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

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

לי עדי
כלכלנית
LEE ADI
Economist

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	כח' בכסלו תשפ"ה
תאריך לועזי	:	29/12/2024
מס' מינוי	:	1725-2024
מספרנו	:	20240080
תאריך שליחה לצדדים	:	10/02/2025

לכבוד,
מר היימנוט מולואמבט איוב
ע"י מר יעקב שלומי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaakov.shlomi@gmail.com
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה לוד
ע"י מר פרוספר בן ישי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: easher_by@zahav.net.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 4543, חלקה: 15 תת חלקה: 12

רח' י"א חללי מינכן 2

שכונת "גבעת הזיתים"

לוד

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

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין ועדה מקומית לתכנון ובנייה לוד (להלן: "המשיבה"), לבין מר היימונט מולואמבט איוב (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של הסכם מכר מיום 01/04/2024, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 16/07/2024, שנערכה ע"י מר אשר בן ישי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 15/10/2024 לשומת המבקש מיום 08/09/2024.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 08/09/2024, שנערכה ע"י מר יקבע שלומי - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
תמ"ל/2013	24/06/2022

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

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	4543.
חלקה	:	15.
תת חלקה	:	12.
שטח החלקה[1]	:	791 מ"ר.
שטח דירה רשום[2]	:	76.30 מ"ר.
מגרש[3]	:	301.
שטח המגרש[4]	:	803 מ"ר.
חלק ברכוש משותף	:	1/16.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב י"א חללי מינכן 2, שכונת "גבעת זיתים", לוד.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/10/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. דיון מקצועי

בתאריך 31/10/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] עפ"י העתק רישום פנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט), ראה פירוט בחלק המצב המשפט.
[2] עפ"י העתק רישום פנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט), ראה פירוט בחלק המצב המשפט.
[3] ע"פ תמ"ל/2013.
[4] ע"פ תמ"ל/2013.

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

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב י״א חללי מינכן המהווה רחוב דו סטרי הממוקם מערבית לרחוב דרך משמר נוף ומזרחית לרחוב אילת.

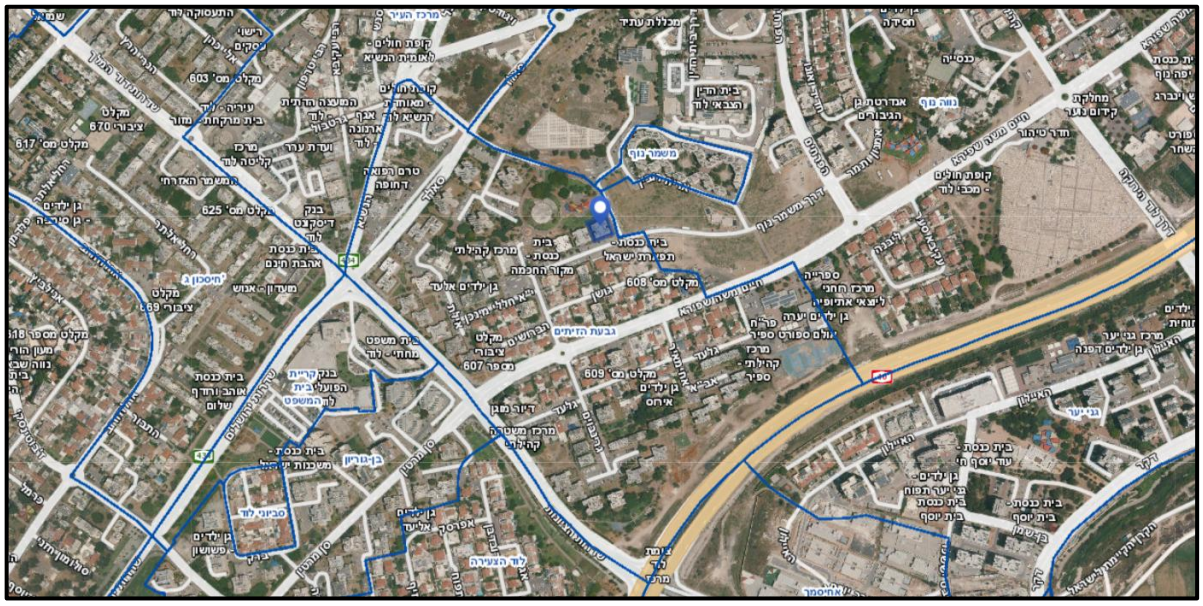
הנכס מצוי בשכונת גבעת הזיתים אשר גובלת במרכז העיר מצפון, שכונת משמר נוף מצפון מזרח, שכונת קריית בית המשפט ושכונת חיסכון ג׳ ממערב.

השכונה גובלת בכביש מס׳ 40 המהווה ציר ראשי החוצה את לוד ומעברו שכונת אחיסמך ומושב אחיסמך.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה רוויה חדשה/ותיקה ומגרשים ריקים מבנייה לצד מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי כנסת, שטח ציבורי פתוח וכיוצ״ב.

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

<u>להלן איתור הנכס על גבי מפת ״Govmap״</u>:



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

7.2. <u>תיאור החלקה</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 15 הוא 791 מ"ר.
- החלקה רגולרית ולה חזית דרומית לרחוב י"א חללי מינכן.
- מעבר לכביש, מזרחית לחלקה, קיים מגרש ריק מבנייה.
- צפונית לחלקה קיים פארק ציבורי.
- הפיתוח סביבתי מלא וכולל כבישים, תאורה, מערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
- <u>להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:



7.3. <u>תיאור מבנה</u>:

- נכון למועד הביקור בנכס, בחלקה בנוי בניין מגורים וותיק בן ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- היתר בנייה מס' 252002 מיום 13/11/1972 להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עליון סה"כ 16 יח"ד דיור.

  סה"כ שטח הבניין הנו 1,319.96 מ"ר + מרפסות בשטח כולל של 143.08 מ"ר.
- <u>להלן תמונת הנכס נכון ליום הביקור</u>:



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

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 12/03/2024, עולה כי שטחה הרשום של תת חלקה 12 בחלקה 15 (מספר ישן - 5) בגוש 4543, הינו 76.30 מ"ר ושטח החלקה הינו 791 מ"ר.

- הנכס מהווה דירה בקומה שלישית.
- החלק ברכוש המשותף 1/16.
- זכויות הבעלות רשומות על שם איוב היימנוט מולואמבט ת.ז. 321086464, בשלמות.
- נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.
- הערות רשם המקרקעין: "נכס זה הוכרז כשיכון ציבורי".

לבניין תקנון מוסכם ובו 17 תתי חלקות, מבנה אחד.

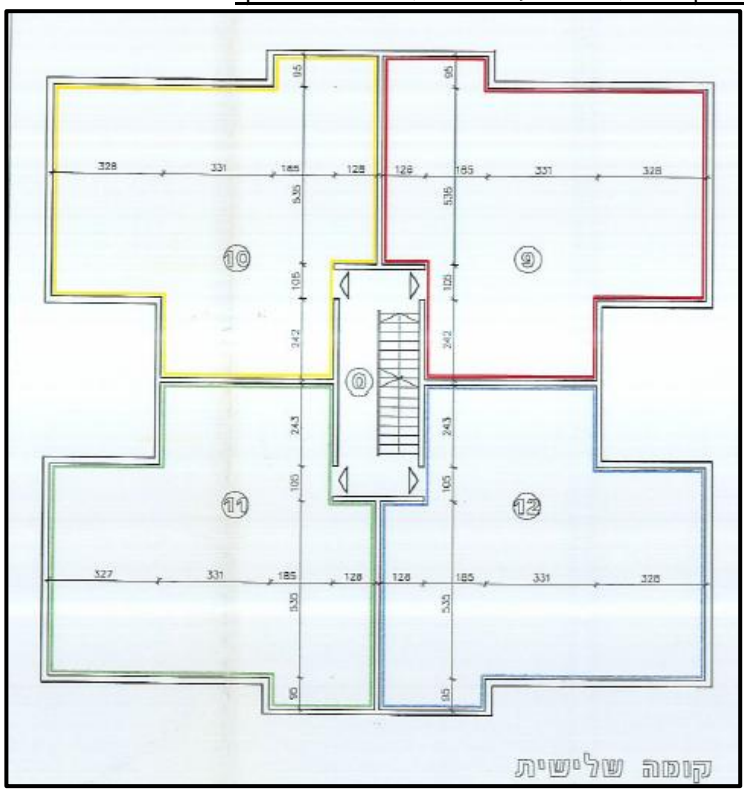
8.2. תיק בית משותף:

הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו, תקנון ותשריט.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית מורכב ממבנה אחד בן כניסה אחת ו-16 דירות.

הנכס מושא החלטתי זו מהווה דירה בקומה שלישית המסומנת בתשריט במס' 12 ושטח רצפתה 76.30 מ"ר.

להלן איתור הנכס על גבי תשריט בית משותף



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

8.3. <u>הסכם רכישת הנכס</u>:

הוצג בפניי הסכם רכישה מיום 15.01.2020 בין קגן יעקב ת.ז. 306512229 ורוחמן יבגניה ת.ז 306512245 (להלן: "המוכרים") לבין איוב מולואמבט ת.ז. 321086464 (להלן: "הקונה") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המוכרים הינם בעלי זכויות של דירה המצויה ברח' י"א חללי מינכן 2/12 בלוד הידועה גם כגוש 4543 חלקה 15 תת חלקה 12 (להלן: "הדירה").
- תמורת זכויותיהם של המוכרים בנכס ומילוי כל התחייבויות המוכרים על פי הסכם זה, ישלמו הקונים למוכרים סך של 1,150,000 ₪ (להלן: "התמורה"), (הנחתי כי סכום זה כולל מע"מ).
- היטל השבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה, יחולו וישולם ע"י המוכרים.
- היטל השבחה בגין תב"ע שתיכנס לתוקף החל מיום חתימת הסכם זה יחול על הקונים וישולם על ידם.

8.4. <u>הסכם מכר</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 01.04.2024 בין איוב היימונט מולואמבט ת.ז. 321086464 (להלן: "המוכר") לבין חפץ אברהם חנוך ת.ז 208584722 וחפץ מוריה ת.ז. 314821034 (להלן: "הקונים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- דירת מגורים על כל הצמדותיה, הממוקמת בקומה שלישית בבית משותף המצוי ברח' י"א חללי מינכן 2 דירה 12 בעיר לוד הידועה כנכס בגוש 4543 חלקה 15 תת חלקה 12 וכן המחובר אליה דרך קבע וכן יתר החלקים הצמודים לה מתוך הרכוש המשותף (להלן: "הדירה" ו/או "הממכר").
- תמורת מכירת מלוא הזכויות בדירה ומתקניה, כמפורט בהסכם זה, וקבלת החזקה הבלעדית בה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך 1,350,000 ₪ (הנחתי כי סכום זה כולל מע"מ).
- **היטל השבחה, ככל ויוטל ו/או יוטל על הדירה בגין תכניות/אישורים שיקבלו תוקף לפני מועד חתימת חוזה זה, יחול על המוכר וישולם על-ידו, והיטל השבחה בגין תכניות/אישורים שיקבלו תוקף לאחר מועד זה, יחולו על הקונה וישלום על-ידו.**

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

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם

9.1. **תכנית לד/416**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2483 מיום 30/11/1978.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור מגורים ג".

מטרת התכנית

השלמת התכנית לד/1א/22 עם תכנית בינוי ותוספת מגרשים ציבוריים שאושרו, שינוי תוואי כביש לפס ירק הכולל מגרש לגן ילדים והתאמה לתכנית מתאר.

אזור מגורים ג'

שטח בנייה מקסימלי: 120%.

שטח בנייה מקסימלי בקומה: 30%.

מס' קומות מקסימלי: 4 קומות.

קו בניין צדדי: 4 מ'.

קו בניין אחורי: 3 מ'.

בצוע התכנית

תוך 5 שנים.

להלן איתור החלקה על גבי תשריט התכנית



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

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

9.2. **<u>תכנית לד/1000</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2544 מיום 14/06/1979.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור מגורים ג'".

<u>מטרות התכנית</u>

א. תיקון תוואי כבישים אזוריים בהתאם לתכנית מעודכנות של מ.ע.צ.

ב. התאמת כבישים עירוניים ראשיים לכבישים אזוריים.

ג. התווית דרכים מקומיות.

ד. קביעת שטחים נוספים למטרות צבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעשייה ומסחר.

ה. קביעת צפיפות יחידות הדיור ברובעי המגורים.

ו. קביעת רובעי תכנון.

<u>זכויות בנייה באזור מגורים ג'</u>

שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר.

שטח בנייה מקסימלי (לרבות מרפסות וכו'): 120%.

שטח בנייה מקסימלי בקומה: 30%.

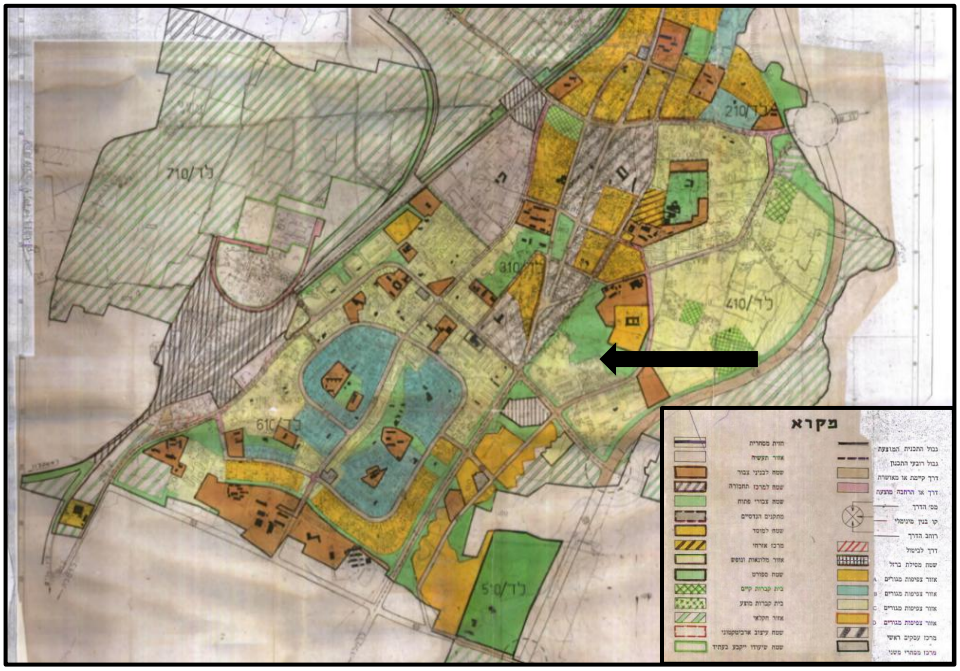
מס' קומות מקסימלי: 4 קומות + קומה מפולשת.

מס' יח"ד לדונם (נטו): 12.

קו בניין צדדי: 4 מ'.

קו בניין אחורי: 5 מ'.

<u>להלן איתור מיקום ההחלקה על גבי תשריט התכנית</u>:



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

9.3. **<u>תכנית לד/439</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם[6] ב.י.פ. 3960 מיום 02/01/1992.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור מגורים ג' עם תוספת מוצעת".

<u>מטרת התכנית</u>

לאפשר תוספת בנייה לשיפור תנאי מגורים (שכ' שיקום).

<u>הוראות</u>

1. תוספת בנייה לכל הטיפוסים באזור מגורים ג' עד 40 מ"ר.
2. תוספת בנייה לכל הטיפוסים באזור מגורים מיוחד עד 60 מ"ר.

<u>קווי בניין</u>

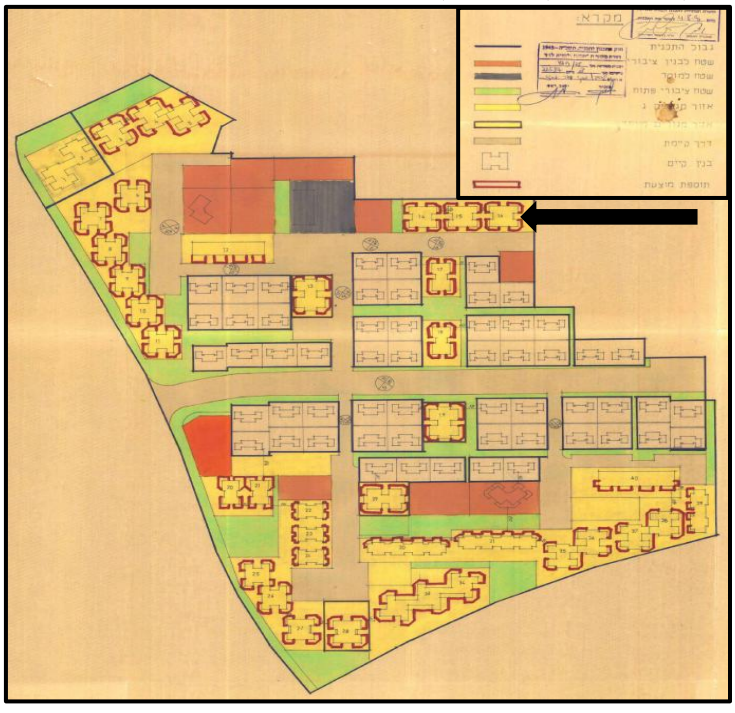
עפ"י המסומן בתשריט.

<u>היתר בנייה</u>

יינתנו על רקע מדידה ועפ"י תכנית הטיפוסים שיאשרו ע"י ועדה מקומית ומחוזית.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

<u>להלן איתור מיקום החלקה על גבי תשריט התכנית</u>:



[6] פורסם בעיתונים ביום 12/01/1992.

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

9.4. **<u>תכנית לד/מח/1004</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4873 מיום 18/04/2000.

<u>מטרת התכנית</u>

א. לקבוע הוראות מקיפות לבנייה על גגות ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומת עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזית העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

כל זאת ע"י:

ב. קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים כגון:

1. גובהם.
2. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג.
3. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.

ג. קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג לעליות גג בבניני מגורים.

<u>הוראות התכנית</u>

<u>חדרי יציאה לגג כגגות שטחים</u>

<u>שטח</u>

א. השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על בניין.

ב. בבניינם קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן, המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

<u>גובה</u>

ג. גובה חדר היציאה לגג לא יעל על 2.50 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).

<u>מיקום</u>

ד. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה הועדה שיש הצדקה למקום שונה.

ה. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ', שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה הקטנה מ-1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

ו. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום במתכונת של הקלה. כתנאי למתן היתר לחדר היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היצאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

ז. כל תוספת בגג תותנה בשיפוץ הבניין על כל חזיתותיו בהתאם להוראות מהנדס העיר. במקרה של בניין טורי יסומן גבול שיפוץ החזיתות ע"י רשות הרישוי.

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

<u>איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים במקרים הבאים</u>

א. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחתה.
ב. בתחום תחולתם של תכנית עיצוב ארכיטקטוני בבניין או בתכנית.
ג. בבניינים שהוזכרו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
ד. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב'.
ה. בבניינים בהם מעקה הגג הקיים נמוך מ- 1.10 מ' לא תותר תוספת חדר על הגג.

9.5. **<u>תמ"א 38</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.04.2005 (הוועדה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005).

<u>מטרת התוכנית</u>:

לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים וכן לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף למבנה בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק.
בבניינים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר, לא יחולו הוראות לתוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים.
תנאי למימוש זכויות בנייה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת.
שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

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

9.6. **<u>תמ"א 1/38/א'</u>**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.07.2007 (הוועדה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007).

נקבע כי סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש גם לשימושים אחרים לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
כמו כן נקבע כי במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בנייה על פי סעיף 22 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.

9.7. **<u>תמ"א 2/38</u>**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס 2 לתמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 04.02.2010 (הוועדה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010).

נקבעו שינויים לתכנית העיקרית תמ"א 38, בין יתר השינויים נקבעו הסדרים <u>להריסת מבנה</u> אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש. נקבע כי התכנית חלה גם על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.
ייעוד המבנה החד ושטחי הבנייה יהיו לפי תכניות בתוקף בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.
קווי הבניין החדש לא יחרגו מהוראות התכניות בתוקף, הוראות בתכנית העיקרית לעניין התרת חריגה מקווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.
תותר הקמת מעלית בהתאם למותר בתכניות בתוקף ולא על פי תוכנית זו. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.
נוספו זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או אגף נוסף.
הובהרו אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה יחד עם תוספת בנייה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
כאשר מבוקשת בנית קומה נוספת/תוספת אגף עם סגירת הקומה המפולשת, תתווסף לכך השטח המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

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

9.8. **<u>תמ"א 3/38</u>**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3 לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 4737 מיום 07.06.2012 (הוועדה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012) בין יתר השינויים כדלהלן:

ניתן יהיה לאשר מתן זכויות בנייה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
הותרה <u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u> (במקום קומה אחת נוספת). בתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה. הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u> - קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 1 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור.
בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

<u>בנינים ששטחם אינו עולה על 400 מ"ר</u> - בבניינים שנקבע בתכנית מפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) לא יחולו הוראות אלו, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד ושאין עמה תוספת יח"ד באחת משתי האפשרויות הבאות:
סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בנייה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר. לא תותר חריגה מגובה הבנייה המותר על פי התכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין שאין בה תוספת שטחי בנייה.

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

<u>חיזוק במסגרת זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה לפי פסקה (א), יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א.
- היה היקף תוספת הבנייה שניתן לבקש לפי תכנית מפורטת או תכניות מפורטות כאמור בפסקה (א) נמוך מסך תוספת זכויות בנייה הקבוע בסעיף קטן 11.2, ניתן לכלול בבקשה להיתר תוספת זכויות בנייה משלימה עד לגובה התוספת שמפורטת בסעיף קטן 11.2.
- נותרו זכויות בנייה כאמור בפסקה (א), לא ניתן יהיה לאשר תוספת בנייה מכוח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות (א)-(ג).

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9 והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה בהתאם לאמור בסעיפים 11,14 לפי העניין אם התקיימו תנאים אלה:

- יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.
- על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 14,12,11 לתמ"א לפי העניין והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור בסעיפים 22-21.
- בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

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

9.9. **<u>תמ"א 3/38/א'</u>**

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה שינוי מס' 3א' לתמ"א 38 שאושרה בהחלטת ממשלה מס' 2138 מיום 08.12.2016 (הוועדה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2012) מטרות התכנית בין היתר, שינוי חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש בבנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11.

חישוב תוספת הזכויות המרביות המותרות לבנייה שרשאית הועדה המקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו כדלקמן:

- תוספת של 13 מ"ר עבור יח"ד (הבנויות כחוק) קיימות בבניין.
- תוספת שטחי בנייה עבור ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק יחושבו עבור כל יח"ד חדשה שתבנה.
- תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (בתוספת 13 מ"ר כמפורט מעלה), ביחס למספר הקומות הבנויות כדין, כדלקמן:

מס' קומות בבניין הקיים	תוספת שטחי בנייה מותרת
1	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 או יותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

<u>קומה המצויה בתת הקרקע</u> לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

<u>קומה טיפוסית מורחבת</u> הינה שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

<u>קומה חלקית על גג</u> ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

<u>קומה מפולשת</u> לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא ייתן תוספת שטחי בנייה.

אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת- תוספת הבנייה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

<u>קומת תת הקרקע</u> - תוספת שטחי בנייה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, הכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אין באמור כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, יחולו לעניין זה הוראות התקנות.

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

תותר בנייה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
רשאית הועדה להתיר מס' יח"ד, הגבוה מהקבוע בתעניות החלות במגרש, כאמור בסעיף 6.1.
יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכנית המפורטת.

סעיף 22 שמירת זכות הועדה המקומית לסרבה להיתר בנייה, אחרי *"לסירוב כאמור"*, יבוא:
"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי:
"מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, חידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

סעיף 30 הוראה לעניין כתבי שיפוי, קובע כי:
"ועדה מקומית ראשית, כתנאי למתן היתר לפי תכנית זו, לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק ככל שיוגשו עקב תכנית זו, בנוסח המצורף כנספח 3 לתכנית זו".

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

מצב חדש

9.10. **תמ"ל/2013**

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10581 מיום 09/06/2022.

החלקה אותרה כתא שטח מס' 301 ב"אזור מגורים ג".

תכנית זו חלה על מתחם אילת במרכזה של העיר לוד, בשטח של כ-49 דונם ובו קיימים 16 מבני מגורים, מבני ציבור ומבני מסחר המיועדים לפינוי.

תחום התכנית נמצא בין רחוב הנרייטה סולד ממערב, שדרות הציונות ומבנה בית המשפט מדרום, רחוב י"א חללי מינכן ושכונת צמודי הקרקע ממזרח ורחוב נחושתן ובית עלמין מצפון.

התכנית להתחדשות המתחם מהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב של התחדשות עירונית המרכז העיר לוד הכולל העצמת זכויות בנייה בעירוב שימושים לאורך הרחבות הראשיים ובסמוך לצירי מתע"ן מתוכננים ומבוצעים.

כחלק מהתפיסה הכוללת לחיזוק הרחובות הראשיים, המתווה להתחדשות השכונה כולל בינוי אינטנסיבי לאורך רחוב הנרייטה סולד ושדרות הציונות בעירוב שימושים של מגורים, משרדים, מסחר ומוסדות חינוך בקומת הקרקע. בלב המתחם מוצע בינוי של מבני מגורים משולבים במבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, כל אלה מבנים את רשת הרחובות הפנימית, המחלקת את המתחם לבלוקים עירוניים ואשר יחד יהוו את המרקם העירוני המתוכנן.

התכנית המוצעת כוללת שינוי יעוד הקרקע, קביעת זכויות להקמתן של 815 יח"ד במקום 209 קיימות, שטחי משרדים, קומת קרקע מסחרית, ושטחים למוסדות ציבור, הכל בתמהיל מגוון וגבהי מבנים הנעים בין 8-25 קומות.

בנוסף, התכנית כוללת הוראות לעיבוי (חיזוק מבנים ותוספות של ממ"דים, מעליות ומרפסות ליח"ד הקיימות וכן תוספת יח"ד מעל המבנים הקיימים) לשלושת בניני המגורים הקיימים ברחוב י"א מינכן בסמיכות לפארק רמב"ם.

התוספת הינה בהיקף של 48 יח"ד חדשות מעבר ל- 48 יח"ד הקיימות.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בתכנית כלולות בין היתר הוראות לפיתוח המרחב הציבורי, הוראות למתן צענה לצרכים הפרוגרמתיים ותחבורתיים וכן הוראות לפיתוח תשתיות הנחוצות להליך ההתחדשות.

<u>מטרות התכנית</u>

התחדשות עירונית ל"מתחם אילת" בשכונת הזיתים בלוד במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת. בתכנית מוצע פינוי של 209 יחידות דיור והקמת 815 יחידות בשילוב שטחי משרדים, מסחר ומוסדות ציבור בבניינים שגובהם הכולל נע בין 8 לבין 25 קומות.

כמו כן, בתכנית מוצע חיזוק ותוספת בנייה של 48 יח"ד בשלושת הבניינים הקיימים ברחוב י"א חללי מינכן בסמיכות לפארק רמב"ם.

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

<u>הוראות התכנית</u>

1. שינוי מערך ייעודי קרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי מגורים, משרדים מסחר, שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.
2. קביעת שימושים וזכויות בנייה ביעוד מגורים בהיקף של 815 יח"ד, לרבות שילוב שטחי מסחר עירוני ושכונתי ושטחי משרדים ברחובות הראשיים בזיקה לצירי תחבורה ציבורית.
3. קביעת הוראות לחיזוק ולתוספת זכויות בנייה ל-3 מבנים לאורך רחוב י"א חללי מינכן.
4. קביעת זכויות בנייה למבנים ומוסדות ציבור.
5. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות בנייה לגובה.
6. קביעת חתכי רחוב מנחים, מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל, וזיקת הנאה לציבור.
7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראת בדבר קביעת מגרש תלת מידי.

<u>מגורים ג'</u>

<u>שימושים</u>

קומת קרקע - מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מוסדות ציבור, חניה עילית בתאי 301-303 בלבד, מתקנים הנדסיים ומחסנים.

קומות מעל קומת הקרקע - מגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.

מתחת לפני הקרקע - חניה, מחסנים ומתקנים הנדסיים.

<u>הוראות בינוי</u>

1. תותרנה דירות גן.

<u>זיקת הנאה</u>

א. המעברים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט יהיו לא מקורים.

ב. דרך גישה לתאי שטח המיועדים למגורים ולשב"צ המוגדרים בתשריט 301, 302, 303 תיקבע בזיקת הנאה לכלי רכב. רוחבה לא יפחת מ-6 מ' וייקבע בכפוף לדרישות הרשויות המוסמכות.
הדרך תתוכנן תוך הימנעות ככל הניתן מפגיעה נופית וכהמשך ישיר של פיתוח השצ"פ מבחינת רציפות מפלסי פיתוח, אלמנטי פיתוח והאופי התכנוני של השצ"פ.

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

ג. זיקות ההנאה כמפורט בסעיף 6.9 כדלקמן:

1. על השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה תרשם לגביו הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין.
2. התוואי המסומן בזיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט, הינו תוואי סכמטי, תצורתו תדוייק במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובתנאי ויישמרו התנאים הבאים:
3. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה בשטח זה לא יותרו כניסות לחניות תת-קרקעיות ומעבר כלי רכב, מעט רכב חירום ושירות.
4. פיתוח השטח המסומן בזיקת ההנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.
5. בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פיריי אוורור או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי הרגל למעט מתקני הצללה וסגירות עונתיות.

טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטחי העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				גודל מגרש מחולק	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומשרדים	מגורים	101			24180	10035				(1) 292							3504
מגורים ומשרדים	משרדים	101			23525	9410											
מגורים ומשרדים	מסחר	101			1610	245											
מגורים ומשרדים	<סך הכל>	101		6521	52819 (2)	19690		26220 (3)	(2) 75		25	4	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	201			14787	6047				(5) 159							1908
מגורים ד'	מסחר	201			560	90											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	201			520	130											
מגורים ד'	<סך הכל>	201		3222	17775	6267		12908	(2) 55		25	4	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	202			15252	6225				(1) 174							2088
מגורים ד'	מסחר	202			630	100											
מגורים ד'	<סך הכל>	202		2536	17970 (2)	6325		10188	(2) 75		25	4	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	203			10230	4206				(6) 110							1320
מגורים ד'	מסחר	203			370	60											
מגורים ד'	<סך הכל>	203		2012	11920 (2)	4266		8108			25	4	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ג'	מגורים	301		803	2912	1040		2045	(2) 55	32	9	3	(4)	(4)	(4)	(4)	360
מגורים ג'	מגורים	302		808	2912	1040		2060	(2) 55	32	9	3	(4)	(4)	(4)	(4)	360
מגורים ג'	מגורים	303		813	2912	1040		2070	(2) 55	32	9	3	(4)	(4)	(4)	(4)	360
מגורים ג'	מגורים	304		2683	6696	2344		8067	(2) 50	(7) 80	10	3	(4)	(4)	(4)	(4)	960
ככר עירונית	מסחר	601	קיוסק		35								(8)	(8)	(8)	(8)	
ככר עירונית	<סך הכל>	601		1387	35			(9) 5580			1	4	(4)	(4)	(4)	(4)	

(2) לרבות שטחי מרפסות.

(4) עפ"י תשריט.

הערות ברמת הטבלה

א. מס' היח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ-20% מסך היח"ד הכולל (**מלבד יח"ד בתאי השטח 303-301**).

ב. בכל תאי שטח יותר ניוד של שטחי שירות בין השימושים השונים.

ג. תותר בנייה בקו 0 להקמת מרתפים בתת הקרקע.

ד. תכסית הבנייה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.11 (בהוראות התכנית).

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת ושטחי שירות תת קרקעיים עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.

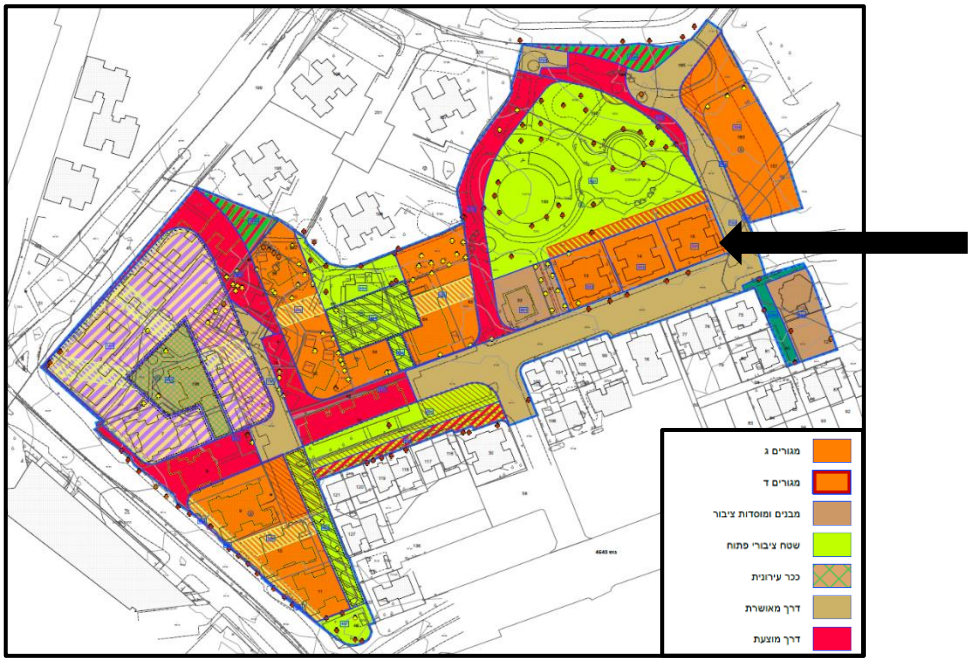
ו. בתאי שטח בהם יתאפשרו מספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

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

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

א. תנאי למתן היתר בנייה הראשון תחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית או לחלקה, **<u>מלבד תאי שטח 303-301 ו-402</u>**.

<u>להלן איתור מיקום ההחלקה על גבי תשריט התכנית</u>:



10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב לוד, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- הוצג בפניי היתר בנייה מס' 25202 מיום 13/11/1972 להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עליון הכולל סה"כ 16 יח"ד.

מעיון בגרמושקא חתומה להיתר נראה כי היקף הבנייה כדלקמן:

קומת קרקע: 80.36 מ"ר.

קומות טיפוסיות: 309.9 מ"ר + מרפסות בשטח כולל של 35.77 מ"ר בכל קומה.

סה"כ שטח הבניין הנו 1,319.96 מ"ר + מרפסות בשטח כולל של 143.08 מ"ר.

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

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקש
תמ"ל/2013	251,312 ₪	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אשר בן ישי:

- הובאו בחשבון נתוני שווי למועד הקובע במסגרת פרויקטים של תמ"א 38 אשר נערכו ברחוב שלמה המלך 13 ורחוב אלי כהן 5 מהן חולץ שווי מ"ר מבונה בסך 3,400 ₪ משווי מ"ר בנוי של 14,460 ₪ בניכוי מע"מ, רווח יזמי 20% ועלויות בנייה 6,900 ₪ למ"ר סחיר.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן שנתי בשיעור של 7%.
- בחישוב תוספת מ"ר מבונה סחיר ב"מצב החדש" הובא בחשבון:
  1,865 מ"ר = (1,239 מ"ר[7] - 192 מ"ר[8] + 2,912 מ"ר[9]).
- ההשבחה חושבה לחלק[10] היחסי של הנישום ברכוש המשותף.
- הובאה בחשבון עלות עודפת לחיזוק יח"ד קיימת בסך 60,000 ₪.
- הובא בחשבון מקדם 0.75 בגין דחיה[11].
- להלן תחשיב ההשבחה:

סה"כ שטח עיקרי במצב חדש	2,912	
ממדי"ם ל-16 יח"ד חדשות	192	
שטח עיקרי מנוצל ע"פ היתר	-1,239	בהתאם לתכנית בקשה להיתר
סה"כ תוספת מ"ר מבונה סחיר במצב חדש	1,865	
חלק יחסי בזכויות הבניה	0.0625	בהתאם לחלק ברכוש המשותף
תוספת מ"ר מבונה סחיר יחסית לנכס הנדון	117	
השבחה במ"ר אקו'	117	
שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים	**3,400 ₪**	
השבחה גולמית	396,313 ₪	
עלות עודפת יחסית לחיזוק יח"ד קיימות	-60,000 ₪	60,000 ₪ עלות עודפת לחיזוק יח"ד קיימת
השבחה בנכוי עלות עודפת יחסית	336,313 ₪	
מקדם דחיה ל-5 שנה (שיעור היוון 6%)	0.75	
השבחה בש"ח	**251,312 ₪**	

[7] שטח עיקרי מנוצל.
[8] תוספת שטח לבניית 16 ממ"דים ליח"ד חדשות.
[9] שטח עיקרי במצב החדש.
[10] (1/16 = 6.25%).
[11] 5 שנים בשיעור היוון שנתי 6%.

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

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר יעקב שלומי</u>:

- **בחלופה הראשונה** - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה לבניין הקיים לעומת המצב הקודם, הזכויות הקיימות עם תוספת ההרחבות מתכנית לד/439 ותוספת 2.5 קומות מכח תמ"א מקנות זכויות בנייה[12] מעבר לזכויות מכח תמ"ל/2013.
- **בחלופה השנייה** - לפי תוספת לתמ"א למצב הקיים:

א. תוספת זכויות מתוקף תכנית לד/439.

ב. תוספת 2.5 קומות מתוקף תמ"א/38 בהתאם לתכסית קומה טיפוסית.

ג. לא נלקח בחשבון שטחי ממ"דים חדשים בהתאם לפס"ד[13].

ד. נלקחו עלויות התאמה לפרויקט מורכב בסך 1,462,000 ₪ לפי עלות עודפת של 1,000 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.

ה. יש לקזז הוצאות העברה ותשלומי שכ"ד לדיירים שישולם ע"י היזם, לפי פס"ד[14] נקבע שיש לקזז עלויות נוספות ליזם בגין שכ"ד לדיירים בתקופת הבנייה בסך 3,500 ₪/לחודש והוצאות העברה ליח"ד בסך 7,000 ₪.

ו. יש לקזז כופר חניה לפי פס"ד ברמ"מ 7255/17 עבור 10 מקומות חניה לפי תשלום 30,000 ₪ למקום חניה.

ז. הובאה בחשבון דחיה ל-10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

ח. הובא בחשבון מרכיב מושעא היות ונדרשת הסכמת של כל בעלי בדירות בכדי לנצל את תוספת הזכויות.

- נלקח בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 2,700 ₪ מחילוץ משווי מ"ר בנוי בסך 14,460 ₪ לפי שומת המשיבה בקיזוז רווח יזמי 20% ועליות בנייה למ"ר סחיר בסך של 7,574 ₪.
- הובא בחשבון חלקה היחסי של חלקת משנה 12 - 1/16 חלקים.
- <u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

תחשיב השבחה	
סה"כ שטח עיקרי מצב חדש	2912
שטח עיקרי מנוצל עפ"י היתר	-1239
שטח תוספת להרחבות הדירות הקיימות	-640
בקיזוז זכויות מתוקף תמ"א/38 ל - 2.5 קומות	-774.75
סה"כ תוספת שטח מבונה סחיר חדש	258.25
ערך למ"ר מבונה	₪ 2,700
ערך זכויות הבנייה הנוספות ברוטו	₪ 697,275
קיזוז עליות עודפות לניצול הזכויות [1,462 מ"ר * 1,000 ₪/למ"ר]	-₪ 1,462,000
קיזוז שכ"ד והוצאות העברה בתקופת הבנייה [24 חודשים * 16 יח"ד * 3,500 ₪/לחודש + 7,000 ₪ * 16 יח"ד]	-₪ 1,456,000
בקיזוז כופר חניה [10 מקומות * 30,000 ₪/למקום]	-₪ 300,000
ערך זכויות הבנייה הנוספות	-₪ 2,520,725
דחייה לניצול הזכויות [N-10, I-6%]	0.558395
ערך הזכויות להיום	-₪ 1,407,560
חלק יחסי ליחידת משנה 12	0.06250
השבחה לחלקת משנה 12	**-₪ 87,972**
היטל השבחה - 50%	**-₪ 43,986**

[12] 1,239 מ"ר (קיים עיקרי) + 640 מ"ר (מכח לד/439) + 1,175 מ"ר (470 מ"ר * 2.5 קומות) = 3,054 מ"ר.
[13] גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל.
[14] רווית גולן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה.

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

12.3. **<u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש</u>:**

➢ <u>פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם</u>:

1. כפי שנכתב בהחלטה שניתנה בערר 8004/22, פסק דין שניתן בעניין לויתן אינו חלוט משעה שהוגשה עליו בקשת רשות ערעור (בר"ם 1975/24 במסגרתה כבר ניתנה החלטה מיום 11.03.2024 כי הבקשה מצריכה תשובה) והוא עומד בסתירה לפסק דין לביא (עמ"נ 33949-09-20), במצב דברים זה הרי שקיימות כיום שתי החלטות מנחות סותרות, האחת חלוטה (פס"ד לביא) והשנייה תלויה ועומדת בפני בית המשפט העליון (פס"ד לויתן).
בקשת רשות ערעור שהוגשה על פסק דין לביא נדחתה על ידי בית המשפט העליון לאחר שהטענות לגופם של דברים נשמעו בפניו.
2. במסגרת בקשת רשות הערעור על פסק דין לויתן, ביקש כבוד בית המשפט העליון לקבל עמדת היועצת המשפטית לממשלה.
סוגיית ההתחשבות במסגרת שווי מצב קודם בשומת השבחה, בפוטנציאל לתמ"א 38, נסקרה בהרחבה בסיכום דיון שהופץ ע"י המשנה ליועצת המשפטית לממשלה - עו"ד כרמית יוליס מתאריך 1.12.2022 ובו נקבע כי מאחר ושווי המצב הקודם צריך להתייחס למצב התכנוני התקף בלבד ולא להביא בחשבון הליכי תכנון שלא הושלמו ולא הובילו לכדי אירוע מס בפני עצמם, כך הוא גם לעניין תמ"א 38, משום שעד להחלטה בבקשה להיתר מכוחה לא הושלם המהלך התכנוני באופן מלא הרי שהיא דומה לתכנית מופקדת שהעלתה את ערך הקרקע, כל עמדה אחרת חותרת תחת העקרונות העומדות בבסיס היטל ההשבחה, פוגעת ברציפות המס והיא אף מנוגדת להוראות המחוקק לפיה ההשבחה בגין תמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה רק במימוש בדרך של היתר ולא במימוש של מכר.
3. בעמדה מטעם היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 (מצ"ב) שבה היועצת המשפטית ומפרטת את נימוקי עמדתה, לפיה בעת הערכת שווי מצב קודם אישור התכנית המשביחה, יש לקזז את עליית השווי הנובעת מתחולתה של תמ"א 38 בחלקה טרם סיום ההליך התכנוני הכרוך בה.
4. ייאמר עוד כי מאחר ואין חולק כי הזכויות מכוח התמ"א 38 מהוות זכויות מותנות וכפי שנקבע בית המשפט העליון בעניין "אליק רון" (רע"א 3002/12), הרי שפסק דין בעניין לויתן סותר את כל המארג המשפטי שבנה בית המשפט העליון בעניין "זכויות מוקנות" (הלכת "אליק רון", "גוזלן", "אופל קרדן", "ברקול", "קוזניץ" וכן פסקי דין "כהן" ו"דייניש" שניתנו בעקבות הלכות אלו), לפיו "זכויות מותנות" מהוות "זכויות שקופות" לעניין היטל השבחה הן ביחס למצב הקודם והן ביחס למצב החדש.
5. ממכלול האמור עולה כי על פי הפסיקה הרלוונטית נכון למועד זה, אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לתמ"א במצב הקודם במסגרת שומת ההשבחה.
6. למעלה מן הצורך יצוין כי ההנחות העומדות בבסיס שומת המבקש בסוגיה זו סותרות את עצמן, את הוראות החוק ואת הלכות בית המשפט העליון, שכן לעמדת שמאי המבקש במצב הקודם קיימות זכויות <u>מוקנות</u> לתוספת של 774.75 מ"ר (בחלופה השמרנית) מכוח תמ"א 38, אך לדעתו הן אינן מחויבות בהיטל השבחה.

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

לא זו בלבד אלא שבסעיף 12.5.ז. קובע שמאי המבקש כי ספק עם קיימת היתכנות לניצול הזכויות במצב החדש בעוד זכויות מכוח התמ"א במצב הקודם מהוות זכויות וודאיות.
שמאי המבקש אף לא מצא לנכון להפחית משווי הזכויות מכוח התמ"א את העלויות העודפות שהופחתו על ידו במצב החדש.

7. יודגש, כי גם לעמדת כבוד השופט שקד בפסק דין "לויתן" הרי שיש לבחון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם במבט של שווי שוק, כאשר אין חולק כי התכנית הביאה לוודאות גבוהה יותר, הן ביחס לזכויות מכח התמ"א והן ביחס לזכויות שנוספו.
8. החישוב שערך שמאי המבקש בחלופה הראשונה שבסעיף 12.5 לשומתו שגוי והוא סותר את הוראות סעיף 13 לתמ"א.

➢ <u>זכויות מכח תכנית לד/439 במצב הקודם</u>:

1. תכנית לד/439 אושרה בשנת 1992, כאשר ממועד אישור התכנית ועד למועד הקובע לא מומשו הזכויות מכוחה בשלושת הבניינים שבמתחם, בעוד שבתכנית נקבע כי היא תבוצע בתוך 5 שנים ממועד אישורה.
2. בהינתן דרישות החיזוק לנכון למועד הקובע, מרכיב השוליות, עלויות עודפות לבינוי חדש על ישן, המרווחים בין הבניינים ובין הבניין לרחוב, לזכויות מכח תכנית לד/439 במצב הקודם אין ערך כלכלי נכון למועד הקובע.

➢ <u>עלות עודפת לחיזוק ובינוי מעלה מבנה קיים</u>:

1. בליווי פרויקטים רבים לחיזוק ותוספת מכח תמ"א 38 בסביבה (בין היתר בערים רחובות, ראשון לציון ואשדוד), העלות העודפת נעה בין 40,000 ₪ ל-60,000 ₪ ליח"ד קיימת.
2. על הצד הזהיר נלקחה בחשבון עלות עודפת על הרף הגבוה.

➢ <u>דמי שכירות בתקופת הבנייה והוצאות העברה</u>:

1. מסקירה בעשרות פרויקטים של חיזוק ותוספת בלוד, רחובות, ראשון לציון ואשדוד לא נמצא אף לא פרויקט אחד בו פונו הדיירים בתקופת הבנייה.
2. למעלה מן הצורך נציין, כי בניגוד לאמור בשומת המבקש, בהחלטה בעניין "רוית גולן" (רע/8061/1021) נקבע ההיפך כדלהלן (סעיפים 73-71 להחלטה):

"האם זכאים העוררים לנכות משווי המקרקעין במצב החדש גם את אובדן הכנסותיהם שלהם מדמי השכירות בתקופת הבנייה? התשובה לכך היא שלילית. ככלל, בעל מקרקעין שאושרה בהם תכנית הריסה ובנייה מחדש אינו יכול לנכות משווי המקרקעין במצב החדש את שיעור התשואה על המקרקעין, ש"הפסיד" כביכול בתקופת הבנייה. מעמדם של העוררים אינו שונה ממעמדו של כל בעל מקרקעין אחר לעניין זה...זאת ועוד.. שומת היטל ההשבחה נערכה בהתאם לשווי שקונה מרצון היה משלם במועד הקובע עובר זכויות העוררים במקרקעין. קונה מרצון לא היה נושא בתשלום דמי שכירות בתקופת הבנייה למי שמכר לו את המקרקעין, ואף לא זכאי לנכות סכום זה כתשואה אבודה לו".

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

➢ <u>פטור לשטחי ממ"דים במצב החדש</u>:

1. לטענת שמאי המבקש, הפטור על תוספת שטח ממ"ד חל גם במימוש בדך של מכר.
בטענה זו מסתמך שמאי המבקש על החלטת ועדת הערר בעניין גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה נגד המועצה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, העוסקת בהחלת הוראות סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, במקרה שלמכירת דירות על ידי היזם (להלן - "עניין גבעת שמואל"), "על הנייר", טרם הוצאת היתר הבנייה.
2. כפי שנקבע בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים, וכל ההחלטות שניתנו בעקבותיה, הוראות הפטור אינן חלות כאשר עסקינן במימוש זכויות במכר.
3. ההחלטה בעניין גבעת שמואל איננה באה לשנות או לסטות מהלכה זו.
כל מה שנקבע הוא, כי:

"משמצאנו כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מגינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להיבחן בין מימוש זכויות בדך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה".

קרי, לעמדת ועדת הערר במקרה של מכירת דירה בשלב טרום היתר, כאשר הדירה והממ"ד ייבנו בפועל על ידי המוכרת, המוכרת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(9)(א), מאחר ובפועל הממ"ד ייבנה על ידה.
4. ממכלול האמור ברור שאין כל קשר בין החלטת ועדת הערר העניין גבעת שמואל לבין המקרה שלפנינו.
5. למותר לציין, כי גם הזכויות לתוספת ממ"ד לדירה הקיימת אינן חוסות תחת הפטור, כאמור הזכויות לתוספת ממ"ד לדירה הקיימת לא הובאו בחשבון על הצד הזהיר.

➢ <u>עלות עודפת לכופר חניה</u>:

1. שגה שמאי המבקש עת הביא בחשבון דרישה למקום חניה עבור כלל יחידות הדיור במגרש, בעוד שבמסגרתה הבקשה להיתר נדרשה הסדר חנה רק עבור יחידות הדיור הנוספות.
2. זאת ועוד, בניגוד לאמור בשומת המבקש, אין חובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש וניתן לעשות שימוש גם במקומות החניה המצויות בצידי הרחוב.
3. בתשריט התנועה סומנו כ-11 מקומות חניה בעורף החלקה, בהילקח בחשבון מספר מקומות חניה בקומת העומדים, הרי שלא קיים כל מחסור במקומות חניה בתחום בחלקה ליחידות הדיור הנוספות, למרות שכאמור לעיל קיימות מקומות חניה לרוב בצידי הרחוב.

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

➢ <u>משך הדחיה</u>:

1. בהתייחס לערכי הפדיון לדירות חדשות בעיר במועד הקובע (כמפורט להלן) והיקף הזכויות שנוספו בתכנית, הרי שמדובר שמבחינה כלכלית אובייקטיבית סביר כי מימוש הזכויות יתבצע מיד עם מימוש התכנית.
2. מאחר ומדובר על 16 זכויות ובשל מרכיב המושעא, הצורך בתיאומים ועל הצד הזהיר, נלקחה בחשבון דחיה בת 5 שנים.

➢ <u>ערכי שווי</u>:

1. על הצד הזהיר ובשל אופי המימוש, ערכי השווי נקבעו בגישת החילוץ מעסקאות מכר שבוצעו במהלך השנים 2018-2019.
2. שמאי המבקש מאמץ את השווי למ"ר בנוי שנלקח בחשבון אך מעמיס על החילוץ עלויות נוספות וכתוצאה מכך מגיע לתוצאה נמוכה יותר.
3. לעניין החילוץ - במצב בחדש מדובר בבניין בן 8 קומות מעל קומת עמודים.
בפרויקטים של חיזוק ותוספת שיעור שטחי השרות שאינם סחירים אינם עולים על 10% ביחס לשטחים הסחירים, כפי שניתן לראות גם בבניין הנדון בו גרעין חדר המדרגות ששטחו כ-18 מ"ר עומד על כ-5% מהשטח הקומתי, מה גם שעלות הקמת שטחי השרות עומדת על כמחצית מעלות הקמת מ"ר סחיר.
4. ממכלולי האמור עולה כי גם אם נאמץ את השווי למ"ר בנוי אשר נקבע בהשוואה לעסקאות מכר שבוצעו בתקופה בה ערכי השווי היו נמוכים משמעותית מערכי השווי במועד הקובע, בחילוץ נכון מתקבלים ערכי שווי גבוהים יותר מערכי השווי שנקבעו.
5. להלן עסקאות מכר לדירות חדשות בשכונת נופי בן שמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
005701-0007-005-00	20/06/2022	1,883,933 ₪	2021	76	3	24,789 ₪
007350-0014-005-00	31/07/2022	1,901,833 ₪	2023	75	3	25,358 ₪
007350-0014-016-00	31/07/2022	1,946,833 ₪	2023	75	3	25,958 ₪
007350-0014-020-00	31/07/2022	1,961,833 ₪	2023	75	3	26,158 ₪
007350-0014-028-00	31/07/2022	1,991,833 ₪	2023	75	3	26,558 ₪
005701-0007-017-00	29/05/2022	1,791,833 ₪	2021	76	3	23,577 ₪
005701-0007-109-00	31/05/2022	1,941,833 ₪	2021	77	3	25,219 ₪
007350-0014-004-00	31/07/2022	1,901,833 ₪	2023	77	3	24,699 ₪
007350-0014-008-00	31/07/2022	1,916,833 ₪	2023	77	3	24,894 ₪
007350-0014-016-00	31/07/2022	1,946,833 ₪	2023	77	3	25,284 ₪
007350-0014-010-00	31/07/2022	2,291,833 ₪	2023	97	4	23,627 ₪
007350-0014-018-00	31/07/2022	2,331,833 ₪	2023	97	4	24,040 ₪
005701-0007-058-00	30/06/2022	2,349,533 ₪	2021	98	4	23,975 ₪
005701-0007-059-00	28/02/2022	2,255,899 ₪	2021	98	4	23,019 ₪
005701-0007-063-00	31/03/2022	2,235,983 ₪	2021	98	4	22,816 ₪
007350-0024-054-00	19/07/2022	2,197,999 ₪	2022	98	4	22,429 ₪
007350-0024-060-00	19/06/2022	2,152,999 ₪	2022	98	4	21,969 ₪
007350-0024-066-00	14/07/2022	2,209,999 ₪	2022	98	4	22,551 ₪
007350-0028-000-00	23/05/2022	2,310,999 ₪	2022	98	4	23,582 ₪
007350-0028-034-00	21/07/2022	2,195,000 ₪	2022	98	4	22,398 ₪
007350-0028-052-00	19/07/2022	2,232,750 ₪	2022	98	4	22,783 ₪
007350-0028-106-00	19/06/2022	2,246,000 ₪	2022	98	4	22,918 ₪
005701-0007-084-00	29/05/2022	2,250,633 ₪	2021	99	4	22,734 ₪
007350-0012-008-00	27/07/2022	2,400,000 ₪	2022	100	4	24,000 ₪
007350-0012-032-00	15/07/2022	2,149,999 ₪	2022	100	4	21,500 ₪
007350-0012-038-05	22/07/2022	2,202,000 ₪	2022	100	4	22,020 ₪
007350-0012-056-00	19/07/2022	2,230,999 ₪	2022	100	4	22,310 ₪
007350-0028-006-00	15/07/2022	2,249,999 ₪	2022	105	4	21,429 ₪
007350-0014-027-00	31/07/2022	2,490,883 ₪	2023	114	5	21,850 ₪
005701-0007-030-00	30/06/2022	2,414,683 ₪	2021	117	5	20,638 ₪
005701-0007-036-00	30/06/2022	2,436,833 ₪	2021	117	5	20,828 ₪
005701-0007-007-00	14/03/2022	2,293,333 ₪	2021	118	5	19,435 ₪
005701-0007-029-30	31/03/2022	2,281,633 ₪	2021	118	5	19,336 ₪
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ				95		23,170 ₪

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

6. להלן עסקאות מכר לדירות חדשות בצפון שכונת רמת אביב:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
003969-0097-002-00	21/07/2022	₪ 2,821,000	2025	122	5	₪ 23,123
003969-0104-002-00	21/07/2022	₪ 2,790,000	2025	122	5	₪ 22,869
003969-0104-002-50	21/07/2022	₪ 2,820,000	2025	121	5	₪ 23,306
003969-0104-002-00	30/05/2022	₪ 2,795,500	2024	122	5	₪ 22,914
003969-0104-000-14	12/05/2022	₪ 2,836,000	2024	123	5	₪ 23,057
003969-0097-000-00	13/04/2022	₪ 2,688,000	2024	122	5	₪ 22,033
003969-0104-000-00	28/02/2022	₪ 2,625,000	2024	122	5	₪ 21,516
ממוצע				122		₪ 22,688

7. בשל חוסר הדיוק בגישת החילוץ, להלן ניתוח עסקאות מכר לקרקע בתקופה הסמוכה למועד הקובע:

- במכרז 142/2021 למתחם "מצפה רנה" זכתה חברת צמח המרמן בתאריך 17.08.2022 תמורת 198,888,984 ₪, להלן ניתוח תוצאת המכרז:.

מחיר זכיה	עלות פיתוח	מטלה ציבורית במ"ר	סה"כ מחיר רכישה (מגלם מטלה ציבורית)	מס' יח"ד	שטח עיקרי למגורים	שטח עיקרי למסחר	סה"כ שטח סחיר	תמורה למ"ר סחיר
₪ 198,888,984	₪ 71,766,345	750	₪ 275,155,329	360	37,080	1,200	42,600	₪ 6,459

- הוצג בפנינו העתק הסכם מכר מתאריך 06.10.2022, לחלק בלתי מסוים של 317/1005 מחלקה 5904/09 תמורת 6,720,000 ₪, בנוסף יחולו על הרוכש היטלי ההשבחה ופינוי פולש.

  מניתוח העסקה כולל נטרול מרכיב המושעא והדחיה לפינוי פולש, מתקבלת תמורה בגבולות של 6,600 ₪ למ"ר מבונה סחיר.
- מניתוח תוצאות מכרז רמ"י מספר 6/2022 למגרשים ברובע הבינלאומי (תאריך החלטה 11.05.2022), מתקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה סחיר בגבולות של 9,000 ₪.

8. להלן סקירת ערכי שווי למגורים אשר נקבעו בהכרעות שונות בסביבה:

- בהחלטות השמאי אלי כהן לחלקות 97 ו-104 בגוש 3969, נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,000 ₪ למועד קובע 19.10.2021.
- בהחלטות שמאית אורית גלן לנכסים בתחום תמ"ל/2012 (גו"ח 4541/49-50, 4012/90) נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,1000 ₪ למועד קובע 23.12.2022.
- בהחלטות השמאי המחוזי לחלקות 4-5 ו-13-14 בגוש 5915, נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס 5,831 ₪ למועד קובע 20.12.2022.

9. ממכלול האמור ניתן ללמוד כי ערכי השווי שנלקחו בחשבון מוטים כלפי מטה.

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

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

<u>שמאי המבקש, מר יעקב שלומי:</u>

<u>תכנית הרחבות (לד/439)</u>

התכנית מקנה תוספת 40 מ"ר לכל יחידת דיור.

בכל קומה 4 יחידות דיור וסה"כ 16 יח"ד.

שמאי המשיבה לא התייחס לתכנית הזאת בכלל, גם חרף העובדה שבפלט המידע התכנוני היא מוזכרת.

בביקור במשרדי הוועדה המקומית בכדי לבדוק אם התכנית תקפה ואם היא רלוונטית ונאמר כן.

נמצאו שני היתרי בנייה ברחוב אילת 5 שניתנו <u>להרחבת</u> דירות קיימות.

כאמור התוכנית אושרה בשנת 1992 והיתרי בנייה להרחבות ניתנו 2004 ו-2019 אז כך שהיא רלוונטית ואי אפשר להתעלם ממנה במצב הקודם.

<u>פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם</u>

צריך להתנהל לפי פסק דין לויתן ולא על עררים או פסיקות אחרות, ישנות יותר.

כאמור, יש להתייחס לפסק דין האחרון ולקחת בחשבון את פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם.

יש פה אפשרות להוסיף שתיים וחצי קומות מתוקף תמ"א 38.

עיריית לוד נתנה היתרי בנייה לבניינים ישנים להוספת קומות.

אי אפשר להתעלם מהפוטנציאל של תמ"א 38. זה קיים.

שמאי המשיבה מציג נתוני השוואה על שתי דוגמאות ברח' שלמה המלך 103 ואלי כהן 5, שם זה פרויקטים שהוסיפו קומות הבניינים קיימים.

<u>עלויות עודפות לחיזוק ובינוי מעל מבנה קיים</u>

עלות של כ- 1,000 ₪ למ"ר בנוי היא בתחום הסביר למועד הקובע וגם מהצד הזהיר וזאת בהתאם לרמת המחירים של עלויות הבנייה לאותו מועד.

<u>דמי שכירות בתקופת הבנייה בהוצאות העברה</u>

בפרויקט הנדון מדובר על עיבוי וחיזוק בניין כיום.

במועד הבנייה הדיירים לא יוכלו להתגורר בבניין כי צריך לעשות להוסיף מעלית ואין מדרגות.

עלויות העברה ושכר דירה, הן הוצאות המהוות חלק מזכויות הבנייה לניצול הזכויות על ידי יזם.

<u>שמאי מכריע, חיים מסילתי:</u>

אשמח להתייחסות הצדדים לעניין גישת ההשוואה.

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

שמאי המבקש, מר יעקב שלומי:

פטור לשטחי ממ"ד עם המצב החדש

לפי פסק הדין גבעת שמואל - לא צריך לקחת בחשבון את הממ"דים.

עלות עודפת לכופר חניה

נדרשת חניה עילית - לא יוכלו לתת את כל מקומות החניה לפי תנאי המגרש ולכן יש לקזז תשלום כופר לחניה בהתאם לפסק הדין.

טיעון שמאי המשיבה לכך שסומנו כ-11 המקומות חניה - קודם כל מדובר ב- 10 ולא ב- 11 מקומות.

לעניין הדחיה

לא ברור אם בכלל נכון למועד הקובע קיימת כדאיות ליזם.

בנוסף, שיש 16 יחידות דיור ולכן משך הדחיה על הצד הזה הוא לפחות 10 שנים ולא 5 שנים שזה משהו לא נראה לעין, ובאופק.

התכנית אושרה לפני שנתיים ועדיין אין בה התקדמות.

ערכי שווי

התבססתי על הנתונים ששמאי המשיבה הציג, רק ניתחתי אותם אחרת מבחינת עלויות.

בנוסף, הציג שמאי המשיבה מכרז באזור אחר בלוד (שכונה חדשה) - אוכלוסייה אחרת וניתוח לא רלוונטי לכאן.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:

כיצד נקבעה בשמות הוועדה עלות הבנייה למ"ר?

שמאי המשיבה, מר צבי וקשטוק:

ממוצע מ"דקל".

שמאי המבקש, מר יעקב שלומי:

המכרז במצפה רנה, הוגשו 8 הצעות ומחיר הזכייה 198 מיליון.

הצעה הגבוהה משקפת מחיר ולא שווי ואם ניקח את 4 עסקאות, כלומר גם את שאר ההצעות נקבל בסביבות 5,000 ₪ ומעלה.

יש הצעות שלא לקחת בחשבון כי הן נמוכות מדי.

בין ההצעה הכי נמוכה והצעה הכי גבוהה יש פער של פי שניים כמעט.

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

אנו מדברים על שנת 2022, קצת אחרי הקורונה.
גם כאן מדובר במכרז של שכונה חדשה עם אוכלוסייה אחרת.
השכונות החדשות מתוכננות עם תשתיות ומתווה ציבור ברמה הרבה יותר גבוהה ונגישה שפונה לקהל מסוים.
במקרה הנדון מדובר על אזור מרכז העיר, אוכלוסיית סוציו-אקונומית נמוכה ויש רמת מחירים בהתאם.
גם רמת מחיר בשכונות החדשות גבוהה יותר ממרכז העיר.
שאר הדוגמאות שציין שמאי המשיבה לא רלוונטיות.

הרוכשת קנתה את הדירה בחודש 01/2020 במחיר של 1,150,000 ₪.
אחרי 4 שנים (02/2024) נמכרה הדירה ב- 1,350,000 ₪.
הפער הוא 17%, מדד עליית המחירים במרכז למועד הקובע מראה שהמחירים עלו 1.34% לפי המדד 07/2022 (564.8) ו-01/2020 (420.6).
לפי המדד ולא לפי גישת ההשוואה.

<u>שמאי המשיבה, מר צבי וקשטוק:</u>

<u>גישת ההשוואה</u>

אם ננתח את העסקה ולא נכלול את התכנית במשוואה ונמדד את העסקה נראה שהמחירים עלו לפחות ב-30% - מקבלים תוצאה גבוהה יותר (1.45 מיליון - 1.5 מיליון).
אם תיקח את 1,150,000 ₪, תצמיד אותו למועד המכירה אתה מקבל תוצאה הרבה יותר טובה ממה שנמכרה הדירה בפועל.

ללא קשר לגופה של סוגיה גישת ההשוואה, המקרה הנוכחי זה תוכנית של עיבוי מדבר על פינוי בינוי לאסי ואנחנו יוצאים מהנקודה הזאת שיש לנו פסק דין מנחה (פסק דין אשדר).
כשבאים לאמוד את שווי המקרקעין במצב החדש, צריך לאמוד את שווי הזכויות.
זה שהדייר מכר הולך ועושה עסקה כזאת או אחרת, והוא מקבל תמורה כזאת או אחרת, היא לא רלוונטית.
נניח שאנחנו אומרים שהזכויות שהדייר קיבל שוות מיליון שקל ואנחנו מסכימים שהתמורה שהוא יקבל תהיה רק 500,000 ₪, אז איך זה מתכתב יחד?
התשובה היא שהדייר מעולם לא התעניין מה שווי הזכויות שיוקצו בתוכנית אלא רצה לקבל מוצר כלשהו, והמשא ומתן בינו לבין ליזם הוא לא ביחס לזכויות שהוא מוכר.

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

באותה תוכנית הוקצו 1.5%.
אם יוקצו 0.8% הם לא יקבלו תמורה שונה כי טובי השמאים וטובי עורכי הדין בסופו של דבר באים לפרויקט פינוי בינוי ויוצרים שיווי משקל כלשהו שהוא בכלל לא ביחס לאחוזי הקצאה.
לדוגמה: בכל הפרויקטים של פינוי בינוי בלוד יש חד משמעית עליית ערך בגישת ההשוואה, אבל היא לא בקורלציה בכלל לזכויות שהוקצו.
הטבלה מסכמת מראה שיש עליית ערך מבלי להתייחס לזה שלפלוני זכות לשש יחידות דיור ולאלמוני הוקצו זכויות לשלוש יחידות דיור וכאן אנחנו רואים שינוי חד.
דבר נוסף, כשקונה נכנס בנעלי מוכר בפינוי בינוי, הוא רואה לנגד עיניו את שש יחידות דיור שהוא רוכש? לא! הוא אומר בסוף המשא ומתן אני אקבל דירה חדשה.
כשאתה מסתכל על גישת ההשוואה אתה הולך על הגישה אותה פסלה השופטת, כי היא אומרת שאתה לא יכול להסתכל על תמורות שיקבלו הדיירים והעסקה כן מגלמת תמורות - היא לא מגלמת זכויות.

אדם מוכר דירה בפינוי בינוי בלוד אפילו שהתוכנית תמ"ל 2012, תמ"ל 2013, תמ"ל 2007 כל תמ"ל שלא תהיה מקצה לו 6 או 7 יחידות דיור.
יש חוק ואנחנו לא יכולים להתנות על החוק. החוק אומר אתה צריך לאמוד את שווי הזכויות.
התב"ע מעניקה לבניין תוספת 16 יחידות דיור וזה מה שאנחנו צריכים לאמוד - מה השווי הזכויות.
היא מכרה בסוף את הדירה והקונה רואה לנגד עיניו תוספת של 20 מ"ר לדירה, שזה יהיה מה שהוא יקבל במשא ומתן.
בסופו של דבר יש נורמה מקובלת.
נאמר בפסק הדין אשדר שאם היינו יכולים לייצר סיטואציה שבה מתקבצים כל הדיירים בבניין ואומרים ליזם קח את כל החבילה, הם היו מקבלים את התמורה שהיא שווי הזכויות.
בגלל שבסופו של דבר כל דייר מחפש את התמורה שלו, את ההרחבה של הדירה שלו, מעולם אנחנו לא יכולים למצוא עסקה גישת ההשוואה - העסקה תגלם לנו את שווי הזכויות וכמו שאמרה השופטת, השוק לא נמצא תמיד בשווי משקל.
למעשה הטענה הזאת שההנחה שהשוק נמצא תמיד בשיווי משקל לא בהכרח מתקיימת בפרויקטים גדולים דבר אשר למעשה שולל דה-פקטו את גישת ההשוואה.

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

<u>פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם</u>

יש סקירה ממצה לסוגיה.

כאמור יש לנו שני פסקי דין - האחד חלוט והשני תלוי ועומד בו ניתנה רשות ערעור.

למיטב ידיעתי, השופט ממתין עדיין להתייחסות של היועמ"שית ואני יודע מה עמדת יועמ"שית:

חד משמעית שלא צריכים להכיר בתמ"א 38 במצב קודם.

נניח שנקבל את העמדה, יש לנו בעצם תוספת של קומה וחצי.

תוספת של קומה וחצי זה אומר 6 יחידות דיור.

ברגע שבמצב הקודם אתה מביא בחשבון תמ"א אז התוספת היא תוספת "נקיה".

תוספת שאין לה שום עלות עודפת. כל עלויות החיזוק וכיו"ב נמצא במצב הקודם.

הפסיקה קבעה שתמ"א 38 זה זכויות מותנות בזה אין ספק.

לא תיתן להם 70% - כי 70% זה כבר אליק רון.

אם ניקח בחשבון את הקומה וחצי שהיא ודאית לפי שמאי המבקש אז נגיע להשבחה של 4 מיליון וחלקו היחסי הוא אותה תוצאה שקבלתי.

כמו ששמאי המבקש מצביע על הגבוליות של הכדאיות שיש בלוד לפרויקטים ומה שהעיבוי גרם זה בעצם לכדאיות - תתקבל אותה השבחה, כי בסופו של דבר הייתה לי אפשרות לשתיים וחצי קומות שהם היו על גבול הכדאיות כלכלית.

עכשיו קיבלתי תוספת של קומה וחצי בונוס בעד כלום, שזה בעצם יוצר לי את הכדאיות מוחלטת שהיא נקייה - התוצאה לא תהיה שונה מאוד.

<u>שמאי המשיבה, מר צבי וקשטוק:</u>

<u>זכויות מכוח תכנית לד/439</u>

צריכה הייתה להיות התייחסות בשומה.

אנחנו עדיין חושבים שלזכויות אין שווי כלכלי או שקיים שווי כלכלי זניח, אבל התייחסות הייתה נצרכת.

<u>עלות חיזוק</u>

אין חוות דעת הנדסית אם אין תוכנית.

אתה לא יכול להוציא תוכנית חיזוק בלי הליך, אז זה משהו מאוד תאורטי.

חיזוק לא מתייחס פר מטר בנוי בבניין, החיזוק עובד לפי גגות וקורות שצריך לסגור.

עלות החיזוק לכל דירה קיימת בפרויקט תמ"א, נע בין 40,000 ל-60,000 ₪.

העלות יכולה להשתנות בהתאם למספר הדירות בקומה ולגאומטריה של הבניין.

בניינים עגולים או בצורת רכבת למשל, עלות החיזוק עלולה להיות יקרה יותר מאשר בבניינים בצורה מרובעת.

נתונים אלו נלקחים מניסיון שנים שבה נבחנו ונלוו פרויקטים שונים של תמ"א.

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

<u>פטור שטחי ממ"דים</u>

נראה שחלה טעות משפטית בהבנת ההתניות של זכויות בנייה במכירה של דירות מותנות בהיתר בנייה.

עורכת הדין הדגישה שבמקרה שבו מוכרים דירה שמותנית בהיתר בנייה וההסכם מותנה בקבלת היתר זה, יש להתייחס לממ"ד כאילו הוא ממומש תחת ההיתר.

<u>כופר חניה</u>

ההערה של שמאי המבקש שאין 10 מקומות חניה אלא 11 מקומות לא נכונה כי סימנו את החנויות לא ממש מהתחלה. תזיזו אותם טיפה ותראו שיש 11 חניות.

יש מספיק מקומות חניה בתוך המגרש. אין חיוב שמקומות החניה יהיו בתחום המגרש ויש ברחוב מלא מקומות חניה.

<u>משך הדחיה</u>

לא בוחנים את הדחיה בחוכמה שבדיעבד, בוודאי לא במקרים כאלו שסיבות סובייקטיביות שפלוני רצה ואלמוני לא רצה.

אנחנו לא נמצאים בעולם של יזם שעובד רק לפי כדאיות כלכלית מאחר שמדובר בדיירים שגרים בדירות, הרי שיכולות להיות כל מיני סיבות סובייקטיביות לכך שעדיף שלא יתבצע דבר כזה או אחר אפילו שזה נכון כלכלית ושזה השימוש המיטבי.

<u>הכדאיות הכלכלית</u>

ערך הקרקע ליחידת דיור צריך להיות בסביבות 400,000 ₪.

העלות הכוללת שהיזם משלם לדייר עבור רכישה חיזוק והתמורות שונות לא עולה על 300,000 ₪.

אם היזם מציע 25 מ"ר הרחבה ועלות החיזוק והתמורה שהוא משלם היא 250,000 ₪, תוספת 50,000 ₪ לחיזוק מעלה את העלות הכוללת ל-300,000 ₪.

אם נחשב שהקרקע עצמה שווה 350,000 ₪, כבר אחרי שניתן הנחה לרווח היזמי, זה מראה שהיזם מרוויח על כל יחידת דיור סכום נוסף של 50,000 ₪, זאת מעבר לרווח היזמי המקורי שכבר חולץ.

<u>שמאי מכריע, חיים מסילתי</u>:

יש <u>שני</u> סוגי רווח יזמי כאן, אבל להבנתי הם לא זהים.

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

שמאי המשיבה, מר צבי וקשטוק:

נכון הם לא זהים, מדובר במספרים שונים.

יש לנו 10 יחידות דיור חדשות מול 16 קיימות.

זה אומר בערך 0.66 ליחידה, זאת אומרת שעל כל יחידה שהוא מקבל הוא צריך לתת פי 1.3 תמורה - עובר את 50,000 ₪ שנשאר לי בשוליים.

במצב החדש יש לו דירה כדאית אשר מראה כמה התכנית היא טריגר להתחיל לחזק את הבניין ולהוסיף לו 4 קומות.

הסיבה שהדבר לא יתבצע באותו יום היא המושעא.

יש לנו 16 בעלי זכויות - דחיה של 50% היא לא סבירה, אני לא צריך להגיע לפינויים, פשוט לקום ולבצע.

ערכי שווי קרקע בלוד

עסקת השוואה ממכרז מצפה רנה באמצע העיר אך לא בשכונה חדשה, אלא באזור עם מיעוטים.

הניתוח הממשלתי קובע שיש לקחת ממוצע של שתיים-שלוש הצעות לקביעת הערך.

הטענה כי קונה מיוחד קנה את הנכס לא מסבירה את העסקה מכיוון שאין לו מניעים אידיאולוגיים או אחרים המשפיעים על הקנייה.

הקונה פעל ממניעים רווחיים והעסקה נחשבת סבירה ביחס למכרזים אחרים בעיר כאשר ההשוואות למכרזים גבוהות בכ-150%.

ישנה עסקת זהב בסביבת הנכס אודות קרקע שנמכרה בסך 6,720,000 ₪ במועד הקובע כאן.

לפי עסקה זו ניתן לראות כמה שווה קרקע ליחידת דיור בלוד, כ- 700,000 ₪.

קיימת עסקה נוספת לחלק מהמקרקעין בסביבת הנכס, התמורה הייתה בערך 650,000 ₪ קרקע ליחידת דיור.

בגלל שאנחנו נמצאים לא בקרקע פנויה אלא בבינוי מעל מבנה קיים אשר שווה פחות, יש להוריד 20%, אפילו 25%.

אתה עדיין לא יורד מ- 400,000 ₪ קרקע ליחידת דיור.

כל ההכרעות מחמשת אלפים ומעלה, אין מספרים כאלה.

לשאלה של העלות הבנייה: לקחתי ממוצע ללא מע"מ שבין עלות בנייה של בניינים בני 4 קומות לבניינים של 8 קומות בדקל.

כאן אנחנו בעצם לא בונים בניין חדש - אנחנו מוסיפים 4 לקיים.

אז חשבתי שנכון לקחת ממוצע בין 4 קומות ל- 8 קומות.

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

שמאי המבקש, מר יעקב שלומי:

כל המוכרים פשוט לא יודעים את השווי של הדירה שלהם, והם כולם מוכרים במחיר נמוך.

זה משהו די נפוץ בלוד.

כמו שמציין שמאי המשיבה יש תוכנית (תמל/2012) נוספת.

הוצגו בחוות הדעת 5 או 6 עסקאות אחרי אישור התוכנית ברח' שלמה המלך שם כולם מכרו בין 1,060,000 ₪ ל- 1,080,000 ₪.

מדובר בבנייני רכבת, שני חדרים, שניים וחצי, 3 חדרים - זה המחירים אחרי שאושרה התוכנית כמובן.

בכל שומות הוועדה השווי החדש הוא הרבה יותר גבוה.

אז במרכיב הדחיה, אתה מגיע אולי מיליון שקל שהוא מרוויח - זמין.

השאלה אם זה זמין היום. השאלה אם זה יכול לצאת לפועל היום.

שמאי מכריע, חיים מסילתי:

אתה מסכים עם שמאי המשיבה שרק רכיב המושעא מעכב?

שמאי המבקש, מר יעקב שלומי:

לא רק.

גם בעניין כדאיות הפרויקט, רמת המחירים, סביבה, קשיים במשא ומתן בניהול, בניצול הפרויקט יש כל מיני מרכיבים, משא ומתן.

עובדה שניצלו את זה ב- 2019 ו-2004.

אי אפשר לתפוס את המקל בשתי קצותיו ולהגיד זה לא כלכלי, אבל זה כן כלכלי.

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

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים בין היתר על משך הדחיה, שווי מ"ר מבונה, פטור לשטחי ממ"דים, קיזוז הוצאות שכ"ד והוצאות העברה וכיו"ב.
להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש
פטור לשטחי ממ"דים	הובאו בחשבון שטחי 16 ממ"דים לפי 12 מ"ר אחד, היינו תוספת של 192 מ"ר.	אין להביא בחשבון זכויות בנייה לממ"דים בדרך של מכר אם בפועל לא בנוי ממ"ד.
מהות ההשבחה	תוספת של 16 יח"ד ב-4 קומות נוספות בבניין (תוספת שטח סחיר בסך 1,865 מ"ר).	התכנית אינה משביחה: חלופה ראשונה: התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה לבניין הקיים מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38. חלופה שנייה: התכנית מוסיפה 258.25 מ"ר מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38.
שווי מ"ר מבונה	3,400 ₪, זאת מחילוץ משווי מ"ר בנוי של 14,460 ₪ לאחר התאמה לזמן בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (6,900 ₪), השווי מתבסס על עסקאות מכר שבוצעו במהלך השנים 2018-2019 ומכרזים בעיר לוד.	2,700 ₪, זאת מחילוץ משווי מ"ר בנוי כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (7,574 ₪).
עלות החיזוק	נלקחה עלות חיזוק בסך 60,000 לחיזוק יח"ד קיימת.	נלקחה עלות חיזוק למ"ר בנוי של 1,000 ₪.
קיזוז הוצאות שכ"ד והוצאות העברה	אין לקזז הוצאות אלו.	במועד הבנייה הדיירים לא יוכלו להתגורר בבניין. עלויות ההעברה (7,000 ₪ ליח"ד) ושכ"ד (3,500 ₪/חודש), הן הוצאות המהוות חלק מזכויות הבנייה לניצול הזכויות על ידי היזם ולכן קוזזו מההשבחה.
משך הדחיה	דחיה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 6%.	דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון של 6%.
כופר חניה	יש 11 מקומות חניה ואפשר לנצל עוד מקומות בקומת העמודים כך שיש מספיק מקום בתוך המגרש. אין חיוב שמקומות החניה יהיו בתחום המגרש ויש היצע ברחוב.	תנאי המגרש מצריכים פתרון חניה עילית ולכן יש לקזז תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה לפי 30,000 ₪ למקום חניה.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב י"א חללי מינכן בגוש 4543 חלקה 15 תת חלקה 12, בשכונת "גבעת הזיתים", בלוד.

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

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

14.4. ההשבחה חושבה לחלק היחסי של המבקש (תת חלקה 12) המהווה 1/16.

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

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

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

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

15. <u>דיון והכרעה</u>:

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אציין כי הצדדים מסכימים לגבי הנקודות כדלקמן:

- זכויות בנייה עיקריות של 2,912 מ"ר, זאת בהתאם להוראות תמ"ל/2013.
- חלקו היחסי של הנישום מכלל זכויות הבנייה בהתאם לחלקו ברכוש המשותף (1/16).

<u>מהות ההשבחה</u>

א. <u>תוספת שטח</u>

מחד, שמאי המשיבה טוען כי התווספו 16 יח"ד ב-4 קומות נוספות בבניין בשטח של כ- 1,865 מ"ר.

מאידך, שמאי המבקש מציג שתי חלופות כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>:

התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה לבניין הקיים מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38.

<u>חלופה שנייה</u>:

התכנית מוסיפה 258.25 מ"ר מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38.

<u>זכויות במצב קודם מכח התכנית לד/439</u>

שמאי המשיבה לא התייחס לזכויות מכוח תכנית לד/439 בשומתו.

בתגובתו לשומת המבקש טען כי בגלל דרישות החיזוק, מרכיב השוליות, עלויות עודפות לבינוי חדש על ישן, המרווחים בין הבניינים ובין הבניין לרחוב אין ערך כלכלי לזכויות במועד הקובע.

שמאי המבקש טוען כי הוא בדק בוועדה לתכנון ובנייה לוד ונאמר לו שהתכנית רלוונטית.

נלקח בחשבון שהתכנית מקנה לכל יח"ד הרחבה בשטח של כ-40 מ"ר, בסה"כ 640 מ"ר ליחידות <u>הקיימות</u>.

שמאי המשיבה, בתגובתו לשומת המבקש, ציין כי מיום אישור התכנית ועד למועד הקובע לא מומשו הזכויות מכוחה בשלושת הבניינים שבמתחם, בעוד שבתכנית נקבע כי היא תבוצע בתוך 5 שנים ממועד אישורה, בהינתן לדרישות החיזוק נכון למועד הקובע, מרכיב השוליות, עלויות עודפות לבינוי חדש על ישן המרווחים בין הבניינים ובין הבניין לרחוב, לזכויות מכוח תכנית לד/439 במצב הקודם אין ערך כלכלי למועד הקובע.

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

<u>החלטה</u>:

בבחינת המצב הקודם עולה, בהתאם לעמדת המשיבה, כי במצב הקודם חלה על המקרקעין תכנית בניין עירמפורטת "לד/439".

בהתאם לתקנון מותרת תוספת בנייה לכל <u>(הטיפוסים (יחידה טיפוסית)</u> באזור מגורים ג' עד 40 מ"ר, לכל הטיפוסים באזור מגורים מיוחד עד 60 מ"ר.

יחד עם זאת, מגבלת קווי בניין מאפשרת מימוש <u>חלקי</u> של זכויות הבנייה.

לפיכך ובשל העובדה כי מדובר בתוספת זכויות לבניין קיים ולא במסלול הריסה ובנייה מחדש תוך ניצול הזכויות בצורה מיטבית, הרי שהתוספת תידרש בהסכמת הדיירים.

במסגרת בדיקת התכסית לנכס מושא החלטתי זו, לא אותרה התייחסות לעניין קווי בניין/רוזטה על גבי תשריט ו/או הוראות תמ"ל/2013.

בשיחה עם המידענית של עיריית לוד נמסר כי יש להסתמך על קווי הבניין שנקבעו בתכניות קודמות.

על פי טבלת השטחים בתשריט התכנית עולה כי קו הבניין האחורי נקבע על 5 מ'.

לפי הוראות התכנית נראה כי קו הבניין האחורי הנו 3 מ'.

בהוראות בטבלאות (תקנון ותשריט) צוין כי בנייה קיימת בהתאם לתשריט ובנייה חדשה בהתאם לתכנית בינוי[15] ובאישור הוועדה המקומית.

לפיכך, מעיון במסמכי תכנית לד/416 עולה כי קיימת סתירה (בין התשריט לבין תקנון התכנית) בכל הנוגע לקווי הבניין החלים על ייעוד מגורים ג'.

לעניין זה אפנה לע"א 3217/97 נקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה וע"א 3375/97 ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

"התשריט נ/ 12 אף הוא אינו תואם את תקנון התכנית ולגבי חלק מהחלקות, אף סותר אותו".

"גם דעתי שלי היא כי ידו של התשריט על העליונה, ואולם דרכי למסקנתי שונה מדרכו של בית־משפט קמא"

"למעלה מן הצורך נוסיף ונאמר זאת: שני חלקיה של תכנית מיתאר - החלק המילולי, ה"תקנון", ובצדו התשריט - שני חלקים אלה אמורים להשלים זה־את־זה, ומשעה שבאה תכנית לאוויר העולם, על דרך־הכלל אין לאחד חיים בלא רעהו. החלק המילולי סומך עצמו אל התשריט - שכן בלא תשריט יאבד מערכו, כולו או מקצתו, ואילו התשריט מצדו נסמך אל החלק המילולי - שכן בהיעדר עקרונות והגדרות לצבעים שבתשריט יידמה התשריט לציור צבעוני (או לציור בשחור־לבן) חסר־משמעות. כדי ללמוד אפוא על הסטטוס שתכנית מיתאר מקנה לשטח קרקע זה או אחר בה, שומה עלינו לראות את התכנית כמכלול: לעיין בתקנון המגדיר הגדרות והמתווה עקרונות, ובה־בעת לעיין בתשריט הפורש באורח חזותי את פועלה של התכנית. המושג "תכנית" שתי אונות לו: האונה המילולית ואונת התשריט, ושתי האונות היו כתאומות־סיאם שלבבן לב אחד הוא".

[15] לא אותרה תכנית בינוי.

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

"מה יהא אם אחת מאותן תאומות סיאם תבקש ללכת ימינה ואילו אחותה תבקש ללכת שמאלה?
לאיזה צד יפנה הצמד? מה דין אם מתגלית סתירה בין התקנון לבין התשריט, בין החלק המילולי בתכנית לבין החלק החזותי בה?
ידו של מי תהא על העליונה? דומני כי אין תשובה נחרצת לשאלה וכי ההכרעה יכולה שתהא שונה מעניין לעניין.
נתמזל מזלנו זו הפעם, ואין אנו נצרכים - בענייננו - להוסיף ולדון בשאלה".

בהתאם לפסיקה זו נראה כי לא קיימת תשובה חד משמעית לעניין סתירה בין התקנון לבין התשריט, היינו בין החלק המילולי בתכנית לבין החלק החזותי בה.
עם זאת נראה כי גם הטבלה בהוראות התכנית מפנה לתשריט כאשר מדובר על בנייה קיימת ולתכנית בינוי כאשר מדובר בבנייה חדשה.
במקרה הנדון, תוספת זכויות יכולה "להיחשב" גם כבנייה חדשה וגם כבנייה קיימת (היות ומדובר על תוספת לבניין קיים).
לפיכך, לשם הזהירות ובהתאם לקווי הבניין כפי שפורטו בפרק המצב התכנוני בשומות הצדדים, מצאתי לנכון להסתמך במקרה הנדון על קווי הבניין בהתאם לטבלה על גבי תשריט התכנית.
מאחר ומדובר בסוגיה משפטית שאינה בסמכותו של שמאי מכריע הרי שראוי היה אילו התבררה תחילה בפני הערכאה המשפטית הרלוונטית ולפיכך אין בהחלטתי זו כדי למנוע מהצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

ראוי לציין כי בהחלטתי נקטתי לעניין שטח החלקה (791 מ"ר) בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט), לצד הזהיר, ולא לפי השטח בהתאם להוראות תמ"ל/2013 (803 מ"ר).
שיעור התכסית המותרת למימוש במגרש זה נקבע על 55% משטח המגרש, קרי כ-**435 מ"ר**, אולם בהתאם למגבלת קווי הבניין נראה שניתן לנצל רק כ-**385 מ"ר**.
בפועל, שטח קומה טיפוסית במבנה הקיים עומד על 345.67 מ"ר[16] ומשכך נותר שטח תכסית **לא מנוצל**.
מימוש תוספת זו אפשרי, בין היתר, מכח הוראות התכנית לד/439, זאת בכפוף למגבלת קווי הבניין.
מימוש התוספת האפשרית מכוח תכנית זו מביא לניצול מירבי של התכסית המותרת **בהתאם למגבלת קווי הבניין**.
יחד עם זאת, יש לקחת בחשבון כי בהוראות תכנית לד/439 צוין כי התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק (שנת 1992).

בבדיקה שביצעתי אותרו שבעה היתרי בנייה לעניין תוספת זכויות בנייהמכח תכנית לד/439, אשר חלקם אושרו לאחר התקופה אשר נקבעה בהוראות התכנית למימוש הזכויות (רובם בשנות ה-90 המאוחרות / שנות ה-2000 המוקדמות).

[16] בהתאם להיתר בנייה מס' 25202.

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

בנוסף, אותרו 3 היתרי בנייה במסגרת סד הזמנים שנקבע בהוראות התכנית לד/439.
עובדה זו מעידה על מימוש בפועל לאורך השנים גם לאחר תוקפה של התכנית, עם זאת קיים היקף מצומצם של מימוש (כפי שאותר) נכון למועד הקובע, דבר אשר עשוי להשליך על היתכנות מימוש הזכויות שנותרו.
מההחלטה בערר (צפון) 264/12 נייר חדרה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייהנהריה עולה כדלקמן:

*"מצב דומה היה במקרה הנזכר בת"א 9224/07 **הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבנייהירושלים** אשר אושרר בע"א 2761/09 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייהירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים ואח'**.*
גם באותו המקרה, היה מדובר בתכנית נקודתית, אשר בה נאמר מפורשות כי "לאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה, תתבטל תכנית הבינוי והמצב יחזור לקדמותו".
דהיינו, התכנית לא הותירה כל מקום לפרשנות, אלא קבעה מפורשות כי לאחר חלוף התקופה, התכנית פוקעת.
*בפרשת העמותה **לשמירת איכות החיים** קבע בית המשפט העליון כי פרויקט רחב היקף, הינו שונה מפרויקט נקודתי. זוהי אבחנה רלוונטית גם למקרה שבפנינו. כאשר המדובר בחטיבת קרקע קטנה, אשר נוגעת לבניין בודד, לבנייה בייעוד ספציפי, וכאשר המדובר באמירה מפורשת לפיה התכנית פוקעת לאחר תקופה מסוימת שלא החלו בביצועה (שני דברים שלא נאמרו בתכנית נשוא הערר), אזי ניתן לראות בה ככוללת מנגנון של "השמדה עצמית".*
*אולם כל עוד המדובר בתכנית רחבת היקף, וכאשר אין אמירה מפורשת בעניין זה, אין לראות בתכנית ככזו המתבטלת מעצמה. אבחנה זו נעשתה גם בפרשת **הלביץ** (עע"מ 1369/06 **הלל הלביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חדרה ואח'**)"*

*..."התכנית נשוא הערר אינה קובעת הוראת פקיעה. היא קובעת תקופה משוערת למימוש. העובדה כי בשל נסיבות שונות המימוש החל אך לא הסתיים, אינה מצדיקה את ביטולה של התכנית, תוך פגיעה ממשית בזכויותיה של המשיבה. ביטולה של תכנית אינו קורה מעצמו, והדרך לבטלה היא על ידי תכנית חדשה, או על ידי הליך המבטל אותה. אלו מושכלות יסוד, אשר נקבעו כבר ב**ע"א 398/63 ליבוביץ' ואח' נ' משה כץ ואח'**, **פ"ד יח (1) 384, 391.."***
(הדגשות בוצעו במקור).

להלן מספר דוגמאות להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבעו מקדמי הפחתה בגין זכויות מתכלות ו/או מנגנון השמדה עצמית ו/או סיכון באי מימוש:

- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס בגו"ח 6914/84 נקבעה הפחתה של 10% משווי הזכויות בשל הוראה בתכנית[17].

בהתאם לסע' 7.2 בתקנון התכנית אם תוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בנייה במגרש, יפקעו זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.
הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את התקופה הנ"ל בשנתיים נוספות.

[17] 507-0159962.

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

- בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6207/722 נקבע מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות בשיעור 0.9[18].

בהתאם לסע' 6.8 לתקנון התכנית תוקף התכנית הוא ל-5 שנים, לאחר 5 שנים מיום אישור התכנית כדין התכנית תתכלה ועל המגרשים יחולו התוכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.
הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.

- בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6977/27-28,248,253 נקבע[19] מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות תכנית בשיעור 0.9.

בהתאם להוראות התכנית אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבנייהבמגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבנייהוההוראות האחרות, מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

- בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6365/15 נקבע מקדם סיכון לאי מימוש הזכויות[20] בשיעור 0.65 המבטא את הסיכון להתכלות התכנית, שכן משך הזמן האפשרי ליזום תכנית מפורטת והוצאת היתר הוא 4 שנים לאחר מועד אישורה X 50%, היינו הפחתה ל- 32.5%.

- בהחלטת השמאי שלומי יפה בגו"ח 3704/341 נקבע במצב החדש[21] מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות בשיעור 0.9 היות ובתכנית קיים מנגנון של ביטול עצמי ולפיו במידה ולא יבוצע לפחות 50% מזכויות הבנייההמוצעות בתכנית תוך 6 שנים מיום תחילתה, התכנית תתבטל.

- בהתאם להחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 8267/663 נקבע מקדם סיכון בשיעור של 0.62 היות וקונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון את הסיכון שבסעיף "השמדה עצמית" זה במועד הקובע לנוכח מורכבות פרויקט מסוג זה.

בהתאם לסע' 24 בהוראות התכנית[22] - תפוגת התכנית על הזכויות המוצעות בה: היה ותוך 5 שנים לא מומשו הזכויות במתחם, לא הוחל בבנייה הפועל ע"פ היתרי בנייה תוקף הזכויות במתחם יפוג, והזכויות במתחם יהיו בהתאם לתכנית התקפה ער אישור של תכנית זו.
לדידה, אם חלפו 5 שנים מיום אישור התכנית ולא הוחל בבנייה בפועל הרי שיפקע תוקפה ויקבעו התכניות הקודמות לה ולכן אין ספק כי מנוסח הסעיף ברור שמתכנני התכנית התכוונו להגביל תוקף התכנית ל-5 שנים, בשונה מסעיפי שלבי בצוע הנקבעים לפי סעיף 84 לחוק התו"ב ("כל תכנית תציין את התאריך המשוער לבצועה..").

גם בערר 85046/13 יורקום נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים ובערר 8071/14 רבינוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה קרית אתא, נקבע כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

[18] רג/1510/א'.
[19] תא/3899.
[20] פת/2200.
[21] רח/22/2010.
[22] נת/32/552.

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

לאור האמור ולשם הזהירות, הרי שמגבלותיה התכנוניות לצד פרק הזמן המוגבל למימוש, מטילות ספק של ממש בנוגע לניצול הזכויות בפועל.

לפיכך מצאתי לנכון ליתן כאן מקדם אי ודאות[23] עבור זכויות הבנייה הניתנות לניצול במגבלת קווי הבניין כאמור לעיל בלבד (בשטח של כ-39 מ"ר לקומה[24]).

נכון למועד הקובע, קיים בניין בן 4 קומות כאשר הזכויות המבוקשות במסגרת המימוש החדש מציעות תוספת של 4 קומות נוספות מעל המבנה הקיים.

בהוראות תמ"ל/2013 לא אותרה התייחסות לעניין אופן חלוקת הזכויות ו/או התייחסות לעניין השטחים הקיימים והמוצעים, אלא הוצגו זכויות הבנייהכשטח "כולל" (שטח הכולל שטח קיים + שטח מוצע) בשטח עיקרי כולל של 2,912 מ"ר, זאת גם בהתאם לעמדת הצדדים.

בהתאם לאמור לעיל, שטח קומה טיפוסית בבניין הקיים עומד על 345.67 מ"ר[25].

קומות קיימות - בהתאם למגבלת קווי בניין ניתן לנצל 385 מ"ר לקומה, כאשר הפרש השטחים בין התכסית הניתנת לניצול לבין שטח קומה הקיים בהתאם להיתר בנייה- נוצל כאמור לפי זכויות הבנייהמכח תכנית לד/439.

קומות נוספות - חישוב שטחי הבנייה האפשריים מעלה כי תוספת השטח הכוללת תעמוד על כ-1,594 מ"ר[26], כאשר שטח עיקרי בקומה טיפוסית נוספת יהיה כ- 398 מ"ר.

עם זאת, בהתאם למגבלת קווי בניין ניתן לנצל כ- 385 מ"ר לקומה בסה"כ (עיקרי + שירות).

בבחינתי את היתר הבנייהנראה כי קיים חדר מדרגות בשטח מדוד של כ- 18 מ"ר ולפיכך תוספת השטח העיקרי במגבלת קווי הבניין תילקח לפי שטח של כ- 367 מ"ר.

לפיכך תוספת השטחים תיחשב בהתאם למגבלת קווי הבניין כאמור במקדם 1.

בין מטרות תמ"ל/2013 מוצע חיזוק ותוספת בנייה של 48 יח"ד בשלושת הבניינים הקיימים ברחוב י"א חללי מינכן בסמיכות לפארק רמב"ם, היינו תוספת של 16 יח"ד לכל בניין, זאת בנוסף להתחדשות עירונית ל"מתחם אילת" בשכונת הזיתים בלוד במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית המשלבת שטחי מסחר ומשרדים, שטחי ציבור, מרחב ציבורי מפותח, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

בבחינתי את טבלאות ההקצאה והאיזון והנספח הנלווה להם מיום 17.11.2021 נראה כי אינם כוללים את חלקות 13-15.

היינו, תוספת זכויות הבנייה מהווה מסלול אשר רלוונטי למתחם הנדון בלבד והינו שונה מהמסלול השכיח במתחם שהינו לפינוי בינוי.

כאמור לעיל, במסגרת בדיקת התכסית לנכס מושא החלטתי זו, לא אותרה התייחסות לעניין קווי בניין/רוזטה על גבי תשריט ו/או הוראות תמ"ל/2013.

[23] 0.5.
[24] 79.33 מ"ר = 425-345.67.
[25] 345.67 מ"ר= מרפסות 35.77 מ"ר + שטח קומה טיפוסית 309.9 מ"ר.
[26] שטח עיקרי מבוקש 2,912 מ"ר בניכוי שטח עיקרי קיים 1,239.6 מ"ר בניכוי תוספת שטח מכח לד/439 במקדם 0.5.

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

בהחלטתי נקטתי לעניין שטח **<u>החלקה</u>** (791 מ"ר) בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט), לצד הזהיר, ולא לפי שטח **<u>המגרש</u>** בהתאם להוראות תמ"ל/2013 (803 מ"ר).
כמו כן, נלקחה בחשבון מגבלת קווי הבניין בהתאם לתכניות עבר ותחת ההנחה כי **נכון להסתמך במקרה הנדון על קווי הבניין בהתאם לטבלה על גבי תשריט.**

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר במתחם (חלקות 15-13) "יוצא דופן" הרי שלטעמי הגיונית ההנחה כי ראה המתכנן לנגד עיניו את התכנון הראוי תוך תוספת זכויות הבנייה האפשרית.

יפים הדברים של השמאי המכריע מר אלי כהן בהחלטתו בגו"ח 6694/96 בה הוצגו שומות מכריעות אשר בהן נקבע מקדם אי וודאות ועל בסיסן טען כדלקמן:

"מעיון בשומות מתקבל טווח של 0.5 ועד 1...
רמת וודאות במקדם 0.5 משקפת וודאות המוטלת בספק וברמת אי ידיעה מוחלטת.
מנגד, מקדם 1 משקף רמת וודאות מוחלטת".

לאור האמור, מצאתי לנכון ליתן ליתרת השטח העיקרי המוצע, אשר אינו ניתן לניצול במגבלת קווי הבניין כאמור לעיל, מקדם <u>0.5</u> בגין וודאות בהתאם, היינו לשטח קומתי של כ- 31 מ"ר[27].

ב. <u>פטור לשטחי ממ"דים</u>

שמאי המשיבה לקח בחשבון **תוספת ממ"דים לדירות חדשות בשטח כולל של 192 מ"ר.**
שמאי המבקש טוען כי בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין גבעת שמואל החדשה[28] שמתייחס לפטור בגין ממ"דים גם במכר, לפיכך **לא נלקח בחשבון שטחי ממ"דים חדשים.**

בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש נטען כי החלטת ועדת ערר דנה במקרה של מכירת דירות על ידי יזם, "על הנייר", טרם הוצאת היתרי בנייה, בהתאם לערר חשדר[29] וכל ההחלטות שניתנו בעקבותיה,
הוראות הפטור אינן חלות כאשר עסקינן במימוש זכויות במכר.

<u>החלטה</u>:
במקרה הנדון מדובר על מימוש בדרך של מכר, לפיכך ובהתאם לפסיקה בעניין חשדר, הובאו בחשבון תוספת שטחי ממ"דים.
בהתאם לשטח קומה קיים ותוספת זכויות בנייהלפי תכנית לד/439 אשר מביא לניצול מירבי של התכסית המותרת (תוך התייחסות למגבלת קווי הבניין), הרי שלא ניתן לממש את תוספת הממ"דים ליחידות <u>הקיימות</u>, ללא הליך תכנוני נוסף כגון הקלות.

[27] 398 מ"ר - 367 מ"ר = 31 מ"ר.
[28] 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל.
[29] 417-11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

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

כמו כן, בהתאם לתוספת זכויות בנייהלפי תמ"ל/2013 תוך התייחסות למגבלת קווי הבניין הרי שלא ניתן לממש את תוספת הממ"דים ליחידות הנוספות, ללא הליך תכנוני נוסף כגון הקלות.

אמנם בתקנות סטיה ניכרת צוין:

הגדלת סטיה בקו בנין תק' תשע"ג-2012

4. (א) על אף הקבוע בתקנה 2(5) עד (7) –

(1) הקמת בנין עזר או חלק מבנין, בחריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטיה ניכרת מתכנית:

(א) סככה לרכב פרטי ובלבד ששום חלק מהסככה לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים, מפני הקרקע הסופיים;

(ב) ביתן שמירה ובלבד ששום חלק מהביתן לא יבלוט מעבר לגובה של 2.60 מטרים מפני הקרקע הסופיים, ובתנאי שהיתר הבניה לביתן שמירה בבנין מגורים יינתן לתקופה מוגבלת;

(ג) מקלט או מרחב מוגן דירתי המוקם כתוספת לבנין קיים;

אלא שמהאמור ניתן להבין כי עדיין יהיה צורך בקבלת הקלה לצורך בניית ממ"ד אל מחוץ לקווי הבניין הנותרים.

לאור האמור דלעיל, אני סבור כי במקרה דנן אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים במצב החדש.

זכויות מכוח תמ"א 38

שמאי המשיבה טען כי בהתחשב בפסיקה העדכנית[30] אין להתחשב ב"מצב הקודם" זכויות בנייה מכח תמ"א 38.

שמאי המבקש הביא בחשבון תוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38 בחלופה ראשונה[31] ובחלופה שנייה[32].

החלטה:

טרם התייחסותי לתוספת זכויות הבנייה, מצאתי לנכון לבחון את מחלוקת הצדדים לעניין זכויות הבנייה מכח תמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם כפי שיפורט להלן.

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

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

הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 הוא **עניין משפטי** השנוי במחלוקת בין הצדדים.
התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין.

[30] ערר 8004/22, עמ"נ (ת"א) 18618-12-22, רע"א 3002/12.
[31] 1,175 מ"ר = (2.5 קומות * 470 מ"ר).
[32] 775 מ"ר = (2.5 קומות * 309.9 מ"ר).

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

ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

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

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

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

ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון, נקבע:

"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעיין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבנייה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא מועד אישור התכנית".

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

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

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

מהאמור עולה כי מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הועדה המקומית.
היות והועדה לא מחויבת לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה את הוודאות בקרב השוק שמא יתממשנו הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, לא ניתן להתעלם מקיומן של הזכויות מכח תמ"א 38 להן פוטנציאל כללי שחל על הנכס.

בהחלטת רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע:

"..הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה...
..נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.."

בהחלטת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

*"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון:.. **הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.*
***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ**.. נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, **יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית**, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי"* (ההדגשה אינה במקור).

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

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

"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.

*למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי**.*

*לא נשתכחה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר. להשקפתי, **אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי**.*

*לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה **בבחינה שמאית** שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל"* (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לעיל, נראה כי זכויות מכח תמ"א 38 ותיקוניה מותנות ומתגבשות בעת אישור בקשה להיתר בנייה וכי קיים פוטנציאל כללי מתוך ציפיית השוק אשר חל על הנכס.

לפיכך, אני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את הפוטנציאל הכללי הקיים בשוק והנובע בין היתר מזכויות מכוח תמ"א 38, זאת עד טרם הפקדת תמ"ל/2013.
כמו כן, יש לבחון את המצב התכנוני החדש לפי זכויות הבנייה המנוצלות בבניין הקיים תוך התייחסות לפוטנציאל הכללי שחל בשוק הנובע בין היתר מזכויות מכוח תמ"א 38, טרם הפקדת התכנית, זאת בתוספת לתוספת זכויות הבנייה מכוח תמ"ל/2013 במסלול חיזוק ותוספת.

לאור האמור והיות והשווי הבנוי נכון לשני מצבי התכנון, הרי שמתייתר הצורך בהצגתו ולפיכך, בחינת המחלקות הינה לתוספת זכויות הבנייה מכוח תמ"ל/2013.

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

ג. שווי מ"ר מבונה

מחד, לדידו של שמאי המשיבה יש ליתן **שווי מ"ר מבונה של כ- 3,400** ₪, זאת בהתאם לניתוח עסקאות מכר שבוצעו במסגרת פרויקט תמ"א 38 ברחבי העיר לוד, תוך ביצוע התאמה לזמן.
מתקבל 14,460 ₪/למ"ר בנוי, בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלויות בנייה למ"ר (5,000 ₪), העמסת שטחי שירות ומרפסות (15%) ועלויות עקיפות (20%), סה"כ עלות בנייה למ"ר סחיר 6,900 ₪.

מאידך, לדידו של שמאי המבקש יש ליתן **שווי מ"ר מבונה של כ- 2,700** ₪ זאת בהתאם לניתוח אותן עסקאות מכר שהציג שמאי המשיבה.
בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלויות בנייה למ"ר
(5,260 ₪)[33], העמסת שטחי שירות ומרפסות (20%) ועלויות עקיפות (20%), סה"כ עלות בנייה למ"ר סחיר 7,574 ₪.

החלטה:
טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים אדגיש כי מעיון בסקירת שיעור תשואה של השמאי הממשלתי הראשי עולה כי המחצית **הראשונה** של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגפת הקורונה.
בתחילת החציון היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית.

מעיון בדו"ח NATAM נראה כי לאחר שנים ארוכות של יציבות, במחצית **הראשונה** של שנת 2022 היינו עדים לעלייה משמעותית של מחירי הסחורות ושערי הריבית בארץ ובעולם.
המחצית **השניה** של שנת 2022 הציגה מגמה מתמשכת, אליה היינו עדים גם בחציון הקודם, של שינויים ואתגרים כלכליים.

שיעורי הריבית הנמוכים שהונהגו מאז שנת 2008 על ידי בנקים מרכזיים ברחבי העולם, הציפו את השווקים בכסף זול, שהוביל לעליה חדה במחירי הנכסים והחל משנת 2021 גם לעליה במחירי השירותים ומוצרי הצריכה.
את העלייה הניכרת באינפלציה העולמית, ליבו בין היתר גם השפעותיו של משבר רוסיה - אוקראינה, אשר פגע באספקת מוצרים חיוניים, ביניהם תבואה אוקראינית, נפט וגז רוסי וגם בעיות מתמשכות ומצטברות בשרשרת האספקה בעולם ובצמצום היצע הסחורות.
בנק ישראל החל להעלות את הריבית באפריל, ומאז שיעור הריבית בארץ עלה בעקביות.
להתפתחויות אלו השפעה ישירה על חלק מהגורמים שהובילו לעלייה המתמשכת בביקושים ובמחירי נכסי הנדל"ן שחווינו בשנים האחרונות כגון:

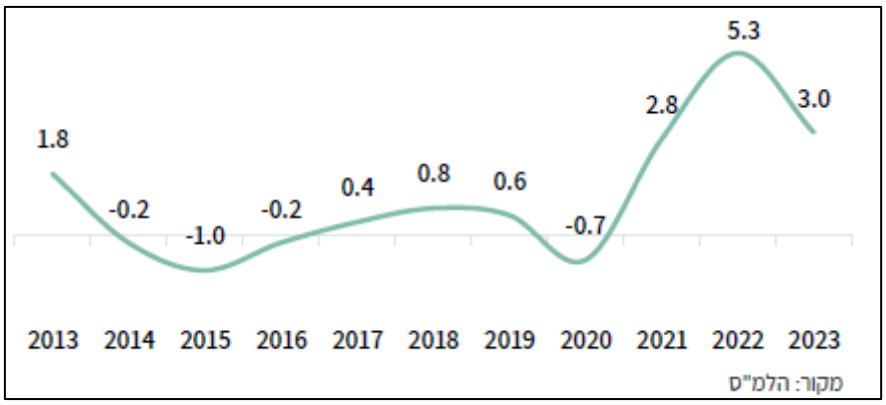
[33] לפי מחירון דקל 04/2022 לבנייני מגורים.

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

- עלות המימון ("מחיר הכסף") שהייתה ברמות שפל היסטוריות, עלתה בחדות, זאת לאור עליה במרווח הפיננסי שהמלווים גובים עקב העליה בסיכון בשוק, וכן עקב התייקרות עלות המימון של המלווים עצמם. עליה זו גורמת לצמצום המרווח הפיננסי ולפגיעה בתזרים המזומנים של משקיעי הנדל"ן.
- צמצום בהיצע המימון ובשיעורי המימון מצד המערכת הבנקאית והבורסה לני"ע כתוצאה מעליית הסיכון בשוק, וכן כתוצאה ממגבלת תקרת אשראי למגזר הנדל"ן, מקשה על ביצוע עסקאות נדל"ן שנשענות ברובן על מרכיב מימון משמעותי.

על רקע התפתחות גורמים אינפלציוניים, השקעה בנדל"ן משמשת כגידור לטווח כנגד סיכוני אינפלציה (בכפוף למשך חוזי השכירות), מכיוון שרוב חוזי השכירות צמודים למדד.
השווקים בארץ ובעולם נמצאים בעיצומם של שינויים משמעותיים אשר מאתגרים את יכולת ניתוח ההשפעות הישירות וארוכות הטווח על הנדל"ן.
עם זאת, בתקופה הקרובה תמשך מגמת ההתמתנות בביקושים ונטייה לתיקון מחירים בכל מגזרי הנדל"ן.

<u>השינוי השנתי במדד המחירים לצרכן, בין השנים 2013-2023 (%):</u>



לאור האמור, נראה כי קיימת שונות רבה בהשפעת מקדם הזמן בין עסקאות ההשוואה בכל חודש בשנת 2022.

בחנתי את עסקאות ההשוואה לדירות חדשות שנבנו במסגרת פרויקט תמ"א 38 "חיזוק ותוספת" כפי שהוצגו על ידי הצדדים תוך ניתוח שווי מ"ר מבונה הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב המע"מ (17%), רכיב היזמות (20%) ועלויות בנייה זאת בהתאם למאפייני עסקאות ההשוואה תוך התייחסות למרתפי חניות, ככל וקיימים, בהתאם.

בנוסף, מצאתי לנכון לבחון חילוץ שווי מ"ר מבונה מניתוח עסקאות השוואה מבניינים <u>חדשים</u> תוך התייחסות לעלויות בנייה בהתאם (כולל מרתפי חניה).

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

לאור העובדה שהמועד הקובע הוא מיום 24/06/2022, מצאתי לנכון להתבסס בהחלטתי על ספריית "דקל" לפי מדד הבנייה מיום 06/2022, בבנייני מגורים בני 9-15 קומות.
המחירים אינם כוללים: עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, מע"מ, שיווק ומערכות מיוחדות וכן לא כוללות תוספות עבור מבנים מורכבים, תנאי עבודה וגישה קשים, תנאים טופוגרפיים מיוחדים וקירות תומכים. לפיכך, אני סבור כי יש להעמיס עלויות בנייה עקיפות ובצ"מ.

בבחינתי את העסקאות תוך התייחסות למאפייני העסקאות (בדגש על עלויות הבנייה שנלקחו על ידי הצדדים לאור העובדה שמדובר בבניינים שחוזקו (ולא בבניינים חדשים), מצאתי כי השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה (שווי מ"ר מבונה בגבולות 3,400 ₪) הנו סביר במקרה כאן ובחרתי לאמצו.

ד. עלות החיזוק:

מחד, לדידו של שמאי המשיבה **עלות חיזוק יח"ד קיימת** הינה **כ-60,000 ₪.**

מאידך, לדידו של שמאי המבקש **עלות חיזוק למ"ר בנוי** הינה **כ-1,000 ₪.**

החלטה:

סבורני שיש להתייחס לעלויות חיזוק לפי מקדם בינוי חדש על ישן, ולא לפי יח"ד או מ"ר בנוי באופן גורף.
מצאתי לנכון לבחון את מקדם בינוי חדש על ישן, כדלקמן:

- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 7173/245 נקבע בחישוב ההשבחה בתכנית ח/619 מקדם בינוי חדש על ישן 0.9.
- בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 7168/145 נקבע בחישוב ההשבחה בתכנית ח/619 מקדם בינוי חדש על ישן 0.8.
- בהחלטתו של השמאי המכריע מר שלומי יפה בגו"ח 7171/135 נקבעו עלויות התאמה לתוספת בנייה על בניין קיים לפי 350 ₪ למ"ר.
- בהחלטתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 7170/40, ניתנה הפחתה של 2,000 ₪ משווי מבונה למ"ר המהווה את תוספת העלות לבינוי על הקיים.

יודגש כי בהחלטות של השמאים המכריעים מר שלומי יפה ומר ארז כהן לא הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בנוסף.

מעיון במחקר דלפי - חלק ב' (2013) – "סוגיות שמאיות בסיסיות" עולה כי שווי יח"ד שחוזקה וחודשה ונוסף בה ממ"ד לעומת שווי יח"ד זהה לחלוטין בניין חדש, ממוצע 82%-90%, חציון 80%-90%.

לאחר ניתוח הדברים ובהתאם להחלטות קודמות של הח"מ, זאת תוך שימת דגש על כך שהתוספת שנעשית כאן כתוספת על בינוי קיים, צורת בינוי המבנה והעלויות הדרושות, הובא בחשבון כאן מקדם אקווי' של 0.8 לכל תוספת זכויות נוספות (המהווה הרחבה ותוספת).

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

ה. <u>הוצאות שכ"ד והעברה</u>:

שמאי המשיבה טוען כי במספר פרויקטים **לחיזוק ותוספת** בערים לוד, רחובות, ראשון לציון, אשדוד - לא נמצא פרויקט אחד בו פונו הדיירים בתקופת הבנייה.

שמאי המבקש טוען שבמועד הבנייה הדיירים לא יוכלו להתגורר בבניין, עלויות ההעברה (לפי 7,000 ₪/יח"ד) ושכ"ד (3,500 ₪/חודש ליח"ד), הן הוצאות המהוות חלק מזכויות הבנייה לניצול הזכויות על ידי היזם.
בהתאם לפס"ד[34] רוית גולן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה נקבע כי יש לקזז עלויות נוספות ליזם שנובעות בגין שכ"ד לדיירים בתקופת הבנייה.

<u>החלטה</u>:

בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לבחון את שווי הזכויות במקרקעין במועד הקובע, <u>במנותק מהסכמים או התחייבויות חיצוניות לתוכניות, אשר קונה מרצון של המקרקעין אינו כפוף להם</u>.

עמדה על כך כב' השופטת ירדנה סרוסי בפס"ד עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח':

> *"בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה.*

סבורני שקונה מרצון **לא היה נושא בתשלום דמי שכירות בתקופת הבנייה והוצאות העברה למי שמכר לו את המקרקעין**, ואף לא זכאי לנכות סכום זה כתשואה אבודה לו משווי הזכויות במצב החדש, זאת היות ובהערכת השווי יש להפחית עלויות **פנימיות** שיחולו על מי שיבקש לממש את הזכויות מכח התכנית.
מה עוד שבמקרה הנדון אין מדובר בהריסה ובנייה אלא <u>בתוספת חיזוק</u> וכי בחינת ההשבחה הינה בגין תוספת הזכויות בלבד, הרי שבחינת הוצאות, ככל וקיימות, לדיירים בדירות הקיימות, אינה רלוונטית <u>כאן</u>.

[34] 8061-10-21 רוית גולן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה.

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

ו. <u>משך הדחיה</u>:

לדידו של שמאי המשיבה משך הדחיה הינה ל-5 שנים בשיעור היוון של כ-6% בשל כמות בעלי הזכויות, מרכיב המושעא והצורך בהתאמות.

לדידו של שמאי המבקש משך הדחיה הינה ל-10 שנים בשיעור היוון של כ-6% אשר משקפת את מורכבות הפרויקט, מספר הבעלים במצב הקיים ורמת המחירים הנמוכה במועד הקובע.

<u>החלטה</u>:

תמ"ל/2013 לא הגדירה פרקי זמן ספציפיים בשלביות הביצוע.
בעת קביעת מקדם דחיה ראוי יש להביא בחשבון את היקף הפרויקט ומורכבותו.

לטעמי, יש לבחון תקופת דחיה ריאלית למימוש הזכויות, הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית תוך התייחסות לגיל המבנה, מצבו הפיזי והתחזוקתי לרבות היקף שטחי הבנייה וכיו"ב.
אני מסכים כי יש ליתן התייחסות גם לעניין מרכיב המושעא ואי הוודאות בפרויקט או ביכולת מימוש התכנית.

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

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

במקרה הנדון מדובר במבנה המהווה בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ובו 17 תתי חלקות.
לפיכך, מקדם דחיה של 0.627 מהווה <u>במקרה הנדון</u>, מקדם ראוי למורכבות פרויקט/הליכי הסכמה של הבעלים בנכס מושא החלטתי זו (8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%).

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

ז. <u>כופר חניה</u>

שמאי המבקש הפחית משווי המצב החדש כופר חניה[35] בסך 300,000 ₪.

שמאי המשיבה טען כי **אין צורך בקיזוז כופר חניה** משום שיש הרבה מקומות חניה בסביבת הנכס.

<u>החלטה</u>:

מעיון בסעיף 6.10 להוראות התמ"ל/2013 עולה, בין היתר, כדלקמן:

חניה
1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. לא תותר הקמת רמפת כניסה לחניון תת קרקעי משדרות הציונות ומרח' הנרייטה סולד.
3. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל הניתן בתחום המבנה.

מעיון בתקן התקף של הועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד - מדיניות כופר חניה עולה, בין היתר, כדלקמן:

באזורים בהם העירייה תכשיר חניה עילית, כופר החניה יעמוד על סך 30,000 ₪
באזורים בהם העירייה צריכה להכשיר חניה תת קרקעית כופר החניה יעמוד על 100,000 ₪

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד בר"מ 7255/17 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', קבע בין היתר כדלקמן:

"..למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.

...על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשבחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשבחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה".

מעיון בקו מנחה פרק י' מתוך הקווים המנחים של משרד המשפטים אגף שומות מקרקעין - לשכת מנהל האגף, עולה, בין היתר, כדלקמן:

שטח מקום חניה מזערי תיקני הינו - 12 מ"ר נטו.

השטח הממוצע ברוטו למקום חניה בחניון פתוח הוא כ - 25 מ"ר.

מעיון בתיק הבית המשותף נראה כי <u>אין</u> הצמדה של חניות.

[35] 300,000 ₪ = 10 מקומות חניה * 30,000 ₪ לפי מדיניות כופר חניה של הוועדה המקומית לתו"ב לוד.

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

בהתייחס לנושא שטח המגרש ושטח החלקה, ראוי לציין כי בהחלטתי נקטתי לפי המחמיר, היינו שטח החלקה[36] (791 מ"ר) ולא לפי השטח אשר אותר בתמ"ל/2013.

לפי האמור לעיל ובהתאם לשטח קומת קרקע קיים בהתאם להיתר בנייהתכסית ובניכוי השטח לצורכי מי נגר וגינון[37] מתקבל יתרת שטח לחניות של כ- 552 מ"ר.

לפי שטח ברוטו למקום חניה פתוח (25 מ"ר) מתקבל כי ניתן להוסיף כ- 22 חניות בלבד (מס' החניות כולל בתוכו את מקומות החניה הנדרשים לשם הדירות הקיימות).

על כן, יובא בחשבון קרן חניה בסך 30,000 ₪/מקום חניה בהתאם לתקן החניה התקף למועד הקובע ועמדת הצדדים, עבור 10 חניות זאת בהתאם לעמדת שמאי המבקש.

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
פטור לשטחי ממ"דים	הובאו בחשבון שטחי 16 ממ"דים לפי 12 מ"ר אחד, היינו תוספת של 192 מ"ר.	אין להביא בחשבון זכויות בנייה לממ"דים בדרך של מכר אם בפועל לא בנוי ממ"ד.	אין להביא בחשבון שטחי ממ"דים בגין מגבלת קווי בניין.
מהות ההשבחה	תוספת של 16 יח"ד ב-4 קומות נוספות בבניין (תוספת שטח סחיר בסך 1,865 מ"ר).	התכנית אינה משביחה: חלופה ראשונה: התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה לבניין הקיים מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38. חלופה שנייה: התכנית מוסיפה 258.25 מ"ר מעבר לשטח קיים + שטח מתכנית לד/439 + שטח מתמ"א 38.	בהתאם לעמדת שמאי המשיבה בתוספת שטח חלקית מכח לד/439 ותמ"ל/2013.
שווי מ"ר מבונה	3,400 ₪, זאת מחילוץ משווי מ"ר בנוי של 14,460 ₪ לאחר התאמה לזמן בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (6,900 ₪), השווי מתבסס על עסקאות מכר שבוצעו במסגרת פרויקט תמ"א 38 ברחבי העיר לוד, תוך ביצוע התאמה לזמן.	2,700 ₪, זאת מחילוץ משווי מ"ר בנוי כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (7,574 ₪).	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
עלות החיזוק	נלקחה עלות חיזוק בסך 60,000 לחיזוק יח"ד קיימת.	נלקחה עלות חיזוק למ"ר בנוי של 1,000 ₪.	הובאו בחשבון עליות חיזוק לפי מקדם בינוי חדש על ישן מקדם 0.8.
קיזוז הוצאות שכ"ד והוצאות העברה	אין לקזז הוצאות אלו.	במועד הבנייה הדיירים לא יוכלו להתגורר בבניין. עלויות ההעברה (7,000 ₪ ליח"ד) ושכ"ד (3,500 ₪/חודש), הן הוצאות המהוות חלק מזכויות הבנייה לניצול הזכויות על ידי היזם ולכן קוזזו מההשבחה.	אין לקחת בחשבון הוצאות חיצוניות שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי.
משך הדחיה	דחיה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 6%.	דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון של 6%.	מקדם דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.
כופר חניה	יש 11 מקומות חניה ואפשר לנצל עוד מקומות בקומת העמודים כך שיש מספיק מקום בתוך המגרש. אין חיוב שמקומות החניה יהיו בתחום המגרש ויש היצע ברחוב.	תנאי המגרש מצריכים פתרון חניה עילית ולכן יש לקזז תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה לפי 30,000 ₪ למקום חניה.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש.

[36] עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

[37] מקדם 0.2 בהתאם לממוצע בהתאם להוראות תכניות במרחב לוד והחלטות שמאים מכריעים בעיר.

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

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

שטח עיקרי מוצע, במ"ר			2,912
שטח עיקרי קיים לפי היתר בנייה לניכוי, במ"ר			1,239.6
תוספת שטחים מכח תכנית לד/439 לניכוי, במ"ר			157.32
מקדם אי וודאות לזכויות מכח לד/439			0.5
תוספת שטח עיקרי, במ"ר			1593.74
תוספת שטח עיקרי במגבלת קווי בניין, במ"ר			1469.11
יתרת שטח עיקרי אל מעבר למגבלת קווי בניין, במ"ר			124.63
מקדם אי וודאות לזכויות אל מעבר למגבלת קווי בניין מכח תמ"ל/2013			0.5
סה"כ תוספת שטח עיקרי במגבלת קווי בניין ומעבר לו, במ"ר			1531.4
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
שווי מ"ר מבונה, בש"ח			₪ 3,400
סה"כ שווי תוספת הזכויות כזמינות, בש"ח			**₪ 4,165,476**
מהות	**מס' חניות**	**כופר למקום חניה**	**סה"כ**
השתתפות בקרן חניה	10	₪ 30,000	-₪ 300,000
מקדם דחיה למימוש ומושעא			0.6274
סה"כ השבחה למלוא הזכויות בחלקה, בש"ח			₪ 2,425,247
החלק היחסי של תת חלקה 12 בחלקה (1/16)			0.0625
השבחה			**₪ 151,578**
היטל השבחה			**₪ 75,789**

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 4543, חלקה 15, תת חלקה 12, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות היטל ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"ל/2013	24/06/2022	₪ 151,578	₪ 75,789

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

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

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