תאריך : 26.07.2026
מספר מינוי : 0275-2026
מספרנו : 683

**לכבוד,**

**המבקשת, אבגד החזקות בע"מ**
**באמצעות השמאית ז'נט אמיר**
בדוא"ל: janetamir7@gmail.com

**המשיבה, ועדה המקומית פתח תקווה**
**באמצעות השמאי כפיר עטרי**
בדוא"ל: kfiratari@gmail.com

# שומה מכרעת היטל השבחה
# חלקה 45 בגוש 6386
# רחוב בן יהודה 45, פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורמי ההשבחה: אישור תכניות בניין עיר פת/1273, פת/2000, פת/2000/א, תיקון 3א' לתמ"א 38, ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות: בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| פת/1273 | - | 02/07/1986 | פת/2000/א | - | 13/05/1999 |
| פת/2000 | - | 29/05/1992 | תמ"א 38 והקלות | - | 04/09/2025 |

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 15.06.2026
- מועד הדיון: ביום ה', 30 באפריל 2026, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| **מטעם המבקשת** | | |
|---|---|---|
| **מס'** | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאית ז'ינט אמיר | 26/02/2026 |
| 2 | החלטת ועדת המשנה לתו"ב מס' 20250017 | 04/09/2025 |
| 3 | עמדה מטעם המשנה ליועצת המשפטית לממשלה במסגרת בר"ם 972/23, 'קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה' | 29/01/2026 |
| 4 | העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בגו"ח 6386/45 | 01/02/2026 |

| **מטעם המשיבה** | | |
|---|---|---|
| **מס'** | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי כפיר עטרי | 24/11/2025 |
| 2 | תגובה לשומה אחרת | 30/03/2026 |

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : מבנה מגורים ותיק המיועד להריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38

גוש : 6386

חלקה : 45

שטח חלקה רשום : 1,097 מ"ר

זכויות משפטיות : בעלות פרטית

כתובת : בן יהודה 45, שכונת "המרכז השקט", פתח תקווה.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלקת מגורים הידועה כחלקה 45 בגוש 6386, הממוקמת ברחוב בן יהודה 45, בשכונת "המרכז השקט" בעיר פתח תקווה.

רחוב בן יהודה הינו רחוב חד-סטרי, הנמשך מדרום לצפון ומסתיים במפגש עם הרחובות הרב קוק ואנה פרנק.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה למגורים, הכוללת מבנים ותיקים לצד מבנים המצויים בשלבים שונים של התחדשות עירונית, וכן מוסדות חינוך, גינות ציבוריות, מבני ציבור ומסחר שכונתי.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות עירוניות.

<u>גבולות הנכס</u>:

מצפון - מבנה מגורים שעבר הליך חיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38

מדרום - מבנה מגורים שעבר הליך חיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38

ממזרח - גינה ציבורית

ממערב - רח' בן יהודה ומעברו מבני מגורים שעברו חיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, ששטחה הרשום הינו 1,097 מ"ר.

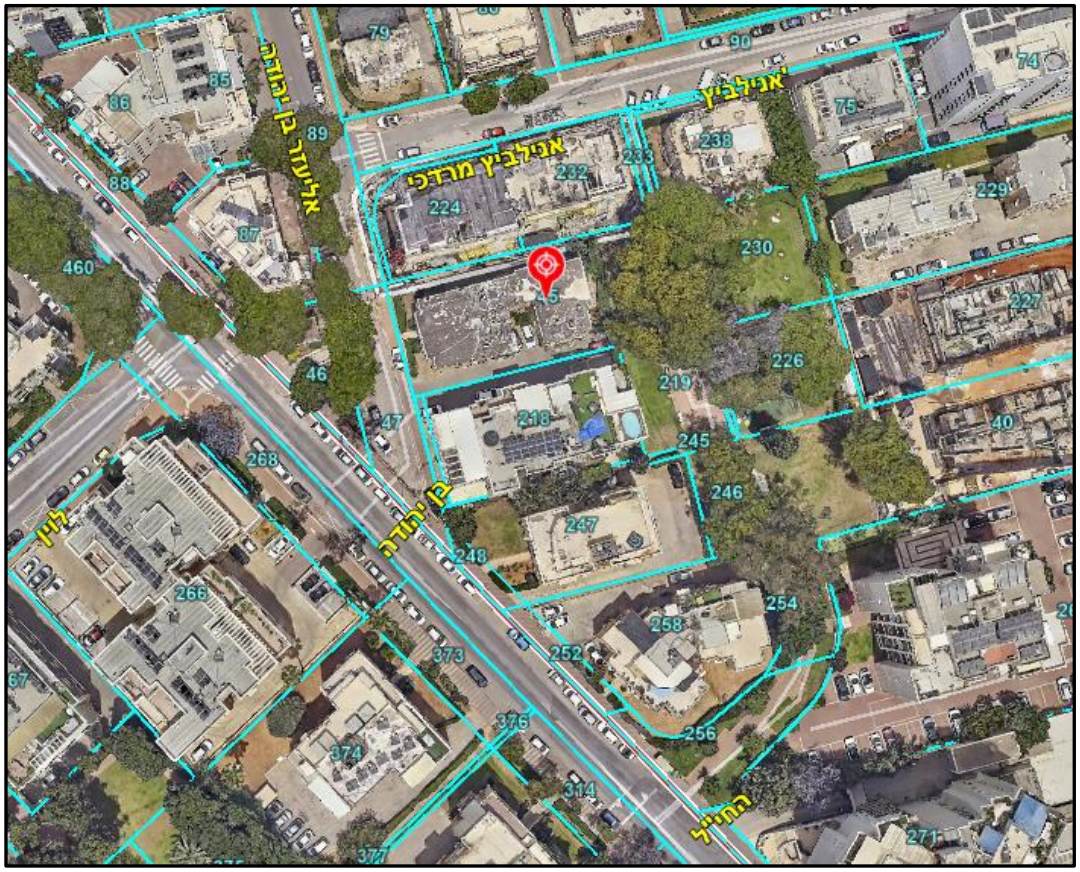
לחלקה חזית מערבית לרחוב בן יהודה ברוחב של כ-20.5 מ' ועומק ממוצע של כ-53 מ'.

בהתאם לתכנון התקף, משטח החלקה הופקע שטח של כ-336 מ"ר לטובת גינה ציבורית ושטח נוסף של כ-28 מ"ר לטובת דרך, כך ששטח המגרש נטו עומד על כ-732 מ"ר.

בתחום החלקה קיים מבנה מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 9 יח"ד.

במסגרת בקשה להיתר בנייה מספר 20241339, אושרה הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה מגורים חדש מכוח תמ"א 38, הכולל 7 קומות מלאות וקומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתפי חניה, המכיל 25 יח"ד.

תצלום אוויר[1] של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):




[1] בהתאם לאתר Simplex.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

**<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:</u>**

6.1 **<u>תכנית פת/1201</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1535 ביום 03/07/1969.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד **'אזור מגורים ב''**, אשר לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

| | |
|---|---|
| מגרש מזערי | 650 מ"ר |
| אחוזי בנייה בקומות | 25% |
| קומות | 3 + עמודים |
| קווי בניין | צידי - 1/5 מרוחב המגרש, אחורי - 6 מ' |

6.2 **<u>תכנית פת/3/1002/ב'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 ביום 20/05/1971.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד **'אזור מגורים ב''**, אשר לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

| | |
|---|---|
| מגרש מזערי | 650 מ"ר |
| אחוזי בנייה בקומות | 25% |
| קומות | 2 או 3, קומת עמודים 60% משטח הקומה |
| קווי בניין | צידי - 1/5 מרוחב המגרש אך לא פחות מ-3 מ' ולא יותר מ-4 מ', אחורי - 6 מ' |
| מרפסות | מרפסת הסגורה משלושה צדדים עד 1.5 מ' ומרפסת הסגורה משני צדדים בעומק עד 1.8 מ' לא ייכללו במניין שטחי הבנייה |

6.3 **<u>תכנית פת/3/1002/ד'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 ביום 31/05/1973.

מטרת התכנית הינה לתקן ולהגביל הוראות בנייה, כמפורט להלן:

1. אחוזי בנייה באזור מגורים ב' בשיעור 27.5%. הבנייה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
2. הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה 1 מ' בקווי בניין עד 6 מ' ובלבד שעומק המרפסת הוא 2 מ' לפחות.
3. הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה ב-2 מ' בקווי בניין של 7 מ' ומעלה ובלבד שעומק המרפסת הוא 2 מ' לפחות.
4. הבלטת מרפסות במרווח אחורי הנמצאת לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה ולא יותר מ-2 מ'.
5. סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הוועדה המקומית.
6. רוחב פנימי לחדר מדרגות 2.4 מ' והאורך המרבי למשטחים לא יעלה על 1.5 מ'.
7. אחוזי הבנייה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.
8. תותר הקמת סככות לחניית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

6.4. **<u>תכנית פת/9/1002</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 ביום 20/02/1975.

מטרתה התכנית להתיר בנייה לגובה למגורים בחלקים מהעיר, על ידי תוספת קומות, תוספת אחוזי בנייה והקטנת כיסוי הקרקע לעומת המותר בתכנית המתאר הקיימת, וזאת תוך שמירה על צפיפות מגורים נאותה, ומרווחים נאותים בין בניין לבניין.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד **'אזור מגורים ב-2'.**

**הוראות כלליות:**

1. השימושים המותרים באזורי מגורים ב'-2 וג'-1 בתכנית זו זהים לאלה המוגדרים בתכנית המתאר עבור אזורי מגורים ב' ו-ג'.
2. שטח ורוחב חזית מינימליים של חלקה, אחוזי בנייה, כיסוי הקרקע, מספר קומות, צפיפות מגורים, מרווחים, תקן חניה ושטח מינימלי לגינון, יהיו בהתאם ללוח מגבלות הבנייה להלן.

**קומת גג:**

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת קומת גג באזור ב-2 בהתאם ללוח מגבלות הבנייה ובהתאם לתנאים הבאים:

1. קומת הגג תיבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה:

   בחזית הקדמית והאחורית 2.5 מ' ובחזיתות הצדדיות 2 מ'.
2. נסיגה שונה תיבדק ע"י ועדה ארכיטקטונית ומסקנותיה תותנה באישור הוועדה המקומית.
3. מעל לקומת הגג לא תאושר בנייה של חדר מכונות ומעלית.

**טבלת הוראות ואחוזי בנייה באזור מגורים ב'-2:**

| מידות חלקה מינימלית | | אחוזי בנייה מרביים (משטח החלקה נטו) | | | | מספר קומות מותר מעל קומת עמודים מפולשת | צפיפות מותרת (יחידות דיור לדונם נטו) | מרווחים מינימליים | | | מקומות חניה לכל דירה, מינימום | שטח מגונן לדירה, מינימום (מ"ר) | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | סה"כ בכל הקומות | | | | קדמי | צדדי | אחורי | | | |
| שטח (מ"ר) | אורך חזית (מ') | בקומה רגילה | מרפסות בקומה רגילה | בקומת גג | בלי מרפסות | כולל מרפסות | | | | | | | |
| 700 | 18 | 22.5 | 5.25 | 13 | 103% | 124% | 4 + קומת גג | 12 | כמסומן בתכנית מתאר, או בתכנית בניין ערים מפורטת | 4 | 7 | 1 | 35 | אחוזי הבנייה המרביים כוללים תוספת עבור מעלית |

6.5. **<u>תכנית פת/34/1201</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2540 ביום 03/06/1979.

מטרת התכנית הינה קביעת אזור מגורים ב-2, קביעת שטח לבניין ציבור, קביעת שטח לדרך חדשה, ביטול דרך, קביעת שטח ציבורי פתוח וביטול שטח לבניין ציבורי.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת כחלקה מס' 45 ומסווגת בייעוד 'אזור מגורים ב-2'.

בתשריט התכנית פורטו שטחי החלקה במצב המאושר ובמצב המוצע, כדלקמן:

| טבלת השטחים | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש | חלקה | מצב מאושר | | | מצב מוצע | |
| | | שטח כללי | אזור מגורים ב' | שטח ציבורי פתוח | אזור מגורים ב-2 | שטח ציבורי פתוח |
| 6386 | 45 | 1,068 מ"ר | 728 מ"ר | 340 מ"ר | 728 מ"ר | 340 מ"ר |

**<u>מצב חדש</u>**

6.6. **<u>תכנית פת/1273</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 ביום 17/06/1986.

התכנית קובעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים.

<u>הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים</u>:

1. לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על גג בין היתר באזורי מגורים ב-2, זולת המבנים והמתקנים הבאים ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג:
   א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
   ב. חדר מכונות להפעלת מעלית, חדר מכונות להפעלת מערכת מיזוג אוויר.
   ג. מתקנים כמו: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.
   ד. מערכת חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית).
2. במידה ותוקם על הגג קומה חלקית או חדרי יציאה לגג, על פי סעיף ד' להלן, רשאית הוועדה המקומית להתיר על גג קומה זו את המתקנים הבאים: מאגר מים, אנטנה מרכזית לטלוויזיה ו/או לרדיו ומערכת חימום מים סולרית.
3. התקנת מערכת חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית) על הגג תותר בין היתר בתנאי שדוד המים על כל אביזריו, כולל קולטי שמש יורחקו ממעקה הגג למרחק מינ' של 1.5 מ'.
4. הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבנייה היא מעל לשטח דירות בלבד.

ב. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

ג. חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירות.

**ד. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.**

ה. גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ'.

ו. המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

ז. שטח הבנייה המוגדר עבור חדר יציאה לגג הינו שטח הבנייה הכולל המרבי המותר לבנייה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בנייה.

ח. בניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.

**ט. בבניינים קיימים או בניינים שקיבלו היתר בנייה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לסעיף ד' 4 לתקנון תכנית זו.**

י. בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

6.7. **<u>תכנית פת/1271/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 ביום 03/07/1988.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

**הוראות בנייה:**

1. תותר בנייה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה. שטח הבנייה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים במגרש.
2. שטח בנייה מרבי למרפסת סוכה 3 מ"ר לכל דירה.
3. על בניית מרפסת סוכה כנ"ל יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.
4. תוספת מרפסת סוכה לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב.

6.8. **<u>תכנית פת/במ/14/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 ביום 30/04/1992.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד 'אזור מגורים ב'.

מטרת התכנית הינה לשנות צפיפות הבנייה באזור מגורים ב' ו-ג'.

הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות בנייה ע"פ תכניות קיימות מאושרות.

**הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:**

1. 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בנייה כולל מרבי בשיעור 110%.
   תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מרבי כל אחת.
2. במקרה של פינויים 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר).
   תוספת של 2 יח"ד נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מרבי כל אחת.
3. בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יח"ד לדונם נטו בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.
4. בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

6.9. **<u>תכנית פת/2000</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 ביום 14/05/1992.

תכנית מתאר לעיר פתח תקווה.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתחום חטיבת קרקע שייעודה צפיפות מגורים בינונית, בתחומה נקבעו הוראות וזכויות הבנייה הבאות:

| מידות מגרש מינימאליות | | אחוזי בנייה מרביים (משטח המגרש נטו) | | מספר קומות | צפיפות מותר (יח"ד לדונם נטו) | | | | קווי בניין מינימאליים (מ') | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| שטח | אורך חזית (מ') | בקומה | בכל הקומות (למבנה) | | שיעור הפקעה | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| | | | | | 25% | 33% | 40% | +40% | | | |
| 650 מ"ר | 18 | 30% | 120% | 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת | 9 יח"ד | 10 יח"ד | 11 יח"ד | לפי תכנית מפורטת | כמסומן בתכנית קיימת | 4 | 6 |

6.10. **<u>תכנית פת/2000/א</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 ביום 28/04/1999.

התכנית משנה את הוראות תכנית פת/2000, בין היתר ביחס לבניית חדרים על הגג ולהקמת מרתפים, כדלקמן:

**חדרים על הגג:**

הוראות תכניות פת/1273 ו-פת/1273/א' ימשיכו לחול, זולת השינויים הבאים:

1. תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בנייה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג.

   בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בנייה במרחק שפחות מ-1.5 מ' מהמעקה.

   בחלק הבניין שרוחבו קטן מ-8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית הראשית.

   מרחקים אלו מתייחסים גם לפרגולות על הגג.

2. החדר על הגג שייבנה על פי תכנית זו ותכניות פת/1273, פת/1273/א יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
3. **שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.**

   **מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תכנית תקפה).**
4. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

**מרתפים:**

הוראות פת/2000 תחולנה בכל הנוגע לבניית מרתפים, למעט השינויים המפורטים להלן:

1. באזור מגורים בבתי קומות, תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ״ר לכל מחסן.
2. המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

### 6.11. **תמ״א 38**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 3537 ביום 14/04/2005 ובי.פ מס׳ 5397 ביום 18/05/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 01/01/1980.

התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח״ד קיימות בשטח של עד 25 מ״ר (כולל ממ״ד) ליח״ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות:

סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים.

ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ״י תוכנית או עפ״י צו סופי של בית משפט.

תכניות מאושרות - במקום שחלה תכנית הרחבות או תוספת קומות ליח״ד חדשות, לא תותר הרחבת דיור/תוספת קומות מעבר מה שנקבע בתכנית המפורטת.

סעיף 27 (יידוע הציבור) - זכויות הבנייה מכח התמ״א כפופות לנקיטת הליך כשל הקלה לפי סעיף 149 לחוק הכולל פרסום ויידוע הציבור.

### 6.12. **תמ״א 38 תיקון 1 א׳**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 ביום 12/07/2007 ובי.פ מס׳ 5704 ביום 16/08/2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ״א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה.

כמו כן, התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת - סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח״ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.13. **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 ביום 04/02/2010 ובי.פ מס' 6069 ביום 10/03/2010.

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר, ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

הריסת מבנה והקמתו מחדש - יעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.

קווי בניין - לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות. חריגה מקווי הבניין לא תותר בבניית מבנה חדש.

תותר חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוועדה המקומית רשאית לאשר בבניין בעל קומה מפולשת תוספת זכויות בניה בקומה מפולשת ביחד עם תוספות על הגג או כאגף נפרד.

6.14. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 ביום 07/06/2012 ובי.פ מס' 6430 ביום 11/06/2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

3. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
4. תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
5. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
6. קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבנייה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

7. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
8. קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
9. קווי בניין - באם קווי הבנייה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימות בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

היה היקף תוספת הבניה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת נמוך מסך תוספת זכויות הבנייה הקבוע בתכנית זו בסעיף קטן 11.2, ניתן יהיה לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בנייה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.

נותרו זכויות בנייה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה מכח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות א'-ג' בסעיף 13.

סעיף 14א - הריסת מבנה והקמתו מחדש:

1. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים.
2. על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחול זכויות בנייה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 11, 12, 14 לתמ"א לפי העניין. הכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.

כמו כן נקבע בסעיף 15: "על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים".

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

### 6.15. <u>תמ"א 38 תיקון 3/א</u>

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 ביום 08/12/2016 ובי.פ מס' 7400, ביום 13/12/2016.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה כמפורט לעיל. השטח הכולל המותר לבנייה יחושב כך:

תוספת שטח בנייה של 13 מ״ר בעד כל יח״ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק, תוספת שטח בנייה עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

| מס׳ קומות קיימות (עילי) | מס׳ קומות לתוספת |
|---|---|
| 1 | 1.5 |
| 2 | 2.5 |
| 3 | 3 |
| 4 ומעלה | 3.5 |

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ״ר.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש עפ״י הוראות החוק או התקנות.

בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>סעיף 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי 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 בנייה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבנייה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

## 7. רישוי

### 7.1 היתר בנייה מס׳ 568 מיום 21/03/1969

| קומה | שטחי בנייה |
|---|---|
| קומת קרקע | 39 מ״ר |
| קומה א׳ | 339.04 מ״ר |
| קומה ב׳ | 339.04 מ״ר |
| קומה ג׳ | 339.04 מ״ר |

### 7.2 בקשה להיתר בנייה מס׳ 20241339

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 9 יח״ד, והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ״א 38, הכולל קומת קרקע, 7 קומות מלאות וקומה 8 חלקית, מעל 2 קומות מרתפי חניה, חדר טרנספורמציה והחדרת עוגנים, ובו 25 יח״ד.

במסגרת החלטת הוועדה המקומית פורט כי שטח החלקה ברוטו הינו 1,097 מ״ר. כמו כן, צוין כי משטח זה מיוחסים 26 מ״ר לדרך ו-339 מ״ר לשצ״פ, כך ששטח החלקה נטו לחישוב זכויות הבנייה הינו 732 מ״ר.

במסגרת הבקשה פורסמו ואושרו ההקלות הבאות:

1. סה״כ 25 יח״ד (7 תב״ע, 1 בהקלה, 17 יח״ד עפי תב״ע).
2. הגדלת מס׳ יח״ד בשיעור של 20%, שהם 1 יח״ד, עפ״י תקנות סטייה ניכרת.
3. הגדלת חצי קומה מתמ״א 38 לקומה חלקית בהקלה, תוך שימוש בזכויות חדרים על הגג.
4. הקלה בקו בניין צידי צפוני בשיעור של 10% - 3.60 מ׳ במקום 4.00 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
5. הקלה בקו בניין צידי דרומי בשיעור של 10% - 3.60 מ׳ במקום 4.00 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
6. הקלה בקו בניין עורפי-מזרחי לשצ״פ - 2.00 מ׳ במקום 6.00 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
7. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
8. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 2.5% משטח המגרש בגין קומה בהקלה.
9. החדרת עוגנים בקומת מרתף לכיוון חלקות גובלות, ככל שיידרש.

טבלת שטחים מבוקשים :

| קומה | למטרות עיקריות | | | |
|---|---|---|---|---|
| | מגורים | מרפסת | עיקרי ממ"ד | סה"כ עיקרי |
| 0 | 199.33 | | 3.46 | **202.79** |
| 1 | 280.56 | 18.72 | 5.18 | **304.46** |
| 2 | 280.56 | 14.63 | 5.19 | **300.38** |
| 3 | 288.63 | 11.49 | 5.19 | **305.31** |
| 4 | 288.63 | 11.49 | 5.19 | **305.31** |
| 5 | 288.63 | 11.49 | 5.19 | **305.31** |
| 6 | 280.56 | 18.72 | 5.18 | **304.46** |
| 7 | 280.56 | 27.75 | 5.19 | **313.5** |
| 8 | 255.94 | 12.75 | 3.46 | **272.15** |
| **מעל הקרקע** | **2,443.40** | **127.04** | **43.23** | **2,613.67** |
| **סה"כ המבנה** | **2,443.40** | **127.04** | **43.23** | **2,613.67** |

| קומה | למטרות שירות | | | | | | | | | אחר | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מערכות טכניות ומ. שירות | מרפסת | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות | מרפסת זיזית | שטח מרוצף | מצללה |
| -3 | | | 14.63 | | 42.48 | | | | 57.11 | | | |
| -2 | | | 32.99 | | | | 595.94 | 25.29 | 654.22 | | | |
| -1 | | | 32.99 | | 46.77 | | 562.64 | 11.82 | 654.22 | | | |
| 0 | 18 | 6.72 | 79.78 | 51.13 | 33.90 | | | 15.74 | 205.27 | | | |
| 1 | 27 | 9.13 | 34.85 | | 2.00 | | | | 72.98 | 25.40 | | |
| 2 | 27 | 9.12 | 34.85 | | 2.00 | | | | 72.97 | 29.49 | | |
| 3 | 27 | 9.12 | 32.59 | | 2.00 | | | | 70.71 | 24.00 | | |
| 4 | 27 | 9.12 | 32.59 | | 2.00 | | | | 70.71 | 24.00 | | |
| 5 | 27 | 9.12 | 32.59 | | 2.00 | | | | 70.71 | 24.00 | | |
| 6 | 27 | 9.13 | 34.85 | | 2.00 | | | | 72.98 | 25.40 | | |
| 7 | 27 | 9.12 | 34.85 | | 2.00 | 4.97 | | | 77.94 | 11.40 | | |
| 8 | 18 | 5.77 | 30.26 | | 2.00 | | | | 56.03 | | 47.45 | 26.66 |
| 9 | | | | | | | | | | | | 60.19 |
| **מעל הקרקע** | **225.00** | **76.35** | **347.21** | **51.13** | **49.90** | **4.97** | | **15.74** | **770.30** | **163.69** | **47.45** | **86.85** |
| **מתחת הקרקע** | | | **80.61** | | **89.25** | | **1,158.58** | **37.11** | **1,365.55** | | | |
| **סה"כ המבנה** | **225.00** | **76.35** | **427.82** | **51.13** | **139.15** | **4.97** | **1,158.58** | **52.85** | **2,138.85** | **163.69** | **47.45** | **86.85** |

בתאריך 04.09.2025 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס' 20250017 לאשר את הבקשה.

## 8. מצב משפטי

### 8.1 העתק רישום מפנקס בתים משותפים

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 01/02/2026, עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6386 |
| חלקה | : | 45 |
| שטח חלקה | : | 1,097 מ"ר |
| תתי חלקות | : | 9 |
| זכויות | : | פרטיים שונים |
| רכוש משותף | : | תקנון מצוי |
| הערות | : | הערת אזהרה תמ"א 38 ע"ש חברת "בית חסון-אנילביץ'-בן יהודה פתח תקווה שותפות מוגבלת". |

## 9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר פת/1273, פת/2000, פת/2000/א' ואישור הקלות, ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

## 10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

| גורם השבחה | ההשבחה לפי שומת שמאית המבקשת | ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **פת/1273** | אימצה את קביעת שמאי המשיבה | לא חלה השבחה |
| **פת/2000** | אימצה את קביעת שמאי המשיבה | לא חלה השבחה |
| **פת/2000/א** | אימצה את קביעת שמאי המשיבה | ₪ 3,353 |
| **הקלות** | ההשבחה בגין ההקלות גלומה בהיעדר ההשבחה הכוללת | ₪ 1,281,054 |

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

| נושא | עמדת שמאית המבקשת | עמדת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| מתודולוגיית בחינת ההשבחה במקרה של זכויות מכוח תמ"א 38 והקלות | את ההקלות, תיקון 3א' ותמריצי תמ"א 38 מהווים חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר, ולכן אין לבחון את רכיבי ההקלה במנותק מההשבחה הכוללת. | יש לבחון את ההקלות כאירוע מס נפרד, שאינו נכלל במנגנון הפטור היחסי לפי 'קבוצת הירדן'.. |
| תיקון 3א' לתמ"א 38 | בוחנת את שווי המצב הקודם כדירות מגורים בנויות, ללא פוטנציאל מכוח תמ"א 38, מול שווי המצב החדש לפי סל הזכויות המבוקש בהיתר. לפי תחשיבה, שווי המצב הקודם גבוה משווי המצב החדש, ולכן לא מתקיימת השבחה. | לשיטתו, לא נותרה יתרת זכויות לחיוב מכוח תיקון 3א'. גם בתחשיב שערך במסגרת יישום 'קבוצת הירדן' מתקבלת תוצאה שלילית. |
| הקלה לתוספת קומה חלקית | סבורה כי אין לבחון את ההקלה בנפרד, אלא כחלק מההשבחה הכוללת. לשיטתה, מהות הבינוי בקומה העליונה היא מימוש מחצית הקומה המוקנית מכוח תמ"א 38, והמגבלות בתכניות חדרי הגג אינן חלות על מימוש זכויות תמ"א 38. | טוען כי הגדלת חצי קומה מכוח תמ"א 38 לקומה חלקית התאפשרה מכוח הקלה, ולפיכך יש לבחון את תרומתה התכנונית בנפרד. עם זאת, מאחר שלטענתו במצב הקודם ניתן היה לאשר חדרי יציאה לגג, ייחס לרכיב זה שיפור תכנוני בלבד ולא חיוב מלא. |
| הקלות בקווי בניין | סבורה כי אין לייחס השבחה נפרדת בגין רכיב קווי הבניין. לטענתה, ניתן היה, ברמה התיאורטית, לבנות ממ"דים החורגים עד קו בניין אפס, ולכן אין השבחה בגין רכיב זה. עוד טוענת כי שמאי המשיבה לא חייב בגין החריגה מקו הבניין האחורי, אלא בגין השטח שמחוץ למגבלת 2 מ' בקומה העליונה. | טוען כי ההקלות בקווי הבניין אפשרו את ניצול הבינוי המבוקש בפועל, ולכן יש לבחון את ההשבחה בגינן בנפרד. בתחשיבו ייחס לרכיב זה שיפור תכנוני בלבד. |
| הקלה כמותית | סבורה כי גם השטחים מכוח ההקלה הכמותית הם חלק מהבקשה להיתר מכוח תמ"א 38, ולכן יש לבחון אותם במסגרת ההשבחה הכוללת. מאחר שלשיטתה ההשבחה הכוללת שלילית, אין לחייב בגין רכיב זה. | טוען כי מדובר בתוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים מכוח התב"ע, שאינה נובעת מתמ"א 38 ואינה חוסה תחת הפטור. לפיכך מייחס את יתרת השטח העודפת להקלה כמותית בחיוב מלא. |
| סיכום ההשבחה בגין ההקלות | לעמדתה, אין לחייב בנפרד בגין ההקלות, מאחר שהן נבלעות בבחינת ההשבחה הכוללת, ובנסיבות העניין מתקבלת השבחה שלילית. | לעמדתו, ההקלות יוצרות השבחה עצמאית שיש לחייב בגינה בנפרד. ביחס להקלה הכמותית ייחס חיוב מלא, וביחס לקומה העליונה ולקווי הבניין ייחס שיפור תכנוני בלבד. |

12. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- בחישוב ההשבחה הכוללת מתקבלת השבחה שלילית.
- קיימת הסכמה ביחס להשבחה הנובעת בגין תכניות תקפות(פת/1273, פת/2000 ו- פת/2000/א).
- לא קיימת השבחה בגין ההקלה לתוספת יח"ד.
- שווי למ"ר בנוי למועד אישור הבקשה וההקלות הינו 23,500 ₪.

לאחר בחינת סוגיות אלה אקבל את הסכמת הצדדים, למעט ההשבחה בגין תכנית פת/1273 ותכנית פת/2000/א.

**<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן:</u>**

13. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.1 **<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה - זכויות תב"ע, תיקון 3א' לתמ"א 38 והקלות</u>**

עמדת שמאי המשיבה ביחס לאופן בחינת ההשבחה נשענת על שני נדבכים עיקריים.

**הנדבך הראשון הוא מתודולוגי-משפטי.**

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לפסק הדין בעניין **'קבוצת הירדן'**, ההשבחה הכוללת לצורך חישוב הפטור היחסי בגין זכויות מכוח תמ"א 38 מחושבת בניכוי הקלות.

מכאן הוא מסיק כי הקלות אינן חלק ממנגנון חישוב הפטור היחסי לפי קבוצת הירדן, אלא מהוות אירוע חיוב נפרד, אשר ההשבחה בגינו נבחנת בנפרד וללא תחולת פטור.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה טוען כי מדובר בשני אירועי מס נפרדים: האחד - החלטה למתן היתר מכוח תב"עות תקפות ותמ"א 38; והשני - החלטה לאישור הקלות המהוות סטייה מתכנית.

לדידו, סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מחיל את הפטור רק על השבחה הנובעת מקבלת היתר בנייה מכוח תמ"א 38, ואילו ביחס להקלות אחרות, בין אם כמותיות ובין אם איכותיות, לא קיימת הוראת פטור בחוק.

שמאי המשיבה מוסיף כי אין להקיש בין תחשיב היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 לבין חיוב היטל השבחה בגין אישור הקלות.

בראייתו, אין רלוונטיות לשאלה אם ההשבחה בגין תמ"א 38 היא שלילית או חיובית, שכן ללא אישור ההקלות שווי המקרקעין במצב החדש היה נמוך יותר, כך שגם אם תחשיב ההשבחה הכוללת מוביל לתוצאה שלילית, אין בכך כדי לשלול השבחה מאישור ההקלות.

באשר לאופן חישוב ההקלות, מפנה שמאי המשיבה לפסקי הדין בעניין **'אברמסון'** ובעניין **'יוסף נקר'**, וטוען כי יש לבחון את שווי המקרקעין במצב שלפני אישור ההקלה, דהיינו בהתאם לבקשה להיתר אילולא התבקשה ואושרה ההקלה, לעומת שווי המקרקעין במצב שלאחר אישור ההקלה, תוך התעלמות מרכיבים שאינם קשורים להקלה הנבחנת.

**הנדבך השני הוא תכנוני-יישומי.**

ביחס להקלה הכמותית, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בבקשה לתוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים מכוח התב"ע, וכי ההקלה היא ביחס לתב"ע ולא ביחס לתמ"א 38.

לפיכך, לעמדתו, מדובר בשטח שאינו חוסה תחת הפטור, אינו קשור לתמ"א 38, ואין להכניסו לתחשיב ההשבחה הכוללת שנערך ביחס לזכויות מכוח תמ"א 38.

ביחס לרכיב הקומה העליונה, שמאי המשיבה טוען כי תמריצי הבינוי מכוח תמ"א 38 אינם בגדר זכות מוקנית, אלא נתונים לשיקול דעת תכנוני בשלב הרישוי.

בהקשר זה הוא מפנה למדיניות הוועדה המקומית פתח תקווה, שלפיה בפרויקטים מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, קווי הבניין ייקבעו לפי התב"ע התקפה, ללא הקלות לפי קווי הבניין של תמ"א 38, וכן נדרשים 20% שטחי חלחול אפקטיבי.

על בסיס האמור, טוען שמאי המשיבה כי אלמלא אישור הקלה לתוספת הקומה העליונה, לא ניתן היה לנצל את שטחי הבניה שיושמו בקומה זו במסגרת קומות 7-1, מאחר שהקומות האמורות נוצלו בהתאם לבינוי המבוקש ואף נדרשו הקלות בקווי הבניין לצורך ניצולן.

לפיכך, בראייתו, שטחי הבניה המנוצלים בקומה העליונה לא היו ניתנים לניצול בפועל ללא אישור רכיב ההקלה, ושווים במצב הקודם להקלה הוא אפס או שואף לאפס.

עוד טוען שמאי המשיבה כי ההקלה לתוספת הקומה העליונה שחררה את החסם לניצול שטחי הבנייה ואפשרה ניצול יעיל של שטחים עיקריים ויח"ד, אשר אלמלא אישורה היו נותרים, לעמדתו, כשטחים או יחידות שלא ניתן לנצלם ולמוכרם. מכאן, לגישתו, מקום שבו ההקלה היא שאפשרה את ניצול הזכויות בפועל, אין לראות בזכויות אלה כזכויות מכוח תמ"א 38 שהפטור חל עליהן.

לצד האמור, בשומתו ובדיון הבהיר שמאי המשיבה כי במצב הקודם ניתן היה לאשר בקומה העליונה חדרי יציאה לגג.

לפיכך, אף שלעמדתו רכיב הקומה העליונה הוא שאפשר את ניצול שטחי הבנייה במתכונת שאושרה, הוא נקט בגישה זהירה ולא חייב את מלוא שטחי הקומה העליונה כחיוב מלא, אלא ייחס לרכיב זה השבחה על דרך של שיפור תכנוני בלבד.

בהתאם לכך, ביישום התחשיבי מבחין שמאי המשיבה בין רכיבי ההקלות.

ביחס להקלה הכמותית הוא מייחס את יתרת השטח לחיוב מלא.

לעומת זאת, ביחס לרכיב ההקלה בקווי הבניין ולהגדלת חצי קומה מכוח תמ"א 38 לקומה חלקית, הוא בוחן את ההשבחה על דרך של שיפור תכנוני בלבד.

לתמיכה בעמדתו מפנה שמאי המשיבה לפסקי הדין בעניין **'יצחק ולאה כהן'**, **'דייניש'**, **'שמי אשקלוני'**, **'קידר מבנים'** ו-**'סדן אחזקות 38 בע"מ'**, וכן להחלטת ועדת הערר **בערר 85084/16 בעניין 'גאות השקעות'.**

כמו כן, מפנה שמאי המשיבה לשומת השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6213/861, שבה נדונו, בין היתר, עניין עמ"נ 47352-09-20 'סדן אחזקות', עניין עמ"נ 11555-12-20 'גאות השקעות' ו-בר"מ 3709/21 'סדן אחזקות'.

כמו כן מפנה להחלטות השמאית המכריעה הח"מ בגו"ח 6375/207 ובגו"ח 6373/1301, מהן הוא מבקש ללמוד כי לצד יישום פסק הדין בעניין קבוצת הירדן לעניין תוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38, יש ליישם גם את פסק הדין בעניין 'שמי אשקלוני' ולחייב בנפרד שטחים שהתאפשרו מכוח הקלה.

בנוסף, מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה נתלי הוכטייל ביחס לנכס ברחוב קיש 18 בפתח תקווה, גו"ח 6388/73.

13.2. **<u>אופן חישוב סל הזכויות הפטורות והזכויות החייבות</u>**

<u>סדר צביעת הזכויות</u>

שמאי המשיבה קובע את היקף סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה בהתבסס על שטחי הבנייה הקיימים לפי היתרי הבנייה התקפים, ובהתאם להוראות תמ"א 38.

במסגרת זו, מביא בחשבון כי בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, חלק ההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלק ממנה עד ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטור מהיטל השבחה.

יתרת הזכויות העודפת יוחסה לזכויות שמקורן בתכנון אחר, ובכלל זה תכנית פת/2000/א (ותכנית פת/1273 במסגרתה הגיע למסקנה כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו), וכן זכויות מכוח אישור הקלות.

להלן אופן בחינת סל הזכויות הפטור והזכויות החייבות, כפי שנערך בשומת שמאי המשיבה:

1. **קביעת שטח הבנייה על פי תכניות תקפות:**

שמאי המשיבה בוחן את זכויות הבנייה על פי התכניות התקפות בהתעלם מהבינוי הקיים, תוך התייחס כאמור לשטח החלקה לאחר ההפקעה בהיקף של 732 מ״ר.

אחוזי הבנייה העיקריים חושבו בהתאם לתכנית פת/2000 בשיעור של 120% משטח החלקה לאחר הפקעה, קרי בהיקף של 878 מ״ר.

2. **זכויות בנייה בלתי מנוצלות:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000/א, המתירה תוספת שטח לחדר יציאה לגג בהיקף ההפרש שבין 60 מ״ר לבין שטח חדר היציאה לגג שהיה מותר לפי התכנית התקפה הקודמת, היינו 23 מ״ר. בהתאם לכך, מתקבלת תוספת שטח של 37 מ״ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

על אף שבקומה העליונה בבניין הקיים קיימות 3 יח״ד, שמאי המשיבה בחן את היקף הזכויות לחדרי יציאה לגג ביחס ל-2 חדרי יציאה לגג בלבד, ובהתאם הביא בחשבון שטח של 74 מ״ר.

במסגרת הדיון ציין שמאי המשיבה כי החישוב נערך לפי 2 חדרי יציאה לגג, בהתאם לתחשיב שהוצג בפרוטוקול ועדת המשנה שדנה בבקשה להיתר נשוא ההליך.

בתשובה לשאלת הח״מ לעניין אופן חישוב זה, הסביר כי מדובר במדיניות הוועדה.

3. **הוספת זכויות פטורות לפי תמ״א 38:**

לשטח הבנוי הקיים מצרף שמאי המשיבה את הזכויות הפטורות מכוח תמ״א 38, הכולל שלושה רכיבים:

- בהתאם להיתר הבנייה, במבנה הקיים קיימות 9 דירות מגורים.
תמ״א 38 מאפשרת **תוספת שטח עיקרי בהיקף של 13 מ״ר** בגין כל יחידת מגורים קיימת. בתחשיבו המקורי ייחס שמאי המשיבה את תוספת השטח ל-8 יח״ד בלבד, על אף שבתגובת המשיבה צוין שנפלה טעות והחישוב צריך להיערך על בסיס 9 יח״ד. בהתאם לכך, הובא על ידו בחשבון שטח הרחבה של 104 מ״ר, חלף 117 מ״ר.
- **תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות**:
בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבת חושבה לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת קיימת **ברוטו** העומד על כ-339 מ״ר, כך שבתוספת שטחי ההרחבה לקומה (13 מ״ר ליח״ד * 3 יח״ד), מתקבלת קומה טיפוסית מורחבת בשטח של כ-378 מ״ר.

- **סגירת קומת עמודים מפולשת:**

שמאי המשיבה מביא בחשבון פטור עבור סגירת קומת עמודים מפולשת, בהיקף השווה לשטח קומה טיפוסית מורחבת של כ-378 מ״ר, בניכוי שטחים בנויים הקיימים לטענתו בקומה זו בשטח של כ-28 מ״ר, כך שיתרת שטחי הבנייה הפטורים עבור סגירת קומת העמודים מסתכמת ב-349.83 מ״ר.

בהתאם לכך, היקף סך שטחי התמ״א הפטורים מסתכמים ב-1,398.83 מ״ר.

**4. השוואה לסך הזכויות המבוקשות:**

לאחר קביעת היקף סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה, משווה שמאי המשיבה את השטחים העיקריים הכלולים בבקשה להיתר **ללא מרפסות וממ״דים המדווחים כשטח עיקרי**, לבין סל הזכויות הפטור.

מתחשיב שמאי המשיבה עולה כי קיימת יתרת זכויות עיקריות החורגת מהיקף סל הזכויות הפטור. יתרה זו מיוחסת בחלקה לזכויות מכוח תכנית פת/2000/א בגין חדרי יציאה לגג, ואילו יתרת השטח העודף מיוחסת על ידו להקלות הכמותיות.

כלומר, בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, לא יוחסה יתרת שטח לחיוב מכוח תיקון 3א׳.

13.2.1. **<u>תחשיב סל הזכויות</u>**

| **מרכיב** | **שטח בנייה** |
|---|---|
| שטח קומה מדוד במ״ר | 339 מ״ר |
| תוספת 13 מ״ר לכל קומה (3 דירות) | 39 מ״ר |
| סה״כ שטח קומה מורחבת | 378 מ״ר |
| מס׳ קומות תמ״א 38 | 2.5 |
| זכויות בגין קומה מפולשת | 349.83 מ״ר |
| תוספת 13 מ״ר לכל דירה קיימת (9 דירות) | 104 מ״ר |
| סה״כ שטח מכוח תמ״א 38 | 1,398.83 מ״ר |
| | |
| **סיכום** | |
| שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר | 2,443.40 מ״ר |
| סה״כ שטח מכוח תמ״א 38 | 1,398.83 מ״ר |
| זכויות בנייה מכוח תב״ע (120%) | 878.4 מ״ר |
| <u>יתרה לחיוב</u> | <u>166.17 מ״ר</u> |
| **שטח חדר גג תב״ע פת/2000/א (2 חדרי גג)** | **74 מ״ר** |
| **סה״כ שטח לחיוב בהקלה כמותית** | **92.17 מ״ר** |

13.3. **<u>תכנית פת/1273 (02/07/1986)</u>**

13.3.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

תכנית פת/1273 מתירה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח מרבי של 23 מ״ר ליח״ד.

שמאי המשיבה מניח כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הוא המבנה כבנוי.

במצב הקודם מייחס שמאי המשיבה שווי בהתאם לשטח הבנוי על פי היתרי הבנייה, בתוספת שטחי מרפסות בשיעור של 25% משטח המבנה ובחלוקה ב-2, ללא הסבר.

במעמד הדיון ציין שמאי המשיבה כי אין להוסיף שטחי מרפסות, שכן מרפסות מותרות רק במגרש ריק, וכי הבינוי הקיים מגלם את המרפסות.

במצב החדש מייחס שמאי המשיבה אפשרות לתוספת 3 חדרי יציאה לגג עבור דירות הקומה העליונה, אולם כחלק משטחי הבנייה הכוללים ולא כתוספת להם.

בנוסף, מביא שמאי המשיבה בחשבון מרפסת גג בשטח קונטור קומה טיפוסית, בהפחתת שטחי חדרי היציאה לגג.

בהתאם לכך, מתקבל כי התכנית איננה משביחה.

13.3.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| **מצב קודם (פת/34/1201 ):** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח החלקה: | | | 732 מ״ר |
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו׳** | **שטח אקו׳** |
| שטח בנוי ע״פ היתר | 1,017 מ״ר | 1 | 1,017 מ״ר |
| שטח מרפסות (25%) | 127.13 מ״ר | 0.8 | 101.7 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם** | | | **1,118.7 מ״ר** |

| **מצב חדש (תכנית פת/1273):** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח החלקה: | | | 732 מ״ר |
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו׳** | **שטח אקו׳** |
| שטח עיקרי בניכוי חדרי גג | 948 מ״ר | 1 | 948 מ״ר |
| שטח חדרי גג | 69 מ״ר | 0.8 | 55.2 מ״ר |
| מרפסת גג | 168 מ״ר | 0.2 | 33.6 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש** | | | **1,036.8 מ״ר** |

| | |
|---|---|
| **הפרש שטח אקו׳** | **81.90 מ״ר -** |

13.4. **<u>תכנית פת/2000 (29/05/1992)</u>**

13.4.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

התכנית קובעת אחוזי בנייה מרביים בשיעור של 120% משטח המגרש נטו.

שמאי המשיבה קובע כי מאחר שהבניין הקיים בנוי בהיקף העולה על זכויות הבנייה המותרות מכוח תכנית פת/2000, לא מתקבלת השבחה מכוח התכנית.

במעמד הדיון ציין שמאי המשיבה כי ככל שהייתה קיימת יתרת זכויות מכוח התכנית, היה דוחה אותה, מאחר שבמועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת הבניין הקיים לצורך מימושה.

13.4.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| | |
|---|---|
| שטח המגרש נטו | 732 מ״ר |
| זכויות בנייה מכוח תב״ע (120%) | 878.4 מ״ר |
| שטח בנוי ע״פ היתר | 1,017 מ״ר |
| **הפרש שטח אקו׳** | **138.6 מ״ר -** |

13.5. **<u>תכנית פת/2000/א (13/05/1999)</u>**

13.5.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי תכנית פת/2000/א מתירה חדרי יציאה לגג בשטח של עד 60 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה.

בתחשיבו מייחס שמאי המשיבה השבחה בגין תוספת השטח שבין 23 מ״ר, שהותרו מכוח תכנית פת/1273, לבין 60 מ״ר מכוח תכנית פת/2000/א, היינו תוספת של 37 מ״ר לכל יח״ד.

אף שבקומה העליונה קיימות 3 יח״ד, שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי 2 חדרי יציאה לגג בלבד, ובסה״כ 74 מ״ר.

במעמד הדיון ציין שמאי המשיבה כי החישוב נערך לפי 2 חדרי יציאה לגג בהתאם לתחשיב שהוצג בפרוטוקול ועדת המשנה. בתשובה לשאלת החי״מ מדוע הובאו בחשבון 2 חדרים בלבד ולא 3, השיב כי מדובר בעניין של מדיניות.

13.5.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים כמפורט להלן:

| שמאי מכריע | גו״ח | פת/2000/א |
|---|---|---|
| אמנון נזרי | 6389/22 | ₪ 2,069 |
| אריה אריאל | 6402/15 | ₪ 2,069 |
| גיל הרצברג | 6402/51 | ₪ 2,069 |
| יצחק ברמן | 6402/47 | ₪ 1,999 |
| משה נדם | 6384/39 | ₪ 1,999 |
| נורית ג׳רבי | 6389/7 | ₪ 2,069 |
| ניקי פרימו | 6389/14 | ₪ 2,069 |

| שמאי מכריע | גו"ח | פת/2000/א |
|---|---|---|
| שושי שרביט | 6384/34 | - |
| מרדכי דדון | 6388/100 | 2,069 ₪ |
| מוטי דיאמנט | 6388/515 | 1,655 ₪ |
| שושי שרביט | 6397/91 | 2,069 ₪ |
| מנחם מלוכנא | 6397/153 | 2,069 ₪ |
| נאווה סירקיס | 6397/137 | 2,069 ₪ |

בהסתמך על החלטות השמאים המכריעים המפורטים דלעיל אומד שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 2,070 ₪.

13.5.3. **<u>התאמות</u>**

13.5.3.1. **<u>התאמה בגין בינוי חדש בתחום קיים</u>**

שמאי המשיבה מייחס התאמה בגין בינוי חדש בתחום קיים בשיעור 0.9.

13.5.3.2. **<u>התאמה בגין דחייה ומושע</u>**

שמאי המשיבה מייחס התאמה בגין דחייה ומושע בשיעור 0.6.

13.5.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| **מצב קודם (פת/1273)** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח החלקה | | | 732 מ"ר |
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו'** | **שטח אקו'** |
| שטח חדרי גג | 69 מ"ר | 0.8 | 55 מ"ר |
| מרפסת גג | 168 מ"ר | 0.2 | 34 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקו' מצב קודם** | | | **88.8 מ"ר** |

| **מצב חדש (תכנית פת/2000/א')** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח החלקה | | | 732 מ"ר |
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו'** | **שטח אקו'** |
| חדרי גג | 74 מ"ר | 0.8 | 59 מ"ר |
| מרפסת גג | 163 מ"ר | 0.2 | 33 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקו' מצב חדש** | | | **92 מ"ר** |

| | |
|---|---|
| הפרש שטח אקו' | 3 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | 2,070 ₪ |
| התאמה לבינוי | 0.9 |
| דחיה ומושע | 0.6 |
| **השבחה** | **3,353 ₪** |
| **היטל השבחה** | **1,677 ₪** |

13.6. **תיקון 3א' לתמ"א 38 (23/01/2024)**

13.6.1. **ערכי שווי**

13.6.1.1. **שווי מ"ר בנוי**

לעמדת שמאי המשיבה, לצורך קביעת השווי במצב התכנוני הקודם יש לאמוד שווי מ"ר בנוי המנטרל את הפוטנציאל הכללי הנובע מתמ"א 38.

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה מתבסס שמאי המשיבה על עסקות מכר לדירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, כדלקמן:

| תאריך עסקה | גוש | חלקה | ת"ח | רחוב | מספר | קומה | חדרים | שטח נטו | שטח | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13/08/2025 | 6386 | 24 | 8 | רוטשילד | 146 | 2 | 4 | 67 | 86 | ₪ 2,000,000 | ₪ 23,256 |
| 07/08/2025 | 6386 | 15 | 14 | בן יהודה | 28 | 6 | 4 | 97 | 105 | ₪ 2,315,000 | ₪ 22,048 |
| 07/08/2025 | 6386 | 15 | 14 | בן יהודה | 28 | 6 | 4 | 97 | 105 | ₪ 2,315,000 | ₪ 22,048 |
| 11/03/2025 | 6386 | 180 | 15 | בן יהודה | 23 | 4 | 5 | 79 | 108 | ₪ 2,400,000 | ₪ 22,222 |
| 11/03/2025 | 6386 | 180 | 15 | בן יהודה | 23 | 4 | 5 | 79 | 108 | ₪ 2,400,000 | ₪ 22,222 |
| 06/02/2025 | 6386 | 141 | 8 | אחים יפה | 8 | 3 | 2.5 | 63 | 75 | ₪ 1,730,000 | ₪ 23,067 |
| 07/01/2025 | 6386 | 24 | 7 | רוטשילד | 146 | 2 | 4 | 68 | 86 | ₪ 2,000,000 | ₪ 23,256 |
| 26/12/2024 | 6386 | 80 | 6 | אנילביץ | 10 | 3 | 4 | 78 | 86 | ₪ 2,200,000 | ₪ 25,581 |
| 08/12/2024 | 6386 | 95 | 2 | רוטשילד | 140 | 1 | 2.5 | 58 | 70 | ₪ 1,710,000 | ₪ 24,429 |
| 05/01/2024 | 6386 | 26 | 9 | רוטשילד | 144 | 3 | 4 | 73 | 89 | ₪ 2,350,000 | ₪ 26,404 |
| **ממוצע** | | | | | | **3.4** | **3.9** | **75.9** | **91.8** | | **₪ 23,453** |
| **שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל** | | | | | | | | | | | **₪ 21,812** |

13.6.1.2. **שווי מ"ר מבונה**

| תאריך עסקה | גוש | חלקה | ת"ח | רחוב | מספר | קומה | חדרים | שטח נטו | שטח | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01/04/2025 | 6386 | 232 | 15 | אנילביץ מרדכי | 7 | 8 | 4 | 95 | 95 | ₪ 2,950,000 | ₪ 31,053 |
| 04/03/2025 | 6386 | 18 | 10 | בן יהודה | 25 | 4 | 4 | 98 | 98 | ₪ 2,505,000 | ₪ 25,561 |
| 22/12/2024 | 6386 | 105 | 11 | קק"ל | 17 | 4 | 4 | 91 | 91 | ₪ 2,781,523 | ₪ 30,566 |
| 15/12/2024 | 6386 | 232 | 2 | אנילביץ מרדכי | 7 | 1 | 4 | 80 | 80 | ₪ 2,600,000 | ₪ 32,500 |
| 28/11/2024 | 6386 | 105 | 7 | קק"ל | 17 | 2 | 3 | 70 | 70 | ₪ 2,216,523 | ₪ 31,665 |
| 19/11/2024 | 6386 | 102 | 15 | אנגל | 5 | 5 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,330,000 | ₪ 27,412 |
| 11/11/2024 | 6386 | 105 | 10 | קק"ל | 17 | 3 | 3 | 70 | 70 | ₪ 2,236,523 | ₪ 31,950 |
| 18/09/2024 | 6386 | 102 | 9 | אנגל | 5 | 3 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,330,000 | ₪ 27,412 |
| 05/09/2024 | 6386 | 224 | 9 | אנילביץ | 9 | 5 | 4 | 89 | 89 | ₪ 2,610,000 | ₪ 29,326 |
| 26/08/2024 | 6386 | 102 | 3 | אנגל | 5 | 1 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,250,000 | ₪ 26,471 |
| 28/07/2024 | 6386 | 224 | 7 | אנילביץ | 9 | 4 | 4 | 87 | 87 | ₪ 2,650,000 | ₪ 30,460 |
| 22/07/2024 | 6386 | 102 | 22 | אנגל | 5 | 8 | 5 | 130 | 130 | ₪ 3,800,000 | ₪ 29,231 |

| תאריך עסקה | גוש | חלקה | ת"ח | רחוב | מספר | קומה | חדרים | שטח נטו | שטח | תמורה | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 18/07/2024 | 6386 | 102 | 18 | אנגל | 5 | 6 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,352,450 | ₪ 27,676 |
| 05/07/2024 | 6386 | 102 | 6 | יואל | 5 | 2 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,250,000 | ₪ 26,471 |
| 01/07/2024 | 6386 | 168 | 17 | יהוד | 4 | 6 | 4 | 91 | 91 | ₪ 2,592,560 | ₪ 28,490 |
| 16/06/2024 | 6386 | 102 | 21 | אנגל | 5 | 7 | 3 | 85 | 85 | ₪ 2,350,000 | ₪ 27,647 |
| 04/06/2024 | 6386 | 224 | 5 | בן יהודה | 9 | 3 | 4 | 87 | 87 | ₪ 2,480,000 | ₪ 28,506 |
| 03/06/2024 | 6386 | 159 | 13 | בן יהודה | 38 | 5 | 4 | 94 | 94 | ₪ 2,550,000 | ₪ 27,128 |
| 30/05/2024 | 6386 | 209 | 40 | האלונים | 6 | 8 | 3 | 69 | 69 | ₪ 2,290,000 | ₪ 33,188 |
| 28/05/2024 | 6386 | 209 | 30 | האלונים | 6 | 6 | 3 | 69 | 69 | ₪ 2,250,000 | ₪ 32,609 |
| 15/05/2024 | 6386 | 224 | 17 | אנילביץ | 9 | 9 | 3 | 70 | 70 | ₪ 2,370,000 | ₪ 33,857 |
| 15/05/2024 | 6386 | 224 | 3 | אנילביץ | 9 | 2 | 4 | 86 | 86 | ₪ 2,430,000 | ₪ 28,256 |
| 09/05/2024 | 6386 | 232 | 1 | אנילביץ | 7 | 1 | 4 | 94 | 94 | ₪ 2,630,000 | ₪ 27,979 |
| 08/05/2024 | 6386 | 209 | 36 | האלונים | 6 | 7 | 4 | 99 | 99 | ₪ 2,720,000 | ₪ 27,475 |
| 02/05/2024 | 6386 | 232 | 8 | אנילביץ | 7 | 4 | 3 | 78 | 78 | ₪ 2,443,500 | ₪ 31,327 |
| **ממוצע** | | | | | | **5** | | **86** | **86** | **₪ 2,518,723** | **₪ 29,369** |
| בניכוי מע"מ 18% | | | | | | | | | | | ₪ 24,889 |
| בניכוי יזמות 18% | | | | | | | | | | | ₪ 21,092 |
| עלות בנייה[2] | | | | | | | | | | | ₪ 13,024 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | | | | | | | | | **₪ 8,068** |

בהתבסס על הטבלה המפורטת לעיל, אומד שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪.

[2]

| מרכיב | שטח | עלות בנייה | סה"כ עלות |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 2,443.40 מ"ר | ₪ 6,251 | ₪ 15,273,693 |
| שטח שירות | 940.57 מ"ר | ₪ 6,251 | ₪ 5,879,503 |
| מרתף לרבות חפירה בכל עומק | 1,365.55 מ"ר | ₪ 4,036 | ₪ 5,511,360 |
| מרפסת תלויה | 290.73 מ"ר | ₪ 2,500 | ₪ 726,825 |
| מרפסת גג | 47.45 מ"ר | ₪ 1,500 | ₪ 71,175 |
| הריסה | 1,017.00 מ"ר | ₪ 460 | ₪ 467,820 |
| **סה"כ עלות בניה** | | | **₪ 27,930,376** |
| סה"כ שטח פלדלת | | | 2,787.98 מ"ר |
| עלות בניה למ"ר פלדלת | | | ₪ 10,018 |
| **העמסת עלויות עקיפות 30%** | | | **₪ 13,024** |

13.6.2. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

כאמור, שמאי המשיבה סבור כי את ההשבחה בגין ההקלות יש לבחון באופן קונקרטי ובמדרגת השבחה נפרדת.

זאת, לצד התחשיב שהציג במסגרת יישום פסק הדין בעניין קבוצת הירדן, שבו נכללו במצב החדש מלוא שטחי הבנייה המבוקשים בבקשה להיתר, לרבות שטחי ההקלות הכמותיות.

בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, לא קיימת יתרת זכויות לחיוב מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38.

כמו כן, על אף האמור, שמאי המשיבה הציג תחשיב ליישום פסק הדין בעניין קבוצת הירדן, בדרך של השוואת שווי המקרקעין בכל אחד ממצבי התכנון, ולפיו שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, כבנוי, גבוה משווי המקרקעין במצב התכנוני החדש.

13.6.2.1. **<u>מצב קודם</u>**

שמאי המשיבה אמד את שווי המקרקעין במצב הקודם על בסיס שטח בנוי נטו בהיקף של 957 מ"ר, לאחר ניכוי שטחי חדרי המדרגות. שטח זה חושב מתוך שטח ברוטו של 1,017 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות בשטח של 20 מ"ר לקומה, ביחס ל-3 קומות.

לשטח הבנוי כאמור הוסיף שמאי המשיבה זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000/א' להקמת חדרי יציאה לגג, בהיקף של 74 מ"ר, המחושבים לפי חדר יציאה לגג בשטח של 37 מ"ר ליח"ד עבור 2 יח"ד, במקדם אקו' 0.8.

בנוסף, הביא שמאי המשיבה בחשבון שטחי מרפסות גג בהיקף של 163 מ"ר, במקדם אקו' 0.2.

ביחס לתוספת הזכויות הבלתי מנוצלות ייחס שמאי המשיבה מקדם דחייה בשיעור 0.6.

13.6.2.2. **<u>מצב חדש</u>**

שמאי המשיבה אומד את שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש בהתאם לשטחי הבנייה העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר, בהיקף של 2,443.4 מ"ר, לאחר ניכוי שטחי מרפסות וממ"דים המדווחים כשטח עיקרי.

13.6.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| **מצב קודם** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח** | **שווי מ"ר** | **מקדם** | **דחיה** | **סה"כ שווי** |
| שטח דירות קיימות בניכוי חדר מדרגות | 957 מ"ר | ₪ 23,500 | 1 | 1 | ₪ 22,489,500 |
| יתרת זכויות מכח תב"ע | 0 מ"ר | ₪ 8,000 | 1 | 0.54 | ₪ 0 |
| יתרת זכויות אקו' לחדרי גג ומרפסת | 91.80 מ"ר | ₪ 8,000 | 1 | 0.6 | ₪ 440,640 |
| **סה"כ שווי מצב קודם (A)** | | | | | ₪ **22,930,140** |
| **מצב חדש** | | | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **שווי מ"ר** | **מקדם** | **דחיה** | **סה"כ שווי** |
| שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר | 2,443.40 מ"ר | ₪ 8,000 | 1 | 1 | ₪ 19,547,200 |
| **סה"כ שווי מצב חדש (B)** | | | | | ₪ **19,547,200** |
| **השבחה תמ"א 38** | | | | | ₪ **3,382,940 -** |

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | 22,930,140 ₪ |
| שווי מצב חדש | 19,547,200 ₪ |
| **מסקנה** | **לא חלה השבחה** |

13.7. **<u>אישור הקלות (23/01/2024)</u>**

13.7.1. **<u>הקלה לתוספת יח״ד</u>**

13.7.1.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, שהם 1 יח״ד.

שמאי המשיבה מציין כי תוספת יח״ד מתאפשרת על ידי ניוד שטחים עיקריים שוליים מהדירות הקיימות לצורך יצירת דירות חדשות.

בפועל, במסגרת התחשיב, בחן שמאי המשיבה את הפער בין שטח דירה ממוצעת במצב הקודם, לפני אישור ההקלה, לבין שטח דירה ממוצעת במצב החדש, לאחר אישור ההקלה.

בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, ולאחר קיזוז השטח שיוחס להקלה הכמותית, מתקבלת יתרת שטח זניחה. לפיכך, לא בוצע חיוב בגין רכיב ההקלה לתוספת יח״ד.

13.7.1.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| **מצב קודם** | |
|---|---|
| סה״כ שטח עיקרי בבקשה להיתר | 2,443.4 מ״ר |
| מס׳ יח״ד ע״פ תב״ע + תמ״א | 24 |
| שטח ממוצע ליח״ד | 101.8 מ״ר |
| **מצב חדש** | |
| סה״כ שטח עיקרי בקשה להיתר | 2,443.4 מ״ר |
| מס׳ יח״ד לאחר אישור ההקלה | 25 |
| שטח ממוצע ליח״ד | 97.74 מ״ר |
| | |
| הפרש שטח ממוצע ליח״ד | 4.1 מ״ר |
| סה״כ יח״ד מצב קודם | 24 |
| סה״כ שטח שולי שהפך לעיקרי | 97.74 מ״ר |
| סה״כ שטח לחיוב בהקלה כמותית | 92.17 מ״ר |
| יתרת שטח לחיוב | 5.57 מ״ר |

13.7.2. **<u>הקלה לתוספת קומה חלקית, הקלה בקו בניין והקלה כמותית</u>**

13.7.2.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה בוחן במסגרת רכיבי ההקלות את ההשבחה הנובעת מההקלות הכמותיות ומההקלות התכנוניות שאושרו בבקשה להיתר, ובכלל זה: הגדלת חצי קומה מכוח תמ״א 38 לקומה חלקית בהקלה, תוך שימוש בזכויות חדרים על הגג; הקלות בקווי הבניין הצידיים והעורפי;

תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון ; ותוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 2.5% משטח המגרש בגין קומה בהקלה.

ביחס להקלה הכמותית, שמאי המשיבה מייחס את יתרת השטח העודפת, לאחר ניכוי זכויות מכוח התב"ע, זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות חדרי היציאה לגג מכוח תכנית פת/2000/א, כהקלה כמותית החייבת במלואה.

במסגרת הדיון ציין שמאי המשיבה כי מדובר בתוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים מכוח התב"ע, וכי ההקלה היא ביחס לתב"ע ולא ביחס לתמ"א 38. לפיכך, לשיטתו, שטח זה אינו חוסה תחת הפטור ואינו נכלל בתחשיב ההשבחה הכוללת בגין תמ"א 38.

ביחס להקלה לתוספת קומה, שמאי המשיבה מציין כי במצב שלפני אישור ההקלות מותרות 4 קומות מעל קומת עמודים מכוח התב"ע, בתוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38. בנוסף, תמ"א 38 מאפשרת את סגירת קומת העמודים. לפיכך, לשיטתו, עם קומת העמודים מותרות 7.5 קומות, ואילו בבקשה להיתר מבוקשות 8 קומות מעל קומת הקרקע, קרי 8.5 קומות.

שמאי המשיבה ציין בדיון כי בהתאם לגרמושקה, בקומות הטיפוסיות 3-5 היזם מנצל את המקסימום בכל קומה, ואף קיימות חריגות מקווי בניין שלא חויבו על ידו.

ביחס לשטח העיקרי בקומה 8, טוען שמאי המשיבה כי ככל שהוועדה לא הייתה מאפשרת את העברת השטחים לקומה זו, לא היה ליזם מקום אחר לנצלם.

שמאי המשיבה ציין בדיון כי לשיטתו אין מקום אחר לנצל את הזכויות בשטח של 255 מ"ר, וכי החיוב בגין רכיב זה נערך על הצד הזהיר, שכן ללא אישור הקומה הנוספת לא ניתן היה לנצל שטחים אלה בקומות שמתחת.

ביחס לקומה החלקית, מציין שמאי המשיבה כי בקומה העליונה ניתן היה לבנות חדרי יציאה לגג בלבד, ולכן ערך את החיוב על דרך של שיפור תכנון. לשיטתו, חדרי היציאה לגג מוגבלים למרחק של עד 2 מ' ממעקה הגג, וביטול מגבלה זו מאפשר בניית דירות רגילות במקום חדרים על הגג.

ביחס למקור הזכויות בקומה העליונה, ציין שמאי המשיבה כי מדובר בשילוב של רכיבים : קומה שמינית בהקלה, וכן הפיכת הקומה מחדרים על הגג לפנטהאוזים. בהתאם לכך, הוא חייב רכיב זה במקדם שיפור תכנון.

שמאי המשיבה מוסיף כי אישור ההקלה לתוספת קומה מאפשר לממש קומות בנייה חדשות במבנה לטובת דירות מגורים חדשות, לעומת המצב התכנוני הקודם שבו ניתן היה לממש חדרי יציאה לגג בלבד במפלס הקומה השמינית.

לגישתו, הקלה זו מייצרת רווחה לשטחי הבניה בבניין, משביחה את כל שטחי הבניין עקב הגדלת הפרטיות, ומגביהה את גובה המבנה באופן המשביח את השטחים בקומה זו, ביחס לשטחים אותם ניתן היה לממש קודם לכן בקומות המקוריות ללא ההקלה.

במסגרת התחשיב מבחין שמאי המשיבה בין רכיבי ההקלות השונים. ביחס להקלה הכמותית, מייחס שמאי המשיבה את יתרת השטח העודפת לחיוב מלא. לעומת זאת, ביחס לרכיבי ההקלה בקווי הבניין והגדלת חצי הקומה מכוח תמ"א 38 לקומה חלקית בהקלה, שמאי המשיבה אינו מחייב את מלוא שטחי הבנייה כחיוב מלא, אלא בוחן את ההשבחה על דרך של שיפור תכנוני בלבד.

בהתאם לכך, בתחשיבו ייחס שמאי המשיבה מקדם שיפור תכנון בשיעור 8% לשטח העיקרי בקומה 8, מקדם שיפור תכנון בשיעור 2% לשטח העיקרי בקומות 1-7, ומקדם שיפור תכנון לשטח שמחוץ למגבלת 2 מ׳ בקומה החלקית, בעוד שיתרת השטח שיוחסה להקלה הכמותית חויבה במלואה.

13.7.2.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| מרכיב | שטח | מקדם השבחה | שטח אקו׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי קומה 8 | 255.94 מ״ר | 0.08 | 20.48 מ״ר |
| שטח עיקרי קומות 1-7 | 1,988.13 מ״ר | 0.02 | 39.76 מ״ר |
| שטח מחוץ למגבלת 2 מ׳ קומה חלקית | 77.2 מ״ר | 0.1 | 7.72 מ״ר |
| סה״כ שטח לחיוב בהקלה כמותית | 92.17 מ״ר | 1 | 92.17 מ״ר |
| <u>סה״כ שטח אקו׳ לחיוב</u> | | | <u>160.13 מ״ר</u> |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 8,000 |
| **השבחה** | | | ₪ 1,281,054 |
| **היטל השבחה** | | | ₪ 640,527 |

14. **<u>עמדת שמאית המבקשת</u>**

14.1. **<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה - זכויות תב״ע, תיקון 3א׳ לתמ״א 38 והקלות</u>**

לעמדת שמאית המבקשת, את ההשבחה בגין הבקשה להיתר יש לבחון בדרך של השוואת שווי המקרקעין במצב הקודם לשווים במצב החדש, ולא בדרך של בחינה נפרדת של רכיבי ההקלה.

שמאית המבקשת מפנה לסעיפים 4(5) ו-4(7) לתוספת השלישית, לפיהם ההשבחה נבחנת כהפרש בין שווי המקרקעין לפני האקט התכנוני לבין שווים לאחריו. בהתאם לכך, בשומתה היא בוחנת במצב הקודם את שווי דירות המגורים הקיימות/בנויות, ללא פוטנציאל בגין תוספת זכויות מכוח תמ״א 38, ובמצב החדש את שווי הקרקע בהתאם לסך השטחים המבוקשים בהיתר.

שמאית המבקשת מפנה לערר 16/85092, **׳הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל״ן בע״מ׳**, במסגרתו נדון אופן עריכת השומה בדרך של בחינת שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולזכויות הקיימות במצב הקודם, אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבנייה.

עוד מפנה שמאית המבקשת לפסקי הדין בעניין **׳קבוצת הירדן׳** ו-**׳רינובו׳**.

לעמדתה, בהתאם למתווה שנקבע שם, יש לערוך את התחשיב בשלושה שלבים:

בשלב הראשון, יש לבחון את ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה.

בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, תוך חלוקה בין זכויות מכוח תמ״א 38 לבין זכויות מכוח תכנון אחר והקלות.

בשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לבין הזכויות החייבות, בהתאם לשווי היחסי של הזכויות.

שמאית המבקשת מדגישה כי השלב הראשון, שעניינו בחינת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, הוא דרך המלך לקביעת היטל ההשבחה והפטור.

לגישתה, דרך זו מביאה בחשבון את כלל השפעות היתר הבנייה על שווי המקרקעין, הן החיוביות והן השליליות.

בנוסף מציינת שמאית המבקשת כי בקשת רשות הערעור שהגישה הוועדה המקומית בבר"מ 7601/23 בעניין 'רינובו' ו'קבוצת הירדן' נדחתה.

שמאית המבקשת טוענת כי אף שפסקי הדין בעניין 'רינובו' ו'קבוצת הירדן' עסקו בבחינת השבחה שמקורה בתכנית מפורטת, עקרונות המתווה שנקבע בהם חלים גם בענייננו, שבו ההשבחה נובעת מתמריצי תמ"א 38, תיקון 3א' ואישור הקלות.

זאת, מאחר שלעמדתה ההקלות ומחצית הקומה המורחבת אינן עומדות בפני עצמן, אלא נשענות על תמריצי התמ"א ומהוות חלק אינטגרלי מהפרויקט, כאשר בסופו של יום מדובר במועד קובע אחד ובהשבחה כוללת אחת.

בהתאם לכך, לעמדת שמאית המבקשת, אין לבודד את מחצית הקומה וההקלות כהשבחה נפרדת, אלא יש לבחון את חלקן היחסי של הזכויות החייבות מתוך כלל ההשבחה.

לשיטתה, יישום חישוב יחסי תואם את עקרונות פסק הדין ואינו יוצר פטור ביחס להקלות, אלא נועד להבטיח מיסוי אמת.

שמאית המבקשת מוסיפה ומפנה להחלטת ועדת הערר בערר תא/81010/0223, **'בר לוי ישראל ואח' נ' הוועדה המקומית תל אביב'**, שבה נקבע, לטענתה, כי יש להחיל את אופן תחשיב ההשבחה בהתאם לעניין 'קבוצת הירדן' לגבי מימוש בדרך של קבלת היתר בנייה לפי תכנית רובע 3.

כמו כן, מפנה שמאית המבקשת להכרעת השמאי המכריע אמנון גולדברג בגו"ח 6712/279, ברטנוב 6, פתח תקווה, ולהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6376/145, שלטענתה יישמו את המתווה שנקבע בעניין קבוצת הירדן בהתאמה הנדרשת.

במסגרת התחשיב החלופי שערכה ביחס להקלות הבנייה, טוענת שמאית המבקשת כי תוספת שטחי הבנייה מכוח ההקלות, בשיעור 2.5% לקומה ובשיעור 6% בגין שיפור תכנון, צריכה להיבחן בהתאם לפסקי הדין בעניין 'רינובו' ו'קבוצת הירדן'.

בהתאם לכך, יש לבחון את שווי המצב הקודם כדירות בנויות מול שווי המצב החדש לפי סל הזכויות המבוקש לבנייה, הכולל גם את השטחים שבהקלה.

על פי תחשיבה, לא מתקיימת השבחה, שכן שווי המצב הקודם גבוה משווי המצב החדש.

ביחס לתוספת הקומות, מפנה שמאית המבקשת לשומה המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון, בגו"ח 6386/153, קק"ל 16 פתח תקווה, שם נערך, לטענתה, תחשיב זהה לתוספת הקומות.

בדיון טענה שמאית המבקשת כי הקביעה בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן כי השלב הראשון יהיה בניכוי הקלות אינו רלוונטי להקלות הכמותיות בענייננו.

לדידה, בתיקי רינובו וקבוצת הירדן ההקלות שפורסמו לא היו בגין מימוש זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, אלא כללו הקלה בקו בניין, הקלה בגזוזטראות, הקלה במרתף והקלה בתכסית קומה עליונה.

עוד טענה שמאית המבקשת בדיון כי שטחי הבנייה ואופן מימושם, לרבות השטחים שניתנו מכוח הקלה, צריכים להיבחן כאילו מדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

לדבריה, אין הבדל בין שטחים שנוספו לפי סעיף 23 לבין שטחים שנוספו במסגרת הקלה, כאשר במהות מדובר בהריסה ובנייה מכוח תמ"א 38, ויש לבחון את ההשבחה לפי מצב קודם ומצב חדש עם ההקלות.

ביחס לפסק הדין בעניין **'ברוש'**, טענה שמאית המבקשת כי שם נקבע כי החריגה בקווי הבניין נעשתה במסגרת הקומה המורחבת בתמ"א 38, ולכן אין מדובר במצב שבו השינוי בקווי הבניין נדרש לצורך מימוש זכויות שאינן מכוח תמ"א 38.

ביחס לעניין **'קידר'**, טענה שמאית המבקשת כי מדובר במקרה שונה, שבו לא נוצלו זכויות בנייה מכוח תכנית לפי סעיף 23, אלא בוצע ניוד זכויות לקומה השישית וחיוב מהמ"ר הראשון.

בהקשר זה היא מפנה גם לפסקה 59 בחוות דעת המשנה ליועמ"ש בעניין קידר, שם נאמר, לטענתה, כי יש לבחון מעין מבנה רעיוני.

שמאית המבקשת מוסיפה כי שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין תיקון 3א' והגיע לתוצאה שלילית. לפיכך, לטענתה, גם אם מביאים בחשבון את ההשבחה שקבע שמאי המשיבה בגין ההקלות, עדיין לא מתקיימת השבחה, מאחר שהחיוב הנטען נבלע בהשבחה השלילית.

לשיטתה, כאשר קיימת חוסר כדאיות כלכלית בצורה מובהקת, אין צורך לבחון האם לכל רכיב קיימת השבחה נפרדת.

ביחס לקומה העליונה, טענה שמאית המבקשת כי מהות הבינוי בקומה זו היא מימוש מחצית הקומה המוקנית מכוח תמ"א 38. עוד טענה כי המגבלות בתכניות חדרי הגג אינן חלות על מימוש זכויות תמ"א 38.

שמאית המבקשת מוסיפה כי המתודולוגיה של אברמסון וכיוצ"ב אינה רלוונטית, מאחר שלטענתה מדובר בהיתר שמהותו היתר לפי תמ"א 38. לפיכך, יש להתייחס להשבחה הכוללת, לרבות השטחים מכוח הקלה. לתפיסתה, אם הייתה מתקבלת השבחה חיובית, ניתן היה לקחת את החלק היחסי של אותם שטחים, אולם במקרה הנדון, מאחר שאין השבחה, אין השבחה גם מכוח השטחים שבהקלה.

14.2. **<u>אופן חישוב סל הזכויות הפטורות והזכויות החייבות</u>**

<u>סדר צביעת הזכויות</u>

שמאית המבקשת קובעת את היקף סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה בהתבסס על שטחי הבנייה הקיימים לפי היתרי הבנייה התקפים, ובהתאם להוראות תמ"א 38.

במסגרת זו, מביאה בחשבון כי בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, חלק ההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלק ממנה עד ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטור מהיטל השבחה.

יתרת הזכויות העודפת יוחסה לזכויות שמקורן בתכנון אחר, ובכלל זה תכנית פת/2000/א (שמאית המבקשת מאמצת את קביעת שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בגין תכניות פת/1273 ופת/2000), תיקון 3א' לתמ"א 38, וכן זכויות מכוח אישור הקלות.

להלן אופן בחינת סל הזכויות הפטור והזכויות החייבות, כפי שנערך בשומת שמאית המבקשת:

1. **קביעת שטח הבנייה על פי תכניות תקפות:**

שמאית המבקשת בוחנת את זכויות הבנייה על פי התכניות התקפות בהתעלם מהבינוי הקיים, תוך התייחס כאמור לשטח החלקה לאחר ההפקעה בהיקף של 732 מ״ר.

אחוזי הבנייה העיקריים חושבו בהתאם לתכנית פת/2000 בשיעור של 120% משטח החלקה לאחר הפקעה, קרי בהיקף של 878.4 מ״ר.

2. **זכויות בנייה בלתי מנוצלות:**

שמאית המבקשת מביאה בחשבון זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000/א, המתירה תוספת שטח לחדר יציאה לגג בהיקף ההפרש שבין 60 מ״ר לבין שטח חדר היציאה לגג שהיה מותר לפי התכנית התקפה הקודמת, היינו 23 מ״ר. בהתאם לכך, מתקבלת תוספת שטח של 37 מ״ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

על אף שבקומה העליונה בבניין הקיים קיימות 3 יח״ד, בדומה לשמאי המשיבה, שמאית המבקשת בוחנת את היקף הזכויות לחדרי יציאה לגג ביחס ל-2 חדרי יציאה לגג בלבד, ובהתאם הביאה בחשבון שטח של 74 מ״ר.

3. **הוספת זכויות פטורות לפי תמ״א 38:**

לשטח הבנוי הקיים מצרפת שמאית המבקשת את הזכויות הפטורות מכוח תמ״א 38, הכולל שלושה רכיבים:

- בהתאם להיתר הבנייה, במבנה הקיים קיימות 9 דירות מגורים.
תמ״א 38 מאפשרת **תוספת שטח עיקרי בהיקף של 13 מ״ר** בגין כל יחידת מגורים קיימת, היינו שטח הרחבה בהיקף של 117 מ״ר.
- **תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות**:
בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבת חושבה לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת קיימת **ברוטו** העומד על 339.17 מ״ר, כך שבתוספת שטחי ההרחבה לקומה (13 מ״ר ליח״ד * 3 יח״ד), מתקבלת קומה טיפוסית מורחבת בשטח של 378.17 מ״ר, התואם לשטח המצוין בפרוטוקול הבקשה להיתר.
- **סגירת קומת עמודים מפולשת:**

שמאית המבקשת מביאה בחשבון פטור עבור סגירת קומת עמודים מפולשת, בהיקף השווה לשטח קומה טיפוסית מורחבת של 378.17 מ״ר, בניכוי שטחים בנויים בהתאם למצוין בבקשה להיתר בשטח של 28.70 מ״ר, כך שיתרת שטחי הבנייה הפטורים עבור סגירת קומת העמודים מסתכמת ב-349.83 מ״ר.

בהתאם לכך, היקף סך שטחי התמ״א הפטורים מסתכמים ב-1,412.26 מ״ר.

**4. השוואה לסך הזכויות המבוקשות:**

לאחר קביעת היקף סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה, משווה שמאית המבקשת את כלל השטחים העיקריים הכלולים בבקשה להיתר, **לרבות מרפסות וממ"דים המדווחים כשטח עיקרי**, לבין סל הזכויות הפטור.

מתחשיב שמאית המבקשת עולה כי קיימת יתרת זכויות עיקריות החורגת מהיקף סל הזכויות הפטור. יתרה זו מיוחסת בחלקה לזכויות מכוח תכנית פת/2000/א בגין חדרי יציאה לגג, ואילו יתרת השטח העודף מיוחסת על ידה לזכויות מכוח תיקון 3א', ולהקלות הכמותיות.

יצוין כי בתחשיב החלק היחסי בחנה שמאית המבקשת את סך שטחי הבנייה העיקריים האפשריים, בעוד שבתחשיב שווי המקרקעין במצב החדש הובא בחשבון השטח העיקרי המבוקש לבנייה בהתאם לבקשה להיתר.

14.2.1. **<u>תחשיב סל הזכויות</u>**

| תיאור | | | שטח המגרש | אחוזי בנייה | שטחי בנייה |
|---|---|---|---|---|---|
| אחוזי בנייה | | | 732 מ"ר | 120% | 878.4 מ"ר |
| הקלה 2.5% לקומה | | | 732 מ"ר | 5% | 36.60 מ"ר |
| הקלה | | | 732 מ"ר | 6% | 43.92 מ"ר |
| **מס' יח"ד קיים** | | | **שטח תוספת** | | **שטחי בנייה** |
| 9 | | | 13 מ"ר | | 117 מ"ר |
| **שטח עיקרי בדומה לפי היתר** | **מס' יח"ד בקומה** | **תוספת שטח** | **שטח קומה לאחר הרחבה** | **מס' קומות לפי תמ"א 38 תיקון 3** | **סה"כ** |
| 339.17 מ"ר | 3 | 13 מ"ר | 378.17 מ"ר | 2.5 | 945.43 מ"ר |
| קומה מתוקף תיקון 3א' | | | 378.17 מ"ר | 0.5 | 189.09 מ"ר |
| **שטח קומה מורחבת** | | | **שטח בנוי בקומת קרקע** | **תוספת שטח בקומת קרקע** | |
| 378.17 מ"ר | | | 28.70 מ"ר | 349.83 מ"ר | |
| סה"כ שטח לא כולל ממ"דים | | | | | 2,634.26 מ"ר |
| שטח עיקרי מבוקש לבנייה | | | | | 2,613.67 מ"ר |

| מקור זכויות | שטחי בנייה | חלק יחסי בהשבחה |
|---|---|---|
| זכויות מכוח תב"ע (כולל חדרי גג) | 952.40 מ"ר | |
| זכויות מכוח תמ"א 38 | 1,412.26 מ"ר | 83.97% |
| **זכויות מכוח תיקון 3א'** | **189.09 מ"ר** | **11.24%** |
| **הקלות בנייה** | **80.52 מ"ר** | **4.79%** |
| סה"כ זכויות תמ"א + הקלות | 1,681.86 מ"ר | 100.00% |

14.3. **תכנית פת/1273 (02/07/1986)**

14.3.1. **אופן בחינת ההשבחה**

שמאית המבקשת מאמצת את קביעת שמאי המשיבה לפיה התכנית הנדונה איננה משביחה.

14.4. **תכנית פת/2000 (29/05/1992)**

14.4.1. **אופן בחינת ההשבחה**

שמאית המבקשת מאמצת את קביעת שמאי המשיבה לפיה התכנית הנדונה איננה משביחה.

14.5. **תכנית פת/2000/א (13/05/1999)**

14.5.1. **אופן בחינת ההשבחה**

שמאית המבקשת מאמצת את תחשיב ההשבחה שנקבע על ידי שמאי המשיבה.

14.6. **תיקון 3א' לתמ"א 38 (23/01/2024)**

14.6.1. **ערכי שווי**

14.6.1.1. **שווי מ"ר בנוי**

שמאית המבקשת מתבססת בבחינת השווי במצב הקודם על שווי למ"ר בנוי במבנים שנבנו בין השנים 1980-1988, שלטענתה לא מגלמים פוטנציאל להתחדשות עירונית או להריסה ובנייה לפי תמ"א 38, כדלקמן:

| גו"ח | תאריך | מחיר | שנת בנייה | שטח | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 6381/48/10 | 06/02/2025 | 1,910,000 ₪ | 1988 | 82 מ"ר | 23,293 ₪ |
| 6381/49/1 | 31/12/2024 | 2,250,000 ₪ | 1988 | 97 מ"ר | 23,196 ₪ |
| 6381/195/3 | 28/03/2024 | 2,870,000 ₪ | 1986 | 129 מ"ר | 22,248 ₪ |
| 6381/285/4 | 10/07/2024 | 2,100,000 ₪ | 1989 | 92 מ"ר | 22,826 ₪ |
| 6382/213/2 | 18/02/2025 | 2,125,000 ₪ | 1988 | 96 מ"ר | 22,135 ₪ |
| 6382/253/6 | 15/05/2025 | 1,810,000 ₪ | 1981 | 78 מ"ר | 23,205 ₪ |
| 6383/191/1 | 25/03/2025 | 2,000,000 ₪ | 1983 | 88 מ"ר | 22,727 ₪ |
| 6385/19/2 | 15/03/2024 | 2,725,000 ₪ | 1983 | 121 מ"ר | 22,521 ₪ |
| 6388/119/1 | 28/07/2024 | 2,015,000 ₪ | 1985 | 82 מ"ר | 24,573 ₪ |
| 6388/169/1 | 15/07/2024 | 1,980,000 ₪ | 1982 | 82 מ"ר | 24,146 ₪ |
| 6388/494/35 | 27/03/2025 | 1,550,000 ₪ | 1985 | 42 מ"ר | 36,905 ₪ |
| 6388/494/36 | 15/07/2024 | 1,500,000 ₪ | 1982 | 44 מ"ר | 34,091 ₪ |
| 6390/277/7 | 03/02/2025 | 1,730,000 ₪ | 1984 | 70 מ"ר | 24,714 ₪ |
| 6390/277/15 | 18/12/2024 | 1,790,000 ₪ | 1982 | 70 מ"ר | 25,571 ₪ |
| 6394/238/15 | 12/02/2025 | 2,500,000 ₪ | 1983 | 92 מ"ר | 27,174 ₪ |
| **ממוצע** | | | | | **25,288** ₪ |

מהעסקאות שסקרה מתקבל שווי בגבולות של כ-25,300 ₪ למ״ר בנוי. עם זאת, מאחר ששמאי המשיבה קבע בשומתו שווי של 23,500 ₪ למ״ר בנוי, אימצה שמאית המבקשת את ערך השווי שנקבע על ידו למצב הקודם.

14.6.1.2. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שמאית המבקשת אומדת את שווי מ״ר מבונה במצב החדש בהתבסס על עסקות השוואה לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון, כמפורט להלן:

| גו״ח | תאריך | מחיר | שנת בנייה | שטח | מחיר למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 6386/169/27 | 07/11/2024 | 2,950,000 ₪ | 2026 | 120 מ״ר | 24,583 ₪ |
| 6386/105/10 | 11/11/2024 | 2,236,523 ₪ | 2025 | 70 מ״ר | 31,950 ₪ |
| 6386/102/15 | 19/11/2024 | 2,330,000 ₪ | 2024 | 85 מ״ר | 27,412 ₪ |
| 6386/169/19 | 20/11/2024 | 3,050,000 ₪ | 2026 | 120 מ״ר | 25,417 ₪ |
| 6386/170/25 | 25/11/2024 | 2,610,000 ₪ | 2024 | 98 מ״ר | 26,633 ₪ |
| 6386/270/12 | 10/12/2024 | 3,250,000 ₪ | 2023 | 139 מ״ר | 23,381 ₪ |
| 6386/180/18 | 10/12/2024 | 2,400,000 ₪ | 2022 | 106 מ״ר | 22,642 ₪ |
| 6386/270/35 | 12/12/2024 | 3,900,000 ₪ | 2023 | 158 מ״ר | 24,684 ₪ |
| 6386/232/2 | 15/12/2024 | 2,600,000 ₪ | 2024 | 80 מ״ר | 32,500 ₪ |
| 6386/102/19 | 24/12/2024 | 3,240,000 ₪ | 2026 | 139 מ״ר | 23,309 ₪ |
| 6386/270/32 | 25/12/2024 | 3,360,000 ₪ | 2023 | 138 מ״ר | 24,348 ₪ |
| 6386/209/33 | 30/12/2024 | 4,250,000 ₪ | 2025 | 172 מ״ר | 24,709 ₪ |
| **ממוצע** | | | | | **25,964** ₪ |

| גו״ח | תאריך | מחיר | שנת בנייה | שטח | מחיר למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 6386/270/18 | 20/01/2025 | 2,960,000 ₪ | 2023 | 119 מ״ר | 24,874 ₪ |
| 6386/227/11 | 20/01/2025 | 2,620,000 ₪ | 2025 | 103 מ״ר | 25,437 ₪ |
| 6386/270/28 | 23/01/2025 | 3,388,718 ₪ | 2023 | 138 מ״ר | 24,556 ₪ |
| 6386/18/10 | 04/03/2025 | 2,505,000 ₪ | 2025 | 98 מ״ר | 25,561 ₪ |
| 6386/169/26 | 17/03/2025 | 3,100,000 ₪ | 2026 | 134 מ״ר | 23,134 ₪ |
| 6386/232/15 | 01/04/2025 | 2,950,000 ₪ | 2024 | 95 מ״ר | 31,053 ₪ |
| **ממוצע** | | | | | **25,769** ₪ |

שמאית המבקשת מציינת כי עסקות ההשוואה שנסקרו על ידה מבטאות שווי בגבולות של כ-26,000 ₪ למ״ר בנוי.

לצורך חילוץ רכיב הקרקע וקביעת שווי מ״ר מבונה, מאמצת שמאית המבקשת את הפרמטרים שבהם השתמש שמאי המשיבה, ובכלל זה ניכוי מע״מ בשיעור 18%, יזמות בשיעור 18% ועלויות בנייה בסך של 13,024 ₪ למ״ר.

בהתאם לכך, מתקבלת לשיטתה יתרה לקרקע בסך של 5,700 ₪ למ״ר מבונה.

עוד מציינת שמאית המבקשת כי העלייה בעלויות הבנייה מביאה לשחיקה במרכיב הקרקע.

יחד עם זאת, יש להדגיש כי שמאית המבקשת מייחסת שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪, בדומה לשמאי המשיבה בתחשיב החלופי לבחינת ההשבחה בגין ההקלות.

14.6.2. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

כאמור, שמאית המבקשת סבורה כי את ההשבחה בגין ההקלות יש לכלול כחלק משווי המצב התכנוני החדש.

כמפורט לעיל, בהתאם לתחשיב שמאית המבקשת, קיימת יתרת זכויות לחיוב מכוח תיקון 3א׳ לתמ״א 38.

14.6.2.1. **<u>מצב קודם</u>**

שמאית המבקשת אומדת את שווי המקרקעין במצב הקודם על בסיס שטח בנוי בהיקף של 969 מ״ר, לאחר ניכוי שטחי חדרי המדרגות, בהתאם למצוין בבקשה להיתר (שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר 323 מ״ר).

לשטח הבנוי כאמור הוסיפה שמאית המבקשת זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000/א׳ להקמת חדרי יציאה לגג, בהיקף של 78 מ״ר (לא ברור כיצד נקבע שטח זה) במקדם אקו׳ 1, לצד מרפסת גג בשטח של 245 מ״ר במקדם אקו׳ בשיעור 0.25.

ביחס לתוספת הזכויות הבלתי מנוצלות ייחסה מקדם דחייה ומושעא בשיעור 0.7.

14.6.2.2. **<u>מצב חדש</u>**

שמאית המבקשת אומדת את שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש בהתאם לשטחי הבנייה העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר, לרבות מרפסות וממ״דים המדווחים כשטח עיקרי, בהיקף של כ-2,613 מ״ר, תוך מתן מקדמי שווי ביחס לכל אחד מרכיבי המבנה.

כמו כן, שמאית המבקשת מביאה בחשבון שטחי בנייה בהקלה לקומות בהיקף של כ-561 מ״ר תוך מתן תוספת שווי בגינם בשיעור של 4%.

14.6.3. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| **שווי מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תיאור** | **שטח** | **מקדם אקו׳** | **מקדם דחייה ומושע** | **סה״כ** |
| שטח הדירות הקיימות בהיתר | 969 מ״ר | 1 | 1 | 969 מ״ר |
| סה״כ שווי בנוי | | | ₪ 23,500 | ₪ 22,771,500 |
| זכויות בנייה | | | | |
| שטח חדרי יציאה לגג | 78 מ״ר | 1 | 0.7 | 54.60 מ״ר |
| שטח מרפסת גג | 245 מ״ר | 0.25 | 0.7 | 42.88 מ״ר |
| סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש | | | | 97.48 מ״ר |
| שווי זכויות בנייה על הגג | | | ₪ 8,000 | ₪ 779,800 |
| <u>סה״כ שווי מצב קודם</u> | | | | <u>₪ 23,551,300</u> |

| **שווי מצב חדש** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי לבנייה | 1,881.88 מ״ר | 1 | | 1,881.88 מ״ר |
| שטחי בנייה בהקלה לקומות | 561.12 מ״ר | 1.04 | | 583.56 מ״ר |
| ממ״ד כשטח עיקרי | 43.23 מ״ר | 1 | | 43.23 מ״ר |
| מרפסות כשטח עיקרי | 127.04 מ״ר | 0.4 | | 50.82 מ״ר |
| שטח מרפסת גג | 47.45 מ״ר | 0.25 | | 11.86 מ״ר |
| סה״כ שטח אקו' מצב חדש | | | | 2,571.35 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | | | ₪ 8,000 |
| סה״כ שווי מצב חדש (ביניים) | | | | ₪ 20,570,826 |
| בניכוי עלויות הריסת מבנה | 969 מ״ר | ₪ 350 | | ₪ 339,150 |
| <u>סה״כ שווי מצב חדש</u> | | | | <u>₪ 20,231,676</u> |
| | | | | |
| **הפרש השבחה כוללת לכלל הפרויקט** | | | | **₪ 3,319,624 -** |

14.7. **<u>אישור הקלות (23/01/2024)</u>**

14.7.1. **<u>הקלה לתוספת יח״ד</u>**

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%, שהם 1 יח״ד.

שמאית המבקשת מציינת כי הבקשה להיתר כוללת 25 יח״ד בלבד.

לטענתה, בהחלטת הוועדה המקומית הוצע לבנות 28 יח״ד - 7 יח״ד מכוח תב״ע, 1 יח״ד בהקלה ו-20 יח״ד מכוח תמ״א 38.

בניתוח כמות יח״ד מאושר נקבע כי יחס הצפיפות לאזור הוא 1:2.8. בהתאם לכך, מכפלת יחס זה ב-9 יח״ד קיימות מביאה לתוצאה של 25.2 יח״ד.

שמאית המבקשת מציינת כי בהחלטת הוועדה נקבע שיש להוריד יח״ד או לחלופין להגיש דוח כלכלי, וכי בפועל הבקשה להיתר כוללת 25 יח״ד ולא 28 יח״ד.

עוד מציינת שמאית המבקשת כי שמאי המשיבה חישב את תוספת יח״ד לפי 24 יח״ד וחישב שוליות לפי שטח זה.

בנוסף, לטענתה, שמאי המשיבה לא התייחס להחלטת הוועדה המקומית ביחס להקלה לתוספת יח״ד, שכן לפי ההחלטה ניתן לבנות 7 יח״ד מכוח תב״ע, 1 יח״ד בהקלה ו-20 יח״ד מכוח תמ״א 38, ואילו בפועל לפי הבקשה להיתר מבוקשות 25 יח״ד בלבד.

שמאית המבקשת מוסיפה כי סעיף 6.1 לתמ״א 38 קובע שבהיתר מכוח תמ״א 38 רשאית הוועדה המקומית לתת היתר למספר יח״ד הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. לשיטתה, תמ״א 38 אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור ומותירה זאת לשיקול דעת הוועדה המקומית.

בעניין זה מפנה שמאית המבקשת להחלטות שמאים מכריעים בעיר פתח תקווה - ארז כהן בגו״ח 6355/341 ויעקב הלוי בגו״ח 6376/145, שבהן נקבע לטענתה כי לא חלה השבחה בגין תוספת יח״ד בהיתרי בנייה מכוח תמ״א 38.

**לאור האמור, לעמדת שמאית המבקשת לא מתקיימת השבחה בגין תוספת יח״ד.**

14.7.2. **<u>הקלה לתוספת קומה חלקית, הקלה בקו בניין והקלה כמותית</u>**

14.7.2.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

על רקע עמדתה העקרונית שפורטה לעיל, שמאית המבקשת סבורה כי אין לבחון את ההקלות במדרגת השבחה נפרדת, אלא במסגרת ההשבחה הכוללת לפי שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש.

ביחס לתוספת שטחי הבנייה מכוח ההקלות, הכוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.5% בגין קומה בהקלה ותוספת שטח עיקרי בשיעור של 6%, טוענת שמאית המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה לפי שווי מצב קודם כדירות בנויות, אל מול שווי מצב חדש לפי סל הזכויות המבוקש לבנייה, הכולל גם את השטחים שבהקלה.

בהתאם לתחשיב שערכה, לא מתקיימת השבחה בגין רכיב זה, שכן שווי המצב הקודם גבוה משווי המצב החדש.

בדיון הוסיפה שמאית המבקשת כי ביחס לתוספת השטח מדובר בתוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% ובתוספת שטח עיקרי בשיעור של 2.5% לקומה. לטענתה, יש לבחון את כלל השטחים במסגרת ההשבחה הכוללת, וכי גם אם מובאת בחשבון ההשבחה שקבע שמאי המשיבה בגין ההקלות, עדיין לא מתקיימת השבחה, מאחר שהחיוב הנטען נבלע בתוצאת ההשבחה השלילית.

כתחשיב חלופי ביחס לתוספת הקומות, ערכה שמאית המבקשת תחשיב נפרד, במסגרתו ייחסה לשטחי קומה 7 וקומה 8, לרבות שטחים עיקריים ומרפסות, מקדם שוליות בשיעור 0.04, כמפורט להלן:

| הקלה בגין תוספת קומות | שטח | מקדם אקו' | שוליות | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי קומה 7 | 286 מ"ר | 1 | 0.04 | 11.43 מ"ר |
| שטח מרפסת קומה 7 | 27.8 מ"ר | 0.4 | 0.04 | 0.44 מ"ר |
| שטח עיקרי קומה 8 | 259.4 מ"ר | 1 | 0.04 | 10.38 מ"ר |
| שטח מרפסת קומה 8 | 12.75 מ"ר | 0.4 | 0.04 | 0.20 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 22.45 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 8,000 ₪ |
| **ההשבחה** | | | | **179,600** ₪ |

שמאית המבקשת מפנה בהקשר זה לשומה המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון, בגו"ח 6386/153, קק"ל 16 פתח תקווה, שבה נערך, לטענתה, תחשיב זהה לתוספת הקומות.

בדיון טענה שמאית המבקשת כי לפי נוסח הפרסום מדובר בהקלה של 2 קומות, ולכן ככל שיש לבחון רכיב זה בנפרד, יש לבחון אותו ביחס ל-2 קומות.

ביחס להשבחה הנטענת בגין תוספת הקומות, טענה שמאית המבקשת כי לנכס 4 כיווני אוויר, וכי במצב הקודם ניתן היה לבנות תוספת על הקיים לפי קונטור של 414 מ"ר כולל ממ"ד, לעומת 341 מ"ר כיום. לטענתה, אף שקיים ניוד, מדובר בשטחים שניתן היה לבנות.

ביחס להקלה מקו הבניין האחורי, טענה שמאית המבקשת כי מדובר בנסיבות התואמות את פסק הדין בעניין ברוש. עוד טענה כי ניתן היה, ברמה התיאורטית, לבנות מבנה עם ממ"דים החורגים עד קו בניין אפס, ולכן אין השבחה בגין רכיב זה.

שמאית המבקשת מוסיפה כי שמאי המשיבה לא חייב בגין החריגה מקו הבניין האחורי, אלא בגין השטח שמחוץ למגבלת 2 מ' בקומה העליונה.

ביחס למגבלת מיקום חדרי הגג, טוענת שמאית המבקשת כי המגבלות בתכניות חדרי הגג המקומיות אינן חלות על מימוש זכויות תמ"א 38.

ביחס לקומה העליונה, טוענת שמאית המבקשת כי במהות הבינוי בקומה זו מהווה מימוש של מחצית הקומה המוקנית מכוח תמ"א 38.

## 15. הכרעה

### 15.1. כללי

סוגיית המחלוקת וההשבחה בענייננו, נובעת מאישור בקשה להיתר בניה להריסת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 9 יח"ד, ובניית מבנה חדש בן 8 קומות וקומה תשיעית חלקית מעל 2 קומות מרתפי חניה הכולל 25 יח"ד מכוח תמ"א 38.

במסגרת הבקשה להיתר פורסמו הקלות שונות, הקלה כמותית והקלות איכותיות כגון הקלה בקווי הבניין, מס' יח"ד והגדלת חצי קומה מתמ"א 38.

להלן עיקרי המחלוקת העיקריות בין שמאי הצדדים, כפי שעלו משומותיהם, מהמסמכים שהוגשו ומהדיון:

**מתודולוגיית בחינת ההשבחה:**

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לראות בהקלות חלק מבחינת ההשבחה הכוללת של הבקשה להיתר, לרבות השלכת תוצאת התחשיב הכולל על רכיבי ההקלות, או שיש לבודד את תרומת ההקלות ולבחון בגינן השבחה נפרדת.

**אופן ייחוס שטחי הבנייה למקורות הזכויות:**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן ייחוס שטחי הבנייה המבוקשים למקורות הזכויות השונים, ובכלל זה זכויות מכוח התכניות התקפות, זכויות מכוח תמ"א 38 ותיקון 3א' לתמ"א 38, זכויות חדרי יציאה לגג וזכויות שמקורן בהקלות. בכלל זה חלוקים הצדדים גם ביחס להיקף שטחי הבנייה העיקריים שיש להביא בחשבון, לרבות שאלת הכללת שטחי ממ"דים ומרפסות המסווגים כשטח עיקרי.

### 15.2. היקף הפטור

בטרם אדון במחלוקות הטעונות הכרעה, מן הראוי לעמוד תחילה על היקפו של הפטור החל בענייננו.

לא קיימת מחלוקת כי במצב חדש מבקשים לבנות מכוח זכויות תמ"א 38 ותכניות תקפות.

<u>רקע נורמטיבי:</u>

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בנוסחו בעת אישור הבקשה להיתר קבע, כדלקמן:

"(ב) **לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:**

"(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), <u>ואולם</u> על החלק מההשבחה <u>שמקורו בתוספת שטחי בנייה</u> בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022;

כעולה מלשון הוראות החוק, הפטור שמעניק הסעיף ניתן עבור <u>כל</u> הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, למעט <u>תוספת שטח</u> שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ובהתאם לסעיף 14א(א)(2) כמופיע בתיקון 3א לתמ"א, עליו יחול היטל השבחה בשיעור רבע.

כל תכנון אחר, שאינו בגבולות הוראות התמ"א, קרי תכנית או הקלה, שמעבר להוראות התמ"א חייב בהיטל השבחה מלא.

אחדד את המסקנות העולות מלשון החוק ובהתבסס על החלטות ופסקי דין, כדלקמן:

1. היקף הפטור חל עד לגבול הזכויות על פי תמ"א 38 בנוסחה <u>במועד מתן ההיתר</u> ובענייננו כולל תיקון 3א', למעט תוספת <u>השטח</u> שמעבר ל- 2.5 הקומות הפטורות. כלומר, תוספת השטח שמעבר ל -2.5 קומות טיפוסיות מורחבות ועד להיקף הזכויות שניתן לאשר מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38, חוסה תחת הסדר החיוב המופחת, ולגביה יחול היטל השבחה בשיעור של רבע ההשבחה.

תימוכין לכך אני מוצאת בשורת החלטות ועדת ערר בעניין **הוד הבירה**[3] ובעניין **פוגל**[4], אשר אושרו בפסק דינו של בית המשפט המחוזי. וכך נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין פוגל:

[3] ערר (י-ם) 8139/22 **הוד הבירה פרויקטים נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
[4] ערר(י-ם) **8168-12-19 יעקב פוגל ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

"סעיף 19(ב)(10) סיפא נחקק בתיקון 115 לחוק אשר פורסם ברשומות ביום 3.4.17. כפי שניתן להיווכח מקריאת הסעיף, החובה לגבות היטל השבחה בשיעור של רבע מההשבחה מתייחסת להשבחה שמקורה <u>בתוספת שטחי בניה</u> מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) בתמ"א 38.

משכך, מדובר בהסדר שחל רק על <u>תוספת שטחים</u> במגבלות סעיף 14א(א)(2) לתמ"א 38.

....

תיקון סעיף 14א לתמ"א 38 נעשה במטרה לעודד בחירה במסלול של הריסה והקמה מחדש תחת מסלול החיזוק, וכפי שצוין בדברי ההסבר לתיקון:

"סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לענין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות"), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14 א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14 א(א1) נקבעו הוראות נוספות לענין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש."

בהקשר זה ר' גם פסקה 36 בפסק דינו של בית המשפט המחוזי מחוזי (ת"א) עת"מ 46076-12-16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' וועדת הערר המחוזית מחוז תל אביב ואח'".

המשמעות היא כי סעיף קטן 19(ב)(10)(א) סיפא קובע כי היטל השבחה בשיעור של רבע מההשבחה ייגבה בגין היתר שיש בו מימוש של תוספת זכויות של שטח גדול מ- 2.5 קומות טיפוסיות ועד ל- 3.5 קומות, שאושר מכוח תיקון 3 /א לתמ"א 38.

מכל האמור עולה כי בהתאם להוראות הדין חלה חובת תשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה עודפות ו/או שיפור תכנוני של זכויות הבניה, שאושר במסגרת הבקשה להיתר ואינו חלק מהוראות תמ"א 38 הפטורות בהתאם לחוק.

15.3. **<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה – במקרה של מימוש זכויות תמ"א 38 והקלות</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה. בעוד שמאי המשיבה טוען כי רכיבי ההקלות אינן חלק ממנגנון חישוב הפטור היחסי לפי קבוצת הירדן, אלא מהוות אירוע חיוב מס נפרד, אשר ההשבחה בגינו נבחנת בנפרד וללא תחולת פטור, לטענת שמאית המבקשת, את ההשבחה בגין הבקשה להיתר יש לבחון בדרך של השוואת שווי המקרקעין במצב הקודם לשווים במצב החדש, ולא בדרך של בחינה נפרדת של רכיבי ההקלה.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת הפסיקה והחלטות ועדות הערר שאליהן הפנו הצדדים, מצאתי כי יש להבחין בין שתי שאלות נפרדות: האחת, השאלה המשפטית-מתודולוגית, שעניינה אופן בחינת ההשבחה בגין הקלות שאושרו במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38; והשנייה, השאלה התכנונית-יישומית, שעניינה האם ההקלה הקונקרטית יצרה אפשרות מימוש עצמאית, או שמא מדובר ברכיב החופף לזכויות שניתן היה לאשר מכוח תמ"א 38.

ביחס לשאלה הראשונה אני מסכימה עם שמאי המשיבה, ואסביר.

בפסק הדין בעניין **'קבוצת הירדן'** עמד בית המשפט על כך שתמ"א 38 מעניקה זכויות משמעותיות למקרקעין, אשר במקרים רבים עשויות להביא להתעשרות בעל המקרקעין.

אלמלא הוראת הפטור, הייתה התעשרות זו עשויה לחוב בהיטל השבחה, אולם המחוקק בחר להעניק פטור ייעודי לזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת בשל הרצון לעודד ולתמרץ חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה או הריסתם ובנייתם מחדש.

עם זאת, כפי שהובהר בעניין קבוצת הירדן, הפטור הוא חריג לכלל החיוב בהיטל בגין התעשרות תכנונית, ולכן יש לפרשו באופן שאינו מאפשר את הרחבתו לזכויות שאינן זכויות מכוח תמ"א 38. תכלית הפטור היא לפטור את ההשבחה הנובעת מזכויות התמ"א, שנועדו לממן ולעודד את החיזוק, אך לא לפטור התעשרות הנובעת מזכויות מכוח תכנון אחר או מכוח הקלות, אשר לגביהן בעל המקרקעין חייב בהיטל השבחה ככל שקיימת התעשרות.

לפיכך, עמד בית המשפט על ההבחנה שיש לערוך בין מדרגת ההשבחה הנובעת מההקלה לבין מדרגת ההשבחה הנובעת מהזכויות מכוח התכנית ומכוח תמ"א 38. לעניין זה ראו סעיף 77(ג) לפסק הדין, שבו נקבע:

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

הנה כי כן, בית המשפט הבחין באופן מפורש בין ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 לבין ההשבחה הנובעת מאישור הקלה, תוך שהתייחס לכל אחת מהן כרכיב השבחה נפרד. משכך, זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38, המתווספות לזכויות הבנייה מכוח התכנון התקף, מהוות אירוע מס אחד, ואילו ההקלה, אף שאושרה במסגרת אותו היתר בנייה, מהווה אירוע מס נפרד ועצמאי. אין בכך כל שונות מהמקרה שבו ההשבחה נובעת הן מתכנית משביחה והן מהקלה, שלגביו מושרשת ההלכה כי מדובר בשני אירועי מס נפרדים ועצמאיים, כפי שנקבע בעניין **פמיני**.

תימוכין למסקנה זו מצאתי בהחלטת ועדת הערר הר/82085/0824 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' א.ג. דיגמי יזמות ובנייה בע"מ** ,(24.3.2026) שם נקבע, בין היתר, כי בשלב הראשון יש לחשב את ההשבחה הכוללת, מבלי להביא בחשבון את שווי הממ"דים וההקלות החייבות, ואילו בשלב הרביעי יש לחשב בנפרד את השבחת ההקלות החייבות, תוך הדגשה כי על רכיב השבחה זה אין להחיל את נוסחת החישוב היחסי שנקבעה בעניין **קבוצת הירדן**.

יתרה מכך, ועדת הערר הנכבדה הייתה ערה לטענה שלפיה אין לגרוע את רכיבי ההקלות מנוסחת החישוב, היא הטענה שעליה מבקשת שמאית המבקשת להשתית את עמדתה בהליך דנן, ודחתה אותה במפורש בקובעה:

> "בטרם סיום נציין כי אנו ערים לכך כי נמתחה ביקורת על גריעת ההקלות מן הנוסחה מושא פסק הדין בעניין קבוצת הירדן. ראו לעניין זה מאמרה של השמאית הגב' שושי שרביט שפירא 'אופן חישוב היטל השבחה בהליך התחדשות עירונית הכולל שיעורי היטל השבחה שונים', מקרקעין, בעמ' 10 ואילך למאמר. יחד עם זאת, משאלו קביעות פסק הדין ולאור עקרון כיבוד הערכאות עלינו להחילן".

ביחס לשאלה השניה נקודת המוצא לבחינת המחלוקת היא היקף הפטור שניתן לזכויות מכוח תמ"א 38.

חשיבות מיוחדת יש לייחס לפסק הדין בעניין **'שרית סגל'**, שכן הוא עוסק במישרין במצב שבו במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 נכללו גם רכיבים שפורסמו כהקלות.

באותו עניין קבע בית המשפט כי כאשר בקשה להיתר היא מכוח תמ"א 38, השאלה המכרעת היא האם ניתן היה להקים את המבנה המבוקש מכוח תמ"א 38 והזכויות הישירות מכוחה, שאז הבנייה פטורה, או שמא בכל מקרה היו נדרשות ההקלות, שאז אין מדובר בזכויות הפטורות מכוח התמ"א.

בעניין שרית סגל נבחנה כל אחת מן ההקלות לגופה, ונקבע כי כאשר ניתן היה להגיע לאותו מוצר תכנוני מכוח תמ"א 38, אין הצדקה לחיוב נפרד בגין ההקלה.

בכך יש כדי לשלול גישה טכנית שלפיה עצם פרסום רכיב כהקלה במסגרת היתר מכוח תמ"א 38 מוביל אוטומטית לחיוב בהיטל השבחה.

**מן המקובץ לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לבחון את ההשבחה בענייננו בשני מישורים משלימים.**

במישור הראשון, יש לבחון את מקור הזכויות שנכללו בבקשה להיתר ואת אופן ייחוסן בין זכויות מכוח התכניות התקפות, זכויות מכוח תמ"א 38, זכויות מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38, וזכויות שמקורן בהקלות, כפי שנערך בחישוב סל הזכויות בהמשך.

במישור השני, יש לבחון את טיב ההקלות שאושרו.

ככל שמדובר בהקלה שניתן היה להגיע לתוצאתה התכנונית גם מכוח תמ"א 38, הרי שאין בעצם פרסום ההקלה כדי להצדיק חיוב עצמאי בגין מלוא הזכויות.

לעומת זאת, ככל שמדובר בזכויות שלא ניתן היה לנצל במסגרת קווי הבניין, מספר הקומות או סל הזכויות המאושר ללא ההקלה, **אזי יש לבחון את תרומת ההקלה כרכיב חיוב נפרד.**

אשר לטענת המבקשת כי תחשיב ההשבחה הכוללת מוביל לתוצאה שלילית, אין בכך, כשלעצמו, כדי לאיין מראש את הצורך לבחון את רכיבי ההקלות. ככל שהקלה מסוימת יצרה אפשרות מימוש עצמאית שלא הייתה קיימת ללא אישורה, ניתן לבחון את תרומתה לשווי המקרקעין גם אם תחשיב אחר, המתייחס לזכויות מכוח תמ"א 38 או לפרויקט בכללותו, אינו מצביע על השבחה.

15.4. **<u>אופן חישוב סל הזכויות הפטורות והזכויות החייבות</u>**

**זכויות פטורות לפי תמ"א 38:**

סעיף 14א' להוראות תמ"א 38 קובע את אופן חישוב סל הזכויות בפרויקט הריסה ובנייה מחדש, ולפיו סל הזכויות מורכב מתוספת שטח של 13 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת כדין, תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות הפטורות מהיטל השבחה, סגירת קומת עמודים מפולשת, וכן זכויות בנייה מכוח תכניות מפורטות שטרם מומשו.

בהתחשב בכך שבקומה טיפוסית קיימות 3 יח"ד, אזי שטח קומה טיפוסית מורחבת בתוספת 13 מ"ר הרחבה ליח"ד הינו 378.04 מ"ר.

לעניין אופן חישוב סגירת קומת העמודים המפולשת, בהתחשב בשטח קומה טיפוסית מורחבת, אזי בניכוי שטחים בנויים קיימים בקומה זו בהתאם לבקשה להיתר בהיקף של 28.7 מ"ר, יתרת שטחי הבנייה הפטורים בגין סגירת קומת העמודים מסתכמת ב-349.34 מ"ר.

סה"כ שטח זכויות התמ"א הפטורות מסתכם בכ- 1,411.4 מ"ר, נתון עליו לא קיימת מחלוקת.

**זכויות בנייה בלתי מנוצלות:**

סעיף 14א לתמ"א עוסק במסלול הריסה ובנייה מחדש. במטרה לעודד מסלול זה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כי ניתן לאשר במסלול הריסה את זכויות התמ"א, בנוסף למלוא הזכויות מכוח התכניות החלות במגרש, אף אם נותרו זכויות שלא מומשו. בכך למעשה מאפשרת התמ"א "כפל זכויות" - מימוש מצטבר של זכויות לפי התכניות התקפות ולפי הוראות התמ"א.

במקרה דנן, קיימת יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000, המתירה תוספת שטח לחדר יציאה לגג בהיקף ההפרש שבין 60 מ"ר לבין שטח חדר היציאה לגג שהיה מותר לפי התכנית התקפה הקודמת, היינו 23 מ"ר.

בהתאם לכך, מתקבלת תוספת שטח של 37 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

בהתחשב בכך שהקומה העליונה בבניין הטעון חיזוק כוללת 3 יח"ד, יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עבור חדרי יציאה לגג מסתכמת בשטח של 111 מ"ר.

עבור זכויות אלה יש לחייב למועד אישור התכניות המשביחות התקפות בחלקה, כפי שיפורט בסע"ק 15.5 וסע"ק 15.7.

השוואה לסך הזכויות המבוקשות:

לשם בחינת קיומה של יתרת זכויות החייבת בהיטל השבחה, מעבר לסל הפטור, ביצעתי השוואה בין היקף הזכויות הכוללות בסל הפטור לבין סך הזכויות העיקריות המבוקשות בבקשה להיתר בנייה הכוללות שטחי ממ"דים ומרפסות המדווחים כשטח עיקרי.

15.4.1. **<u>תחשיב סל זכויות התמ"א הפטור</u>**

| | | |
|---|---|---|
| שטח קומה טיפוסית ברוטו | | 339.04 מ"ר |
| שטח קומה מורחבת (הרחבה בשטח של 13 מ"ר ליח"ד * 3 יח"ד בקומה טיפוסית) | 39 מ"ר | 378.04 מ"ר |
| שטח בניה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות | 2.5 | 945.10 מ"ר |
| שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת כדין | 13*9 | 117 מ"ר |
| השלמת קומת עמודים לקומה טיפוסית מורחבת | | 349 מ"ר |
| **סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38 בפטור מלא מהיטל השבחה** | | **1,411.4 מ"ר** |
| שטח עיקרי מבוקש עפ"י בקשה להיתר | | 2,613.7 מ"ר |

להלן תחשיב המבטא את התפלגות הזכויות <u>העיקריות</u> השונות ומקורן, לפני התייחסות למימושים קודמים שתיערך ביחס לכל מדרגה באופן נפרד, בדומה לצדדים:

| **שטח לחיוב והתפלגות השטחים** | |
|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש לפי בקשה להיתר | 2,613.7 מ"ר |
| שטח עיקרי פטור מכוח התמ"א | 1,411.4 מ"ר |
| זכויות בנייה מכוח תב"ע (120%) | 878.40 מ"ר |
| <u>יתרת שטח עיקרי לחיוב</u> | <u>323.83 מ"ר</u> |
| **זכויות בנייה בלתי מנוצלות מכוח תכנית פת/2000/א לחדרי יציאה לגג** | **111 מ"ר** |
| **זכויות מכוח תיקון 3א** | **189 מ"ר** |
| **יתרת זכויות מכוח הקלה** | **23.81 מ"ר** |

בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, במסגרת זכויות הבנייה העיקריות המבוקשות, קיימת השבחה הנובעת מהגורמים הבאים - תכניות פת/1273 ו-פת/2000/א והקלות כמותיות, כמפורט להלן:

15.5. **<u>תכנית פת/1273 (02/07/1986)</u>**

15.5.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

בהתאם להוראות תכנית פת/1273, ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח מרבי של 23 מ"ר לכל יח"ד.

עוד נקבע בתכנית כי בבניינים קיימים, או בבניינים שקיבלו היתר בנייה עד למועד מתן התוקף לתכנית, רשאית הוועדה המקומית לאשר בניית חדרי יציאה לגג, וזאת בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף להוראות סעיף ד'4 לתקנון התכנית.

בהתחשב כי השימוש המיטבי הינו מבנה המגורים הבנוי, הרי שיש לבחון את ההשבחה כפונקציה של תוספת זכויות בנייה עבור חדרי יציאה לגג מעבר לבנוי, זאת עבור 3 דירות הקומה העליונה בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד וסה"כ 69 מ"ר.

שטח הקומה העליונה בהתאם להיתר הבנייה הינו 339.04 מ״ר. לפיכך, לאחר הפחתת שטח חדרי היציאה לגג, בהיקף של 69 מ״ר, ושטח חדר המדרגות מתקבלת יתרת מרפסת גג בשטח של 246 מ״ר.

במסגרת התחשיב ייחסתי לחדרי היציאה לגג מקדם אקו׳ בשיעור 1, ואילו למרפסת הגג ייחסתי מקדם אקו׳ בשיעור 0.2.

15.5.2. **<u>יתרת חיוב למימוש</u>**

בהתאם לנתוני מידע נדל״ן, תת-חלקה 8 נמכרה בחודש ינואר 1999.

לכן, יתרת החיוב תחושב בגין שני חדרי יציאה לגג בלבד מתוך שלושה, היינו בשיעור יחסי של 66.7% מההשבחה.

15.5.3. **<u>מקדמי התאמה</u>**

1. מקדם התאמה לבינוי חדש בתחום ישן:

לתוספת זכויות בנייה בנכסים בנויים יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות הקשורות בהתאמה הנדרשת של תוספת הבניה למבנה הקיים. שיעור עלויות ההתאמה נקבעת בהתאם לגילו ולמצבו הפיזי של הנכס. ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שממילא נדרש שיפוץ יסודי, הוצאות אלה יוכרו בשומת היטל השבחה בשיעורים הולכים ופוחתים.
אני סבורה כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש על הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבנייה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר.
בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, התייקרות עלות הבניה מוערכת על ידי בשיעור של כ-10% מעלות בניה מלאה[5] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית מתבטאת בהעמסת כ-49.34 ₪[6] לכל מ״ר בנייה של תוספת זכויות בנייה, המהווה מקדם התאמה בשיעור של כ-82% משווי הקרקע[7].

2. מקדם התאמה בגין מושע:

בהתחשב בצורך בהסדרה קניינית ובהשגת הסכמות בין בעלי הזכויות השונים בבית המשותף, מצאתי לנכון ליישם מקדם דחייה בשיעור של כ-0.79, אשר משקף דחייה של 4 שנים לפי ריבית שנתית של 6%.

15.5.4. **<u>ערכי שווי</u>**

בהתאם לביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985, שווי קרקע לחדר בפתח תקווה נע באזורים כדלקמן:

באזור מעולה - 6,500 $- 5,500 $ ובממוצע כ- 240 $ למ״ר.

באזור בינוני – 4,000 $-3,000 $ ובממוצע כ- 140 $ למ״ר

[5] בהתאם למחירון דקל 06/1986.
[6] 390 ₪ X 1.15 (מע״מ) X 1.1 (עקיפות) = 493.35 ₪. 493.35 ₪ X 0.1 = 49.34 ₪.
[7] 1-(49.34/269) = 81.67%.

כמו כן בחנתי החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה למועד הקובע, כדלקמן:

| שם | רחוב | גו"ח | שווי |
|---|---|---|---|
| דוד בריל | הנשיאים 39 | 6714/336 | $ 160 |
| קציר בצלאל | קק"ל 22 | 6386/62 | $ 230 |
| איל יצחקי | ברדנגה 52 | 6387/92 | $ 180 |

לאור האמור אקבע שווי למועד הקובע לפי 180 $ למ"ר המשקף 269 ₪ למ"ר [8].

15.5.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| | |
|---|---|
| מס' חדרי יציאה לגג מותרים | 3 |
| שטח חדר יציאה לגג במ"ר | 23 מ"ר |
| סה"כ שטח חדרי יציאה לגג מותר במ"ר | 69 מ"ר |
| מרפסת גג | 246 מ"ר |
| מקדם אקו' מרפסת גג | 0.20 |
| שטח אקו' לחיוב | 118 מ"ר |
| חלק יחסי לחיוב בהתחשב במימושים קודמים - 66.7% | 66.7% |
| <u>שטח אקו' לחיוב בניכוי מימושי עבר</u> | <u>79 מ"ר</u> |
| מקדם בינוי חדש בתחום קיים | 0.82 |
| מקדם הפחתה למושע | 0.79 |
| מקדם התאמה משוקלל | 0.65 |
| <u>שטח אקו' לאחר התאמות</u> | <u>51.0 מ"ר</u> |
| שווי מ"ר מבונה | 269 ₪ |
| **השבחה** | **13,719** ₪ |
| **היטל השבחה (מחצית ההשבחה)** | **6,860** ₪ |

15.6. **<u>תכנית פת/2000 (29/05/1992)</u>**

<u>אופן בחינת ההשבחה</u>

התכנית קובעת אחוזי בנייה מרביים בשיעור של 120% משטח המגרש נטו.

מאחר שהבניין הקיים בנוי בהיקף העולה על זכויות הבנייה המותרות מכוח תכנית פת/2000, הרי שהתכנית איננה משביחה, ולכן מתקבלת הסכמת הצדדים.

[8] בהתאם לשער חליפין 1.4951 ₪

15.7. **<u>תכנית פת/2000/א (13/05/1999)</u>**

15.7.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

תכנית פת/2000, המתירה תוספת שטח לחדר יציאה לגג בהיקף ההפרש שבין 60 מ״ר לבין שטח חדר היציאה לגג שהיה מותר לפי התכנית התקפה הקודמת, היינו 23 מ״ר.

בהתאם לכך, מתקבל חדר יציאה לגג בשטח של 37 מ״ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה.

בהתחשב בכך שהקומה העליונה בבניין הטעון חיזוק כוללת 3 יח״ד, סך זכויות הבנייה עבור חדרי יציאה לגג מסתכם בשטח של 111 מ״ר במצב חדש.

15.7.2. **<u>ערכי שווי</u>**

לאחר שבחנתי את החלטות השמאים המכריעים אליהם הפנה שמאי המשיבה, קיבלתי את קביעתו לשווי מ״ר מבונה בגבולות 2,070 ₪.

15.7.3. **<u>מקדמי התאמה</u>**

1. מקדם התאמה לבינוי חדש בתחום ישן:

לתוספת זכויות בנייה בנכסים בנויים יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות הקשורות בהתאמה הנדרשת של תוספת הבניה למבנה הקיים. שיעור עלויות ההתאמה נקבע בהתאם לגילו ולמצבו הפיזי של הנכס. ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שממילא נדרש שיפוץ יסודי, הוצאות אלה יוכרו בשומת היטל השבחה בשיעורים הולכים ופוחתים.
אני סבורה כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש על הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבנייה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר.
בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, התייקרות עלות הבניה מוערכת על ידי בשיעור של כ-10% מעלות בניה מלאה[9] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית מתבטאת בהעמסת כ-135 ₪[10] לכל מ״ר בנייה של תוספת זכויות בנייה, המהווה מקדם התאמה בשיעור של כ-93.48% משווי הקרקע[11].

2. מקדם התאמה בגין מושע:

בהתחשב בצורך בהסדרה קניינית ובהשגת הסכמות בין בעלי הזכויות השונים בבית המשותף, מצאתי לנכון ליישם מקדם דחייה בשיעור של כ-0.79, אשר משקף דחייה של 4 שנים לפי ריבית שנתית של 6%.

[9] בהתאם למחירון דקל 06/1991.
[10] 1,040 ₪ X 1.18 (מע״מ) X 1.1 (עקיפות) = 1,350 ₪. 1,350 ₪ X 0.1 = 135 ₪.
[11] 1-(135/2,070) = 93.48 %.

15.7.4. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

| **מצב קודם (פת/1273)** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו'** | **שטח אקו'** |
| שטח חדרי גג | 69 מ"ר | 1 | 69 מ"ר |
| מרפסת גג | 270 מ"ר | 0.2 | 54 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקו' מצב קודם** | | | **123 מ"ר** |

| **מצב חדש (תכנית פת/2000/א)** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח** | **אקו'** | **שטח אקו'** |
| חדרי גג | 111 מ"ר | 1 | 111 מ"ר |
| מרפסת גג | 204 מ"ר | 0.2 | 41 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקו' מצב חדש** | | | **152 מ"ר** |

| | |
|---|---|
| הפרש שטח אקו' | 33.60 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | 2,070 ₪ |
| התאמה לבינוי חדש בתחום קיים | 93.48% |
| דחייה בגין מושע | 0.79 |
| **השבחה** | **51,499** ₪ |
| **היטל השבחה** | **25,749** ₪ |

15.8. **<u>תיקון 3א' לתמ"א 38 (04/09/2025)</u>**

15.8.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין ערכי השווי במצב הקודם.

ביחס למצב החדש ערכתי בחינה עצמאית של ערכי השווי, כפי שיפורט בסע"ק 15.8.2 להלן. בחינה זו אינה משנה את מסקנת הצדדים שלפיה לא מתקבלת השבחה כוללת.

בהתחשב באמור, ובכך שהשימוש המיטבי במצב הקודם הינו הותרת המחוברים על כנם, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בהשוואת שווי המקרקעין כבנוי במצב קודם לרבות זכויות חדרי היציאה על הגג, ביחס לקרקע ריקה בכפוף לזכויות הבניה בהתאם לתכנון המבוקש במצב החדש, ובנטרול רכיבי ההקלה.

15.8.2. **<u>ערכי שווי</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה נוקט בשווי לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה בעוד שמאית המבקשת מקבלת בגישת החילוץ שווי לפי 5,700 ₪ למ"ר מבונה אולם בתחשיב ההשבחה החלופי לבחינת ההשבחה בגין ההקלות, מייחסת שווי בדומה לקביעת המשיבה.

שמאי הצדדים התבססו על עסקות מכר מסביבת הנכס הנדון.

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות שמועדן הממוצע 16/08/2024, כשנה עובר למועד הקובע.

שטח הדירה הממוצע בעסקאות אלה הוא כ-86 מ״ר, לעומת שטח דירה ממוצע של כ-112 מ״ר בנכס הנדון, פער של כ-26 מ״ר שיש בו להשפיע על ערכי השווי בשל השפעת השוליות.

שמאית המבקשת התבססה על עסקאות שמועדן הממוצע דצמבר 2024, כ-9 חודשים עובר למועד הקובע, ובשטח דירה ממוצע הדומה יותר למושא השומה.

עם זאת, נתוני ההשוואה שהציגה מבטאים שונות גבוהה בשטחי הדירות, ובהתאם גם בשוליותן ביחס למושא השומה.

בנוסף, חלק מנתוני ההשוואה שהציגו הצדדים מתייחסים למבנים בעלי מאפיינים תכנוניים ופונקציונליים שונים, לרבות מבנים צרים ומאורכים, מס׳ מבנים בחלקה אחת, וכן מבנים שעברו הליך של חיזוק ותוספת בנייה, בשונה מהנכס הנדון שבו מדובר בהריסה ובנייה מחדש.

עוד יצוין כי שמאי הצדדים אמדו שווי למ״ר מבונה המגלם תרומת מרפסות ואחסנה. בהתחשב במהות השטחים המשביחים, נדרש ליישם שווי למ״ר מבונה המנוטרל מתרומת רכיבים אלה.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה, מצאתי לנכון להתבסס על עסקות מכר מסביבת הנכס שנערכו בסמיכות למועד הקובע ומשקפות, ככל הניתן, מאפיינים דומים למושא השומה, ובכלל זה שטח דירה ממוצע של כ-112 מ״ר, מרפסת בשטח של כ-12 מ״ר וקומה ממוצעת 4.5, לצורך קביעת שווי הבסיס.

להלן פירוט נתוני ההשוואה שנמצאו רלוונטיים, בצירוף ניתוחם וההתאמות הנדרשות לצורך קביעת ערכי השווי:

| מס״ד | תאריך | גו״ח | כתובת | קומה | שטח דירה לפי היתר 1 | מרפסת 0.4 | מחסן 0.35/ (מחסן צמוד פיזית) 0.5 | שטח אקו׳ | תמורה | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 05/11/2025 | 6386/169/31 | רוטשילד 160 | 8 | 120 מ״ר | 12 מ״ר | 6 מ״ר | 127 מ״ר | ₪ 3,100,000 | ₪ 24,429 |
| 2 | 09/12/2025 | 6386/169/25 | רוטשילד 160 | 7 | 112 מ״ר | 12 מ״ר | 6 מ״ר | 119 מ״ר | ₪ 2,850,000 | ₪ 23,975 |
| 3 | 15/04/2026 | 6386/270/19 | רוטשילד 180 | 5 | 121 מ״ר | 14 מ״ר | 6 מ״ר | 130 מ״ר | ₪ 2,950,000 | ₪ 22,762 |
| 4 | 10/03/2026 | 6386/270/10 | רוטשילד 180 | 3 | 120 מ״ר | 14 מ״ר | 6 מ״ר | 129 מ״ר | ₪ 2,980,000 | ₪ 23,173 |
| 5 | 05/08/2025 | 6386/270/2 | רוטשילד 180 | 1 | 119 מ״ר | 14 מ״ר | 6 מ״ר | 128 מ״ר | ₪ 2,900,000 | ₪ 22,727 |
| 6 | 01/04/2025 | 6386/270/27 | רוטשילד 180 | 7 | 120 מ״ר | 14 מ״ר | 6 מ״ר | 129 מ״ר | ₪ 3,040,000 | ₪ 23,639 |
| 7 | 20/01/2025 | 6368/270/18 | רוטשילד 180 | 5 | 119 מ״ר | 14 מ״ר | 6 מ״ר | 128 מ״ר | ₪ 2,960,000 | ₪ 23,197 |
| **ממוצע** | **26/09/2025** | | | **5.14** | **119 מ״ר** | | | | | **₪ 23,415** |

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי לבנייה חדשה מנוטרל מרפסות ואחסנה | ₪ 23,415 |
| מיקום (רחוב פנימי) -5% | ₪ 24,586 |
| בניכוי מע״מ - 18% | ₪ 20,835 |
| בניכוי יזמות - 15% | ₪ 18,118 |
| עלות בנייה למ״ר פלדלת **לפי מחשבון דקל** | ₪ 11,079 |
| **שווי מ״ר מבונה מנוטרל מרפסות ואחסנה** | **₪ 7,000** |

ביאור הטבלה:

1. <u>יזמות</u>:

הנכס הנדון מצוי במיקום מרכזי בעיר פתח תקווה, במרכז הארץ, המאופיין בביקוש גבוה למגורים.

נכון למועד הקובע, 04/09/2025, האינפלציה השנתית התמתנה לכ-3.1%, בעוד שריבית בנק ישראל נותרה בשיעור של 4.5%.

תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש 07/2025 הצביעה על המשך התמתנות האינפלציה ועל ירידה הדרגתית בריבית, עד לריבית ממוצעת של כ-3.75% ברבעון השני של 2026[12].

בהתחשב במיקום הנכס, במצב השוק ובמאפייני הבינוי, מצאתי לנכון להביא בחשבון מרכיב יזמות בשיעור של 15%.

2. <u>עלות בנייה</u>:

עלות הבנייה נבחנה בהתאם לנתוני מחשבון דקל, נכון למועד הקובע, בהתאמה למיקום הנכס בעיר פתח תקווה ולמאפייני הבינוי המוצע בבקשה להיתר.

לעלות הבנייה הישירה הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 18% בגין עלויות עקיפות, בהתחשב בכך שמחשבון דקל מגלם חלק מעלויות אלו וכן בסביבת הריבית הגבוהה במועד הקובע.

להלן ניתוח עלויות הבנייה בהתאם לרכיבי הבינוי המוצע:

| | |
|---|---|
| עלות בנייה ישירה מגלמת עקיפות באופן חלקי נכון למיקום בעיר פתח תקווה | ₪ 27,762,998 |
| עקיפות | 1.18 |
| עלות בנייה כוללת | ₪ 32,760,337 |
| עלות בנייה ליח"ד (25 יח"ד) | ₪ 1,310,413 |
| שטח דירתי מנוטרל מרפסות ואחסנה | 118.28 מ"ר[13] |
| **עלות בנייה למ"ר אקו'** | **₪ 11,079** |

[12] מקור הנתונים: החלטת הריבית של בנק ישראל מיום 20/08/2025 ותחזית חטיבת המחקר מחודש 07/2025.

[13]

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח דירתי | 111.52 מ"ר | 1 | 111.52 מ"ר |
| אחסנה | 2.11 מ"ר | 0.4 | 0.85 מ"ר |
| מרפסות זיז | 11.83 מ"ר | 0.5 | 5.91 מ"ר |
| **שטח אקו' ליח"ד** | | | **118.28 מ"ר** |

15.9. **<u>אישור הקלות (04/09/2025)</u>**

15.9.1.1. **<u>מניין הקומות האפשרי / הקלה לתוספת קומה</u>**

בהתאם לסעיף 14א(א1), מספר הקומות הנוספות מכוח התמ"א נקבע ביחס למספר הקומות הקיים במבנה.

במקרה דנן, מאחר שהמבנה הקיים הטעון חיזוק כולל 4 קומות, מספר הקומות הנוספות מכוח התמ"א עומד על 3.5 קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה במגרש.

בהתאם לתכנית פת/2000 החלה בנכס מושא ההחלטה, ניתן לאשר 4 קומות מעל קומת עמודים, דהיינו 5 קומות סה"כ מכוח תכניות תקפות.

לפיכך, מספר הקומות הכולל החוסה תחת הפטור לפי תמ"א 38, עומד על 8.5 קומות - 5 קומות מכוח תכניות תקפות ועוד 3.5 קומות מכוח התמ"א.

השטח העיקרי המיוחס למחצית קומה, על הצד הזהיר ובהתאם לנקודת ייחוס של הקומה השביעית, הינו 156.75 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר, מבוקש הקמת מבנה בן 8 קומות וקומה חלקית. הקומה העליונה מתוכננת בתכסית עיקרית המהווה כ-87% משטח הקומה שמתחתיה, קרי 272.15 מ"ר.

לפיכך, השטח המצוי בתחום השיפור התכנוני, מעבר למחצית הקומה, הינו 115.4 מ"ר.

בנסיבות אלו, ובמסגרת בחינה קונקרטית של ההקלה לתוספת קומה, אייחס לשטח העודף בקומה העליונה, שמעבר למחצית הקומה, שיפור תכנוני בשיעור של 10%.

15.9.1.2. **<u>הקלה בקווי בניין</u>**

לצורך בחינת השאלה האם ההקלה בקווי הבניין הייתה נדרשת כרכיב עצמאי, או שמא ניתן היה להגיע לתוצאתה מכוח תמ"א 38, יש לבחון את הוראות התמ"א בנוסחן לאחר תיקון 3א'.

סעיף 11.1.4 (א) קובע, כדלקמן:

"הרחבת קומה קיימת בבניין בתנאים הבאים:

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 לחזית ולצד ו -3 לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מן האמור בסעיף 15"

סעיף 14א(ב) לתמ"א 38 בעניין הריסה ובניה קובע: "הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לענין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש."

לאור האמור עולה כי תמ"א 38 בנוסחה על פי תיקון 3א, מאפשרת לחרוג מקווי הבניין גם בעת הריסה ובניה מחדש, ואולם זאת רק "אם קווי הבנין של התכנית החלה אינה מאפשרים את התוספת".

דהיינו, הפעלת שיקול הדעת בקביעת קווי הבניין המוקטנים, אשר יש בהם משום ציפוף הסביבה הקרובה, נועדה למטרה אחת - לאפשר את התוספת המותרת מכוח התמ"א לצורכי החיזוק.

פס״ד **פרמינגר** מתייחס בהרחבה להוראה האמורה וקובע כי הקלה במסגרתה אושרו קווי בניין מוקטנים לשם הקמת מרפסות תוצאתה החלת פטור, רק כאשר קיימת יתרת שטחי תמ״א שלא נוצלו. במקרה כזה מתקיים התנאי הקבוע בתמ״א לפיו ההקלה בקווי הבניין המוקטנים דרושה לשם מימוש התוספת על פי התמ״א. לעומת זאת, כאשר לא קיימת יתרת שטחי תמ״א ההקלה חייבת בהיטל. בכל מקרה עצם אישור ההקלה לכשעצמו אין די בו כדי לשלול את הפטור, ואף לא היות השטח בו מדובר בגדר מרפסת.

בענייננו, בבחינת מגבלת קווי הבניין המקלים של התמ״א עולה כי ניתן לממש את מלוא השטחים המבוקשים, לרבות מרפסות, כך שניתן לקבוע שההקלות בקווי הבנין נדרשו לשם מימוש שטחי התמ״א ולא כתוספת לשטחי התמ״א.

במסגרת פס״ד המחוזי בעניין **ברוש** [14] נדונה השאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בניית שטחים שמקורם בתמ״א 23, ואשר מומשו בחריגה מקווי בניין ביחס לתכניות תקפות, אך לא מעבר לקווי הבניין המקלים שאפשרה תמ״א 38. זאת, כאשר נקבע בתכנית רש/ 3838 שהינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ״א 38, כי חריגה מקווי הבניין הקבועים בה עד קווי הבניין המקלים, כפופה לאישור מהנדס העיר.

ועדת הערר ענתה על שאלה זו בשלילה, בין היתר בשל העובדה כי הוראותיה של התכנית זהות להוראות התמ״א בעניין קווי הבנין המקלים ועל כן בניה בקווים מוקטנים אינה טעונה הקלה ואישור קווי הבנין המוקטנים הוא בבחינת יישום התמ״א ולכן קמה זכאות לפטור.

בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המנהלי על החלטה זו בציינו, כדלקמן:

> ״מדובר בהוראה ברורה המאפשרת במסגרת תוכנית 3838 את הקטנת קווי הבנין וזאת לא בדרך של הקלה אלא בדרך של אישור מהנדס העיר בלבד. כעת נשווה סעיף זה לאמור בסעיף 11.1.4 לתמ״א 38 וזה קובע כדלקמן: ״קווי הבנין על פי תוכנית מאושרת חלה על המבנה מאפשרים את התוכנית המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו משתי מטר לחזית ולצד ושלוש מטר לאחור**....**
>
> אין צורך להיות בלשן או מומחה למשפט ע״מ להבין כי מדובר בשני סעיפים בעלי משמעות דומה שלא לומר זהה**.**
>
> שני הסעיפים מאפשרים הקטנת קווי הבנין וזאת כאשר קווי הבנין הקיימים בתכנון אינם מאפשרים את מימוש הזכויות מכוח תמ״א 38. אציין במאמר מוסגר כי כאשר קווי הבנין אינם מאפשרים מימוש מכוח תכנון אחר הרי לפי פסה״ד שמי אשקלוני ניתן לחייב בגין השינוי בהיטל השבחה, אולם לא זה המצב בענייננו**.**
>
> למעשה, עיון בסעיפים אלו מלמד כי תוכנית 3838 לא ביקשה להוסיף ולא ביקשה להרחיב את האמור לענין תמ״א 38 בנושא קווי הבנין, ולמעשה למעט

[14] עמ״נ 26577-02-05 ועדה מקומית לתו״ב רמת השרון נ׳ ברוש ניר יזמות בע״מ.

שינוי סמנטי בנוסח, מדובר על העתק הדבק של אותו הסעיף. לפיכך לא ניתן לקבל לא מבחינה משפטית, לא מבחינה הגיונית ולא מבחינת ההלכות בענין כי שינוי בקווי הבנין שהינו פטור לפי תמ"א 38 יהיה חייב לפי תוכנית 3838 כאשר הנוסח למעשה בעל משמעות זהה".

אם בעניין **ברוש** נקבע כי הקלה בקווי בניין חוסה תחת הפטור, אף שההיתר ניתן מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שהוראותיה לעניין קווי הבניין זהות להוראות התמ"א, הרי שמקל וחומר יש להחיל את הפטור בענייננו, שבו ההיתר מתבקש מכוח תמ"א 38 עצמה. זאת, בפרט שעה שאין חולק כי ניתן לממש את מלוא הזכויות המבוקשות במסגרת מגבלות קווי הבניין המקלים הקבועות בתמ"א, כך שההקלה בקווי הבניין אינה אלא אמצעי למימוש זכויות התמ"א.

לאור האמור, ומשההקלה בקווי הבניין נדרשת אך לשם מימוש הזכויות מכוח תמ"א 38, אין היא מקימה השבחה עצמאית, ומשכך לא חל בגינה היטל השבחה.

15.9.2. **<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>**

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ולאור מהות ההקלה, קיבלתי את הסכמת הצדדים שלא לייחס השבחה בגין הקלה זו כפי שהכרעתי בגו"ח 6388/87 ברחוב קיש 12 בפתח תקווה.

15.9.2.1. **<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות</u>**

| מרכיב | שטח | מקדם השבחה | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| שיפור תכנוני בגין הגדלת הקומה העליונה | 115.4 מ"ר | 10% | 11.54 מ"ר |
| הקלה כמותית | 23.81 מ"ר | 1 | 23.81 מ"ר |
| <u>סה"כ שטח אקו' לחיוב</u> | | | <u>35.35 מ"ר</u> |
| שווי מ"ר מבונה מנוטרל מרפסות ואחסנה | | | ₪ 7,000 |
| **השבחה** | | | ₪ **247,450** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **123,725** |

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל |
|---|---|---|---|
| פת/1273 | 02/07/1986 | ₪ 13,719 | ₪ 6,860 |
| פת/2000 | 29/05/1992 | אין השבחה | |
| פת/2000/א | 13/05/1999 | ₪ 51,499 | ₪ 25,749 |
| תמ"א 38 | 04/09/2025 | אין השבחה | |
| הקלות | 04/09/2025 | ₪ 247,450 | ₪ 123,725 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**

**רמה מאור, שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841