אולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 14/04/2026
מספר מינוי : 2521-2025
מספרנו : 674

לכבוד

מודים ובונים בה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר אהרן מנדלקורן
בדוא"ל ari.shamaut@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר ניר עזרה
בדוא"ל nir.shamaut@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 6381 חלקות 131-130
רחוב הרב קוק 1 ו-3 פינת רחוב רוטשילד 120, פתח תקוה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 24/11/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של תוכניות והקלות כמפורט בסעיף 3 להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20231594.

2. <u>מסמכים שהוצגו בהליך</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 22/10/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ניר עזרה ובתגובתו מיום 11/01/2026 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 02/01/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אהרן מנדלקורן, על נספחיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה בגין התוכניות שבמחלוקת, למימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תמ"א 3/38/א'	24/07/2025
הקלות	

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 05/12/2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 10/03/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי שמאי מקרקעין ממשרדי והחת"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**6381**		
חלקות	**130**	**131**	**סה"כ**
שטח חלקות רשום	**671 מ"ר**	**624 מ"ר**	**1,295 מ"ר**
שטח מגרש נטו	**1,081.00 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר).**		
מהות הנכס	**בניין רכבת בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, המיועד להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38.**		
כתובת	**רחוב הרב קוק 1 ו-3 פינת רחוב רוטשילד 120, שכונת המרכז השקט, פתח תקוה.**		

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב הרב קוק 1 ו-3 פינת רחוב רוטשילד 120 בשכונת המרכז השקט בעיר פתח תקוה.

רחוב הרב קוק הינו פנימי המתחבר ממזרח לרחוב רוטשילד וממערב לרחוב התשעים ושלוש.

רחוב רוטשילד מהווה ציר תנועה מרכזי, כאשר הנכס הנדון ממוקם מצדו המערבי, בקטע שבין רחוב הרב קוק מצפון לרחוב ברטנורה מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-7 קומות, לצד בנייה חדשה ומתחדשת במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור החלקות והנכס

חלקות 130 ו-131 בגוש 6381 הינן בשטח רשום כולל של 1,295 מ״ר, צורתן מלבנית ורגולרית הצמודות האחת לשנייה ופונות בחזית צפונית לרחוב הרב קוק ובחזית מזרחית לרחוב רוטשילד.

על החלקות קיים בניין רכבת בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, הכולל 3 כניסות ומכיל סה״כ 15 דירות מגורים + חנות אחת.

הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60 בבינוי קונבנציונאלי של שלד בטון עם קירות בלוקים מטויחים. גג המבנה מקורה בחלקו בגגות רעפים ובחלקו בגג בטון שטוח.

במסגרת בקשה להיתר מס׳ 20231594, בתחום החלקות מתוכנן הריסת המבנה הקיים במסגרת פרויקט תמ״א 38, ובניית בניין בן 10 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, שיכלול סה״כ 44 יח״ד.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, שהופק ביום 27/11/2025, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש	:	6381
חלקות	:	130-131 (במשותף).
שטח חלקות רשום	:	1,295.00 מ"ר
תקנון	:	מתוקן.
בעלויות	:	16 תתי חלקות הרשומות ע"ש בעלים שונים בחלקים שונים.
משכנתאות	:	רשומות על חלק מתתי החלקות.
הערות	:	על מרבית תתי החלקות קיימת הערת אזהרה לתמ"א 38 ע"ש מודים ובונים בע"מ.

6.2. הסכם תמ"א 38

בהתאם להסכם תמ"א 38 (הריסה ובניה) שנערך בתאריך 03/05/2023, בין מודים ובונים בע"מ (להלן: "**היזם**" או "**החברה**"), לבין בעלי הדירות בבניין שברחוב הרב קוק 1 ו- 3 בפתח תקווה, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- 15 דירות מגורים וחנות אחת אשר ייבנו על ידי היזם בבניין החדש, עבור הבעלים, אשר מיקומן יהיה בקומה אחת לפחות מעל המיקום בו מצויה הדירה הקיימת (למעט החנות אשר תישאר בקומת הקרקע) ובכיווני האוויר של הדירות הקיימות ובתוספות של כ- 12 מ"ר לשטח דירת הבעלים הקיימים וכן מרפסת שמש בשטח של עד 12 מ"ר (והכל בכפוף למגבלות תכנוניות ולסטיות מותרות בגין על פי סעיף 8.8 להלן).
- לכל דירה / חנות חדשה תוצמד חניה רגילה בטאבו וככל ותכנון הפרויקט יאפשר זאת ובכפוף לאישור הרשויות יוצמד מחסן אחד לכל דירת/חנות בעלים חדשה.
- בתוספת מס' 1 להסכם התמ"א מתאריך 03/05/2023, נרשם כי על אף האמור בסעיף 2 בהגדרת "דירות הבעלים החדשות" מובהר, כי שטח דירות הבעלים החדשות יהיה בשטח דירות הבעלים הנוכחיות (ובתוספת מרפסת, חניה ומחסן בהתאם לאמור וכהגדרתן בהסכם), ולבעלים לא תהיה כל טענה כלפי היזם והם לא יהיו זכאים לפיצוי האמור בסעיף 8.8 בשל כך.

7. מצב תכנוני[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

מצב קודם

7.1. תוכנית פת/1202

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1100 מיום 25/06/1964.

ב. התוכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד לאזור מגורים ג', עם זכויות הבניה שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
אחוזי בניה	-	30%
מס' קומות	-	3,6
קווי בניין	-	צידי – 1/5 מרוחב המגרש, אחורי – 6 מ'.

7.2. תוכנית פת/18/1202

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1636 מיום 18/06/1970.

ב. התוכנית מסווגת את החלקות שבנדון בייעוד לאזור מגורים ג'. כמו כן, בחזית הצפונית והמזרחית מסומנות דרכים להרחבה.

ג. להלן עם זכויות הבניה ל"אזור מגורים ג'":

שטח מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
אחוזי בניה	-	30%
מס' קומות	-	4 מעל קומה מפולשת.
קווי בניין	-	צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ', קדמי – לפי תשריט.

7.3. תוכנית פת/3/1002/ב'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1722 מיום 20/05/1971.

ב. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקות הנדונות מסווגות לאזור מגורים ג', בו נקבע כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
אחוזי בניה בקומות	-	30%
קומות	-	3 או 4.
קומת עמודים	-	60% (כולל שטח חדר מדרגות).
מרפסות	-	מרפסת סגורה משלושה צדדים בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' וכן חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.8 מ' לא ייכללו במניין שטחי הבניה.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

קווי בניין - צידי – 1/5 מרוחב המגרש (מינ' 3 מ' או מקס' 4 מ'), אחורי – 6 מ'.

ג. תוכניות מפורטות וחלוקה קיימות, יישארו בתוקפן במידה ואינן סותרות הוראה מהוראות תוכנית זו. כמו כן, בהתאם להוראות פרק ח' בתוכנית, תוכניות מפורטות שאושרו לאחר פרסום ההודעות בדבר הפקדת תוכניות המתאר[5] הרשומות במצורף מהוות חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

7.4. <u>תוכנית פת/1002/3/ד'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1922 מיום 31/05/1973.

ב. התוכנית מתקנת ומגבילה הוראות בניה. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- <u>אחוזי בניה</u>: באזור מגורים ג': 33% בקומה[6], הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- <u>סגירת מרפסות</u>: סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחושבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.
- <u>הבלטת מרפסות</u>: מותרת למרפסות בגובה לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה במרווחים המפורטים בתקנון.
- <u>חדרי מדרגות</u>: שטח הבניה לחדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.
- <u>סככות לחניה</u>: יותרו בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

7.5. <u>תוכנית פת/1002/10</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2085 מיום 23/01/1975.

ב. התוכנית בין היתר מתקנת ומגבילה הוראות בניה. לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים ששטחם קטן מהשטח המינימלי שבתוכנית המתאר ובלבד שהם כלולים בתוכניות מפורטות ברות תוקף.

ג. באזור מגורים ג' נקבעה צפיפות של עד 16 דירות לדונם נטו.

<u>מצב חדש</u>

7.6. <u>תוכנית פת/1273</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3347 מיום 17/06/1986.

ב. התוכנית קובעת הוראות בניה על גגות הבתים.

ג. הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

[5] הודעה על הפקדת תוכנית המתאר פורסמה ברשומות ביום 30/08/1962.
[6] בתקנון אין פירוט לעניין מס' הקומות וסך קיבולת הבניה.

1) היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
2) לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
3) חדרי היציאה לגג יירשמו כחלק בלתי נפרד מהדירה.
4) השטח הבנוי כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים צמודים לחדר היציאה, לא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ׳.
5) המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ׳. בבניינים צרים מ-8 מ׳ תהיה הועדה רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ׳ מהמעקה.
6) בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף תוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ״י תקנות תוכנית המתאר.
7) בבניינים קיימים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף תוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניית חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ״י התקנות ובכפוף לס׳ 4 לעיל.

7.7. <u>תוכנית פת/2000/2</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06/09/1987.

ב. התוכנית קובעת הוראות למרתפים באזורי הבניה. להלן ההוראות הרלוונטיות באזורי המגורים:

- בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד.
- המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.
- שטח המרתף ייקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדר הסקה ומכונות.
- שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- מרתף בהתאם להוראות לעיל, לא ייחשב כשטח בניין לצורך חישוב אחוזי הבניה.
- קווי הבניין של המרתפים יהיו עפ״י המרווחים שנקבעו בתוכנית.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

7.8. <u>תוכנית פת/1271/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3568 מיום 03/07/1988.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

- תותר בנייה של מרפסות פתוחות למטרת סוכה, בשטח מקסימלי 3 מ״ר לכל דירה.

- לא תותר תוספת סוכה מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.
- שטח הבניה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- על בניית מרפסות סוכה יחולו הוראות תוכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.

7.9. <u>תוכנית פת/מק/14/2000</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3998 מיום 30/04/1992.

ב. מטרת התוכנית הינה שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו-ג'.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, החלקות הנדונות מסווגות לאזור מגורים ג', עליהן חלות ההוראות הרלוונטיות, כדלהלן:

- במגרש ריק ללא פינוי והריסה – 13 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו פינוי אחד או הפקעה בשיעור 40% ומעלה לצרכי ציבור – 14 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו שני פינויים – 15 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו שלושה פינויים – 16 יח"ד לדונם נטו.
- יחידות הדיור שיתווספו כתוצאה מהגדלת הצפיפות מ- 12, ל- 13,14,15 ו- 16 יח"ד לדונם נטו - תהיינה בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר.
- בכל מקרה מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, הוא יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.
- אחוזי הבניה המרביים יהיו 150% סה"כ (5 קומות X 30%).
- **הוראות התוכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על בניני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תוכניות קיימות מאושרות.**
- תותר בניה עפ"י הוראות תוכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תוכנית זו.

7.10. <u>תוכנית פת/2000</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14/05/1992.

ב. התוכנית מהווה תוכנית מתאר לעיר פתח תקווה ומסווגת את החלקות באזור צפיפות מגורים בינונית.

ג. <u>להלן פירוט זכויות הבניה לאזור מגורים ג'</u>:

שטח מגרש מינימלי	-	600 מ"ר
אחוזי בניה בכל הקומות	-	150% (משטח המגרש נטו).
מס' קומות	-	5 קומות + קומת עמודים מפולשת.
צפיפות	-	12 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין - קדמי-כמסומן בתוכנית קיימת, צדדי-5 מ', אחורי- 6 מ'.
שטח מגונן לכל דירה - 25 מ"ר.

ד. להלן הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- שימושים: מגורים, משרד לא יותר מ-30 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית, בנייני עזר, מגרשי חניה, אזור מסחרי שכונתי, בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתוכנית מפורטת, דרכים ושטחי חניה.
- קומת הקרקע: בבנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה קומת הקרקע תהיה מפולשת. השטח הבנוי בקומה מפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבניין, חדר הסקה, חדר אשפה וגז לא יעלה על 25% משטח הקומה כאשר המקלט הוא תת-קרקעי ו-40% כאשר המקלט עילי. שטח הבניה האמור לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
- קומת גג: קומת הגג תיבנה בנסיגה קדמית ואחורית 2.5 מ' ובחזיתות הצדדיות 2 מ'. נסיגת סוכה תובא לאישור הועדה המקומית.
- מרתפים: עבור מחסנים פרטיים לדיירים / חדרי משחקים, בשטח שייקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד, מלבד שטח מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף ייבנה בקו היקף החיצוני של הבניין, תותר קומת מרתף נוספת. עבור חניה תת קרקעית תותר בנייה בקו 0 בהסכמת השכן תוך נקיטת אמצעים להבטחת הנכס הגובל.
- מרפסת שירות: לא תתיר הועדה הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות. המרפסת תתוכנן לתליית כביסה תוך הסתרתה במסתור מחומר יציב בלתי שקוף ובצורה שתבטיח עמידתו בפני מפגעים חיצוניים. ממדיו של המסתור חייבים להיות סבירים במידה המאפשרת תליית כביסה ליח"ד אחת.
- הבלטת מרפסות: מעבר לקו בניין למרווח צדדי, קדמי ואחורי- אסורה.
- חניה: למגורים תקן החניה הינו 1 לכל דירה.

7.11. תוכנית פת/1273/א'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4236 מיום 04/08/1994.

ב. תוכנית זו באה לאשר בניית חדרים על הגג בבניין מדורג.

ג. בבניין מגורים שמותר לבנות בו חדרים על הגג לפי תוכנית פת/1273, תותר בניית חדרים על הגג על דירות בקומה העליונה של מבנה מדורג, ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

7.12. תוכנית פת/מק/2000/ד'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.

ב. התוכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה ובכך משנה את תוכנית פת/2000.

ג. ההוראות הרלוונטיות לאזור מגורים ג', הינן כדלהלן:

- <u>הבלטת גזוזטראות</u>: יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס המדרכה, מעבר לקו הבניין הקדמי/אחורי שנקבע בתוכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הבליטה הקטנה.
- <u>בניה בקיר משותף</u>: תותר בניה בקיר משותף בין החלקות, בהנחיית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.
- <u>מספר קומות</u>: באזור מגורים ג' בו מותרת בניה של 150%, תותר בניה של 4 קומות על עמודים בקו בניין צדדי של 4.0 מ'. באם תבוקש קומה חמישית, הקומה החמישית תחויב בנסיגה של 1.0 מ'.
- <u>העברת אחוזים מקומה לקומה</u>: תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה. באזור מגורים ג' תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) תהיה 45%.
- <u>קווי בניין למרתפים</u>: יותר קו בניין 0 למרתף וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.
- <u>מעליות</u>: תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2.00 מ' מגבול החלקה.
- <u>פרגולות</u>: בבתים משותפים תותר הקמת פרגולה עד שולי מעקות הגג.

7.13. <u>תוכנית פת/2000/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28/04/1999.

ב. התוכנית קובעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על גגות, ביחס למרתפים ובהיקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ובבתי קומות.

ג. <u>חדרים על גגות</u>:

- תותר בניית חדרים על גג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי למרווח לפחות 2 מ' ממעקה הגג.
- השטח יוגדר כשטח עיקרי ויהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שתחתיו (חיבור באמצעות מדרגות פנימיות) ולא יהווה דירת מגורים נפרדת.
- מקום שהיה מותר טרם אישורה של תוכנית זו בנית חדר על הגג, תותר עפ"י תוכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם שהיה מותר עפ"י תוכנית תקפה.
- בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק של פחות מ-1.5 מ' מהמעקה. בחלק מהבניין שרוחבו קטן מ- 8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית הראשית.

- לא תותר בניית חדר על הגג אלא אם כן תאופשר התקנת מתקנים כמפורט בסעיף 26ב' בתוכנית פת/1273 על גג החדר החדש וכן תותר גישה חופשית לכל דיירי אותו בניין למתקנים על הגג.

ד. <u>מרתפים בבתי קומות</u>:

- תותר בניה בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.
- המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

7.14. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12/10/2000.

ב. התוכנית משנה את ההוראות בדבר בנייה בקיר משותף, בינוי פרגולות וקביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

ג. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- <u>קיר משותף</u>: תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.
- <u>פרגולות</u>: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

7.15. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

א. <u>תמ"א 38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מתאריך 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים והוראות בכדי לעודד חיזוק מבנים קיימים, שלא נבנו על פי תקן ישראלי 413, על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התוכנית חלה על מבנים בהם הוצא היתר בניה טרם 01/01/1980, למעט מבנים שתקן 413 פטר אותם מתחולתו .

בהתאם לסעיף 11, תותר תוספת זכויות בניה, כנגד חיזוק המבנה לצורך הוספת יח"ד במבנה קיים עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומה מפולשת
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה
- הקמת אגף נוסף למבנה בשטח קומה טיפוסית של המבנה.

התוכנית מתירה הרחבת יח"ד קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד, בתנאים מסוימים.

תנאי להיתר לתוספות הבנייה הינו בין היתר הצגת פתרון חנייה ועיצוב המבנה ושיפוצו.

ב. <u>תמ"א 1/38א'</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מתאריך 16/08/2007.

התוכנית קובעת כי סגירת ומילוי הקומה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה בבניין.

בנוסף, במקום שחלה תוכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתוכניות המפורטות שאושרו קודם אישורה של תוכנית זו.

ג. <u>תמ"א 2/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מתאריך 10/03/2010.

התוכנית קובעת, בין היתר, הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת הזכויות הקיימות עפ"י תמ"א 38.

כמו כן, התוכנית מתירה שילוב של האפשרויות המוצעות בסעיף 11 כך שתותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.

קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש.

ד. <u>תמ"א 3/38</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

להלן עיקרי השינויים שקבעה התוכנית:

- אפשרות לניוד זכויות בניה למגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו .
- הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה בהיקף הקומה המורחבת שמתחתיהן .
- הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. שטח זה ישמש לצורך הרחבת יח"ד שמתחתיה או לשם הוספת יח"ד חדשות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות הבתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות או כאמור לעיל ע"פ החלטת הועדה המקומית.

- ככל שקיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות מתוכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- במימוש הזכויות הנ"ל בהיתר בניה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה ע"פ התמ"א (רלוונטי רק לתוספת בניה ולא להריסה ובניה).

ה. <u>תמ"א 3/38/א</u>

דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7400 מתאריך 13/12/2016.

התוכנית משנה הוראות בעיקר בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש (שינוי סעיף 14א'). בהתאם לתיקון, במקום בו חלה תוכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התוכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א).

<u>השטח הכולל המירבי שרשאית הועדה המקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא</u>:

1) תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2) תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות הטיפוסית מורחבות[7] בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן קומה אחת
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שתי קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- בבניין בן שלוש קומות
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבת בבניין בן ארבע קומות או יותר.
   ה. <u>הבהרה לעניין מניין הקומות</u>:
   קומה בתת קרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
   קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות כאמור.
   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית, ובתנאי שהשטח הבנוי סגור בלפחות 3 קירות.
3) תוספת שטחי בניה בקומה המפולשת, אם קיימת כזו, בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4) תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג') לחוק, לכל יח"ד שתיבנה.
5) תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד: חניה עפ"י הדרוש לפי הוראות החוק, שטחים טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.16. <u>תוכנית 410-0973511 – מובאת לרקע כללי בלבד</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 14098 מיום 28/12/2025.

ב. מטרת התוכנית הינה מיגון וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה; קידום ועידוד התחדשות עירונית באמצעות התחדשות בניינית, בשכונות העיר הוותיקות; התוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ותחול על מבנים טעוני חיזוק.

[7] לעניין זה, "קומה טיפוסית מורחבת", משמעותה שטחה של קומה טיפוסית בבניין טעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. בהתאם לנספח מתחמי התכנון, חלקה 130 מסווגת ל"רחוב ראשי עירוני" וחלקה 131 מסווגת ל"רחבי העיר ג'".

ד. תוכנית זו לא תחול על בקשה להיתר שנקלטה (נקלטה לעניין זה – עברה תנאי סף), טרם אישורה של תוכנית זו.

8. <u>רישוי</u>

מעיון באתר ההנדסי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. <u>היתר בניה מס' 5742 מיום 09/08/1960</u>

היתר בניה להקמת מבנה בן 3 קומות ומקלט על חלקות 131-130 בגוש 6381.

בהתאם לתשריט ההיתר, למבנה מתוכננות 3 כניסות ללא קומת עמודים, כאשר כל אחת מקומות א' – ג' הינה בשטח בניה של 427.54 מ"ר (כולל מדרגות וללא מרפסות).

8.2. <u>היתר בניה מס' 6302 מיום 30/03/1962</u>

היתר שינויים לאגף המזרחי של המבנה הידוע בכתובת הרב קוק 1.

בהתאם לתשריט ההיתר, האגף המזרחי של המבנה נבנה על קומת עמודים, בתחומו קיימת חנות בשטח כ- 40.4 מ"ר.

שטח הבניה קיים באגף המערבי של כל קומה – 255.85 מ"ר.

שטח הבניה מבוקש באגף המזרחי של כל קומה – 173.99 מ"ר.

סה"כ שטח בניה בכל קומה (כולל מדרגות וללא מרפסות) – **429.84 מ"ר.**

<u>להלן פירוט שטחי הבניה הקיימים בהיתר</u>[8]:

קומה	שטח בניה בהיתר	בתוספת מרפסות סגורות	בניכוי חדרי מדרגות	שטח נטו במ"ר
קרקע	60.48	0.00	20.02	40.46
א'	429.84	129.90	34.50	525.24
ב'	429.84	129.90	34.50	525.24
ג'	429.84	129.90	34.50	525.24
סה"כ	**1,350.00**	**389.70**	**123.52**	**1,616.18**

[8] שטחי המרפסות וחדרי המדרגות של האגף המערבי (רח' הרב קוק 3) חושבו על סמך מדידה גראפית מהיתר בניה מס' 5742, ושל האגף המזרחי (רח' הרב קוק 1) על סמך מדידה גראפית מהיתר בניה מס' 6302.

8.3. <u>בקשה להיתר מס' 20231594 – המימוש המבוקש שבנדון</u>

הבקשה נדונה בתאריך 24/07/2025 בוועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה 20250014, ומהותה הריסת בניין בן 3 קומות + קומת עמודים (חלקית) עם 15 יח"ד + חנות, ובניית מבנה בן 8 קומות מלאות + 9,10 חלקית, קומת קרקע ו-2 קומות מרתף – סה"כ 44 יח"ד מבוקשות. מבוקש עוגנים בקומת מרתף.

<u>הבקשה כוללת, בין היתר, את פרסום ההקלות הרלוונטיות הבאות</u>:

- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 3 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג.
- הקלה בקו בניין קדמי/צפוני לרחוב הרב קוק: 0.75 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי הקו הבנוי ברחוב.
- הקלה בקו בניין צידי/מערבי: 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין צידי/דרומי: 3.4 מ' במקום 4 מ' המותרים מכוח מגרש אי רגולרי.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
- החדרת עוגנים לחלקות גובלות אם יידרש.

<u>להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר</u>:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע	שטח שירות במ"ר - מוצע							סה"כ בניה	מרפ. זיז	שטח מרוצף
		ממ"ד	מעלית	מבואות וח"מ	קומת עמודים	טכני	חניה	סה"כ שירות			
-2				42.87			985.78	1,028.65	1,028.65		
-1				42.87			985.78	1,028.65	1,028.65		
0			6.48	170.90	254.27	104.19		535.84	535.84		
1	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
2	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
3	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
4	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
5	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
6	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
7	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
8	428.43	60.07		59.02				119.09	547.52	60.04	
9	263.89	36.82		55.02				91.84	355.73		191.88
10	273.35	11.97		56.13				68.10	341.45		
גג				26.15				26.15	26.15		
סה"כ	**3,964.68**	**529.35**	**6.48**	**866.10**	**254.27**	**104.19**	**1,971.56**	**3,731.95**	**7,696.63**	**480.32**	**191.88**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תמ"א/38/3/א'	24/07/2025	₪ 107,100	אין השבחה
הקלות		₪ 2,218,750	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים להשבחה שבמחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

בחינת מקורות חיוב בהיטל השבחה בגין תכנון קיים

שטח הבניה בהיתר הינו 1,674.21 מ"ר.

השטח המותר למימוש לפי תכנון קיים (ללא תמ"א) הינו 1,769.5 מ"ר.

לפיכך, נותר הפרש לחיוב מכוח התכנון הקיים בהיקף של 95.29 מ"ר.

ביחס לתוכניות פת/1273, פת/2/2000, פת/1/1271, פת/5/2000, פת/במ/14/2000, פת/2000, פת/מק/2000/ד' ו- פת/מק/2000/ד'/1, קובע שמאי המשיבה כי לאור מאפייני המקרקעין והבינוי הקיים בהיתר בכל מועד קובע – אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין אישורן.

ביחס לתוכנית פת/2000/א' המתירה הרחבת חדרי יציאה לגג, מציין שמאי המשיבה כי לאור העובדה שתתי החלקות הממוקמות בקומה העליונה נרכשו לאחר המועד הקובע – אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

לאור האמור, אין מקום לחייב במקרה הנדון בהיטל השבחה בגין התוכניות החלות על המקרקעין.

תיקון 3א' לתמ"א 38

להלן חישוב סל הזכויות הפטורות + סל הזכויות לחיוב

תיאור	השטח במ"ר
שטח קומה מדוד במ"ר - לפי החלטת ועדה	543.11
תוספת 13 מ"ר ל-5 יח"ד בקומה	65
סה"כ שטח קומה מורחבת, ללא ממ"דים ושטח מדרגות	608.11
תוספת 2.5 קומות מורחבות	1,520.28
תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימות - 16 יח"ד	208
השלמת קומת עמודים מפולשת	157.23
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38	**1,885.51**

סיכום	
שטח בניה מבוקש בתוכנית	3,964.68
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38	1,885.51
שטח מותר למימוש לפי תכנון קיים	1,769.50
חיוב בגין חצי קומה - לפי תמ"א 38/3א'	304.055
הפרש שטחים לחיוב בהקלה כמותית	5.62

<u>שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה</u>

לצורך מציאת שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, שמאי המשיבה מנתח 47 עסקאות מכר מהשנים 2023-2025, לדירות מגורים ותיקות שנבנו בין השנים 1960-1980, מסביבת גוש 6388, מהן מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 24,213 ₪.

בהתאמה לבינוי ישן ובהפחתת פוטנציאל במקדם 0.86, מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך כ- 20,800 ₪.

<u>שווי מ"ר בנוי למסחר</u>

- ביום 23/09/2024 נרכשה חנות ברח' חיים עוזר 36, בגו"ח 6383/311, בשטח רשום של 24.15 מ"ר + חניה בשטח 11.25 מ"ר, תמורת 740 אלף ₪ + מע"מ. בקיזוז תמורת החניה לפי שווי של כ- 100 אלף ₪, מתקבלת תמורה מתואמת עבור החנות בסך 640 אלף ₪, המשקפת תמורה של כ- 26,500 ₪ למ"ר.

- ביום 26/06/2024 נרכשה חנות ברח' חובבי ציון 15, בגו"ח 6395/80, בתמורה לסך של 1.25 מיליון ₪. שטחה הרשום הינו 41.43 מ"ר, מתוכו שטח החנות הינו 28 מ"ר והיתר מהווה מחסן עורפי בגובה כ- 2 מ'. כמו כן, לחנות ישנה גלריה בשטח כ- 13 מ"ר. השטח האקוו' של החנות הינו כ- 43 מ"ר (שטח עיקרי במקדם 1, שטח אחסנה במקדם 0.5, שטח גלריה במקדם 0.7), המשקף תמורה של כ- 29,000 ₪ למ"ר אקו'.

- ביום 04/09/2023 נרכשו 2/6 חלקים מחנות בחלקה שבנדון (תת-חלקה 6), תמורת 400 אלף ₪, המשקף תמורה של כ- 41,000 ₪ למ"ר.

- להלן עסקאות מכר נוספות ליחידות מסחר:

תאריך עסקה	כתובת	תמורה בש"ח	שטח רשום	שווי למ"ר
03/06/2022	מוהליבר 19	800,000	23.9	33,470
03/06/2022	מוהליבר 19	900,000	20.8	43,270
11/03/2021	מוהליבר 11	900,000	22	40,900
13/08/2020	ההסתדרות 18	930,000	23	40,440
30/06/2020	חיים עוזר 32	550,000	16	34,375
25/02/2020	מוהיליבר 11	750,000	16	46,875

לאור כל האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי אקו' למסחר בסך 30,000 ₪.

ערכי שווי מ״ר מבונה

- שמאי המשיבה מנתח 11 עסקאות מכר מהשנים 2023-2024, לדירות מגורים חדשות המצויות בחלקות 61,86,176 ו-213 בגוש 6362, לפיהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 28,410 ₪.

  בניכוי מע״מ (17%), בניכוי יזמות (20%) ובהפחתת עלות בניה מגלמת מרתף בסך 9,800 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 10,400 ₪.

- שמאי המשיבה מנתח 44 עסקאות מכר מהשנים 2023-2024, לדירות מגורים חדשות המצויות בסביבת גוש 6381, לפיהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 28,210 ₪.

  בניכוי מע״מ (17%), בניכוי יזמות (20%) ובהפחתת עלות בניה מגלמת מרתף בסך 9,800 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 10,300 ₪.

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך של 9,900 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

מרכיב	שטח במ״ר	שווי מ״ר	מקדם	סה״כ
מצב קודם				
שטח דירות קיימות - בהתאם להחלטת הועדה	1,629.33	20,800	1.0	33,890,064
שטח חנות קומת קרקע	44.88	30,000	1.0	1,346,400
זכויות בניה - חדרי יציאה לגג - בדחייה	148	9,900	0.7	1,025,640
סה״כ שווי מצב קודם				**36,262,104**
מצב חדש				
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	3,964.68	9,900	1.0	39,250,332
סה״כ שווי מצב חדש				**39,250,332**
השבחה חייבת למחצית קומה - תמ״א 38				
השבחה מלאה כולל הקלות, ללא שטח ממ״ד, במעוגל				2,990,000
השבחה להקלות - כפי יפורט בהמשך [9]				2,351,990
השבחה נטו, בהפחתת שווי ההקלות				638,010
סה״כ שטחים מכוח תמ״א 38				2,189.56
שטח חצי קומה מיוחס לתמ״א 38				304.06
שיעור החלק היחסי בהשבחה למחצית קומה				13.89%
השבחה לתוספת מחצית קומה - תמ״א 38 [10]				**88,598**

[9] ככל הנראה מדובר בטעות תיקון סופר, שכן, סך ההשבחה בגין ההקלות עפ״י תחשיבי שמאי המשיבה – מסתכמת ב- 2,218,748 ₪.

[10] ככל הנראה מדובר בטעות תיקון סופר, שכן, סך ההשבחה שהובאה ביחס לתיקון 3א׳ לתמ״א 38 הינה – 107,100 ₪.

הקלות

הקלה להגדלת מס' יח"ד בשיעור 20% שהם 3 יח"ד

הקלה זו מאפשרת לממש את שטחי הבניה במבנה באופן מיטבי. שטח עיקרי שולי במצב הקודם הופך לשטח עיקרי ראשי (ללא שוליות) במסגרת המצב החדש.

הובא בחשבון מקדם ביטול שוליות בשיעור 15%. מעיון במאזן מקומות החניה עולה כי ישנו חוסר במקומות חניה במסגרת המימוש הנוכחי. לפיכך, במסגרת תחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות כופר / קרן חניה ל- 3 יח"ד.

מרכיב	סה"כ
סה"כ שטח דירתי - תב"ע + תמ"א	3,964.68
שטח דירה ממוצעת - 41 יח"ד	96.70
שטח דירה ממוצעת - 44 יח"ד	90.11
הפרש לחיוב ביטול שוליות	6.59
מספר יח"ד מצב קודם	41
סה"כ שטח לחיוב ביטול שוליות	270.3
מקדם השבחה לביטול שוליות	15%
שווי מ"ר מבונה אקו'	9,900
השבחה לתוספת יח"ד	401,423
כופר חניה - 3 מקומות חניה	260,280
השבחה חייבת בש"ח	**141,144**

הקלה לתוספת 2 קומות

הקלה זו מאפשרת לממש קומות בניה חדשות במבנה לטובת דירות מגורים חדשות, זאת לעומת המצב הקודם בו ניתן היה לממש חדרי יציאה לגג בלבד במפלס הקומה השמינית בבניין.

הקלה זו מייצרת רווחה לשטחי הבניה בבניין כולו, משביחות את כל שטחי הבניין (עקב הגדלת הפרטיות) ומגביהה את גובה המבנה באופן המשביח את השטחים בקומה זו.

הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 2% ביחס לתוספת הקומות החדשות.

מרכיב	סה"כ
שטח עיקרי קומה 8	428.43
שטח עיקרי קומה 9	263.89
סה"כ	692.32
מקדם השבחה	2.0%
תוספת שטח אקו'	27.69
שווי מ"ר מבונה	9,900
השבחה בש"ח	**274,159**

הקלה לתוספת קומה חלקית במקום זכויות חדרים על הגג

במסגרת הקלה זו אושרה תוספת קומה חלקית (קומה 10), ושימוש בזכויות חדרים על הגג לצורך מימוש דירות מגורים בקומה זו.

הקלה זו משביחה את שטחי הבניה במפלס הקומה העשירית בבניין ומאפשרת בינוי מיטבי במפלס הקומה. הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטחי הבניה בקומה זו.

מרכיב	סה"כ
שטח עיקרי בקומה 10	273.35
מקדם השבחה	10.0%
תוספת שטח אקו'	27.34
שווי מ"ר מבונה	9,900
השבחה בש"ח	**270,617**

הקלה בקווי בניין

קווי הבניין הצידיים (מערבי ודרומי) נמצאים בתחום קווי הבניין המקלים מכוח הוראות תמ"א 38, ובהתאם להחלטה **בערר (ת"א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** – אין לחייב בגינם בהיטל השבחה (ותנאי כי עסקינן בשטחי הבניה הפטורים שמקורים מכוח תמ"א 38).

קו הבניין החזיתי בהקלה הפונה לרחוב הרב קוק (0.75 מ'), הינו קו בניין מקל ביחס לקו הבניין המותר מכוח הוראות תמ"א 38 (2 מ'). לפיכך, יש לחייב בגינו בהיטל השבחה, זאת גם אם שטחים אלה הינם שטחים פטורים מכוח תמ"א 38.

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר, עולה כי שטחי הבניה בחריגה הנמצאים בקומות 1-8, מסתכמים בהיקף של 238.56 מ"ר. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור של 15% לשטחים אלה.

מרכיב	סה"כ
שטח עיקרי חורג מקו בניין מקל	238.56
מקדם השבחה	15.0%
תוספת שטח אקו'	35.78
שווי מ"ר מבונה	9,900
השבחה בש"ח	**354,262**

הקלה בקווי בניין לשטח מרפסות

במקרים בהם אין יתרת זכויות למימוש מכוח תמ"א 38, הרי שהמקור התכנוני להקמת שטח מרפסות הזיז הינו מכוח תקנון התכנון והבניה – או אז קווי הבניין הרלוונטיים למרפסות הינם קווי הבניין מכוח התכנון הקיים. לעניין זה מפנה לפסיקה **בעת"מ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**.

במקרה שבנדון אין עוד יתרת זכויות למימוש מכוח תמ"א 38 ולפיכך ההשבחה בהקלה שבנדון תיבחן ביחס לקווי הבניין מכוח התוכנית החלה.

בהתאם להוראות תוכנית פת/2000/מק/ד' מותרת הבלטת מרפסות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס המדרכה אל מעבר לקו בניין קדמי ואחורי שנקבע בתוכנית – עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הנמוך.

קו הבניין הקדמי (לרחוב הרב קוק) הינו 4 מ'. לפיכך, קו הבניין הרלוונטי לעניין מרפסות הזיז הינו 2.6 מ'. מעיון בתשריטי הקומה עולה כי שטח מרפסות הזיז בתחום ההקלה הנמצא בקומות 1-8 מסתכם בהיקף של 283.568 מ"ר.

מרכיב	סה"כ
שטח מרפסות בתחום ההקלה	283.57
מקדם השבחה	40.0%
תוספת שטח אקו'	113.43
שווי מ"ר מבונה	9,900
השבחה בש"ח	**1,122,929**

<u>הקלה לתוספת שטחי עיקרי בשיעור עד 6%</u>

כאמור לעיל, שטח הבניה הנוסף בפועל במסגרת ההקלה הכמותית, הינו בהיקף של 5.62 מ"ר.

מרכיב	שטח במ"ר
תוספת שטח עיקרי בהקלה	5.62
מקדם אקו'	1
שווי מ"ר מבונה אקו'	9,900
השבחה בש"ח	**55,638**

סה"כ ההשבחה להקלות (ללא הקלה לחצי קומה מכוח תמ"א 38) – 2,351,990 ₪[11].

[11] ככל הנראה מדובר בטעות תיקון סופר, שכן, סך ההשבחה בגין ההקלות עפ"י תחשיבי שמאי המשיבה – מסתכמת ב- 2,218,748 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

מתודולוגיית חישוב ההשבחה

חישוב ההשבחה כולו – לרבות ההשבחה הנטענת מכוח ההקלות – נדרש להיערך לפי הגישה המסורתית, תוך השוואה כוללת בין שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת שווי המקרקעין במצב החדש – כולל ההשבחה שנוצרה מכוח ההקלות.

בנסיבות העניין ובהינתן קשר סיבתי ישיר בין ההקלה להריסת המבנה נדרש להביא בחשבון שווי מלא כולל ההקלות.

לעניין זה מפנה לפסיקות שלהלן:

- **עמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**.
- **ערר תא/86005/1022 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' נדר פז ח.מ.1 בע"מ**.

גם בהיעדר קשר סיבתי, בפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה נדרשת בחינה בגישת השווי המלא. בעניין זה שמאי המבקשת הפנה להחלטה ב**ערר (ת"א) 8084-08-24 יעקב כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק**.

במסגרת שומתו המכרעת של מר ארנון גולדברג מיום 04/11/2025, ביחס לגו"ח 6714/338, לנכס ברח' מיכל לייב כץ 40 בעיר פתח תקווה, נקבע כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 בגישת השווי המלא – כולל הקלות, זאת בשל העובדה כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין המרכיבים השונים הינו זהה.

במסגרת שומתו המכרעת של מר דוד דדון מיום 21/04/2025, בגו"ח 6388/53, לנכס ברח' שפינוזה ברוך 4 בפתח תקווה, נקבע כי בחישוב ההשבחה הכוללת, כאשר נוצרת השבחה שלילית, יש להפחית משווי המקרקעין שנוצר מההקלות – את הסכום השלילי שהתקבל בחישוב ההשבחה.

לפיכך בעניינו, נדרש לחשב את ההשבחה לפי מתודולוגיית השווי המלא, לרבות ההקלות שאושרו.

נתוני שווי במצב החדש

להלן נתוני שווי מעסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקטים של תמ"א 38/2 בפתח תקווה לדירות בשטח ממוצע זהה לנכס הנדון:

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר
02/04/2025	6394/95	סלומון 11	82	2,120,000	25,854
30/03/2025			82	2,400,000	29,268
18/12/2024			90	2,200,000	24,444
17/11/2024			96	2,700,000	28,125
15/10/2024			112	2,940,000	26,250
14/10/2024			96	2,570,000	26,771

תאריך	גוש / חלקה	כתובת	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר
26/08/2024			82	2,100,000	25,610
15/08/2024			93	2,520,000	27,097
23/07/2024			102	2,550,000	25,000
10/07/2024			87	2,265,000	26,034
12/11/2025	6387/172	ברנדה זאב 42	92	2,610,000	28,370
20/08/2025			92	2,580,000	28,043
19/03/2025			92	2,555,000	27,772
27/01/2025			92	2,540,000	27,609
27/01/2025			92	2,620,000	28,478
23/01/2025			92	2,520,000	27,391
שווי מ"ר בנוי בממוצע					27,944
בנטרול תרומת מרפסות				0.96	26,800
בניכוי מע"מ 18%					22,712
בניכוי יזמות 18%					19,247
עלויות בניה ישירות ועקיפות					11,700
שווי מ"ר מבונה אקו'					**7,540**

להלן אומדן עלות בניה ישירה ועקיפה בהתאם לשטחי המבוקשים בבקשה להיתר:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי ושירות עילי ותת-קרקעי	5,725.07	6,200	35,495,434
שטח מרפסות זיז	480.32	3,500	1,681,120
שטח חניה תת-קרקעית	1,971.56	3,500	6,900,460
סה"כ עלות בניה ישירה			44,077,014
בתוספת עלויות עקיפות (25%)			55,096,268
שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד + מרפסות זיז במקדם 0.3)			4,695.69
עלות בניה למ"ר פלדלת			**11,733**

להלן נתוני שווי מתוך שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	רחוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בועז ברזילי	6387/81	פיארברג 4	06/03/2025	8,000
דוד דדון	6388/482	הנרייטה סולד 12	23/01/2025	7,400
רמה מאור	6388/87	קיש 12	11/04/2024	6,260
ארז כהן	6324/191	גרשון אגרון 16,18	19/09/2024	6,600
ערן ירקוני	6397/90-91	שלום שבזי 3,5	09/05/2024	7,600

שמאי מכריע	גוש / חלקה	רחוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	6319/329	החרוב 51,53	10/10/2024	7,000
דוד דדון	6388/53	ברוך שפינוזה 4	21/11/2024	7,150
אורית גלן	6397/18	שמואל סלנט 48	20/06/2024	7,650

בשומה מכרעת שנערכה מטעם החי"מ לנכס ברח' גד מכנס 5,7,9 בפתח תקווה, בגו"ח 6387/105-107, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,300 ₪ - נכון למועד קובע 15/02/2024.

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות בסך 7,800 ₪.

<u>נתוני שווי במצב הקודם</u>

להלן נתוני שווי למ"ר בנוי במצב הקודם מתוך שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי במצב הקודם - דירות ותיקות
יעקב הלוי	6355/336,337	ברנדייס 38,40	01/02/2024	21,500
בועז ברזילי	6387/81	פיארברג 4	06/03/2025	20,000
ארנון גולדברג	6712/279	יהושע ברטונוב 6	23/12/2023	23,000
ארנון גולדברג	6714/338	מיכל לייב כץ 40	11/05/2023	20,700

בהמשך לכך, שמאי המבקשת מפנה ל-4 שומות מכריעות מערים שונות, שנערכו ע"י מר יגאל יוסף, במסגרתן נקבע יחס התאמה שנע בין 85% - 90% בין דירות ותיקות לדירות חדשות.

בהתחשב בכך ששווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו כ- 26,800 ₪ - אזי מתקבל שווי מ"ר בנוי ותיק במצב הקודם בסך כ- 22,780 ₪ (0.85 * 26,800 ₪).

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 20,800 ₪ - בזהה לשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
מצב קודם				
שטח בנוי למגורים	1,629.33	20,800	1	33,890,064
שטח חנות בקומת קרקע	44.88	30,000	1	1,346,400
סה"כ שווי מרכיב הבנוי				**35,236,464**
שטח חדרי גג (5 חדרי גג)	185	7,800	1	1,443,000
שטח מרפסות גג	358.1	7,800	0.3	837,977.4
סה"כ שווי מרכיב זכויות הבניה				2,280,977
דחייה לתום החיים הכלכליים (17 שנה, בריבית 6%)				0.37
סה"כ שווי מרכיב זכויות הבניה				**847,074**
סה"כ שווי מצב קודם				**36,083,538**
מצב חדש				
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר בניה	3,964.68	7,800	1	30,924,504
מרפסות זיזיות	480.32	7,800	0.3	1,123,949
מרפסות גג	191.88	7,800	0.3	448,999
שווי מצב חדש לפני הפחתות				32,497,452
עלות כופר חניה				-260,280
סה"כ שווי מצב חדש				**32,237,172**

התוצאה לכך שאין השבחה בענייננו נגזרת בראש ובראשונה מן היחס שבין היקף הבינוי הקיים במצב הקודם לבין היקף הבינוי המבוקש במצב החדש – יחס המשקף תוספת שטחים מתונה יחסית, באופן שאינו מקים שינוי כלכלי מובהק.

חישוב היחס בין השטח הבנוי לשטח המבוקש כולל הקלות הינו : 245.6%.

חישוב היחס בין השטח הבנוי לשטח המבוקש לא כולל הקלות הינו : 240.4%.

שמאי המבקשת סוקר החלטות שמאים מכריעים מהסביבה בהן מציג את גובה ההשבחה שנקבעה אל מול שיעור היחס בין השטחים הבנויים לשטחים המבוקשים בהיתר הבניה. מניתוח השוואתי עולה כי כאשר היחס נע בטווח של כ- 250% - 260% תוצאת ההשבחה המתקבלת – היא אפסית עד שלילית.

בהקשר זה מפנה לתוספת מס' 1 להסכם שנחתם בין הדיירים לבין יזם הפרויקט, אשר משקפת בזמן אמת את גבולות הכדאיות הכלכלית של המיזם. הוסכם בין הצדדים כי דירות התמורה תימסרנה בשטח זהה לשטח הדירות הקיימות, ללא כל תוספת שטח.

כביקורת נוספת ולצורך בחינת סבירות התוצאה, שמאי המבקשת מציג חישובי השבחה הנשענים על נתוני השווי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו ע"י הח"מ בגו"ח 6404/154-156 ובגו"ח 6387/105-107, לפיהם עולה כי לא קיימת השבחה ביחס למימוש המבוקש בהיתר.

משהתוצאה הכוללת של בחינת מצב קודם לעומת מצב חדש היא שלילית באופן מובהק, לא קמה הצדקה מקצועית או משפטית לפירוקה של השומה לרכיבים תיאורטיים-פרשניים ולביצוע חישובי משנה נקודתיים, כאילו אלו עומדים לעצמם.

עמדה עקרונית זו נקבעה במסגרת שומתו המכרעת של מר אליהו כהן ברח' דיזינגוף 27 בתל אביב-יפו, בגו"ח 6904/13 ואף אומצה לאחרונה ב**ערר 85004-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לאנה שלי לאור**.

<u>סל הזכויות המאושר מכוח תמ"א 38</u>

בהתאם לסעיף 14א(3) להוראות תיקון 3א' לתמ"א 38, שטח קומת העמודים המפולשת נגזר משטח קומה טיפוסית מורחבת ולא משטח קומה טיפוסית רגילה, כאשר משטח קומה זו יש להפחית את השטח הבנוי בקומה המפולשת.

בהתחשב בשטח קומה מפולשת של 202.11 מ"ר כפי שחושב בשומת הוועדה, בתוספת 13 מ"ר לכל אחת משתי יח"ד שמעל מתאר הקומה המורחבת, מתקבל שטח קומה מורחבת של 228.11 מ"ר. בהפחתת השטח הבנוי בקומה המפולשת בסך 44.88 מ"ר, מתקבל כי שטח קומה העמודים מכוח תמ"א 38 עומד על כ- 183.23 מ"ר.

סיכום	
שטח בניה מבוקש בתוכנית	3,964.68
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38[12]	1,912
שטח מותר למימוש לפי תכנון קיים	1,770
חיוב בגין חצי קומה - לפי תמ"א 38/3א'	**283.68**

מן נתונים אלו עולה כי בעוד תיקון 3א' מאפשר תוספת של כ- 304.055 מ"ר, הרי שבפועל מנוצל כ- 283.68 מ"ר מכוחו, וזאת ללא חריגה מסל הזכויות המאושר בתמ"א 38.

[12] 608.11 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 קומות + 208 מ"ר הרחבות דיור + 183.23 מ"ר קומה מפולשת.

הקלות

הקלה לתוספת 3 יח״ד

יש להביא בחשבון את ההפחתה שנוצרה בגין תוספת צפיפות ויח״ד בעלות כיוון אוויר אחד. דהיינו, התכנון המוצע בבקשה להיתר בניה כולל תכנון של 3 יח״ד בקומה, כאשר כל אחת מיחידות הדיור בשטח עיקרי של 39.91 מ״ר הינה בעלת כיוון אוויר אחד.

לעניין זה מפנה ל-4 שומות מכריעות מהערים חדרה, באר יעקב וירושלים, בהן נלקחו מקדם הפחתה בגין דירות כלואות עם כיוון אוויר אחד בשיעור שנע בין 0.9 – 0.93.

בשומה מכרעת שנערכה מטעם החי״מ, בגו״ח 10031/74,69, נקבע מקדם הפחתה בגין דירות כלואות בשיעור 0.9.

בהתאם לכך, היה נדרש להביא בחשבון השבחה בגין תוספת יח״ד לפי מקדם שיפור שוליות בשיעור של 10% בלבד, אשר מגלם הפחתה בגין שטח 3 דירות כלואות של כ- 117.93 מ״ר שנוצרו מכוח אישור ההקלה. לאחר מכן, יש להפחית את תשלום כופר החניה – כפי שחושב בשומת המשיבה.

הקלה לתוספת קומות

ניתן היה לנצל באופן ברור את שטחי הבניה בהתאם לקווי הבניין וסך הקומות המאושרות לפי הוראות תמ״א 38. לעניין זה, שמאי המבקשת מציג חישוב לתכסית הבניה האפשרית לניצול, ממנה עולה כי ניתן היה לנצל את שטחי התמ״א 38 גם ללא ההקלה.

לפיכך, יש לחשב את ההשבחה בגין אישור ההקלה לתוספת קומות בדרך של מקדם שיפור תכנוני בלבד.

תוכנית פת/2000 סיווגה את החלקות בייעוד לאזור מגורים ג׳ עם זכויות בניה של 150% בבינוי של 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בתוספת 3 קומות מכוח תיקון 3א׳ לתמ״א 38, מתקבל כי סך הקומות המאושר הינו 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + חדרי גג.

לפיכך, ההקלה הינה לתוספת אחת אחד בלבד, אותה נדרש להביא בחשבון במקדם שיפור תכנוני בשיעור של 4% (כפי שחושב בשומת המשיבה), זאת ביחס לשטח העיקרי המבוקש בקומה 9 בלבד.

הקלה לתוספת קומה חלקית במקום זכויות לחדרים על הגג

מהות ההקלה אינה תוספת קומה במובן התכנוני או הכלכלי, אלא הקלה נקודתית שעניינה ביטול חובת הנסיגה של 1.00 מ׳ מכל פאות המבנה בקומת חדרי הגג.

לעניין זה מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ גד מכנס 5,7,9 בפתח תקווה, ולשומתו המכרעת של מר דוד דדון לנכס ברח׳ ברוך שפינוזה 4 בפתח תקווה בגו״ח 6388/53, במסגרתן נקבע מקדם השבחה בשיעור של 10% בגין אי-שמירת נסיגה של 1.00 מ׳ מכל פאות המבנה בקומת חדרי הגג, וזאת ביחס לשטח החורג בלבד.

בהתאם לבחינת תשריט הבקשה להיתר, עולה כי היקף השטח בגינו מתבטלת דרישת הנסיגה של 1.00 מ' מפאות קומת הגג עומד על כ- 93.2 מ"ר, וזאת מבלי לכלול את שטח חדר הממ"ד בקומת הגג.

<u>הקלת קווי בניין לשטח עיקרי</u>

שמאי המבקשת מסכים עם עמדת המשיבה לפיה נוצר שיפור תכנוני רק בגין השטחים החורגים מקווי הבניין המאושרים בהוראות תמ"א 38.

לעניין שיעור מקדם השיפור התכנוני, מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י החש"מ לנכס ברח' גד מכנס 5,7,9 בפתח תקווה, בגו"ח 6387/105-107, בה נקבע מקדם שיפור תכנוני בגין הקלה מקווי בניין בשיעור של 10%.

לפיכך, יש להביא בחשבון שטח עיקרי החורג מקווי בניין של תמ"א 38, העומד על כ- 236.88 מ"ר (8 קומות X 29.61 מ"ר), במקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.

<u>הקלה בקווי בניין לשטחי מרפסות</u>

לאחרונה נתנו שורה ארוכה של החלטות ועדות ערר, אשר אבחנו את פס"ד פרמינגר וקבעו כי בהתאם לפסק הדין, גם במקרים בהם נוצלו הזכויות מכוח תמ"א 38 באופן מלא, אין מקום לחיוב לפי מקדם שווי מלא על שטחי המרפסות החורגות מקווי בניין מאושרים, אלא נדרש לבחון את ההשבחה לפי מקדם שיפור תכנוני בלבד.

לעניין זה מפנה ל**ערר (ת"א) 8601-01-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' כרמל מיכל**.

קו פרשני זה אומץ במספר החלטות נוספות של וועדות הערר כמו:

- ערר 82056-04-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בר גיורא יזמות ובניה בע"מ.
- ערר 82117-06-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' גולן דניאלה.
- ערר 82042/0321 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בוגרשוב 57 בע"מ.
- ערר 8868/12-19 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

בענייננו, רוחב המרפסות לכיוון רחוב הרב קוק ממוקם בחריגה של 1.48 מ', כאשר אורך המרפסות בכל קומה הינו כ- 23.95 מ', המבטא שטח חורג קומתי בהיקף של כ- 29.94 מ"ר. בהכפלת שטח זה ב- 8 קומות, מתקבל כי סך שטח המרפסות החורג מקווי הבניין המוקטנים עומד על כ- 283.568 מ"ר.

במסגרת שומתו המכרעת של מר יהודה פלד לנכס ברח' אלתר מיהוד בפתח תקווה, בגו"ח 6381/135, נקבע מקדם שווי לשטח מרפסות בשיעור של 0.4 ומקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10% לשטח מרפסות החורג מקווי בניין מוקטנים.

אשר על כן, בהתאם לפסיקה העדכנית, נדרש להעמיד את החיוב בגין הבלטת המרפסות אך ורק כמקדם שיפור תכנוני, ולהחילו על השטח החורג מקווי הבניין, תוך יישום מקדם שווי למרפסות בשיעור של 30% ומקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10%.

<u>דרך נוספת לחישוב ההשבחה – שטח קומת עמודים מפולשת</u>

שמאי המבקשת מציין כי סעיף 14א(2) להוראות תיקון 3א' לתמ"א 38 קובע מסלול חישוב חלופי לסל הזכויות, שלפיו רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות קומה טיפוסית מלאה, אף אם השטח הבנוי בה נמוך מ- 50% משטחה.

בענייננו, יישום מסלול זה מוביל למסקנה כי סל הזכויות מכוח תיקון 3א' עומד על 3.5 קומות טיפוסיות, דהיינו 2,128.385 מ"ר.

משמעות הדברים הינה שכלל הקומות המבוקשות בצירוף חדרי הגג מצויה במלואה בגדר הזכויות המוקנות לפי התמ"א, ולפיכך לא מתקיימת השבחה בגין תוספת קומות אלא במסגרת תיקון 3א' לתמ"א 38 בלבד.

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>קשר סיבתי ישיר בין ההקלה להריסת המבנה</u>

שמאי המשיבה מציין כי אלמלא אישור ההקלות, הפרויקט היה ברווחיות נמוכה, אם כי חיובית עדיין.

ההשבחה הכוללת הינה ביחס לכלל רכיבי ההשבחה, כאשר בשלב שלאחר מכן נבחנה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישור כל אחת מההקלות, זאת בכדי לבחון מהי ההשבחה המיוחסת להקלות ומהי ההשבחה המיוחסת לתמ"א 38.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

להלן סקירות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רינת וויס רביב	6381/61	זכרון משה 18	18/08/2022	9,800
אורית גלן	6381/244	פנקס 5	15/06/2023	10,400
עומר סרחאן	6386/40	רוטשילד 170	22/09/2022	8,200
דוד בריל	6406/78,80,82	הצנחנים 3,5,7	21/12/2023	8,200
יהודה פלד	6381/135	אלתר	04/07/2024	8,800
יעקב הלוי	6355/336-337	אלתר	01/02/2024	9,000
יעקב הלוי	6320/170-173,228	עזרא ונחמיה 1,3,5	30/04/2024	9,450

לפיכך, השווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה ע"ס 9,900 ₪ – הינו סביר.

היקף שטח חדרי הגג במצב הקודם

שמאי המשיבה מבהיר כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה עולה כי שטח חדרי היציאה לגג למימוש בפועל עומד על 148 מ״ר בלבד (4 חדרי יציאה לגג בשטח של 37 מ״ר כ״א).

לפיכך, זהו שטח יתרת זכויות הבניה לניצול לצורך חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

סל זכויות מאושר מכוח תמ״א 38

מעיון באופן חישוב שטחי הבניה בפרויקט, עולה כי שטח הבניה אותו יש להביא בחשבון לעניין הקומה המפולשת הינו 202.11 מ״ר בלבד, כאשר משטח זה מקוזז השטח הבנוי בפועל בהיקף של 44.88 מ״ר.

סל זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 בפרויקט שבנדון הינו בהיקף של 2,189.56 מ״ר, כאשר הוא כולל בתוכו זכויות בגין קומה מפולשת בהיקף של 202.11 מ״ר בלבד, ולא כפי שנטען בשומת המבקשת.

הקלה לתוספת יח״ד

נוסף על יחידות הדיור שנוספו בהקלה, אושרה גם הקלה לתוספת קומה. מעיון בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי בקומה התשיעית במבנה שאושרה בהקלה – מתוכננו 4 יחידות דיור בסך הכל.

לפיכך, מובן כי תוספת היחידות החדשות בקומה ה-9 לא השפיעה על אופן תכנון יחידות הדיור בקומה שמתחת.

בכל קומות 1-8 במבנה קיימות דירות כלואות. ככל וטענת שמאי המבקשת הייתה נכונה, הרי שהיינו מצפים לראות תכנון של דירות כלואות ב-3 קומות לכל היותר, ואילו ביתר הקומות היינו מצפים לראות דירות מגורים שאינן כלואות. בפועל, תכנון הקומות במבנה דומה וכולל דירות כלואות בכל הקומות.

מאחר ותוספת היחידות החדשות במבנה הינה בקומה חדשה, הרי שאין לתוספת יחידות חדשות אלה כל השפעה על אופן הבינוי בקומות התחתונות כלל ועיקר.

הקלה לתוספת קומות

יש לחשב את ההשבחה בגין קומה חלקית אחד בלבד על ידי מתן מקדם השבחה בשיעור 10%, המבטא מרכיב השבחה של ניוד מקומה רביעית ממוצעת לקומה ה-9 במבנה.

הקלה לתוספת קומה חלקית

שטחי הבניה בקומה האחרונה הינם לחדרים על הגג ולא תוספת של יחידות חדשות במבנה. המקור התכנוני לשטחי בניה אלה הינו מכוח תוכנית הגגות (השטח הבנוי במגבלת הנסיגות) וההקלה שבנדון (השטח הבנוי בתחום הנסיגה).

בהתאם לפסיקה הרווחת בנושא, חיוב היטל השבחה בגין שטחי בניה אשר לצורך מימושן אל הפועל יש צורך בהקלה – אינו מחויב בהיטל השבחה במסגרת מימוש בדרך של מכר אלא בעת הוצאת היתר בניה בלבד, לאחר אישור הקלות הבניה. במצב זה, חיוב היטל ההשבחה יעשה באופן מלא ולא באמצעות מקדם שיפור תכנון.

לעניין זה שמאי המשיבה מפנה למספר פסיקות.

מאחר וההקלה שבנדון אפשר לממש את שטחי הבניה בתחום הנסיגה, הרי שבהתאם לפסיקה יש לחשב את ההשבחה בגין שטחים אלה באופן מלא (מקדם 0.75, המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג).

<u>הקלה בקווי בניין לשטח עיקרי</u>

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר בפרויקט שברח' גד מכנס 5,7,9, עולה כי לא קיימת מגבלת מימוש זכויות בניה בתחום קווי הבניין, וזאת בניגוד למצב השורר בנכס הנדון.

במקרה הנדון המבנה בנוי כל כולו על תחום קווי הבניין ולכן מובן כי אין כל אפשרות למקם את השטחים החורגים במיקום אחר בתחום קווי הבניין. במצב דברים זה, נכון להביא בחשבון מקדם השבחה מלא לשטחים החורגים, ולא באמצעות מקדם שיפור תכנון.

<u>הקלה בקווי בניין לשטח מרפסות</u>

תחשיבי ההשבחה לעניין חריגת המרפסות נערכו בהתאם לפסק הדין **בעניין פרמינגר ובעניין לב**. לעניין זה יודגש כי הוגשו עררים כנגד כל ההחלטות אותן הזכיר שמאי המבקשת, לרבות על החלטת וועדת הערר **בעניין כרמל**, שם הוגשה בקשה משותפת בהסכמת הצדדים להקפאת ההליך, זאת עד שתתקבל החלטה סופית בעניין פרמינגר.

כל עוד יש 2 החלטות סותרות, הרי שבהתאם להוראות הדין תחשיבי ההשבחה צריכים להיערך בהתאם לערכאה השיפוטית הגבוהה.

לעניין גובה מקדם ההשבחה בשיעור של 10%, בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד השמאי המכריע באותו המקרה הגיע לכלל דעה כי ניתן היה לממש את המרפסות עוד במסגרת התכנון הקיים, תוך שהוא מתבסס על ההחלטה **בערר תא/82056/0421 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בר גיורא יזמות ובניה בע"מ**.

אולם, במקרה שבנדון מצב הדברים הינו שונה. המקור לשטח המרפסות אינו מכוח התקנון הקיים אלא מכוח התקנות, ועל כן מובן כי לא ניתן להתבסס על החלטת יהודה פלד לעניין זה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה מגרש עליו בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט, המצוי על חלקות 131-130 בגוש 6381, וממוקם ברחוב הרב קוק 1 ו-3 פינת רחוב רוטשילד 120 שבמרכז העיר פתח תקוה, המתוכנן להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20231594 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20250014 בתאריך 24/07/2025.

בהתחשב בבינוי הקיים בהיתרי בניה ולאור מימושי מכר קודמים שנערכו בחלקות הנדונות, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לכך שתוכניות פת/1273, פת/2/2000, פת/1/1271, פת/מק/14/2000, פת/2000, פת/1273א', פת/מק/2000/ד', פת/2000/א' ו-פת/מק/2000/ד/1 אינן משביחות את הנכס הנדון או לחילופין אינן מקימות חבות בהיטל השבחה.

במדרגות החיוב לתמ"א 38/3/א' וההקלות, המועד הקובע להשבחה מתגבש ביום אישור הבקשה להיתר, קרי – ביום 24/07/2025.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תיקון 3א' לתמ"א 38 (מועד קובע 24/07/2025)

מתודולוגיית חישוב ההשבחה

בתאריך 21/06/2023 ניתן פס"ד ב**עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה** שבקשת ערעורו נדחתה ע"י בית המשפט העליון.

הפסיקה **בעניין קבוצת הירדן** מגדירה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה הפטור בגין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ואת היטל ההשבחה החייב בגין זכויות אחרות, יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים.

בשלב הראשון יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט התכנוני בניכוי ממ"דים והקלות.

בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכוח הזכויות החייבות לבין השטחים שנוספו הן מכוח הזכויות הפטורות מתמ"א 38 והן מכוח הזכויות החייבות.

בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכללית שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות).

לפיכך, החיוב בגין השטחים שנוספו מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 יחושב ב**גישת השטח היחסי**. תרומת ההקלות לא תובא בחשבון במדרגה זו, ולצורך בירור החבות בגין אישורן ייערכו תחשיבים נפרדים.

<u>סל הזכויות הפטור מכוח תמ"א 38</u>

לצורך בירור סל הזכויות הפטור מתמ"א 38, שמאי המשיבה מסתמך שטח קומת העמודים המפולשת כפי שמצוין בהחלטת הועדה העומד על – 157.23 מ"ר (44.88 מ"ר – 202.11 מ"ר).

לטענת שמאי המבקשת, על מניין שטח קומת העמודים שהובא בהחלטת הוועדה, יש לתת תוספת של 26 מ"ר בעבור שתי יח"ד מורחבות שמעל תוואי הקומה. בהתחשב בשטח קומה מורחבת של 228.11 מ"ר בניכוי שטח בנוי בסך 44.88 מ"ר – יש להביא בחשבון קומת עמודים בפטור מכוח תמ"א 38 בשטח 183.23 מ"ר.

בפתח הדברים אציין, כי מקומה של טענה הנוגעת למניין השטחים הפטורים מכוח תמ"א 38 בקומת העמודים, להתברר במסגרת הליך ערר להיתר בניה. לא ברור מדוע סוגיות אלו, השמורות לשלב הרישוי, מועלות ע"י המבקשת במסגרת ההליך דנן.

לגופם של דברים, החלטת הוועדה אינה מפרטת את אופן קביעת שטח קומת העמודים ממנו הופחת הבינוי הקיים. יתרה מכך, בחינה מחודשת של שטחי הפטור בקומת העמודים אינה יכולה להיעשות במנותק מיתר נתוני השומה. ככל שיילקח שטח קומת עמודים גדול יותר (המעלה לכאורה את תקרת הפטור), הרי שבהתאמה יש לעדכן גם את יתר הרכיבים שהתקבלו במדידה הגראפית של ההיתרים הקיימים.

כך למשל, שטח הקומה הקיימת שהוכרה עפ"י החלטת הועדה הינו 543.11 מ"ר, בעוד שעפ"י מדידה גראפית שנערכה על בסיס היתרים קיימים עולה כי שטחן של כל אחת מקומות א' – ג' עומד על כ- 525 מ"ר בלבד (ללא מדרגות וכולל מרפסות סגורות). מכאן, שעדכון רוחבי של השטחים בהתאם למדידה זו, צפוי להוביל דווקא לצמצום סל הפטור הכולל.

על אף האמור, משהחלטת הוועדה לא הייתה במחלוקת בשלב הרישוי, עמדתי היא כי בנסיבות העניין יש להסתמך עליה לצורך בירור מניין שטח הפטור של קומת העמודים המפולשת מכוח תמ"א 38.

מאותה סיבה שללתי על הסף את טענת שמאי המבקשת לפיה יש להכיר בקומת העמודים החלקית במניין הקומות המלאות, ובכך למעשה ליהנות מ- 3.5 קומות מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38.

<u>להלן פירוט סל הזכויות החייבות + הפטורות - בהתאם להחלטת הועדה מיום 24/07/2025</u>:

חישוב סל הזכויות מכוח תב"ע מאושרות	
זכויות בניה מתב"ע פת/2000 (1,081 מ"ר * 150%)	1,621.50
חדרי יציאה לגג - עפ"י החלטת ועדה	148.00
סל זכויות מכוח תב"ע מאושרות	**<u>1,769.50</u>**
חישוב סל הזכויות הפטור מכוח תמ"א 38	
שטח קומה קיימת - עפ"י החלטת ועדה	543.11
הרחבות דיור לקומה (5 יח"ד * 13 מ"ר)	65.00
שטח קומה מורחבת	<u>608.11</u>

שטח פטור ל-2.5 קומות מכוח תמ"א 38	1,520.3
הרחבות דיור (16 יחידות קיימות * 13 מ"ר)	208
קומת עמודים מפולשת - עפ"י החלטת ועדה	157.2
סל זכויות פטור מכוח תמ"א 38	**1,885.51**
חישוב החלק היחסי לחיוב	
שטח עיקרי מבוקש במ"ר	3,964.68
סל זכויות מכוח תב"ע מאושרות	1,769.50
סל זכויות פטור מכוח תמ"א 38	1,885.51
שטח מחצית קומה מורחבת מתיקון 3א' לתמ"א 38	**304.06**
שטח שיורי לניצול בהקלה כמותית	**5.62**

ניצול יתרת זכויות הבניה במצב קודם

יתרת זכויות בניה בקומות המגורים מתוכנית פת/2000

בהתאם לתוכנית פת/2000 מותר ניצול בניה בשיעור של 150%, על שטח מגרש נטו של 1,081 מ"ר, המהווים סה"כ 1,621.5 מ"ר.

בבחינת היתרי הבניה התקפים על החלקות שבנדון, שטח הבניה נטו (כולל מרפסות סגורות וללא שטח חדרי מדרגות) מסתכם בהיקף של כ- 1,616.18 מ"ר.

מן האמור לעיל, עולה כי קיימת יתרת זכויות לניצול בקומות הטיפוסיות בהיקף מזערי של 5.32 מ"ר. בהתחשב בהיקף הבינוי הקיים, ללא תמריצי התמ"א, לא הייתה קיימת כלל כדאיות להריסת המבנה.

מאחר והשימוש המיטבי במצב הקודם הוא השארת המבנה הקיים, הובא בחשבון כי לא קיימת תרומה כלכלית ליתרת זכויות הבניה הזניחה מכוח תוכנית פת/2000.

זכויות בניה לחדרי היציאה לגג מתוכנית פת/2000/א'

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם זכויות ל- 4 חדרי יציאה לגג בשטח של 37 מ"ר ובסה"כ 148 מ"ר, וזאת בהתאם לשטחי הבניה שהוקנו ב"סל הזכויות" המפורט בהחלטת הועדה.

שמאי המבקשת מבטא תוספת זכויות ל-5 חדרי יציאה לגג בזהה למניין הדירות הממוקמות בקומה העליונה של המבנה.

כפי שהוסבר לעיל, ללא תמריצי תמ"א 38, השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם הינו השארת המבנה הקיים ועל כן ניצול הזכויות לחדרי הגג כרוך במגבלות הבנייה הקיימת.

במועד הקובע לחודש יולי-2025, על החלקות קיים בניין רכבת ותיק בן כ- 65 שנים, כאשר כל תוספת בניה בתחומו תהא כפופה לחיזוק קונסטרוקטיבי של כלל הבניין לצורך נשיאת תוספת. משכך, קיים ספק לגבי היתכנות ניצול הזכויות של חדרי הגג, שכן, חיזוקו של המבנה כרוך בהסכמת כלל בעלי הדירות בחלקות שבנדון.

תוכנית פת/2000/א' מגדירה תנאי מרווח של לפחות 2 מ' ממעקה הגג. נוסף על כך, מחייבת בהתקנת מתקנים כמפורט בסעיף 6ב' בתוכנית פת/1273 על גג החדר, וכן גישה חופשית לכל דיירי אותו בניין למתקנים על הגג.

בהתחשב במידות המבנה הקיים שהינו צר וארוך, בנסיגות הנדרשות ובהקצאת שטחי גג למתקנים משותפים שישמשו לשירות כלל דיירי הבניין, הנחת שמאי המשיבה לפיה ינוצלו 4 חדרי גג על גבי המבנה הקיים – הינה הנחה שמרנית וזהירה ועל כן אאמצה.

עלויות בינוי חדש על ישן : בהתחשב באומדן העלויות של לשכת השמאים לחודש יוני 2025, הובאה בחשבון עלות בניה בסיסית בסך 6,100 ₪ למ"ר.

בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%, ובהתחשב בהתאמה הנגזרת משיעור של 20%, מתקבלת עלות בגין בינוי חדש על ישן **בסך כ- 1,500 ₪ למ"ר.**

מקדם אי וודאות לניצול הזכויות: בשל ריבוי הבעלים על החלקות המשותפות ולאור הצורך בחיזוק קונסטרוקטיבי של כלל הבניין לצורך נשיאת תוספות הבניה האמורות, הובא בחשבון מקדם תוחלת לסיכון/סיכוי של ניצול הזכויות בטווח הבינוני והרחוק עד להסדרה קניינית ועמידה בתנאי חיזוק המבנה, אותו להשקפתי יש לבטא במקדם אי וודאות **בשיעור 0.5.**

<u>שווי מ"ר בנוי למגורים בבניה ותיקה</u>

שמאי המשיבה מנתח עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות למגורים שנבנו בין השנים 1960-1980, ולאחר התאמה לבינוי ולפוטנציאל מביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 20,800 ₪.

שמאי המבקשת מציג סקירת שמאים מכריעים, ולאחריה מאמץ את רמת המחירים אותה קבע שמאי המשיבה.

בהתאם למצב הרישוי התקף, על החלקות הנדונות ישנו בניין שהוקם בתחילת שנות ה-60, הכולל 15 דירות מגורים בקומות א'-ג', בשטח בנוי נטו (כולל מרפסות וללא חדרי מדרגות) של 1,575.72 מ"ר.

אני דוחה על הסף את השיטה בה נקט שמאי המשיבה לצורך מציאת הערך הבנוי במצב הקודם. העסקאות אותן הביא בחשבון כוללות פוטנציאל מובהק לתמ"א 38, אותו לא ניתן לנטרל על ידי מקדם הפחתה כללי.

לצורך מסקנת השווי, הובאו בחשבון עסקאות מכר מסביבת הנכס לבניינים אשר נבנו בין השנים 1980-1989. הבניין שבנדון נבנה בתחילת שנות ה- 60 ועל כן הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בגין פחת המבנה בשיעור של כ- 15%.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת הנכס (אתר מס׳ שבח):

גוש / חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	קומה	שווי מ״ר בנוי
6382-096-006	15/10/2025	2,000,000	1985	119	3/5	16,807
6381-194-003	05/06/2025	2,600,000	1985	123	3/4	21,138
6382-213-002	18/02/2025	2,125,000	1988	96	1/6	22,135
6381-049-001	31/12/2024	2,250,000	1988	97	1/5	23,196
6387-066-001	20/11/2024	1,935,000	1990	91	1/4	21,264
6382-176-003	10/11/2024	2,255,000	1987	115	2/5	19,609
6394-040-006	12/09/2024	2,275,000	1991	95	1/4	23,947
6381-285-004	10/07/2024	2,100,000	1989	92	2/6	22,826
6382-277-004	06/03/2024	2,100,000	1982	107	2/4	19,626
6387-052-009	22/02/2024	2,250,000	1986	112	5/6	20,089
ממוצע (בניכוי עסקה חריגה מס׳ 1)			1987	103		21,537
התאמה לבניין ותיק (15%)						0.85
שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה בנטרול ציפיות תמ״א 38 (במעוגל)						**18,300**

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום שכונת המרכז השקט:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה
בועז ברזילי	6387/81	06/03/2025	20,000
דנה שיחור	6387/22	21/11/2024	19,000
מישל אשור	6396/230,285	07/11/2024	18,000
אורית גלן	6397/18	20/06/2024	18,500
ערן ירקוני	6397/38,240	07/11/2024	20,750
עומר סרחאן	6381/72-73	26/10/2023	18,000

- בשומתו המכרעת של מר ערן ירקוני לנכס ברח׳ הרב קטרוני 32-30 בפתח תקווה, בגו״ח 6397/240, השמאי סקר נתוני מכירה של דירות ותיקות שנבנו לאחר שנת 1980 (ללא פוטנציאל תמ״א/38), מהן התקבל שווי ממוצע בסך 21,015 ₪.

באם מביאים בחשבון מקדם התאמה בגין פחת המבנה בשיעור 15%, אותה רמת מחירים משקפת שווי מתואם של כ- 17,630 ₪ למ״ר בנוי בבניה ותיקה. באותו מקרה, השמאי המכריע אימץ את קביעת שמאי המשיבה שהסתמך על שווי מ״ר בנוי בבניה ותיקה בסך 20,750 ₪ - נכון למועד קובע 07/11/2024.

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לנכס ברח' גד מכנס 5,7 ו-9 בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה, בגו"ח 6387/105-107, קבעתי שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה למגורים (ללא פוטנציאל תמ"א 38) בסך 18,000 ₪ - נכון למועד קובע 15/02/2024.

בהתחשב בסקירות המוצגות לעיל ובהתאמה למועד הקובע לחודש יולי 2025, אתבסס על שווי מ"ר בנוי במצב הקודם (מנוטרל ציפיות תמ"א 38) **בסך 18,500 ₪ למ"ר.**

<u>שווי מ"ר בנוי למסחר בבניה ותיקה</u>

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מכר ליחידות מסחר מסביבת הנכס, לפיהן הסיק שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 30,000 ₪.

שמאי המבקשת אינו חולק לעניין שווי הערך הבנוי למסחר.

בהתאם למצב הרישוי התקף, באגף המזרחי של המבנה הידוע בכתובת הרב קוק 1 פינת רוטשילד 120, ישנה חנות המצויה בקומת העמודים ששטחה המדוד נטו עפ"י היתר הינו 40.46 מ"ר.

לאחר בחינת עסקאות המכר שהוצגו ע"י המשיבה, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לאמוד שווי מ"ר בנוי למסחר **בסך 30,000 ₪.**

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

שמאי המשיבה מנתח עסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו בין השנים 2023-2024, ומביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 9,900 ₪.

שמאי המבקשת מנתח גם הוא עסקאות מכר מהסביבה לצד סקירת שומות מכריעות, וסבור כי יש להתבסס על שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות בסך 7,800 ₪.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מוצע שטח של: 3,964.68 מ"ר עיקרי + 529.35 מ"ר ממ"דים, ובסה"כ כ- 4,494 מ"ר "פלדלת" עבור 41 יח"ד (טרם אישור ההקלות), המבטא שטח דירתי ממוצע של כ- 109.6 מ"ר ליח"ד.

משכך, ביצעתי סקירה עצמאית של עסקאות מכר שנערכו החל משנת 2025, לדירות מגורים רלוונטיות מסביבת גוש 6381 (מאתר מס' שבח):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	קומה	שווי למ"ר בנוי
6381-244-007	16/11/2025	3,300,000	2026	120	4	27,500
6381-180-012	11/11/2025	3,050,000	2024	112	6	27,232
6381-062-005	29/10/2025	2,780,000	2025	97	4	28,660
6381-166-007	16/06/2025	2,650,000	2022	98	4	27,041
6381-097-008	09/04/2025	2,600,000	2022	93	6	27,957
6381-257-008	20/03/2025	2,750,000	2025	110	5	25,000

ממוצע		**27,200**
בנטרול תרומת מרפסות	0.96	26,106
בניכוי מע״מ (18%)	1.18	22,124
בניכוי יזמות (18%)	1.18	18,749
עלויות בניה למ״ר [13]		11,500
שווי מ״ר מבונה מנוטרל מרפסות		**7,200**

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים שנערכו בתחום שכונת המרכז השקט:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
בועז ברזילי	6387/81	06/03/2025	8,000
דנה שיחור	6387/22	21/11/2024	8,000
יהודה פלד	6381/135	04/07/2024	9,800
מישל אשור	6396/230,285	07/11/2024	8,000
אורית גלן	6397/18	20/06/2024	7,650
ערן ירקוני	6397/38,240	07/11/2024	7,800
עומר סרחאן	6381/72-73	26/10/2023	8,500

- בשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ גד מכנס 5,7 ו-9 בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה, בגו״ח 6387/105-107, קבעתי שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 7,300 ₪ - נכון למועד קובע 15/02/2024.

בשקלול סקר המחירים עם שומות מכריעות מהסביבה תוך התאמה למועד הקובע לחודש יולי-2025, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה מנוטרל מרפסות ומתואם לקומה 4.5 ממוצעת **בסך 7,800 ₪ למ״ר**.

<u>תשלום כופר חניה במצב החדש</u>

בהתאם להחלטת וועדה מיום 24/07/2025, נרשם כי ביטול חניות בהליך של קרן חניה יכול להינתן עד שיעור של 10% מסך החניות הנדרשות, קרי – 4 חניות בקרן לכל היותר.

בהתאם לטבלת מאזן החניה בתוכנית ההיתר, נרשם כי ישנן 4 חניות חסרות שינתנו בקרן חניה. בניכוי דרישת החניה בעבור 3 יח״ד שנוספו מכוח ההקלה – מתקבל כי ביחס למדרגת ההשבחה של תיקון 3א׳ לתמ״א 38 - קיימת דרישה לתשלום כופר חניה בעבור דירת מגורים אחת.

לפיכך, משווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה לכופר של מקום חניה אחד לפי תעריף של 86,760 ₪ למק׳ חניה – בזהה לגובה התשלום שנלקח ע״י שמאי המשיבה.

[13] עלויות הבניה חושבו עפ״י מחירון לשכת השמאים לחודש יוני-2025, בהתחשב בשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שכיחים בסביבה, תוך העמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%.

תחשיב תיקון 3א' לתמ"א 38

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
מרכיב הבנוי			
שטח נטו בהיתר למגורים	1,575.72	18,500	29,150,820
שטח נטו בהיתר למסחר	40.46	30,000	1,213,800
סה"כ שווי מרכיב הבנוי	1,616.18		30,364,620
מרכיב זכויות בניה			
יתרת זכויות מתוכנית פת/2000	5.32	-	אין תרומה
חדרי יציאה לגג (4 יח"ד * 37 מ"ר)	148.00	1	148.0
מרפסות גג	174.38	0.25	43.6
שטח אקו' לזכויות			191.6
שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות			7,800
שווי לפני הפחתות			1,494,441
עלות בינוי חדש על ישן	148	1,500	-222,000
שווי זכויות לאחר הפחתות			1,272,441
מקדם אי וודאות להסדרה קניינית ועמידה בתנאי חיזוק מבנה			0.50
סה"כ שווי מרכיב זכויות בניה			636,221
שווי "מצב קודם"			**31,000,800**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי בבקשה להיתר (בניכוי הקלות)	3,959.06	1	3,959.1
מרפסות גג לדירות פנטהאוז	191.88	0.3	57.6
סה"כ שטח אקו'			4,016.6
שווי מ"ר מבונה לקומה 4.5 ממוצעת			7,800
שווי לפני הפחתות			31,329,667
בניכוי תשלום כופר חניה - דירה אחת			-86,760
שווי "מצב חדש"			**31,242,900**

ההשבחה החייבת			
מהות	**שטח במ"ר**	**יחסיות**	**השבחה**
השבחה כוללת בש"ח	2,189.6	100.0%	242,100
זכויות פטורות מתמ"א 38	1,885.5	86.11%	פטור מלא
זכויות לחיוב מתיקון 3א' לתמ"א 38	**304.1**	**13.89%**	**33,620**

<u>הקלות (מועד קובע 24/07/2025)</u>

<u>הקלה להגדלת יחידות דיור</u>

בהתאם להחלטת הועדה שנתנה ביום 24/07/2025, במצב המאושר היו ניתנות לניצול 41 יח״ד, כאשר הקלה זו התירה תוספת 3 יח״ד ובסה״כ 44 יח״ד.

לטענת שמאי המבקשת יש לבצע הפחתה ביחס ל-3 דירות כלואות, שהינן כל אחת בשטח עיקרי של 39.91 מ״ר, להן כיוון אוויר אחד.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת, שכן, בהתחשב בעובדה שמדובר בדירות ״מיקרו״, אין מדובר באלמנט המייצר פחת פונקציונאלי. מעיון בתשריט התוכנית, ניכר כי דירות אלו מקבלות מענה הולם של פתחי אוויר ואור טבעי לכלל חללי המגורים.

כמו כן, כפי שמצוין בהחלטת הוועדה ובהתאם לטבלת מאזן החניה בתוכנית ההיתר, ההקלה שנתנה לתוספת 3 יח״ד חדשות כרוכה בתשלום כופר חניה. בהתאם לכך, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים להביא בחשבון הפחתה לתשלום כופר חניה בסך 260,280 ₪.

בשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ גד מכנס 5,7 ו-9 בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה, בגו״ח 6387/105-107, קבעתי מקדם השבחה בשיעור 20% בגין ביטול השוליות של השטח העיקרי המוצע.

לאור כך, החלטתי לאמץ את גובה מקדם זה גם ביחס למקרה שבנדון.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה״כ
שטח עיקרי מבוקש (בניכוי הקלה כמותית)	3,959.06
מצב קודם - שטח עיקרי ממוצע - 41 יח״ד	96.56
מצב חדש - שטח עיקרי ממוצע - 44 יח״ד	89.98
הפרש לחיוב ביטול שוליות	6.58
מס׳ יח״ד במצב הקודם	41
שטח עיקרי מגלם מרכיב שוליות	<u>269.9</u>
מקדם השבחה	20%
שווי מ״ר מבונה	7,800
השבחה לפני הפחתות	421,100
תשלום כופר חניה בגין תוספת 3 יח״ד	260,280
השבחה בש״ח	**160,800**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בקומות המותרות מכוח התכנון הקיים + תמ"א 38, הקלה זו מנוצלת בעבור תוספת קומה אחד בלבד, שאת שטחה העיקרי יש להביא במקדם שיפור תכנון בשיעור 4%.

בתגובה לכך, שמאי המשיבה מציין כי אכן נדרש חיוב של קומה חלקית אחת בלבד, שאת שטחה העיקרי יש לחייב במקדם השבחה בשיעור 10%.

בהתחשב בתב"ע המאושרות ובמניין הקומות המותרות מכוח תמ"א 38, קיבלתי את גישת שמאי הצדדים לפיה ההשבחה צריכה להיבחן ביחס לשיפור התכנוני של השטח העיקרי בקומה ה-9 העומד על 263.89 מ"ר.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לנכס ברח' גד מכנס 5,7 ו-9 בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה, בגו"ח 6387/105-107, קבעתי מקדם שיפור תכנון לפי 2% לכל קומה. לאור כך, החלטתי לאמץ את גובה מקדם זה גם ביחס למקרה שבנדון.

בהתחשב בניוד שטח עיקרי מקומה 4.5 ממוצעת לקומה 9, אביא בחשבון מקדם השבחה משוקלל **בשיעור כ- 9.0%**[14].

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי מוצע - קומה 9	263.89	9.0%	23.8
סה"כ שטח אקו' לחיוב			23.8
שווי מ"ר מבונה			7,800
השבחה בש"ח			**185,300**

<u>הקלה לתוספת קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג</u>

לטענת שמאי המשיבה, יש לחייב בגין מלוא השטח העיקרי המוצע בקומה ה-10, במקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

לטענת שמאי המבקשת, הקלה זו אפשרה למעשה את ביטול חובת הנסיגה של 1.0 מ' מכל פאות המבנה בקומת הגג. לפיכך, יש להחיל את השיפור תכנוני בגין שטח של 93.2 מ"ר בלבד.

הקומה העשירית מאושרת כהקלה במקום חדרי יציאה לגג המותרים מכוח תוכנית פת/2000/א'. לפיכך, אומדן ההשבחה בגין הקלה זו יחושב ע"י כימות הרווח הכלכלי שנצמח מהסטייה שאירעה מהוראות התכנון המאושר. יתרון מובהק הקיים בהקלה זו, הוא ניוד והגבהת השטחים החורגים אל הקומה העליונה בפרויקט.

[14] 9.0% מקדם השבחה = 2% שיפור תכנון לקומה * (4.5 קומה ממוצעת – 9 קומה חדשה).

מאחר וקומה זו נבנתה מעל קומה תשיעית חלקית, הבינוי של חדרי הגג כפוף בין היתר לתוכנית פת/1273א', בה הוגדר כי במבנה מדורג תישמר נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

בנוסף לכך, תוכנית פת/2000/א' מגדירה כי תנאי מרווח של לפחות 2 מ' ממעקה הגג.

עפ"י מדידה גראפית מהבקשה להיתר, מתקבל כי היקף השטח העיקרי המצוי בתחום הנסיגות האמורות עומד על כ- 134 מ"ר, אשר יובא בחשבון במקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
קומה 10 - שטח עיקרי בחריגה	134.00	10%	13.4
שווי מ"ר מבונה			7,800
השבחה בש"ח			**104,520**

<u>הקלה בקווי בניין לשטחים העיקריים</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי יש לחייב את השטחים העיקריים החורגים מקווי הבניין המקלים של התמ"א.

שמאי המשיבה מביא בחשבון לשטח זה מקדם שיפור תכנוני בשיעור 15%, בעוד שמאי המבקשת סבור כי יש להסתמך על מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.

הוראות תמ"א 38 קובעות כי במקרים בהם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

בהתאם למדידה גראפית מתוכנית ההיתר, עולה כי בכל אחת מקומות 1-8, ישנה חריגה מעבר לקו בניין קדמי/צפוני 2 מ' לרחוב הרב קוק העומדת על כ- 27 מ"ר.

בהתחשב ב-8 קומות מגורים טיפוסיות מדובר על שטח חריגה כולל של כ- 216 מ"ר עליו יש לחייב במקדם שיפור תכנון.

בהתאמה למקדם השיפור התכנוני שנלקח על ידי לשטחי החריגה בקומת הגג החלקית, אתבסס גם בהקלה זו על מקדם השבחה בשיעור 10%.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
שטח עיקרי בחריגה - קומות 1-8	216.00	10%	21.6
שווי מ"ר מבונה			7,800
השבחה בש"ח			**168,480**

<u>הקלה בקווי בניין לשטחי מרפסות</u>

לטענת שמאי המשיבה, מאחר ולא קיימת יתרת זכויות למימוש מכוח תמ"א 38, יש לבצע חיוב בשווי מלא בגין חריגת מרפסות בהיקף של כ- 283.5 מ"ר לפי מקדם בשיעור 0.4.

מנגד, שמאי המבקשת סוקר שומות מכריעות והחלטות ועדות ערר, לפיהן סבור כי יש להביא בחשבון את שטח חריגת המרפסות בשיפור תכנוני בשיעור 0.1, לפי מקדם שווי של 0.3.

בהתאם לתב"ע מאושרות, קו הבניין הקדמי/צפוני לרחוב הרב קוק הינו 4 מ', כאשר תוכנית פת/2000/מק/ד' מאפשרת הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור - לפי הבליטה הקטנה.

בהתחשב בכך, טרם אישור ההקלות קו הבניין הקדמי לניצול מרפסות הזיז הינו 2.4 מ'[15].

עפ"י מדידה גראפית מתוכנית ההיתר, מוצע שטח מרפסות זיז בחריגה מקו הבניין המקורי בהיקף של כ- 43 מ"ר לקומה, ובמכפלת 8 קומות טיפוסיות – **סה"כ 344 מ"ר.**

המחלוקת בין הצדדים עוסקת בשאלה האם לחייב בגין שטחי המרפסות החורגות מקווי הבניין המאושרים בתב"ע במקדם שווי מלא, או במקדם שיפור תכנוני.

הפסיקה הנוגעת לסוגייה זו נתנה בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים ב**עמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**[16], במסגרתה נקבע כדלקמן:

> "27. במצב שבו זכויות התמ"א **ממוצות** לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש **שאינם** המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות <u>תקנה 2(ב)(1)</u> הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)".
>
> כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות **רק בזכות** תקנות חישוב השטחים. לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם".
>
> "32. ... ואם שטחי המרפסות יכלו להימנות עם הזכויות בסל התמ"א (בגלל העודף), אזי מקור ההשבחה הוא בתמ"א 38 וחל הפטור".

[15] 2.4 מ' קו בניין למרפסות = (4 מ' * 40% בליטת מרפסות לפי הקטן) - 4 מ' קו בניין קדמי עפ"י תב"ע מאושרת.
[16] על פסק הדין הנ"ל תלוי ועומד כיום ערעור בבית המשפט העליון במסגרת הליך ברמ/1161/23.

הפסיקה **בעניין פרמינגר** מנחה כי במקרים בהם שטחי המרפסות הם מעבר לסל הזכויות שנקבע בתמ"א 38, נדרשת הקלה בקווי הבניין ואותו חלק איננו יכול ליהנות מהפטור בהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

כפי שניתן לראות מהחישוב שנערך על בסיס החלטת הועדה, לא נותר סל זכויות עודף לניצול מכוח תמ"א 38. משלב זה, אין להחיל פטור מלא לגבי שטח המרפסות המצוי בתחומם של קווי הבניין המקלים, ועל כך להבנתי אין כל מחלוקת בין שמאי הצדדים.

אם כך, נשאלת השאלה מהי שיטת החיוב אותה יש ליישם לצורך חישוב גובה ההשבחה בגין אישורה של הקלה זו.

בעניין זה מפנה שמאי המבקשת להחלטה שהתקבלה בתאריך 04/05/2025 ב**ערר (ת"א) 8601-01-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה – תל אביב יפו נ' כרמל מיכל**, במסגרתה נקבע כך:

> "אנו בדעה, כי נושא החלת קווי הבניה המוקטנים במסלול הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38, על כל חלקי המבנה, לרבות חלקי מבנה שהותרו מכח תכניות תקפות או מכח תקנות חישוב שטחים, על פי פסק הדין בעניין פרמינגר, מהווה נושא נפרד מנושא היקף הפטור מהיטל השבחה, החל כאמור עד להיקף שטחי התמריצים מכח תמ"א 38 (ה"תמריצים הישירים").
>
> בית המשפט הנכבד בפסק דינו בעניין פרמינגר לעיל, אומנם התייחס למצב דברים בו קיימות זכויות עודפות לפי תמ"א 38, אולם זאת רק בהתייחס להיקף תחולת הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית לחוק התו"ב, אך כעולה מפסק הדין (ראו הציטוט לעיל), ולא בהקשר של תחולת קווי הבניין המוקטנים על "סל הזכויות המוגדל" במסלול הריסה ובניה מחדש.
>
> בהקשר זה, "סל הזכויות המוגדל" אליו התייחס בית המשפט בעניין פרמינגר ועליו הוחלו קווי הבנייה המוקטנים, כולל הן זכויות מכח תמ"א 38 והן זכויות ממקור אחר כאמור".
>
> "... מקל וחומר, גם כאשר אין שטחי בניה עודפים מכח תמ"א 38 (כבענייננו), הבלטת מרפסות בתוך קווי הבניין המוקטנים בוודאי לא יכולה להיות מחויבת בשווי מלא, אלא לכל היותר כ"שיפור תכנון", כפי התוצאה אליה הגיע השמאי המכריע הנכבד, אף שנקט בדרך שונה.
>
> קביעה זו מבוססת על הכרה בקווי הבניין המוקטנים, כקווי הבניה המותרים במסלול של הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38, ביחס לכל חלקי המבנה".

בהמשך לכך, ועדת הערר התייחסה לפסק הדין שניתן ב**עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יצחק לב**:

"בעניין לב לעיל, אומנם נדונה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש של מבנה, אך בשונה מענייננו, בעניין לב דובר על בקשה להיתר שאינה על פי תמ"א 38 אלא על פי התכניות התקפות, מאחר והמבנה מושא הבקשה להיתר שם, היה מבנה בן 2 קומות שתמריצי תמ"א 38 אינם חלים עליו.

בהינתן כי בעניינו מדובר כאמור במסלול הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38, שבו חלים קווי הבניין המוקטנים ב"מצב הקודם", הרי שלכל הפחות – שווים של זכויות אלו ב"מצב הקודם" מצדיק חישוב ההשבחה בגין שטחם בדרך של "שיפור תכנון" ובוודאי שלא חיוב מלא, בדיוק כפי שנקבע בעניין לב לעיל".

החלטה זו קובעת כי במצבים בהם לא יחול פטור בגין ניצול שטחי מרפסות בתחום קווי הבניין המוקטנים של תמ"א 38 כפי שנקבע **בעניין פרמינגר** – נדרש הליך של הקלה אותה יש לשום בדרך של "שיפור תכנון".

בעניין זה אציין כי גישה זו מתיישבת עם עמדתי, שכן, דרישה לחיוב מלא בגין שטחי המרפסות לוקה באבסורד תכנוני וכלכלי ואסביר.

בבואנו לבחון את שווי המרפסות ב"מצב הקודם" אל מול ה"מצב החדש", עומדות שתי חלופות פרשניות אשר שתיהן מובילות למסקנה כי מדובר בשיפור תכנוני גרידא:

חלופה א' – בחינה במנותק מהוראות תמ"א 38: ככל שנבחן את האפשרות למימוש המרפסות על תוואי שטחי הבניה המוקנים מכוח תוכניות בניין עיר מפורטות, הרי שבמצב הקודם לא הייתה כל מניעה לנצלן בתחום קווי הבניין המקוריים של התב"ע.

חלופה ב' – בחינה בשילוב תמריצי תמ"א 38: ככל שנבחן את שטחי המרפסות על רקע הבניין החדש, הרי שנגלה מצב של "מניעה תכנונית". שטח הבניה הפטורים מתמ"א 38 – הם אלו ש"תופסים" את נפח הבניה בתוך קווי הבניין המקוריים. לא ניתן לבחון את אפשרויות הניצול של שטחי המרפסות יחד עם שטחי התמ"א, תוך התעלמות מקווי הבניין המורחבים כפי שמיוחסים לאותם שטחים.

לפיכך, לא ניתן להסיק ששטחי המרפסות "נוצרו יש-מאין" כתוצאה מאישור ההקלה, אלא שהן הוסטו למיקומן החדש כתוצאה כפויה מהצורך לנצל את זכויות התמ"א בתוך מעטפת המבנה.

בהתחשב באמור לעיל, ההקלה בקווי בניין שנתנה לשטחי מרפסות תחויב במקדם שיפור תכנון.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הח"מ לנכס ברח' גד מכנס 5,7 ו-9 בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה, בגו"ח 6387/105-107, נערך חיוב בגין חריגת שטחי מרפסות במקדם שווי 0.5, לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

לאור כך, החלטתי לאמץ את גובה מקדם זה גם ביחס למקרה שבנדון.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח מרפסות לחיוב	344
מקדם שווי מרפסת	0.5
מקדם שיפור תכנון	10%
שווי מ"ר מבונה	7,800
השבחה בש"ח	**134,160**

<u>הקלה כמותית לתוספת שטח עיקרי</u>

כפי שחושב בגישת השטח היחסי בעמ' 34-33 להכרעתי, שטח ההקלה השיורי לחיוב בהתבסס על שטחי הפטור לתמ"א 38 כפי שהוכרו בהחלטת הועדה ועל סמך הבקשה להיתר שבנדון - הינו בהיקף של **5.62 מ"ר.**

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
הקלה כמותית	5.62
שווי מ"ר מבונה	7,800
השבחה בש"ח	**43,840**

<u>להלן השבחה מצרפית לכלל סעיפי ההקלות</u>

מהות	סה"כ
הקלה לתוספת יח"ד	160,800
הקלה לתוספת קומות	185,300
הקלה לקומה עשירית חלקית	104,520
הקלה בקווי בניין לשטח עיקרי	168,480
הקלה בקווי בניין לשטח מרפסות	134,160
הקלה כמותית	43,840
השבחה בש"ח	**797,000**

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' הרב קוק 1 ו-3 בפתח תקוה, הידוע כחלקות 131-130 בגוש 6381,** חלה השבחה עקב התוכניות וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	שיעור היטל	היטל השבחה
תמ"א 38/3/א'	24/07/2025	**33,620**	25%	**8,405**
הקלות		**797,000**	50%	**398,500**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

