה מקורה נמוכה בבית שמש ביתר שאת, מתוספת התמורה אשר תתקבל ממכירת אותה חניה, בשל שימושים אפשריים נוספים הנעשים בחניות בבית שמש למגורים או למסחר[38].
- טענת שמאי המבקשת כי כמעט כל הבניה החדשה למגורים בבית שמש אינה כוללת חניונים תת קרקעיים אינה רלוונטית ואינה מוכיחה שאין ביקוש. מבדיקה שנערכה עם אדריכל שכונות חדשות (מר בנימין נתן), הסיבה להעדפת חניונים פתוחים ולא מקורים לא נובעת בשל חוסר ביקושים, אלא מאחר שבבית שמש שטחי חניה מקורים נהפכים בסופו של דבר ליח"ד וחנויות.

<u>הקלה להקטנת שטח חדר העגלות</u>

- טענת שמאי המשיבה כי ההקלה שבנדון מאפשרת ליזם שלא לבנות קומה תת קרקעית רחוקה מהמציאות, לאור העובדה שהתב"ע קובעת באופן מפורש כי תותר התקנת מחסנים דירתיים. לפיכך, היזם היה יכול לוותר על חלק משטחי המחסנים הפרטיים לטובת חדר עגלות.
- במצב קודם חדר העגלות היווה שטח של כ- 439 מ"ר, כמפורט:

מגרש	שטח חדר עגלות עפ"י התב"ע	שטח חדר עגלות עפ"י בקשה להיתר	שטח חדר עגלות בשימוש כמחסן פרטי
751	132 מ"ר	23.58 מ"ר	108.42 מ"ר
752	132 מ"ר	23.58 מ"ר	108.42 מ"ר
753	84 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
756	84 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
757	84 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
סה"כ			**438.81 מ"ר**

[37] שמאי המבקשת השיב מנגד כי בנתוני מס שבח לא ידוע אם החניה תת קרקעית, כאשר רוב החניות בסביבה הן עיליות. חניה תת קרקעית היא הפסד חד משמעי ליזם, כאשר במצב קודם לא היה צריך חניון תת קרקעי ובמצב חדש הוא נדרש.

[38] שמאי המבקשת השיב מנגד כי הטענה לשימוש בחניה למגורים אינה סבירה שכן מדובר בשטח של 12 מ"ר ללא חלונות. מעבר לכך בהיטל השבחה אין להתייחס לאפשרות בניה בלתי חוקית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- במצב קודם קשה להעריך את שוויו חדר העגלות מבחינה אקוויוולנטית ואילו במצב חדש שטח זה מהווה מחסנים פרטיים במקדם שווי 0.20.
- שטח חדר העגלות מהווה את שטח המחסנים שנוספו בהקלה, כאשר ההשבחה חויבה בגינם באופן מלא. לפיכך, ההשבחה בגין ההקלה להסבת חדר העגלות למחסנים פרטיים מגולמת בהשבחה הנובעת מתוספת שטחי המחסנים. יחד עם זאת, על הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.10 לשטח שהוסב מחדר עגלות למחסנים פרטיים.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי הצגת הדברים בשומת המבקשת כהפיכת שטח עגלות לשטחי אחסנה שגויה ומטעה. בהתאם לנוסח ההקלות, ההקלה לביטול ההוראה להתקנת חדר העגלות, נפרדת מההקלה לתוספת שטחי אחסנה. הקלה זו משביחה לאור העובדה כי מדובר בשטח לא סחיר, המהווה אילוץ תכנוני הכרוך בעלויות, ואשר לא מתקבלת בגינו תמורה. מסיבה זו לא מובנת האמירה כי היזם היה יכול לוותר על שטח מחסנים לטובת חדר העגלות. לא ברור מה ההיגיון לאמר שהיזם יוותר על שטחי אחסנה סחירים לטובת חדרי עגלות שאינם סחירים.

שמאי המבקשת השיב מנגד וטען כי ההקלה לא מתבקשת כדי לחסוך בעלויות, שכן מדובר בשטח קיים אותו מבקשים להמיר ממחסן כללי לפרטי. לא כתוב בתכנית כי חדר העגלות אינו שטח סחיר. גם אם מדובר בשטח עגלות משותף יש לו שווי, ביחוד לאוכלוסיה הנדונה עבורה יש דרישה למחסן משותף.

- לחילופין, במידה והעמדה שלעיל לא תתקבל, הוצג תחשיב חלופי להשבחה בגין ההקלה שבנדון, בהתבסס על שומה מכרעת של אייל יצחקי למגרשים בבניה רוויה בשכונת רמת בית שמש ד'-2 (גו"ח 80032/9-12, 80033/11-16). בהתאם להכרעה זו, מצד אחד ההקלה חוסכת בעלויות בניה של חדרי עגלות המהווים שטח משותף לא סחיר לשימוש כלל דיירי הבניין, אך מצד שני ההשקעה בשטחים משותפים בבניין תורמת למיצוב הפרויקט ובכך מעלה במידת מה את הביקוש לדירות ואת מחירן. מכיוון שברמת בית שמש ערכי הקרקע נמוכים, יש להניח שהתרומה בהגדלת השטח המשותף למחירי הדירות תהיה נמוכה בהתאם. בנסיבות אלה הובא בחשבון כי הקטנת שטח חדרי העגלות תורמת כמחצית מעלות הבניה הנחסכת מהיזם. לאור זאת, ההשבחה הנובעת מהקטנת שטח חדר העגלות במקרה זה מסתכמת ב- 1,070 ₪ למ"ר (מחצית מעלות בניית המחסנים בסך 2,145 ₪ למ"ר[39]).

[39] בהתאם לירחון דקל מחודש נובמבר 2018, עלות בניית מחסנים בבניינים בני 5-8 קומות הינה 1,650 ₪ למ"ר ובתוספת 30% לעלויות בניה עקיפות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין</u>

- על כל הקלה בקווי בניין למרפסות ניתן לטעון שללא אישור ההקלה לא ניתן היה להקימן, אולם יש לבחון מה ניתן היה לממש במצב קודם. האופציה למרפסות קיימת גם במצב קודם וההקלה רק אפשרה לעשות זאת מעבר לקו בניין.
- בליטת המרפסות מעבר לקווי בניין הינה תולדה ישירה של תוספת השטחים ויחידות הדיור, שכאמור גרמו למגבלות תכנוניות ובין היתר להרחבת שטחי הבניינים (לדוגמא הגדלת מספר יח"ד בקומה). בחישוב ההשבחה עפ"י תוספת שטחים אקוויוולנטיים, הובאה בחשבון כל תוספת שטחי הבניה, כולל תוספת שטחי המרפסות ולפיכך ההשבחה בגין ההקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מגולמת בחישוב סך ההשבחה.
- לחילופין, ככל שלא תתקבל הטענה שלעיל, הוצג תחשיב השבחה כמפורט:

- בהתאם לתכנית 102-0073593 (סעיף 6.3(4)) מותרת הבלטה מקומית של מרפסות מעבר לקו הבניה לרחוב, בהתאם לחוק התכנון והבניה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970[40], אורך הבליטה המותרת מקו בניין קדמי עבור מרפסת הינו 1.20 מ'. לפיכך, הובא בחשבון רק שטח מרפסות החורג מקו בניין קדמי מעל 1.20 מ'.
- המרפסות החורגות מקווי הבניין הינן גם מרפסות פתוחות וגם מרפסות מקורות. יחד עם זאת, על הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם שווי מרפסות אחיד של 0.35 (מקדם שווי של מרפסת מקורה).
- בשומות מכריעות בסביבת הנכס נקבעו מקדמי שיפור תכנון לחריגת מרפסות מקו בניין בין 0.10 ל- 0.30 (לדוגמא בשומה מכרעת של אייל יצחקי ברמת בית שמש ד'-1, בגו"ח 34583/20-21, נקבע מקדם שיפור תכנון 0.15). בשומה מכרעת של הח"מ בשכונת תל גיבורים בחולון נקבע מקדם שיפור תכנון להקלה בקו בניין למרפסות בשיעור 0.20. לאור האמור לעיל ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.20.

[40] חלק ד' - בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה[41]:

מגרש	קומה	רוחב מרפסות חורגות (מ')	עומק בחריגה מקו בניין (מ')	עומק בחריגה בהפחתת 1.2 מ'	שטח חורג
753	1	18.37	1.40	0.20	3.67 מ"ר
	2	16.24	1.40	0.20	3.25 מ"ר
	3	13.25	1.40	0.20	2.65 מ"ר
	4	11.25	1.40	0.20	2.25 מ"ר
	5	10.08	1.40	0.20	2.02 מ"ר
	6	9.06	1.40	0.20	1.81 מ"ר
756	1	18.37	1.55	0.35	6.43 מ"ר
	2	16.24	1.55	0.35	5.68 מ"ר
	3	13.25	1.55	0.35	4.64 מ"ר
	4	11.25	1.55	0.35	3.94 מ"ר
	5	10.08	1.55	0.35	3.53 מ"ר
	6	9.06	1.55	0.35	3.17 מ"ר
757	1	18.37	1.40	0.20	3.67 מ"ר
	2	16.24	1.40	0.20	3.25 מ"ר
	3	13.25	1.40	0.20	2.65 מ"ר
	4	11.25	1.40	0.20	2.25 מ"ר
	5	10.08	1.40	0.20	2.02 מ"ר
	6	9.06	1.40	0.20	1.81 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות חורג מקו בניין					58.69 מ"ר
מקדם שווי מרפסות					0.35
מקדם שיפור תכנון					0.20
סה"כ השבחה במ"ר אקו'					4.11 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,900
סה"כ השבחה					**₪ 7,805**

[41] שטח המרפסות החורג חושב ע"י מדידה גרפית מתוך תכניות הבקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

אופן בחינת ההשבחה - מתחם או מגרש

- תכנית 102-0073593 מחולקת למתחמים כאשר כל מתחם כולל מספר מגרשים. המתחם הנדון מסומן כמתחם מספר 22 וכולל 5 מגרשי בניה למגורים. ההשבחה במקרה הנדון נובעת ממספר הקלות שאושרו במגרשים השונים, כאשר השאלה האם יש לבחון את ההשבחה לכל מגרש בנפרד או למתחם בשלמותו, רלוונטית אך ורק בנוגע להקלות לניוד יח"ד על זכויותיהן בין מגרשים (בשאר ההקלות שאלה זו אינה רלוונטית, שכן ברור שאין הבדל בחישוב ההשבחה בין שתי הגישות). במסגרת ההקלות לניוד יח"ד על זכויותיהן אושר ניוד של 7 יח"ד ממגרש 751 למגרשים 756 (2 יח"ד) ו- 757 (5 יח"ד) וניוד 8 יח"ד ממגרש 752 למגרשים 753 (5 יח"ד) ו- 756 (3 יח"ד). ההקלה לניוד יחידות הדיור התאפשרה רק בהתאם להוראה בסעיף 6.2 לתכנית, המאפשרת ניוד 2 יחידות ממגרש למגרש בתחום מתחם. האפשרות לניוד יחידות בתוך מתחם מותרת לפי התכנית וההקלה ניתנה כדי לחרוג מעבר לרף 2 יחידות הדיור שניתן לנייד מכל מגרש. ללא הוראה זו בתכנית לא ניתן היה לנייד יחידות ממגרש למגרש בהליך של הקלה, אלא רק בתכנית. אין מחלוקת כי כתוצאה מניוד יחידות הדיור ממגרשים 751 ו- 752 פחת שווים ועלה שווים של מגרשים 753, 756 ו- 757. שמאי המשיבה ערך שומה נפרדת לכל אחד מהמגרשים ואילו שמאי המבקשת ערך את התחשיב למתחם בשלמותו, כך שהפחתת יחידות הדיור במגרשים 751 ו- 752 מתקזזת עם תוספת היחידות במגרשים האחרים. שני הצדדים תמכו את עמדתם בהחלטות ועדות ערר.
- החלטות ועדת הערר אליהן הפנה שמאי המשיבה עוסקות שתיהן בחישוב היטל השבחה לניוד שאושר מכח תכנית ולא במסגרת הקלה. **ערר 048+196/15/48 פרויקט רמת סיב בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה** עוסק בתכנית המניידת זכויות מחלקה לחלקה לאחר עסקה בין בעלי החלקות לרכישת הזכויות. בערר מצוין כי הזכויות המועברות אינן ניתנות לניצול בחלקה המקורית ולכן אין ספק כי הניוד הפך זכויות שאינן ניתנות לניצול לזכויות זמינות. ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה את החלקה הנותנת כיוון שזכויותיה פחתו ויש לחייב רק את החלקה המקבלת. **ערר (ים) 8-194/10 עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** עוסק גם הוא בתכנית שניידה זכויות ולא בהקלה. בערר נקבע באופן ברור כי היחידה הבסיסית לצורך גביית היטל השבחה חייבת להיות מגרש מכוח תכנית.

יחד עם זאת, בענייננו, התכנית עצמה מאפשרת את הניוד בתוך מתחם ולכן התכנית עצמה מובילה לאפשרות לבחון את הניוד במתחם בשלמותו, להבדיל מבחינה של כל מגרש בנפרד. כאמור, ההקלה הינה לחריגה מהרף המותר בתכנית לניוד 2 יחידות בלבד ולא עצם הניוד אשר אינו מתאפשר בהקלה. ביסוס נוסף לעמדה לפיה יש לבחון את

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ההשבחה למתחם בשלמותו ניתן למצוא בעובדה כי תמהיל הדירות המוגדר בהנחיות המיוחדות בתכנית מתייחס למתחם בשלמותו ולא לכל מגרש בנפרד. גם מאזן החניה כפי שמופיע בתשריטי הבקשות להיתר בכל המגרשים נערך למתחם כולו ואף במשותף עם מתחם 16 הסמוך.

- בשומה מכרעת שערכתי בגו"ח 2423/36,37 נדון ניוד בין מגרשים של יזם אחד במסגרת תכנית בסמכות מקומית. שומת ההשבחה נערכה למגרש המקבל בלבד, אך קבעתי כי הזכויות שנוידו לא יובאו בחשבון במקדם שווי 1.0. תכנית הניוד (במקרה הנדון ההקלה לניוד) היא תכנית בסמכות מקומית ותוספת השטח שנקבעה בה עלתה על השטח שניתן להוסיף בתכנית בסמכות מקומית ומכאן שלא מדובר ב"זכויות חדשות". בגין זכויות הבניה שנוידו ממגרשים סמוכים שולם כבר היטל השבחה ולכן הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.10 המבטא את השיפור התכנוני בלבד.
- לאור האמור לעיל, כיוון שההשבחה בגין ההקלות לניוד יח"ד על זכויותיהן נובעת משיפור תכנוני ולא מתוספת או הפחתת זכויות במגרשים השונים, תחשיב ההשבחה להקלות אלה יערך למתחם כולו, בהתאם לסך שטחי הבניה שנוידו בין המגרשים, בניכוי שטח 2 יח"ד שניתן היה לנייד מכל אחד מהמגרשים גם ללא ההקלות.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה בשכונת רמת בית שמש ד'-2 ו- ג'-2 (לא הוצג תחשיב חילוץ). שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 1,900 ₪ למ"ר מבונה אקוויולנטי, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה מפרויקט סמוך בשכונת רמת בית שמש ד'-2 (רווח יזמי 19%, עלות בניה כ- 6,400 ₪ למ"ר), תוך הפחתה של 3% בגין גודל/קצב שיווק והפחתה נוספת של 5% בגין דחיה למימוש, עקב רמת הפיתוח בשכונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- לצורך אומדן השווי, בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים[42] וכן נתוני שווי משומות מכריעות ונתונים מדו"ח האפס ודו"ח המכירות של הפרויקט (מכירות של דירות בשוק החפשי), כמפורט:

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	80034/20,22,23, 80035/13-14	ד'-2	19/02/2018	₪ 2,720
אייל יצחקי	80032/2, 80033/4-10, 80035/4-5	ד'-2	19/02/2018	₪ 2,950
אייל יצחקי	34583/20-21	ד'-1	22/01/2019	₪ 2,800
דנה שיחור	34583/34-40	ד'-1	20/06/2018	₪ 3,150
דוד טיגרמן	5151/10,11,14,15,17,18	ב'	26/10/2018	₪ 4,200
יעל הרון	34281/323,324,325,341	ד'-3	16/05/2019	₪ 2,900
לילך בן פורת	34574/21,22	ה'-1	23/07/2019	₪ 3,000
יעקב פז	34281/344-351	ד'-3	28/02/2019	₪ 2,900
אייל יצחקי	34583/42-48	ד'-1	10/07/2019	₪ 2,859
אלי כהן	34583/4	ד'-1	19/02/2018	₪ 3,100
שושי שרביט	80034/8	ד'	22/04/2019	₪ 2,615
ממוצע				**₪ 3,018**

<u>נתונים מדו"ח האפס[43] ומדו"ח המכירות לפרויקט</u>

בהתאם לנתוני הדוחות שלעיל הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר פלדלת בנוי בשוק חפשי בממוצע הוא כ- 13,000 ₪[44]. בחילוץ מרכיב הקרקע הבאתי בחשבון רווח יזמי בשיעור 17% שהוא שיעור רווח סביר ומקובל לפרויקט בשוק חפשי. עלות הבניה שהובאה בחשבון הינה בסך 6,600 ₪ למ"ר פלדלת. בהתאם לכך התקבל שווי מ"ר מבונה, כמפורט:

שווי מ"ר בנוי בממוצע	13,000 מ"ר
מע"מ	1.17
רווח יזמי	1.17
שווי בניכוי מע"מ ורווח יזמי	₪ 9,497
עלות למ"ר פלדלת	-6,600 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 2,900**

בהתאם לנתונים שלעיל, הובא בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה עבור דירות בשוק החופשי.

[42] שמאי המשיבה הפנה גם למכרז רמ"י מספר ים/350/2020, אך כיוון שהמכרז עדין לא שווק הנתון אינו מהווה עסקה אלא אינדיקציה לשומת שמאי רמ"י ולכן אין מקום להתבסס על נתון זה.
[43] לבקשת המבקשת לא יחשפו בשומה המכרעת נתונים מדו"ח האפס.
[44] השווי שהתקבל הינו 13,640 ₪ למ"ר בנוי, אולם בחלק מהנתונים נכללו מרפסות ומחסנים בשטחים גדולים מהממוצע ולכן הובא בחשבון שווי של 13,000 ₪ בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מאחר ובחלק מההקלות נמצא כי ההשבחה מתבטאת באפשרות להמרת שטחים מדירות מחיר למשתכן לדירות בשוק החופשי, נבחן השווי עבור דירות מחיר למשתכן בהתאם לדוחות שנמסרו ע"י המבקשת. בהתאם לתחשיב החילוץ נימצא שווי כמפורט:

שווי מ"ר בנוי ממוצע במחיר למשתכן	10,700 מ"ר
מע"מ	1.17
רווח יזמי	1.10
שווי בניכוי רווח יזמי	8,314 ₪
עלות למ"ר פלדלת (*)	6,400- ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**1,900 ₪**

(*) עלות בניה מופחתת ביחס לדירות בשוק החופשי.

- שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה של 10% לשווי מגרשים 751 ו- 752, בשל מיקום על ציר תנועה ראשי ומגורים מעל קומת קרקע מסחרית. שמאי המשיבה טוען מנגד כי אין להביא בחשבון הפחתה זו, שכן האוכלוסיה בסביבה מייחסת דווקא יתרון למגורים בסמיכות ומעל שטחי מסחר. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי המטרדים הצפויים מהמסחר (רעש, ריח, לכלוך וכו') אינם משפיעים על השווי במגזר החרדי. בהתבסס על מחקרי דלפי שהציג שמאי המבקשת, ותוך התחשבות גם בחשיפה לכביש ראשי ובהשפעה פחותה לדירות עורפיות ובקומות גבוהות, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5% עבור מגרשים 751 ו- 752.

<u>הקלות לניוד יח"ד דיור על זכויותיהן בין מגרשים</u>

- במסגרת הבקשות להיתר שבנדון אושרו הקלות לניוד יח"ד ממגרשים 751 ו- 752 (יעוד מגורים ד' - מגורים מעל חזית מסחרית) למגרשים 753, 756, 757 (יעוד מגורים ג'), כמפורט:

מגרש	751	752	753	756	757
העברת יח"ד	-7			2	5
		-8	5	3	

- בגין השיפור התכנוני לניוד הזכויות, תובא בחשבון השבחה בשיעור 10%.
- כפי שהכרעתי לעיל, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% למגרשים 751 ו- 752 מאחר שהינם מגרשי מגורים מעל חזית מסחרית הפונים לרחוב ראשי. מאחר שהניוד בוצע ממגרשים אלה למגרשי מגורים סמוכים ללא חזית מסחרית, יובא בחשבון מקדם השבחה נוסף בשיעור 5% לשיפור זה.
- מאחר שהתכנית התירה ניוד של 2 יח"ד ממגרש למגרש, תובא בחשבון השבחה עבור ניוד 5 יח"ד ממגרש 751 ו- 6 יח"ד ממגרש 752 (יחידות הדיור שנוידו בניכוי 2 יח"ד שהותרו לניוד בתכנית, מכל מגרש).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- יובא בחשבון כי השטח שנויד ליח"ד הינו שטח של 83.75 מ"ר[45], בהתאם לשטח העיקרי הממוצע ליח"ד במתחם במצב חדש, עפ"י תשריט הבקשה להיתר.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות לניוד יח"ד	
מספר דירות שנוידו לחיוב	11
שטח ממוצע לדירה	83.75 מ"ר
מקדם השבחה לניוד	0.10
מקדם השבחה בגין מגורים שלא מעל מסחר	1.05
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,000
השבחה	**₪ 290,194**

<u>הקלות לתוספת יח"ד ושטח עיקרי למגורים</u>

- בהתאם להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה, אושרה תוספת יחידות דיור ושטחי בניה מכח "תקנת שבס" ומכח הוראת שעה בכל המגרשים הנדונים (751, 752, 753, 756 ו- 757).
- בהתאם לתכנית 102-0073593, במתחם 22 הותרה במצב קודם הקמת 132 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 12,276 מ"ר (שטח ממוצע של 93 מ"ר ליח"ד). בהתאם לטבלת השטחים בבקשות להיתר, במצב חדש מומשה הקמת 172 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 14,405 מ"ר (שטח ממוצע של 83.75 מ"ר ליח"ד), כמפורט:

מגרש	מספר יח"ד	שטח עיקרי (כולל אופציה)
751	44	3,686 מ"ר
752	44	3,686 מ"ר
753	28	2,344 מ"ר
756	28	2,344 מ"ר
757	28	2,344 מ"ר
סה"כ	**172**	**14,405 מ"ר**

- לאור האמור לעיל, תובא בחשבון השבחה בגין תוספת שטח עיקרי למגורים בסך 2,129 מ"ר[46]. בהתחשב בתוספת העלויות הנובעת מהגדלת כמות הדירות (דלתות כניסה, מטבחים, חדרי אינסטלציה וכו'), לא תובא בחשבון השבחה לביטול שוליות בגין השינוי בשטח העיקרי הממוצע ליח"ד מ- 93 מ"ר (105 מ"ר דירתי) לכ- 84 מ"ר (96 מ"ר דירתי).
- השווי שהובא בחשבון מגלם מחסן בשטח 8 מ"ר ליח"ד ומרפסת בשטח 12 מ"ר ליח"ד ולכן לא הובא בחשבון חיוב נפרד למרכיבים אלה לדירות שנוספו.

[45] 83.75 מ"ר = 172 יח"ד / 14,405מ"ר עיקרי למגורים.
[46] 2,129 מ"ר = 12,276 מ"ר - 14,405 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות לתוספת שטח עיקרי למגורים	
מצב חדש - סך שטח עיקרי למגורים	14,405 מ"ר
מצב קודם - סך שטח עיקרי למגורים	12,276 מ"ר
תוספת שטח עיקרי למגורים	2,129 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪
השבחה	**6,387,000 ₪**

<u>הקלות לשינוי תמהיל הדירות</u>

- בהתאם לתכנית 102-0073593, מותרת במתחם 22 הקמת 132 יח"ד ועבור אזור מגורים ג' נקבע תמהיל דירות מחייב, לפיו צריכה להיות חלוקה שוויונית של יחידות הדיור בין 4 סוגי דירות שונים (כ- 25% מכל אחד מסוגי הדירות: 3 חדרים, 3 חדרים + אופציה, 4 חדרים, 5 חדרים). עבור אזור מגורים ד' לא קיימת דרישה לתמהיל דרישות כלשהו.
- בהתאם לחוזה החכירה מיום 14/02/2018 שנחתם בין המבקשת לרשות מקרקעי ישראל, תתאפשר הקמת 240 יח"ד (108 יח"ד במתחם 16, 132 יח"ד במתחם 22), מתוכן 168 יח"ד במסלול דירות מחיר למשתכן ו- 72 יח"ד במכירה חופשית (כלומר במתחם 22 יותרו 92 יח"ד במחיר למשתכן[47] ו- 40 יח"ד במכירה חופשית[48]). כמו כן נקבע בחוזה כי במידה שתאושר בקשה להיתר במסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן יהיה לבנות במקרקעין, החוכר יהיה רשאי למכור את הדירות שיתווספו עקב ההקלה במכירה חופשית.
- בעקבות ההקלה לתוספת יח"ד, סך יח"ד במתחם 22 הוא 172 (תוספת של 40 יח"ד), כך שכמות יח"ד במכירה חופשית גדלה ל- 80 יח"ד.
- ההקלות לשינוי תמהיל הדירות במגרשי המתחם שבאזור מגורים ג' (מגרשים 753, 756, 757) אפשרו להגדיל את כמות הדירות הקטנות (3 חדרים ו- 3 חדרים עם אופציה) על חשבון הקטנת כמות הדירות הגדולות, ללא שינוי סך יחידות הדיור וסך השטח העיקרי שמומש במגרשים שלעיל (סה"כ 84 יח"ד[49], 7,033 מ"ר[50]). בהתאם לכך, ההקלות בתמהיל יכולות להשפיע על השווי במצב חדש מנקודת ראות היזם (מבחן ההתעשרות) בשני היבטים, כמפורט:

- היזם מרוויח יותר משטחי בניה המשווקים בשוק חפשי ולכן יעדיף להקטין את היקף השטחים המשווקים במסגרת מחיר למשתכן. הגדלת שיעור יחידות הדיור הקטנות מאפשרת הקצאת יותר יח"ד קטנות לשיווק במסגרת מחיר למשתכן ובכך להגדיל את היקף השטח המשווק בשוק חפשי (בהתאם לתנאי המכרז מוגדר מספר יח"ד ולא שטחן).

[47] 92 יח"ד במחיר למשתכן = 132 יח"ד (סך יח"ד במתחם 22) X 240 יח"ד / 168 יח"ד (סך יח"ד במחיר למשתכן).
[48] 40 יח"ד במכירה חופשית = 92 יח"ד במחיר למשתכן - 132 יח"ד (סך יח"ד במתחם 22).
[49] 84 יח"ד = 28 יח"ד X 3 מגרשים.
[50] 7,033 מ"ר = 2,344.29 מ"ר X 3 מגרשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שינוי בשוליות - שטח דירה ממוצעת לא משתנה בעקבות שינוי התמהיל במגרשי אזור מגורים ג', ולכן בממוצע אין שינוי בשוליות. יחד עם זאת, יש לבחון את הגידול בשוליות הדירות במכירה החופשית עקב הגדלת שטחן הממוצע.

- בהתאם לתשריטי הבקשות להיתר, תמהיל הדירות שמומש בפועל במגרשים שבאזור מגורים ג' (753, 756, 757) הינו כמפורט:

סוג יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי
3 חדרים	62.57 מ"ר	12	751 מ"ר
3 חדרים גדולה	73.82 מ"ר	30	2,215 מ"ר
3 חדרים עם אופציה	91.68 מ"ר	24	2,200 מ"ר
4 חדרים	91.69 מ"ר	9	825 מ"ר
5 חדרים	110.60 מ"ר	3	332 מ"ר
פנטהאוז	118.35 מ"ר	6	710 מ"ר
סה"כ		**84**	**7,033 מ"ר**

במגרשים שבאזור מגורים ג', קיימות 42 יח"ד במחיר למשתכן ו- 42 יח"ד במכירה חופשית. בתמהיל שמומש בפועל, סך השטח העיקרי הנכלל בדירות במכירה חופשית (42 הדירות הגדולות ביותר) הינו 4,067 מ"ר, כמפורט:

סוג יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי	יח"ד במכירה חופשית	שטח עיקרי
3 חדרים	62.57 מ"ר	12	751 מ"ר		
3 חדרים גדולה	73.82 מ"ר	30	2,215 מ"ר		
3 חדרים עם אופציה	91.68 מ"ר	24	2,200 מ"ר	24	2,200 מ"ר
4 חדרים	91.69 מ"ר	9	825 מ"ר	9	825 מ"ר
5 חדרים	110.60 מ"ר	3	332 מ"ר	3	332 מ"ר
פנטהאוז	118.35 מ"ר	6	710 מ"ר	6	710 מ"ר
סה"כ		**84**	**7,033 מ"ר**	**42**	**4,067 מ"ר**

- שמאי המבקשת טען כי השינוי בתמהיל בפועל הינו מינורי ולכן תואם את הוראות התכנית המאפשרות כ- 25% לכל סוג דירה ואינן מחייבות בדיוק 25% מכל סוג. התמהיל שמומש כולל כ- 50% דירות קטנות (3 חדרים), כ- 11% דירות 4 חדרים וכ- 11% דירות גדולות (5 חדרים). מאחר שהתמהיל בפועל רחוק מ- 25% לכל סוג דירה, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת.

- במצב קודם נדרש תמהיל המחלק את סך הדירות במתחם באופן שיווני (21 יח"ד לכל סוג יח"ד)[51], תוך עמידה במגבלת מספר יח"ד (84 יח"ד) וסך השטח העיקרי (7,033 מ"ר). נמצא כי עבור תמהיל זה, שטח הדירות אמור להיות כמפורט[52]: 3 חדרים - 65 מ"ר, 3 חדרים עם אופציה - 84 מ"ר, 4 חדרים - 84 מ"ר, 5 חדרים - 102 מ"ר.

[51] 21 יח"ד = 4 / 84 יח"ד.
[52] 7,035 מ"ר = 21 X 102 מ"ר + 21 X 84 מ"ר + 21 X 84 מ"ר + 21 X 65 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לכך, בתמהיל שוויוני של הדירות ללא ההקלה (רבע לכל סוג דירות), סך השטח העיקרי שהיה נכלל בדירות במכירה חופשית (42 הדירות הגדולות ביותר) הינו 3,906 מ"ר, כמפורט:

סוג יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	יח"ד במכירה חופשית	שטח עיקרי
3 חדרים	65 מ"ר	21		
3 חדרים גדולה				
3 חדרים עם אופציה	84 מ"ר	21		
4 חדרים	84 מ"ר	21	21	1,764 מ"ר
5 חדרים	102 מ"ר	21	21	2,142 מ"ר
פנטהאוז				
סה"כ		**84**	**42**	**3,906 מ"ר**

- שמאי המבקשת טען כי שינוי התמהיל התחייב לאור סעיף 151(ב3)(1)(ה) לחוק התכנון והבניה לפיו לפחות מחצית מיחידות הדיור שיתווספו יהיו בשטח שאינו עולה על 75 מ"ר ומכאן שהשינוי בתמהיל נובע מהחוק ולא מהקלה ולכן אינו חייב בהיטל השבחה.

במגרשים באזור מגורים ג' (753, 756, 757) מומשו בפועל 84 יח"ד, בעוד שעפ"י התכנית ובהתחשב בניוד יח"ד, במגרשים אלה היו 63 יח"ד, כך שנוספו בהם 21 יח"ד. בהתאם לחוק, מחצית מתוספת היחידות (כ- 10 יח"ד) צריכה להיות בשטח של עד 75 מ"ר. בהתאם לתמהיל שהובא בחשבון במצב קודם, הובאו בחשבון 21 יח"ד קטנות אשר כוללות בתוכן את 10 יח"ד הקטנות שנוספו. בהתאם לכך, הוראת החוק לא שינתה דבר ביחס לסך שטח הדירות לשיווק בשוק החופשי בתמהיל שיוויוני, כפי שנותח לעיל עבור מצב קודם.

- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בשוק החופשי, בתמהיל לאחר ההקלה הינו כ- 97 מ"ר[53] (109 מ"ר דירתי) ובתמהיל ללא ההקלה הינו 93 מ"ר[54] (105 מ"ר דירתי), כך שלשינוי התמהיל אין השפעה מהותית של גידול בשוליות.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות לשינוי תמהיל הדירות	
מצב חדש - שטח דירות במכירה חופשית באזור מגורים ג'	4,067 מ"ר
מצב קודם - שטח דירות במכירה חופשית באזור מגורים ג'	3,906 מ"ר
תוספת שטח במכירה חופשית	161 מ"ר
הפרש שווי מ"ר מבונה בין שוק חופשי למחיר למשתכן (*)	1,100 ₪
השבחה	**177,100 ₪**

(*) 1,100 ₪ = 1,900 ₪ - 3,000 ₪.

[53] 96.83 מ"ר = 42 יח"ד / 4,067 מ"ר.
[54] 93 מ"ר = 42 יח"ד / 3,906 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלות לביטול חדר עגלות ואופניים בגודל 3 מ"ר ליח"ד</u>

- תכנית 102-0073593 מחייבת הקמת חדרי עגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה בשטח שלא יפחת מ- 3 מ"ר ליח"ד.
- שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון שווי לחדרי העגלות שבוטלו (שטחים לא סחירים) והביא בחשבון השבחה כתוצאה מחיסכון בעלויות הבניה להקמת חדרים אלה. שמאי המבקשת טען כי ההקלה המירה למעשה שטחים של חדרי עגלות לשטחי מחסנים דירתיים. בהתאם לכך, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.10 לשטח שהוסב לטענתו מחדר עגלות למחסנים פרטיים.
- מעיון בתשריטי הבקשה להיתר עולה כי למרות ההקלה המאפשרת ביטול התקנת חדרי עגלות ואופניים, בפועל מומש שטח לשימוש זה בהיקף קטן מהנדרש עפ"י התכנית, כמפורט:

מגרש	מס' יח"ד	שטח חדרי עגלות ואופניים		
		נדרש	בפועל	לא מומש
751	44	132.00 מ"ר	11.79 מ"ר	120.21 מ"ר
752	44	132.00 מ"ר	23.58 מ"ר	108.42 מ"ר
753	28	84.00 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
756	28	84.00 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
757	28	84.00 מ"ר	10.01 מ"ר	73.99 מ"ר
סה"כ		**516.00 מ"ר**	**65.40 מ"ר**	**450.60 מ"ר**

- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח חדרי עגלות אינו שטח סחיר והוא מהווה שטח שירות המגולם בערכי השווי, בדיוק כמו חדרי מדרגות, חדר גז וחדר אשפה. הקטנת שטח חדר העגלות משחררת שטח להקמת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה, כאשר האלטרנטיבה היא הקמתם בקומת המרתף. ההשבחה נובעת מחסכון בעלות הקמת מחסנים במרתף בהיקף השטח שהופחת מחדרי ההעגלות.
- בהתאם למחירון דקל (מרץ 2019) עלות בניית חניון תת קרקעי היא 2,250 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות (25%) מתקבלת עלות של כ- 2,800 ₪ למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות לביטול חדר עגלות ואופנים	
שטח חדר עגלות שנחסך בהקלה	450.60 מ"ר
עלות בנייה למ"ר מרתף	2,800 ₪
השבחה	**1,261,680 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלות להתקנת מחסנים בשטח העולה על 8 מ"ר ליח"ד (עד 14 מ"ר)</u>

- בהתאם לתכנית 102-0073593 הותרה הקמת מחסנים דירתיים בקומת הכניסה או במרתף בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לדירה ולא יפחת מ- 5 מ"ר לדירה.
- ההקלה אפשרה להגדיל את שטח המחסן ליח"ד עד 14 מ"ר, למחסנים שאינם בקומת הקרקע או במרתף. מבדיקת סך שטח המחסנים שמומש בפועל בבקשה להיתר עולה כי רק בחלק מהמגרשים מומש שטח מחסנים מעבר למותר עפ"י התכנית (בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש), כמפורט:

מגרש	מס' יח"ד	שטח מחסנים		
		עפ"י התכנית	בפועל	תוספת
751	44	352.00 מ"ר	542.11 מ"ר	190.11 מ"ר
752	44	352.00 מ"ר	547.80 מ"ר	195.80 מ"ר
753	28	224.00 מ"ר	74.05 מ"ר	0.00 מ"ר
756	28	224.00 מ"ר	165.42 מ"ר	0.00 מ"ר
757	28	224.00 מ"ר	139.63 מ"ר	0.00 מ"ר
סה"כ	**172**	**1,376.00 מ"ר**	**1,469.01 מ"ר**	**385.91 מ"ר**

לא תובא בחשבון הפחתה של שטח המחסנים במגרשים בהם לא מומשו כל זכויות המחסנים עפ"י התכנית, שכן לא אושרה הקלה לניוד שטח מחסנים בין המגרשים.

- ערכי השווי המובאים בחשבון מגלמים שווי מחסן בשטח 8 מ"ר לדירה. מאחר שעבור תוספת השטחים ויחידות הדיור בוצע חיוב מלא, אין מקום לחייב השבחה עבור המחסנים של הדירות שנוספו עד 8 מ"ר ליח"ד.
- ההקלה אפשרה בניה של מחסנים מעל 8 מ"ר בקומות שאינן קומת הקרקע. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי למחסנים בשיעור 0.50 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שווי למחסנים בשיעור 0.20. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי המקדם הראוי למחסן בקומת הקרקע הוא 0.50, אולם כיוון שההקלה להגדלת המחסנים מתייחסת לקומה א', יובא בחשבון מקדם שווי 0.40 לשטחי המחסן לחיוב החורגים מ- 8 מ"ר בממוצע, כפי שחושב לעיל (385.91 מ"ר).
- השווי שהובא בחשבון בתחשיב ההשבחה הינו שווי למ"ר פלדת המגלם מחסן בשטח 8 מ"ר, כך שיש לחייב על תוספת שטחי המחסנים שמעבר לכך. מקדם השווי 0.40 שהובא בחשבון למחסן מגלם גם את העובדה כי הוא מחושב משווי מ"ר מבונה פלדלת ולא משווי מ"ר מבונה אקוויולנטי.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות למחסנים בשטח העולה על 8 מ"ר ליח"ד	
תוספת שטח מחסנים	385.91 מ"ר
מקדם שווי למחסן	0.40
שווי מ"ר מבונה	3,000 ₪
השבחה	**463,092 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלות לביטול חניה תפעולית</u>

- שמאי המשיבה טען כי הקמת חניה תפעולית היתה באה על חשבון חניות עיליות וצמצום מספר החניות היה מפחית את מספר יחידות הדיור שניתן להקים. איני מקבל גישה זו. הפחתת חניות עיליות לא תגרום להפחתת מספר יחידות הדיור אלא לתוספת חניות במרתף.
- בהתאם למכתב אדריכל הפרויקט (לארי שטרנשיין) שנמסר ע"י שמאי המבקשת, לולא ההקלה לביטול חניה תפעולית, היה נדרש להקצות במתחם חניה תפעולית בשטח של כ- 150 מ"ר ועקב כך להפחית 6 חניות עיליות (25 מ"ר לחניה עילית) ולבנותן כחניות תת קרקעיות בשטח של כ- 200 מ"ר (כ- 33 מ"ר לחניה תת קרקעית).
- אני מקבל את תחשיב האדריכל בנושא ולפיכך תובא בחשבון השבחה בגין ההקלה שבנדון, בהתאם לעלות העודפת להקמת חניה תת קרקעית בשטח 200 מ"ר לעומת הקמת חניה עילית בשטח 150 מ"ר.
- הצדדים חלוקים לגבי השווי שיש להביא בחשבון למקום חניה עילי לעומת שווי חניה תת קרקעית. לא הוצגו הוכחות כלשהן לפער בשווי החניות ולכן מצאתי לנכון לקבוע כי שווי חניה עילית דומה לשווי חניה תת קרקעית וההשבחה תחושב בהתאם לפער העלויות בלבד.
- בהתאם למחירון דקל (מרץ 2019), הובאו בחשבון העלויות הבאות:
  - עלות בניית חניון תת קרקעי היא 2,250 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות (25%) מתקבלת עלות של כ- 2,800 ₪ למ"ר.
  - עלות חניה עילית (פיתוח חצר) היא 350 ₪ למ"ר.
- תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות לביטול חניה תפעולית			
	שטח	**עלות למ"ר**	**סה"כ עלות**
חניה תת קרקעית	200 מ"ר	2,800 ₪	560,000 ₪
חניה עילית	150 מ"ר	350 ₪	52,500 ₪
השבחה			**507,500 ₪**

<u>הקלות בקווי בניין למרפסות</u>

- ההקלה שאושרה היא להבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי במגרשים 753, 756, 757. קו הבניין הקדמי בהתאם לתכנית הוא 4.0 מ' כך שניתן לחרוג ממנו בהתאם להקלה ב- 1.60 מ'. מעיון בתשריטי הבקשות להיתר עולה כי החריגה הינה בעומק של 1.40 מ' עד 1.55 מ'. בהתאם לתקנות מותר לחרוג מקו בניין קדמי בעומק של עד 1.20 מ' ומכאן שכתוצאה מההקלה מומשה חריגה נוספת של 0.20 מ' עד 0.35 מ'. סך שטח חריגת המרפסות מקווי בניין נבחן לפי רוחב המרפסות במגרשים ובקומות השונות, כשהוא מוכפל בעומק החריגה. שמאי המשיבה טען כי הביא בחשבון שטח חריגה מקווי בניין בהתאם לחישוב אדריכל, אולם לא הציג חישוב זה. בחנתי את תחשיב שטח החריגה שערך שמאי המבקשת ומצאתי אותו נכון. בהתאם לכך יובא בחשבון שטח חריגת מרפסות מקווי בניין של 58.69 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.50 בטענה כי לולא ההקלה לא ניתן היה לבנות את המרפסות, בשל מגבלת קווי הבניין. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה של שיפור תכנון בשיעור 0.20. בחנתי את תשריטי הבקשה להיתר ומצאתי שניתן למקם את כל שטחי המרפסות גם ללא חריגה מקווי בניין ולכן אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי מדובר בשיפור תכנוני ולא ביצירת שטחי מרפסות.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי למרפסות בשיעור 0.25 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שווי למרפסות בשיעור 0.35. בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי, יובא בחשבון מקדם שווי למרפסות בשיעור 0.50.

תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין הקלות בקווי בניין למרפסות	
שטח חריגת מרפסות מקווי בניין	58.69 מ"ר
מקדם שווי למרפסת	0.50
מקדם שיפור תכנון	0.20
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,000
השבחה	**₪ 17,607**

<u>הקלות נוספות</u>

בגין יתר ההקלות הצדדים מסכימים כי לא קיימת השבחה ואני מקבל את הסכמתם.

<u>סה"כ השבחה להקלות</u>

הקלה	**השבחה**
ניוד יח"ד על זכויותיהן בין מגרשים	₪ 290,194
תוספת יח"ד ושטח עיקרי למגורים	₪ 6,387,000
שינוי תמהיל הדירות	₪ 177,100
ביטול חדר עגלות ואופניים	₪ 1,261,680
התקנת מחסנים בשטח מעל 8 מ"ר	₪ 463,092
ביטול חניה תפעולית	₪ 507,500
הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין	₪ 17,607
סה"כ השבחה	**₪ 9,104,173**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור ההקלות במסגרת הבקשות להיתר, היא כדלקמן:

מועד קובע	מגרש	השבחה (*)	היטל השבחה
28/02/2019	751	₪ 1,064,430	₪ 532,215
	752	₪ 1,092,624	₪ 546,312
	753	₪ 2,314,790	₪ 1,157,395
	756	₪ 2,318,019	₪ 1,159,010
	757	₪ 2,314,309	₪ 1,157,155
סה"כ		**₪ 9,104,173**	**₪ 4,552,086**

(*) תחשיב ההשבחה בוצע למתחם כולו והחלוקה למגרשים היא בהתאם לחלוקה היחסית של ההשבחה בין המגרשים בשומת המשיבה.

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il