חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

עו"ד מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

נועם בן חמו
כלכלנית
NOAM BEN HEMO
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ח' בסיוון תשפ"ו
תאריך לועזי	:	24/05/2026
מס' מינוי	:	316-2026
מספרנו	:	20260012
תאריך שליחה	**:**	**08/07/2026**

לצדדים

לכבוד,
הגב' שהם שושנה
ע"י מר דרור ישראל ליפשיץ - שמאי מקרקעין
דוא"ל: lif.dror@gmail.com
להלן: "המבקשת"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים
ע"י גב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6154, חלקה 699, תת חלקה 8

רחוב הלמד הא 50

שכונת "הל"ה"

גבעתיים

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים (להלן: "המשיבה"), לבין הגב' שושי שהם (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם להסכם מכר מיום 23/07/2025, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 15/12/2025, שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 20/04/2026 לשומת המבקשת מיום 12/03/2026.

מבקשת

2.3. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 12/03/2026, שנערכה ע"י מר דרור ישראל ליפשיץ - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
503-0522060	27/01/2025

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6154.
חלקה	:	699.
תת חלקה	:	8.
שטח רשום[1]	:	56.9 מ״ר.
שטח רשום של החלקה[2]	:	1,137 מ״ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב הל״ה 50, גבעתיים.
החלק היחסי ברכוש המשותף[3]	:	57/978.

5. ביקור בנכס:

ביקור חוץ בנכס נערך על ידי החי״מ בתאריך 24/03/2026, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.
הביקור נערך באופן עצמאי.

6. דיון מקצועי

בתאריך 29/04/2026 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[3] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הל"ה בשכונת הל"ה בגבעתיים.

שכונת הל"ה גובלת בשכונות קריית יוסף ובורוכוב מצפון, שכונת שינקין ממזרח, שכונת גבעת רמב"ם מדרום ושכונת נחלת יצחק ממערב.

רחוב הל"ה מהווה רחוב ראשי המסתעף מרחוב ויצמן ממזרח לרחוב עליית הנוער ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד צמודי קרקע ותיקים לצד בנייה חדישה לצד מבני ציבור כגון בית ספר, מגרש ספורט, גני ילדים, בתי כנסת וכיו"ב.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל כבישים, תאורה, מערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

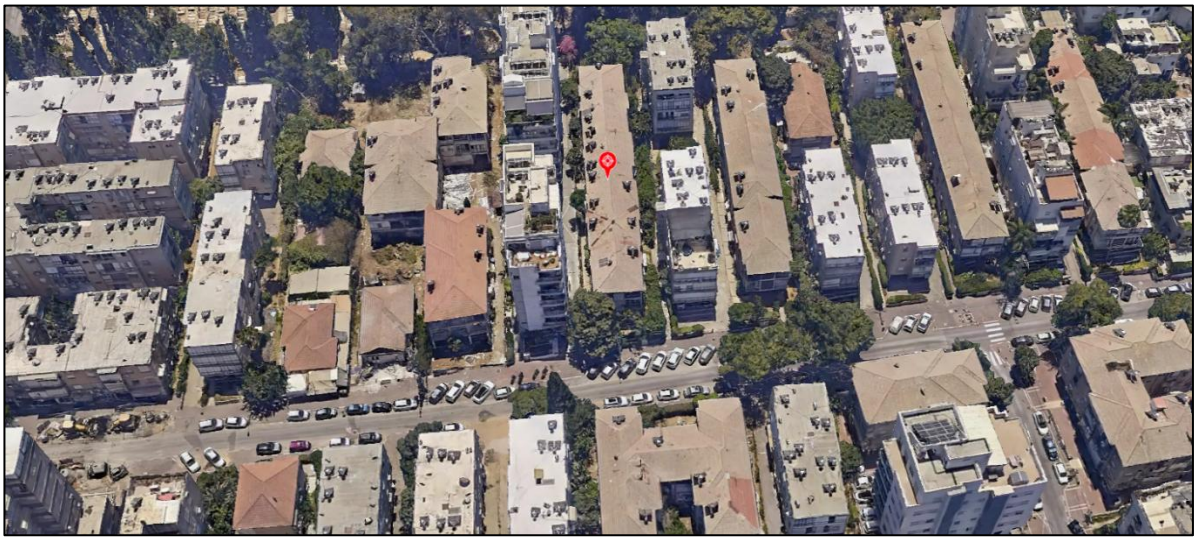
7.2. <u>תיאור החלקה / המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 699 בגוש 6154 הוא 1,137 מ"ר.
- החלקה אינה רגולרית דמוית מלבן ולה לחלקה חזית צפונית לרחוב הל"ה.
- נכון ליום הביקור, על החלקה בנוי מבנה הכולל שתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט.
- רישיון מס' 1674 שניתן ביום 20/05/1959 להקמת בית מגורים המכיל 2 מקלטים.

בקומת קרקע: דירה בת 2.5 חדרים ונוחיות, 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א ודירה בת 1.5 חדרים ונוחיות.

בקומת א' ו-ב': דירה בת 2.5 חדרים ו- 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה.

<u>להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- נכון למועד הביקור בנכס, הנכס מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט.
- שטח הדירה הרשום הינו 56.9 מ״ר, זאת לפי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט).

<u>להלן תמונה של **הבניין** נכון ליום הביקור</u>:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/02/2026, עולה בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 8 בחלקה 699 בגוש 6154, 56.90 מ"ר וכי שטח החלקה הוא 1,137 מ"ר.

- תיאור הקומה: ראשונה, החלק ברכוש המשותף: 57/978.
- זכויות הבעלות רשומות על שם שהם שושנה, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
  הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.
- על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לטובת הלוי אור וברק טל.
- על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, הלווים: הלוי אור וברק טל.
- לבניין תקנון מצוי ובו 22 תתי חלקות.

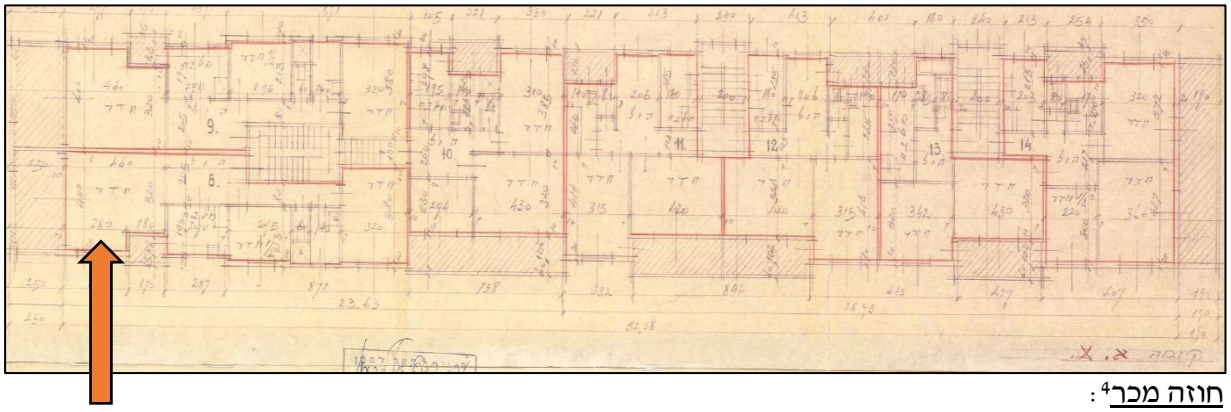
8.2. תיק בית משותף

הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו רישום ותשריט.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית בן 3 קומות, קומת קרקע, א' ו-ב' המכילות 7 דירות כל אחת ובסה"כ 21 דירות.

הנכס מושא החלטתי זו מהווה דירה בקומה ראשונה המסומנת בתשריט במס' 8 ושטח רצפתה 56.9 מ"ר.

להלן איתור הנכס מתוך תשריט הבית המשותף:



8.3. חוזה מכר[4]:

בהתאם למצוין בשומת שמאית המשיבה, קיים חוזה מכר שנערך ונחתם ביום 23.07.2025 בין שהם שושנה (להלן: "המוכר") לבין אור הלוי וטל ברק (להלן: "הקונה") לפיו המוכר מכר את זכויותיו בנכס הנדון תמורת 2,635,000 ₪.

[4] לא הוצג בפניי חוזה מכר. המצוין הנו בהתאם לשומת שמאית המשיבה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם

9.1. תכנית גב/53

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 761 מיום 06/05/1960.

החלקה אותרה בייעוד "אזור מגורים ב".

התכנית קובעת הוראות בנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.

שטח בנייה מקסימלי: 30% (בקומת עמודים - 65% משטח הרצפה).

הגובה המקסימלי של הבניין: שתי קומות על העמודים.

קווי בניין: קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

רוחב מינימלי של חזית המגרש: 18 מ'.

שטח קומת המרתף או קומת העמודים: אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

שטח מרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא ביעור שעולה על 25% משטח הבית.

להלן איתור סביבת החלקה על גבי תשריט התכנית:



[5] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. תכנית גב/123

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1216 מיום 23/09/1965.

מטרות התכנית הנן לקבוע תקנות בעניין בנייה על קומת עמודים מפולשת ותקנות בעניין בנייה על מגרשים מדרוניים.

זכויות הבנייה **באזור מגורים ב'** נקבעו ל-3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בשיעור של 30% לקומה בנוסף על האחוזים המופיעים בתכנית המתאר, אחוזי שיפור וגם תוספת אחוזי בנייה על חשבון הקמת בניין על קומת עמודים מפולשת. שטח חדר המדרגות נכלל באחוזי הבנייה של הקומה בה הוא נמצא.

שטח חדר המדרגות המשרת שתי דירות לפחות בכל קומה לא יהיה פחות מ- 10 מ"ר נטו, ורוחבו לא פחות מ- 2.20 מ' נטו.

התכנית מגדירה מגרש מדרוני כ"מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית והשיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש".

בהתאם להוראות התכנית על מגרש מדרוני כהגדרתו לעיל יהיה בסמכות הוועדה המקומית להתיר תוספת זכויות בנייה בכפוף לתנאים הבאים (במצטבר):

א. השטח הבנוי בקומה כזאת לא יעלה על 15% משטח המגרש.

ב. גובה פני הרצפה כלפי המדרון יהיה לפחות 0.20 מטר מעל פני הקרקע הטבעית באחת החזיתות של הדירה.

ג. לפחות שני קירות של דירה כזאת או משרד יהיו קירות חיצוניים.

ד. יובטח ניקוז וחיבור לרשת הביוב לשביעת רצון מהנדס העיריה ולשכת הבריאות.

9.3. תכנית גב/159

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

מטרת התכנית לקבוע תקנות בעניין שטח המרפסות אם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

9.4. תכנית גב/258

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

מטרת התכנית היא כי יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקווי הבניין החוקיים.

הבלטת המרפסת למרווחים הצדדיים אסורה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.5. תכנית גב/353

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתי מגורים.

"מגדל יציאה" - מבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.

"עליית גג" - חדר הנמצא מתחת לגג משופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.

מגדל יציאה:

- שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
- גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש.
- לא תותר הקמת מגדלי יציאה ו/או יציאה מהדירות על גג הקומה החלקית.

עליית גג:

- שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה.
- שיפוע הגג עד 40% ותותר הבלטת קירות הגג עד 1 מ' מהגג המשופע.

9.6. תכנית גב/385

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3475 מיום 25/08/1987.

מטרת התכנית היא תוספת של 5% באחוזי הבנייה בבניינים בני 3 קומות ומעלה לשם התקנת מעלית.

9.7. תכנית גב/353/ד'

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית בין היתר לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים.

חדר יציאה לגג

- תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד, כתוספת לדירה בקומה העליונה.
- אין לאחד חדרי יציאה לגג.
- העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.
  לא תותר כניסה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל לדירה ויהיה רשום כשטח הצמוד לדירה או בהסכמת כל בעלי הזכויות בבניין או על פי החלטה שיפוטית.
- שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי תכניות בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

פרגולות

- הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג, בתחום שטח הגג שמעל הדירה, ושטחה לא יעלה על 23 מ״ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
- לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג/חלל גג משופע

- העלייה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.
- בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ״ר בלבד.
- רום הגג לא יעלה על 6 מ׳.
- שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

9.8. תכנית גב/406

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

שימושים מותרים:

קומת מרתף - ניתן לבנות באשור הוועדה המקומית ובכפוף להוראות ותנאי תכנית זו.
זאת לצרכי חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי, מחסנים דירתיים עד 6 מ״ר מחסן לכל דירה.

קומת מרתף תחתונה - לצרכי חניה בלבד. לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הוועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכיו״ב.

9.9. תכנית גב/מק/258/ו׳

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4690 מיום 22/10/1998.

מטרת התכנית היא בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), לשנות קווי בניין ולקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לבניין מדורג, דירות גן.

טבלת אזורים ואחוזים:

- מס׳ הקומות: 3 קומות + קומת עמודים מפולשת.
- תוספת בגין זכויות בנייה: 6%.
- תוספת בגין מעלית: 5%.

מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ׳ במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.10. <u>תכנית גב/מק/433</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

מטרת התכנית היא לאפשר הוספת מעליות נוסעים (לרבות חדרי מכונות למעליות) לבניינים קיימים לשיפור איכות חיי הדיירים בהם.

9.11. <u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות, לבניית עליות גג, ולבניית פרגולות בבנייני מגורים.

<u>פרגולות</u>

- שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מבניהם.
- לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.
  יותר כיסוי לפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף בלבד וקל משקל.

9.12. <u>תכנית גב/מק/2002</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

<u>מטרות התכנית:</u>

קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים, בנושאים הבאים:

1. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
2. קווי בנייה.
3. הגדרות למפלסים השונים בבניין ובסביבתו.
4. גובה בניינים וגבהי קומות.
5. ניוד שטחי בנייה בין קומות.
6. הקמת מרתפים בבניינים.
7. בנייה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה.
8. בנייה על גגות.
9. ניצול חלל גג משופע.
10. הקמת מחסנים.
11. הוראות אדריכליות ועיצוביות.
12. כינוי הקומות בבניינים.
13. ביטול מס' יח"ד מירבי כפי שמופיע בתכנית גב/99 באזור מגורים ג'.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטחי בנייה מותרים לפי אזורים קיימים (ללא שינוי מתכניות תקפות)</u>:

- שטחי שרות מעל הקרקע ליח"ד: 35 מ"ר.
- שטחי שרות מתחת לקרקע: 200%.
- מחסנים דירתיים: 10 מ"ר, המהווה שטח מירבי למחסן ליחידת דיור, אשר ימוקמו במרתפי הבניין ויחושבו במסגרת שטחי השרות המותרים וימוקמו במרתפי הבניין.
- הערות: על גג הדירות בקומה העליונה יותרו 23 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לא כולל שטח חדר המדרגות המובילות אליהם.

<u>כללי</u>:

- על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה תותר תוספת של 5% נוספים לאחוזי הבנייה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- במגרש מדרוני תותר תוספת של 15% על שטחי הבנייה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת המרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המרתף המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

<u>קומות נוספות בבניין</u>:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בנית קומות נוספות עפ"י תקנות התכנון והבנייה ובתנאי כי לא יהיה שינוי בסך השטח המותר לבנייה וככל ושוכנעה הוועדה המקומית כי הקומות הנוספות משפרות את התכנון, הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.

<u>ניוד שטחי בנייה בין קומות</u>

- הוועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירות גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף לשטחי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

<u>קומת עמודים מפולשת</u>

- בבנייה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.
- בבנייה קיימת, ניתן יהיה לחלק את הקומות שמתחת לקומת הקרקע למחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ"ר.
- תותר הקמת מחסנים בקומת עמודים מפולשת גם אם גובה קומה זו עולה על הגובה המותר למחסן לפי תכנית זו. במקרים אלה ניתן יהיה להקים מפלס נוסף למבואה המשותפת מעל למחסנים אלה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה.
- גובה קומת הכניסה יהיה עד 3.5 מ'.
- בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכדומה.

<u>בניין עם גג משופע</u>

- ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג.
- חישוב שטח עליית הגג יהיה בהתאם לתקנות חישובי שטחים.
- המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7.0 מטרים.
- בבניין עם גג משופע ניתן יהיה להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה.

<u>חדר יציאה לגג</u>

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדיור שמתחתיו.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ'.
- בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.
- הקמת חדר יציאה לגג מותנית ביציאה ישירה מתוך הדירה שממוקמת במפלס הקומה העליונה.

9.13. <u>תכנית גב/353/ו'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5367 מיום 15/02/2005.

מטרת התכנית היא הגדלת שטח חדר יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות, לשנות בהתאם לכך את תכניות המתאר המקומיות גב/מק/2002 ו- גב/מק/353/ה' ("התכניות הראשיות").

9.14. <u>תכנית גב/מק/503</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5683 מיום 26/04/2007.

מטרות התכנית הן להקנות זכות לחלל דו קומתי מתוך הדירות ושינוי הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית גב/מק/2002 בדבר גבהי קומות בבנייני מגורים.

בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל (1970).

הוראות גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומת עמודים, חללים בתוך דירות דו-קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים והמעברים והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה.

הגובה המירבי של דירות הגן לא יעלה על 4 מ'.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.15. <u>תכנית גב/מק/496</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5732 מיום 31/10/2007.

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות לבליטה בקומות שמעל קומת כניסה ולשנות ולעדכן בהתאם לכך את תוכניות המתאר גב/מק/258/ו' וגב/מק/2002.

בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' מהמרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

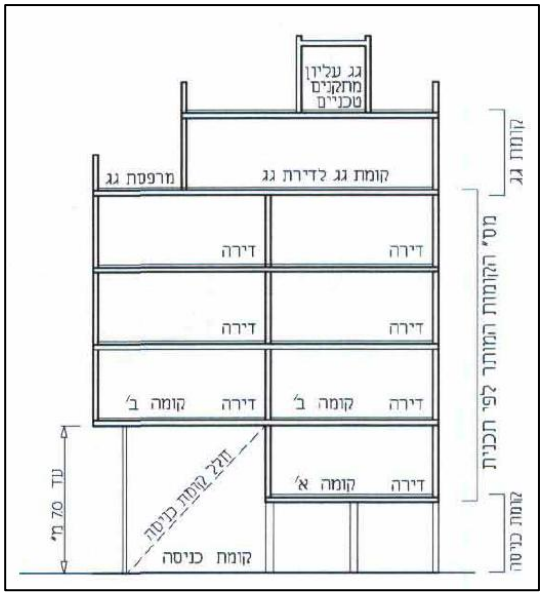
9.16. <u>תכנית גב/מק/559</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6112 מיום 26/07/2010.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.

בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומת הכניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5 מ' כמצוין בחתך א-א שבנספח הבינוי ולא יותר מ-7 מ'.

<u>חתך א-א</u>



9.17. <u>תכנית גב/מק/551</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6206 מיום 28/02/2011.

מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בנייה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בנייה למבנים קיימים למגורים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.18. <u>תכנית גב/מק/519</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6217 מיום 28/03/2011.

מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע קווי הבניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים והגדרת הוראות לבנית מחסנים ומרתפים.

9.19. <u>תכנית גב/מק/550</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

מטרות התכנית, לקבוע הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר למאושרות בתכניות תקפות.

<u>דירות גג</u>

א. תותר בניית דירת גג ובהתאם לנספח בינוי.

ב. שטח זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן להמיר לדירת גג או לדירת גג דופלקס או לדירת גג טריפלקס, יקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה עליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ- 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

ג. בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בנית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטחה לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ד. תותר בניית דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר היח"ד המותר לפי תכנית.

<u>קומת גג</u>

קומת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה ולא תבוא במספר הקומות לעניין קווי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג תחשב במניין הקומות.

<u>מצללות</u>

בדירות גג (פנטהאוז) ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה וגב/מק/2002.

<u>חדרי יציאה לגג</u>

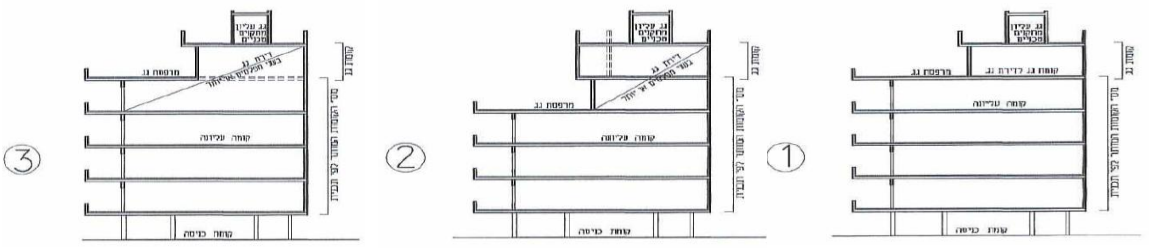
א. סעיף 11.1.1 לתכנית גב/353/ה' ישונה כדלקמן: "חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה ואם אינו צמוד תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס".

ב. סעיף 11.2.2 לתכנית גב/מק/353/ה' יבוטל.

ג. סעיף 10.2.2 לתכנית גב/353/ד' יבוטל.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

נספח בינוי



9.20. תכנית 503-0475160

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7684 מיום 24/01/2018.

מטרת התכנית היא התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבקשים להקים מרתפים.

9.21. תכנית 503-0657999

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 8949 מיום 29/06/2020[6].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות להרחבת "מרפסות קופצות" שנבנו כדין.

בעיקרי הוראות התכנית צוין כי בניין הכולל "מרפסות קופצות" עפ"י היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות הקיימות או בקונטור המרפסות מעליהן בשטח של עד 12 מ"ר.

[6] יום פרסום אחרון בעיתונים ביום 03.07.2020.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.22. תכנית 503-0522060

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 13081 מיום 12/01/2025.

החלקה אותרה בייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת במתחם תכנון 1 - התחדשות עירונית מכח תכנית זו.

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית באזורי העיר השונים, באמצעות זכויות מכוח תמ"א 38, תוך העלאת האיכויות העירוניות בד בבד עם הציפוף במרקם הבנוי, וחיזוק האלמנטים המייחדים את העיר, בדגש על המרחב הציבורי זאת, על ידי:

(א) התאמת כמות תוספת האוכלוסייה לתשתיות ולצרכי הציבור שניתן לספק בעיר.

(ב) הנחיות לנפח בינוי איכותי, לפיתוח מגרשי המגורים ולפתיחת המרווח הקדמי בחזית לרחוב.

(ג) מתן הוראות לחיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה של בניינים טעוני חיזוק קיימים, כך שיעמדו בתקני בנייה מעודכנים בהתאם לעקרונות תמ"א 38.

בעיקרי הוראות התכנית צוין כי בניין הכולל "מרפסות קופצות" עפ"י היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות הקיימות או בקונטור המרפסות מעליהן בשטח של עד 12 מ"ר.

עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת מבנים ברחבי העיר המקבלים תוספת זכויות מכוח תכנית זו.
2. קביעת הוראות לעניין קווי בניין, תוספת קומות, שטחי בנייה ויחידות דיור, בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.
3. קביעת הוראות להפרשת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הרחבת מדרכות.
4. קביעת חזיתות מסחריות ברחובות ראשיים כמסומן בתשריט.
5. מתן מגבלות גובה בנייה במרכז העיר על מנת לשמור על מבט פתוח לנוף מגבעת קוסלובסקי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו.
7. קביעת הוראות למעקב ובקרה למימוש התכנית.

שימושים

בבנייני מגורים יותרו, בנוסף לשימושים מותרים, גם השימושים הבאים: שימושים נלווים ציבוריים (חינוך, רווחה, קהילה, תרבות, דת), מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים. בנוסף תותר בריכת שחיה, בכפוף לפרסום לנושא זה לפי סעיף 149 לחוק.

בתת הקרקע יותרו: שטחי שירות, שטחי אחסנה, חניה, מתקנים ומערכות טכניים, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטחים לרווחת הדיירים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תחולת התכנית</u>

1. תכנית זו אינה מבטלת שימושים מותרים בתכניות תקפות או שהותרו מכוח היתרי בנייה, וכן אינה מבטלת זכויות מוקנות על פי תכניות תקפות. במקרה בו הזכויות המוקנות מתכניות מאושרות (למעט תמ"א 38) גדול מהיקף הזכויות על פי מגבלות אלה, הזכויות יהיו על פי הזכויות המוקנות בתכניות מאושרות, ללא תוספת זכויות מתוקף תכנית זו.
2. תוספת זכויות מכוח תכנית זו תינתן למבנים טעוני חיזוק, לפי הגדרתם בסעיף 1.9.
3. תכנית זו מאפשרת תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור במסגרת התחדשות מגרשית בלבד, במתחמי תכנון בקטגוריה מס' 1. מתחמים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות ב'', ונכללים בקטגוריות 2 או 3 מיועדים להתחדשות מתחמית או אחרת, שלא מתוקף תכנית זו.
4. על אף האמור בס"ק 3, במתחמים בקטגוריה 3 תותר התחדשות מגרשית במקרים חריגים בלבד, בהם ניתנה הסכמת הוועדה המקומית כי אין אפשרות לאחד את החלקה נשוא ההיתר לחלקה/ות גובלת/ות, מהטעמים הבאים:
   א. בחלקות הגובלות ממוקמים בניינים שהיתר לבנייתם ניתן לאחר ינואר 1980 או שחוזקו בהתאם לת"י 413 ואין צורך לחזקם כנגד רעידות אדמה;
   ב. צפיפות יחידות הדיור הבנויה בחלקה גבוהה באופן חריג במידה המונעת את שילובה בפרויקט לפינוי-בינוי.
   ג. בחלקות בעלות גיאומטריה, טופוגרפיה או מאפיין אחר שאינם מאפשרים השתלבות במתחם לפינוי-בינוי.
5. תכנית זו לא תחול על בניינים המיועדים להריסה על פי תכנית או צו בית משפט.
6. תכנית זו לא תחול על בקשות להיתר שאושרו ע"י הוועדה המקומית עד ליום אישורה.
7. תכנית זו תהיה תקפה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 גם לאחר פקיעת תמ"א 38.

<u>בינוי</u>

תותר תוספת זכויות בנייה ויחידות דיור, על ידי חיזוק ותוספות או על ידי הריסה ובנייה, לפי הפירוט הבא:

1. מסלול חיזוק ותוספות:
   א. במסלול חיזוק ותוספות תותר תוספת קומה אחת בלבד.
   במבנים קיימים בני לפחות 4 קומות הכוללות יחידות דיור - תותר תוספת של 2 קומות מלאות וקומה בשטח שלא יעלה על 50% מקומה טיפוסית, ובנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' בחזית הקדמית ו-2 מ' בחזית האחורית, ובמגרש פינתי: 3 מ' נסיגה מאחת החזיתות הקדמיות, ו-2 מ' נסיגה מהחזית הקדמית השנייה.
   ב. מספר הקומות המקסימלי למבנה לא יעלה על המוגדר בטבלה 1 לפי רוחב חלל הרחוב.
   מספר יחידות הדיור בקומה חדשה מלאה יהיה בהתאם למספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית, ותתאפשר תוספת של 2 יחידות דיור לכל קומה חדשה. בנוסף, במקרה של בניין בו אין יחידות דיור בקומת הקרקע, תתאפשר תוספת של יחידות דיור בקרקע ככל שאינן פונות לרחוב.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2. מסלול הריסה ובנייה:

א. זכויות הבנייה יחושבו לפי הנוסחה הבאה:

סה"כ זכויות הבנייה = $A * B + C$ כאשר A:

90% השטח בין קווי הבניין במגרשים עד 750 מ"ר.

80% מהשטח בין קווי הבניין במגרשים הגדולים מ- 750 מ"ר.

70% מהשטח בין קווי הבניין במגרשים הגדולים מ- 1,000 מ"ר.

במקרה של איחוד חלקות, ייקבע גודל המגרש על פי המגרש המאוחד.

במגרשים בהם הצפיפות הנכנסת הינה 12 יח"ד לדונם ומעלה, יוגדל השטח המותר ב-10% (100%, 90% ו- 80% בהתאמה).

במגרשים מדרוניים, יוגדל השטח ב-10% נוספים.

B: מספר הקומות המלאות, על פי קטגוריות חלל הרחוב (לא כולל קומת הגג בנסיגה), כמפורט בטבלה 1.

C: קומת הגג בהתאם לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ה).

ב. מספר הקומות ייקבע ממפלס הכניסה הקובעת. במקרים בהם הכניסה הינה בחלקו הגבוה של המגרש, תתאפשר בניית קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת, בהתאם לסכמת החתך העקרוני בנספח הבינוי.

ג. חישוב הזכויות אינו כולל מרפסות.

ד. תמהיל יחידות הדיור: שטח ממוצע ליח"ד יהיה 110 - 80 מ"ר עיקרי. לפחות 20% מהדירות תהיינה יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.

ה. 20% מהשטחים יהיו שטחי שירות. בנוסף, תתאפשר למגיש הבקשה גמישות של עד 15% המרה משטח עיקרי לשירות.

ו. יותר איחוד חלקות לכדי מגרש בגודל של 750 מ"ר ומעלה, לצורך הריסה ובנייה, בתנאים הבאים:

1. איחוד החלקות ייעשה בתכנית.
2. קווי הבניין יהיו לפי החלקה המאוחדת.
3. תחויב תוספת שטחים ציבוריים:

3.1. יוקמו שטחי ציבור מבונים, לשימושי רווחה, קהילה, תרבות וחינוך, לרבות גני ילדים בשטח של 130 מ"ר לגן, לרבות חצר כנדרש.

3.2. היקף השטח הציבורי לא יפחת מ- 50% מתכסית קומת הקרקע. תתוכנן עבור השטח הציבורי כניסה נפרדת מזו של יחידות המגורים. הזכויות לשימוש הציבורי תהיינה בנוסף לזכויות מתוקף תכנית זו.

3.3. שטחי הציבור המבונים ימוקמו במפלס הרחוב (כאשר מדובר במגרש מדרוני, ייקבע המפלס בהיתר הבנייה, בכפוף להצמדת חצר כנדרש).

4. תותר תוספת של קומה אחת בלבד, ותוספת יח"ד ושטח בהתאם לקומה טיפוסית.

5. על אף האמור בס"ק 3,4 לעיל, במקרה של איחוד חלקות באזור מגבלות גובה הבנייה, תוספת הקומה לא תעלה על הגובה המותר בנספח מגבלות הבנייה לגובה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

באזור זה, אם לא ניתן להוסיף קומה בשל מגבלת הגובה, לא תחויב תוספת שטחי ציבור במקרה של איחוד חלקות.

6. באיחוד חלקות תחויב כניסה משותפת לחניה תת קרקעית. שיפוע רמפת החניה יתחיל בקו הבניין הקדמי.
7. ברחוב המעיין 2-4 (גוש 6161 חלקות 303-304), מאוחדות החלקות, תקבע קומה ציבורית ותתקבל תוספת קומה.

ברחוב שדה בוקר 1-3/ויצמן 55 (גוש 6161 חלקה 247), תקבע קומה ציבורית, ותתקבל תוספת קומה.

בשני המקרים לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הוועדה המקומית. השטח הציבורי יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.

תקבע חניה תת קרקעית ותירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים בהתאם

<u>רוחב חלל הרחוב</u>

1. במקרה בו לא ניתן לקבוע את רוחב חלל הרחוב המאושר, כגון רחובות ללא מוצא, רחובות הפונים לשצ"פ או לשביל או התרחבות מקומית ומוגבלת בחלל הרחוב (כגון לרחבת חניה), יקבע מוסד תכנון את הנפח המותר לבניין לפי הנפח המותר לבנייה בבניינים הגובלים בו.
2. במגרשים הממוקמים בפינת רחובות בעלי רוחב חלל רחוב שונה, יש להגדיר נפח אחיד המתאים לחתך הרחוב הגבוה.

<u>קווי בניין</u>

1. במסלול הריסה ובנייה, קווי הבניין מעל פני הקרקע יקבעו לפי הפירוט להלן:

א. קו בניין קדמי - לפי המאושר בתכניות תקפות. במגרש שאינו גובל ברחוב, יקבע לאלו מצדי המגרש יפנה קו הבניין הקדמי לפי תכנית מאושרת קיימת, גב/53 על התחום שבינו לבין גבול המגרש יחולו הוראות תכנית זו ביחס למרווח הקדמי.

ב. קו בניין אחורי- 5 מ'.

ג. קווי בניין צידיים - 3 מ'. במקטעים בהם מופנות חזיתות ראשיות של יחידות דיור לחזית צידית, יהיה קו הבניין 6 מ'. ככל ויוצגו בפני הוועדה המקומית בדיקות המוכיחות כי אין אפשרות תכנונית ליישם קו בניין זה, היא רשאית להקטין את קו הבניין הצידי עד ל- 3 מ'. במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב צר מ 15 מ', רשאית הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדי עד 2.7 מ', וכאשר רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב צר מ-12 מ', רשאית הוועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצדי עד 2.5 מ', זאת לאחר פרסום לפי סעיף 149 לחוק אשר יתייחס לנושא זה.

ד. קו בניין לכיוון שביל או שצ"פ - 2.5 מ'. לא יותרו בליטות ומרפסות מעבר לקו זה.

ה. בבניין בעל חזית מסחרית כמסומן בתשריט יתאפשר קו בניין צידי 0 מ' עבור קומת הקרקע בלבד.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2. במסלול חיזוק ו/או עיבוי, קווי הבניין מעל פני הקרקע יקבעו לפי הפירוט להלן:

א. בחיזוק ו/או עיבוי בניין קיים, יותר בינוי בתחום קווי הבניין המאושרים בתכנית תקפה או בהתאם לקווי הבניין המפורטים בס"ק 1 לעיל - לפי המקל מבניהם.

ב. במקרים חריגים, בהם לא ניתן למקם בתחום קווי הבניין המפורטים בס"ק 2(א) מרחבים מוגנים, מרכיבים קונסטרוקטיביים לחיזוק, אמצעי הנגשה ובטיחות ומעלית וחדרי מדרגות חדשים (מעלית וחדרי מדרגות הנדרשים לתנועה בבניין המוצע ואינם קיימים בבניין הקיים), תוכל הוועדה המקומית להתיר את הבאים באמצעות פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק:

1. לצורך תוספת המרכיבים המפורטים בס"ק 2(ב) למעט מרחבים מוגנים - תותר חריגה לקווי הבניין הבאים: קדמי 3 מ', אחורי 4 מ', צידי 2 מ'.
2. לצורך תוספת מרחבים מוגנים ניתן להתיר חריגה לקווי הבניין הבאים: אחורי 3 מ', צידי 2 מ'.

ג. לצורך מתקנים טכניים ומסתורי כביסה תותר חריגה של עד 30 ס"מ מקו הבניין בחזית שאינה קדמית.

<u>מרתפים</u>

1. יותרו עד 4 קומות מרתפי חניה, בתכסית מקסימלית של 85% מתחום המגרש, כך שלפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי (מעל ומתחת לקרקע), פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת הקרקע לכל עומקם. שטח זה יכול לכלול את שטח זיקת ההנאה, אם הוא פנוי מכל בנייה.
2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין.
3. בבניינים הכוללים מסחר ו/או תעסוקה בקומת הקרקע, יותרו בתת-הקרקע שטחי שירות לשימושים אלו.
4. זכויות עיקריות לתעסוקה בתת הקרקע:

א. בבניין חדש בו לא נעשה שימוש בזכויות בנייה בתת הקרקע לחניה, תותר תוספת שטח לשימושי תעסוקה בקומה תת קרקעית, בהתאם לתכנית תקפה.

ב. לשימוש תעסוקה בקומה התת-קרקעית יש להבטיח תנאי אור ואוויר סבירים באמצעות בניית חצרות אנגליות, שרוחבן לא יפחת מ-2 מ' (נטו). החצרות האנגליות תהינה מגוננות ותחשבנה כחלק מהשטח הפתוח במגרש, לרבות לעניין הוראות סעיף 6.3 לעניין נטיעת עצים.

5. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים ושטחה יחושב כקומת בניין רגילה וייכלל במסגרת שטחי הבנייה העל-קרקעיים המותרים.

<u>זכות מעבר - זיקת הנאה למעבר הולכי רגל</u>

1. במרווח הקדמי כהגדרתו בסעיף 1.9, תקבע זכות מעבר אשר תהיה ברוחב 3 מ' ובעומק 1.5 מ'. כשקו הבניין הקדמי קטן מ-3 מ' ו/או ברחוב בו סומנה חזית מסחרית, יהיה רוחב זכות המעבר 100% מהמרווח הקדמי. ביחס לשטח זכות המעבר תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
2. תותר בניית קומות מרתף מתחת לזיקת הנאה, מתחת לעומק 1.5 מ'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

3. בתחום זיקת ההנאה (עד עומק 1.5 מ') רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות

<u>קומת הקרקע</u>

1. כללי

א. קומת הקרקע תכלול חזית פעילה כלפי הרחוב, כך שלכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב או הרחובות הגובל/ים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, לא תמוקמנה דירות מגורים אלא שימושים משותפים בלבד (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים וכיו"ב) ו/או שימושי מסחר ותעסוקה בהתאם למפורט בס"ק 2 להלן.

ב. על אף האמור בסעיף זה, במסלול חיזוק ועיבוי בניין קיים ניתן להותיר יח"ד הקיימות בהיתר בחזית קומת הקרקע.

2. חזית מסחרית

א. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית חובה למקם שטחי מסחר בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.

ב. שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע יותרו מתוקף תכנית זו ברחובות המסומנים בחזית מסחרית. בשאר המגרשים תהיה אפשרות לשימושי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לנושא זה.

ג. הזכויות עבור שימושי המסחר והתעסוקה יהיו מתוך נפח הבנייה המותר לפי סעיף 4.1.2 ב'.

ד. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית, חזיתות הבינוי כלפי הרחוב תהיינה בנויות בעיקרן מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס העיר.

ה. היקף שטח המסחר יכול להגיע עד תכסית קומת הקרקע, כל עוד יובטחו שטחי שירות (כגון מבואה, מדרגות, מעליות, כניסות רכב לחניון תת קרקעי) בהיקף הנדרש לתפקוד התקין של כל שימושי הבניין.

ו. בחיזוק בניין קיים הפונה לרחוב המסומן בחזית מסחרית, בו ממוקמות דירות מגורים בחזית לרחוב, ניתן להסב שטח זה למסחר.

ז. החזית המסחרית תהיה בצמוד לקו הבניין הקדמי לרחוב, או שקועה ביחס לחזית הקומות שמעליה כארקדה ברוחב 3-4 מ', ששטחה יירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

ח. לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אויר או זיהום מים).

3. סגירת קומת עמודים מפולשת במסלול חיזוק ותוספות:

א. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת במסגרת חיזוק בניין קיים לשימושי מגורים, שטחי שירות לכלל הדיירים, תעסוקה או מסחר - בכפוף להוראות סעיף 4.1.2(ב).

ב. בכל מקרה יש להותיר שטחי מבואה ושירות (לתכליות כגון מחסנים, חדרי אופניים, פירי תשתיות וכיו"ב), במיקום ובהיקף הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין, לדעת מהנדס העיר, או מי מטעמו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>המרווח הקדמי</u>

1. המרווח הקדמי יהיה במפלס המשכי למדרכה, לשביל או לשצ"פ הגובלים בו, ויפותח בפרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה מותאמים לאלו של השטח הציבורי הצמוד לו.
2. לא יותרו במרווח הקדמי גינות פרטיות, מדרגות, רמפות, מחסומים, מתקנים טכניים ו/או גדרות או חומות, למעט קירות בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ.

<u>גובה קומות</u>

1. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 4 מ'. באזור מגבלות הגובה יהיה גובה קומת הקרקע בשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. גובה מקסימלי לקומות מעל קומת הקרקע בבניינים חדשים - 3.3 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה) . לשתי הקומות העליונות - 4 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

<u>מרפסות</u>

1. מרפסות יהיו בהיקף מקסימלי של 12 מ"ר ליח"ד. תתאפשר תוספת של עד 3 מ"ר לצורך הקמת חזית ירוקה. התוספת תוקם על פי פרט שיוגדר בהנחיות המרחביות העירוניות, ובתנאי שהמרפסות עומדות בתנאי הבלטת המרפסות.
2. בנוסף לזכויות הבנייה בתחום קווי הבניין, תותר הבלטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% מהמרחק בין קו הבניין וקו המגרש.
3. בבניינים חדשים נדרש לשמור גובה מינימלי של 3 מ' בין חלקה התחתון של המרפסת הזיזית לבין מפלס הפיתוח בקרקע שמתחתיה. מרפסות שנמצאות בתחום זיקת הנאה יתאפשרו החל מגובה 4 מ'.

<u>בנייה בקיר משותף</u>

בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר יידרש לחוות דעת קונסטרוקטיבית, על מנת לחזק ולבנות ללא הבניין הצמוד לו תוספת קומות ו/או לממש מסלול הריסה ובנייה מחדש.

<u>גגות</u>

1. במפלס הגג העליון לא יותר כל שימוש עיקרי והוא יהיה שטח משותף. יש לשמור על גישה לשטח זה לכל דיירי הבניין.
2. ניתן למקם חדר טכני המשמש ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.
3. מעקה הגג לא יעלה על 1.4 מ' מפני ריצוף הגג בנקודה הגבוהה ביותר ויסתיר את המערכות הטכניות במבט מפני הקרקע. לא תותר בניית או הצבת מתקנים טכניים מעל גובה זה, אלא בנסיגה מהמעקה שתבטיח את הסתרתם.
4. בבניין חדש לא יותר שימוש בגגות רעפים.
5. בבניין חדש לא תותר הרחבת הבניין בקומות עליונות כך שקונטור הגג או קומה עליונה יהיו גדולים מקונטור הקומה שמתחתיהם.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חניה</u>

א. תקן חניה למגורים ייקבע לעת הוצאת היתר בנייה על פי התקן התקף.

ב. כל החניות בתחום המגרש תהיינה תת קרקעיות. לא יותרו מתקני חניה רובוטיים ומכפילי חניה מעל פני הקרקע.

ג. על אף האמור לעיל, תותר חניה עילית, שלא באמצעות מתקנים, בבניינים לחיזוק, בהם קיימת חניה עילית בהיתר, בתנאי שתותקן ותתוחזק רצועת גינון לשיחים ועצים (גדר חיה) בעומק 1 מ׳ לפחות בתחום המרווח הקדמי, להסתרת החניה מהמדרכה.

ד. בכל המרתפים ניתן לאפשר התקנת תשתית לחיבור ישיר של חניות לטעינה חשמלית או התקנת עמדות לטעינה חשמלית.

ה. כניסות ויציאות רכב ממגרשים:

1. לא תותר יותר מגישת כניסה/יציאה אחת לרכב לתחום המגרש. למרות האמור, במגרשים ששטחם עולה על 1 דונם וגובלים ביותר מרחוב אחד, רשאית הוועדה המקומית לאשר יותר מכניסה/יציאה אחת, בכפוף לחוו״ד יועץ התנועה של הוועדה המקומית לגבי נחיצותן.
2. בבניין חדש לא תותר גישת כניסה/יציאה לרכב מרחוב המסומן בחזית מסחרית או מרחוב הכולל אמצעי הסעת המונים כגון נתיב תחבורה ציבורית או רכבת קלה, אלא אם השתכנעה הוועדה המקומית, בכפוף לחוו״ד יועץ התנועה, כי לא מתאפשר פתרון סביר אחר לגישת רכב למגרש, ובאישור הגוף המפעיל את נתיב התחבורה הציבורית.
3. הוועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור בין חניונים תת-קרקעיים שכנים ו/או שימוש משותף של שני בניינים או יותר בכניסות ויציאות רכב ממגרשים גובלים. החליטה הוועדה כאמור ,תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בשטח המיועד לשימוש משותף. הערה בעניין תירשם בעת רישום הבית המשותף.
4. רמפות הכניסה לחניה לא יתחילו בתחום זיקת ההנאה, במדרכות ו/או תחום המיועד לתנועת הולכי רגל ואופניים.

ו. שימוש במתקני חניה יותר לפי האמור:

1. בבניינים העוברים חיזוק - כל עוד לא יבלטו מעל פני הקרקע, ולא בתחום המרווח הקדמי.
2. בבניינים חדשים - כל עוד ימוקמו בשלמותם בקומה תת קרקעית, כולל מיקום עליית וירידת הרכבים אליהם ומהם.

ז. במגרשים בעלי גאומטריה / טופוגרפיה שאינה מאפשרת מיקום רמפה לכניסת רכבים לחניון תת קרקעי, רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת מעלית להורדת רכבים לחניון תת קרקעי ועמדת המתנה למעלית, שתמוקמנה במיקום מוצנע מן הרחוב ולא בתחום המרווח הקדמי.

<u>מימוש התכנית</u>

תוקפה של התכנית יפוג בתוך 10 שנים לאחר אישורה, אלא אם תוארך ע״י הוועדה המקומית.

הוועדה המקומית תדון בתכנית טרם פקיעת תוקף התכנית, ותשקול אם להאריך את תוקפה, לתקופות של 5 שנים בכל פעם, בכפוף לבדיקה פרוגרמתית על ידי מהנדס העיר, לגבי המענה העדכני לצרכי ציבור ביחס לתכנית זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

טבלת זכויות ומגבלות לפי נפח הבנייה

	קטגוריה 1		קטגוריה 2		קטגוריה 3	
	חלל רחוב מתחת ל-17 (כולל)		חלל רחוב מעל 17 ועד 20 מ' (כולל)		חלל רחוב מעל 20 מ'	
	בניין מדרום לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב	בניין מדרום לרחוב	בניין מצפון לרחוב
מספר קומות מקסימלי[1]	6 ק'		7 ק'		8 ק'	
נסיגה בחזית קדמית בקומה העליונה[2]	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'
נסיגה בחזית אחורית בקומה העליונה	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'
נסיגה בחזית קדמית בקומה שמתחת לעליונה	-	-	-	-	-	-
נסיגה בחזית אחורית בקומה שמתחת לעליונה	-	-	-	-	-	2 מ'

[1] בנוסף מותר חדר טכני ליציאה לגג ולצרכים טכניים, כמפורט בסעיף 4.1.2 (י"ג) בהוראות התכנית.

[2] במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2 מ' מהחזית הקדמית השנייה.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ובהשוואה אל מול מסמכי הצדדים, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- רישיון מס' 1674 שניתן ביום 20/05/1959 להקמת בית מגורים המכיל 2 מקלטים.

בקומת קרקע: דירה בת 2.5 חדרים ונוחיות, 3 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א ודירה בת 1.5 חדרים ונוחיות.

בקומת א' ו-ב': דירה בת 2.5 חדרים ו- 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א בכל קומה.

- רישיון מס' 3782 שניתן ביום 23/03/1967 לסגירת מרפסת מטבח עם חלון.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקשת
תכנית 503-0522060	365,311 ₪	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב' רחל פרנקו:

- במצב **הקודם**, בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מכר ובמועד הקובע לתכנית 503-0522060, אין במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38.
- שווי מ"ר בנוי של 31,000 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה בדירות מגורים ותיקות בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע ובהתחשב במאפייני המקרקעין ושומה מכרעת כדלקמן:

עסקאות השוואה במבנים ותיקים

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
24.1.2021	6154	686	הל"ה 54	95	1	3	1950	2,250,000	23,684
11.3.2021	6168	393	קק"ל 29	109	3	4	1950	2,380,000	21,834
7.3.2021	6154	85	הצנחנים 33	57	3	2	1950	1,450,000	25,438
29.4.2021	6154	338	אילת 13	83	2	2	1950	2,180,000	26,265
31.8.2021	6155	462	אלומות 5	51	1	2	1950	1,285,000	25,196
6.5.2021	6154	858	הל"ה 42	90	2	3	1970	2,700,000	30,000
17.9.2021	6154	187	סירני 7	9	2	4	1988	2,800,000	28,282
6/4/2021	6154	838	ל"ה 60	78	1	3	1970	2,190,000	28,077
7.7.2022	6161	245	יצחק שדה 4	60	3	3	1950	1,350,000	22,500
1.5.2022	6161	393	ריינס 46	113	1	4	1950	2,400,000	21,238
9.6.1920	6161	247	שדה בוקר 3	71	3	3	1950	2,055,000	28,943
31.5.2021	6161	246	יצחק שדה 2	[1] 103	1	5	1950	2,600,000	25,242
21.2.2021	6167	492	ברוכוב 11	124	6	4	1970	3,320,000	26,774
29/8/2021	6154	212	הנגבה 4	90	4	3	1970	1,950,000	21,666
6/8/2021	6154	37	טייבר 37	132	1	5	1970	3,100,000	23,485
28/11/2024	6154	429	הל"ה 51	104	3	3.5	1960	3,400,000	32,692
31.12.2024	6154	858	הל"ה 42	90	2	4	1970	3,260,000	36,222
23.7.2025	6154	699	הל"ה 50	72	1	2.5	1959	2,635,000	36,600

עסקאות לדירות במבנים וותיקים במתחמי התחדשות עירונית בתכנית 503-0573865

- בהתאם להסכם מכר מיום 21.1.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/777/1 ברחוב דרך השלום 33 בשטח ארנונה 67 מ"ר תמורת 2,820,000 ₪, המבנה הוקם בתחילת שנות החמישים. מתקבל כ- 42,000 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 10.1.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/185/15 ברחוב רמב"ם 4 בשטח ארנונה 59.76 מ"ר תמורת 2,460,000 ₪. המבנה הוקם בשנת 1957 . מתקבל כ- 41,165 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 28.11.23 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/184 ברחוב רמב"ם 2 בשטח 45 מ"ר תמורת 1,925,000 ₪, המבנה הוקם בשנת 1950 . מתקבל כ- 42,700 ₪ למ"ר בנוי.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בהתאם להסכם מכר מיום 9.9.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/190/4 ברחוב רמז 18 בשטח ארנונה של 58 מ"ר תמורת 2,500,000 ₪, מתקבל כ- 43,103 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 29.7.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/837/14 בדרך השלום 31 בקומה רביעית בשטח ארנונה של 80 מ"ר תמורת 3,000,000 ₪, מתקבל כ- 37,500 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 17.7.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/188/14 ברחוב אנצ'ו סירני 9 בשטח ארנונה של 65 מ"ר תמורת 2,580,000 ₪, מתקבל כ- 39,692 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 27.6.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/455/1 ברחוב אנצ'ו סירני 6 בשטח ארנונה של 65 מ"ר תמורת 2,850,000 ₪, מתקבל כ- 43,846 ₪ למ"ר בנוי.
- בהתאם להסכם מכר מיום 15.5.24 נמכרה יח"ד בגו"ח 6154/176/10 ברחוב אנצ'ו סירני 14 בשטח ארנונה של 49 מ"ר תמורת 2,425,000 ₪, מתקבל כ- 43,103 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שומה מכרעת</u>

השמאית אורית גלן קבעה במצב קודם 30,000 ₪/מ"ר בנוי בחלקת משנה 865/1 בגוש 6154 ברחוב רמב"ם 6 למועד 13.7.2023 לדירה בשטח 97 מ"ר.

- במצב **החדש** נלקח בחשבון כי חלל הרחוב עולה על 20 מ' לפיכך מותרת בניית 8 קומות.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהוגשה לוועדה המקומית מבוקש שטח בנייה סחיר של 3,358.87 מ"ר (עיקרי+ ממ"דים).

- מקדם 0.7 בגין הפחתה למושעא ולמימוש, לפי 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.
- מקדם הפחתה 0.9 בגין בשל הוראות התכנית לעניין מימושה.
- מקדם 0.7 בגין העובדה כי מדובר במימוש של דירה לה חלק מזכויות הבנייה בחלקה (מימוש חלקי לזכויות הבנייה עבור דירה בודדת).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- שווי מ"ר <u>מבונה</u> של 18,500 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה בדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע ובהתחשב במאפייני המקרקעין:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה
31.12.2024	6161	248	שדה בוקר 7	95	5	4	2025	₪ 4,320,000
31.10.24	6161	248	שדה בוקר 7	140	1	5	2025	₪ 6,600,000
19.1.2023	6162	163	המאבק 1	115	1	4	2023	₪ 5,044,500
21.12.2023	6160	61	גבע 4	121	7	4	2022	₪ 4,835,000
11.9.2023	6161	270	גולומב 25	133	4	5	2021	₪ 5,400,000
24.12.2023	6161	270	גולומב 27	111	1	5	2021	₪ 4,200,000
23.6.2024	6161	571	גולומב 31	129	6	5	2022	₪ 5,300,000
13.6.2024	6161	271	גולומב 31	112	4	4	2022	₪ 4,550,000
21.1.2025	6160	551	ז'בוטינסקי 6	101	5	5	2023	₪ 4,300,000
8.10.2024	6160	551	ז'בוטינסקי 6	104		5	2023	₪ 4,650,000
18.12.2024	6161	170	המעין 1	113	4	5	2023	₪ 4,770,000
31.1.2023	6162	163	המאבק 15	75	6	3	2025	₪ 3,527,433
16.7.2024	6160	68	ז'בוטינסקי 47	101	1	4	2021	₪ 4,190,000
20/2/2025	6160	605	המרי 58	92		4	2025	₪ 4,306,810
16/9/2024	6160	528	הכנסת 3	81		3	2024	₪ 4,040,000
17.7.2023	6154	336	אילת 17	104	5	5	2018	₪ 4,300,000
8.10.2024	6160	551	ז'בוטינסקי 6	104	6	5	2023	₪ 4,650,000

שווי מ"ר בנוי	₪ 44,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 37,600
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 31,300
בניכוי עלות בניה כוללת	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 19,300

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>

	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שווי הדירה הקיימת	72	₪ 31,000	₪ 2,232,000

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש והשבחה

		שטח (מ"ר)	שטח סחיר[2]	קומות	מקדם	סה"כ שטח אק"/ שווי
שטח תחום בקווי הבנין בהתחשב במרווח בין שני בניינים בחלקה		502				
מס' הקומות	B			8		
80% בקומה[3]	A	402	352	7	1	2,464
קומת גג	C	360	310		1.3	403
סה"כ שטח אק'[4]	סה"כ					2,867
שווי מ"ר מבונה[5]						₪ 18,500
סה"כ						₪ 53,039,500
עלויות הריסה ופינוי:						(₪ 530,000)
סה"כ שווי בניכוי הפחתות						₪ 52,509,500
חלק יחסי ברכוש המשותף (57/978)						₪ 3,060,370
בניכוי שווי במצב קודם						₪ 2,232,000
תוספת שווי						₪ 828,370
הפחתה למושע ודחייה למימוש[6]					0.7	₪ 579,859
הפחתה בהתחשב בהוראות התכנית לענין מימושה					0.9	₪ 521,873
הפחתה למימוש דירה בודדת					0.7	₪ 365,311
והיטל ההשבחה						₪ 182,655

[2] כולל ממ"דים
[3] 70% + 10% למגרשים בהם הצפיפות הנכנסת הינה 12 יח"ד לדונם ומעלה.
[4] כ- 129 יח"ד לפי יח"ד ממוצעת בשטח 100 מ"ר
[5] בהתחשב בצורת החלקה שהינה צרה וארוכה
[6] 6 שנים בהיוון לפי 6%

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר דרור ישראל ליפשיץ</u>:

- נחתם הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מול יזם ומקודם מזה כ- 5 שנים. טרם התקבל היתר במועד מכירת הנכס הנישום. היתר המקודם בנכס מתבסס על תמ"א 38 על תיקוניה.
  תכנית 503-0522060 לא נלקחה בחשבון במסגרת הסכם התמ"א ואינה חיונית למימושו.
  התמורה בהסכם התמ"א אינה כוללת תוספת שטח עיקרי. הממ"ד יהיה על חשבון שטח הדירה (השטח העיקרי יפחת למעשה).
  שווי הנכס הנישום מושפע מאישור תמ"א 38 ומימושה הצפוי ברמת ודאות גבוהה, עקב התקשרות מול יזם והתקדמות בהליך הרישוי.
  בנכס הגובל, ברחוב הל"ה 52, הושלם פרויקט תמ"א 38.
  בפרויקט תמ"א 38 ברח' הל"ה 56 - 54, הנמצא לקראת תחילת ביצוע, אושרו, טרם אישור התכנית, 8 קומות. אושרו הקלות בקווי בניין וגובה מרתף[7].
  לפיכך, ככל שחלה עליית שווי בנכס הנישום ביחס לנכסים אחרים ברחוב, היא קדמה למועד אישור התכנית ונבעה ממאמצים של הדיירים להתארגנות, יוזמה והתקשרות מועילה מול יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38 להריסה ובנייה.
  לאור האמור, ניתן היה לאשר את פרויקט התמ"א בנכס טרם אישור התכנית בדומה לנכסים ברחוב הל"ה 56-52. אישור תמ"א 38 על תיקוניה, היזמה של הדיירים וההתקשרות בהסכם לפרויקט תמ"א 38 מול יזם וקידום התכנון והרישוי על ידי היזם במהלך השנים האחרונות, הם אלה אשר יצרו את הפונטציאל והציפיה המגולמים במחיר המכירה של הנכס.
  ההשפעות הנ"ל על שווי הנכס, עקב אישור תמ"א 38 על תיקוניה והצלחת היזמה שקודמה בנכס הנישום למימוש התכנית, אינן חייבות בהיטל ההשבחה.
- ניתן לראות בנתוני העסקאות כי בנכסים בעלי פוטנציאל למימוש תמ"א 38, אשר בהם קודם הסכם מול יזם והתקדם הליך היתר בנייה, הביאה תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת יוזמה מצד הדיירים, לעליית שווי מ"ר בנוי. אין לנטרל רכיב זה, הכולל השפעה של תמ"א 38, במצב קודם, במועד הקובע של אישור בתכנית 503-0522060.
  לחילופין, יש לקחת בחשבון במצב קודם את כלל היקף הבנייה המותר מכח התכניות שאושרו קודם למועד הקובע, לקזז מזכויות הבנייה המוקנות מכח תכנית 503-0522060.
- במועד הקובע, הרכוש המשותף שייך, למעשה, ליזם, מכח הסכם התמ"א.
  ככל שצמחו/יצמחו זכויות מכח תכנית ו/או הקלות, היזם הוא הנישום בהיטל השבחה.
- החלטות שמאים מכריעים בנוגע לתכנית 503-0522060:

תאריך	שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	מס'	השבחה
2.12.25	אורית גלן	שינקין	52	₪ 54,750
11.11.25	ד"ר בועז ברזילי	שינקין	60	₪ 51,750

[7] לפי היתר בנייה מס' 20240038 אשר צורף לשומת המבקשת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ עסקאות השוואה ברחוב הל"ה:

תאריך	רחוב	מס'	הקמה	חדרים	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	חניה	מחיר		מחיר למר ארנונה	הערה
16.3.25	הל"ה	52	2010	3	4	77	81	2	3,050,000	₪	37,654.32 ₪	בניין חדש
23.2.25	הל"ה	52	2014	3	2	77	81	1	3,000,000	₪	37,037.04 ₪	בניין חדש
28.4.22	הל"ה	52	2014	4	4	88	88	1	3,410,000	₪	38,750.00 ₪	בניין חדש
22.6.23	הל"ה	36	1950	2	1	44	58	0	2,385,000	₪	41,120.69 ₪	
6.1.25	הל"ה	36	1950	3	2	54	69	0	2,790,000	₪	40,434.78 ₪	
7.10.21	הל"ה	36	1970	3	2	54	69	0	1,860,000	₪	26,956.52 ₪	
10.3.21	הל"ה	36	1950	2	3	44	63	0	1,710,000	₪	27,142.86 ₪	
11.8.25	הל"ה	11	2022	3	6	86	100	2	3,500,000	₪	35,000.00 ₪	
17.4.24	הל"ה	11	2020	3	5	83	103	1	3,741,000	₪	36,320.39 ₪	
8.1.26	הל"ה	63	1960	3.5	3	79	108	0	2,700,000	₪	25,000.00 ₪	בניין ותיק 8 קומות
6.10.22	הל"ה	63	1960	3.5	4	79	108	0	2,950,000	₪	27,314.81 ₪	בניין ותיק 8 קומות
7.2.25	הל"ה	62	1970	2	1	40	56	0	1,800,000	₪	32,142.86 ₪	חזית מסחרית
23.7.25	הל"ה	50	1960	3	1	57	72	0	2,635,000	₪	36,597.22 ₪	הנכס הנישום
14.10.21	הל"ה	50	1960	2	2	56	72	0	2,200,000	₪	30,555.56 ₪	
8.12.25	הל"ה	54	2027	3	1	66	66		2,875,000	₪	43,560.61 ₪	לקראת הקמה
16.11.25	הל"ה	54	2027	3	4	73	73		3,125,000	₪	42,808.22 ₪	לקראת הקמה
1.4.25	הל"ה	54	2027	4	2	93	93		4,311,000	₪	46,354.84 ₪	לקראת הקמה
13.3.25	הל"ה	2	1997	3	3	79	79		2,550,000	₪	32,278.48 ₪	
26.2.25	הל"ה	54	2027	3	4	70	70		3,191,802	₪	45,597.17 ₪	לקראת הקמה
24.2.25	הל"ה	18	1950	3	3	90	90		2,750,000	₪	30,555.56 ₪	
18.2.25	הל"ה	54	2027	3	3	70	70		3,307,530	₪	47,250.43 ₪	לקראת הקמה
14.1.25	הל"ה	54	2027	4	7	145	145		5,297,141	₪	36,532.01 ₪	לקראת הקמה
31.12.24	הל"ה	54	2027	5	7	118	118		5,300,000	₪	44,915.25 ₪	לקראת הקמה
12.10.21	הל"ה	38	1996	4	1	78	99		2,990,000	₪	30,202.02 ₪	

ניתן לראות שונות גבוהה במחירים למ"ר, בהתאם לפוטנציאל תמ"א 38 והתקדמות להיתר.

לא נמצאה עדות לעליות מחירים, בסמוך למועד הקובע של עקב תכנית 503-0522060 ולפיכך **לא** קיימת השבחה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>:

- בהתייחס לזכויות תמ"א 38, במועד הקובע שהינו 27.1.2025 אין כל תרומה לשווי של זכויות תמ"א 38 אשר פקעו באופן סופי ביום 1.10.2023 בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה מיום 20.04.2023 כמפורט להלן:
  - תמ"א 38 הינה תכנית הכוללת הוראות בדבר פקיעתה.
  - ביום 03.02.2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה להאריך את תוקף התמ"א 38 ב- 5 שנים עד ליום 18.05.2020.
  - ביום 22.10.2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה להאריך את תוקף התמ"א 38 עד ליום 01.10.2022.
  - ביום 05.04.2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה להאריך את תוקף התמ"א 38 עד ליום 01.10.2026 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה סופית.
  - ביום 20.04.2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי תמ"א 38 תפקע באופן סופי ביום 01.10.2023 למעט במרחבי בתכנון המפורטים בהחלטה, בתנאים.
    במרחבי התכנון המפורטים בהחלטה ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 29.02.2024.
  - ראה החלטת ועדת ערר שניתנה לאחרונה לפיה לא אושר חידוש היתר בשל פקיעת תוקפה של תמ"א בעיר.

  בהתייחס לחלקה, ההיתר ניתן בשנת 2024 לבקשה שהוגשה לוועדה בתחילת שנת 2021.
  בחלקה הנדונה, הוגשה לאחרונה תכנית בקשה להיתר להריסת המבנה הקיים והקמת 2 מבנים מעל מרתפי חניה אשר טרם נדונה בוועדה המקומית והיא תבחן ותאושר רק בהתאם להוראות תכנית 503-0522060.
  לחלופין, הרי ששווי הדירה במצב הקודם מגלם את כל הפוטנציאל גם אם תאורטית היה קיים פוטנציאל לשווי של זכויות התמ"א.
- בהתייחס לשווי המצב החדש, התכנית הופקדה ביום 20.09.2022 כך שהעסקאות לאחר מועד זה מגלמות את הפוטנציאל של התכנית. כמו כן, שמאי המבקשת פירט עסקאות ממבנים חדשים אשר רלוונטיים רק לגבי שווי מ"ר מבונה לגביו לא נטען לשווי שונה.
  גם מהעסקאות שציין שמאי המבקשים ניתן לראות את עליית השווי ממועד הפקדת התכנית ולפני הפקדתה, כאשר יש לנטרל את הפוטנציאל של תמ"א 38 מעסקאות משנת 2021 אשר לא קיים במועד הקובע.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

<u>שמאי המבקש, מר דרור ישראל ליפשיץ</u>:

קיים קושי באיתור מלוא החומר הרלוונטי מעיריית גבעתיים, יתכנו התפתחויות נוספות שלא אותרו בשלב זה.

ההליך התכנוני באותה בקשה להיתר, לרבות השינויים משנת 2020, עדיין מצוי במסלול לאישור.

בשנת 2024 אושרו הקלות נוספות, ובמסמך ההקלות קיימת התייחסות מפורטת לתמ"א38, וזאת בניגוד לסעיפים מסוימים בתכנית המופקדת הנדונה.

לא אותר שינוי בהיקף הבנייה מאז מסמך ההקלות משנת 2024, ומכאן כי ההקלות אושרו או לכל הפחות פורסמו. ככל שההקלות אושרו או יאושרו, הרי שהמועד הקובע לעניין זה הוא מועד פרסומן.

יש לבחון את רצף התכנון וההליך הרישוי, ולא רק את אישור התכניות.

ההליך להיתר החל עוד בשנת 2020, ולמיטב בדיקתו נכון למועד זה לא חל בו שינוי מהותי.

אותן זכויות בנייה שהובטחו לדיירים ותוכננו להיבנות היו קיימות עוד קודם למועד הקובע של התכנית המשביחה. לדבריו, בסביבת הנכס נבנו בניינים נוספים בהיקפי בנייה דומים, לרבות ל"ה 52, וזאת עוד טרם המועד הקובע. לפיכך, הציפיות והשווי של הנכסים נגזרו כבר אז מאותן זכויות בנייה שאושרו בסביבת הנכס, וכן מהתקדמות ההליך התכנוני להיתר בנכס עצמו.

הדיירים כבר ידעו אילו דירות צפויות להימסר להם, וכי ההסכם מול היזם היה בשלב מתקדם ואף כמעט סופי. לכן, לשיטתו, אין זה סביר לטעון כי השווי שנצבר בדירות לאורך הזמן "נעלם" לפתע עם פקיעת תמ"א38, ולאחר מכן "צץ מחדש" עם אישור התכנית המשביחה מכוח סעיף 23.

לא הוכחה ירידת ערך בעקבות התכנית הנדונה, ואף אין בסיס להוכיח ירידה כזו.

להפך, לאורך השנים מכוח תמ"א38 והתקדמות ההליך מול היזם, שווי הנכס עלה ובמועד מכירת הדירה לאחר אישור התכנית המשביחה, לא נצפתה עלייה נוספת בשווי.

גם אם תתקבל ההנחה כי היה נתק בין התכנית הנדונה לבין תמ"א 38, הרי שלא הוכחה ירידת ערך.

אותו ערך שמקורו בתמ"א 38 נשמר עד למועד העסקה, בין היתר בשל קיומה של מחויבות מול יזם והציפייה הסבירה למימוש הפרויקט. מכאן, שווי מכירת הדירה משקף את אותו פוטנציאל תכנוני שהיה קיים עוד קודם.

הפנה למסמכים המלמדים כי רשויות שונות ביקשו להכין תכניות מקומיות שיחליפו את תמ"א 38, ובאותן רשויות ניתנו אורכות עד מאי 2026 או עד לאישור תכנית מקומית, לפי המוקדם.

בכך נוצרה שרשרת תכונית רציפה, ללא קטיעה, בין תמ"א 38 לבין התכנית הנדונה. לכל הפחות, תמ"א 38 עמדה בתוקפה עד למועד אישור התכנית המקומית בינואר 2025. רצף תכנוני זה מחזק, את הטענה כי לא הייתה נפילת שווי לאחר תמ"א 38 ולאחר מכן עלייה מחודשת מכוח התכנית הנדונה.

ביום אישור התכנית המקומית מכוח תמ"א 38, הייתה העברה מתמ"א 38 לתמ"א המקומית.

מדוע הוועדה נדרשה או בחרה להגדיר את התכנית כתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ומהי המשמעות האופרטיבית של אזכור זה. האם משמעות האזכור היא כי מדובר בזכויות שאינן ניתנות לאישור אלא מכוח תמ"א 38? האם ללא תמ"א 38 לא ניתן היה לאשר את הזכויות שבתכנית? האם הוועדה רשאית לפטור מהיטל השבחה תכנית שאינה כרוכה בתמ"א38, והאם יש לה סמכות לכך.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהקשר זה צוין כי אחד המאפיינים המרכזיים של תמ"א 38 הוא הפטור מהיטל השבחה. לכן עולה השאלה האם גם התכנית המקומית מכוח סעיף 23 נועדה לשמר את הפטור מהיטל השבחה. עם זאת, בתכנית עצמה אין אזכור מפורש לסוגיית היטל ההשבחה, אף שבדרך כלל סוגיה זו מצוינת בתכניות מסוג זה.

אם הקשר לתמ"א 38 מתמצה בתנאי לחיזוק המבנה כתנאי לתוספת בנייה על מבנה קיים, הרי שכיום כל תוספת בנייה על מבנה קיים מחייבת ממילא עמידה בתקנים הרלוונטיים ובהיבטים של חיזוק והגנה מפני רעידות אדמה, גם אם ההיתר אינו כרוך בתמ"א 38. מטרתה המקורית של תמ"א 38 הייתה חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, בעוד שעם השנים נושא הממ"דים קיבל משקל משמעותי יותר. עם זאת, קיימים בניינים שחוזקו ללא תוספת ממ"דים, כגון בניינים ברחוב נורדאו.

מפנה כדוגמה לתכנית 9988 בירושלים, וכן לתכניות נוספות בגבעתיים, מטרתן המרכזית של תכניות מקומיות אלו היא לאפשר גביית היטל השבחה במקום שבו תמ"א 38 מעניקה פטור. לפי ההחלטות שניתנו ביחס לתכנית תל אביב ולתכנית 9988 בירושלים, לא ניתן לנטרל את הפוטנציאל התכנוני שמקורו בתמ"א38, ויש לבחון רק אם התכנית המסוימת הוסיפה על אותו פוטנציאל.

נוצר רצף תכנוני, וכי במועד הקובע תמ"א 38 הייתה עדיין בתוקף. גם ביחס לנכס הנדון, וכן ברח' ל"ה 54-56, אושרו זכויות בנייה עוד קודם למועד הקובע של התכנית המקומית.

<u>שמאית המשיבה, גב' רחל פרנקו:</u>

תמ"א 38 פקעה סופית ביום 1.11.2023, למעט במרחבי תכנון שבהם הוחלט להאריך את תחולתה, מקום שבו הוכנה תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א.

בגבעתיים הוכנה תכנית מספר 5030522060, היא התכנית הנדונה, אשר הופקדה כבר ביום 20.9.2022, ולכן ניתן היה להאריך את תחולת תמ"א 38 לתקופה נוספת רק בזכות קיומה של התכנית החדשה.

אלמלא התכנית החדשה, תמ"א 38 הייתה פוקעת סופית כבר באוקטובר 2023.

לשם המחשה, הפנתה למקרה בנתניה שבו ניתן היתר במיזם ספציפי מכוח תמ"א 38, אך ההיתר לא מומש. כאשר ביקשו לחדש את ההיתר, קבעה הוועדה כי תמ"א 38 פקעה ולכן לא ניתן לחדשו. הוגש ערר על ההחלטה, אולם ועדת הערר אישרה את עמדת הוועדה.

במקרה הנדון לא ניתן היתר במצב הקודם, ולמיטב בדיקתה אף לא הייתה החלטת ועדה שאישרה את הבקשה. משכך, במועד הקובע של התכנית 27.1.2025 לא היו זכויות מכוח תמ"א 38, והזכויות התכנוניות נבעו אך ורק מכוח התכנית החדשה.

אם מתעלמים מן התכנית החדשה, וכך יש לעשות לצורך בחינת המצב הקודם, הרי שתמ"א 38 פקעה כבר באוקטובר 2023, ולכן לא היו זכויות תמ"א במועד הקובע. יחד עם זאת, אין כלל צורך להידרש לכך, שכן שווי הדירה במצב הקודם ממילא מגלם את מלוא הפוטנציאל.

גם אם תיאורטית היה קיים פוטנציאל מכוח תמ"א 38, הרי שקיימות עסקאות שוק המשקפות את שווי המקרקעין. ניתן להציג עסקאות של דירות בבניינים שנבנו בתחילת שנות ה-80, אשר אינן נהנות מזכויות תמ"א 38, ונמכרו בשווי של כ-30,000 ₪/מ"ר, לרבות דירות הכוללות חניה, מרפסות שמש ומעלית. לפיכך, במועד הקובע של התכנית לא ניתן להעריך את שווי הדירה במצב הקודם מעבר לכ-31,000 ₪/מ"ר.

התכנית החדשה מאפשרת בנייה של שמונה קומות, היקף רחב משמעותית מזה שהתאפשר מכוח תמ"א 38, אולם אין צורך להידרש לכך, שכן במועד הקובע לא היו כלל זכויות תמ"א.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הבקשה שהוגשה לוועדה הוגשה מכוח התב"ע החדשה, המבקשת שטח סחיר של 3,358.87 מ"ר עיקרי, בתוספת ממ"דים.

התכנית הופקדה כבר בשנת 2022, וגם אם לא נמצא אישור ועדה מפורש באותו שלב, הרי שהזכויות מכוח התכנית החדשה עומדות על כ-3,359 מ"ר - היקף משמעותי ביותר בהשוואה למבנה הקיים.

<u>שמאי המבקש, מר דרור ישראל ליפשיץ:</u>

לשיטת שמאית המשיבה, החל ממועד הפקדת התכנית בספטמבר 2022, כל עליות המחירים מיוחסות להליך התכנוני של התכנית הנדונה. בפועל ידוע כי עליות מחירים משמעותיות בשוק המקרקעין התרחשו גם ללא קשר לתכנית זו, לפחות עד שנת 2024, שהייתה תקופת שיא במחירים

בהקשר זה העלה שאלה כלפי שמאית המשיבה - אם זכויות תמ"א 38 הוארכו בזכות התכנית הנדונה, ונכס היה נמכר יום לפני המועד הקובע, הרי שגם אז השפעת התכנית כבר הייתה קיימת והשפיעה על השווי, אך לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה בגינה. לכן לא ניתן לטעון מצד אחד שהתכנית העלתה את השווי, ומצד שני להתעלם מכך שבפועל תמ"א 38 המשיכה לחול עד לאישור התכנית.

12.5. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו לאחר הדיון:</u>

<u>שמאית המשיבה, גב' רחל פרנקו:</u>

א. להלן עסקאות לדירות בשטח דומה במבנים שהוקמו בתחילת שנות השמונים כולל חניות ומעלית, אשר אינם כלולים בתכנית 503-0522060 מאחר והמבנים הוקמו אחרי שנת 1980:

1. בתאריך 26/6/2025 נמכרה דירה בשטח של 90 מ"ר בגו"ח 6161/506, במיקום מעולה, תמורת 2,950,000 ₪, מתקבל 32,777 ₪/מ"ר כולל חניה המוערכת בגבולות 200,000 ₪ לפחות. בהתאמה לנכס הנדון בנטרול חניה ובהתאמה למבנה שהוקם בשנת 1970 מתקבל לכל היותר 30,000 ₪/מ"ר.
2. בתאריך 31/12/2025 נמכרה דירה בשטח של 90 מ"ר בגו"ח 6161/506, תמורת 2,650,000 ₪, מתקבל שווי של 29,444 ₪/מ"ר כולל חניה.
3. בתאריך 14/09/2023 נמכרה דירה בשטח של 98 מ"ר בגו"ח 6162/180, תמורת 3,000,000 ₪, מתקבל שווי של 30,612 ₪/מ"ר כולל חניה.
4. בתאריך 29/12/2024 נמכרה דירה בשטח של 94 מ"ר בגו"ח 6166/672, תמורת 2,950,000 ₪, מתקבל שווי של 31,382 ₪/מ"ר כולל חניה.
5. בתאריך 22/10/2025 נמכרה דירה בשטח של 97 מ"ר בגו"ח 6168/781, תמורת 2,800,000 ₪, מתקבל שווי של 28,865 ₪/מ"ר כולל חניה.

יש לבצע התאמה לגיל המבנה, מצבו וכל המתבקש.

ב. הוצג היתר הבנייה ממנו עולה כי שטח קומת קרקע 254.22 מ"ר וקומות א-ב' 363.92 מ"ר לא כולל מרפסות, סה"כ כ- 1,200 מ"ר X 400 ₪/מ"ר, היינו עלויות הריסה בסך של 480,000 ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי חלוקים הצדדים במספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאית משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשת
תמ"א 38	בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מכר ובמועד הקובע לתכנית 503-0522060, אין במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.	תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת יוזמה מצד הדיירים, הביאה לעליית שווי מ"ר בנוי. אין לנטרל רכיב זה, הכולל השפעה של תמ"א 38, במצב קודם.
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם	31,000 ₪, תוך התייחסות לעסקאות השוואה בדירות מגורים בסביבה הקרובה.	לא נמצאה עדות לעליות מחירים, בסמוך למועד הקובע ולפיכך לא קיימת השבחה.
שווי מ"ר מבונה	18,500 ₪, תוך התייחסות לעסקאות השוואה בדירות מגורים בסביבה הקרובה.	
זכויות בנייה	2,867 מ"ר אקווי' (ללא ממ"דים).	יש לקחת בחשבון במצב קודם את כלל היקף הבנייה המותר מכח התכניות שאושרו קודם למועד הקובע, לקזז מזכויות הבנייה המוקנות מכח תכנית 503-0522060.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב הל"ה 50 בגוש 6154 חלקה 699 תת חלקה 8, בשכונת "הל"ה", בגבעתיים.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.

לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.

החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

החלטתי זו בחנה את השבחה בגין תכנית מס' 503-0522060 <u>בלבד</u>.

ככל וקיימת השבחה בגין תכניות נוספות, הרי <u>שאין בהחלטתי</u> זו משום בחינת השבחה בגינן כאמור.

א. <u>תמ"א 38</u>

לדידה של שמאי המשיבה, בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מכר ובמועד הקובע לתכנית 503-0522060, אין במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.

לדידו של שמאי המבקשת, נחתם הסכם תמ"א 38 הריסה ובנייה מול יזם ומקודם מזה כ- 5 שנים[8].
טרם התקבל היתר במועד מכירת הנכס הנישום. היתר המקודם בנכס מתבסס על תמ"א 38 על תיקוניה.
תכנית 503-0522060 לא נלקחה בחשבון במסגרת הסכם התמ"א ואינה חיונית למימושו.
התמורה בהסכם התמ"א אינה כוללת תוספת שטח עיקרי. הממ"ד יהיה על חשבון שטח הדירה (השטח העיקרי יפחת למעשה).
שווי הנכס מושפע מאישור תמ"א 38 ומימושה הצפוי ברמת ודאות גבוהה, עקב התקשרות מול יזם והתקדמות בהליך הרישוי.
בנכס הגובל, ברחוב הל"ה 52, הושלם פרויקט תמ"א 38.
בפרויקט תמ"א 38 ברח' הל"ה 56 - 54, הנמצא לקראת תחילת ביצוע, אושרו, טרם אישור התכנית, 8 קומות.
אושרו הקלות בקווי בניין וגובה מרתף[9].
לפיכך, ככל שחלה עליית שווי בנכס הנישום ביחס לנכסים אחרים ברחוב, היא קדמה למועד אישור התכנית ונבעה ממאמצים של הדיירים להתארגנות, יוזמה והתקשרות מועילה מול יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38 להריסה ובנייה.
לאור האמור, ניתן היה לאשר את פרויקט התמ"א בנכס טרם אישור התכנית בדומה לנכסים ברחוב הל"ה 52-56. אישור תמ"א 38 על תיקוניה, היוזמה של הדיירים וההתקשרות בהסכם לפרויקט תמ"א 38 מול יזם וקידום התכנון והרישוי על ידי היזם במהלך השנים האחרונות, הם אלה אשר יצרו את הפוטנציאל והציפיה המגולמים במחיר המכירה של הנכס.
ההשפעות הנ"ל על שווי הנכס, עקב אישור תמ"א 38 על תיקוניה והצלחת היזמה שקודמה בנכס הנישום למימוש התכנית, אינן חייבות בהיטל ההשבחה.
עוד ציין שמאי המבקשת כי במועד הקובע, הרכוש המשותף שייך, למעשה, ליזם, מכח הסכם התמ"א ולפיכך, ככל שצמחו/יצמחו זכויות מכח תכנית ו/או הקלות, היזם הוא הנישום בהיטל השבחה.

[8] לא הוצג הסכם תמ"א.

[9] לפי היתר בנייה מס' 20240038 אשר צורף לשומת המבקשת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>

לעניין תמ"א 38, מעיון בהוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38, עולה, בין היתר, כדלקמן:

*"תכנית זו תחול על מבנים קיימים **אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980** למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב יד על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו **למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11**. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט"* (ההדגשה אינה במקור).

מעיון בסעיף 23 להוראות התכנית כאמור, עולה כדלקמן:

*"תכנית מפורטת לחיזוק מבנים - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית **מפורטת** שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה"* (ההדגשה אינה במקור).

הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 הוא **עניין משפטי** השנוי במחלוקת בין הצדדים.
התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין.
ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.
השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה".

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט גם הוא על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

*"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, **כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין**, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה"* (הדגשה לא במקור).

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל - אביב, נקבע:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין - מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מהאמור עולה כי מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הוועדה המקומית.
היות והוועדה לא מחויבת לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה את הוודאות בקרב השוק שמא תתממשנה הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, לא ניתן להתעלם מקיומן של הזכויות מכח תמ"א 38 להן כפוטנציאל כללי שחל על הנכס.
בהחלטת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

*"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון:.. **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.*
***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**..*

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, **יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הוועדה המקומית**, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי"* (ההדגשה אינה במקור).

מאמרו של דביר סיגלוביץ' בעניין "התחשבות בהשפעה של פוטנציאל תכנוני על שווי שוק של מקרקעין" צוטט בפסיקה בעניין בלו מרבל בע"מ ואח':

> "ככלל, ניתן לומר כי לצורך חיוב בהיטל השבחה אפשר יהיה להתחשב בציפייה תכנונית כאשר היא נובעת משינוי תכנוני אזורי וכללי".

בהחלטת עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

> *"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.*
> *למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי**.*
> *לא נשתכחה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר. להשקפתי, **אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי**.*
> *לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית** שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל"* (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לבר"מ 1975/24 ו- 25226-04-25, נדחה הערעור שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב, בו צוין כדלקמן:

> *"סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בנייה, אינה מכוונת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה".*

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעניין התחשבות בפוטנציאל הכללי מכח תמ"א 38 במצב קודם נקבע:

"..... ודוק. יש להבחין בין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם, וזאת בתחשיב ספציפי של הזכויות שמעניקה תמ"א 38 לנכס ספציפי, לבין ההשפעה הכללית של תמ"א 38 על עיר מסוימת או אזור עירוני מסוים".

בהתאם לכך נראה כי זכויות מכח תמ"א 38 ותיקוניה מותנות ומתגבשות בעת אישור בקשה להיתר בנייה וכי הפוטנציאל הכללי מתוך ציפיית השוק חל על הנכס והולך איתו יחד.
בפסק הדין בבר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל קבע בית המשפט כי בעת עריכת שווי מקרקעין במצב הקודם לצורך היטל השבחה **אין להתעלם** מתרומתה של תמ"א 38 והפוטנציאל התכנוני אשר גלום בה לשווי הנכס, ולדבריו:

"עצם אישורה של תמ"א 38 הוביל לתנודות בשוק הנדל"ן אשר העלו את ערכו של נכס מקרקעין מסוים, ובשים לב לכך שבאישור התמ"א לא התגבש אירוע מס, אין הצדקה לנטרל תרומה זו בשומת "המצב הקודם"

מהאמור לעיל, את שווי "מצב הקודם" יש לבחון בהתאם להלכת "לוסטרניק" רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, שנאמר כדלקמן:

*"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל-כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. **אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין**, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. **מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו**, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה (ראה פרשת מנור [7], בעמ' 271-272)...*
הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה...
נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון... (ההדגשה אינה במקור).

בדברי ההסבר לתכנית 503-0522060 צוין:

"..קובעת התכנית, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 , מדיניות עירונית בכל הנוגע לחיזוק בניינים בפני רעידות אדמה (ביחס לחיזוק ועיבוי ולהריסה ובנייה מחדש".

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לתוכניות קודמות) באשר לתמ"א 38 נכתב:

"בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה. הוצאת היתר בנייה למבנים עליהם חלה תמ"א 38 תהיה בהתאם להוראות תכנית זו. סעיפי תמ"א 38 שלא שונו במסגרת תכנית זו יחולו בתחומה, אולם בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תמ"א 38, תגברנה הוראות תכנית זו".

בסעיף 4.1.2 (הוראות כלליות) באשר לתמ"א 38 נכתב:

"תכנית זו תהיה תקפה כתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 גם לאחר פקיעת תמ"א 38".

לסיכום, בהתאם לפסיקות לעיל ובהתאם להחלטות קודמות בנושא החלת זכויות תמ"א 38 קונקרטיות במצב קודם, עמדתי שיש להביא בחשבון פוטנציאל כללי מתמ"א 38 בלבד.

תכנית 503-0522060 פורסמה להפקדה ברשומות ב.י.פ 10815 ביום 20/09/2022 ופרסום אחרון בעיתונים בוצע ביום 23/09/2022.
על כן, עסקאות מכר עבור דירות מגורים במבנים ותיקים בעיר הרצליה ובפרט בסביבת הנכס, טרם מועד הפקדת התכנית, מגלמות את הפוטנציאל **הכללי** של תמ"א 38 החל בשוק ואינן מגלמות את ההשפעה הספציפית על שווי המקרקעין הנובעת מהציפייה לאישור תכנית 503-0522060.

לאור האמור לצורך קביעת שווי המצב הקודם בגישת ההשוואה יש לערוך השוואה לעסקאות מכר שבוצעו טרם 20/09/2022 (דהיינו ערב הפקדת תכנית 503-0522060, המוקדם מבניהם).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>שווי מ"ר בנוי</u>

שמאית המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר <u>בנוי</u> של 31,000 ₪, זאת בהתבסס על שומה מכרעת ועסקאות השוואה בדירות מגורים ותיקות בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע ובהתחשב במאפייני המקרקעין.
הציגה גם עסקאות לדירות בשטח דומה במבנים שהוקמו בתחילת שנות השמונים כולל חניות ומעלית, אשר אינם כלולים בתכנית 503-0522060 מאחר והמבנים הוקמו אחרי שנת 1980 מהן עולה שווי דומה/נמוך יותר.
שמאית המשיבה בחנה השבחה בגישת הכלכלית, היינו שווי דירה במצב הקודם אל מול שווי החלק היחסי של הדירה במצב החדש.

לדידו של שמאי המבקשת, בנתוני העסקאות כי בנכסים בעלי פוטנציאל למימוש תמ"א 38, אשר בהם קודם הסכם מול יזם והתקדם הליך היתר בנייה, הביאה תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת יוזמה מצד הדיירים, לעליית שווי מ"ר בנוי. אין לנטרל רכיב זה, הכולל השפעה של תמ"א 38, במצב קודם, במועד הקובע של אישור בתכנית 503-0522060.
שמאי המבקשת בחן את ההשבחה בגישת ההשוואה כאשר מנתוני ההשוואה עולה כי אין עליית מחירים ולפיכך אין השבחה.

<u>החלטה</u>

גישת חישוב השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי שנויה במחלוקת בקרב שמאים מכריעים, על אף פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> *"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".*

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[10] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.
טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.
ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.

[10] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו בתאריך 31.12.2014).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".

אני מסכים עם האמור.

פס"ד אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.

לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.

ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי, אולם ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה, אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות כדלקמן:

"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

*א. שומה בדרך של **השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

*ב. **שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע**, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושעא. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבנייה אל הפועל עוד בטרם הבנייה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בנייה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

*ג. **שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבנייה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבנייה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.
*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.*
זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב" (הדגשה אינה במקור).

משכך, מפס"ד אנו למדים כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה אשר הינן גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.
אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.
לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה.
כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה.
זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.
מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.
אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.
האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.
דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.
מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן, **אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות. המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגיש ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.
בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.
סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי הדירות הקיימות.** ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.
לפיכך סבורני כי התמורה לדיירים בפרויקט בלי מסחר אל מול פרויקט עם מסחר- סביר שתהא **שונה**.
תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

"תמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, בתוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות במיזם, בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית ועל פי מו"מ בין היזם לדיירים. ככל שהתכנון מאפשר רווחיות מעבר לנקבע בתקן זה, ניתן להביא בחשבון בתחשיב תמורה לדיירים גבוהה יותר".

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו.
ככזה המורכב משווי פרויקט הכולל הן את רכיב המסחר והן את רכיב המגורים בו, יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר את אלמנט המסחר, ולדברי ועדת ערר:

*"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית **הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין**..... משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.
בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.
מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

"ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית."

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

משכך, גם במידה והשמאי המכריע מר יגאל יוסף קבע כי יש להשתמש בגישת ההשוואה לבדה וגם במקרה שוועדת ערר אינה סתרה את החלטתו, אין הדבר אומר כי כל השמאים המכריעים מחויבים לעשות כך.
עוד יודגש כי דרך המלך בתחשיב ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי הינו שילוב בין גישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

"..בעניינו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה ולו בשל העובדה כי מבחינה מתמטית היא זו אשר מביאה את סך חלקי התמורות לכדי שלם אחד ומדויק.

מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר:

*"במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, **דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה**" (הדגשות לא בוצעו במקור).*

מהאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית.
לאור האמור לעיל, לפיכך, הבאתי בחשבון **בחלופה א'** שווי מצב חדש המשקף את שווי הדירה נכון למועד הקובע. השווי במצב הקודם התבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות **טרם** פרסום התכנית להפקדה למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית ונכון למועד הקובע במצב החדש כאמור, תוך בחינת סבירות הנתונים המתקבלים עם עסקאות במתחם הנדון.
מצאתי לנכון לבחון **בחלופה ב'** את גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במתחם כשומת הצדדים.
לאור העובדה כי התחשיב גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל זכויות המתחם ומגלם פרמטרים נוספים כגון תמהיל דירות, עלויות הריסה ופינוי, מקדם דחיה וכד', יובא משקל נמוך יותר לגישה זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים טרם הפקדת תכנית 503-0522060[11]:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח דירה במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר תמורה בש"ח
24/01/2021	006155-0318-013-00	71	1960	2	₪ 2,800,000
24/01/2021	006155-0266-000-00	73	1950	3	₪ 1,735,000
06/04/2021	006154-0838-011-00	78	1970	1	₪ 2,190,000
19/04/2021	006155-0307-002-00	90	1960	1	₪ 2,245,000
06/05/2021	006154-0858-009-00	90	1970	2	₪ 2,700,000
09/06/2021	006154-0517-000-00	75	1940	1	₪ 2,080,000
23/06/2021	006155-0116-003-00	79	1960	2	₪ 2,290,000
21/07/2022	006154-0531-002-00	74	1950	1	₪ 2,500,000
26/08/2022	006154-0517-518-00	73	1940	2	₪ 2,550,000

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה לעיל ועסקאות ההשוואה אשר הובאו ע"י שמאי הצדדים[12] במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (20/09/2022) עולה כי קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן **שלפני** פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן **שלאחר** מכן.

לאור זאת, קיבלתי את בחינת שמאית משיבה, עסקאות השוואה לדירות בשטח דומה במבנים שהוקמו בתחילת שנות השמונים כולל חניות ומעלית, אשר אינם כלולים בתכנית 503-0522060 מאחר והמבנים הוקמו אחרי שנת 1980 מהן עולה שווי דומה/נמוך יותר.

לאור המצוין ובהתאמה למאפייני הנכס, המועד הקובע ושטח הנכס (דירת מגורים בשטח של 72 מ"ר), תוך בחינתי את החלטות השמאים המכריעים בתחום התכנית, מצאתי לנכון ליתן שווי מ"ר בנוי של 31,000 ₪.

[11] לעניין "שטח דירה במ"ר" - מדובר ארנונה כפי שדווח ברשות המיסים, זאת בדומה לשטח הדירה שהובא בחשבון.
[12] בניכוי עסקאות השוואה לא רלוונטיות/חריגות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינתי את עסקאות ההשוואה והטיעונים כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים מצאתי לנכון לסקר עסקאות השוואה מתוך "אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים **נכון למועד אישור** תכנית 0522060-503[13]:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח דירה במ"ר	שנת בניה	קומה	מחיר תמורה בש"ח
10/07/2024	006154-0522-003-00	86	1960	2	₪ 2,740,000
12/11/2024	006154-0554-000-00	80	1950	1	₪ 2,600,000
31/12/2024	006154-0858-010-00	90	1970	2	₪ 3,260,000
09/01/2025	006154-0643-003-00	70	1950	1	₪ 2,370,000
14/01/2025	006154-0528-002-00	82	1960	1	₪ 2,790,000

הוראות התכנית החדשה קובעות סל זכויות שונה בכל מגרש ומגרש, וזאת לאור מאפייניו של המגרש.

עם זאת, ניתן להבנתי ללמוד מעסקאות אלה על היחס שבין הסכום בו נמכרה הדירה לבין חלקה היחסי בשווי כלל הזכויות שבמגרש.

בבחינתי את עסקאות השוואה לעיל, עסקאות ההשוואה אשר הובאו ע"י שמאי הצדדים[14] והחלטות שמאים מכריעים בתחום התכנית תוך התייחסות לעסקת המכר בנכס מושא החלטתי זו ומאפייניה, אני סבור כי יש ליתן שווי מ"ר בנוי של 35,000 ₪.

לעניין שווי מ"ר מבונה, אציין כי שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה של 18,500 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה בדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע ובהתחשב במאפייני המקרקעין, בבחינתי את עסקאות ההשוואה ומיקום הנכס, מצאתי לנכון כי השווי סביר ובחרתי לאמצו.

[13] לעניין "שטח דירה במ"ר" - מדובר ארנונה כפי שדווח ברשות המיסים, זאת בדומה לשטח הדירה שהובא בחשבון.
[14] בניכוי עסקאות השוואה לא רלוונטיות/חריגות.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. <u>זכויות בנייה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח סחיר, זאת בהתאם להוראות התכנית וטבלה מס' 1, ממנה מתקבל כי שטח סחיר הנו 2,867.76 מ"ר אקווי', בחלוקה כדלקמן:

		שטח (מ"ר)	שטח סחיר[2]	קומות	מקדם	סה"כ שטח אק"ו שווי
שטח תחום בקווי הבנין בהתחשב במרווח בין שני בניינים בחלקה		502				
מס' הקומות	B			8		
80% בקומה[3]	A	402	352	7	1	2,464
קומת גג	C	360	310		1.3	403
סה"כ שטח אקי[4]	סה"כ					2,867

[2] כולל ממ"דים
[3] 70% + 10% למגרשים בהם הצפיפות הנכנסת הינה 12 יח"ד לדונם ומעלה.
[4] כ- 129 יח"ד לפי יח"ד ממוצעת בשטח 100 מ"ר

שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות הריסה בסך של 530,000 ₪, עם זאת בהשלמות לדיון ציינה כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה של 400 ₪/מ"ר, זאת עבור כ- 1,200 מ"ר.

בנוסף, הביאה בחשבון שמאית המשיבה התייחסות הפחתה מהשבחה, כדלקמן:

- מקדם 0.7 בגין הפחתה למושעא ולמימוש, לפי 6 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.
- מקדם הפחתה 0.9 בגין בשל הוראות התכנית לעניין מימושה.
- מקדם 0.7 בגין העובדה כי מדובר במימוש של דירה לה חלק מזכויות הבנייה בחלקה (מימוש חלקי לזכויות הבנייה עבור דירה בודדת).

שמאי המבקשת לא התייחס לסך זכויות הבנייה.

עם זאת ציין כי לחילופין, יש לקחת בחשבון במצב קודם את כלל היקף הבנייה המותר מכח התכניות שאושרו קודם למועד הקובע, לקזז מזכויות הבנייה המוקנות מכח תכנית 503-0522060.

<u>החלטה</u>

בבחינתי את הנוסחא לפיה יש לחשב את זכויות הבנייה במסגרת המצב התכנוני החדש, זאת בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) להוראות התכנית, תוך התייחסות לכך ש- 20% מהשטחים יהיו שטחי שירות, הרי שמתקבל כי שטח סחיר הנו כ- 2,536 מ"ר אשר הובאו בחשבון בחלוקה לקומות טיפוסיות, קומת גג במקדם אקווי' 1.2 ומרפסת גג במקדם אקווי' 0.3.

כדי לבחון את ההשבחה בשווי הנכס ובהתאם לפסיקה בעניין אשדר ולאופן החישוב לקביעת מצב תכנוני חדש יש להביא בחשבון את סך המרכיבים המשפיעים על אומדן זכויות הבנייה במתחם הנדון שממנו ייגזר השווי היחסי של הנישום.

בין היתר יש להביא בחשבון קרקע ריקה פנויה וזמינה לבנייה, ובמידה וישנם מבנים להריסה יש גם לנכות את עלות הריסתם.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ביום 08/07/2018 נתקיים דיון בלשכת השמאי הממשלתי[15] בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בו נקבעו עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).
מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת המבנים במתחם הנדון.
במסגרת הדיון נדונו, בין היתר, הסוגיות בדבר עלויות הריסה ואגרות והיטלים ונקבע:

"עלות הריסה: מאחר ובמועד הקובע קיימים מבנים על הקרקע יש לקחת בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים. עם זאת ככל ותינתן דחיה יש להביא בחשבון את עלות ההריסה בדחיה".
"אגרות והיטלים: יש לקחת בחשבון זיכוי בגין השטחים הבנויים ושטח הקרקע, בהתאם לחוקי העזר העירוניים".

תשלום אגרות והיטלי פיתוח מהווה לרוב תנאי לקבלת היתר בנייה, כאשר התשלום מחושב בין היתר בהתאם לשטח הבנייה המבוקש.
התשלום כאמור נגבה פעם אחת, כך שבמקרה של בנייה והריסה מחדש כפי שבענייננו, ניתן יהיה לקבל להחזר בגין השטחים הבנויים שבגינם שולמו אגרות והיטלים בעבר.
לפיכך סבורני כי במקרה דנן, יהיה נכון לבחון זיכוי אגרות והיטלים בגין השטחים הבנויים במתחם.
משכך יש להפחית עלויות הריסה לאחר קיזוז החסכון באגרות בנייה והיטלי פיתוח, זאת ככל וקיימת יתרה.

לעניין מקדם הדחיה, בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' לב ואח' נדונה שיטת חישוב היטל ההשבחה במכר כדלקמן:

"במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:
בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים. בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחיה וזאת בהתאם לתקופת הדחיה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית. בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחיה. כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים".

[15] ראה מסמך "סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי", קישור למסמך.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לפי המתודה אשר הוצעה במסגרת פסד הדין יערך אומדן שווי הזכויות במצב החדש, אשר יחושב ליום אישור התכנית כזמין (כך שאין מקום בדרך חישוב זו לכלול בשווי חדש זה שווי שימוש בתקופת הביניים) ולפיכך מקדם הדחיה יוכפל בהשבחה מכוח התכנית (ההפרש בין שווי במצב החדש לשווי במצב הקודם) ולא בשווי המצב החדש כולו.

כב' השופט מציין בסעיף 83 להחלטתו כדלקמן:

> *"..את מקדם הדחיה הנובע מתקופת הדחיה הצפויה, יש להפעיל רק על **תוספת השווי** הנובעת מזכויות הבנייה במצב החדש, **ולא** על כלל שווי הזכויות במצב החדש. במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו **אינן** זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחיה על זכויות קיימות אלו..ביצוע הפחתה של שווי **כלל** הזכויות במצב החדש לאור הדחיה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב **חסר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **חסר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים" (הדגשה אינה במקור).*

הצדדים לעתירה הנ"ל לא היו חלוקים על שווי הדירה במצב הקודם והמחלוקת התמקדה בשיטות המרכזיות לאמוד את שווי המצב החדש.

לעמדתי, הכפלה של מקדם הדחיה בהשבחה (שווי המצב החדש בניכוי שווי המצב הקודם כאמור), כמוה מבחינת התוצאה המתמטית, כהכפלת שני המצבים (הקודם והחדש - כל אחד בנפרד) במקדם הדחיה[16].

משכך יוצא שגם אם לא במתכוון, "נוגעים" בפועל גם בשווי המצב הקודם.

"נגיעה" זו מביאה לתחשיב **בחסר** של שווי המצב הקודם, ולא רק:

חישוב המצב החדש על פי האמור, באופן לפיו יעשה שימוש במקדם דחיה רק על הזכויות הנוספות (תוך אי נגיעה ברכיבים הקיימים במצב החדש אשר לקוחים מהמצב הקודם) תביא למצב חדש גבוה יותר (תחשיב **ביתר**) מאשר מצב בו מפעילים את מקדם הדחיה על המצב החדש כולו.

יוצא שההשבחה גדלה הן בשל הקטנת המצב הקודם והן בשל הגדלת המצב החדש.

[16] לדוגמא: מצב חדש שווה 120 ₪ פחות מצב קודם ששווה 100 ₪ = השבחה 20 ₪.
הפעלת מקדם דחיה (0.84 לשם הדוגמא) על השבחה בלבד יביא להשבחה של 16.8.
הדבר דומה להפעלת מקדם הדחיה (0.84) על שווי המצב הקודם (100*0.84 = 84) והמצב החדש (120 * 0.84) = 100.8.
לפיכך בהפעלת המקדם על ההשבחה, קיימת השפעה הן על שווי המצב החדש והן על שווי המצב הקודם.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לפיכך מצאתי לנכון להתייחס לפס"ד **בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** (פס"ד בערכאה זהה שפורסם בנבו ביום 18.01.2023), (להלן: "טבנציק"):

*"..בתוך חישוב השווי במצב החדש, עשוי להתעורר צורך להפעיל מקדם דחיה כלשהו, מן הטעם כי מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתוכנית המשביחה עלול להימשך זמן רב. אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את **סכום ההשבחה עצמו** ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס)".*

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' יובל קיכל שדנה בקביעת מקדם הדחיה, נסקרו בין היתר הפרמטרים הרלוונטיים לחישוב מקדם הדחיה:

"הדחיה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחיה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחיה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחיה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).
שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע.... בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר".

ועדת הערר בהחלטתה מיום 06/09/2020 בעניין קיכל קבעה כי אין לקבל את קביעת השמאי המכריע שקבע דחיה לתקופה של 12 שנים ואין לקבל את הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה לתקופה של 4 שנים[17].
המחלוקת בעניין קביעת מקדם דחיה מהווה מחלוקת על קביעה שביסודה מבוססת הנחות.
בעת קביעת מקדם דחיה ראוי יש להביא בחשבון את היקף הפרויקט ומורכבותו.
לעניין זה, מצאתי לנכון להפנות גם לעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

*"השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"**מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים**"...על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה*

[17] לא אותרה שומה החלטה מתוקנת של השמאי המכריע לעניין זה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובנייה מחדש" (הדגשה אינה במקור).

בעניין זה ראוי יהיה לציין גם את החלטת השמאי המכריע בגו"ח 6168/802 בה קבע השמאי המכריע דחיה של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% והחלטת השמאי המכריע בגו"ח 6166/568 בה קבע השמאי המכריע דחיה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

תוך עיון בהחלטות שמאים מכריעים, בהחלטותיי הקודמות ובחינת מורכבות הפרויקט לאור קידום בקשה להיתר בנייה, רכיב המושעא וכד', **תינתן דחיה של 7 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.**

אדגיש כי הדחיה במקרה כאן כוללת את ההפחתה הייחודית למושעא בתכנית זו שכן ישנם מספר גבוה של בעלי זכויות.

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין הוראות התכנית לעניין מימושה ולעובדה כי מדובר במימוש של דירה לה חלק מזכויות הבנייה בחלקה (מימוש חלקי לזכויות הבנייה עבור דירה בודדת).

לאור קביעתי לעיל כי קיימת דחיה עד למימוש הזכויות כמפורט בהחלטתי, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכר דירה בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה והריסת המבנה הקיים המהווה שימוש ביניים, זאת בהתאם לדמי השכירות הראויים בשוק.

לעניין זה יפים הדברים בעמ"נ (תל אביב - יפו) 55750-12-21, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'יניק, מיום 18/1/2023, ממנו עולה בין היתר הפרטים כדלקמן:

*"המרכיב השני שנכלל בשומה הוא שווי המיוחס **לשימוש הביניים בדירה הקיימת** עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד (כאמור, פרטי המיזם לא הצריכו הריסת הבניין הקיים בו התגוררה המשיבה...*

*בהמשך הדברים מונה השמאי אריה אריאל כשמאי מכריע. בשומה המכרעת מיום 16.7.2019 הוא קבע, ככלל, כי "**שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית בדחיה של 7 שנים במקדם 0.665**" (עמוד 28). זהו רכיב השומה הראשון שהוזכר בסעיף 3 לעיל והוא איננו שנוי במחלוקת במסגרת ערעור מנהלי זה. אולם ממשיך השמאי המכריע וקובע כי:*

"מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה שהמצב החדש משקף בנוסף לדירת התמורה את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה. הערכת שימוש הביניים הינה לדמי שכירות ראויים לתקופה של 7 שנים מיום אישור התוכנית ועד מסירת הדירה החדשה. דמי השימוש יחושבו על בסיס דמי שכירות ראויים בסביבה....מתקבל כי דמי השכירות הראויים לדירה הנדונה הינם 4,800 ש"ח לחודש ... ובשנה 57,600 ₪. היוון דמי השכירות לפי שיעור היוון של 6% ל- 7 שנים: 321,500 ₪".

"בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים". כך נימקה ועדת הערר את החלטתה בסוגיה זו:

... אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס..... הדחיה

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה".

...לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות".

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והבאתי אותם בחשבון בשיקולי ולאור הנתונים לעיל, הנני סבור כי דמי שכירות בסך 5,800 ₪ הנם ראויים זאת נכון למועד הקובע ובהתאם למאפייני הנכס כאן, זאת לפי שיעור היוון שנתי של 3.5%.

לפיכך, מצאתי לנכון ליתן שימוש הביניים לתקופה אשר חופפת את תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בנייה.

<u>סיכום החלטות הח"מ</u>:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאית משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקשת	החלטה
תמ"א 38	בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מכר ובמועד הקובע לתכנית 503-0522060, אין במצב הקודם זכויות לפי תמ"א 38 במצב הקודם.	תמ"א 38 על תיקוניה, בתוספת יוזמה מצד הדיירים, הביאה לעליית שווי מ"ר בנוי. אין לנטרל רכיב זה, הכולל השפעה של תמ"א 38, במצב קודם.	יש להביא בחשבון שווי מצב קודם אשר מגלם פוטנציאל תמ"א 38.
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם	31,000 ₪, תוך התייחסות לעסקאות השוואה בדירות מגורים בסביבה הקרובה.	לא נמצאה עדות לעליות מחירים, בסמוך למועד הקובע ולפיכך לא קיימת השבחה.	מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
שווי מ"ר מבונה	18,500 ₪, תוך התייחסות לעסקאות השוואה בדירות מגורים בסביבה הקרובה.		
זכויות בנייה	2,867 מ"ר אקווי' (ללא ממ"דים).	יש לקחת בחשבון במצב קודם את כלל היקף הבנייה המותר מכח התכניות שאושרו קודם למועד הקובע, לקזז מזכויות הבנייה המוקנות מכח תכנית 503-0522060.	2,606.51 מ"ר אקווי' (ללא ממ"דים).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

מצב קודם	
שטח דירה בנוי במ"ר	72
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 31,000
שווי דירה בנויה במצב הקודם, בש"ח	**₪ 2,232,000**

מצב חדש - חלופה א'	
שטח דירה בנוי במ"ר	72
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 35,000
שווי במצב חדש, בש"ח	**₪ 2,520,000**

מרכיב השבחה	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
זכויות בניה עיקריות (קומות טיפוסיות)	2,248.96	1	2,249
דירת גג * 80%	287.36	1.2	345
מרפסת גג	42.40	0.3	13
סה"כ שטח אקווי' ב"מצב חדש"			**2606.51**
שווי מ"ר מבונה, בש"ח			₪ 18,500
סה"כ שווי החלקה כזמינה, בש"ח			₪ 48,220,472
מקדם דחיה למימוש ומושעא			0.6651
סה"כ השבחה למלוא הזכויות בחלקה, בש"ח			₪ 32,069,368
החלק היחסי של תת חלקה 8 בחלקה 699 (57/978)			0.0583
דמי שכירות בתקופת הביניים	₪ 5,800	3.5%	₪ 425,572
שווי מצב חדש בגישה הכלכלית - חלופה ב'			**₪ 2,294,646**

מהות	שווי מצב חדש	מקדם משקל	שווי משוקלל
חלופה א'	₪ 2,520,000	0.6	₪ 1,512,000
חלופה ב'	₪ 2,294,646	0.4	₪ 917,858
שווי מצב חדש			**₪ 2,429,858**
השבחה			**₪ 197,858**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6154, חלקה 699, תת חלקה 8, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 503-0522060	27/01/2025	₪ 197,858	₪ 98,929

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי ★ שמאי מקרקעין ורישוי ★ רשיון מס' 845

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com