אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10767 חלקה 20

רח' שמשון 20, חיפה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה) , קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 25 יוני, 2026
מספר מינוי: 1800-2025
מספרנו: 686. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, חב' מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה
באמצעות השמאים, מר שלומי כהן ומר אורי יעקב
בדוא"ל shlomi@oysc.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חיפה
באמצעות השמאי, מר רז דידי
בדוא"ל razdi@haifa.muni.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10767 חלקה 20
רח' שמשון 20, חיפה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 20/01/2026 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית חפ/229/י/5 ומתן הקלות – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 67/4661/05.

2. <u>המועדים הקובעים לשומה:</u>

2.1. 22/03/2012 – 15 יום ממתן תוקף של תכנית חפ/229/י/5.

2.2. 20/01/2025 – מועד אישור הקלות.

2.3. 20/01/2025 – תכנית חפ/229/י/5 למועד אישור הבקשה להיתר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

3. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע עליה בנויים 2 בנייני מגורים המיועדים להריסה
גוש:	10767
חלקה:	20
שטח חלקה[1]:	1,327 מ״ר
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רח׳ שמשון 20, חיפה.

4. <u>ביקור בנכס:</u>

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ביום 23/01/2026 ע״י החתומה מטה.

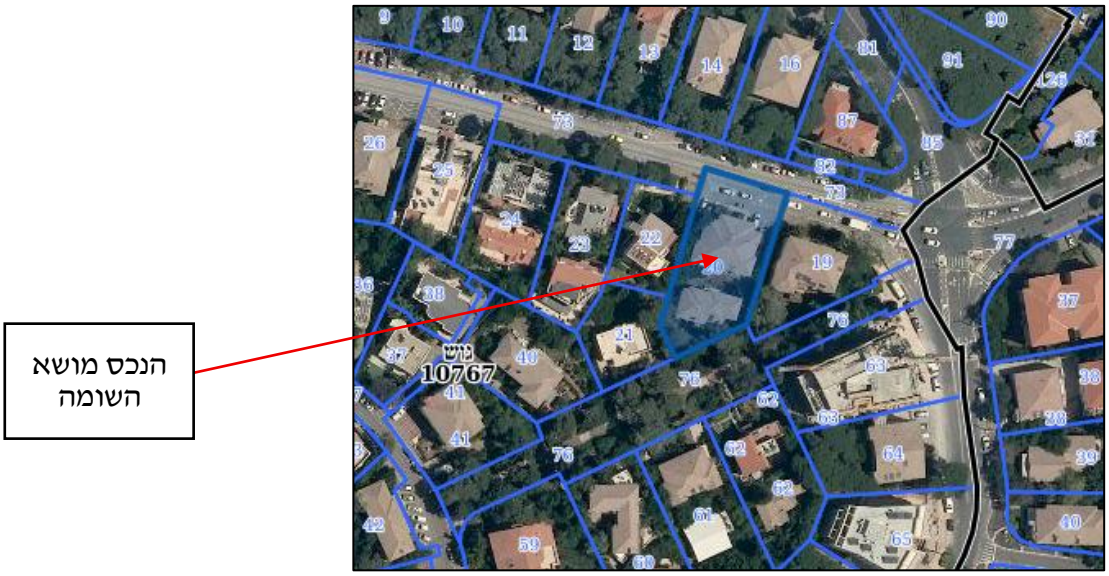
5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת ״שמבור״, שהינה שכונה וותיקה במרכז העיר חיפה.

5.2. רח׳ שמשון הינו רח׳ דו-סטרי, ראשיתו במערב בשדרות מוריה ומסתיים ברח׳ יותם בדרום-מזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה.

5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[1] עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 20 בגוש 10767 בשטח רשום של 1,327 מ״ר בעלת צורה אי-רגולרית. החלקה פונה בחזית צפון-מזרחית בת כ-26 מ׳ לרח׳ שמשון, עומק המגרש הממוצע באורך של כ-50 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון-מזרח – חזית לרח׳ שמשון ומעברה בנייני מגורים.

ממזרח – חלקה 19 בגוש 10767, עליה בנוי בניין מגורים.

מדרום – רצועת שצ״פ ומעברה בנייני מגורים.

מדרום מערב – חלקה 21 בגוש 10767 עליה בנוי בניין מגורים.

ממערב – חלקה 22 בגוש 10767, עליה בנוי בניין מגורים.

6.3. מושא השומה מהווה מגרש עליו היו בנויים שני בניינים וותיקים למגורים. בניין א׳ הכולל 2 קומות מעל קומת עמודים, בניין ב׳ הכולל 3 קומות (כולל קומת קרקע), סה״כ 7 יח״ד.

6.4. עפ״י תכנית בקשה להיתר מס׳ 67/4661/05, מבוקשת הריסת 2 המבנים הקיימים במגרש הכוללים 7 יח״ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מגורים מעל הרחוב ו- 2 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב המשותפות עם בניין מגורים ברחוב מדרגות זרובבל 5 (חלקה 21), סה״כ 21 יח״ד.

6.5. נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה שני בנייני מגורים.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **חפ/229**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 422 מיום 15/02/1934.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד מגורים.

7.2. תכנית **חפ/136**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 615 מיום 30/07/1936.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים א".

הוראות הבניה:

אחוזי בניה – 20%

מס' קומות – 2 קומות כולל קומת מרתף

מרתף – עד 50% משטח הקרקע.

7.3. תכנית **חפ/857**, אשר פורסמה בי.פ. 627 מיום 11/10/1958.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים א".

7.4. תכנית **חפ/718/א'**, אשר פורסמה לתוקף בי.פ. 1554 מיום 25/09/1969.

מטרת התכנית: שמירה על האופי העירוני למחצה של אזור מגורים א' ובמיוחד על נוף הכרמל.

הוראות הבניה:

א. גובה בניין לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ב. ניתן להקים 2 בניינים על חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ-8 מ' ובתנאי ששני הבניינים יהיו שווים בשטחים במידת האפשר כך שהגדול בהם לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבניה המותר בחלקה.

7.5. תכנית **חפ/229/ה**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3021 מיום 02/02/1984.

מטרת התכנית: קביעת אחוזי בניה מותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים.

הוראות הבניה לאזור ביעוד מגורים א':

אחוז בניה – 70% משטח המגרש

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת העמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.

ב. מקלט מינימלי בהתאם לדרישת הג"א.

ג. שירות בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד (חדר הסקה, מחסן כלי גינה).

ד. מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים/מסד הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יח"ד שבבניין ובגובה שלא יעלה כל 2.20 מ'.

ה. חניה מקורה בשטח של יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש, בגובה שלא יעלה כל 2.2 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת קווי הבניין הקבועים בתכנית המאושרת.

ו. קומת צנרת עד גובה 1.80 מ' בבית רק קומות.

ז. ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השרתים.

ח. בדירות בנות למעלה ממפלס אחד לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים, אולם יילקחו בחשבון בשטח הבניה כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדריכה כמדרגות.

ט. שטח חדר המדרגות ליציאה לגג.

י. שטח הגג.

יא. פיר מעלית.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.6. תכנית **חפ/229/י**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 מיום 17/09/1987.

מטרת התכנית: תיקון אופן חישוב שטח הבניה המותר למגורים.

חישוב שטח הבניה: בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת העמודים, בתנאים הבאים: היא שייכת לכל הדירות בבניין ותרשם כך בלשכת רישום המקרקעין; לפחות מחצית משטחה פתוח משלושה עברים; לכל דיירי הבניין יש גישה לכל שטחה; היא מותרת עפ"י תכנית בניין עיר; היא נמצאת בקומת קרקע או בקומת הכניסה העיקרית לבניין; גובהה אינו עולה על 2.20 מ'; היא בחלל רצוף אחד.

ב. מקלט מינימלי אחד לבניין או לחלופין מקלט זעיר לכל דירה בקומה תחתונה בבניין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.

ג. שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות, בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד (חדר הסקה וחדר מכונות מעלית).

ד. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו כל אחד מהתנאים הבאים: יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום; יהיה בקומת קרקע או בקומת עמודים או בקומת מסד או מבנה - חוץ אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה; גובהו לא יעלה על 2.20 מ'; שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ה. חניה מקורה, בתנאים הבאים: השטח הפטור לא יעלה של השטח המינימלי הדרוש למקום חניה אחד, מוכפל במס' מקומות החניה הנדרש לפי שעורי החניה שהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד; בחניה סגורה אינו עולה על 2.30 מ'.

ו. חלל לצנרת, עד גובה 2.00 מ' בבניין רב קומות בלבד.

ז. ארובה או פיר, בתנאי שהם פתוחים מעל גג הבניין.

ח. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתן מצויה דירה.

ט. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג.

י. מדרגות: 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר; 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה; שטח חדר מדרגות בקומת עמודים/מסד שאינן כלולות בשטח הבניה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה במקרה של חדר מדרגות סגור.

יא. שטח חדר מדרגות יציאה לגג.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

יב. שטח מדרגות חוץ בלתי מקורות.

יג. שטח גג.

יד. פיר מעלית.

טו. שטח מגדל בטחון מינימלי הנדרש לפי תקנות הג״א ומדרגות מילוט.

טז. שטח עליית גג או חלק ממנה, בתנאים הבאים: עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבניין ; כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ומצופה ברעפים ; לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים אלא בגמלונים ובמגרעות ; גובה שאינו עולה כל 5.30 מ׳ ; גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.60 מ׳.

יז. שטח חצר פנימית בלתי מקורה הנמצאת בקרקע.

יח. בליטות דקורטיביות או פונקציונליות עד 60 ס״מ בכיוון אופקי.

יט. גזוזטראות פתוחות מ- 3 עברים, שהגובה בין רצפתן לקירוי שמעליהן אינו פחות מ- 5.2 מ׳ ושטחן אינו עולה כל 1.6 מ״ר.

כ. חדר במרתף, שאינו כלול במניין הקומות, בתנאים הבאים: יהיה בבניין 4 קומות ומעלה ; יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד ; שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותק בבניין ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ״ר ; גובהו לא יעלה על 2.20 מ׳ ; תירשם הערת אזהרה לגבי רישום הבעלות המשותפת.

7.7. תכנית **חפ/229/י/1**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4201 מיום 14/03/1994.

מטרת התכנית: שינוי אופן חישוב שטח הבניה, בהתאמה עם תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, התשנ״ב-1992.

7.8. תכנית **חפ/1400/יב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4402 מיום 21/04/1996.

מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוונים בהתחשב בהשפעת הבינוי במרווחים של מגרשים גובלים.

7.9. תכנית **חפ/מק/1400/יב/1**, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 4626 מיום 08/03/1998.

מטרת התכנית: לקבוע את הוראות הבניה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוונים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.10. תכנית **חפ/מק/1400/גב**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4896 מיום 26/06/2000.

מטרת התכנית: לקבוע את גובה הבניינים בעיר, מבלי לשנות את מס' הקומות המותר.

הוראות בניה:

א. גובה קומה מלא מירבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.50 מ'.

ב. גובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.00 מ'.

ג. גובה פנים קומת עמודים לא יעלה על 2.20 מ'.

7.11. תכנית **חפ/מק/229/י/2**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5232 מיום 27/10/2003.

מטרת התכנית: שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות.

7.12. תכנית **חפ/מק/1400/יב/4**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5292 מיום 29/04/2004.

מטרת התכנית: לקבוע כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטתם למרווחים.

7.13. תכנית **חפ/229/י/5**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 מיום 07/03/2012.

עפ"י תשריט התכנית החלקה הנדונה מסווגת ל"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

מטרת התכנית:

1. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
2. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".
3. תוספת שטח בניה למרתפים.
4. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת שטחי שירות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
2. קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי השירות.
3. תוספת שטח עיקרי להקמת עליו גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.

5. תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית זו.

ניצול השטח העיקרי ושטחי השירות המותרים על פי תכנית זו יהיה בכפוף להוראות הבניה החלות על הקרקע מתוקף תוכניות מאושרות כגון: ההוראות לגבי מרווחים, תכסית, גובה וכו' ובכפוף למצב התכנוני המאושר על פי כל דין.

לא יותר ניצול שטח עיקרי ושירות עפ"י תכנית זו אם הדבר יעמוד בסתירה למצב התכנוני על פי תוכניות מאושרות.

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות החדשות

חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים ומצטברים הבאים:

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השירות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר, בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השירות ליחידות דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים בסעיפים ה', ו', ז', ח', ט' שבהוראות התכנית, בנוסף לשטח זה, ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

1. שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים, בכפוף לתוכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף ג' שבהוראות התכנית.

2. שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף ד' שבהוראות התכנית.

3. שטח עיקרי או שטח שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף י' שבהוראות התכנית.

4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידות דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתוכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף י"א שבהוראות התכנית.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מחסנים דירתיים

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שירות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

יותר מחסן אחד לדירה; שטח המחסן לא יעלה 8 מ״ר נטו; למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

מרתפים

ניצול זכויות הבניה בהתאם לסעיף 3.1 בהוראות התכנית יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שירות עפ״י השימוש שנקבע בהיתר.
2. גובהו לא על 2.4 מ׳ מפני רצפה לתחתית תקרה.
3. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.2 מ׳ מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מבניהן).
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.
5. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

על שטח המרתפים בבתים משותפים יחולו בנוסף ההוראות הבאות:

1. מספר יחידות הדיור בבניין לא יפחת מ-4.
2. המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
3. מתן היתר בניה למרתף מותנה ברישום הערה על פי תקנה 27, כי בעת רישום הבית המשותף ירשם המרתף בספרי המקרקעין כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין ולא יהיה בו שימוש למטרות רווח.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבטה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עליות גג – תוספת שטח עיקרי והוראות עיצוב אדריכלי:

ניצול זכויות בניה בעליית גג בהתאם לסעיף 4.1 שבהוראות התכנית יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתוכנית חפ/299/י, ואינה אוסרת עליית גג.
2. השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
3. הגג המשופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע.
4. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
5. ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה המהווה את רצפת עליית הגג ובתנאי שיהיו בתוך חלל הגג המשופע. לחילופין, יותר פיר מעלית וחדר מדרגות עם גג שטוח, כאלמנט מפריד בין שני גושי בניין ובתנאי שגובה תקרתם לא יעלה על 2 מ' מפני רצפת עליית הגג.
6. הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.
7. במבנים בני 3 יחידות דיור ומעלה בהם יבנה גג משופע, יתוכנן הגג המושפע עם מערכת לניקוז ואיסוף המים ותתאפשר גישה בטיחותית לטיפול במרזבים.
8. גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1.
9. תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 1 מ' מפני הריצוף של רצפת עליית הגג, בהתאם לתרשים מס' 1.
10. במידה שהגובה יעלה על הגבהים המצוינים בסעיפים יא' 8.1 ו-יא' 9.1, תחשב עליית הגג כקומה נוספת.
11. מוסד תכנון יוכל לאשר או לפסול גגות בעלי צורה שונה, משיקולים של שימור או שיקולים אדריכליים – עיצוביים (כולל חומרי גמר) ועל פי אופי האזור.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.14. **תמ"א 1/38/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007.

מטרת התכנית – לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו, וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.15. **תמ"א 2/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסת המבנה ובנייתו מחדש.

7.16. **תמ"א 3/38**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות קו בניין של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בניין 0 מגבול מגרש.

7.17. **תמ"א 3/38/א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

מטרת התכנית בין היתר: קביעת אופן חישוב תוספת הזכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה "שטחי הבניה המרביים שיותרו מעבר לקבוע בתכניות מפורטות, יהיו בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים":

- מבנים בני קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 2 קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- מבנים בני 3 קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסית מורחבות.
- מבנים בני 4 קומות – תוספת של 3.5 קומות טיפוסית מורחבות.

קומה טיפוסית הינה קומה מלאה בבניין ושטחה כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות.

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט 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 בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

סוקולוב 46 (כניכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

8.1. היתר בניה מס' 4661/67 מיום 09/05/1967, להקמת בניין קדמי א' בן 2 קומות על קומת שירותים, בניין אחורי ב' ובו דירה בקומת קרקע, מקלט ומחסנים וקומות א' ו – ב'.

8.2. היתר בניה מס' 4661/67 א', מיום 21/08/1967, תכנית שינויים לתכנית בניה 4661/67.

8.3. היתר בניה מס' 4661/67 ב', מיום 03/12/1967, תכנית שינויים לתכנית מאושרת ברישיון בניה מס' 4661/67 א'.

8.4. <u>בקשה להיתר בניה מס' 4661/67/05 – מושא השומה</u>

בישיבת וועדת משנה של וועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה מס' 30 מיום 20/01/2025 אושרה תכנית בקשה להיתר בניה מס' 67/4661/05 , עבור בניין מגורים חדש בן 7 קומות מגורים מעל הרחוב ו- 2 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב ותת קרקעיות אשר משותפות עם בניין מגורים ברחוב מדרגות זרובבל 5 (חלקה 21), 21 יח"ד תוך הריסת 2 מבנים קיימים באותו המגרש בני 7 יח"ד סה"כ בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

כולל הקלות בניה:

1. עודף שטח בניה בגין תמ"א 38/3 א'.
2. עודף שטח מעל המותר 6%.
3. תוספת 3 קומות מגורים מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
4. ניצול קומת עמודים למגורים.
5. גובה קומת הלובי מעל המותר עפ"י חפ/229 /י/5.
6. גובה בנין מעל המותר בגין תמ"א 38/3 א'.
7. ממוצע גובה קומה מעל המותר עפ"י תכנית חפ/1400/גב.
8. גובה קומת חניה מעל המותר עפ"י חפ/229/י/5.
9. גובה קומת מחסנים מעל המותר עפ"י חפ/229/י/5.
10. בליטה למרווח קדמי ע"י מרפסות ופרגולות.
11. בליטה למרווח אחורי ע"י מרפסות.
12. בליטה למרווחים צידיים עד 10% ע"י הבניין, הממ"דים והמרפסות.
13. פיתוח ומסדים גבוהים מהמותר.
14. פרגולה שאינה תואמת את הוראות התוכנית חפ/1400 פ.מ לעניין שטחה, גובהה והחומר ממנה עשויה - בטון.
15. רמפה שאינה תואמת את הוראות תכנית חפ/1400/יב/1.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן טבלת השטחים (במ״ר) מתכנית הבקשה להיתר:

קומה	מטרות עיקריות			מטרות שירות								אחר
	מגורים	עיקרי ממ״ד	סה״כ	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מעלית	מבואות וחדר מדרגות	חדרי שירות משותפים	מרתף	חניה שירות	סה״כ	סה״כ שטח בניה	מרפסת זיזית
-2						4.41	27.72			801.1	833.23	833.23	
-1							28.8			810.83	839.63	839.63	
קרקע	99.2	0.32	99.52	9	2.94		73.75	23.07	119.77		238.29	337.81	
1	358.11	1.02	359.13	36	12.31		64.66				112.97	472.1	27.74
2	270.85	0.69	271.54	27	9.22		68.75				202.57	474.11	40.14
3	354.19	0.94	355.12	36	12.47		61.74				110.21	465.34	52.69
4	311.18	0.69	311.87	27	9.25		63.02				153.41	465.28	40.95
5	342.02	0.69	342.71	27	9.32		59.15				124.53	467.24	41.04
6	230.09	0.51	230.6	18	6.24		38.23				71.09	301.69	8.09
גג							6.93				6.93	6.93	
מעל הקרקע	**1965.64**	**4.86**	**1970.5**	**180**	**61.75**		**436.23**	**23.07**	**119.77**		**1,020**	**2,990.5**	**195**
מתחת הקרקע						**4.41**	**56.52**			**1,611.93**	**1,672.86**	**1,672.86**	
סה״כ המבנה	**1965.64**	**4.86**	**1970.5**	**180**	**61.75**	**4.41**	**492.75**	**23.07**	**119.77**	**116.93**	**2,692.86**	**4,663.36**	**195**

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 10/08/2025:

גוש: 10676

חלקה: 20

שטח החלקה: 1,327 מ״ר

תתי חלקות: 7 תתי חלקות רשומות בבעלויות פרטיים שונים.

הערות: על חלק מתתי החלקות נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חב׳ מגדלים ב.ר. ייזום ובנייה בע״מ (המבקשת).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית/מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 281,844	₪ 115,265
הקלות	20/01/2025	₪ 375,900	אין השבחה
מימוש תכנית חפ/229/י/5 במועד הבקשה להיתר	20/01/2025	₪ 438,000	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר רז דידי, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית חפ/229/י/5 (מועד קובע: 22/03/2012)**

<u>חדר מדרגות</u>

במצב קודם, שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים וניתן זיכוי בסך 12 מ"ר לבניין בלבד. במצב החדש, שטח חדר המדרגות מהווה שטח שירות והשטח העיקרי נמצא בדירות המגורים, סה"כ תוספת השטח הינה 24 מ"ר.

<u>מרתפים פרטיים</u>

במצב קודם לא הותרו הקמת מרתפים פרטיים. במצב החדש בתכנית הבקשה להיתר מבוקשים שטחי מרתף בהיקף של כ- 120 מ"ר.

<u>מחסן דירתי</u>

במצב קודם שטח מחסן ליח"ד 6 מ"ר וסה"כ 42 מ"ר ל- 7 יח"ד קיימות. במצב החדש שטח מחסן ליח"ד 8 מ"ר וסה"כ 56 מ"ר ל- 7 יח"ד קיימות. בתכנית הבקשה להיתר מבוקשים שטחי מחסנים בהיקף של כ- 199 מ"ר.

מקדם אקוי' למחסן הובא בחשבון בשיעור 0.3.

<u>דחיה</u> – הובאה בחשבון דחיה של 12 שנים בשיעור היוון 6% מאחר שהמבנים הניצבים בחלקה טרם סיימו את חייהם הכלכליים.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבטה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה:</u>

ניוד שטחים: 24 מ״ר

מרתף פרטי: 119.3 מ״ר * 0.5 = 59.65 מ״ר אקוי׳

שטח מחסנים: 12 מ״ר * 0.3 = 3.6 מ״ר אקוי׳

סה״כ שטח לחיוב: 87.25 מ״ר

שווי מ״ר מבונה: 6,500 ₪

מקדם דחיה: 0.5 (12 שנים 6%)

השבחה: **281,844** ₪.

10.1.2. **שטחים מכוח תכנית חפ/229/י/5 (למועד אישור הבקשה להיתר 20/01/2025):**

<u>מועד קובע</u> – בהתאם לעמ״נ **21688/06/04**[2] נקבע כי המועד הקובע לחישוב היטל השבחה בתכניות נושאיות כדוגמת תכנית חפ/229/י/5, בגין קומות התמ״א החדשות מתגבש במועד אישור הבקשה להיתר.

בתכנית הבקשה להיתר מבוקשים 20 יח״ד.

<u>שטח עיקרי בדירות המגורים החדשות</u> – במצב הקודם שטח חדר המדרגות נכלל במניין השטחים העיקריים וניתן זיכוי בסך 12 מ״ר לבניין בלבד, זיכוי שניתן במדרגת ההשבחה הקודמת.

במצב החדש עקב אישור הבקשה להיתר נוספו 3 קומות מגורים חדשות מכוח תמ״א/38 שהתגבשו במועד אישור תכנית הבקשה להיתר, המשמעות הינה תוספת של 36 מ״ר עיקרי בדירות מגורים בחדשות, שבמצב קודם שימושו כשטחי שירות.

<u>מחסנים</u>: במצב קודם שטח מחסן ליח״ד הינו 6 מ״ר וסה״כ 78 מ״ר ל- 13 יח״ד. במצב החדש שטח מחסן ליח״ד 8 מ״ר וסה״כ 104 מ״ר ל- 13 יח״ד. בתכנית הבקשה להיתר מבוקשים שטחי מחסנים בהיקף של כ- 199 מ״ר, בניכוי 56 מ״ר מחסנים ממדרגה קודמת מתקבל שטח מחסנים של 143 מ״ר.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון תוספת שטח מחסנים של 104 מ״ר בלבד. סה״כ שטח מחסנים לחיוב במצב חדש 26 מ״ר (78 מ״ר - 104 מ״ר).

מקדם אקוי׳ למחסן הובא בחשבון בשיעור 0.3.

[2] עמ״נ (ת״א) 21688-06-24, **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ**, ניתן ביום 01/12/2024.

סוקולוב 96 (כניכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 10,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

ניוד שטחים: 36 מ״ר

שטח מחסנים: 26 מ״ר * 0.3 = 7.8 מ״ר אקוי׳

סה״כ שטח לחיוב: 43.8 מ״ר

שווי מ״ר מבונה: 10,000 ₪

השבחה: **438,000** ₪.

10.1.3. **הקלות בניה (למועד קובע 20/01/2025):**

<u>עודף שטח למגורים, הקלה 6%.</u>

בתכנית ההגשה מבוקשים 1,971.1 מ״ר עיקרי, מפרוטוקול הוועדה עולה סה״כ שטח בניה מותר בגין תמ״א + תב״ע הינו 1,953.3 מ״ר, לפיכך, השטח בהקלה 17.8 מ״ר.

<u>הקלה בגין ניצול קומת עמודים למגורים.</u>

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי בחתך הקומות קיימות 7 מגורים, ומכאן שקיימת קומת מגורים בהקלה, הובאה בחשבון שטח הקומה בעלת היקף השטח הנמוך ביותר שהינו 98.95 מ״ר.

הובא בחשבון מקדם ניצול קומת עמודים למגורים 0.2

<u>תחשיב השבחה:</u>

ניצול קומת עמודים למגורים: 98.95 מ״ר * 0.2 = 19.8 מ״ר אקוי׳

הקלה 6%: 17.8 מ״ר

סה״כ שטח לחיוב: 37.6 מ״ר

שווי מ״ר מבונה: 10,000 ₪

השבחה: **375,900** ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר שלומי כהן ומר אורי יעקב, שמאים מטעם המבקשת:

בחינת ההשבחה בגין תמ"א 38/3 א' נערכת בהתאם לפס"ד עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, ועמ"נ 54581-12-22 **רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה** (להלן: **"קבוצת הירדן"**).

10.2.1. **תכנית חפ/229/י/5 (מועד קובע: 22/03/2012)**

שמאי המבקשת אינם חולקים על מהות ההשבחה למרכיבים בתכנית ושווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה.

הובא בחשבון מקדם מחסן 0.5.

הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 25 שנים, לפי אורך חיים כלכלי של 70 שנים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

ניוד שטחים: 24 מ"ר

מרתף פרטי: 119.3 מ"ר * 0.4 = 47.91 מ"ר אקוי'

שטח מחסנים: 14 מ"ר * 0.3 = 4.2 מ"ר אקוי'

סה"כ שטח לחיוב: 76.11 מ"ר

שווי מ"ר מבונה: 6,500 ₪

מקדם דחיה: 0.233 (25 שנים 6%)

השבחה: **115,265** ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. השבחה בגין תמ"א 38/3 א' למועד אישור הבקשה להיתר 20/01/2025

<u>מתודת חישוב ההשבחה</u>

שאלת מתודת חישוב היטל השבחה, בבניין בו אושרה בניית קומה נוספת מכוח תכנית מתאר כללית, מעבר לזכויות מכוח תמ"א 38 שהינן פטורות מהיטל השבחה, נדונה והוכרעה בפס"ד שניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב מיום 21/06/2023, בעמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, ועמ"נ 54581-12 - 22 **רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה**.

עפ"י קביעתו של כבוד השופט גלעד הס, לצורך חישוב ההשבחה בפרויקט בניה אשר כולל הן זכויות מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה והן זכויות מכוח תכנון מפורט אשר חייבות בהיטל השבחה, יש לחשב את ההשבחה הכוללת עקב אישור הבקשה להיתר ולאחר מכן לערוך הבחנה בין הזכויות ולגזור את החלק שחייב בהיטל לפי יחס השטחים. כלומר, תחשיב ההשבחה יתבצע בשלושה שלבים.

ציין כי על פסה"ד בעניין רינובו הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, בבר"מ 7601/23, בו נדחתה בקשת רשות הערעור.

גישה זו אומצה בהחלטות שמאים מכריעים, לדוגמה החלטת הח"מ בגו"ח 6381/244, החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6386/153.

שלב ראשון - אופן חישוב ההשבחה: בחישוב המצב הקודם יובאו בחשבון שטח הבניינים הקיימים וכן זכויות הבניה שטרם מומשו.

שטח הבניינים הקיימים במצב הקודם עפ"י תכנית בקשה להיתר מס' 10000269072, שטח הקומות הטיפוסיות בבניינים הנדונים - בבניין א' 241 מ"ר ובבניין ב' 141 מ"ר. בנוסף, קיימים שטחים בנויים בקומות הקרקע בשני הבניינים. בחישוב השטחים המופיעים בגרמושקה חתומה המהווה נספח להיתר בניה בתיק מס' 4661/67 ב' שאושרה ביום 03/12/1967, מתקבל כי שטחי הבניה בקומות הקרקע הינם 74.5 מ"ר בבניין א', ו- 96.54 מ"ר בבניין ב'.

<u>סה"כ שטח הבניינים הקיימים במצב הקודם הינו כדלקמן:</u>

בניין א': קומה קרקע 74.5 מ"ר, קומה א' 241 מ"ר, קומה ב' 241 מ"ר, סה"כ 556.5 מ"ר

בניין ב: קומה קרקע 96.5 מ"ר, קומה א' 141 מ"ר, קומה ב' 141 מ"ר, סה"כ 375.8 מ"ר

סה"כ בבניינים: 935 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם</u>: עפ"י סעיף 14 א' לתמ"א 38, בחלופה של הריסה ובניה הזכויות לפי התכניות החלות על המקרקעין במצב הקודם יבואו בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38.

הוראותיה של תמ"א 38 קובעות במכוון, במטרה לתמרץ פרויקטים של הריסה ובניה, כי בפרויקטים אלה (בשונה מפרויקטים של תוספת על הקיים), יוכרו גם זכויות וקומות שלא נוצלו בבניין הקיים. זכויות אלה בהגדרה לא מהוות חלק מ"השימוש המיטבי", במקום בו השימוש המיטבי הוא הבניין הקיים.

היקף הזכויות בעת הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 נבחן בהתאם להוראות סעיף 14 א' לתמ"א 38 ונגזר מצירוף שני רכיבים - רכיב תמריצי תמ"א 38 המחושבים על בסיס נתוני הבניין הקיים, ורכיב הזכויות המותרות מכוח התכניות המפורטות החלות על המקרקעין, ללא תלות בבניין הקיים. הסל שנוצר משני רכיבים אלו מהווה את סל הזכויות שניתן לנצל בתכנון חדש ומיטבי.

בהתאם לפסיקות רבות של ועדת ערר, בין היתר בערר - ת"א 8868-12-19 **יגאל אלמי ושות' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** ובערר - ת"א 81154-12-21 **הועדה המקומית לתו"ב חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה**, העובדה כי בהיתר התבקשו דירות גג ולא עליות גג אינה רלוונטית שכן לא מדובר בהיתר מכוח התכנית אלא בהיתר מכוח תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה בה נקבע סל זכויות הכולל זכויות פטורות מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח תכניות מפורטות.

לפיכך, יש להביא בחשבון בעת חישוב סל הזכויות במצב הקודם גם זכויות בניה שטרם מומשו.

10.2.3. תכנית מס' חפ/229/י/5

בהתאם להוראות תכנית מס' חפ/229/י/5 ניתנה תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג (מעבר לזכויות הבניה הנובעות מכוח תכנית מס' חפ/229/ה) של 45 מ"ר עיקרי לכל יח"ד בקומה עליונה. לאור זאת, בנכס מושא השומה קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת עליות גג מכוח תכנית חפ 29/י/5 כדלקמן:

בבניין א': 45 מ"ר עיקרי X 2 דירות בקומה עליונה = 90 מ"ר עיקרי.

בבניין ב': 45 מ"ר עיקרי X דירה בקומה עליונה = 45 מ"ר עיקרי.

סה"כ זכויות בלתי מנוצלות לעליות גג: 135 מ"ר.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>החלטות שמאים מכריעים לעניין הבאה בחשבון של זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם בעת חישוב ההשבחה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, גישתם לעניין הביאה בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות הן מכוח תכנית חפ/229/ה והן מכוח תכנית חפ/229/י/5 נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים, לדוגמה, החלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 6108/389, והחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6386/153.

<u>מימוש עבר של הדירות בקומות העליונות בבניינים הנדונים, לרבות זכאות לפטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר:</u>

מבדיקה שנערכה במערכת מידע נדל"ן - רשות המיסים עולה כי דירה בקומה עליונה, תת חלקה 4, נמכרה לאחר אישורה של תכנית חפ/229/י/5, לפיכך, עבור יחידה זו נעשה מימוש מלא בעבר (בדרך של מכר), וזכויות הבניה הבלתי מנוצלות להקמת עליות גג הנובעות מכוח תכנית מס' חפ/229/י/5 מהוות כחלק אינטגרלי מהמצב הקודם.

כמו כן, סביר להניח שיח"ד בקומות העליונות יהיו זכאיות לפטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר כאמור בתוספת השלישית לחוק התו"ב.

<u>שטחי הבניה במצב חדש:</u>

שטחי הבניה הובאו עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

עפ"י פס"ד "רינובו" וערר "חשדר" אין להביא בחשבון שטחי ממ"דים.

שטח עיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר: 1,965.64 מ"ר.

הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 400 ₪/מ"ר לשטחים הבנויים בפועל עפ"י היתר בניה.

<u>תחשיב השבחה הכוללת:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי:	935 מ"ר * 20,000 ₪ = 18,700,000 ₪
זכויות בניה לא מנוצלות בגג:	135 מ"ר * 10,000 ₪ = 1,350,000 ₪
שווי מצב קודם:	**20,050,000** ₪.

<u>מצב חדש:</u>

שטח עיקרי מבוקש:	1,965.64 מ"ר * 10,000 ₪ = 19,656,400 ₪
עלויות הריסה:	935 מ"ר * 400 ₪ = (374,000 ₪ -)
שווי מצב חדש:	**19,282,400 ₪.**
השבחה כוללת:	**תוצאה שלילית, אין השבחה.**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>זכויות שנוספו מכוח תמ"א/38:</u>

תוספת שטח למספר יחידות בבניינים: 7* 13 מ"ר = 91 מ"ר

תוספת שטח לפי קומה טיפוסית מורחבת בניין א': 267 מ"ר * 2.5 קומות = 668 מ"ר

תוספת שטח לפי קומה טיפוסית מורחבת בניין ב': 154 מ"ר * 2.5 קומות = 385 מ"ר

תוספת לסל זכויות לסגירת קומת עמודים בניין א': 193 מ"ר

תוספת לסל זכויות לסגירת קומת עמודים בניין ב': 57 מ"ר

סה"כ זכויות פטורות מהשבחה/סל זכויות: 1,393.5 מ"ר

<u>זכויות שנוספו מכוח תכנון מפורט:</u>

סל זכויות לפי 60% מהחלקה:	676.2 מ"ר
סל זכויות מתמ"א/38:	1,393.5 מ"ר
זכויות לבניה על הגג:	135 מ"ר
סה"כ סל זכויות פטור:	2,205 מ"ר
שטח מבוקש בתכנית הבקשה להיתר:	1,965.64 מ"ר
יתרת זכויות עיקרי לחישוב השבחה:	**239.06 מ"ר -**

<u>מסקנה</u>

לאור האמור לעיל, בגין תמ"א 38/3 א' לא חלה השבחה במקרה דנן.

10.2.4. **הקלות בניה: (מועד קובע 20/01/2025):**

<u>מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות"</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' 45/16/48 , **אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**, מיום 22/06/2017, באומדן השבחה הנובעת עקב אישורן של הקלות יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות".

כתימוכין הפנו להחלטות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות, לדוגמה, גיא צדיק בגו"ח 30657/109, דוד דדון בגו"ח 10159/10.

לפיכך, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין "זכויות מתכלות" בשיעור של 0.5, מגלם דחיה של 12 שנה בשיעור היוון של 6%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6%</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור הקלה לתוספת שטח בשיעור של 6%.

כמפורט לעיל, במקרה הנדון קיימת יתרה של זכויות בניה של 239.06 מ״ר הפטורות מתשלום היטל השבחה, בהתאם לפס״ד **קבוצת הירדן.**

מאחר שיתרת זכויות הבניה הפטורות מתשלום היטל השבחה גבוהה מזכויות הבניה המתקבלות ממתן ההקלה לתוספת שטח בשיעור של 6% (67.6 מ״ר), **בגין הקלה זו לא חלה השבחה.**

כמו כן, הפנה לפס״ד של בית המשפט המחוזי בעמ״נ 18063-05-21 **הועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר** לפיו ככל שההקלה אינה דרושה מעיקר הדין - אין עליית ערך במקרקעין כתוצאה מאישורה, ואין בסיס חוקי לגביית היטל השבחה.

<u>הקלה לשימוש קומת העמודים למגורים</u>

הפנו להוראות סעיף 11 ל תמ״א 38 (נוסח משולב), שעניינו ״תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (שינוי מס׳ 3), לעניין תוספות שטחים לבניין בפרויקט תמ״א/38.

בסעיף 11.1 א׳ נקבע כי התכנית מתירה סגירה של קומת עמודים מפולשת. עפ״י סעיפים 11.1.1 ב׳ ו- ה׳, שטח הקומה יהיה תואם לקומות המורחבות כפי שהתבקשו בבקשה להיתר, ויוכל לשמש לצורך הוספת יחידות דיור.

כלומר, הבקשה לסגירת קומת העמודים המפולשת איננה מצריכה הקלה והיא ניתנת מכוח תמ״א 38/3. צוין כי הקלה זו ככל הנראה פורסמה בהתאם לאמור בסעיף 27 להוראות התמ״א לצורך ״יידוע הציבור״ ואין מדובר בפרסום הקלה עפ״י האמור בסעיף 149 לחוק התו״ב, אלא במסלול דומה לכך.

לטענת שמאי המבקשת, פרסום ההקלות כפי שבוצע ומופיע בדראפט ההחלטה לאישור הבקשה להיתר בניv, אינו כולל הפרדה בין הקלות הנדרשות לפי סעיף 149 לחוק לבין פרסום לפי סעיף 27 לתמ״א 38 ומשכך נדרש לבחון את מהותה של כל הקלה, ובמקרה הנדון מדובר בהקלה בעלת מאפיינים של הקלה לפי סעיף 27 לתמ״א 38. זאת ועוד, בהחלטת ועדת המשנה מיום 20/01/2025 הכוללת אישור הבקשה להיתר בניה בנכס הנדון, מפורטת המלצת מהנדס העיר, לפיה, בין היתר, נדרש לשלם היטל השבחה בגין תכנית חפ/229/ו/5 ובגין 6% הקלה. כלומר, אף עפ״י מהנדס העיר השלמת קומת העמודים איננה הקלה שיש לחייב בגינה היטל השבחה.

לסיכום, היות שסגירת קומת עמודים מפולשת לשימוש מגורים מתאפשר מכוח הוראות תמ״א 38, בגין הקלה זו **אין השבחה במקרה הנדון.**

סוקולוב 96 (כניסה מהשכבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.5. **השבחה בגין תכנית חפ/229/י/5 למועד אישורה של תכנית הבקשה להיתר בניה:**

בתכנית הבקשה להיתר בניה הנדונה נוספו 3 קומות טיפוסיות חדשות מכוח הוראות תמ"א 38. בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין "שחרור" 12 מ"ר בכל קומה אשר היו צריכים לשמש כשטחי שירות "כבירת מחדל" היות שלא הייתה הגדרה לשטחי שירות בתכניות שקדמו למועד אישורה של תכנית חפ/229/י/5.

לעמדת שמאי המבקשת, הקומות החדשות נוספו מכוח תמ"א 38, ומדובר בקומות טיפוסיות מורחבות אשר מחושבות עפ"י האמור בסעיף 14 א(א) להוראות התמ"א, קרי, שטחה של קומה טיפוסית מורחבת יחושב בהתאם לשטח קומה טיפוסית בבנין הקיים, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין, ויכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

לפיכך, מתקבל כי הן השטחים העיקריים והן שטחי השירות המיוחסים לקומות הטיפוסיות המורחבות החדשות שנוספו מכוח תמ"א 38 - נוספו מכוח הוראות תמ"א 38 בלבד, ולא מכוח תכניות שקדמו לה, ביניהן תכנית חפ/229/י/5 שבגינה טוענת הוועדה שמתעוררת השבחה במקרה הנדון.

לטענת שמאי המבקשת, מכיוון ששטחה של כל קומה טיפוסית מורחבת חדשה שנוספה מכוח תמ"א 38 חושבה בין היתר, עפ"י האמור בסעיף 14 א(א) להוראות התמ"א, וללא כל תלות בקיומה של תכנית חפ/229/י/5, אין לקבל את עמדת המשיבה.

לחיזוק עמדתם, הפנו לחישוב שנערך בתשריט תכנית הבקשה להיתר בניה בו שטחה של קומה טיפוסית מורחבת חדשה שנוספה מכוח תמ"א 38 חושב, בין היתר, בהתאם לשטחה של קומה טיפוסית בבניין הקיים אשר הוקם לפני אישורה של תכנית חפ/229/י/5 ובכך מוכיח כי אין לתכנית רלוונטיות בעת חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת חדשה מכוח תמ"א 38.

אין השבחה במקרה הנדון.

אין מחלוקת להשבחה בגין המחסנים (לא הוצג תחשיב השבחה).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

10.3.1. **תכנית חפ/229/י/5**

<u>אורך החיים הכלכליים - משך זמן הדחיה</u>

אינו מקבל את משך הדחיה בשומת המבקשת. שומת הוועדה נערכה בצורה שמרנית והביאה בחשבון תוספת של עוד 7 שנה לאחר תום החיים הכלכליים, סה"כ 57 שנים מיום הקמת המבנים. במועד אישור הבקשה להיתר, השימוש הטוב והיעיל במבנה היה הריסתו והקמת מבנה, ותכנית ההגשה הינה עדות לכך. משכך ניתן למתוח את גבול חייו של המבנה עד למועד אישור הבקשה שדי הולם את תקופת הדחיה בשומת הוועדה. הפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין משך דחיה ראוי.

<u>מקדם שטח מרתף:</u>

הפנה להחלטות שמאים מכריעים בהם הובא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.5, בין היתר של הח"מ בגו"ח 11194/463.

10.3.2. **תמ"א/38 3א'**

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש לבחון את מתודות החישוב בהתאם לתמ"א 38. לטענתו מעיון בפרוטוקול הוועדה ובתכנית ההגשה, מובן כי השטחים החייבים בהיטל השבחה מכח החוק, קרי מעבר ל- 2.5 קומות כלל לא התבקשו על ידי מגיש הבקשה אלה בהקלה 6%, כך שסוגיית החבות בעניין היטל השבחה בתמ"א במסגרת תמ"א 38, אינה נוגעת לענייננו כלל הפנה לרשימת ההקלות בבקשה להיתר.

המבקשת הייתה מודעת כי מסמך המדיניות של עיריית חיפה לעניין תמ"א 38 מחייב, ופעלה לפיו בתכנית הבקשה, כאשר מכח התמ"א עומדות רק 2.5 קומות, היינו אין זכויות מכח תמ"א 38, בהם נדרשת בחינת חבות בהיטל השבחה, משכך כל תוספת מעל השטחים הללו מבוקשת במסגרת הקלה.

מסמך המדיניות לבחינת בקשות מכוח תמ"א 38 מכפיף את כל היתרי הבניה בעיר לעניין זה. הוראות המסמך מצורפות כחלק מתיק המידע התכנוני שקודם לכל בקשה וכן מפורסמות לידיעת הציבור בכל עת. שיקול הדעת בסוגיה המזוקק במסמך המדיניות הוא הקובע, וגם המבקשת פעלה בתכנית ההגשה בהלימה מלאה להנחיות הוועדה המקומית, לה בלעדית שיקול דעת וסמכות האם לסטות ממסמך זה.

בהתאם להוראות סעיף 22 לתמ"א/38, אשר כותרתו 'שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר", בעת בחינת בקשה להיתר, הוועדה המקומית רשאית לשקול גם את ההתאמה להוראות מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, לרבות כל המשתמע על כך. הפנה לעניין קביעת מדיניות לעתמ (ת"א) 48929-08-19 **מירי כהן נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב**, והחלטות נוספות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לוועדה המקומית ניתנת לגיטימציה במתן הפרשנות והיישום של מסמך המדיניות. המבקשת לא חלקה בשום שלב על סל הזכויות לרבות מקור זכויות הבניה החל משלב הפרסום ועד לשלב אישור הבקשה בוועדה ופעלה בהתאם לדרישות הוועדה, מכפיל התמ"א הינו 2.5 קומות, כך שכל מ"ר נוסף מבוקש מעבר לקומות אלו מקורו בהקלה. כעת ובהליך כה מאוחר תוקפת המבקשת לראשונה סל הזכויות הסחירות שהיא עצמה פעלה על פיו. ככל שהמבקשת סבורה שמגיעות לה זכויות נוספות מכח תמ"א 38 שלא התקבלו בבקשה, תמשוך את הבקשה ותערוך אותה מחדש במסגרת תמ"א 38 בלבד וללא הקלות ולחדש הליך הבקשה להיתר.

10.3.3. **שטחי הרישוי:**

<u>טענת סף</u> - במסגרת הליך ההשגה שמאי המבקשים טענו לעניין שטחי הבנייה שאושרו בוועדה המקומית, מה שלא נעשה עד לשלב ההשגה הנוכחי. משכך, אין לקבל את עמדת שמאי המבקשת, וזאת על מנת לחמוק מתשלום היטל השבחה בגין הקלות שהיזם עצמו הגיש וביקש. הודגש כי להקלות אין אח ורע לעניין תמ"א 38, הקלה כמותית הינה נגזרת של הזכויות התב"עיות, ונתונה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית בבחינת כל מקרה לגופו וללא תלות במסמך המדיניות של תמ"א 38.

<u>לחילופין</u> - בפס"ד **קבוצת הירדן** נדונה תכנית מפורטת שאושרה מכח ס' 23 לתמ"א (תכנית הר/2213), שם הותרו זכויות מעבר לזכויות המוקנות בתמ"א 38. עם זאת בפסיקה נכתב מפורשת כי נדרשת הבחנה בין תזרימי הזכויות למיניהן קרי, זכויות תב"עיות מכח התמ"א/סל הזכויות החייב בהיטל השבחה בשיעור 25% וזכויות תב"עיות מוקנות. המקרה הנדון, מהותו היתר בניה המתבסס על תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש ובכפוף למדיניות מוסד התכנון, כמו כן בתכנית הבקשה לא קיימת תכנית מכח ס' 23 לחוק, משכך יישומו של פס"ד **קבוצת הירדן** אינו רלוונטי במקרה הנדון.

<u>לחילופי חילופין</u> - המבקשת מעולם לא ביקשה זכויות מכח תמ"א 38 מעבר ל 2.5 הפטורות מהיטל השבחה בהליך הרישוי ולכן הדיון בסוגיה זו הינו לפנים משורת הדין ולמעלה מהצורך. שנית, הוכח כי התבקשה הקלה בעודף שטח בהתאם לחוק התכנון והבניה ולכן מנועה היא מלטעון כעת כי לא התבקשה הקלה.

<u>התייחסות לשטחים המחושבים וההשבחה הכללית בשומת המבקשת:</u>

<u>אין להביא בחשבון בשטחים הבנויים שטחי שירות, להלן השטחים הבנויים:</u>

בניין א': קומה קרקע 0 מ"ר, קומה א' 226 מ"ר, קומה ב' 226 מ"ר, סה"כ 452 מ"ר

בניין ב: קומה קרקע 68 מ"ר, קומה א' 129 מ"ר, קומה ב' 129 מ"ר, סה"כ 326 מ"ר

סה"כ בבניינים: 778 מ"ר

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>עלויות הריסה</u>

אין להביא בחשבון עלויות הריסה:

- ההבדל בין 2 המצבים לעניין התמ"א הוא השטח הלא פטור מהיטל השבחה, תוספת הזכויות אינם הגורם שהביא להריסת המבנה, ולכן אין מקום לנכות עלויות אלה.
- יש לקזז את עלויות ההריסה אל זיכוי באגרות והיטלים, בגין השטח הבנוי.

<u>זכויות בניה לעליות גג</u>

טענת שמאי המבקשת לזכויות בניה במצב קודם בהיקף של 135 בעליית הגג במצב הקודם, אינה נכונה.

בהתאם להוראות תכנית חפ/229/ו/5 תוספת עליות גג, ניתנות למבנים חדשים בלבד, ולא בבניינים קיימים, על כן לנכס אין זכויות עליית גג במצב קודם.

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת</u>

בפרוטוקול הוועדה וגם בתכנית הבקשה לא הובאה בחשבון תמריץ לזכויות התמ"א מכח קומת העמודים המפולשת.

תוספת הזכויות מכח סגירת העמודים המפולשת אינה מתאפשרת מכח מסמך מדיניות.

הוראות התמ"א ס' 14 א,א2, מאפשרות לבחון את הזכות לשאיבת השטחים מכח קומת העמודים המפולשת כתלות בשטח הקיים, קרי רק אם השטח הבנוי המשולב בה בקומת העמודים מפולשת לא עולה על 50% משטח קומה טיפוסית. מהעולה מתכנית היתר הבניה המאושרת ומתכנית ההגשה הדבר ישים רק בבניין אחד מתוך ה- 2 ובשטח מצומצם מאוד, כך שגם לגישתם הטענה שגויה ביסודה.

<u>תחשיב השבחה הכוללת:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי:	778 מ"ר * 13,203 ₪ = **10,271,567** ₪

<u>מצב חדש:</u>

שטח מבוקש ללא הקלות:	1853 מ"ר * 10,000 ₪ = 18,532,500 ₪
שטח תב"ע שולי:	99 מ"ר * 0.9 *10,000 ₪ = 890,550 ₪
שווי מצב חדש:	**19,423,050** ₪
השבחה כוללת:	**9,151,483** ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. **מתודולוגיית התחשיב**

גישת הוועדה המקומית הינה כי הדרך המדויקת ביותר לבחון השבחה בגין זכויות תמ"א 38 ככל שקיימות היא בגישת "הדלתא" לתוספת השטחים החייבים בהיטל השבחה בלבד.

קרי מהמ"ר הראשון מעבר ל 2.5 קומות הפטורות ובהתאם לשיעור של 25%.

בבחינת שווי הזכויות הפטורות מכח התב"ע + התמ"א, שוויון עולה על הבנוי, ותכנית ההגשה הינה כעדות בעל דין ויפה יותר ממאה עדים לעניין זה. שהרי אלמלא כך לא הייתה הבקשה להיתר מגיעה לעולם, מה שמוביל לכשל לוגי בין ממצאי שמאי המבקשת שטענו כי המצב הבנוי הקיים גבוה מהמוצע בתכנית ההגשה, מה שלא סביר בכל קנה מידה.

האקסיומה הרווחת כי תמיד שווי זכויות התמ"א הפטורות + תב"ע עולה על שווי המצב הקיים, שהרי היזם לא היה מקדם תכנית בקשה הפסדית.

הדלתא בין המצב הקודם תב"ע + תמ"א לזכויות הפטורות מהיטל השבחה לבין המצב החדש, הכולל את אותה קרקע באם תוספת זכויות מכח תיקון 3 א' והקלות.

משכך ההפרש הינו הזכויות העודפת "הדלתא" וניתן לשום אותן בלבד, וזאת בהלימה מלאה למצב של תוספת זכויות בהקלה על קרקע ריקה ללא זכויות התמ"א, אין שום הבדל במתודת התחשיב לעניין הזה. ברי, כי אם תרומת המבנה הייתה עולה על השווי, היזם היה בוחר במסלול של תמ"א עיבוי וחיזוק ולא במסלול של הריסה ובניה, והרי לנו הוכחה ניצחת לכך ששווי הקרקע הריקה עולה על מצבה הקיים משמעותית.

הפנה להחלטות שמאים מכריעים שנקטו בדרך זו.

דרך המלך לחשב היטל השבחה מהמ"ר הראשון מעבר ל 2.5 קומות הפטורות הינו בשיטת "הדלתא". ולכן טרם בחינת גישת התחשיב החליפית נדרשת בחינת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם.

10.3.5. **שווי הנכס במצבו כבנוי**

שמאי המבקשת טענו כי השווי הבנוי במצב הקיים הינו 20,000 ₪ וזאת ללא תימוכין ואסמכתאות. הוצגו נתוני עסקאות מגורים, לפיהם שווי מ"ר בנוי 13,200 ₪, מגלמים פוטנציאל לתמ"א ותכנית חפ/229/י/5, וכן זכויות מתכנית שטרם מומשו.

שווי הבניינים במצבם 12,344,363 ₪.

שווי זכויות הבניה הפטורות, ללא חדרי יציאה לגג ושטח לסגירת עמודים, עפ"י המבקשת 1,820 מ"ר * 10,000 ₪ = 18,200,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מסקנה: שווי המקרקעין בהינתן זכויות התב"ע + זכויות מכח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה, גבוה באופן ניכר מהמצב הקיים גם לשיטת שמאי המבקשת, דהיינו כי כדאיותו הכלכלית של הפרויקט הינה ללא תלות בתוספת הקומות שאינן פטורות מהיטל השבחה מכח תיקון 3א'.

התוצאה המתבקשת כי ערך הקרקע בשני המצבים לפני ואחרי הזכויות מכח 3א', הינו השטח הנוסף מעבר ל- 2.5 הקומות הפטורות ועל כן ניתן ליישם את העקרונות הללו בשיטת הדלתא ובכפוף להכרעות שמאים מכריעים.

10.3.6. **התכלות ההקלה**

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין התכלות הקלות בניה, במקרה הנדון בו מדובר בהקלות לבניה רוויה.

הפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין זה.

10.3.7. **הקלה לסגירת קומת עמודים:**

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת כי סגירת קומת העמודים בהקלה מכח התב"ע והוראות תמריצי התמ"א לסגירת קומת עמודים מפולשת הן אירוע שמתלכד.

היזם אינו זכאי לשטחים בהם נקב שמאי המבקשת לעניין קומת העמודים, וככל שעומד לזכותו שטח מכח קומה זו הינו אזוטרי ומצומצם מאוד שאינו זכאי לתוספת זכויות מכח קומת העמודים המפולשת באף אחד מהבניינים, כך שטיעון הוועדה בעניין זה הובא למעלה מן הצורך.

טען כי בכדי לפשט את הסוגייה נדרשת השוואה בין "תפוחים לתפוחים". התב"ע הקיימת מתירה הקמת מבנה חדש הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא תלות באירועי תמ"א למיניהן, כך שבחתך הקומות תותרנה 4 קומות מגורים לאחר ההקלה בלבד, במילים אחרות, ההקלה הפכה שטח שולי/לא מנוצל בקומת עמודים לשטח גרעיני לגיטימי בקומת המגורים בקומת הקרקע וזאת במסגרת שטחי התב"ע העומדים לרשות המבקש ללא תלות בשטחי התמ"א.

במקביל, וכפי שציינו שמאי המבקשת, ס' 11 לתמ"א 38, מעניק תמריץ תוספת זכויות בניה, המצטרפים לסל הזכויות העיקרי של התמ"א. ללמדנו כי קיימות 7 קומות בחתך הקומות 4 מכח התב"ע כולל סגירת קומת העמודים, והיתרה מכח זכויות תמ"א 38, אין על כך עוררין.

כתימוכין נטען כי הוועדה המקומית לא אפשרה תוספת זכויות מכח תמריץ זה בתכנית ההגשה, בכפוף למסמך המדיניות והפנה להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 12510/7.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפנה לנוסח הפרסום להקלות שאינו מותיר מקום לספק בעניין, המבקשת פרסמה הקלה בקומת עמודים מתב"ע בהתאם למקובל וכפי שנהוג בעשרות מקומות נוספים בעיר. הוועדה המקומית הפעילה שיקול דעת וראתה לאשר זאת לצד הקלה כמותית 6%, ולמותר לציין בכפוף לתשלום היטל השבחה.

סיכום: ההקלה בסגירת קומת עמודים הינה הקלה מתכנית קיימת ולא מכח תמ"א 38. מהותה הוא ניצול מיטבי של הזכויות הקיימות בתב"ע ולנצל את קומת העמודים בייעוד למגורים כשטח עיקרי - גרעיני. מנגד תמריץ התמ"א לתוספת שטח עיקרי עקב סגירת קומת עמודים מפולשת (מתבסס על ההיתר הקיים) מוסיף שטחים עיקריים לסל הזכויות המוצע כתזרים המגיע מזכויות התמ"א.

משכך מדובר ב-2 מסלולים מקבילים ונפרדים, ההקלה שפורסמה נוגעת להקלה בתכנית גרידא.

10.3.8. **חיוב תכנית חפ/229/י/5 - במועד הבקשה להיתר**

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשת כי מכח התמ"א נוספו שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לקומות החדשות.

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין פרשנות פסק הדין של כבוד השופט גלעד הס כפי שהובאה בשומת הוועדה ולראיה קיימת הסכמה בין הצדדים כי תוספת המחסנים החדשים לקומות התמ"א מכח תכנית חפ/229/י/5 השביחו את הנכס במצב החדש, לכן המחלוקת נותרה לעניין "שחרור" השטחים העיקריים, 12 מ"ר לקומה שאפשרה התכנית המשביחה, לקומות התמ"א החדשות.

הפנה לחוות דעתה של המשנה ליועמ"שית מטעם הוועדה המקומית לעניין זה.

בניגוד לחוות דעת שמאי המבקשת שטען כי גם שטחי השירות נשאבו מזכויות התמ"א, הדגישה עו"ד גולדשמידט כי קומות התמ"א החדשות מורכבות משטחי שירות עיליים מכח התכנית המשביחה וזכויות עיקריות מכח תמ"א 38.

שמאי המבקשת הסכימו כי תכנית חפ/229/י/5 השביחה את קומות המגורים מכח בתב"ע במדרגת ההשבחה הראשונה, לפיכך עמדתם כעת עומדת בסתירה לכך.

תכנית חפ/229/י/5 השביחה גם את קומות ודירות התמ"א החדשות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. מסמכים שהוגשו לאחר הדיון המקצועי:

10.4.1. שמאי המבקשת הפנו בתאריך 27/05/2026 להחלטות וועדת ערר לעניין מימוש שטחים מכוח תכנית חפ/229/י/5 בקומות ודירות שניתנו מכוח תמ"א 38:

- החלטת וועדת ערר חי/1044/0322 מוטי בליצבלאו אביהו האן ו- חי/1056/0422 נ' ועדנ מקומית לתו"ב חיפה. שם נקבע כי שטחי השירות מכח תכנית חפ/229/י/5 ניתנים רק עבור הדירות הניתנות לבניה מכוח תב"ע.
- החלטת וועדת ערר חי/1088-05-25 בזלת-רוקה נדלן ויזמות בע"מ ח.פ 516619079 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה. שם נקבע כי לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח תוכנית חפ/229/י/5 לדירות המתווספות מכוח תמ"א 38.

10.4.2. בתאריך 10/06/2026 הוגשה תגובת הוועדה המקומית חיפה להחלטות וועדות הערר אליהן הפנו שמאי המבקשת. לפיה אין בהחלטות האמורות כדי לשנות את המפורט בשומת המשיבה. לטענת המשיבה מאחר וסל הזכויות המוצע מכוח תמ"א 38 מנוצל במלואו לטובת שטחים עיקריים סחירים, מבקש ההיתר נדרש להציג שטח שירות עילי עבור כלל הבניין, כולל עבור תוספת הנפח שמקורה בשטח עיקרי מכוח תמ"א 38.

10.4.3. בתאריך 24.06.2026 התקבלה תגובת שמאי המבקשת, לפיה החלטות וועדות הערר מחזקות את עמדת המבקשת כי מקור שטחי השירות של דירות התמ"א הוא סעיף 14א(א) לתמ"א, ולא תכנית חפ/229/י/5.

לעמדתם, הדבר עולה מלשון סעיף 14א(א) לתמ"א 38, המגדירה "קומה טיפוסית מורחבת", כ"שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות". משכך, חלק ממענק התמ"א הוא שטח שירות מעצם הגדרתו ולא ניתן לטעון בעת ובעונה אחת כי מלוא מענק התמ"א מנוצל לשטח עיקרי סחיר, ובד בבד כי שטחי השירות של קומות התמ"א נשאבים מחפ/229/י/5.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.5. תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
חפ/י/229/5 מועד קובע 22/03/2012	שווי מ"ר מבונה	**6,500** ₪	
	שטח חדר מדרגות לחיוב	24 מ"ר	
	שטח מרתף לחיוב	119.3 מ"ר	
	מקדם אקוי' למרתף	0.5	0.4
	שטח מחסן דירתי לחיוב	12	14
	מקדם אקוי' למחסן	0.3	
	מקדם דחיה	12 שנים ; 6%	25 שנים ; 6%
	השבחה	**281,844** ₪	**115,365** ₪
אישור היתר בניה עם הקלות מועד קובע 20/01/2025	שווי מ"ר מבונה	**10,000** ₪	
	שווי מ"ר בנוי	13,203 ₪	20,000 ₪
	שטח ניצול קומת עמודים למגורים לחיוב	98.95 מ"ר	תמ"א 38/3 מתירה סגירה של קומת עמודים מפולשת
	מקדם השבחה לניצול קומת עמודים למגורים	0.2	-
	שטח לחיוב בגין הקלה לתוספת שטחים	17.8 מ"ר	-
	ניוד שטחים עיקריים לקומות התמ"א	36 מ"ר	שטחים אשר נוספו מכוח תמ"א 38 ואין לחייב בגינם
	שטח מחסנים לדירות התמ"א	26 במקדם 0.3	-
	מקדם הקלה מתכלה	-	0.5
	עלויות הריסה	-	**400** ₪
	השבחה בגין הקלות	**375,900** ₪	**אין השבחה** קיימת יתרה של זכויות הפטורות מתשלום היטל השבחה
	סה"כ השבחה בגין מימוש תכנית חפ/י/229/5 במועד הבקשה להיתר	**438,000** ₪	**אין השבחה** העריכו את ההשבחה לפי מצב קודם מול מצב חדש כאשר המצב הקודם הוא הבנוי + זכויות שלא מומשו לעליות גג, מצב חדש לפי תכנית הבקשה להיתר. כמו כן לשיטתם קיימת יתרת זכויות שלא מומשו. **אינם חולקים על ההשבחה בגין שטח המחסנים בשומת המשיבה**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבטה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה את חלקה 20 בגוש 10767, מבונה ב- 2 בנייני מגורים בבניה ותיקה.

עפ"י בקשה להיתר מס' 67/4661/05, התבקשה הריסת 2 המבנים הקיימים במגרש הכוללים 7 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מגורים מעל הרחוב ו- 2 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב, המשותפות עם בניין מגורים ברחוב מדרגות זרובבל 5, סה"כ 21 יח"ד.

הצדדים חלוקים באשר לאומדן גובה ההשבחה בגין תכנית חפ/229/י/5, והקלות בניה.

להלן התייחסותי לעקרי המחלוקות:

11.1. **<u>תכנית חפ/229/י/5 (מועד קובע 22/03/2012)</u>**

<u>מהות ההשבחה:</u>

תוספת שטח של 12 מ"ר לכל בניין במקום שטח חדר מדרגות – במקרה הנדון, כפי שיפורט בסעיף 11.2 להלן, קיימת יתרת זכויות לא מנוצלות מכוח סל הזכויות, לפיכך לא תחושב השבחה בגין המרת שטחי חדרי מדרגות שלא נוצלו.

תוספת שטח מרתפים – אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשטח לחיוב של 119.3 מ"ר.

מקדם שווי למרתף ייקבע בשיעור **0.5**, עפ"י החלטתי בתיק מינוי 1965-2023, גו"ח 10681/5, והכרעות שמאים מכריעים נוספות.

תוספת שטח מחסנים – התכנית מתירה שטח מחסן של 8 מ"ר, במצב קודם הותר שטח מחסן של 6 מ"ר, סה"כ תוספת שטח עבור 7 יח"ד = 14 מ"ר. מקדם שווי למחסן ייקבע בשיעור **0.3**, כך גם בשומות הצדדים.

מקדם דחיה – בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה ל-12 שנים ; בשומת המבקשת חושבה דחיה ל-25 שנים.

הבניינים הוקמו במקור עפ"י היתר בניה בשנת 1967, כלומר כי בעת המועד הקובע לתכנית, גילם הפיזי של המבנים 45 שנים. בהתחשב בגיל הפיזי ומאפייני הבינוי, אני מקבלת את הדחיה בשומת המשיבה לתקופה של 12 שנים, בשיעור היוון 6%, מקדם דחיה 0.5.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה, ואני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך של **6,500** ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **<u>תכנית הבקשה להיתר מס' 67/4661/05 (מועד קובע 20/01/2025):</u>**

<u>מתודולוגית חישוב ההשבחה</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה.

שמאי המשיבה חישב השבחה בגישת ה"דלתא", לתוספת שטחים, בגין הקלות לניצול קומת העמודים למגורים והקלה כמותית בשטח 17.8 מ"ר. לטענתו יישומו של **פס"ד קבוצת הירדן** אינו רלוונטי במקרה הנדון.

אציין כי בתגובתו לשומת המבקשת, הוצגה התייחסות ותחשיב התואם לשיטתו את פסק דין בעניין **קבוצת הירדן.**

שמאי המבקשת הפנו לפס"ד **קבוצת הירדן** (ראה להלן). לשיטתם בהתאם לפס"ד, בגין תכנית הבקשה להיתר לא חלה השבחה, הן לאור שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון והן לאור העובדה כי סל הזכויות מכוח תמ"א 38 גדול יותר מזה המבוקש בתכנית הבקשה להיתר.

בהתאם לפס"ד **בעניין קבוצת הירדן**[3], בפרויקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה חדשה, תחילה יערך חישוב ההשבחה הכוללת בין שווי המצב הקודם כבנוי לשווי הזכויות במצב החדש. בשלב השני, יש לערוך תחשיב ליחס שבין השטחים שנוספו מכוח תמ"א 38, ואז לכפול את שיעור היחס שהתקבל בשלב השני בין הזכויות, בסך ההשבחה הכללית.

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8868-12-19 בעניין **יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שניתנה ביום 04/06/2025 (להלן: "**עניין יגאל אלמי**"), נקבע לעניין פס"ד **קבוצת הירדן** כדלקמן:

"החלת פסק דין קבוצת הירדן בענייננו:

92. בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן נקבעה "דרך המלך" לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה). פסק הדין קבע כי הדרך היא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים הינה ההשבחה.

על מנת לקבוע את היטל ההשבחה הפטור בגין מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ואת היטל ההשבחה החייב בגין זכויות אחרות, אשר אין עניינן עידוד החיזוק, יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים: תחילה יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח; לאחר מכן יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם <u>בהיתר הבניה</u>, כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון

[3] עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** ועמדה זו התקבלה גם בביהמ"ש העליון בבר"מ 7601/23 הוועדה **המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ**, שניתן ביום 04/12/2023.

סוקולוב 96 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אחר. לבסוף, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

93. נסיבותיה של תכנית רובע 4 אינן שונות. בדומה לתכניות אחרות מכוח סעיף 23 לתמ"א כוללת התכנית זכויות שמומשו מכח תמ"א 38 (חלקן פטורות במלואן וחלקן חייבות חלקית) וזכויות מכוח תכנון אחר (תקנות, תכנית הרובע ועוד).

94. על כן, אנו סבורים כי נכון להחיל את דרך החישוב שנקבעה בעניין קבוצת הירדן גם לענייננו.

95. לאחר ששמענו את מלוא טענות הצדדים ובטרם ניתנה החלטתנו, התקבלה החלטת ועדת הערר בראשותה של יו"ר עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג בערר 85233-12-23 לוי סופי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו (פורסם בנבו) (להלן "עניין לוי"). עיקרי ההחלטה עסקו בשאלה האם שיטת החישוב שנקבעה על ידי כב' השופט גלעד הס בעניין קבוצת הירדן בנוגע לאופן חישוב היטל השבחה בפרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38, חלה גם בעיר תל אביב; בהחלטה זו נדונה תכנית אשר אושרה ביום 21.7.2020 ומספרה 507-0655423 "תא/מק/4725 – מעפילי סלוודור 11-7 תל אביב – יפו". התכנית הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המעודדת התחדשות עירונית במקרקעין (להלן: "תכנית 4725").

96. טענות הוועדה המקומית בעניין יישום פסק דין קבוצת הירדן על תכנית 4725 דומות מאוד לטענותיה ביחס לתכנית רובע 4 וכך גם, התייחסות מבקשת ההיתר לטענות אלו.

97. קביעותיה המנומקות והמדויקות של ועדת הערר בעניין לוי יפות ונכונות גם לענייננו והן מקובלות עלינו. ועדת ערר קבעה בעניין לוי כי יש לחשב את היטל ההשבחה שאינו פטור לפי עקרונות החישוב שנקבעו בפסק דין קבוצת הירדן ואין לקבל את טענת הוועדה המקומית כי חישוב זה אינו מתאים להחלטה ביחס לתכניות אחרות מכוח סעיף 23 או ביחס לעיר תל אביב בכלל.....

....

98. לאור דברים אלו אנו קובעים, כי לשם חישוב היטל ההשבחה בעת מימוש בדרך של היתר בניה בתחום תכנית רובע 4, יש לפעול לפי העקרונות שנקבעו בפסק דין קבוצת הירדן, תוך הוספת התייחסות למרכיב הזכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א' החייבות בתשלום היטל השבחה בהיקף של 25%."

לאור האמור לעיל, איני מקבלת את טענת שמאי המשיבה כי יישומו של פס"ד **קבוצת הירדן** אינו רלוונטי במקרה הנדון.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בפס"ד **קבוצת הירדן** נקבעו שלושה שלבים לחישוב היטל ההשבחה החייב והיטל ההשבחה הפטור, כך שהנישום יישא בהיטל על ההשבחה הנובע מהאקט התכנוני, כאשר ההשבחה תחושב לפני ואחרי האקט התכנוני ותביא בחשבון את כלל המרכיבים של האקט התכנוני.

לאור כל האמור לעיל, ההשבחה תיבחן בהתאם לשלבים המתוארים בהחלטה:

"השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

*א. בשלב הראשון, **ובהתאם** למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.*

*ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים **שנוספו** ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים **שנוספו** ומומשו מכוח התכנון המפורט.*

*ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה **שאינה** פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.*

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) ב- ₪.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון ב- ₪.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$S = Z * \frac{X}{X + Y}$$

ההשבחה תיבחן בהתחשב בנתוני המגרש והבינוי הקיים, בהתייחס למאפייני הבינוי שטחי הבניה המבוקשים בפרויקט במסלול של הריסה ובניית מבנה חדש ומודרני, כפי שמבוקש לביצוע בבקשה להיתר הבניה.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

אציין כי נכון ליום החלטתי, לא התקבלה החלטה אחרת הסותרת את פסק דין **קבוצת הירדן**, לפיכך ובהתאם לעיקרון כיבוד הערכאות, החלטתי הינה בהתאם לפסק דין **קבוצת הירדן** והחלטות וועדות ערר.

<u>סל הזכויות מכוח תמ"א/38:</u>

הצדדים חלוקים לסל זכויות הבניה הפטור מהשבחה עפ"י הוראות תמ"א/38 תיקון 3א'.

לפיכך, אבחן בשלב ראשון את סל הזכויות הפטורות מכוחה של התמ"א, ודברי ההסבר. ככל שקיים מימוש שטחי בניה שהינם מעבר לסל הזכויות הפטור, תיבחן ההשבחה לשטח זה בהתאם לפסק דין **קבוצת הירדן**.

מחלוקת הצדדים הינה ביחס לסל הזכויות הינה לשטח הבנוי/קיים אותו יש להביא בחשבון, ותוספת זכויות בניה מכוחן של תכניות בניין עיר, לעניין חישוב מרכיבי תמריצי התמ"א בהתייחס לשטח הבנוי/קיים.

שטח בנוי במבנה הקיים: חישוב השטחים בקומות נוספות יש לערוך עפ"י קונטור הבניינים הקיימים. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שטחים סחירים ללא שטחי שירות, בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה הקיימים במצב קודם עפ"י היתרים.

בהחלטת וועדת הערר **יגאל אלמי**, נקבע לעניין שטח חדר המדרגות כדלקמן:

113. נתייחס לעניין שטחי השירות- בעניין זה נבהיר, כי בניגוד לשומות השמאים המכריעים, אין מקום לחשב רק את שטח הדירות תוך הפחתה של שטחי חדרי המדרגות. יש לקבוע את שווי המבנה הקיים כולו. הפחתת שטחי השירות מייצרת שווי מצב קודם מופחת של המבנה הקיים.

114. החישוב אולי נכון בשיטת הדלתא, כאשר נקודת הייחוס היא תוספת השטח העיקרי בין מצב קודם למצב החדש, אולם ככל שמדובר בחישוב השבחה כוללת וכאשר המבנה הקיים נקבע כשימוש הטוב והיעיל ביותר, יש לקחת בחשבון את מלוא שווי השטחים הבנויים.

115. חישוב זה ממשיך באופן קוהרנטי גם לחישוב תוספת שטחי התמ"א, שם מחושבת קומה טיפוסית לפי קונטור קומה קיימת, בתוספת שטחי השירות. מאחר שעל פי החלטות ועדות הערר תמ"א 38 אינה מוסיפה שטחי שירות אלא, כל תוספת השטח מכוחה מהווה שטח עיקרי, הרי שהפחתת שטחי המדרגות מייצרת קומה טיפוסית מוקטנת והדבר יפחית את זכויות התמ"א הניתנות למימוש.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ואפנה בנוסף, להחלטת **וועדת ערר תא/8059/0525 ועמ"ק תל אביב נ' שטבן בע"מ ומשה אלבז גבריאל מיום** 21/01/2026, שם נקבע לעניין שטח שירות כדלקמן:

"18. הגדרתה של "קומה טיפוסית מורחבת" נקבעה במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א' כדלקמן:

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה"

19. צא ולמד – שטחה של קומה טיפוסית מורחבת נגזר אך ורק משטחה של קומה טיפוסית בבניין הקיים והטעון חיזוק, על שטחי השירות הכלולים בקומה."

להלן שטחי הבניה שיובאו בחשבון בהתאם לתכניות היתרי הבניה למגורים כולל מרפסות סגורות ושטחי שירות שניתנו לבניינים הקיימים:

קומה	שטח בנוי (מ"ר) בית א'	שטח בנוי (מ"ר) בית ב'
קרקע	72	95
1	241	141
2	241	141
סה"כ	554	377

<u>שטח קומה טיפוסית:</u>

בבניין א': 241 מ"ר + 2* 13 מ"ר = 267 מ"ר

בבניין א': 141 מ"ר + 13 מ"ר = 154 מ"ר

<u>בסל הזכויות לבניין מושא השומה יובאו בחשבון:</u>

- תוספת של 13 לכל יח"ד, 4 דירות בבניין א', 3 דירות בבניין ב'.
- השלמת קומת עמודים - עד לשטח קומה טיפוסית מורחבת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- שטח בנוי עפ"י היתר למגורים[4] בקומות הבניין הקיים (שטח נטו בניכוי 15 מ"ר חדר מדרגות בקומה בבניין א', ו-12 מ"ר חדר מדרגות בקומה בבניין ב')

בחישוב סל הזכויות יובא בחשבון שטח נטו למגורים בקומות התמ"א כתוספת למבנה הקיים בהתחשב כי קומות אלו הינם תוספת קומות טיפוסיות.

[4] אציין כי בשומות הצדדים הובאו בחשבון זכויות לפי 60% משטח חלקה של 1,127 מ"ר, אך במקרה הנדון השטח הבנוי למגורים עפ"י היתרי בניה גדול משטח זה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

להלן סל הזכויות ב- מ״ר מכוח תמ״א 38 תיקון 3א׳:

תוספת 2.5 קומות	בניין א׳	בניין ב׳
שטח קומה קיימת	241	141
תוספת 13 מ״ר לכל יח״ד	26	13
שטח קומה מורחבת	267	154
חישוב 2.5 קומות	**667.5**	**385**
תוספת בקומת הקרקע	**בניין א׳**	**בניין ב׳**
שטח קיים קומת הקרקע	72	95
שטח קומה מורחבת	267	154
תוספת שטחים בקומת הקרקע	**195**	**59**
תוספת לדירות הקיימות	**בניין א׳**	**בניין ב׳**
13 מ״ר ליח״ד	**52**	**39**

סה״כ	בניין א׳	בניין ב׳
סה״כ זכויות מכוח תמ״א 38	**914.5**	**483**
קיזוז ש״ש בקומות התמ״א	**-45**	**-36**
שטח בנוי למגורים בהיתר	**452**	**341**
סה״כ שטחים מותרים לניצול בבניין	**1,321.5**	**788**
סה״כ שטחים מותרים לניצול	**2,109.5**	

עפ״י תכנית הבקשה להיתר, סך השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר הינם 1,964.64 מ״ר לעומת סך השטחים המותרים (סל זכויות פטור) לניצול מכוח תמ״א 38 שהינם 2,109.5 מ״ר. לפיכך, בהתחשב כי סל זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 לא נוצל במלואו, מתייתר חישוב השבחה בהתאם לפסה״ד בעניין **קבוצת הירדן.**

אציין כי גם במקרה שבתחשיב סל הזכויות הפטור היו מובאות בחשבון זכויות בניה בשיעור של 60% משטח מגרש של 1,127, דהיינו 676.2 מ״ר (כפי שהובא בחשבון בתחשיבי הצדדים), ולא השטח הבנוי בפועל למגורים, שהינו 793 מ״ר (452 מ״ר + 341 מ״ר), היה מתקבל כי סל הזכויות הפטור מההשבחה הינו 1,992.7 מ״ר, כלומר כי גם במקרה זה סל זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 לא נוצל במלואו.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שטחי בניה בעליית גג:

בשומת המבקשת הובאו בחשבון בחישוב סל זכויות הבניה גם שטחים למימוש בחלל גג רעפים מכוח תכנית חפ/229/י/5, כתוספת לבינוי הקיים.

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון זכויות אלו, שכן לשיטתו עפ"י הוראות התכנית, תוספת עליות גג, ניתנות למבנים חדשים בלבד, ולא בבניינים קיימים.

כאמור לעיל, במקרה הנדון, סל זכויות הבניה הפטור מהשבחה גם ללא שטחים לבניה בחלל הגג שלא נוצל במלואו, לפיכך, לא נדרשת במקרה הנדון החלטתי למרכיב זה.

11.3. **<u>הקלות בניה בגין הבקשה להיתר (מועד קובע 20/01/2025):</u>**

<u>הקלה לתוספת שטח</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת 17.8 מ"ר, כשטח בהקלה, מעבר לשטחי הבניה המותר בגין תמ"א/38 + זכויות מכוח תב"ע החלה על מושא השומה. לעמדת שמאי המבקש, אין ניצול של סל הזכויות הפטור, ולפיכך אין לחשב השבחה בגין הקלה לתוספת שטחים.

כאמור לעיל, בבקשה להיתר הנדונה סל זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לא נוצל במלואו, קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 145 מ"ר, לפיכך **לא חלה השבחה** בגין הקלה לתוספת זכויות בניה.

<u>השבחה לניוד שטחים עיקריים לקומות התמ"א:</u>

שמאי המשיבה חישב השבחה בגין ניצול קומת עמודים למגורים, לשיטתו בתכנית הבקשה להיתר מבוקש בניין בן 7 קומות למגורים, כאשר עפ"י תב"ע קיימת מותר להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, דהיינו 5.5 קומות למגורים סה"כ; לטענת שמאי המבקשת תמ"א 38 מתירה סגירת קומת עמודים מפולשת, לפיכך אין לחייב בהשבחה בגין סגירת קומת העמודים.

בס' 14א א' לתמ"א 38 נקבע כי *"יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו"*.

כמו כן, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין **יגאל אלמי** שדנה בהרחבה בסוגיות תכניות הרובעים נקבע, בין היתר, כי: *"תכנית מ' היא החלה על המקרקעין והיא הקובעת את מספר הקומות המותר"*.

במקרה הנדון תכנית חפ/718א', מתירה הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בהתאם להוראות התמ"א, מותרת סגירת הקומה המפולשת, על כן מס' הקומות המותר המתקבל בתוספת קומות התמ"א הינו 6.5 קומות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, התבקשו קומת קרקע חלקית, 5 קומות מלאות וקומה 6 חלקית, לפיכך לא מבוקשת במקרה הנדון תוספת קומה מעבר למותר.

סוקולוב 96 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף לאמור, שטח הקומה החלקית המותרת מכוחה של תמ"א 38 הינו 50% משטח קומה טיפוסית מורחבת מחושבת ששטחה 793 מ"ר, ובניכוי שטח חדרי מדרגות 766 מ"ר, דהיינו שטח עיקרי מותר בקומה חלקית 383 מ"ר. עפ"י תכנית הבקשה להיתר, שטח עיקרי למגורים בקומה ה-6 (עליונה בבניין) הינו 230.36 מ"ר, שהינו קטן ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת מותרת.

לאור האמור לעיל, **לא חלה השבחה במקרה הנדון.**

11.4. **<u>שטחים מכוח תכנית חפ/229/י/5 (למועד אישור הבקשה להיתר 20/01/2025):</u>**

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת 36 מ"ר, 12 מ"ר לקומה במקום שטח שירות במצב קודם, כמו כן חושבה השבחה בגין תוספת 26 מ"ר ל- 13 דירות, בהתחשב במצב קודם; לטענת שמאי המבקשת תכנית חפ/229/י/5 אינה רלוונטית לעניין חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת חדשה מכוח תמ"א 38, לפיכך אין לחשב השבחה בגין 12 מ"ר לקומה, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. אינו חולק על ההשבחה לעניין שטח המחסנים.

בהחלטת וועדת ערר **חי/1088-08-25 בזלת-רוקה נדלן ויזמות בע"מ ח.פ 516619079 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה,** מיום 04/06/2026, נקבע לעניין שטחי שירות מכוח תכנית חפ/229/י/5 לדירות המתווספות מכוח תמ"א/38 כדלקמן:

"ראשית, איננו בטוחים שגובה הבניין נבחן בהכרח על פי בניין תב"ע תיאורטי. לטעמנו, נכון יותר לבחון את גובה הבניין, גם לצורך תוספת שטחי השירות לדירות התב"עיות מכח תוכנית חפ/229/י/5, לפי גובה הבניין המבוקש בפועל. אכן, "לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח תוכנית חפ/229/י/5 לדירות המתווספות מכוח תמ"א 38" מאחר ו"סל הזכויות המירבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח תמ"א 38/3/א במסלול של הריסה ובנייה מחדש נקבע בסעיף 14א(א) לתמ"א... הכולל גם שטחי שירות" (ערר 1088-08-21 בלומנפלד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, פס' 42 ו-59 (נבו, 12.05.2022) (להלן - עניין אהוד 12)."

בהחלטת וועדת ערר **חי/1056/0422 ו- 1044/0322, מוטי בליצבלאו ואביהו האן ומשפחת סולומונוב ואח' נ' ו.מ.לתו"ב חיפה,** מתאריך 22/06/2022, נקבע לעניין שטחי שירות מתכנית חי/229/י/5 כדלקמן:

"97. לאחר ששקלנו את טענות כלל הצדדים, אנו סבורים כי אכן דרך החישוב הנכונה היא כזו אשר במסגרתה לא מתווספים שטחי שירות מכוח תכנית חפ/229/י/5 עבור דירות התמ"א.

98. בעניין זה, נבקש להבהיר כי חפ/229/י/5 קובעת תוספת שטחי שירות בעבור כל יחידת דיור מאושרת. זאת, בנוסף לשטחי השירות המאושרים מכוחה עבור ממ"דים, מעליות, ומחסנים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

99. תמ"א 38 עצמה קובעת תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור חניות, מחסנים תת קרקעיים, מתקני תשתיות, וכן קובעת תוספת שטחי שירות עבור פיר מעלית.

100. כפי שקבעה ועדת הערר, מעבר לשטחי השירות שקובעת תמ"א 38 לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח חפ/229/י/5 עבור דירות התמ"א."

החלטות וועדות הערר לעיל קובעות באופן מפורש כי מעבר לשטחי השירות שקובעת תמ"א 38 לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח חפ/229/י/5 עבור דירות התמ"א.

עוד לעניין זה אציין כי בבקשה להיתר הנדונה סל זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לא נוצל במלואו, קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 145 מ"ר.

לאור האמור לעיל, **לא חלה השבחה** בגין תוספת זכויות בניה במקום שטח שירות (שטח מדרגות במקרה הנדון).

<u>שטח לאחסנה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה עבור תוספת 2 מ"ר לאחסנה עבור 13 יח"ד חדשות.

בהחלטת וועדת הערר **יגאל אלמי**, נקבע לעניין שטח לאחסנה כדלקמן:

"<u>דיון והכרעה</u>

208. לעניין המחסנים קובעת תמ"א 38:

"תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש."

209. על כן, בפרוייקט הריסה ובניה מחדש, כל יחידת דיור בבניין, חדשה או קיימת זכאית למחסן בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר מכוח תמ"א 38. מחסן זה פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 לתוספת השלישית.

210. ככל שאושר שטח מחסנים בהיקף גדול מהאמור, הרי לפי האמור בפסק דין שוני, יש לקבוע חובת תשלום היטל השבחה בגין יתרת שטח המחסן לפי תכנית ע1 ונכון למועד אישורה.

211. בכל מקרה, ניתן לאשר מחסן גדול מ- 6 מ"ר רק עבור הדירות הקיימות בהיתר אשר עליהן חלה תכנית ע1 ולא על תוספת יחידות הדיור מכח תמ"א 38. זאת מאחר ותכנית ע1 חלה על יחידות הדיור מכוח התכניות המאושרות בתחום תחולתה, ואינה חלה על יחידות הדיור מכח תמ"א 38.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

212. על כן, לא ניתן לייחס שטחי שירות או מחסנים מכוח תכנית ע'1, המיועדים לדירות הניתנות לאישור מכוח תב"ע, גם לדירות התמ"א. דברים דומים נקבעו על ידי ועדות הערר לעניין תוספת שטחי שירות עבור קומות התמ"א. נפנה בעניין זה לערר (חיפה) 1088-08-21 פרופ' זאב בלומנפלד ו- 18 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה:

> ***"איננו רואים כיצד ניתן להתעלם מהוראותיה המפורשות של תמ"א 3/38/א', המגדירה מפורשות את שטחי השירות שניתן להוסיף לדירות מכוח התמ"א ואף את מיקומם של אלו. בהתאם להוראותיה הברורות של תמ"א 3/38/א, לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח תוכנית חפ/229/י/5 לדירות המתווספות מכוח תמ"א 38.***
>
> ***על הוראותיה הברורות של תמ"א 38 בנושא זה עמדה – ביחס לתוכנית אחרת - ועדת הערר המחוזית תל אביב בערר (ת"א) 5070/17 מיכל בר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים (פורסם בנבו, 25.3.2019):***
>
> ***"אנו סבורים כי בהתאם להוראות גב/מק/2002 והוראות תמ"א 38 ניתן להוסיף שטחי שירות על פי תכנית גב/מק/2002 אך ורק ליחידות הדיור אותן ניתן להתיר מכוח התב"ע."*** *(ההדגשות במקור).*

במקרה הנדון, קיבלתי את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה עבור תוספת שטח מחסנים מכוחה של תכנית חפ/229/י/5, לדירות הקיימות במצב בקודם, ראה תחשיב השבחה להלן.

בהחלטת וועדת הערר נקבע כי לא ניתן להוסיף שטחי שירות מכוח תוכנית חפ/229/י/5 לדירות המתווספות מכוח תמ"א 38.

לפיכך אינני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לחישוב השבחה בגין תוספת שטח לאחסנה מכוחה של תכנית חפ/229/י/5 לדירות המגורים החדשות.

לאור האמור, **לא חלה השבחה** בגין תוספת שטח אחסנה מתכנית חפ/229/י/5 למועד קובע 20/01/2025.

לעניין זה יוער כי בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת 26 מ"ר שטח לאחסנה, וזאת למרות שצוין כי קיים תוספת שטח לאחסנה במצב חדש של 143 מ"ר. בסעיף 9.5 לעניין שטח מחסנים לחיוב נרשם כדלקמן *"לפנים משורת הדין ולצורך תחשיב זה בלבד יובאו בחשבון במצב החדש שטחי מחסנים בהיקף 104 מ"ר בלבד".*

במקרה הנדון הותרו שטחי מחסנים מעבר לאלו המותרים מכוח תכנית חפ/229/י/5 ותמ"א/38, ללא נימוק או הסבר.

לא נמצא מקור חוקי לחיוב בהשבחה בגין שטח לאחסנה.

יחד עם זאת, אציין כי בבקשה להיתר הנדונה סל זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 לא נוצל במלואו, קיימת יתרת זכויות בניה של כ- 145 מ"ר שטח עיקרי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית חפ/229/י/5 והקלות בניה - מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[5]; לפיה נבחנה ההשבחה לתוכניות המשביחות ואישור ההקלות למועדים הקובעים בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברח' שמשון 20 בשכונת "שמבור", חיפה.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, ומידותיה במצבי התכנון.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י התכניות המאושרות.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית הבקשה להיתר מס' 4661/67/05.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק בשומת המשיבה ברי השוואה למקרקעין בשני מצבי התכנון, בסמוך למועד הקובע, בהתאמה למושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[5] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

<u>תכנית חפ/229/י/5 למועד קובע 22/03/2012</u>

שטח מרתף:	119.3 מ״ר * 0.5 = 59.65 מ״ר אקוי׳
שטח מחסנים:	2 * 7 מ״ר ליח״ד * 0.3 = 3.6 מ״ר אקוי׳
סה״כ שטח לחישוב:	63.25 מ״ר
שווי מ״ר מבונה:	6,500 ₪
מקדם דחיה:	0.5 (12 שנים, 6%)
השבחה:	**205,562** ₪
היטל השבחה:	**102,781** ₪.

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חפ/229/י/5	29/03/2012	205,562 ₪	102,781 ₪
הקלות בניה	20/01/2025	אין השבחה	אין היטל השבחה
חפ/229/י/5	20/01/2025	אין השבחה	אין היטל השבחה

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL