תאריך : 23/06/2024
מספר מינוי : 389-2024
מספרנו : 462

לכבוד

א.ר. לביגדור חברה לייזום ובניה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר שי סקיף
בדוא"ל shayskif@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר אוהד דנוס ומר דורון נדב
בדוא"ל ohad@danco.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 6404 חלקות 154-156
רחוב סוקולוב 29 פינת רחוב דב גרונר 1-5, שכונת עין גנים, 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 בתאריך 14/02/2024 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 ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20220585.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 30/11/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס ומר דורון נדב ובתגובתם מיום 11/04/2024 לחוות דעת שמאי המבקשת, על צרופותיה, לרבות נספח מימושים קודמים בחלקה.
בנוסף, ביום 26/05/2024 צירפו השמאים התייחסות נוספת בתכתובת מייל.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 12/03/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שי סקיף, על נספחיה.
בנוסף, ביום 20/05/2024 השמאי צרף התייחסות נוספת בתכתובת מייל והחלטות ועדה לאישור פרויקטים מסוג תמ"א 38 בעיר פתח תקוה וביום 16/06/2024 צרף אסמכתאות למימושי מכר קודמים בחלקה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין התוכניות שבמחלוקת, למימוש המבוקש [1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/14/2000	15/05/1992
פת/2000	29/05/1992
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997
פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א/3/38/א'	10/08/2023
הקלות	

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 25/04/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 08/05/2024 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' אורלי עטיה מתמחה 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	**6404**
חלקות	**154-156**
שטח החלקות הרשום	**2,081.00 מ"ר**[3]
שטח מגרש נטו	**2,078.00 מ"ר (עפ"י בקשה להיתר)**
מהות הנכס	**חלקת קרקע עליה בנין מגורים בן 3 קומות.**
כתובת	**רחוב סוקולוב 29 פינת רח' דב גרונר 5-1, 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.

[3] 2,081 מ"ר = חלקה 154 - 642 מ"ר + חלקה 155 - 645 מ"ר + חלקה 156 - 794 מ"ר.

5. תיאור הסביבה[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברחוב סוקולוב 29, בשכונת עין גנים בעיר פתח תקוה.

שכונת עין גנים מהווה שכונה ותיקה הממוקמת בצידה המזרחי של העיר. דרך סוקולוב מהווה ציר תנועה דו-סטרי המתמשך לכל רוחבה הצפוני של השכונה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-6 קומות לצד בניה חדשה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

שטח המגרש נטו עפ"י בקשה להיתר הינו 2,078 מ"ר והוא פונה בחזית דרומית לדרך סוקולוב ברוחב כ - 31 מ' ובחזית מזרחית לרח' דב גרונר ברוחב כ- 67 מ'.

על המגרש קיים בניין רכבת בן 3 קומות הכולל 5 כניסות נפרדות ובסה"כ 30 יח"ד. בניין המגורים הינו ותיק ונבנה בשנות ה-60, עשוי בלוקים מטויחים עם גג רעפים משופע.

במסגרת בקשה להיתר מס' 20220585, המבנה הקיים מיועד להריסה ועל המגרש מתוכננת הקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומת קרקע ו- 2.5 קומות מרתף.

מיום הביקור בנכס עולה כי על המגרש קיים מבנה מגורים ותיק ומצבו הפיזי תקין ותואם את גילו.

6. מצב משפטי

בהתאם לנסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, שהופק ביום 15/12/2022, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	6404
חלקה	:	154 (משותף עם חלקות 155-156)
שטח החלקות	:	2,081.00 מ"ר.
בעלויות	:	30 תתי חלקות הרשומות ע"ש בעלים שונים.
הערות	:	רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 א.ר. לביגדור חברה לייזום ובניה בע"מ.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>[5]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים למימוש המבוקש:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית פת/1209</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1682 מיום 17.12.1970.

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד אזור מגורים ב' עם זכויות בניה בשיעור 25% בשלוש קומות + קומה מפולשת.

7.2. <u>תוכנית פת/3/1002/ב</u>

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

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון בייעוד אזור מגורים ב'.

7.3. <u>תוכנית פת/3/1002/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 ב': 27.5% 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>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.

7.4. <u>תוכנית פת/10/1002</u>

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

ב. עפ"י התוכנית באזור מגורים ב' נקבעה צפיפות של עד 12 דירות לדונם נטו.

[5] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.
[6] בתקנון אין פירוט לעניין מס' הקומות וסך קיבולת הבניה.

מצב חדש

7.5. תוכנית פת/1273

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:

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.

7.6. תוכנית פת/2/2000

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.

7.7. <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.

7.8. <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. ההוראות הרלוונטיות באזור מגורים ב׳, הינן כדלהלן:

- **הוראות התוכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על בניני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ״י תוכניות קיימות מאושרות.**
- הצפיפות תחושב לפי 9 יח״ד לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת של 2 יח״ד נוספות לדונם נטו עבור 3 חדרים בשטח 75 מ״ר מירבי בכל אחת.
- במקרה של פינויים 10 יח״ד לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יח״ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר). תוספת של 2 יח״ד נוספות לדונם נטו עבור 3 חדרים בשטח 75 מ״ר מירבי בכל אחת.
- בצפיפות של 9 ו-10 יח״ד לדונם נטו, בכל מקרה של שבר יחידות דיור- יעוגל מספר יחידות הדיור כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יח״ד בנות 3 חדרים כנ״ל, במקרה של שבר יעוגל מספר היחידות מ-0.5 יחידה כלפי מעלה.
- באזור מגורים ב׳ משופר יחולו כל ההוראות הנ״ל אלא בשטח בניה כולל של 102% מירבי.
- תותר בניה עפ״י הוראות תוכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ״י הוראות תוכנית זו.

7.9. <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 כאזור צפיפות מגורים בינונית. להלן ההוראות הרלוונטיות באזור מגורים ב׳:

- <u>שימושים</u>: 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 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. מימדיו 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.
- זכויות בניה באזור מגורים ב': במגרש מינימלי בשטח 650 מ"ר ובאורך חזית מינימלית של 18 מ' יותרו 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי 30% בקומה ובסה"כ 120%.
- צפיפות: 9/10/11 יח"ד לדונם נטו, עפ"י תוכנית מפורטת, ובהתאמה שיעור ההפקעה הנדרש הינו 25%/33%/40%.

בכל מקרה בו מס' יח"ד המחושב כולל שבר, יעוגל השבר כלפי מעלה ליח"ד שלמה.

- קווי בניין: קדמי- כפי שסומנו בתוכנית קיימת, צדדי- 4 מ' ואחורי 6 מ'.
- שטח מגונן לכל דירה: 35 מ"ר.
- 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.

7.10. <u>תוכנית פת/1273/א'</u>

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. בבניין מגורים שמותרים 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.

7.11. <u>תוכנית פת/2000/ד</u>

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 הינן כדלהלן:

- הבלטת גזוזטראות: יותר להבליט גזוזטרות 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.
- בניה בקיר משותף: תותר בין החלקות, בהנחיית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.
- העברת אחוזים מקומה לקומה: תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה. באזור מגורים ב' תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) תהיה 45%.
- קווי בניין למרתפים: יותרו קו בניין אפס בכל הייעודים (למעט מגורים א') בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא כל המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.
- פרגולות: בבתים משותפים תותר הקמת פרגולה עד שולי מעקות הגג.
- קווי בניין למרתפים: יותר קו בניין 0 למרתף וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

7.12. תוכנית פת/2000/א

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. להלן ההוראות הרלוונטיות:

חדרים על גגות:

- תותר בניית חדרים על גג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי למרווח לפחות 2 מ' ממעקה הגג.
- 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.
- השטח יוגדר כשטח עיקרי ויהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שתחתיו (חיבור באמצעות מדרגות פנימיות) ולא יהווה דירת מגורים נפרדת.

מרתפים בבתי קומות:

- 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.

7.13. <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 אשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תוכנית זו.

  אין צורך בהסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף בתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.
- <u>פרגולות</u>: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

7.14. <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 38/1א'</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).

השטח הכולל המירבי שרשאית הועדה המקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא:

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. הבהרה לעניין מניין הקומות:
   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 מרחב מוגן דירתי 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] 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.

8. <u>רישוי</u>

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

8.1. <u>היתר בניה מס' 6620 מיום 30/11/1962</u>

היתר בניה להקמת בית משותף בן 3 קומות, בשטח בניה של 579.5 מ"ר לכל קומה.

<u>הערת הח"מ</u>:

בתיק הבניין נמצא תשריט שלא מהווה היתר בניה, לפיו שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 740.07 מ"ר (כולל מרפסות סגורות). בניכוי 5 חדרי מדרגות בשטח מדוד של כ- 47.5 מ"ר, מתקבל שטח קומה נטו של 692.57 מ"ר.

<u>2,077.71 מ"ר שטח נטו קיים למגורים = 3 קומות טיפוסיות X 692.57 מ"ר לקומה</u>

8.2. <u>בקשה להיתר מס' 20220585 (הבקשה למימוש שבנדון)</u>

ביום 10/08/2023 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה 20230014 לאשר את הבקשה להיתר שמהותה הריסת מבנה קיים ובניית 2 מבנים חדשים בני 8 קומות מלאות ו-2 קומות חלקיות מעל קומת קרקע ו - 2.5 קומות חניון תת-קרקעי משותף. סה"כ 90 יח"ד מוצעות ו - 45 יח"ד בכל בניין.

<u>הבקשה כוללת הקלות כמפורט להלן</u>:

- הקלה כמותית: 6% לשיפור דיור ו- 5% עבור תוספת קומות.
- תוספת 20% יח"ד: 4 יח"ד סה"כ.
- תוספת קומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
- תוספת 2 קומות בהקלה.
- הקלה בשטחי חלחול.
- חדירת עוגנים בקומות המרתף לחלקות גובלות.
- ניוד שטחי שירות ממרתף לקומות עליונות.

<u>התנאים להיתר הינם בין היתר</u>:

- הטמנת עמוד חשמל קיים ותיאום עם חברת החשמל בטרם התחלת עבודות הבניה.
- אישור חברת החשמל על תכנון חדר טרפו תת-קרקעי.
- תשתיות להעתקה בחלקה ובמדרכה יועתקו וישולבו בפיתוח המגרש.

להלן פירוט השטחים בבקשה להיתר:

קומה	סה"כ עיקרי מוצע	שטח שירות במ"ר - מוצע							סה"כ עיקרי ושירות	מרפ' זיז	שטח מרוצף
		ממ"ד וקירות	מעלית	מבואות וחד"מ	מ. טכני וחדרים משותפים	חניה שירות	אחסנה	סה"כ שירות			
-3				69.0		889.5		958.6	958.6		
-2				107.0		1,835.5		1,942.5	1,942.5		
-1				107.0		1,835.5		1,942.4	1,942.4		
0	183.1	24.5	12.96	436.9	125.5		97.3	697.2	880.3		
1	693.9	118.9		125.2			54.2	298.3	992.2	119.9	
2	693.9	118.9		125.2			54.2	298.3	992.2	119.9	
3	693.9	118.9		125.2			54.2	298.3	992.2	119.9	
4	689.2	118.9		127.5			56.5	303.0	992.2	119.9	
5	689.2	118.9		127.5			56.5	303.0	992.2	119.9	
6	689.2	118.9		127.5			56.5	303.0	992.2	119.9	
7	689.2	118.9		127.5			56.5	303.0	992.2	119.9	
8	689.2	118.9		127.5			56.5	303.0	992.2	119.9	
9	440.4	94.8		89.6			7.6	192.1	632.5		370.9
10	442.6			73.8			30.3	104.0	546.6		41.5
גג				73.1				73.1	73.1		518.6
סה"כ	**6,593.8**	**1,070.6**	**13.0**	**1,969.7**	**125.5**	**4,560.5**	**580.4**	**8,319.6**	**14,913.4**	**959.3**	**931.0**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה[8]	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
פת/14/2000	14/05/1992	אין השבחה	7,018
פת/2000	29/05/1992	14,826	אין השבחה
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	21,052	7,383
פת/2000/א	13/05/1999	74,340	אין השבחה
תמ"א/3/38/א'	10/08/2023	2,952,000	271,678
הקלות		2,587,920	861,877

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים להשבחה שבמחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

תוכנית פת/2000 (מועד קובע 29/05/1992)

מהות ההשבחה

שמאי המשיבה סבור כי סך השטחים הבנויים במבנה הקיים הינם כ- 2,220 מ"ר עיקריים + מרפסות. לפיכך, השמאי מחייב את יתרת זכויות הבניה מתב"ע פת/2000 בדחיה עד למימוש של 30 שנים ובריבית היוון בשיעור 6%.

ערכי שווי לשנת 1992

- בהתאם לשומה מכריעה של מר בצלאל קציר לנכס ברח' הרב טולדנו 15, בגוש 6404, חלקה 108, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $320.
- בהתאם לשומה מכריעה של מר מוטי דיאמנט לנכס ברח' עין גנים 4, גוש 6404 חלקה 43, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $350.
- בהתאם לשומה מכריעה של מר תמיר שדה לנכס ברח' משמר הירדן 8, גוש 6404 חלקה 102, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $320.
- בהתאם לשומה מכריעה של גב' דורית פריאל לנכס ברח' משמר הירדן 9, גוש 6404 חלקה 170, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $350.

[8] ההשבחה עפ"י שומת המשיבה נלקחה מנספח מתוקן לשומת הועדה שנערך ביום 25/01/2024.

תחשיב

מצב קודם - שווי בנוי + זכויות בניה				
מהות	**שטח במ"ר**	**אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח קיים	2,220	1	1	2,220
מצב חדש - שווי בנוי + זכויות בניה				
מהות	**שטח במ"ר**	**אקו'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ מ"ר אקו'**
שטח קיים	2,220	1	1	2,220
זכויות בדחיה	274	1	0.174	47.6
סה"כ מ"ר אקו'				2,267.6
השבחה במ"ר אקו'				47.61
שווי מ"ר מבונה ב- $				350
השבחה ב- $				16,662
השבחה מלאה בש"ח (שער $ 2.4597)				**40,972**
השבחה חייבת בהתחשב במימושים קודמים				**14,826**

<u>תוכנית פת/מק/2000/ד' (מועד קובע 26/02/1997)</u>

התוכנית אפשרה להבליט גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה.

שמאי המשיבה מציין כי סך השטח המבוקש בבקשה להיתר למרפסות בהתאם להבלטה הנ"ל הינו כ- 672 מ"ר.

<u>ערכי שווי לשנת 1997</u>

- בהתאם לשומה מכריעה של גב' דורית פריאל בגוש 6404, חלקה 170, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- 1,600 ₪.

תחשיב

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם השבחה	סה"כ אקו'
הבלטת גזוזטראות	672	0.5	0.1	33.6
שווי מ"ר מבונה				1,600
השבחה מלאה בש"ח				**53,760**
השבחה חייבת בהתחשב במימושים קודמים				**21,052**

<u>תוכנית פת/2000/א' (מועד קובע 13/05/1999)</u>

<u>ערכי שווי לשנת 1999</u>

- בהתאם לשומה מכריעה של מר בצלאל קציר לנכס ברח' הרב טולדנו 15, בגוש 6404, חלקה 108, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $600.
- בהתאם לשומה מכריעה של מר מוטי דיאמנט לנכס ברח' עין גנים 4, גוש 6404 חלקה 43, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $600.
- בהתאם לשומה מכריעה של מר תמיר שדה לנכס ברח' משמר הירדן 8, גוש 6404 חלקה 102, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $600.
- בהתאם לשומה מכריעה של גב' דורית פריאל לנכס ברח' משמר הירדן 9, גוש 6404 חלקה 170, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של כ- $600.

בהתאמה לשער המטבע, שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה **בסך של 2,500 ש"ח.**

<u>מהות ההשבחה ותחשיב</u>

ההשבחה בגין תוכנית זו הינה לתוספת 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בקומה העליונה. מבדיקה שערך ובהתאם לנסיגות הדרושות בגג הקיים, ניתן להוסיף בכל אחת מתתי החלקות בקומה העליונה כדלהלן:

תת חלקה	שטח תוספת באקו' 1	קיזוז שטח מרפסת באקו' 0.3	מקדם שוליות	מקדם עלויות התאמה	תוספת במ"ר אקו'	השבחה לפי שווי מ"ר מבונה 2,500 ₪
21	37	25.9	0.9	0.8	18.648	46,620
22	37	25.9	0.9	0.8	18.648	46,620
23	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
24	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
25	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
26	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
27	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
28	17	11.9	0.9	0.8	8.568	21,420
29	22	15.4	0.9	0.8	11.088	27,720
30	22	15.4	0.9	0.8	11.088	27,720
השבחה מלאה בש"ח						**277,200**
השבחה חייבת בהתחשב במימושים קודמים						**74,340**

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38 (מועד קובע 10/08/2023)</u>

שמאי המשיבה סבור כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות בתוספת שווי של יתרת זכויות הבניה שאינן מנוצלות בדחיה.

<u>להלן שווי דירות מגורים שנבנו לאחר שנת 1980 (ללא פוטנציאל לתמ"א 38)</u>:

יום מכירה	גו"ח	שווי בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
15/06/2023	6405-221	1,900,000	1985	96	3	19,792
23/01/2023	6404-254	1,700,000	1984	96	4	17,708
29/03/2023	6379-130	2,340,000	1994	107	4	21,869
ממוצע						**19,790**

בהתאמה לפחת בשיעור 5% לגיל המבנים ולמצבם (נבנו בשנת 1962) ביחס לגיל המבנים בנתוני ההשוואה, שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך כ- 19,000 ₪.

<u>ערכי שווי לשנת 2023</u>

תאריך	גו"ח	שווי בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
23/05/2023	6404/173	2,450,000	2021	97	4	25,258
28/06/2023	6404-135	2,401,000	2026	107	4	22,439
23/07/2023	6404/132	2,548,000	2027	106	4	24,038
08/06/2023	6404/151	1,990,000	2023	76	3	26,184
01/08/2023	6404/132	2,528,400	2026	105	4	24,080
03/08/2023	6404/132	2,140,000	2026	90	4	23,778
27/08/2023	6404/207	2,550,000	2023	100	4	25,500
27/07/2023	6404/132	2,150,000	2027	91	4	23,626
15/07/2023	6404/132	2,420,600	2027	91	4	26,600
20/08/2023	6404/151	2,376,600	2023	91	4	26,116
11/09/2023	6404/207	2,500,000	2023	100	4	25,000
18/09/2023	6404/258	2,500,000	2023	95	4	26,316
20/09/2023	6404/258	2,475,000	2023	95	4	26,053
20/09/2023	6404/207	2,430,000	2023	100	4	24,300
12/09/2023	6404/132	2,508,800	2027	105	4	23,893
13/09/2023	6404/132	2,489,200	2025	105	4	23,707
29/08/2023	6404/132	2,322,600	2026	91	4	25,523
20/10/2023	6404/151	2,300,000	2024	106	4	21,698
ממוצע				97		24,673
בניכוי מע"מ (17%)					1.17	21,088
בניכוי יזמות (18%)					1.18	17,871
עלויות בניה						9,700
שווי מ"ר מבונה						8,171
במעוגל						**8,200**

תחשיב

מצב קודם		
שטח עיקרי בדירות קיימות	2,220	
שווי מ״ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ״א 38	19,000	
סה״כ שווי בנוי		42,180,000
זכויות בניה מכוח תב״ע		
פת/2000	2,494	
פת/2000/א׳ (במגבלת נסיגות גג)	220	
סה״כ יתרת זכויות מאושרות	2,714	
יתרת זכויות לא מנוצלות (תוכנית פת/2000)	274	
יתרת זכויות לא מנוצלות (תוכנית פת/2000/א׳)	220	
שווי מ״ר מבונה	8,200	
מקדם דחיה ואי ודאות (15 שנים ב- 6%) ושוליות	0.376	
סה״כ שווי יתרת זכויות בניה		1,521,232
סה״כ שווי מצב קודם		**43,701,232**
מצב חדש		
<u>זכויות בניה מכח תב״ע</u>		
פת/2000 + פת/2000/א׳	2,864	
שווי מ״ר מבונה	8,200	
סה״כ שווי זכויות מתב״ע		23,484,800
<u>זכויות בניה מכח תמ״א 38 - פטורות</u>		
תוספת 13 מ״ר לכל יח״ד קיימת	390	
השלמת קומה מפולשת	557	
קומות טיפוסיות מורחבות 2.5	2,194	
הקלה כמותית	229	
סה״כ זכויות מתמ״א פטורות	3,370	
שווי מ״ר מבונה	8,200	27,634,000
<u>זכויות בניה מכח תמ״א 38 שאינן פטורות</u>		
זכויות לחצי קומה נוספת (בהתאם לניצול)	360	
שווי מ״ר מבונה	8,200	
שווי זכויות 1 קומות נוספות		2,952,000
סה״כ שווי מצב חדש		**54,070,800**
ההשבחה במעוגל		**2,952,000**

<u>הקלות (מועד קובע 10/08/2023)</u>

<u>הקלה כמותית לתוספת שטח</u>:

בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת הקלה לתוספת שטח בשיעור 11% משטח מגרש של 2,078 מ״ר קרי - כ- 229 מ״ר.

הקלה כמותית	-	229 מ״ר
<u>שווי מ״ר מבונה</u>	-	<u>8,200 ₪ .</u>
השבחה בש״ח	**-**	**1,887,800 ₪**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>:

שמאי המשיבה סבור כי בהתחשב במגבלות קווי הבניין ובמרווח בין הבניינים של כ- 6.15 מ׳[9], ניתן לבנות בתכסית של 1,156 מ״ר.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים כ- 6,594 מ״ר עיקרי (ללא מרפסות). כמו כן, שטחי השירות העיליים בקומה טיפוסית מהווים 29.84%. לפיכך, ניתן לבנות שטח עיקרי בקומה של כ- 890 מ״ר וסה״כ שטח של כ- 6,230 מ״ר ב-7 קומות (4 קומות תב״ע + 3 קומות תמ״א).

לפיכך, השמאי סבור כי טרם אישור ההקלה לתוספת קומות, לא ניתן היה לנצל שטח עיקרי בהיקף של כ- 364 מ״ר ועל כן יש לחייבו במקדם השבחה בשיעור של 20%.

שטח לחיוב בגין תוספת קומות	-	364 מ״ר
<u>מקדם השבחה</u>	-	<u>20% .</u>
השבחה בש״ח	**-**	**596,960 ₪**

<u>הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית</u>:

לדעת שמאי המשיבה, ההשבחה הנ״ל מהווה שיפור תכנוני לשטחי הבניה בקומה 10, שאינם נבנים במגבלת הבניה במרחק של 2 מ׳ ממעקה הגג. סה״כ השטח החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג הינו כ- 6 מ״ר.

השמאי מוסיף כי החריגה מאפשר הקמת חדר מגורים פונקציונאלי ועל כן מביא בחשבון עבור שטח החריגה מקדם שיפור תכנון בשיעור 15%.

שטח חריגה במ״ר	-	6 מ״ר
מקדם שיפור תכנון	-	15%
<u>שווי מ״ר מבונה</u>	-	<u>8,200 ₪</u>
השבחה בש״ח	**-**	**7,380 ₪**

[9] במצב החדש המרווח בין הבניינים הינו כ- 6.15 מ׳.

הקלה לתוספת 4 יח״ד:

בהתאם לבקשה להיתר, זכויות הבניה עיקריות הינן 6,365 מ״ר. במצב התכנוני הקודם ניתן היה לבנות 86 יח״ד ולפיכך יש לחייב בגין תוספת 4 יח״ד.

מצב קודם	-	86 יח״ד / 6,365 מ״ר	=	74.01 מ״ר ממוצע ליח״ד
מצב חדש	-	90 יח״ד/ 6,365 מ״ר	=	70.72 מ״ר ממוצע ליח״ד

ההפרש מהווה 3 מ״ר ליחידה ול- 86 יח״ד, סך של כ- 258 מ״ר. ההשבחה ממירה מ״ר עיקרי שולי מדירה בשטח של כ- 74 מ״ר עיקרי, לדירה בשטח של כ- 71 מ״ר עיקרי. בכל יחידות דיור נוספו שטחי שירות המהווים ממ״דים, מחסנים ומרפסות שירות.

שטח עיקרי לחיוב	-	258 מ״ר
מקדם השבחה	-	5%
שווי מ״ר מבונה	-	8,200 ₪ .
השבחה בש״ח	**-**	**105,780 ₪**

עמדת שמאי המבקשת

תוכנית פת/14/2000 (מועד קובע 29/05/1992)

מהות ההשבחה

לדעת שמאי המבקשת, יש לחשב את יתרת זכויות הבניה על בסיס תוכנית פת/14/2000 ולא לפי תוכנית פת/2000, מאחר ומעניקה זכויות בניה בהיקף נרחב יותר.

כמו כן, השמאי מביא בחשבון את מימושי הזכויות בדרך של מכר שבוצעו במרבית הדירות לאחר המועד הקובע.

ערכי שווי – שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו״ח	רחוב	שווי מר״מ
מוטי דדון	6404/61	זפרן 6	763 ₪
נורית ג׳רבי	6404/54	מזרחי 7	600 ₪
אולין דוידזון שמאמה	6404/116	כרמלי 24	861 ₪

תחשיב שמאי המבקשת

מצב קודם		
שטח בנוי בהיתר		2,220
מצב חדש		
ז. בניה	110%	2,285.8
תוספת 4 דירות	75	300
סה"כ		2,585.8
ההשבחה במ"ר מבונה		365.8
מקדם דחיה (I - 6%, N - 30)		0.17
שווי מ"ר מבונה		₪ 760
השבחה מלאה בש"ח		₪ 48,404
חלקים חייבים בהשבחה		117/807
השבחה חייבת בש"ח		**₪ 7,018**

תוכנית פת/מק/2000/ד' (מועד קובע 26/02/1997)

לדעת שמאי המבקשת, שטח מרפסות הבולטות מקו הבניין עד ל-2 מ' או 40%, הינן בהיקף של 496.5 מ"ר.

השמאי אינו חולק על שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪ ועל יתר מקדמי השווי כפי שהובאו בשומת המשיבה.

תחשיב שמאי המבקשת

שטח מרפסות חורגות מקו בניין	495.5
מקדם אקוו' למרפסת	0.5
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600
השבחה מלאה בש"ח	₪ 39,640
חלקים חייבים בהשבחה	0.186
השבחה חייבת בש"ח	**₪ 7,383**

תוכנית פת/2000/א' (מועד קובע 13/05/1999)

שמאי המבקשת מבהיר כי תוכנית זו מתירה את הרחבת חדרי הגג עד לשטח של 60 מ"ר, כאשר תוכנית פת/1273 התירה כבר בשנת בניה 1986 חדר גג בשטח של 23 מ"ר. מכאן שהתוספת מכוח התוכנית מסתכמת בשטח של 37 מ"ר.

התוכנית קבעה הוראות בניה באופן שחדרי הגג ייבנו בנסיגות של 2 מ' ממעקה הגג. היות ומדובר בדירות בשטח 43 מ"ר הרי שלא ניתן לממש את הזכויות ביחס למגבלות הנסיגה.

עוד מוסיף השמאי, כי מאחר וכבר בוצעו מימושים במכר של כלל בעלי הזכויות בקומה העליונה לאחר המועד הקובע - יש לפטור תוכנית זו מהיטל השבחה. יוער, כי שמאי המבקשת לא הציג את מלוא האסמכתאות התומכות בטענה זו.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38 (מועד קובע 10/08/2023)</u>

<u>שווי מ"ר בנוי במצב קודם</u>

<u>להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה ותיקה ללא פוטנציאל תמ"א 38</u> :

תאריך	גו"ח	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
15/11/2022	6404-208	1986	4	4	90	2,125,000	23,611
28/12/2023	6378-146	1988	4	5	86	1,940,000	22,558
29/11/2023	6378-140	1981	4	2	99	1,800,000	18,182
22/10/2023	6400-454	1986	4	3	91	1,950,000	21,429
11/10/2023	6388-478	1982	3	2	70	1,635,000	23,357
12/01/2023	6379-113	1980	5	4	94	1,900,000	20,213
06/08/2023	6383-352	1981	3	5	74	1,765,000	23,851
06/07/2023	6355-123	1982	4	1	97	2,090,000	21,546
14/06/2023	6403-3	1980	4	2	80	1,960,000	24,500
15/06/2023	6405-221	1985	3	3	96	1,900,000	19,792
27/09/2023	6400-455	1983	3	7	71	1,700,000	23,944
				ממוצע			22,089
				התאמה לבניה ותיקה ללא מעלית			0.9
				שווי מתואם מ"ר בנוי בבניין הנדון			**19,880**

תאריך	גוש/חלקה	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
10/01/2024	6355/509/2	1990	3.5	10	88	1,900,000	21,591
06/07/2023	6355/123/1	1997	4	1	97	2,090,000	21,546
12/06/2023	6355/746/7	1993	4	4	107	2,490,000	23,271
23/02/2023	6355/775/5	1985	4.5	3	99	2,200,000	22,222
15/11/2022	6355/137/3	1998	4	2	83	1,850,000	22,289
08/11/2022	6355/662/10	1983	3	2	78	1,700,000	21,795
				ממוצע למ"ר בנוי			22,119
				התאמה לבניין ותיק (10%)			**19,907**

שמאי המבקשת מציין כי לחלק מהדירות בבניין הנדון צמודה חניה, וליתר חניה משותפת לאור שטח מגרש מרווח. כמו כן, ניתן מקדם הפחתה ממוצע של 10% בגין היעדר מעלית לכל הדירות בבניין בין דירות בקומה א' לקומה ד'.

שווי מ"ר מבונה במצב חדש

להלן עסקאות מכר בבניינים חדשים בסביבה בסמיכות למועד הקובע:

תאריך	כתובת	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
28/12/2023	הלוי 1	4	4	111	2,600,000	23,423
20/09/2023	כרמלי 14	4	12	100	2,430,000	24,300
07/09/2023	מנחם רצון 6	5	3	112	2,600,000	23,214
31/07/2023	אורלנסקי 13	4	7	101	2,520,000	24,950
19/07/2023	קטרוני 10	3	6	90	2,200,000	24,444
02/07/2023	קטרוני 10	3	7	90	2,230,000	24,778
31/07/2023	אורלנסקי 13	4	7	110	2,600,000	23,636
08/06/2023	גולומב 18	4	6	93	2,450,000	26,344
08/06/2023	גולומב 18	4	7	93	2,450,000	26,344
06/06/2023	ברנדיס 41	4	1	103	2,199,999	21,359
11/05/2023	ברנדיס 12	5	2	120	2,890,983	24,092
11/05/2023	ברנדיס 12	5	2	120	2,890,983	24,092
			5	**שווי ממוצע מ"ר בנוי**		**24,248**
				התאמה לקומה 4 ממוצעת	2%	23,763
				רווח יזמי	20%	19,803
				מע"מ	17%	16,925
				עלות בניה ישירה + עקיפה		9,500
				שווי מ"ר מבונה		**7,425**

ערכי שווי - שומות מכריעות:

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	שווי מר"מ
02/06/2022	עומר סרחאן	6404/132	סוקולוב 31	7,160 ₪
09/02/2023	דנה שיחור	6392/220	חפץ חיים 80	6,750 ₪
17/02/2022	נטלי הוכטייל	6388/73	קיש 18	6,300 ₪
09/12/2021	רינת וייס רביב	6404/172	חזון אי"ש 14	6,700 ₪
02/07/2020	אוולין דוידזון שמאמה	6404/116	כרמלי 24	6,500 ₪
11/11/2021	רינת וייס רביב	6384/6	קלישר 5	5,850 ₪

<u>השבחה מיוחסת לתמ"א/38/א':</u>

שמאי המבקשת מציג פירוט למקור השטחים בהתאם לחישוב הבא:

שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	6,593.8
שטח מתוכנית פת/14/2000	2,585.8
שטח מתוכנית פת/2000/א'[10]	296
סה"כ זכויות תמ"א 38	3,580.90
סה"כ זכויות מאושרות	6,462.7
סה"כ תוספת בהקלה	131.2

<u>תחשיב</u>

מצב קודם	
שטח עיקרי בנוי	2,200
שווי מ"ר בבנייה ותיקה בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	19,900
סה"כ שווי הבנוי	43,780,000
זכויות בניה מתוכניות	
פת/14/2000	2,586
פת/2000/א'	296
סה"כ זכויות בניה מאושרות	2,882
יתרת זכויות לא מנוצלות לפי פת/14/2000	386
יתרת זכויות לא מנוצלות לפי פת/2000/א'	296
יתרת זכויות לא מנוצלות	682
שווי מ"ר מבונה	7,500
מקדם דחיה ליתרת הזכויות (8 שנים, בריבית 5%)	0.68
שווי יתרת זכויות הבניה	3,461,018
שווי מצב קודם לשטח בנוי + יתרת זכויות	**47,241,018**

זכויות תמ"א פטורות	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (30 יח"ד)	390
השלמת קומה מפולשת	558.0
שטח קומה מורחבת 747.7 מ"ר + (13 מ"ר * 10 יח"ד)	878
2.5 קומות מורחבות	2,194
סה"כ זכויות פטורות מתמ"א	3,142
הקלה כמותית	131
סה"כ זכויות פטורות מתמ"א + תב"ע	6,155
סה"כ שווי זכויות מכוח תמ"א	23,563,125

[10] בהתייחסות נוספת מיום 09/05/2024 מבהיר שמאי המבקשת כי יש לחשב את הבניה בגג לפי 10 יח"ד ולא 8 יח"ד, כך שהשטח הניתן לבניה הינו 370 מ"ר ולא 296 מ"ר.

השבחה	
סה״כ זכויות פטורות	6,155
סה״כ זכויות בבקשה להיתר	6,594
שווי מצב חדש	49,455,000
שווי מצב קודם	47,241,018
השבחה	2,213,982
יתרה לניצול חצי קומה	439
אחוז מימוש מבוקש ביחס לזכויות כוללות	12.27%
השבחה בש״ח	**271,678**

<u>הקלות (מועד קובע 10/08/2023)</u>

<u>הקלה כמותית לתוספת שטח</u>

כפי שחושב לעיל, ההקלה עבור תוספת שטח של 131 מ״ר ומייצרת תוספת של 2 יח״ד. שמאי המבקשת סבור כי בגין תוספת זכויות אלו, נדרשת הקמת קומת מרתף שלישית בשטח גדול יותר ובשיעור ברוטו גבוה מעל למקובל, בגינה יש לבצע קיזוז יחסי מההשבחה:

עלות עודפת לקומת מרתף שלישית		
מס׳ חניות / שטח מרתף חניה שלישי	14	958
שטח ברוטו למקום חניה		68.47
שטח ברוטו בממוצע למקום חניה במרתפים העליונים		49.8
עלות עודפת לכל חניה במרתף שלישי		18.6
עלות עודפת במ״ר לתוספת 2 יח״ד	2 חניות	37.3
עלות בניה למ״ר		3,700
סה״כ עלות חניה עודפת עבור 2 חניות במרתף שלישי		**137,889**

הקלה לתוספת כמותית	
תוספת שטח בהקלה	131.2
שווי מ״ר מבונה	7,500
השבחה ברוטו	983,625
קיזוז עלות חניה עודפת	137,889
השבחה	**845,736**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

שמאי המבקשת מבהיר כי בהתחשב בקווי הבניין ניתן לבנות קומה טיפוסית בתכסית של 1,302 מ״ר. בהפחתת שטחי שירות 30%, מתקבל שטח קומתי עיקרי של 911 מ״ר. לפי 7 קומות + קומת גג חלקית של 440 מ״ר, ניתן לנצל היקף שטח עיקרי של עד 6,822 מ״ר, בעוד שהשטח המבוקש הינו 6,594 מ״ר.

לפיכך, השמאי סבור כי יש לחשב את ההשבחה עבור הגבהת חלק משטחי הדירות על בסיס מקדם השבחה בשיעור 2% לכל קומה.

להן סקירת שומות מכריעות למקדמי גובה -

גו״ח	שמאי מכריע	כתובת	מקדם לקומה
6384/6,18	רינס וייס רביב	קלישר 5	1.5%
6373/312	אלדד חיימי	מ״ג 11	2%
6384/6,18	רינת וייס רביב	חזון אי״ש 14	1.5%
6396/220	דנה שיחור	חפץ חיים 80	2%
6387/172	עומר סרחאן	ברנדה 40	2%
6387/152	בועז ברזילי	ברנדה 43	2%
6355/341	כהן ארז	ברנדיס 47	2%
6397/107	רמה מאור	סלנט 57	2%

מרכיב	שטח במ״ר	מקדם השבחה	סה״כ
קומה שמינית	677.2	2%	13.5
קומה תשיעית	677.2	4%	27.1
סה״כ			40.6
שווי מ״ר מבונה			7,500
השבחה בש״ח			**304,745**

<u>הקלה לקומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג</u>

לדעת שמאי המבקשת, יש לחשב את ההשבחה עבור בניית קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג, זאת בכפוף למגבלת נסיגה של 2 מ׳ ממעקה הגג. עוד מוסיף, כי סך השטחים הבנויים בקומת הגג אשר אינם עומדים במגבלת הנסיגה הינם בסך של 2 מ״ר בלבד.

הקלה לקומת גג חלקית במקום חדרי גג	
שטח במ״ר מחוץ למגבלת נסיגה	2
מקדם השבחה	10%
שווי מ״ר מבונה	7,500
השבחה בש״ח	**1,500**

הקלה לתוספת 4 יח״ד

שמאי המבקשת מבהיר כי במצב הקודם ניתן היה להקים 86 יח״ד בשטח של 6,462 מ״ר לפיו מתקבל שטח ממוצע של 76.6 מ״ר ליח״ד. במצב החדש ניתן להקים 90 יח״ד בשטח של 6,462 מ״ר לפיו מתקבל שטח ממוצע של 73.2 מ״ר ליח״ד.

מתקבל הפרש של 3.4 מ״ר ליח״ד לפי 86 דירות ובסה״כ כ- 293 מ״ר. השמאי מחשב את ההשבחה עבור נטרול חלקי של מרכיב שוליות בשיעור 5%.

הקלה לתוספת יח״ד	
שטח עיקרי מגלם מרכיב שוליות	293.1
מקדם השבחה	5%
שווי מ״ר מבונה	7,500
השבחה בש״ח	**109,897**

ניכויים בגין מטלות ציבוריות

שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות ע״ס 100,000 ₪, זאת בגין העתקת תשתיות חשמל לרבות העתקת עמוד, ארון חשמל והטמנת חשמל. בנוסף, מביא בחשבון עלות עודפת בגין הדרישה להקמת חדר טרפו בעלות של 300,000 ₪.

עוד במהלך הדיון, מבהיר שמאי המבקשת כי מדובר במטלות אשר נדונו בפרוטוקול החלטה הועדה בסוגיית היתר הבניה. היזם נדרש לבצע שיפורים בתשתיות כגון הטמנת קווי חשמל, והקמת חדר טרפו בתוך הבניין ללא קשר להקלות המבוקשות.

9.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאית המבקשת

להלן תגובת שמאי המשיבה:

תוכנית פת/2000 : שמאי המשיבה סבור כי התוכנית הרלוונטית הינה פת/2000 ולא פת/14/2000. ניתן לראות בהחלטת ועדת הערר[11], כי ״סל״ הזכויות נעשה לפי תוכנית פת/2000 ולכן יש לחשב את היטל ההשבחה ברצף התוכניות המשביחות.

ביום 26/05/2024 צירף השמאי התייחסות נוספת, בה הבהיר כי במקרים בהם מבוקשת הקלה כמותית לתוספת זכויות בניה כפי שנעשה בבקשה להיתר שבנדון, ״סל״ הזכויות לחישוב זכויות התמ״א מחושב לפי תוכנית פת/2000 היות והיא הופקדה לפני שנת 1989.

תוכנית פת/2000/א׳ : לדעת שמאי המשיבה, ניתן לנצל את חדרי היציאה לגג בכפוף לנסיגות של הבינוי הקיים או לכל הפחות יש להביא את הזכויות הנ״ל בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

[11] כלל הנראה שמאי המשיבה התכוון להחלטת הוועדה לבקשה שבנדון מיום 08/10/2023.

לחילופין, ככל ולא ניתן לנצל את חדרי הגג, אין להביא בחשבון את הזכויות הנ"ל במצב הקודם לחישוב ההשבחה לתמ"א 38, שכן מבחינת השטח הבנוי שום דבר לא השתנה בין המצב בשנת 1997 לבין שנת 2023.

<u>הקלה לתוספת שטח</u> : לעניין העלות העודפת כתוצאה מהקלה הכמותית, לשיטתו אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת היות והעלות מגולמת בשווי מאחר ועסקאות המכר נלקחו ממבנים חדשים בהם יש חניה במרתף.

<u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש</u> : לדעת שמאי המשיבה, שיעור הרווח היזמי נע סביב 17%-18% ולא לפי 20% כפי שהובא בשומת המבקשת.

<u>הקלה לתוספת קומות וקווי בניין</u> : לשיטת שמאי המשיבה, יש לשמור על שיטת עבודה בה יחושב 2% לכל קומה. היות והקומה הממוצעת הינה 5, יש להביא בחשבון מקדם הקלה לקומה השמינית בשיעור 6% ולקומה התשיעית בשיעור 8%.

בנוסף מדגיש השמאי, כי יש לחייב את כל זכויות הבניה שלא נכנסות במגבלות קווי הבניין התב"עיות ובקומות המותרות מכוח התב"ע והתמ"א. אלמלא אישור ההקלות לתוספת הקומות וקווי בניין לא ניתן היה לנצל את כלל הזכויות שנבנו באותן קומות נוספות. בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה עפ"י התב"ע, שוויים במצב הקודם הינו אפס או שואף לאפס.

השמאי מוסיף, כי שטחי הבניה ללא אישור ההקלה, לא יוכלו להיות מנוצלים ב-2 מבנים שהמרחק ביניהם הוא 6.15 מ' (כפי שמופיע בבקשה להיתר). ניצול כל זכויות הבניה במבנה אחד מביא לפגמים תכנוניים מהותיים ולכן יש להחיל מקדם שיפור תכנון על כל זכויות הבניה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מגרש עליו בנין מגורים בן 3 קומות, המיועד להריסה ובניה במסגרת פרויקט תמ"א 38, הידוע כחלקות 154-156 בגוש 6404, הממוקם ברחוב סוקולוב 29 פינת רח' דב גרונר 1,3,5 שבעיר פתח תקוה.

המימוש הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר מס' 20220585 שנדונה ואושרה בוועדת משנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20230014 בתאריך 10/08/2023.

ההשבחה החייבת בכל מדרגה תכנונית הובאה בהתאם למימושי המכר הקודמים בחלקה ובהתחשב במסמכים המשפטיים שצורפו מטעם הצדדים.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית פת/1273 (מועד קובע 02/07/1986)

תוכנית זו התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, כאשר בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תוכנית המתאר. בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע ובהתאמות הנדרשות לשם ניצול חדרי הגג, קיבלתי את עמדת הצדדים כי לא קיימת השבחה בגין תוכנית זו.

תוכנית פת/14/2000 (מועד קובע 15/05/1992)

שווי מיטבי במצב הקודם

שמאי הצדדים חלוקים באשר לתוכנית ממנה יש לגזור את "סל הזכויות" במצב הקודם. שמאי המבקשת מתבסס על תוכנית פת/14/2000 המעניקה זכויות בניה בהיקף נרחב יותר, בעוד ששמאי המשיבה סבור כי התוכנית הקובעת במקרה הנדון היא פת/2000 מאחר שממנה נגזרו הזכויות בהחלטת הועדה.

תוכניות פת/14/2000 ו-פת/2000 אושרו בסמיכות אחת לשנייה, כאשר מניתוח התב"עות עולה כי אכן תוכנית פת/14/2000 מעניקה זכויות בניה בהיקף נרחב יותר. יצוין, כי תחולתה של תוכנית זו היא רק על מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים ועל כן יש חשיבות לבחון תחילה את השימוש המיטבי בעבור דרך ניצול הזכויות.

המבנה הנדון נבנה בשנות ה-60 ומשכך תוספות הבניה דורשות בין היתר עלויות התאמה גבוהות, פירוק גג הרעפים והסדרה קניינית של כלל הבעלים בחלקה. לאחר בחינת השימוש המיטבי, קיבלתי את גישת הצדדים לפיה יתרת זכויות הבניה ינוצלו בתום חייו הכלכליים ובדחיה של 30 שנים ובריבית 6%. מאחר והבינוי יהיה במסגרת הקמת בית מגורים חדש, הבאתי בחשבון את היקף הבניה המותר מכוח תב"ע פת/14/2000.

ערכי שווי מ״ר מבונה

לצורך מסקנת השווי שמאי הצדדים סוקרים שומות מכריעות מהסביבה, כאשר שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ״ר מבונה בסך כ- 350$ בעוד ששמאי המבקשת סבור כי השווי הינו כ- 309$.

המגרש שבנדון פונה לדרך סוקולוב מדרום ולרחוב פנימי דב גרונר ממזרח. למיטב הבנתי, לשומות המכריעות שבוצעו בסביבה אין יתרון על פני מיקום הנכס מושא ההכרעה ומשכך קיבלתי את עמדת הצדדים לבסס את השווי על סמך סקירה אובייקטיבית של הכרעות באזור.

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה לשנת 1992:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	כרמלי 24	6404/116	350$
מרדכי דדון	זפרן 6	6404/61,70	320$
נורית ג׳רבי	מזרחי אברהם 7	6404/54	250$
דורית פריאל	משמר הירדן 9	6404/170	350$
בצלאל קציר	הרב טולדנו 15	6404/108	320$
מוטי דיאמנט	עין גנים 4	6404/43	350$
תמיר שדה	משמר הירדן 8	6404/102	320$

הערה: מהנ״ל עולה כי הכרעתה של נורית ג׳רבי ברח׳ מזרחי אברהם 7, מצויה מחוץ לטווח השווי שבין 320$ - 350$.

לאור האמור, אני מקבלת את השווי למ״ר מבונה כפי שקבע שמאי המשיבה **בסך 350$ למ״ר** הנכלל בטווח האמור.

תחשיב

מהות	סה״כ
שטח סחיר בנוי בהיתר [12]	2,077.71
זכויות בניה במצב חדש [13]	2,585.8
תוספת שטח לחיוב	508
מקדם דחיה (30 שנים, ריבית 6%)	0.174
שווי מ״ר מבונה	350$
שע״ח	2.437
השבחה מלאה בש״ח	**75,455**
חלקים חייבים בהשבחה	27.1%
השבחה חייבת בש״ח	**20,445**

[12] שטח קומתי עפ״י מדידה גראפית של 692.57 מ״ר (כולל מרפסות סגורות ובניכוי חדרי מדרגות). במכפלת 3 קומות מגורים טיפוסיות, מתקבל שטח מדוד למגורים בהיקף 2,077.71 מ״ר.

[13] בהתאם לתוכנית פת/14/2000 יותר בינוי של 110% עיקרי משטח מגרש של 2,078 מ״ר + 4 יח״ד בשטח עיקרי של 75 מ״ר כ״א.

<u>תוכנית פת/מק/2000/ד' (מועד קובע 26/02/1997)</u>

תוכנית זו אפשרה הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה. עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים הוא היקף שטח החריגה עפ"י הבקשה להיתר.

בהתאם למדידה גראפית מהבקשה להיתר שבנדון, תוך בחינת המרפסות החורגות בחזית הדרומית לרחוב סוקולוב ובחזית המזרחית לרחוב דב גרונר, מתקבל שטח חריגה כולל בהיקף של 671.36 מ"ר.

קיבלתי את עמדת הצדדים הן לגבי ערכי שווי מ"ר מבונה בסך 1,600 ₪ והן לגבי יתר מקדמי השווי שהוצגו בתחשיבם. מנגד, אני סבורה כי בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, היתרון הכלכלי שנוצר בשל תוכנית זו יכול להתגבש רק בעת הריסת המבנה והקמתו מחדש ועל כן הובאה דחיה של 27 שנים בריבית 6%.

<u>תחשיב</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם השבחה	סה"כ
שטח הבלטת מרפסות	671.36	0.5	0.1	**33.57**
מקדם דחיה למימוש הזכויות (27 שנים, ריבית 6%)				0.21
שווי מ"ר מבונה				1,600 ₪
השבחה מלאה בש"ח				11,137 ₪
חלקים חייבים בהשבחה				30.98%
השבחה חייבת בש"ח				**3,450** ₪

<u>תוכנית פת/2000/א' (מועד קובע 13/05/1999)</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לעצם החיוב. שמאי המשיבה מחייב בגין שטח חדרי הגג אותם ניתן להוסיף בהתחשב בנסיגות ובבינוי הקיים, בעוד ששמאי המבקשת סבור כי לא ניתן לנצל כל תוספת בניה ולכן התוכנית אינה משביחה.

כפי שכבר נאמר לעיל, בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה ובהתאמות הנדרשות, השימוש המיטבי לניצול תוספת השטח לחדרי הגג יחושב בדחייה עד להריסת המבנה והקמתו מחדש בעוד כ- 25 שנה. מאחר וניצול זכויות אלה יעשה במסגרת תכנון של בניין חדש ומאחר וניצול הזכויות לא נעשה במישרין עם המימוש המבוקש[14], היקף הבניה לחיוב עשוי להשתנות בהתאם לכמות יח"ד בקומות העליונות.

[14] ניצול זכויות לחדרי הגג מתב"ע פת/2000/א' במסגרת הבקשה להיתר, נעשה במסגרת הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג ושימוש בזכויות חדרים על הגג.

לאור אי הוודאות להיקף הזכויות לחיוב, החלטתי להיצמד לשטח חדרי הגג שהוכר בהחלטת הועדה לצורך חישוב הזכויות לכלל הפרויקט העומד על 296 מ״ר. גישה זו מתיישבת הן ברמה הרישויית השומרת על הלימה בין השטחים לחיוב לבין המימוש המבוקש, והן ברמה הכלכלית במסגרתה על הבינוי החדש להתחשב בין היתר בנסיגות הבניין, בהקצאת שטח גג לטובת מתקנים ודודים ובמספר יחידות הדיור המתוכננות בקומות העליונות.

בהתאם לשומות מכריעות מהסביבה הקרובה ובדגש על הכרעתי לנכס ברח׳ כרמלי 24, בגו״ח 6404/116, אני מקבלת את השווי למ״ר מבונה כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה **בגובה $600 למ״ר.**

<u>תחשיב</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי בניכוי מרפסת גג	סה״כ
תוספת זכויות לחדרי יציאה לגג	296	0.75	222
מקדם דחייה (25 שנים, ריבית 6%)			0.23
שווי מ״ר מבונה			600$
שע״ח			4.138
השבחה מלאה בש״ח			₪ 128,425
חלקים חייבים בהשבחה			21.67%
השבחה חייבת בש״ח			₪ **27,825**

<u>תיקון 3א׳ לתמ״א 38 (מועד קובע 10/08/2023)</u>

<u>חישוב השטח היחסי</u>

בתאריך 21/06/2023 ניתן פס״ד **בעמ״נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה** שבקשת ערעורו נדחתה ע״י בית המשפט העליון, בו נכתב כך (ס׳ 70):

> **״לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה וודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ״א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.**
>
> **אציין כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות הנוספות, מכוח התמ״א מכוח תכנון האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ״א היא הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה״.**

להלן ציטוט של ס' 75 לפס"ד :

"שקלתי, האם יש מקום לקבוע חריג לכלל זה, ולאפשר במקרים חריגים ומיוחדים, כאשר מי מהצדדים סבור כי קיים הבדל דרמטי בין יחס השטחים ליחס שווים, לערוך תחשיב על פי יחס השווים ולא על פי יחס השטחים.

לטעמי, אין מקום לקבוע חריג שכזה. כאמור לעיל, העדפתי את עיקרון הוודאות והפשטות על עיקרון הדיוק. בנסיבות אלו, כאשר ההכרעה בין השיטות התבססה על כוונה לפשט את הדברים ולהקנות וודאות, אין מקום לקבוע חריגים, אשר למעשה מרוקנים מתוכן את היתרון הגלום בפשטות ובוודאות, ואסביר.

הרי, כמקובל במקומותינו, בשעה שהגדרנו חריג שכזה, הרי בכל מצב ניתן לטעון כי זהו המקרה המתאים להפעלת החריג, ואז במקום לחסוך התדיינות ולייצר וודאות, נוצר דיון נוסף, האם מדובר במקרה חריג או לא. כלומר, עכשיו יש צורך בהתדיינות כפולה, גם להכריע האם החריג מתקיים או אלו, וגם לבחון את המשמעות הכלכלית של החריג, כי הרי לא ניתן להכריע האם אכן מדובר בחריג, ללא בירור המשמעות הכלכלית שלו. וכך ייצא שכרנו בהפסדנו.

לפיכך, אני סבור כי במקרה שלפניי לא קיימת הצדקה לקביעת חריג, והיחס בין ההשבחה שתיוחס לזכויות הפטורות להשבחה שתיוחס לזכויות החייבות, תהא בהתאם ליחס המימוש של השטחים הנוספים, הכל כמבואר לעיל".

מכאן אנו למדים, כי השיטה אותה אימץ פס"ד היא גישת ה"**שטח היחסי**" ופסק הדין קובע כי אין מקום לקבוע שום חריג לעניין זה. לפיכך בהתייחסותי, מדרגת ההשבחה לתיקון 3א' לתמ"א 38, עבור השטח שמעבר ל-2.5 קומות פטורות - תחושב בגישה זו.

כמו כן, תרומת ההקלות תנוכה ממדרגת התמ"א ולחיוב בגינן יערך תחשיב נפרד[15].

[15] לעניין זה ראה בעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** ובעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 **גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.**

להלן פירוט סל זכויות הבניה, השטחים המבוקשים בבקשה להיתר והשטח המיוחס לתיקון 3א' לתמ"א 38 (בהתאם להחלטת ועדת הרישוי מיום 10/08/2023):

מקור הזכויות	שיעור	בסיס לחישוב	שטח עיקרי
זכויות מתוכנית פת/2000 (*)	120%	2,078	2,494
זכויות מתוכנית הגגות	8	37	296
סה"כ שטח מכוח תוכניות תקפות			2,789.60
ניתוח "סל הזכויות" עפ"י החלטת ועדה מיום 08/10/2023			
שטח עיקרי מבוקש בהיתר			6,593.8
שטח מכוח הבנוי ותוכניות תקפות			2,789.6
שטח עיקרי מכוח תמ"א 38 + תיקון 3א'			3,580.9
שטח שיורי לחיוב כהקלה כמותית			223.4
חישוב החלק היחסי בהשבחה - פס"ד גלעד הס			
שטח לחיוב מכוח תיקון 3א'[16]	877.7	0.5	439
שטח פטור מכוח תמ"א 38			3,142
החלק היחסי בהשבחה לתוספת הזכויות מכוח תיקון 3א'			**12.26%**

(*) חישוב זכויות הבניה במצב החדש בוצע לפי תב"ע פת/2000 (בהתאם להחלטת הועדה מיום 08/10/2023). היות ומבוקשת הקלה כמותית, אזי הזכויות הבסיסיות יחושבו מתב"ע פת/2000 אשר הופקדה לפני שנת 1989.

שווי מ"ר בנוי במצב הקודם

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ללא פוטנציאל תמ"א 38 בסך כ- 19,000 ₪, בעוד ששמאי המבקשת סבור כי יש לאמוד שווי זה בסך של 19,900 ₪.

לצורך מסקנת השווי, הובאו בחשבון עסקאות מכר משכונת עין גנים (גושים 6404-6405), לבניינים אשר נבנו בין השנים 1980-1989. כמו כן, הבניין שבנדון נבנה בשנות ה- 60 ועל כן הבאתי בחשבון מקדם הפחתה בגין פחת המבנה בשיעור של כ- 15%.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים משכונת עין גנים (אתר מס' שבח):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי
6405-0221-005	15/06/2023	1,900,000	3/5	1985	96	1.01	19,945
6404-0254-011	23/01/2023	1,700,000	3/5	1984	96	1.03	18,195
6404-208-008	15/11/2022	2,125,000	4/5	1986	88	1.04	25,042
6405-0181-020	03/10/2022	2,185,000	5/6	1980	97	1.04	23,493
6405-0217-005	11/09/2022	2,155,000	2/6	1983	99	1.05	22,769
6404-0255-005	24/08/2022	2,103,000	2/5	1983	98	1.05	22,500
6405-0179-022	03/08/2022	2,150,000	6/6	1980	103	1.05	21,946

[16] הזכויות מחושבות לפי מחצית הקומה המורחבת עפ"י החלטת הוועדה מיום 10/08/2023.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח במ"ר	מקדם זמן	שווי מ"ר בנוי
6405-0185-004	19/07/2022	1,821,823	1/6	1988	97	1.05	19,786
6405-0217-004	22/05/2022	1,900,000	1/6	1982	98	1.06	20,579
6405-0194-021	27/04/2022	2,250,000	6/6	1980	99	1.06	24,203
6405-270-003	11/04/2022	1,850,000	1/4	1985	92	1.07	21,459
6405-0208-001	16/01/2022	1,970,000	1/6	1980	105	1.08	20,242
6405-0218-009	04/01/2022	1,660,000	3/6	1982	101	1.08	17,759
					ממוצע למ"ר בנוי		21,378
					התאמה לשוליות		1.05
					התאמה לבניין ותיק (15%)		**19,000**

<u>סקירת שומות מכריעות</u> –

- בשומתה המכרעת של גב' רינת וויס רביב לנכס ברח' חזון איש 14 בשכונת עין גנים, פתח תקוה, גו"ח 6404/172, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 16,600 ₪ - נכון למועד קובע 09/12/2021.
- בשומתי המכרעת לנכס ברח' כרמלי 24, גו"ח 6404/116, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 15,400 ₪ - נכון למועד קובע 02/07/2020.

בהתאם למסקנת השווי המוצגת לעיל תוך מתן התאמות לשוליות שטחי הדירות ולפחת המבנה, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לפיה שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו בסך 19,000 ₪.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך כ- 24,670 ₪, ממנו מתקבל בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסך 8,200 ₪. מנגד, שמאי המבקשת סבור כי יש לאמוד שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 24,250 ₪ ממנו מתקבל בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה בסך כ- 7,425 ₪.

הפרויקט שבנדון עתיד לכלול 90 דירות מגורים בשטח דירתי ממוצע של כ- 85 מ"ר[17]. משכך, הבאתי בחשבון בגישת החילוץ עסקאות מכר לדירות מגורים בשטח ממוצע זהה, מבניינים חדשים בסביבת הנכס.

<u>להלן עסקאות מכר לדירות מגורים מסביבת גוש 6404, שכונת עין גנים (אתר מס' שבח)</u> :

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
6404-0258-020	20/09/2023	2,475,000	2023	1	95	₪ 26,053
6404-0258-023	18/09/2023	2,500,000	2023	2	95	₪ 26,316
6404-0151-004	20/08/2023	2,376,600	2023	2	91	₪ 26,116
6404-0173-033	24/07/2023	2,705,826	2021	8	94	₪ 28,785

[17] 85 מ"ר דירתי ליח"ד = 90 יח"ד / 7,664.4 מ"ר סחיר למגורים עפ"י בקשה להיתר.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
6404-0151-007	08/06/2023	1,990,000	2023	2	76	₪ 26,184
6404-0258-005	11/05/2023	2,550,000	2023	2	95	₪ 26,842
6404-0258-002	30/03/2023	2,575,000	2023	1	95	₪ 27,105
6404-0172-013	12/02/2023	2,430,000	2022	4	91	₪ 26,703
6404-0294-002	30/01/2023	2,450,000	2022	5	90	₪ 27,222
6404-0294-004	25/01/2023	2,450,000	2022	5	90	₪ 27,222
6404-0173-009	23/01/2023	2,480,000	2021	2	93	₪ 26,667
6404-0172-025	17/01/2023	2,520,000	2022	7	91	₪ 27,692
ממוצע למ"ר בנוי				3	91	₪ **26,909**

<u>פרויקט מגורים "גרונר" ברח' דב גרונר 2,4 שבגוש"ח 6404/132</u>:

פרויקט זה ממוקם ממזרח למושא ההכרעה, עתיד להתאכלס בתחילת חודש יולי 2026 וכולל הריסת שני בניינים ישנים והקמת בניינים חדשים בני 9 קומות אשר יכללו 54 יחידות דיור סה"כ.

עפ"י מידע שנמסר מבירור שנערך מול מחלקת השיווק, נכון למועד הכרעתי בשנת 2024 (כשנתיים לפני אכלוס), דירת מגורים בת 4 חדרים בקומה ראשונה ובשטח דירתי של כ- 91 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר + חניה תת-קרקעית וללא מחסן, מוצעת למכירה בסך 2.45 מיליון ₪. תמורה זו מגלמת שווי מ"ר בנוי דירתי בקומה ראשונה בסך **של כ- 26,920 ₪.**

להלן ניתוח עסקאות מכר מפרויקט דב גרונר 2,4 (מאתר מס' שבח) –

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי
6404-0132-006	29/08/2023	2,322,600	91	2	₪ 25,523
6404-0132-021	15/08/2023	2,420,600	91	7	₪ 26,600
6404-0132-003	03/08/2023	2,140,000	90	1	₪ 23,778
ממוצע למ"ר בנוי (ללא אחסנה)			91	3	₪ 25,300
מקדם התאמה לדירות פריסייל				1.05	₪ **26,565**

בהתאמה לתמהיל וגודל הדירות בפרויקט, בקומה רביעית ממוצעת ובהיקף השטחים המשותפים ובשטחי האחסנה, סביר להתבסס על שווי מ"ר בנוי בגבולות של כ- 27,000 ₪. בנטרול תרומת מרפסות, מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם **בסך כ- 25,300 ₪.**

לפיכך, מחילוץ שווי הבנוי העומד על 25,300 ₪ למ"ר, בניכוי יזמות 18%, מע"מ 17% ועלויות בניה 11,000 ₪ למ"ר[18], מתקבל שווי מ"ר מבונה (מנוטרל מרפסות) בסך כ- 7,300 ₪.

[18] עלויות הבניה חושבו עפ"י מחירון דקל לחודש אוגוסט 2023 ובהתחשב בשטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים שכיחים בסביבה, תוך העמסת עלויות עקיפות בשיעור 25%.

<u>מקדם דחיה לתום חיים כלכליים במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב הקודם דחיה בת 15 שנים בריבית 6%. מנגד, שמאי המבקשת סבור כי משך הדחיה עד להריסת המבנה הינו 8 שנים בריבית 5% בלבד.

לעניין זה סביר כי המבנה ייהרס כבר בשנת 2023, אך הריסתו נובעת מכוח תמריצי תמ"א 38 שאין להביאם בחשבון במצב הקודם. אמנם מדובר במבנה ותיק בן כ- 60 שנה, אך בבחינת מצבו התחזוקתי במועד הקובע ובשל ריבוי הבעלים בחלקה, סביר כי לולא תמריצי התמ"א, היה כדאי לשמר את הקיים לתקופה נוספת של 10 שנים לכל הפחות.

לפיכך, הובאה בחשבון במצב הקודם דחיה בת 10 שנים בריבית 6%, המגלמת אורך חיים כלכליים למבנה של כ- 70 שנה.

תחשיב לתיקון 3א' מתמ"א 38

מצב קודם –

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שווי
מרכיב הבנוי			
שטח בנוי בהיתר	2,077.7	1	2,078
שווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה (ללא פוטנציאל תמ"א 38)			₪ 19,000
סה"כ שווי מרכיב הבנוי			₪ 39,476,000
מרכיב זכויות בניה			
יתרת זכויות מתב"ע פת/14/2000	508.1	1	508
חדרי גג	296	1	296
מרפסות גג	350	0.25	88
סה"כ שטח אקו'			892
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
שווי זכויות בניה			₪ 6,509,428
דחיה לתום חיים כלכליים (10 שנה, בריבית 6%)			0.56
שווי מרכיב זכויות בניה			₪ 3,634,831
שווי "מצב קודם"			**₪ 43,111,000**

מצב חדש –

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שווי
עיקרי בקומת קרקע	183.1	1.1	201
עיקרי בקומות עליונות (ללא הקלות)	6,187.3	1	6,187
מרפסות גג	412.3	0.25	103
סה"כ שטח אקו'			6,492
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
שווי "מצב חדש"			**₪ 47,390,000**

השבחה חייבת –

חישוב השבחה יחסית			
מהות	**שטח במ"ר**	**יחסיות**	**השבחה יחסית**
השבחה כוללת בש"ח	3,580.9	100.0%	₪ 4,279,000
זכויות פטורות מתמ"א 38	3,142.0	87.7%	פטור מלא
זכויות לחיוב מתיקון 3א'	**438.9**	**12.26%**	**₪ 524,412**

<u>הקלות (מועד קובע 10/08/2023)</u>

<u>הקלה כמותית לתוספת שטח</u>

כפי שחושב בגישת השטח היחסי בעמ' 35 להכרעתי, שטח ההקלה השיורי לחיוב בהתבסס על שטחי הפטור תמ"א 38 שהוכרו בהחלטת הועדה ועל סמך הבקשה להיתר שבנדון הינו 223.37 מ"ר.

אינני מסכימה עם גישת שמאי המבקשת לפיה בשל תוספת זו, יש להביא בחשבון עלות עודפת ל-2 חניות תת-קרקעיות עבור תוספת 2 יח"ד בקומת המרתף השלישית.

עפ"י הבקשה להיתר, קומת המרתף השלישית מכילה 14 חניות ולכן היזם היה מחויב בהקמתה גם לולא הייתה מאושרת ההקלה הכמותית. יוצא מכך, שהעלות העודפת לתוספת 2 חניות ת"ק בתחום קומת מרתף שקיימת ממילא - היא מינורית ולכן עלות זו מגולמת בערכי השווי שהובאו בגישת החילוץ.

<u>תחשיב</u> –

מהות	סה"כ
הקלה כמותית	223.37
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300
השבחה בש"ח	**₪ 1,630,600**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

שמאי המשיבה סבור כי לאור מגבלת קווי הבניין, תוספת הקומות אפשרה ניצול זכויות בניה שלא ניתן היה לנצל במצב הקודם בהיקף של כ- 364 מ"ר עיקרי. בתגובתו מבהיר כי בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה עפ"י התב"ע - שווין במצב הקודם הינו "אפס".

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בקווי הבניין ניתן היה לנצל את כל השטחים הנ"ל גם במצב הקודם ולכן הקלה זו מהווה שיפור תכנוני בלבד שאירע בשל הגבהת חלק מהדירות. השמאי הביא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 2% לכל קומה.

לצורך הכרעה בסוגיה זו, ערכתי מספר בדיקות מהן עולה המסקנה כי אכן קיימת היתכנות לניצול מלוא זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 טרם אישור ההקלות במסגרת קווי בניין התב"ע.

<u>להלן ניתוח קווי הבניין למגרש הנדון</u>:

תיאור	מידות	דרומי	צפוני	מזרחי	מערבי	סה"כ
חזית	31			5	4	22.0
עומק	67	5	4			58.0
תכסית מקסימאלית ברוטו במ"ר						<u>1,276</u>

להלן בדיקה לניצול זכויות הבניה ב-2 מבנים נפרדים:

תכסית ברוטו במ"ר		1,276
תכסית שטח עיקרי בהפרשת ש"ש (30%)	1.3	982
הקצאת שטחי גינון בין שני בניינים (15%)	1.15	854
שטח מותר לניצול ב-7.5 ק' תמ"א	7.5	**6,401**
שטח עיקרי מבוקש (ללא הקלה כמותית)		**6,370.5**[19]

לאחר שבחנתי את הוראות הבניה למגרש שבנדון, הגעתי לכלל מסקנה כי כל שטחי הבניה בבקשה להיתר שנתנו מכוח תמ"א 38 היו ניתנים לניצול בשני מבנים גם במצב הקודם.

משכך, אני מסכימה עם גישת שמאי המבקשת לפיה יש לחייב כשיפור תכנוני רק את השטחים המבוקשים בקומות 8-9. לאחר סקירת השומות המכריעות שהובאו ע"י שמאי המבקשת, קיבלתי את גישתו לחיוב שטחים אלה לפי מקדם שיפור תכנון של 2% לכל קומה.

תחשיב –

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ אקו'
שטח עיקרי - קומה 8	689.20	8%	55.1
שטח עיקרי - קומה 9	440.42	10%	44.0
סה"כ שטח אקו' לחיוב			99.2
שווי מ"ר מבונה לקומה 4 ממוצעת			₪ 7,300
השבחה בש"ח			₪ **724,000**

<u>הקלה לקומה עשירית חלקית במקום חדרי יציאה לגג</u>

שמאי הצדדים סבורים כי יש לחייב בגין השיפור התכנוני את שטחי הבניה בקומה ה-10, שלא נבנו במגבלת הבניה במרחק של 2 מ' ממעקה הגג.

לא קיבלתי את גישת הצדדים לעניין זה. מאחר והקומה העשירית מותרת מכוח קומה עליונה לחדרי גג מתוכנית פת/2000/א', אומדן ההקלה יחושב ע"י כימות הרווח הכלכלי שנצמח מהסטייה שאירעה מהוראות התב"ע.

מאחר וקומה זו נבנתה מעל קומה תשיעית חלקית, הבינוי של חדרי הגג כפוף בין היתר להוראות תב"ע פת/1273/א', בה הוגדר כי תותר בניית חדרים על הגג על דירות בקומה העליונה של מבנה מדורג, ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

[19] 6,370.45 מ"ר = 223.37 מ"ר בהקלה כמותית – 6,593.8 מ"ר עפ"י בקשה להיתר.

עפ"י מדידה גראפית מהבקשה להיתר, מתקבל כי היקף השטח העיקרי המצוי בתחום הנסיגות הינו כ- 110 מ"ר אשר הובא בחשבון במקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

יצוין, כי חיוב זה מגלם בתוכו בין היתר, גם את הנסיגה שנדונה בשומות הצדדים, עבור השטחים שנבנו במרחק קטן מ-2 מ' ממעקה הגג.

<u>תחשיב</u> –

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ אקו'
קומה 10 - שטח עיקרי בחריגה	110.00	10%	11.0
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,300
השבחה בש"ח			**₪ 80,300**

<u>הקלה לתוספת עד 20% יח"ד</u>

בהתאם להחלטת הועדה שנתנה ביום 10/08/2023, במצב הקודם ניתן היה לבנות 86 יח"ד ובמצב החדש 90 יח"ד. מכאן שהקלה זו התירה תוספת של 4 יח"ד.

לאחר בחינת טענות הצדדים ובהתחשב במרכיב השוליות בכל מצב תכנוני, לא קיבלתי את עמדתם כי יש לחייב בגין הקלה זו.

טרם אישור ההקלה, תמהיל הדירות בפרויקט כלל שטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 76 מ"ר ואילו במצב החדש כ- 73 מ"ר, קרי - הפרש שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בשטח של כ-3 מ"ר. אני מחזיקה בדעה כי מדובר במרכיב שוליות מזערי שאינו משפיע על תמהיל הדירות ועל התמחור שלהן בהליך השיווק של הפרויקט.

נוסף על כך, במקרה הנדון ההקלה לתוספת השטחים וההקלה לתוספת יח"ד שלובות זו בזו. ככל וישנה השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד, החיוב בגינה בוצע במסגרת ההשבחה של ההקלה הכמותית.

לאור כל האמור, אני סבורה כי במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין הקלה זו.

<u>הקלה לניוד שטחי שירות ממרתף לקומות עליונות</u>

שמאי המשיבה סבר בשומתו כי לא קיימת השבחה בגין ניוד שטחי השירות במרתף לקומות עליונות. כמו כן, שמאי המבקשת לא צירף כל התייחסות לעניין זה.

בבחינת שטחי השירות המבוקשים עפ"י הבקשה להיתר אל מול שטחי השירות המותרים מכוח התב"ע, עולה כי לא נוידו שטחי שירות מהמרתף אל מעל הקרקע.

לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים כי לא קיימת השבחה בגין הקלה זו.

<u>ניכויים בגין מטלות ציבוריות</u>

שמאי המבקשת מפחית בשומתו עלויות עודפות בגין החבות שבהקמת חדר טרפו ובגין הטמנת תשתיות חשמל בסך כולל של 400,000 ₪.

מעיון בפרוטוקול החלטת הועדה מצוין כי התנאים להיתר בניה הינם בין היתר: העתקה והטמנת תשתיות חשמל שישולבו בפיתוח המגרש, הטמנת עמוד חשמל תוך תיאום עם חברת חשמל ותכנון חדר טרפו תת-קרקעי. עוד הודגש, כי כלל עלויות התכנון, ההעתקה וההטמנה יהיו ע"ח היזם.

לעניין המטלות הציבוריות שפורטו לעיל, יצוין כי הן היו נדרשות ממילא בכל פרויקט במסגרת בניה חדשה שיבוצע בתחום המגרש. מאחר והשימוש הטוב והיעיל בשני מצבי התכנון הוא ניצול זכויות במסגרת הריסת המבנים - עלויות אלה מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

מעבר לכך, אין ספק כי הטמנה של עמוד החשמל המצוי בפינת הרחובות סוקולוב ודב גרונר, משפרת באופן ניכר את נוף הדירות המצויות באגף הדרום-מזרחי. בהתחשב ביתרון זה, אני סבורה כי טיעוני שמאי המבקשת מוטלים בספק גם ברמה הכלכלית.

לאור האמור לעיל, לא הבאתי בחשבון עלויות או ניכויים בגין מטלות ציבוריות.

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' סוקולוב 29 בפתח תקוה, הידוע כחלקות 156-154 בגוש 6404,** חלה השבחה עקב התוכניות וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	שיעור היטל
פת/1273	02/07/1986	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**	-
פת/14/2000	15/05/1992	**20,445** ₪	**10,223** ₪	50%
פת/2000	29/05/1992	**אין השבחה**	**אין היטל השבחה**	-
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	**3,450** ₪	**1,725** ₪	50%
פת/2000/א	13/05/1999	**27,825** ₪	**13,913** ₪	50%
תמ"א/3/38/א'	10/08/2023	**524,412** ₪	**131,103** ₪	25%
הקלות		**2,434,900** ₪	**1,217,450** ₪	50%

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 חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה



נספח מימושים במכר

תת חלקה	שם הבעלים	חלקים בבעלות		החלק ברכוש המשותף		תוכנית 14/2000/פת 15/05/1992	תוכנית פת/מק/2000/ד 26/02/1997	תוכנית פת/2000/א' 13/05/1999
		מכנה	מונה	מכנה	מונה			
1	מדינת ישראל	1	1	807	31	חייב	חייב	
2	יולזרי מאירה	2	1	807	27	חייב	חייב	
2	יולזרי מאירה	2	1			חייב	חייב	
3	סגל מאוריציו	2	1	807	22	חייב	חייב	
3	סגל סלה	2	1	807		חייב	חייב	
4	יעקובוביץ אדלברט	2	1	807	22			
4	יעקובוביץ אוה	2	1	807				
5	כהן בת שבע	3	1	807	22		חייב	
5	בכר נחמן	3	1	807		חייב	חייב	
5	בכר פנינה	3	1	807		חייב	חייב	
6	ושדי אביטל	2	1	807	22			
6	ושדי יצחק	2	1	807				
7	בליאכרוב גנדי	3	1	807	22			
7	בליאכרוב תמרה	3	1	807				
7	בליאכרוב תמרה	3	1	807				
8	נתן יעקב	1	1	807	22	חייב	חייב	
9	רפאלי עוזי	2	1	807	113			
9	רפאלי סיגלית	2	1	807				
10	דרורי רוית	1	1	807	24		חייב	
11	פרוזי סיגלית	1	1	807	32			
12	קזנצב ליליה	2	1	807	28	חייב	חייב	
12	קזנצב ליליה	2	1	807		חייב	חייב	
13	גמר מיכל	1	1	807	22			
14	אברהם חיים	1	1	807	22			
15	מרדכי שי	2	1	807	22			
15	מרדכי שי	2	1	807				
16	לחמן אייל	1	1	807	22			
17	סולומון יעקב	1	1	807	22	חייב	חייב	
18	הירש קליין אפרת	2	1	807	22			
18	קליין חגי	2	1	807				
19	קיפרשלק אדוארד	2	1	807	24			
19	קוקוטוב סופיה	2	1	807				
20	דנה יוסף משה	2	1	807	24			
20	דנה יעל	2	1	807				
21	חליוה רויטל	2	1	807	32			
21	חליוה שחר	2	1	807				
22	מזרחי אמנון	1	1	807	28	חייב	חייב	חייב
23	לחמן אייל	1	1	807	22			
24	רגואן אלרם	1	1	807	22			
25	רוטלוי דוד אליהו	1	1	807	22			
26	מנדה אילנה	2	1	807	22			
26	מנדה רפאל	2	1	807				
27	ארלנגר רפאל	1	1	807	22			
28	אברהם אורלית	1	1	807	22			
29	דסלי אלמרהו	2	1	807	24	חייב	חייב	חייב
29	דסלי הניסט טובה	2	1	807		חייב	חייב	חייב
30	כהן אביב אבירם	2	1	807	24			
30	כהן אוראל	2	1	807				