ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

16 אוגוסט 2026
מספר מינוי 259-2026
מספרנו 357

לכבוד
המבקשת:
מנור בוטיק בע"מ
באמצעות השמאי משה ניר מנע
דוא"ל: moshe@mb-shamaut.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
באמצעות השמאי אוהד דנוס
דוא"ל: ohad@danco.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקות 15-16 בגוש 6713

רח' טרומפלדור 50, 52 ו-54, פתח תקווה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכניות בנין עיר, תמ"א 38 והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 20230008, שאושרה בוועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 20250013 מיום 10.7.2025.

2. מועדים

- המועדים הקובעים

תוכנית	מועד קובע
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997
פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א 38	10/07/2025
הקלות	10/07/2025

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ ביום 5.6.2026.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים[1] נערך ביום 13.5.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

[1] מטעם המשיבה נכח מר דורון נדב - שמאי מקרקעין, ומטעם המבקשת נכח מר משה מנע - שמאי מקרקעין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלוונטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 11.12.2025 ושובר תשלום מיום 15.12.2025.
- שומת המבקשת מיום 12.3.2026.
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 16.4.2026.
- פרוטוקול הדיון בתיק שנדון מיום 13.5.2026.
- נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגבי החלקות שבנדון.
- תכנית בקשה להיתר מס' 20230008, עילת המימוש הנוכחי, וכן פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה לתו"ב, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- מסמכי רישוי רלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר עיריית פ"ת.
- אומדן עלויות בניה, לשכת שמאי מקרקעין בישראל, יוני 2025 (הוגש על ידי שמאי המבקשת).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים, בית המשפט וועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6713	
חלקה:	15	16
שטח רשום:	1,036 מ"ר	1,757 מ"ר
כתובת:	רח' טרומפלדור 50, 52 ו- 54, פתח תקווה	
תיאור הבנוי:	3 בנייני מגורים בני 3-4 קומות הכוללים 40 יח"ד	

הפרויקט המוצע: הריסת המבנים הקיימים והקמת 3 בניינים בני 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, הכוללים 120 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הנה השוליים המזרחיים של שכונת "כפר גנים א'", הממוקמת בסמוך למרכז העיר פתח תקווה. השכונה תחומה בשכונת רמת ורבר – מצפון; בשכונות המרכז השקט – ממזרח; בשכונות כפר גנים ב' וכפר גנים ג' – מדרום, ובשכונות בר יהודה ונווה עוז – ממערב.

החלקות שבנדון ממוקמות מעברו המערבי של רח' טרומפלדור, המהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין רח' יצחק שדה – מצפון לרח' הנשיאים – מדרום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות על עמודים לצד פרויקטים חדשים בני 9 קומות מעל קומת קרקע. בעורף חלקה 16 שבנדון קיימים מבני ציבור.

החניה מוסדרת לאורך הרחוב וכן בתחום המגרשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 15 בגוש 6713, בשטח רשום של 1,036 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, עם חזית מזרחית באורך של כ- 37 מ' לרח' טרומפלדור, ועומק של כ – 30 מ'.

בחלקה ניצב מבנה אשר היתר להקמתו ניתן בשנת 1972[2]. המבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים. בהתאם למידע המופיע בהחלטת ועדת המשנה בה נדונה הבקשה להיתר הנדונה, שטח קומה במבנה הקיים הנו 388.83 מ"ר ושטח קומת הקרקע הנו 41.3 מ"ר[3] (סה"כ 1,596.62 מ"ר).

בקומת העמודים חניה לדיירים. הכניסה למבנה דרך שביל מרוצף וגרם מדרגות המצויים במרכז החזית. בחזית המבנה חצר מטופחת. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. חיפוי חוץ – טיח גס. במבנה מעלית נוסעים. מפלס הקרקע גבוה מעט ממפלס פני הרחוב.

מצבו הפיסי של המבנה תקין ותואם לגילו. כאמור, במסגרת המימוש הנוכחי בהיתר המבנה מיועד להריסה.

חלקה 16 בגוש 6713, בשטח רשום של 1,757 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית באורך של כ- 24 מ' לרח' טרומפלדור, ועומק של כ- 54 מ'.

בחלקה ניצבים שני מבנים, מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים אשר הוקם בשנת 1973[4] (רח' טרומפלדור 52) ומבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים אשר הוקם בשנת 1970[5] (רח' טרומפלדור 54).

המבנה ברח' טרומפלדור 52 מצוי בעומק החלקה והגישה אליו הנו באמצעות גרם מדרגות ושביל המצויים בחזית החלקה. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. חיפוי חוץ – טיח גס. במבנה מעלית נוסעים.

בהתאם למידע המופיע בהחלטת ועדת המשנה בה נדונה הבקשה להיתר הנדונה, שטח קומה במבנה ברח' טרומפלדור 52 הנו 254.06 מ"ר ושטח קומת הקרקע הנו 8.3 מ"ר[6] (סה"כ 1,024.5 מ"ר).

המבנה הנוסף בתחום חלקה 16, ברח' טרומפלדור 54, מצוי בחזית החלקה והגישה אליו הנה באמצעות גרם מדרגות. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. חיפוי חוץ – טיח גס. במבנה לא קיימת מעלית נוסעים.

בהתאם למידע המופיע בהחלטת ועדת המשנה בה נדונה הבקשה להיתר הנדונה, שטח קומה במבנה הקיים ברח' טרומפלדור 54 הנו 404 מ"ר ושטח קומת הקרקע הנו 30.52 מ"ר[7] (סה"כ 1,242.5 מ"ר).

מצבם הפיסי של המבנים בתחום חלקה 16 תקין ותואם לגילם. כאמור, במסגרת המימוש הנוכחי בהיתר המבנים מיועדים להריסה.

---

[2] היתר מס' 378.
[3] שטחים בהתאם למדידה. לא אותרה התוכנית הנלווית להיתר.
[4] היתר מס' 692.
[5] היתר מס' 830.
[6] שטחים בהתאם למדידה.
[7] שטחים בהתאם למדידה. לא אותרה התוכנית הנלווית להיתר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התוכניות הרלבנטיות לחוות הדעת:

תוכנית **פת/5/1002** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1714 מיום 19.4.1971.

שינוי לתוכנית המתאר לעיר פתח תקווה. בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב1"**. להלן עיקרי הוראות הבניה ביעוד זה:

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- שיעור בניה מירבי לקומה: 25%
- שיעור בניה מירבי: 100%
- מספר קומות: 4 מעל קומת עמודים מפולשת

תכנית **פת/3/1002/ב** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 20.5.1971. בהתאם לתשריט התוכנית כלולות החלקות שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב'"**.

תכנית **פת/3/1002/ד** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1922 מיום 31.5.1973. מטרת התוכנית לתקן ולהגביל את הוראות הבניה. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- באזור מגורים ב' – שיעור בניה לקומה 27.5%, הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, ב- 1.0 מ' בקווי בנין עד 6.0 מ' ובלבד שעומק המרפסת הוא 2.0 מ' לפחות.
- הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, ב – 2.0 מ' בקווי בניין של 7.0 מ' ומעלה ובלבד שעומק המרפסת הוא 2.0 מ' לפחות.
- הבלטת מרפסות במרווח אחורי הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, 30% ולא יותר מ- 2.0 מ'.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הוועדה המקומית.
- רוחב פנימי לחדר מדרגות 2.4 מ' והאורך המירבי למשטחים לא יעלה על 1.5 מ'.
- חדר המדרגות עד 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.
- תותר הקמת סככות לחניית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1.0 מ' לחזית, ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

תכנית **פת/1236** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2187 מיום 22.1.1976.

בתשריט התכנית מסומנות חלקות 15 ו- 16 הנדונות כמגרשים מס' 83 ו- 84, בהתאמה, וכן כלולות באזור שסומן ביעוד "**מגורים ב-1**". בתחום המגרשים סומנו מבנים קיימים להריסה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן ההוראות הרלוונטיות לייעוד זה:

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- שיעור בניה מירבי לקומה: 27.5%
- שיעור בניה מירבי: 110%
- מספר קומות: 4 מעל קומת עמודים מפולשת
- קווי הבניין: חזית – כמסומן בתשריט (5 מ'); צד- 5 מ' או לפחות 1/5 מרוחב המגרש; אחורי – 6 מ'
- החניה תהא בשטח המגרש בהתאם לתקן חניה ולשביעות מהנדס העיר.

תכנית **פת/1273** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3347 מיום 17.06.1986.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים. הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- חדר היציאה לגג יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- שטח הבניה הוא השטח הכולל המירבי המותר לבניה על הגג, ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לשטח המירבי של חדר יציאה על הגג.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או ייבנה עפ"י תוכנית הכוללת בינוי מיוחד החלה על הבניין, ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

תכנית **פת/2000/2** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3478 מיום 6.9.1987.

מטרת התוכנית – לקבוע שטחי בניה למרתפים. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף בבתי מגורים שהם בתי קומות לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד. הוראות נוספות:

- המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.
- שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.
- שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין – 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

תכנית **פת/1271/1** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3568 מיום 3.7.1988.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות לבנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

- הותרה בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.
- שטח הבניה המקסימלי – 3 מ"ר לכל דירה, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- על בניית מרפסת סוכה יחולו הוראות תוכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.
- כל תוספת מרפסת לסוכה כפופה להוראות ארכיטקטוניות של הוועדה המקומית.
- תוספת מרפסת סוכה לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פנימי.

תכנית **פת/2000** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4004 מיום 14.5.1992. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור מגורים:

<u>מטרות התוכנית</u>

- לייעד שטחים לצרכי מגורים ולשימושים הקשורים בכך, לשירותה ולנוחיותה של האוכלוסייה.
- לקבוע צפיפויות ברוטו ונטו לאזורי המגורים.
- לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזורי המגורים.
- ליעד שטחים לצרכי ציבור.

התכליות והשימושים – באזורי המגורים יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תוכנית זו או תוכנית מפורטת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בנייני מגורים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה בניינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ- 30 מ"ר.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בבנייני מגורים קיימים בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות שימוש חורג.
- בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית.
- במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתוכנית מפורטת יותרו חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי.
- אזור מסחרי שכונתי בהתאם לתוכנית מפורטת.
- בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתוכנית מפורטת.
- דרכים ושטחי חניה.

באזורי מגורים יהיו אסורים השימושים הבאים:

- תעשיה מכל סוג שהוא כולל תעשיה זעירה.
- בתי מלאכה שאינם מיועדים לשרותי תיקונים לצרכים ביתיים ואישיים.
- מחסנים סיטונאיים ומחסנים קמעוניים.
- מתקני או מבני בידור הגורמים לרעש המהווה מטרד לסביבתם.
- שימושים בקרקע המהווים מטרד כאשר הם נמצאים בתוך אזורי מגורים או בסמוך לאזורי מגורים.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ב-1:

מידות חלקה מינימלית		אחוזי בניה מירביים (משטח החלקה נטו)		מספר קומות	צפיפות מותרת (יחידות דיור לדונם נטו)				מרווחים מינימליים		
שטח (מ"ר)	אורך חזית (מ')	בקומה	בכל הקומות (למבנה)		שיעור הפקעה				קדמי	צדדי	אחורי
					25%	33%	40%	+ 40%			
650	18	30%	120%	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	11יח"ד	12 יח"ד	13 יח"ד	לפי תוכנית מפורטת	כמסומן בתוכנית מתאר, או בתוכנית בניין עיר קיימת	4	6

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בניה על קומת עמודים מפולשת

- קומת הקרקע של בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה חייבת להיות מפולשת.
- השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבניין, חדר הסקה, חדר אשפה, ואחסון מכלי גז לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה, כאשר המקלט הוא תת קרקעי, ו- 40% כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח המקלט.

כל השטח בקומה המפולשת המיועד למטרות לעיל, לא יובאו בחשבון במניין אחוזי הבניה.

קומת הגג – באזורים בהם מתירה הוועדה המקומית בניית קומת גג יחולו מגבלות הבניה הבאות:

- קומת הגג תיבנה בנסיגה, בחזית הקדמית והאחורית 2.5 מ' ובחזיתות הצדדיות 2 מ'.
- נסיגה שונה תובא לאישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.
- מעל קומת הגג לא תאושר בניה של חדר מכונות ומעלית, אלא לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.
- לא תאושר כל בניה של אביזרי מים, ארובה, אנטנה וכו' מעל קומת הגג אלא לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.

מרתף – הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

- בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.
- שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין – 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

תכנית **פת/מק/2000/ד** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997. התוכנית חלה על כל מרחב התכנון פתח תקווה ומטרתה לקבוע שינויים בהוראות הבניה, בין היתר, כדלקמן:

- פרגולות וגגוני כניסה - בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג. ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובה של הכנת תוכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות. יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.
- הבלטת גזוזטראות - יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית, וכן יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין האחורי שנקבע בתוכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח, הכול לפי הבליטה הקטנה.
- בניה בקיר משותף – באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- העברת אחוזים מקומה לקומה - באזור מגורים א' ו- א' מיוחד, ב' ו- ב-1, ג' מסחרי, תעשייה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה[8], בתנאים הבאים:

  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
  - אין חריגה מקווי הבניין עפ"י תוכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי הבניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות וההתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית הקרקע[9]: באזור מגורים מיוחד - 35%; באזור מגורים א', ב', ג', צמוד קרקע - 45%; באזור מגורים ומסחר - 45%; באזור תעשייה ומסחר - 45%; בשטח לבניין ציבורי, מוסד ציבורי - 40%.

- קווי בניין למרתפים – יותר קו בניין אפס למרתף בכל הייעודים (למעט מגורים א') וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

תוכנית **פת/2000/א'** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4745 מיום 28.04.1999.

התוכנית חלה על כל מרחב תכנון פתח תקווה, ומטרתה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 בהיקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע, בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג וביחס למרתפים. להלן פירוט ההוראות הרלוונטיות:

חדרים על הגג – הוראות תוכניות פת/1273 ופת/1273/א' ימשיכו לחול, למעט השינויים הבאים:

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

- בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק שפחות מ- 1.5 מ' מהמעקה. בחלק הבניין שרוחבו קטן מ- 8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית ראשית. מרחקים אלו מתייחסים גם לפרגולות על הגג.

- החדר על הגג שייבנה על פי תוכנית זו ותוכניות פת/1273, פת/1273/א יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.

- שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

- מקום שהיה מותר טרם אישורה של תוכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תוכנית זו תוספת שטח על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תוכנית תקפה).

- לא תותר בניית חדר על הגג אלא אם כן תאופשר התקנת מתקנים על גג החדר החדש וכן תותר גישה חופשית לכל דיירי אותו בניין למתקנים על הגג.

- כל הרכוש הפרטי והציבורי שעמד על הגג בשטח המיועד לתוספת החדרים, יועתק לגג התוספת ו/או לגג הבניין ע"י מבקש הבקשה, כולל פתרונות אדריכליים ומבלי לפגוע ברכוש המועתק.

[8] במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה בין תכנית זאת לתוכניות מאושרות ספציפיות, ייקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.
[9] עיקרי + שירות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אם למבקש זכויות בקרקע המאפשרות לו לבנות בשטח שמעל לשתי דירות – תותר בניית חדר בשטח של שני חדרים, וזאת בתנאי שהחדר יהווה יחידת מגורים אחת עם הדירה שמתחתיו שבבעלות המבקש.

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

- התכנון האדריכלי של החדרים ומתקני הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניין ויאושרו ע"י אדריכל העיר.

מרתפים – הוראות פת/2000 תחולנה בכל הנוגע לבניית מרתפים, למעט השינויים הבאים:

- באזור מגורים בבתי קומות תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

- המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

- יובטחו פתרונות לנטיעת עצים מעל קומת המרתף המגיעה עד קו בניין אפס.
מקום שלא מותרת בנייה בקו בניין אפס עפ"י תוכנית תקפה טרם אישורה של תוכנית זו, לא יינתן היתר בנייה בקו בניין אפס אלא אם תינתן הודעה לבעל הזכויות במגרש הגובל, ותינתן לו הזדמנות להעיר את הערותיו ובנאים הבאים: מתן פתרונות ניקוז; בטיחות הבניה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות; פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

תכנית **פת/מק/2000/ד/1** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון פתח תקווה, ומטרותיה שינוי בהוראות בדבר בנייה בקיר משותף, בניית פרגולות וקווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע. בין היתר מתירה התכנית בניה בקיר משותף בהסכמת בעלי החלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. כן מתירה התכנית בבתים משותפים, בניית פרגולה עד מעקה הגג.

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.

- קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.

- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- 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 במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[10] בהתאם לבינוי הקיים:

[10] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

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

- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות-אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. מצב הרישוי

8.1. מסמכי רישוי

להלן מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של הוועדה המקומית:

<u>חלקה 15 (רח' טרומפלדור 50)</u>

היתר מס' 378 מיום 25.12.1972, לפיו הותר: ***"להקים בניין דירות בן 4 קומות על עמודים."***

יוער כי לא אותרה תוכנית הבקשה להיתר. בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה אשר דנה בבקשה להיתר מושא הכרעה זו, שטח קומה הנו 388.83 מ"ר ושטח קומת קרקע 41.3 מ"ר (סה"כ 1,596.62 מ"ר לפי מדידה).

<u>חלקה 16</u>

- רח' טרומפלדור 52

היתר מס' 692 מיום 26.11.1973, ותכנית ההיתר הנלווית לו, לפיו הותר: ***"להקים בניין דירות בן 4 קומות על עמודים."***

להלן שטחי המבנים בתחום החלקה כעולה מתוכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
א	289.62	194.17	483.79
ב	289.62	194.17	483.79
ג	289.62	194.17	483.79
ד		194.17	494.17

יוער כי בהתאם לחישוב השטחים בתוכנית הבקשה להיתר, שטח דירות המגורים בכל קומה במבנה העורפי (טרומפלדור 52) הנו כ- 238 מ"ר ושטח חדר מדרגות קומתי הנו כ- 16 מ"ר.

היתר מס' 2008493 מיום 23.12.2008, ותכנית ההיתר הנלווית לו, לפיו הותר: ***"תוספת בניה בק.א' בבית משותף בן 4 ק.ע"ע."***

להלן שטחי המבנים בהתאם לתוכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	16.63		16.63
א	483.79	11.8	495.59
ב	483.79		483.79
ג	483.79		483.79
ד	483.79		483.79
סה"כ			1963.59

(*)בנוסף קיים מקלט בשטח של 45.09 מ"ר.

- רח' טרומפלדור 54

היתר מס' 830 מיום 30.1.1970, לפי הותר: ***"בית משותף בן 3 קומות".***

יוער כי לא אותרה תוכנית הבקשה להיתר. בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה אשר דנה בבקשה להיתר מושא הכרעה זו, שטח קומה הנו 404 מ"ר ושטח קומת קרקע 30.52 מ"ר (סה"כ 1,242.5 מ"ר לפי מדידה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8.2. <u>בקשה להיתר – עילת המימוש הנוכחי</u>

בהתאם לפרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתכנון מספר 20250013 מיום 10.7.2025, לגבי בקשה מס' 20230008, עולה כי הבניה המבוקשת בחלקה הנה כדלהלן:

"הקלות:

"לפי תמ"א 3/38א: הריסת 3 בניני מגורים בעלי 3-4 קומות ו- 40 יח"ד סה"כ ובניית 3 בניינים בני 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף. סה"כ 120 יח"ד (26 יח"ד מתב"ע, 5 יח"ד בהקלה, 89 יח"ד מתמ"א 38).

1. ***תוספת 3-3.5 קומות לפי תמ"א 38.***
2. ***תוספת 2 קומות בהקלה.***
3. ***השלמת חצי קומה מתמ"א 38 לקומה חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג.***
4. ***תוספת קומה חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג.***
5. ***תוספת 20% יח"ד בהקלה (5 יח"ד).***
6. ***תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.***
7. ***תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון לפי תקנות סטייה ניכרת.***
8. ***תוספת 5% שטחים עיקריים בשל קומה בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.***
9. ***קו בניין צדדי צפוני 3.6 מ' במקום 4 מ' על פי תקנות סטייה ניכרת.***
10. ***קו בניין צדדי צפוני 3.8 מ' במקום 4 מ' על פי תקנות סטייה ניכרת.***
11. ***קו בניין צדדי דרומי 3.6 מ' במקום 4 מ' על פי תקנות סטייה ניכרת.***
12. ***קו בניין אחורי מערבי 5.4 מ' במקום 6 מ' על פי תקנות סטייה ניכרת.***
13. ***מרפסות סוכה לחזית כחלק מהמרפסות.***
14. ***החדרת עוגנים לחלקות גובלות. "***

להלן פירוט שטחי הבנייה המבוקשים, מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

בניין 50

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות									סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שרות			
מרתף 2-							91.4	11.07		2591.33	17.84	2711.64	2711.64		
מרתף 1-							93.04	45.21		2545.80	13.80	2697.85	2697.85		
קרקע	175.18	1.66	176.84	17.95	5.76	6.48	76.61	59.16	66.58		6.03	238.57	415.41		
קומה 1	340.75	12.81	353.56	45.00	15.18		36.38				23.95	120.51	474.07	68.04	10.09
קומה 2	345.80	13.10	358.90	45.00	15.21		36.44				24.05	120.70	479.60	68.01	9.83
קומה 3	340.43	13.10	353.53	45.00	15.22		36.38				23.86	120.46	473.99	68.02	6.08
קומה 4	360.20	9.59	369.79	36.00	12.62		36.24				13.36	98.22	468.01	66.73	7.46
קומה 5	335.81	13.10	348.91	45.00	15.24		37.29				17.53	115.06	463.97	65.96	6.18
קומה 6	338.51	13.10	351.61	45.00	15.23		36.61				13.31	110.15	461.76	63.70	4.42
קומה 7	333.88	13.10	346.98	45.00	15.24		37.29				17.53	115.06	462.04	60.61	3.10
קומה 8	328.32	13.10	341.42	45.00	15.22		36.38				24.01	120.61	462.03		
קומה 9	197.16	0.67	197.83	18.00	6.19		33.05				7.32	64.56	262.39		209.49
קומת ח. על הגג	200.80	0.67	201.47	18.00	6.18		23.02					47.20	248.67		
מעל הקרקע	3296.84	104.00	3400.84	404.95	137.29	6.48	425.69	59.16	66.58		170.95	1271.10	4671.94	461.07	256.65
מתחת הקרקע							184.44	56.28		5137.13	31.64	5409.49	5409.49		
סה"כ המבנה	3296.84	104.00	3400.84	404.95	137.29	6.48	610.13	115.44	66.58	5137.13	202.59	6680.59	10081.43	461.07	256.65

בניין 52

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות									סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שרות			
מרתף מגורים						6.48	114.62				187.60	308.70	308.70		
קרקע	211.52	9.52	221.04	27.00	9.52	6.48	96.42	21.26			17.89	178.57	399.61		
קומה 1	299.22	12.80	312.02	36.00	12.04		36.00				24.24	108.28	420.30	56.01	9.70
קומה 2	287.95	12.80	300.75	36.00	12.04		37.77				24.04	109.85	410.60	56.02	9.70
קומה 3	283.05	12.80	295.85	36.00	12.04		38.92				18.07	105.03	400.88	56.04	9.70
קומה 4	282.03	12.80	294.83	36.00	12.04		36.99				18.37	103.40	398.23	49.00	9.70
קומה 5	269.81	12.80	282.61	36.00	12.04		36.99				24.24	109.27	391.88	47.93	7.40
קומה 6	295.71	12.80	308.51	36.00	12.04		35.33					83.37	391.88	47.93	
קומה 7	268.30	12.80	281.10	36.00	12.04		38.51				24.24	110.79	391.89	47.93	
קומה 8	270.80	12.80	283.60	36.00	12.04		36.00				24.24	108.28	391.88		
קומה 9	214.95	6.40	221.35	18.00	7.03		35.31				24.34	84.68	306.03		90.82

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

קומת ח. על הגג	224.27	6.40	230.67	18.00	351.00	6.72	119.59		24.23			8.77	57.72	288.39		
מעל הקרקע	2907.61	124.72	3032.33	351.00	452.47	6.48	119.59	21.26				208.44	1159.24	4191.57	360.86	137.02
מתחת הקרקע					114.62	6.48						187.60	308.70	308.70		
סה"כ המבנה	2907.61	124.72	3032.33	351.00	567.09	12.96	119.59	21.26				396.04	1467.94	4500.27	360.86	137.02

בניין 54

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות										סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שרות				
קרקע	122.22	2.90	125.12	9.00	3.48	6.48	133.48	79.07	69.16			300.67		425.79		
קומה 1	317.88	12.60	330.48	36.00	11.99		39.23				17.91	105.13		435.61	55.92	6.40
קומה 2	311.35	12.82	324.17	36.00	12.00		39.23				17.92	105.15		429.32	55.96	6.40
קומה 3	323.01	12.82	335.83	36.00	12.00		39.05					87.05		422.88	55.97	6.40
קומה 4	317.57	12.82	330.39	36.00	12.00		39.05					87.05		417.44	55.16	6.26
קומה 5	315.31	12.82	328.13	36.00	12.00		39.26					87.26		415.39	50.97	6.25
קומה 6	297.44	12.82	310.26	36.00	12.00		39.23				17.92	105.15		415.41	48.00	2.97
קומה 7	297.44	12.82	310.26	36.00	12.00		39.23				17.92	105.15		415.41	48	
קומה 8	297.44	12.82	310.26	36.00	12.01		39.23				17.92	105.16		415.42		
קומה 9	191.69	2.50	194.19	27.00	8.69		32.64					68.33		262.52		158.20
קומת ח. על הגג	217.54		217.54				34.19					34.19		251.73		
מעל הקרקע	3008.89	107.74	3116.63	324.00	108.17	6.48	513.82	79.07	69.16		89.59	1190.29		4306.92	369.98	192.88
מתחת הקרקע																
סה"כ המבנה	3008.89	107.74	3116.63	324.00	108.17	6.48	513.82	79.07	69.16		89.59	1190.29		4306.92	369.98	192.88

סה"כ

מעל הקרקע	9213.34	336.46	9549.80	1079.95	365.05	19.44	1391.98	159.49	135.74	0.00	468.98	3620.63		13170.43	1191.91	586.55
מתחת הקרקע						6.48	299.06	56.28		5137.13	219.24	5718.19		5718.19		
סה"כ המבנה	9213.34	336.46	9549.80	1079.95	365.05	25.92	1691.04	215.77	135.74	5137.13	688.22	9338.82		18888.62	1191.91	586.55

ביום 10.7.2025 אישרה המשיבה את הבקשה, בתנאים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

נסחי רישום

חלקה 15

הועבר לעיוני נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהופק ביום 28.1.2026, באמצעות האינטרנט, ממנו עולים לגבי חלקה 15 בגוש 6713, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה: 1,036 מ"ר
- פירוט תתי החלקה:

תת חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	
				תיאור	שטח במ"ר
1	62.48	ראשונה	5/88	חניה	12.5
2	71.92	ראשונה	6/88		
3	72.09	ראשונה	6/88	חניה	12.5
4	62.48	ראשונה	5/88		
5	59.47	שניה	5/88		
6	67.23	שניה	6/88	חניה	12.5
7	67.23	שניה	6/88	חניה	12.5
8	62.48	שניה	5/88	חניה	12.5
9	62.48	שלישית	5/88		
10	71.92	שלישית	6/88	חניה	12.5
11	69.17	שלישית	6/88		
12	59.47	שלישית	5/88	חניה	12.5
13	62.48	רביעית	5/88	חניה	12.5
14	71.92	רביעית	6/88	חניה	12.5
15	67.23	רביעית	6/88	חניה	12.5
16	60.69	רביעית	5/88		

- בעלויות: רשומות ע"ש גורמים פרטיים שונים.
- הערות: על חלק מהחלקות רשומה הערה על מקלט או מחסה תקנה 28.

לגבי תתי החלקה פרט לתתי חלקה 15, 14, 12, 10, 5, רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת מנור בוטיק בע"מ.

- קיים תקנון מוסכם.

חלקה 16

הועבר לעיוני נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהופק ביום 28.1.2026, באמצעות האינטרנט, ממנו עולים לגבי חלקה 16 בגוש 6713, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה: 1,757 מ"ר
- פירוט תתי החלקה:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תת חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	מבנה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	
					תיאור	שטח במ"ר
2	74.6	א'	ב'	4/93	קרקע	12.5
3	63.15	א'	ב'	3/93		
4	63.15	א'	ב'	3/93		
5	55.12	א'	ב'	3/93	קרקע	13
6	74.6	ב'	ב'	4/93		
7	63.15	ב'	ב'	3/93		
8	63.15	ב'	ב'	3/93		
9	55.12	ב'	ב'	3/93		
10	74.6	ג'	ב'	4/93		
11	63.15	ג'	ב'	3/93		
12	63.15	ג'	ב'	4/93	קרקע	13.5
13	55.12	ג'	ב'	3/93		
15	62.27	ראשונה	א'	4/93	חניה	12
16	58.39	ראשונה	א'	4/93	חניה	11.5
17	59.77	ראשונה	א'	4/93		
18	62.27	שניה	א'	4/93	חניה	11.5
19	55.97	שניה	א'	3/93		
20	59.77	שניה	א'	4/93	חניה	12.5
21	62.27	שלישית	א'	4/93		
22	58.39	שלישית	א'	4/93		
23	59.77	שלישית	א'	4/93		
24	78.41	רביעית וגג	א'	7/93	חניה	12.5
					גג	117.05
25	78.55	רביעית וגג	א'	7/93	חניה	12.5
					גג	95.27
26	59.77	רביעית וגג	א'	4/93		

- בעלויות: רשומות ע"ש גורמים פרטיים שונים.
- הערות: על החלקה רשומה הערה לפיה הרכוש המשותף בתחומי בניין א' יהיה צמוד לדירות שבבניין א', ואילו הרכוש המשותף בתחומי בניין ב' יהיה צמוד לדירות שבבניין ב'.

לגבי תתי החלקה פרט לתתי חלקה 25, 24, 6, 2, רשומה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת מנור בוטיק בע"מ.

- קיים תקנון מתוקן.

10. <u>שומות הצדדים</u>

תוכנית	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997	₪38,930	אין השבחה
פת/2000/א'	13/05/1999	₪344,871	אין השבחה (*)
תמ"א 38	10/07/2025	₪1,563,379	אין השבחה
הקלות	10/07/2025	₪4,395,616	אין השבחה

(*) ככל וטענתו לא תתקבל, שמאי המבקשת הציג תחשיב חליפי לפיו ההשבחה בגין תוכנית פת/2000/א' הנה בסך של 102,375 ₪.

תחשיבי הצדדים – ר' פירוט בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת השומה. יובהר, כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[11], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי אישור תוכנית פת/מק/2000/ד', פת/2000/א', תמ"א 38 (על החלק בהשבחה מעבר ל- 2.5 קומות פטורות, ובשיעור היטל של 25%) ואישור הקלות.

ג. מיקום החלקות בשכונת "כפר גנים א" בפתח תקווה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקות לרבות שטחן וממדיהן.

ה. מאפייני הבינוי הקיים לרבות: השטח הבנוי, מספר הקומות הקיימות ומצבם הפיסי הכללי של המבנים.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ביחס לתוכנית פת/2000/א', הובאו בחשבון מימושים קודמים בהתאם לדיווחים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, וזאת בהעדר התנגדות מצידו של שמאי המשיבה. ככל וקיימות בידי המשיבה עובדות שונות ו/או נתונים שונים שלפיהם שיעור המימוש לחיוב הנו שונה מזה שהובא בחשבון בהכרעה זו, אזי יש לערוך את החלק היחסי לחיוב בהתאם.

ח. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועדים הקובעים.

[11] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות לגבי הנכס, מהות ההקלות שהתבקשו והמועד הקובע לחישוב ההשבחה. לאחר עיון במידע שעמד בפני, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לרכיבים אלה.

כמו כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בשטח הבנוי לא קיימת השבחה עקב אישור תוכנית פת/2000.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>תוכנית פת/מק/2000/ד'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי התוכנית אפשרה להבליט גזוזטראות מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה.

השמאי ציין כי השטח המבוקש בבקשה להיתר הנדונה ביחס למרפסות בהתאם להבלטה הנ"ל, הנו כ- 458 מ"ר.

בתחשיבו השמאי הביא בחשבון מקדם אקו' 0.5 למרפסות ומקדם השבחה 0.1.

שווי – השמאי הביא בחשבון שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה. להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה:

בהכרעת תמיר שדה לנכס בגו"ח 6388/239 (רח' אסף שמחוני), הובא בחשבון שווי של 400 $/מ"ר מבונה.

בהכרעת אמנון ניזרי לנכס בגו"ח 6389/22 (רח' קלישר 61), הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב שמאי המשיבה:

שטח להבלטת גזוזטראות	458
מקדם אקו'	0.5
מקדם השבחה	0.1
סה"כ השבחה	₪38,930

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי טען כי את ההשבחה יש לבחון בהתאם למועד הקובע. במועד הקובע קיימים 3 בניינים הכוללים 40 יח"ד עם מרפסות סגורות, כמקובל במועד הקמת הבניינים.

במועד הקובע גיל המבנים הנו 24-27 שנים. נוכח גיל המבנים ועלויות הבניה הגבוהות הכרוכות במימוש התוכנית (עבודות קונסטרוקציה ושבירת קירות חיצוניים), סביר כי במועד הקובע לא היה פועל קונה מרצון למימוש הזכויות להרחבת המרפסות. כמו כן, שקלול מקדם השבחה בשיעור של 10%, לצד דחייה משמעותית במימוש, מביאה להשבחה זניחה המתאיינת לכדי אפס השבחה.

לביסוס טענתו השמאי הפנה להכרעת יעקב הלוי לנכס בגו"ח 6376/145 (רח' ביליס 18), ולהכרעת דוד דדון לנכס בגו"ח 6388/53 (רח' שפינוזה ברוך 4).

לפיכך ובהתייחס למועד הקובע, השמאי קבע כי התוכנית אינה משביחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי לעומת השומות שהוצגו על ידי שמאי המבקשת, קיימים שמאים מכריעים שחייבו בגין התוכנית כאשר המימוש היה דומה למימוש הנדון. השמאי הפנה להכרעת ארז כהן לנכס בגו"ח 6355/25,27,29, בה נקבע כי ההשבחה למועד אישור הבקשה להיתר היא לפי שווי מלא למרפסות.

כמו כן, כעולה מהחלטת הוועדה, הבלטת המרפסות הנה מעבר לקו בניין בהתאם לתוכנית הנדונה. השמאי הציג תגזיר והפנה להחלטת הוועדה בה צוין *"בליטת מרפסות ב- 2 מ' מקו בניין – כמותר עפ"י פת/2000/ד"*.

השמאי ציין כי יש להביא בחשבון שבמסגרת הבקשה הנדונה, מבוקשות יותר יח"ד מאשר בעבר, וכפועל יוצא יותר שטחי מרפסות. לשיטת השמאי, יש מקום לחייב בהיטל השבחה למועד התוכנית וככל ולא תתקבל עמדתו, לכל הפחות יש לחייב למועד אישור הבקשה להיתר, בעד יחה"ד החדשות.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי חזר על טענתו כי יש להתייחס לגילם של המבנים במועד הקובע ולדחייה שיש להביא בחשבון. במועד הקובע וכיום לא קיימת כדאיות להוספת מרפסות או להרחבת מרפסות במבנים ותיקים. כראיה ניתן לראות שאין הרבה בניינים שמוסיפים להם רק מרפסות. ככל ומביאים בחשבון את גיל המבנים, את עלויות ההתאמה ואת הדחייה, ההשבחה מתאיינת. השמאי הפנה לשומתו בה הוצגו קביעות שמאים מכריעים.

השמאי ציין כי לדעתו ההקלה המבוקשת בקווי בניין הנה מכוח התמ"א ולא מכוח התוכנית הנדונה. לשאלת הח"מ, האם הטענה היא כי המרפסות מצויות בתוך קווי הבניין המורחבים של התמ"א, השיב שמאי המבקשת בחיוב.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי טען כי קיים מימוש של הזכויות מהתוכנית, וזאת בהתאם להחלטת ועדה, וכי המימוש אינו לפי התמ"א.

השמאי ציין כי קיימות הכרעות שונות בנושא, לרבות קביעות כי קיימת השבחה. לעניין זה השמאי הפנה להכרעת ארז כהן בגוש 6355, ביחס לזכויות שעוברות את ה - 2 מ'.

<u>הכרעה</u>

בהתאם להוראות התוכנית תתאפשר הבלטת מרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הנמוך מהם, מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, המהווה את עילת המימוש הנוכחית, מתוכננות בקומות א-ז מרפסות החורגות מעבר לקו בניין קדמי (בניין 50 ובניין 54) ומעבר לקו בניין אחורי (בניין 50).

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה ביחס לכלל שטח המרפסות החורגות ולמועד אישור התוכנית. בתגובתו טען שמאי המשיבה כי לכל הפחות יש לחייב בהשבחה ביחס ליחידות הדיור שנוספו ולמועד אישור הבקשה להיתר. שמאי המבקשת טען כי הבחינה נערכת למועד הקובע, בו לא חלה השבחה.

בהתאם לבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, ככל ובמדרגה קודמת נמצא כי תכנית אינה משביחה, אין בה כדי למנוע היווצרותה של השבחה ברת מיסוי במדרגה מאוחרת לה, בה אושרה תכנית חדשה ו/או הקלה המאפשרות את ניצולן של הזכויות שהוקנו במדרגת ההשבחה הקודמת. במקרה זה, ההשבחה בגין הזכויות שהוקנו במדרגה המוקדמת יחושבו למועד הקובע במדרגת ההשבחה המאוחרת.

בענייננו, בהתחשב בגיל המבנים במועד הקובע, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי ניצולה של תוכנית פת/מק/2000/ד' היה בלתי כדאי ולכן לא חלה השבחה ביחס ליח"ד הקיימות במועד הקובע. יחד עם זאת, עם אישור תוכנית הבקשה להיתר הנדונה מכוח תמ"א 38, המתגבשת בעת מתן ההיתר, התאפשר בינוי הכולל תוספת

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יח"ד וחריגת מרפסות נוספות מקו הבניין הקדמי והעורפי, בהתאם להוראות התוכנית הנדונה. על כן, יובא בחשבון שטח המרפסות החורגות ביחס ליח"ד שנוספו ולמועד אישור הבקשה להיתר על ידי ועדת המשנה.

אציין כי בהתאם למסקנתי בפרק 12.3 להלן, לפיה שטח ההקלה הכמותית מנוצל וכי למעשה לא קיימת יתרת שטחים לניצול מתמ"א 38, הר שבהתאם לעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, לא ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים של תמ"א 38 על מנת לנצל את השטחים למרפסות.

בהתאם למדידה גראפית מתוך תוכנית הבקשה להיתר, עלה כי שטח המרפסות החורגות הנו 431.47 מ"ר[12]. בהתחשב כי הבקשה הנדונה כוללת 80 יח"ד חדשות מתוך 120 יח"ד, יובא בחשבון כי החלק היחסי של המרפסות המיוחסות ליח"ד שנוספו הנו 2/3.

בהתאם להכרעתי להלן ביחס לשווי למועד הקובע לאישור תמ"א 38 והקלות, יובא בחשבון שווי של 8,900 ₪/מ"ר מבונה.

לעניין זה קיבלתי את המקדמים שהובאו בחשבון על ידי שמאי המשיבה.

12.2. <u>תוכנית פת/2000/א'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי ההשבחה בגין תוכנית זו הנה להוספת 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בקומה העליונה.

שווי – בתחשיבו השמאי הביא בחשבון שווי של כ- 2,680 ₪/מ"ר מבונה. השמאי ציין כי בהכרעת גיל הרצברג לנכס בגו"ח 6713/14 (רח' טרומפלדור פינת רח' יהלום) הובא בחשבון שווי של 650 $/מ"ר מבונה (מהווה כ- 2,690 ₪). השמאי הציג תגזיר בו מפורטות הכרעות עליהם התבסס השמאי המכריע בקביעתו.

להלן אופן חישוב ההשבחה על ידי שמאי המשיבה:

חלקה	תת חלקה	שטח תוספת	קיזוז שטח מרפסת (מקדם 0.3)	מקדם שוליות	דחיה ואי ודאות	סה"כ תוספת שטח אקו'	סה"כ ההשבחה
15	13	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	14	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	15	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	16	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
16	10	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	11	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	12	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	13	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	24	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	25	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
	26	37	37	0.9	0.5	11.7	₪31,352
סה"כ							**₪344,871**

[12] ביחס למרפסות הקדמיות הובא בחשבון השטח מעבר ל- 1.2 מ' המתאפשר מכוח תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל -1970.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

- פטור – השמאי טען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו שכן בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית, יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה עבור שטחי חדרי הגג הצמודים לדירות שנבנות במסגרת תמ"א 38 (השמאי ציטט את הוראות הסעיף).

כתימוכין, השמאי הפנה להכרעת עומר סרחאן לנכס בגו"ח 6381/72-73 (רח' הרב קוק 18-20).

- טענה חלופית

ככל וטענתו לפטור לא תתקבל, השמאי חישב את ההשבחה בהתאם לעקרונות הבאים:

- שווי – השמאי חלק על השווי שקבע שמאי המשיבה (2,690 ₪/מ"ר מבונה) וקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אליהו כהן	6714/244	הנשיאים 18	₪2,135
ארנון גולדברג	6712/279	ברטונוב 6	₪2,135
ארנון גולדברג	6715/218	בן צבי 23	₪2,070
גיל הרצברג	6381/243	חיים כהן 18	₪2,100
גיל הרצברג	6713/14	יהלום בנימין 1	₪2,690
מרדכי דדון	6388/100	זכריה 3	₪2,069
יעקב פז	6385/23	שמואל סלנט 11	₪2,069
ארז כהן	6373/836	אליעזר קפלן 37	₪2,070
שושי שרביט שפירא	6713/191	טרומפלדור 58	₪ 1,862
שמואל רוזנברג	6387/213	רוטשילד 135	₪2,000
ניקי פרימו	6388/85	זמנהוף 4	₪1,324
דנה שיחור	6373/729	כצנלסון 52	₪2,065
גיל הרצברג	6373/332	הפועל הצעיר 1	₪2,069
דוד טיגרמן	6379/76	רמב"ם 30	₪2,069
מנחם מלוכנא	6397/153	הרב קטרוני 54	₪1,655
שושי שרביט שפירא	6394/149	פרנרפורטר 12	₪1,862
שמואל רוזנברג	6389/21	קלישר 59	₪1,750
אמנון נזרי	6389/22	קלישר 61	₪2,069
שמואל רוזנברג	6379/141	יהודה הלוי 14	₪2,000
יצחק ברמן	6402/47	מנחם רצון 23	₪2,000
משה נדם	6384/39	בעל שם טוב 8	₪2,000
ממוצע שווי מ"ר מבונה			**₪2,003**

- מימושים קודמים – שמאי המבקשת טען כי שמאי המשיבה לא התחשב במימושים קודמים. השמאי ציין כי בהתאם לעסקאות שבוצעו בעבר במקרקעין (נתונים המופיעים במערכת רשות המיסים וכן רישומים בפנקס המקרקעין), נערכו בנכס הנדון העסקאות הבאות:

ביום 10.5.2012 נמכרה תת חלקה 13 בחלקה 15, תמורת 504,084 ₪.

ביום 29.5.2002 נמכרה תת חלקה 10 בחלקה 16, תמורת 824,688 ₪ (נמכרה בשנית ביום 19.1.2010 וביום 3.6.2013).

ביום 17.12.2009 נמכרה תת חלקה 13 בחלקה 16, תמורת 770,000 ₪ (נמכרה בשנית ביום 19.11.2011, ביום 14.6.2016 וביום 12.9.2023).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביום 26.10.2014 נמכרה תת חלקה 25 בחלקה 16, תמורת 948,000 ₪ (נמכרה בשנית ביום 1.5.2016 וביום 2.5.2019).

ביום 28.8.2023 נמכרה תת חלקה 26 בחלקה 16, תמורת 1,756,000 ₪.

השמאי טען כי בהתאם לכך, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית פת//2000א' עבור תתי חלקות 16-14 בחלקה 15 ותתי חלקות 11 ו-24 בחלקה 16.

- מקדם שוליות, דחיה ואי ודאות – שמאי המבקשת לא חלק על המקדמים שנקבעו על ידי שמאי המשיבה.

- הפחתה למיקום

כטענת רוחב המתייחסת לכלל מדרגות ההשבחה, השמאי טען כי שומת המשיבה התעלמה מהעובדה כי הנכס הנדון מצוי בסמיכות למבני ציבור המצויים בחלקה 358, בשטח קרקע של כ- 3.5 דונם ושטח בנוי של כ- 3,500 מ"ר.

השמאי הציג את שטחי המבנים הקיימים בתחום חלקה 358, תוך שציין כי החלקות שבנדון ממוקמות בצמידות למבני הציבור, וכי סמיכות החלקות שבנדון למבני הציבור מהווה מפגע רעש, מטרד ופגיעה בפרטיות, אשר משפיעים על שווי המקרקעין.

כמו כן, השמאי ציין כי אינטנסיביות השימוש במבני ציבור כדוגמת המקרה הנדון הינה גבוהה מאוד. לאור המיקום הפנימי והמרכזי של מבני הציבור בשכונה, קיימת תנועה ערה לאורך כל שעות היום.

כמו כן נטען כי נתוני ההשוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה, הנם ממיקומים ברחובות פנימיים ולא בסמיכות למבני ציבור.

השמאי טען כי את ההפחתה יש לייחס לבניינים שיוקמו בתחום חלקה 16 (רח' טרומפלדור 52, 54), שכן אלו יוקמו בצמוד למבני הציבור.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, ההפחתה יוחסה ל- 75 יח"ד (39 יח"ד ברח' טרומפלדור 52 ו-36 יח"ד ברח' טרומפלדור 54) מתוך 120 יח"ד (62.5% מכלל הדירות).

לצורך קביעת מקדם ההפחתה למבני ציבור, השמאי בחן את הנתונים הבאים:

- בהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, אוגוסט 2017, בהנחה ששווי מגרש לבנייה שאינו גובל בשימושים ציבוריים הוא 100%, המקדם הממוצע לשווי של אותו מגרש כאשר הוא גובל בשב"צ (3-4 קומות) הנו 0.89.

- קביעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	הפחתה
יהודה פלד	3703/900	15%
יגאל יוסף	6402/7	10%
עומר סרחאן	7654/309	10%
אוולין דודזון שמאמה	34281/303	10%
רינת וויס רביב	30020/127	15%
יעקב פז	3704/359	10%
מוטי דיאמנט	6578/112-113	20%
תמיר שדה	3779/90	20%
יצחק ברמן	3945/314	15%
דורית פריאל	30558/50	10%

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שושי שרביט שפירא	30615/64	10%
דורית פריאל	30615/219	10%
משה נדם	7210/3	15%

שמאי ציין כי מבני הציבור אשר נדונו בהכרעות לעיל, אינם דומים בקרבתם ובגודלם למקרה הנדון, בו מבני הציבור ממוקמים בצמידות למושא השומה ובהיקף שטח כה רחב. מבני הציבור במקרה הנדון הינם בשטח גדול, צפוף ומכביד על הסביבה, בשונה מההכרעות המצוינות לעיל.

הואיל ולא כל הדירות מושפעות ממבנה הציבור, יש להביא בחשבון הפחתה יחסית בשיעור של 12.5% (20% הפחתה X 62.5% חלק יחסי בדירות המוצעות).

- להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

חלקה	מהות	שטח במ"ר אקווי'	סה"כ
15	חדרי יציאה	35.1	35.1
16	לגג	23.4	23.4
סה"כ שטח אקווי'			58.5
שווי מ"ר מבונה			₪2,000
סה"כ השבחה			₪117,000
סה"כ השבחה לאחר התאמה למיקום והפחתה לסמיכות למבני ציבור (87.5%)			**₪102,375**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי ככל ויוכח כי אכן חלק מבעלי הדירות רכשו את זכויותיהם בדירה לאחר אישור התוכנית, אין לחייבם בשנית.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי יעביר את כלל העסקאות אשר פורטו בשומתו[13].

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי הח"מ יבדוק מתי היו המימושים, וכי אין מחלוקת לגבי כך שאין לחייב בשנית.

<u>הכרעה</u>

תוכנית פת/2000א' מאפשרת בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד 60 מ"ר בכפוף לנסיגות הדרושות.

שמאי המשיבה הביא בתחשיבו זכויות לחדרי יציאה לגג בשטח של 37 מ"ר ובעבור 11 יח"ד.

שמאי המבקשת טען לפטור לפי ס' 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. לחלופין, ככל וטענתו לא תתקבל ציין השמאי כי חלו מימושים קודמים בנכס הנדון, וכי יש לייחס את ההשבחה רק לדירות בהן הזכויות לא נמכרו (חלקות משנה 16-14 בחלקה 15 וחלקות משנה 11, 24 בחלקה 16).

[13] לאחר הדיון התקבלו מאת שמאי המבקשת צילומי מסך מתוך אתר רשות המיסים, הנוגעים לדיווח עסקאות בתתי החלקות הבאים: עסקה מיום 10.5.2012 בגו"ח 6713-15-13; עסקה מיום 29.5.2002, עסקה מיום 19.1.2010 ועסקה מיום 3.6.2013 בגו"ח 6713-16-10; עסקה מיום 15.11.1999 בגו"ח 6713-16-12; עסקה מיום 17.12.2009, עסקה מיום 19.11.2011, עסקה מיום 14.6.2016 ועסקה מיום 12.9.2023 בגו"ח 6713-16-13 ; עסקה מיום 26.10.2016, מיום 1.5.2016 ומיום 2.5.2019 בגו"ח 6713-16-25.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הצדדים מסכימים לעניין מקדם שוליות, דחיה ואי ודאות, אך חלוקים בעניין השווי.

<u>תחולת הפטור</u> – סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע כך:

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
(...)
(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית מפורטת להלן:
(...)
(ג)תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב), ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;"

בעמ"נ 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ, ציין ביהמ"ש כך:

"לא אכחד כי נראה שיש ממש בטענת המערערת לגוף העניין. סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת מוגבל למתן פטור לכל תכנית המאפשרת בניית "חדר מגורים על גג המבנה". הסיפא מגבילה את הפטור, בלשון ברורה ומפורשת, רק לחדר מגורים על גג המבנה הצמוד לדירה שנבנתה מכוח תמ"א 38. על פני הדברים, הגדרה זו תואמת רק "חדר יציאה לגג" ולא "דירת גג", ולפיכך דומה כי אין בסיס לשוני להסיק שזכויות הבניה לחדר יציאה לגג פטורות, אף אם לא נבנה מבנה מסוג זה בפועל.

קשה לקבל את טענת המשיבים לפיה פרשנות תכליתית של סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת, לאור מטרת המחוקק לעודד פרויקטים של תמ"א 38, מאפשרת מתן פטור לזכויות מכוח תוכניות הגגות, גם אם לא נבנה מבנה של "חדר" והשטחים אוגמו לכדי דירות גג.

כידוע, נקודת המוצא לפרשנות החוק היא לשונו. אם לשון החוק איננה מאפשרת יותר מפירוש אחד, ככלל לא מתעוררת שאלה פרשנית (עע"מ 1621/08 מדינת ישראל- משרד הפנים נ' זיאד חטיב, [פורסם בנבו] ניתן ביום 30.1.2011, בסעיף 7). לטעמי, לשון הסעיף כאן נהירה ואין אחיזה לשונית של ממש לפרשנות המשיבים לפיה פטור מתאפשר גם אם לא נבנה "חדר". ממילא, עיון בתולדות החקיקה עשוי ללמד, כי פרשנות המשיבים לתכלית החקיקה איננה משקפת את כוונת המחוקק לתת תמריץ למצב עובדתי ספציפי: תוספת חדר על הגג, המחובר לדירה שנוספה מכוח תוכנית תמ"א 38, על מנת לעודד את הקמתה של אותה דירה".

בעמ"נ 18007-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' משה סמואל שוני ואח', נקבע ביחס לסעיף הפטור כך:

"לגופם של דברים, סעיף פטור זה מקנה פטור מהיטל השבחה בגין השבחה הנובעת מחדר מגורים שיבנה על הגג, וזאת בכפוף לשלושה תנאים מצטברים:
(1) מדובר בתכנית המאפשרת בניית חדר מגורים על הגג; (2) החדר מבוקש במסגרת היתר שניתן לחיזוק מבנים קיימים; (3) הפטור יחול רק על חדר מגורים הצמוד לדירה שהוספה מכוח תמריצי תמ"א 38.
אין עוררין, כי התנאי הראשון בעניננו מתקיים, כאשר תכנית ג'1 הינה "תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה". לגבי התנאי השני, אני מוכן להניח לצרכי פסק דין זה, ומבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי הפטור לפי סעיף זה יחול גם במקרה של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38 ולא רק לחיזוק מבנה קיים, כפי שלכאורה קובעת לשון סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית.
כלומר שניים מהתנאים לפטור מתקיימים, עם זאת קיים בעניין שלפניי קושי עם התנאי השלישי, כי הפטור יינתן לחדר מגורים הצמוד לדירה.
עיון בבקשה להיתר בתיק זה, כפי שהונחה בפני השמאי המכריע וכן כפי שהוצגה לפני בדיון, מגלה שאין מדובר בחדר על הגג, אלא בדירת דופלקס לכל דבר ועניין.
בנסיבות אלו, כאשר אמנם נעשה שימוש בזכויות מכוח תכנית גגות, במקרה שלפני תכנית ג'1, אולם לא לצורך "חדר מגורים על הגג המבנה", הרי בהתאם ללשונו של סעיף הפטור אין תחולה לסעיף.
ודוק. לו המחוקק היה מעוניין לפטור כל בנייה מכוח תכנית גגות, יכול היה להסתפק בשני תנאים בלבד, אולם המחוקק דרש באופן מפורש כי הפטור יתוחם ל- "חדר מגורים על גג המבנה".

כעולה מפרשנות בית המשפט לסעיף הפטור, הפטור ניתן להקמת חדר על הגג. בענייננו, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה, מבוקשת הקמת קומה עשירית חלקית המהווה את המפלס העליון של הדירות בקומה התשיעית, כאשר שטחה העיקרי של הקומה העשירית גבוה מהשטח העיקרי של הקומה התשיעית, כך שבענייננו אין המדובר בחדרים על הגג, כי אם על דירות דופלקס גג, אשר הוראות הפטור אינן חלות לגביהן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יצוין כי מעבר לעובדה כי בעניינו המדובר בדירות דופלקס, אשר אינן עומדות בהוראות הפטור, קיים ספק באם הפטור חל על מימוש מכוח סעיף 14א' לתמ"א 38.

<u>היקף השטח לחיוב</u> – כאמור, שמאי המבקשת טען למימושים קודמים בדירות העליונות במבנים. בהתאם למידע באתר רשות המיסים, לאחר המועד הקובע נערכו עסקאות בתת חלקה 13 בחלקה 15[14], ותתי חלקה 10[15], 12[16],13[17],25[18],26[19] בחלקה 16.

נוכח הסכמת שמאי המשיבה לבחון את המימושים הקודמים בהתאם לדיווחים הקיימים, תובא בחשבון ההשבחה ביחס לתתי חלקה 14-16 בחלקה 15 ותתי חלקה 11 ו- 24 בחלקה 16, ובסה"כ עבור 5 חדרי גג.

<u>שווי</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 2,680 ₪/מ"ר מבונה, בהסתמך על הכרעת גיל הרצברג. שמאי המבקשת קבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה בהסתמך על קביעות שמאים מכריעים. בהתאם להכרעותיי לנכסים בגו"ח 6712/279 ובגו"ח 6715/218 ובהתאם ליתר הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת, יובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הפחתה למיקום</u> – שמאי המבקשת טען כי חלקה 358 בייעוד מבני ציבור, מצויה בסמיכות לנכס הנדון, ומהווה מטרד השפיע על שווי הנכס הנדון. השמאי הביא בחשבון כי ההפחתה בשל סמיכות למבני ציבור הנה בשיעור של 20%, וקבע הפחתה יחסית בשיעור של 12.5% לאחר שייחס את ההפחתה למבנים שיוקמו בתחום חלקה 16 בלבד.

חלקה 358 בגוש 6713 בשטח של 3,479 מ"ר בייעוד מבני ציבור, הנה חלקה פנימית (כלואה) הגובלת בעורף חלקה 16 הנדונה. בהתאם להוראות תוכנית פת/2000, ניתן להקים בחלקה בייעוד מבני ציבור מבנה בן 3 קומות הכולל זכויות בניה בשיעור של 105% (35% לקומה).

בהתחשב בשימושים האפשריים בתחום חלקה 358, העובדה כי הגישה למבני הציבור אינה בסמיכות לחלקות הנדונות, והעובדה כי הבינוי בתחום חלקה 358 מוגבל ל-3 קומות, מסקנתי הנה כי לצד המטרד הקיים ממבני הציבור בתחום חלקה 358, במועד הקובע, חדרי הגג בתחום חלקה 16 זוכים לפרטיות כתוצאה מהבינוי הנמוך. אי לכך, לא מצאתי לנכון לקבוע הפחתה בשווי ביחס לזכויות מתוכנית פת/2000/א'.

12.3. <u>תמ"א 38 והקלות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- שווי – השמאי ציין כי בהכרעת אורית גלן לנכס בגו"ח 6381/244 (רח' פנקס 5), למועד קובע 15.6.2023, נקבע שווי של 21,600 ₪/מ"ר בנוי. לאחר התאמה לזמן, השמאי הביא בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ"ר בנוי בבניה ותיקה.

  השמאי הביא בחשבון שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה. להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה:

  בהכרעת רינס וויס רביב לנכס בגו"ח 6381/61 (רח' זכרון משה 18), נקבע שווי של 9,800 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 18.8.2022.

---

[14] עסקה מיום 10.5.2012.
[15] עסקה מיום 19.1.2010 ומיום 3.6.2013.
[16] עסקה מיום 15.11.1999.
[17] עסקה מיום 17.12.2009, עסקה מיום 19.11.2011, עסקה מיום 14.6.2016 ועסקה מיום 12.9.2003.
[18] עסקה מיום 26.10.2014, עסקה מיום 1.5.2016 ועסקה מיום 2.5.2019.
[19] עסקה מיום 28.8.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהכרעת אורית גלן לנכס בגו"ח 6381/244 (רח' פנקס 5), נקבע שווי של 10,400 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 15.6.2023.

- תמ"א 38

השמאי הביא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות בתוספת יתרת זכויות לא מנוצלות, בדחיה.

בחישוב המצב החדש השמאי כלל את השטח מתוכניות תקפות, השטח הפטור מתמ"א 38 ושטח ההקלה המבוקש בהתאם לדראפט. בהתאם לסך שטח המבוקש לבניה, השמאי חישב כיתרה את השטח לחיוב בשיעור של 25%, וההשבחה ביחס לשטח זה (שהנו לחיוב בשיעור של 25%) חושבה בהתאם לחלקו היחסי, כפי שנמצא על ידי שמאי המשיבה (10.14%).

יוער כי הגם ושמאי המשיבה כלל את שטח ההקלה בשווי המצב החדש, הוא לא חישב את ההשבחה היחסית ביחס להקלה הכמותית, כי אם חישב את ההשבחה בגינה בנפרד (ר' להלן).

להלן אופן חישוב ההשבחה, כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה:

מצב קודם		
שטח עיקרי בדירות קיימות	3,784	
שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪22,000	
סה"כ שווי בנוי		**₪83,248,000**
זכויות בניה מתב"ע		
פת/2000	3,352	
פת/2000/א'	407	
סה"כ זכויות בניה	3,759	
יתרת זכויות בניה		
יתרת זכויות בניה לא מנוצלות מתוכנית פת/2000/א'	407	
שווי מ"ר מבונה	₪10,500	
מקדם דחיה ואי ודאות (15 שנים, 6%) ושוליות	0.376	
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה		**₪1,604,864**
סה"כ שווי מצב קודם		**₪84,852,864**
מצב חדש		
זכויות בניה מתב"ע		
פת/2000 + פת/2000/א'	3,759	
שווי מ"ר מבונה	₪10,500	
סה"כ שווי זכויות בניה מתב"ע		**₪39,469,500**
זכויות פטורות מתמ"א 38		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	520	
השלמת קומה מפולשת	1,110	
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2,975	
הקלה כמותית	307	
סה"כ זכויות פטורות	4,912	
שווי מ"ר מבונה	₪10,500	
שווי זכויות פטורות		**₪51,576,000**
זכויות בניה שאינן פטורות		
זכויות מעבר ל- 2.5 קומות פטורות (בהתאם לניצול)	879	
שווי מ"ר מבונה	₪10,500	
שווי זכויות לקומה נוספת		**₪9,229,500**
סה"כ שווי מצב חדש		**₪100,275,000**
ההשבחה		
שווי מצב חדש		₪100,275,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מצב קודם	₪84,852,864
השבחה כוללת (ללא הקלות)	₪15,422,136
שיעור השטח החייב בהיטל השבחה	10.14%
ההשבחה	**₪1,563,379**

- הקלה לתוספת שטח

השמאי ציין כי בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת הקלה לתוספת שטח של כ- 307 מ"ר. להלן אופן חישוב ההשבחה על ידי שמאי המשיבה:

3,223,500 = 10,500 ₪ X 307 מ"ר

- הקלה לתוספת קומות והקלה בקווי בנין

השמאי ציין כי בהתאם למגבלות קווי הבניין בתב"ע, ניתן לנצל את כל זכויות הבניה ב- 7 קומות (4 קומות מכוח תב"ע ו-3 קומות מכוח תמ"א[20]). ההשבחה חושבה כשיפור תכנון בניצול זכויות הבניה בקומות גבוהות יותר.

השמאי הביא בחשבון כי שטח קומה 8 הנו 935 מ"ר (שטח כולל לשלושת המבנים) וכי שטח קומה 9 הנו 613 מ"ר (שטח כולל לשלושת המבנים). כן ציין השמאי כי יש לקזז משטחים אלו שטח יחסי שחויב במסגרת ההקלה לתוספת שטח, אשר הנו בממוצע 34 מ"ר לקומה (9 קומות/307 מ"ר). לפיכך השמאי הביא בחשבון כי שטח קומה 8 הנו 901 מ"ר ושטח קומה 9 הנו 579 מ"ר.

השמאי ציין כי ההשבחה מהווה תוספת בשיעור של 2% לעלייה בקומה, מקומה חמישית ממוצעת (לאחר קיזוז התייקרות בעלויות הבניה).

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

קומה	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	ההשבחה
8	901	0.06	₪10,500	₪567,630
9	579	0.08	₪10,500	₪486,360
ההשבחה				**₪1,053,990**

- הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית

השמאי ציין כי ההקלה מהווה שיפור תכנוני לשטחי הבנייה בקומה העשירית, שאינם נבנים במגבלת הבניה במרחק של 2 מ' ממעקה הגג.

השמאי ציין כי השטח החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג הנו כ- 75 מ"ר, וכי חריגה זו מאפשרת הקמת חדר מגורים פונקציונאלי. בחישוב ההשבחה השמאי הביא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.15.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

118,125 ₪ = 10,500 ₪ X 0.15 X 75 מ"ר

[20] יוער כי ביחס למבנים ברח' טרומפלדור 50 ו- 52, תוספת הקומות מתמ"א 38 הנה 3.5, כך שחלק משטחה של הקומה השמינית במבנים אלו מקורו בזכויות מתמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הקלה לתוספת יח"ד

השמאי ציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית, אושרה הקלה לתוספת 5 יח"ד. בהתאם לבדיקת השוליות בין דירות בשטח עיקרי של כ- 87 מ"ר לבין דירות בשטח עיקרי של כ- 83 מ"ר, לא קיימת השבחה.

<u>שמאי המבקשת</u>

- אופן חישוב ההשבחה

השמאי ציין כי הדרך הנכונה והעדיפה ביותר לאמוד את ההשבחה, הנה השוואה בין שני מצבי התכנון (השמאי ציטט מתוך רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ).

כמו כן, השמאי ציין כי בהתאם לעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (להלן: **"עמ"נ קבוצת הירדן"**), יש להביא בחשבון את ההשבחה בהתייחס לשני מצבי התכנון, וכי ככל וקיימת השבחה אזי יש לחלק את הזכויות לזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38, זכויות חייבות מתמ"א 38 תיקון 3א' וזכויות החייבות מכוח התכנון המפורט/הקלות. כמו כן, יש למצוא את היחס שבין הזכויות החייבות לבין סך הזכויות שנוספו (השמאי פירט את השלבים שנקבעו בעמ"נ קבוצת הירדן).

- שווי – השמאי לא חלק אודות השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה (22,000 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם).

השמאי חלק על שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה (10,500 ₪) וקבע שווי בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה. להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

פרויקט	תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בנייה	קומה	מס' חדי'	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר	מחיר למ"ר לאחר התאמה למועד הקובע
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 10 קומות המכיל סה"כ 18 יח"ד.	01/10/2024	טרומפלדור 56	6713/190	2022	1/10	4	100	₪2,526,523	₪25,265	₪25,381
	25/06/2024				9/10	5	138	₪3,706,523	₪26,859	₪27,662
ממוצע							**119**	**₪3,116,523**	**₪26,062**	**₪26,522**
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 8 קומות המכיל סה"כ 13 יח"ד.	16/06/2025	התשעים ושלוש 38	6381/166	2022	4/7	4	98	₪2,650,000	₪27,041	₪27,041
	24/12/2024				1/7	4	114	₪2,610,000	₪22,895	₪23,072
ממוצע							**106**	**₪2,630,000**	**₪24,968**	**₪25,057**
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 9 קומות המכיל סה"כ 53 יח"ד.	02/04/2025	סולומון 11-13	6394/95	2024	1/9	3	82	₪2,120,000	₪25,854	₪25,824
	30/03/2025				8/9	3	82	₪2,400,000	₪29,268	₪29,234
	18/12/2024				2/9	3	90	₪2,200,000	₪24,444	₪24,633
	17/11/2024				8/9	4	96	₪2,700,000	₪28,125	₪28,399
	15/10/2024				2/9	5	112	₪2,940,000	₪26,250	₪26,371
	14/10/2024				6/9	4	96	₪2,570,000	₪26,771	₪26,894
	26/08/2024				2/9	3	82	₪2,100,000	₪25,610	₪26,189
	15/08/2024				8/9	4	93	₪2,520,000	₪27,097	₪27,878
	04/08/2024				4/9	5	119	₪3,010,000	₪25,294	₪26,023
	23/07/2024				4/9	4	102	₪2,550,000	₪25,000	₪25,721
	10/07/2024				4/9	3	87	₪2,265,000	₪26,034	₪26,812

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

	27/05/2024					1/9	3	90	₪2,050,000	₪22,778	₪23,598
	12/05/2024					5/9	3	81	₪2,100,000	₪25,926	₪26,965
	06/05/2024					6/9	3	82	₪2,200,000	₪26,829	₪27,904
	06/05/2024					2/9	4	96	₪2,410,000	₪25,104	₪26,110
	22/04/2024					4/9	3	87	₪2,170,000	₪24,943	₪25,942
	14/04/2024					6/9	4	93	₪2,465,000	₪26,505	₪27,871
	11/03/2024					7/9	5	118	₪3,040,000	₪25,763	₪27,389
ממוצע								**94**	**₪2,433,889**	**₪25,978**	**₪26,653**
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 10 קומות המכיל סה"כ 18 יח"ד.	16/11/2025	פנקס 5	6381/244	2026	4/10	5	120	₪3,300,000	₪27,500	₪26,675
ממוצע								**120**	**₪3,300,000**	**₪27,500**	**₪26,675**
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 9 קומות המכיל סה"כ 24 יח"ד.	30/07/2024	פנקס 1	6381/144	2023	4/9	5	124	₪3,150,000	₪25,403	₪26,136
ממוצע								**124**	**₪3,150,000**	**₪25,403**	**₪26,136**
פרויקט תמ"א 38/2 - הקמת בניין מגורים בן 7 קומות המכיל סה"כ 13 יח"ד.	20/01/2026	מרדכי חפץ 4	6394/90	2024	1/7	4.5	108	₪2,700,000	₪25,000	₪24,250
	29/05/2025				3/9	4.5	110	₪2,840,000	₪25,818	₪25,971
	09/07/2024				5/6	4	105	₪3,000,000	₪28,571	₪29,425
ממוצע								**108**	**₪2,846,667**	**₪26,463**	**₪26,549**

השמאי ציין כי את ההתאמה למועד הקובע ביצע בהתאם למדד מחירי הדירות של מחוז מרכז. כמו כן, בהתאם לנתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובהתייחס לשטח דירה ממוצע של 92 מ"ר בפרויקט הנדון, עלה לדבריו כי נתוני ההשוואה בפרויקט ברח' סולומון 11-13 מאפיינים בצורה מהימנה את הפרויקט הנדון.

עלות בניה – להלן הפירוט שהוצג:

עלות בנייה למ"ר עילי לפי מחירון לשכת שמאי המקרקעין	₪6,600
מקדם העמסת שטחי שירות	1.25
עלות בנייה למ"ר "פלדלת" (בגילום שטחי שירות עיליים)	₪8,250
העמסת עלות בניית שטחי מרתף	₪1,821
סה"כ עלויות בנייה ישירות	₪10,071
מקדם ע. עקיפות בהתאם לקווים מנחים פרק י"ח (25%- 35%)	1.3
סה"כ ע. בנייה למ"ר דירתי	**₪13,000**

בנוסף, השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים לעניין עלות הבנייה ולעניין הרווח היזמי, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	עלות בנייה למ"ר	לאחר הצמדה למדד תשומות הבנייה (*)	רווח יזמי	חניה תת קרקעית
יהודה פלד	6381/135	אלתר מיהוד 10	04/07/2024	₪9,800	₪10,392	20%	מגלם מרתף
עומר סרחאן (**)	6381/72-73	הרב קוק 18- 20	26/10/2023	-	-	-	-
אורית גלן	6381/244	פנקס 5	15/06/2023	₪9,500	₪10,183	20%	מגלם מרתף

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ארנון גולדברג (***)	6382/175	ברנדה זאב 11	09/02/2023	-	-	-	-
ד"ר בועז ברזילי	6712/150	היבנר 11	30/08/2022	₪9,200	₪10,008	20%	ללא גילום מרתף
רינת וויס רביב	6381/61	זכרון משה 18	18/08/2022	₪9,100	₪9,900	18%	ללא גילום מרתף

(*) הובאה בחשבון הצמדה למדד תשומות הבנייה למועד קובע 10.7.2025.
(**) שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאם להכרעות קודמות שנערכו בפני השמאי המכריע.
(***) לא הייתה בין הצדדים מחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי בנטרול השומות המכריעות של ד"ר בועז ברזילי וגב' רינת וויס רביב (עלות בנייה ללא גילום מרתף), עלה כי עלות הבנייה למ"ר בגילום מרתף, בהתאם לשומות מכריעות שצוינו לעיל, הינה בגבולות בסך של 10,300 ₪.

השמאי קבע עלות בנייה של 11,650 ₪, המהווה ממוצע בין עלות הבנייה שהתקבלה בהתאם למחירון לשכת שמאי המקרקעין (13,000 ₪), לבין עלות הבנייה שהתקבלה בהתאם לשומות מכריעות (10,300 ₪).

להלן אופן החילוץ, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מהות	**שווי/עלות**
שווי מ"ר בנוי	₪26,700
בניכוי מע"מ (18%)	₪22,627
בניכוי יזמות (20%)	₪18,856
עלות בנייה למ"ר פלדלת	₪11,650
שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,200**

בנוסף, השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ"ר מבונה, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	**גו"ח**	**כתובת**	**מועד קובע**	**שווי מ"ר מבונה**	**הערות**
יהודה פלד	6381/135	אלתר מיהוד 10	04/07/2024	₪9,800	פרויקט של 17 יח"ד, 2 יח"ד בקומה.
עומר סרחאן	6381/72-73	הרב קוק 18-20	26/10/2023	₪8,500	פרויקט של 36 יח"ד, 4 יח"ד בקומה.
אורית גלן (*)	6381/244	פנקס 5	15/06/2023	₪10,400	פרויקט של 18 יח"ד, 2 יח"ד בקומה.
ארנון גולדברג	6382/175	ברנדה זאב 11	09/02/2023	₪7,500	פרויקט של 37 יח"ד, 4 יח"ד בכל קומה.
ד"ר בועז ברזילי	6712/150	היבנר 11	30/08/2022	₪7,900	פרויקט של 14 יח"ד, 2 יח"ד בכל קומה.
רינת וויס רביב (*)	6381/61	זכרון משה 18	18/08/2022	₪9,800	פרויקט של 7 יח"ד, 1 יח"ד בכל קומה.

(*) השמאי ציין כי השומות המכריעות של אורית גלן ורינת וויס רביב, נערכו לפרויקטים בסגנון בוטיק וייחודי (2 יח"ד בקומה ו- 18 יח"ד סה"כ; 1 יח"ד בכל קומה ו- 7 יח"ד סה"כ, בהתאמה).

השמאי טען כי אומדן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, מתבסס על שתי השומות שצוינו לעיל, וכי נתונים אלו אינם יכולים להוות נתוני השוואה ראויים למקרקעין הנדון, שכן מדובר בפרויקטים שונים באופיים ביחס לפרויקט הנדון, הן לגבי היקף יחה"ד בפרויקט והן לגבי היקף יחה"ד בכל קומה. לפיכך שווי מ"ר בנוי יהיה גבוה יותר משווי מ"ר בנוי בפרויקט הנדון. כראייה ניתן לראות את הפער בשווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות הללו, ביחס לשאר השומות שהוצגו לעיל.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה, השמאי ערך ממוצע בין השווי שהתקבל על ידו בגישת החילוץ (7,200 ₪), לבין השווי שנקבע בשומות מכריעות (9,800 ₪), וקבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מצב קודם

השמאי ציין כי השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות. המצב הקודם מהווה 3 בנייני מגורים ותיקים, בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 40 יח"ד.

לדבריו, על מנת לאמוד את שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון את שווי המקרקעין כבנוי (ללא פוטנציאל תמ"א 38), בתוספת יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

השמאי הביא בחשבון כי השטח הבנוי במצב קודם הנו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, כדלקמן:

חלקה	כתובת	קומה	שטח	סה"כ
15	טרומפלדור 50	1	388.83	1,555
		2	388.83	
		3	388.83	
		4	388.83	
16	טרומפלדור 52	1	254.06	1,016
		2	254.06	
		3	254.06	
		4	254.06	
	טרומפלדור 54	1	404	1,212
		2	404	
		3	404	
סה"כ שטח דירתי בנוי				**3,784**

בנוסף לשטח הבנוי, השמאי הביא בחשבון זכויות בנייה לחדרי גג (407 מ"ר) במקדם 1.2, המבטא את מרפסות הגג וכן מקדם 0.9, המבטא בינוי חדש על ישן, ומקדם דחיה 0.89 (שנתיים בשיעור היוון 6%).

- מצב חדש

שטחים – השמאי הביא בחשבון את השטחים הסחירים המבוקשים במצב החדש (ללא שטחי ממ"דים), כדלהלן:

קומה	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'
קרקע	שטח עיקרי	523	1	523
קרקע	חצר	721.1	0.25	180.28
1	שטח עיקרי	996.06	1	996.06
2	שטח עיקרי	983.82	1	983.82
3	שטח עיקרי	985.21	1	985.21
4	שטח עיקרי	995.01	1	995.01
5	שטח עיקרי	959.65	1	959.65
6	שטח עיקרי	970.38	1	970.38
7	שטח עיקרי	938.34	1	938.34
8	שטח עיקרי	935.28	1	935.28
9	שטח עיקרי	613.37	1	613.37
חדרים על הגג	שטח עיקרי	649.68	1	649.68
מרפסת גג	מרפסת גג	458.6	0.3	137.58
סה"כ מ"ר אקווי'				**9,867.66**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עלות הריסה – השמאי ציין כי בהתאם לדו"ח אפס שנערך לפרויקט הנדון, הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך כולל של 750,000 ₪ (250,000 ₪ עבור כל בניין).

לעמדת השמאי, אין להביא בחשבון עלויות הריסה במצב הקודם, שכן שווי המקרקעין במצב הקודם נגזר הן מהבנוי הקיים, והן מזכויות הבנייה עבור חדרי הגג.

הוצאות פינוי דיירים – לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון את עלות פינוי הדיירים, שכן מימוש הזכויות הינו על ידי יזם בפרויקט בדרך של הוצאת היתר בנייה, ועלות זו מהווה הוצאה נוספת מעבר לעלויות הבנייה.

בהתאם לדו"ח האפס שנערך לפרויקט הנדון, הובאה בחשבון עלות פינוי דיירים בסך של 7,520,000 ₪. השמאי ציין כי מניסיונו עלויות ההריסה והפינוי סבירות.

- הקלה לתוספת שטח

לעמדת השמאי, הקלה כמותית ככל וקיימת, יש להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה הכוללת ובהתאם לחלק היחסי של אותו שטח. ככל ומגיעים למסקנה כי לא חלה כל השבחה, אזי כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה זו. ככל ומגיעים למסקנה כי קיימת השבחה כוללת, יש לחייב בהיטל השבחה בהתאם לחלק היחסי של אותו שטח, בהתאם לעמ"נ קבוצת הירדן.

לעניין זה, השמאי ציטט מתוך שומה מכרעת של יעקב הלוי ביחס לנכס בגו"ח 6376/145 (ביליס 18).

- הקלה לתוספת קומות

השמאי טען כי ערכי השווי אשר הובאו בחשבון במצב החדש, מגלמים את רכיב תוספת הקומות, שכן נתוני ההשוואה נלקחו מפרויקטים בהם אושרו הקלות לתוספת קומות, כך שהשווי שנקבע בחוות דעתנו מגלם הקלה זו.

כמו כן, עבור הקומות הנוספות שהתקבלו בהקלה, חישוב ההשבחה הכוללת בוצע במקדם 1 עבור מלוא השטח בקומות הנוספות, כך שההשבחה בגין הקלה זו, ככל וקיימת, מגולמת בתחשיב ההשבחה, ואין לחייב בגינה בנפרד.

לעניין זה השמאי הפנה להכרעת הח"מ בנכס בגו"ח 6712/279 (רח' ברטונוב 6).

- הקלה לתוספת יח"ד

השמאי הסכים עם עמדת שמאי המשיבה, כי לא קיימת השבחה עקב אישור הקלה זו. השמאי ציין כי ככל וההקלה משביחה, היא מגולמת בתוספת השטח הכמותית שאושרה כהקלה.

בנוסף, השמאי ציין כי השטח העיקרי במצב הקודם הנו כ- 83 מ"ר ואילו השטח העיקרי במצב החדש הנו כ- 80 מ"ר. המדובר בפער של פחות מ-4 מ"ר, פער זניח ושולי אשר לא מהווה השבחה. לביסוס עמדתו, השמאי הפנה להכרעת אורית גלן ביחס לנכס בגו"ח 6381/244 (רח' פנקס 5) ובגו"ח 6373/834-835 (רח' קפלן אליעזר 41-39) והכרעת ארז כהן לנכס בגו"ח 6144/592.

לעמדת השמאי, בשני המצבים מדובר בדירות בשטח עיקרי קטן יחסית, ולשינוי השטח אין כלל השפעה על הפונקציונאליות ו/או על מספר החדרים הממוצע וכמובן שלא על שווי הדירות.

יתרה מכך, לאור העובדה כי מדובר בביטול שוליות בשטח של פחות מ- 4 מ"ר, המותיר את מספר החדרים הממוצע בדירה זהה בשני המצבים, לא ניתן להצביע על השבחה בעקבות הקלה זו, שכן לא דומה ביטול שוליות בשטח של 3-4 מ"ר לביטול שוליות בשטח של 15-20 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, השמאי ציין כי יש להביא בחשבון את העלויות העודפות עבור מקומות החניה שהתווספו כתוצאה מתוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכן את התייקרות עלות הבנייה הממוצעת בפרויקט (תוספת חדרים רטובים, תוספת מטבח, עלות ממ"דים, מחסנים, פתחים נוספים וכיוצ"ב).

בנוסף, המשיבה רשאית להתיר מספר יח"ד הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. שכן תמ"א 38 אינה מגבילה את מספר יחה"ד ומתירה זאת לשיקול דעת הוועדה המקומית. לעניין זה השמאי הפנה להכרעת ארז כהן לנכס בגו"ח 6355/629,630,632 (דרך יוסף ספיר 25,27,29) ולהכרעת רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 6384/6,18 (רח' הרב קלישר 5).

- חישוב החלק היחסי

בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת (ר' להלן), לא מתקיימת השבחה כתוצאה מאישור הבקשה להיתר. עם זאת, השמאי בחר למען הזהירות, להציג את עמדתו ביחס לחישוב מקור הזכויות. להלן אופן חישוב החלק היחסי שנערך על ידי שמאי המבקשת:

זכויות מתמ"א 38

	מהות	**סה"כ שטח**
טרומפלדור 50	שטח קומה טיפוסית	389 מ"ר
	שטח קומה טיפוסית מורחבת	441 מ"ר
	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,102 מ"ר
	סגירת קומת קרקע	400 מ"ר
	תוספת שטחים בגין דירות קיימות (16 יח"ד * 13 מ"ר)	208 מ"ר
	סה"כ זכויות פטורות מהיטל מכוח תמ"א 38 (1)	**1,710 מ"ר**
טרומפלדור 52	שטח קומה טיפוסית	254 מ"ר
	שטח קומה טיפוסית מורחבת	293 מ"ר
	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	733 מ"ר
	סגירת קומת קרקע	285 מ"ר
	תוספת שטחים בגין דירות קיימות (12 יח"ד * 13 מ"ר)	156 מ"ר
	סה"כ זכויות פטורות מהיטל מכוח תמ"א 38 (2)	**1,173 מ"ר**
טרומפלדור 54	שטח קומה טיפוסית	404 מ"ר
	שטח קומה טיפוסית מורחבת	456 מ"ר
	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,140 מ"ר
	סגירת קומת קרקע	425 מ"ר
	תוספת שטחים בגין דירות קיימות (12 יח"ד * 13 מ"ר)	156 מ"ר
	סה"כ זכויות פטורות מהיטל מכוח תמ"א 38 (3)	**1,721 מ"ר**
	סה"כ זכויות פטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 (3+2+1)	**4,604 מ"ר**

שטח פטור ושטח לחיוב

מצב קודם		
תחשיב עזר		
שטח חלקות		2,793 מ"ר
שטח קומה טיפוסית נטו		1,047 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (תוספת 13 מ"ר ליח"ד)	143 מ"ר	1,190 מ"ר
חישוב תמריצי תמ"א 38 תיקון 3 א'		
שטח בנייה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	2,975 מ"ר
שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת בבניין - 40 יח"ד קיימות בהיתר	40*13	520 מ"ר
סגירת קומת קרקע לקומה טיפוסית מורחבת		1,110 מ"ר
סה"כ "סל זכויות" עיקרי מתמ"א 38 בפטור מלא מהיטל השבחה (A)		**4,604 מ"ר**
שטח בנוי בהיתר + זכויות לחדרי גג		

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סה"כ שטח בנוי דירתי בהתאם לאמור בהחלטת הוועדה ולהיתרי בנייה		3,784 מ"ר
חדרים על הגג	11*37	407 מ"ר
סה"כ "סל זכויות" עיקרי בנוי + תכנית פת/2000/א' (B)		**4,191 מ"ר**
סה"כ שטח עיקרי במצב הקודם בפטור מלא (A+B)		**8,795 מ"ר**
מצב חדש		
שטח עיקרי מבוקש (C)		**9,550 מ"ר**
סיכום		
תוספת שטח מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות		**754 מ"ר**
סה"כ תוספת שטחי בנייה (מעבר למותר לפי תב"ע והבנוי וללא זכויות תמ"א 38 - (C-B)		**5,359 מ"ר**
חלק יחסי של השטח הפטור (A)	4,604 מ"ר	85.92%
חלק יחסי של השטח החייב בהיטל השבחה מופחת (25%)	754 מ"ר	14.08%
חלק יחסי של השטח החייב בהיטל השבחה מלא (50%)	מ"ר	0.00%

כאמור, לעמדת השמאי לא מתקיימת השבחה. השמאי ציין כי אילו הייתה מתקיימת השבחה, היה נדרש להכפיל את החלק החייב בהיטל השבחה (14.08%), בהשבחה.

- תחשיב

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם		
מהות		**שטח/שווי**
שטח דירתי בבניינים הקיימים		3,784 מ"ר
שווי מ"ר בנוי		₪22,000
שווי החלק הבנוי		₪83,238,320
סה"כ שווי החלק הבנוי לאחר התאמה למיקום והפחתה לסמיכות למבני ציבור (87.5%) - A		**₪72,833,530**
זכויות בנייה בלתי מנוצלות (פת/2000/א)	407 מ"ר במקדם 1.2	488.4
לאחר התאמה ע"ג הקיים וחיזוק (0.9)		440
לאחר דחיה	0.89	391
שווי מ"ר מבונה		₪85,000
שווי זכויות הבנייה		**₪3,325,258**
סה"כ שווי זכויות הבנייה לאחר התאמה למיקום והפחתה לסמיכות למבני ציבור (87.5%) B		**₪2,909,601**
סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם (A+B)		**₪75,743,131**
מצב חדש		
סה"כ שטח אקו' מגורים במצב החדש		9,868 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים		₪8,500
שווי מצב חדש גולמי		₪83,875,068
שווי מצב חדש לאחר התאמה למיקום והפחתה לסמיכות למבני ציבור (87.5%)		₪73,390,684
עלות פינוי דיירים		-₪7,520,000
עלויות הריסה		-₪750,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש		**₪65,120,684**
ההשבחה הכוללת		**-₪10,622,447**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שווי מ"ר מבונה

השמאי טען כי שמאי המבקשת קבע שווי נמוך משמעותית מהשווי הקיים בסביבה, וזאת כתוצאה מחילוץ לא נכון של עסקאות ההשוואה ושימוש בעלויות בניה בלתי סבירות.

השמאי ציין כי רוב עסקאות ההשוואה משנת 2024, ולכן חילוץ המע"מ צריך להיות בשיעור של 17%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, שמאי המבקשת חילץ רווח יזמי גבוה בשיעור של 20%, כאשר בפרויקטים מסוג תמ"א 38 הרווח היזמי הוא בין 17% לבין 18% (בהתאם לקווים המנחים שיעור הרווח היזמי הנו 18%-15% ובהתאם למכתב השמאי הממשלתי מיום 13.6.2022, שיעור הרווח היזמי בגוש דן הנו כ- 16%, בעדכון מדצמבר 2025 הרווח היזמי באזור המרכז הנו בשיעור 16% עם שונות של 1% למעלה/למטה).

בנוסף, עלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת (13,000 ₪/מ"ר), גבוהות מעלויות הבניה שהובאו בחשבון בכל שומה מכרעת שדנה בהשבחה לתמ"א 38 בסביבה, בסמוך למועד הקובע.

השמאי הפנה לשומתו בה הוצגו שתי שומות מכריעות למועדים מוקדמים יותר, בהן נקבע שווי של כ- 9,800 ₪/מ"ר מבונה למועד 8.2022 ושווי של כ- 10,400 ₪/מ"ר מבונה למועד 6.2023.

כמו כן, בהתאם לסקירה שמבצע משרד שמאי המשיבה, בעיר פתח תקווה עלו מחירי הדיור בכ- 5.8% בין הרבעון הראשון לשנת 2023 לבין שנת 2025. למעשה, בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה על הצד הזהיר ביחס לשומות המכריעות בסביבה.

בנוסף, השמאי הפנה לשומת המבקשת בה הוצגו קביעות שמאים מכריעים, וציין כי השווי בסביבה גבוה יותר מהשווי ששמאי המבקשת קבע.

- מצב קודם

השמאי טען כי מקדם השווי לזכויות בלתי מנוצלות, כפי שהובא בחשבון על ידי שמאי המבקשת, הנו בלתי סביר. על מנת לנצל את זכויות הבניה בגג, על בעלי הדירות בקומות העליונות לקנות את הזכויות בגג משאר בעלי הדירות ולהסדיר קניינית את הזכויות לפני ניצולן.

השמאי ציין כי את הזכויות לא ניצלו כ- 50 שנה, וכי יש להביא בחשבון מרכיב משמעותי של התאמה לקיים.

- מצב חדש

השמאי טען כי אין מקום להפחתות בגין עלות הריסה והוצאות פינוי דיירים, כפי שנערכו על ידי שמאי המבקשת, היות והן לא קשורות להקלות או לתוספת הזכויות מעבר ל- 2.5 קומות בתמ"א 38. גם ללא אישור ההקלות היה צורך בפינוי הדיירים ובעלויות ההריסה, כך שלשיטת שמאי המשיבה ולשיטה הנהוגה על ידי שמאים מכריעים, אין מקום להפחתות אלו.

- הקלה לתוספת שטח

השמאי ציין כי ההקלות הכמותיות מנוצלות וכי לשיטתו, כאשר מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה נכון במצב החדש, קיימת השבחה ויש לחייב בגינה היטל השבחה מלא.

לעניין הכרעת יעקב הלוי אליה הפנה שמאי המבקשת, ציין שמאי המשיבה כי השמאי הלוי ציין מפורשות כי יש לחייב את ההקלה הכמותית בהיטל השבחה מלא.

- הקלה לתוספת קומות

השמאי טען כי שמאי המבקשת לא הביא בחשבון מקדם קומה. הקומה הממוצעת של עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשת, היא קומה 4. לכן בעקבות תוספת הקומות קיימת השבחה תכנונית בעקבות העברת זכויות הבניה לקומות גבוהות יותר.

מעבר להשבחה התכנונית בעקבות העברת זכויות לקומות העליונות, קיימת השבחה תכנונית לכלל זכויות הבניה במבנים כתוצאה מבניה מיטבית של 4 יח"ד לקומה במבנה. ללא ההקלה לתוספת קומות, הייתה נדרשת בניה של כ- 6 יח"ד לקומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתייחס להכרעת הח"מ לנכס ברח' ברטונוב, אליה הפנה שמאי המבקשת, ציין שמאי המשיבה כי בהכרעה זו חויב בגין ההקלה לתוספת קומות (השמאי הציג תגזיר).

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה במעמד הדיון (ר' להלן) כי התוצאה אליה הגיע שמאי המבקשת אינה הגיונית, טען שמאי המבקשת כי התוצאה שהגיע אליה, לפיה לא קיימת השבחה, אין משמעותה כי לא קיימת השבחה כספית. כי אם בהתחשב בפטור לא קיימת השבחה החייבת בתשלום.

להערת הח"מ כי שמאי המבקשת הגיע בחישובו לתוצאה כי השווי הקודם גבוה מהשווי החדש, עוד טרם החלוקה היחסית, הפנה שמאי המבקשת להכרעת יעקב הלוי שצוינה בשומתו, וטען כי הכרעת יעקב הלוי מתייחסת לפרויקט דומה לפרויקט הנדון, ומסקנת השמאי המכריע הייתה כי לא חלה השבחה (מינוס 6 מש"ח).

לעמדת שמאי המבקשת, אף אם תושמט מהתחשיב עלות ההריסה ועלות הפינוי, וככל ותובא בחשבון תקופת דחייה ארוכה יותר, אך יובאו בחשבון ערכים נכונים, התוצאה תהיה כי לא חלה השבחה.

- שווי מ"ר מבונה – השמאי ציין כי הביא בחשבון שווי של 26,700 ₪/מ"ר בנוי, בהלימה לכל הפרויקטים שהוצגו על ידו. ביחס למע"מ ורווח יזמי השמאי ציין כי הוא משאיר זאת להכרעת הח"מ.

ביחס לעלויות הבניה, השמאי ציין כי מניסיונו עלות בנייה של 10,000 ₪ לא קיימת במציאות וכי הרבה פרויקטים לא יוצאים לפועל בשל עלויות הבנייה.

השמאי ציין כי לצורך קביעת עלויות הבנייה ערך ממוצע, ולדעתו עלות הבנייה שהובאה על ידו בחשבון (11,650 ₪) לא הייתה קיימת בפועל במועד הקובע.

בהתייחס להכרעות שצוינו על ידי שמאי המשיבה, לגבי נכס ברח' פנקס 5 ונכס ברח' זיכרון משה 18, השמאי ציין כי המדובר בשני פרויקטים עם אופי חריג של דירה אחת/שתי דירות בכל קומה, פרויקטים "בוטיק" השונים לגמרי, כך שהשווי למ"ר בנוי יהיה יותר גבוה בהם.

לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון נתוני השוואה הזהים לנכס הנדון, כאשר במקרה הנדון המדובר בפרויקט של 3 בניינים הכוללים עשרות יחידות דיור.

השמאי ביקש להפנות להכרעת יעקב הלוי לנכס בגו"ח 6373/895, אשר התפרסמה לאחרונה ולא עמדה בפניו בעת כתיבת שומתו, במסגרתה נדון פרויקט הכולל שני בניינים ו- 90 יח"ד, בה נקבע שווי של 7,300 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע בחודש אפריל 2025.

בפרויקט הנדון קיימות בין 4 יח"ד לבין 5 יח"ד בכל קומה, ויש לכך השפעה.

- מצב קודם – ביחס למקדם זכויות בניה בלתי מנוצלות, השמאי ציין כי הביא בחשבון מקדם עלויות התאמה ומקדם דחייה, בשני שלבים נפרדים ולא כמקדם אחד. אף אם תובא בחשבון דחייה של 6 שנים, 8 שנים או 10 שנים, ההשפעה מינורית מאוד על השווי. דחייה של 6 שנים במקום שנתיים, מקטינה את המצב הקודם ב- 600,000 ₪.

- מצב חדש – השמאי טען כי יש להביא בחשבון במצב החדש עלויות הריסה, שכן ההריסה הכרחית לצורך ניצול הזכויות.

- הקלה לתוספת שטח – ההקלה לתוספת שטח חייבת להיות מגולמת בסל הזכויות. השטח העיקרי המבוקש במצב החדש, כולל בתוכו גם את ההקלה הכמותית לתוספת השטח. לכן ככל והשטח היה מנוצל, היה נשאר לו חלק יחסי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי השמאי המכריע יעקב הלוי כתב שבמידה וישנן זכויות החייבות בהשבחה, ונמצא כי ההקלה הכמותית שהתבקשה נוצלה, שטחים אלו יחויבו בהיטל השבחה מלא. בתחשיב סל הזכויות, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת, הזכויות הללו לא נוצלו.

לשאלת הח"מ האם שמאי המבקשת טוען כי יש לכלול את שטח ההקלה במצב החדש, השיב שמאי המבקשת בחיוב, תוך שציין כי במקרה הנדון המבקשת לא ניצלה את הזכויות מההקלה, שכן החלק היחסי של השטח הפטור הוא 85% והחלק של תיקון 3א זו היתרה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- השמאי ציין כי מניסיונו בפרויקטים של תמ"א 38, הוא אינו זוכר מקרה שלא הייתה השבחה לפרויקט תמ"א 38 עם הקלות, וכי התוצאה הסופית של שמאי המבקשת אינה הגיונית.

התוצאה של שמאי המבקשת לפיה קיימת סוג של פגיעה תכנונית או הפסד של כמעט 11 מש"ח, אינה מתיישבת עם ההנחה שיזם ייכנס לפרויקט ויפסיד כסף.

- מצב קודם

מקדם השווי לזכויות הבניה שלא נוצלו גבוה מידי. זכויות אלה לא נוצלו 50 שנה. אומנם ההשפעה קצת זניחה אבל יש לכך התייחסות בתגובת המשיבה.

- מצב חדש

לשאלת הח"מ מדוע בחישוב ההשבחה מתמ"א 38 נכלל במצב החדש שטח של 307 מ"ר שאושר כהקלה כמותית, ובנוסף חושבה השבחה בנפרד עבור הקלה כמותית זו, השיב שמאי המשיבה כי השטח שהתקבל בהקלה נכלל בתמ"א, שכן תחשיב ההשבחה מתייחס לחלק היחסי, וככל שלא היה מובא שטח זה בחשבון, החלק היחסי של חצי הקומה מתמ"א שאינה פטורה, היה גודל, וההשבחה הייתה עולה.

להערת הח"מ, כי אומנם החלק היחסי קטן, אך הזכויות בהקלה העלו את השווי במצב החדש בכ- 3 מש"ח, כך שייתכן שההשבחה הכוללת עלתה, השיב שמאי המשיבה כי ככל ולא היה מביא בחשבון את שטח ההקלה, ההשבחה הייתה גדלה.

ביחס לעלות פינוי דיירים ועלויות הריסה, טען שמאי המשיבה כי גם בפרקטיקה, עלויות פינוי דיירים ועלויות הריסה לא מובאת בחשבון. אף אם הפרויקט היה ללא הקלות, כי אם 2.5 קומות של תמ"א 38, היו עלויות פינוי דיירים ועלויות הריסה. העלויות לא קשורות להשבחה עקב ההקלות ולכן לא מביאים אותן בחשבון, לרבות בשומות מכרעות.

- שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשת קבע שווי נמוך ביחס להרבה שומות מכרעות שצוינו בשומת המבקשת ובשומת המשיבה. בשומת המשיבה הוצגו שתי שומות, באחת נקבע שווי של 9,800 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2022, ושומה נוספת בה נקבע שווי של 10,400 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2023. לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון עליית מחירים למועד הקובע בענייננו. לכן שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה כפי שנקבע על ידי שמאי המבקשת הוא נמוך מאוד.

כמו כן, שמאי המבקשת החיל מע"מ בשיעור של 17% למרות שביחס לעסקות ההשוואה אחרי 2025, יש להביא בחשבון מע"מ בשיעור של 18%.

הרווח היזמי אשר נקבע גם בהתאם לעדכון של שמאי הממשלתי, הנו בשיעור של 16% בגוש דן עם שונות של אחוז. בנוסף, עלויות בנייה של 13,000 ₪/מ"ר הן גבוהות. גם בשומות המכרעות שצוינו על ידי שמאי המבקשת, לא הובאה בחשבון עלות זו. נתונים אלו מביאים לתוצאה נמוכה ביחס לשווי שנקבע בסביבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הקלה לתוספת שטח

השמאי טען כי יש לחייב השבחה מלאה על ההקלה הכמותית. התחשיב בעמ"נ קבוצת הירדן נועד למצוא את החלק היחסי של חצי הקומה שלא פטורה, מכלל ההשבחה. אין זה אומר שביחס לחלק הזכויות שהתקבלו כהקלה כמותית, אין לחייב. על מנת להגיע לחלק היחסי יש להביא בחשבון את כל הזכויות.

השמאי ציין כי לדעתו, עמ"נ קבוצת הירדן קצת בעייתי, ובכל מקרה יש לחייב בגין ההקלה הכמותית. המבקשת קיבלה תוספת של זכויות בנייה שלא קשורות לתמ"א 38 ולא קשורות לפטור. אלו זכויות שהתקבלו מעבר ולכן יש לחייב עליהן.

- הקלה לתוספת קומות

השמאי טען כי תוספת הקומות משביחה את הנכס. יש דעות שונות בקרב שמאים מכריעים, אך קיימת השבחה תכנונית. גם אם ניתן לנצל את כל הזכויות במסגרת קווי בניין של תמ"א 38, עדיין כאשר עולים לגובה קיימת השבחה, שכן מתקבלות דירות בקומות גבוהות יותר, המונעות לעיתים תכנון דירות כלואות.

<u>הכרעה</u>

הצדדים הציגו עמדות שונות ביחס לאופן בו יש לחשב את ההשבחה, למרכיבים השונים במצבי התכנון וכן ביחס לשטח הנוסף כהקלה. להלן התייחסותי לסוגיות השונות:

<u>מתודולוגיית החישוב</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב הכולל במצב הקודם את שווי הבנוי בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, ובמצב החדש את שווי הזכויות מתב"ע, הזכויות הפטורות מתמ"א ושטח ההקלה הכמותית אשר התבקשה בהתאם לדראפט. את יתרת השטח המבוקש בהתאם לבקשה להיתר, ייחס השמאי לשטח החייב בהיטל בשיעור 25%.

לגישת שמאי המשיבה, שיעור החלק החייב בהשבחה מתמ"א 38 הנו 10.14%. יצוין כי הגם ושמאי המשיבה כלל בשווי המצב החדש את שווי ההקלה הכמותית, לא חושב על ידו החלק היחסי של ההקלה בהשבחה שנמצאה על ידו, כי אם הוא מצא לנכון לחשב את ההשבחה ביחס להקלה זו בתחשיב נפרד, על ידי הכפלת שטח ההקלה בשווי.

שמאי המבקשת סבר כי יש לאמוד את ההשבחה על ידי השוואה בין שני מצבי התכנון. לשיטתו השוואה זו מעלה כי לא קיימת במקרה הנדון השבחה. לגישת שמאי המבקשת, יש לחייב בגין החלק היחסי של שטח ההקלה, מתוך ההשבחה, ככל ונמצאה השבחה.

בעמ"נ קבוצת הירדן קבע בית המשפט מתווה בן שלושה שלבים לחישוב היטל ההשבחה החייב והפטור, כדלקמן:

שלב א' – חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

שלב ב' – חישוב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

שלב ג' – הכפלת היחס שנמצא בשלב ב' בהשבחה הכללית שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה.

השלבים הוגדרו בנוסחה הבאה:

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

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי בתכנון.

עוד נקבע, כי דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו-ג' לעיל, הנה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות, וזאת באמצעות חלוקת ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, והכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט.

יצוין כי בקשת הרשות על פסק דין זה נדחתה[21], ופסק הדין של בית המשפט המחוזי נותר על כנו.

על אף שעמ"נ קבוצת הירדן התייחס לאופן בחינת ההשבחה מתוכנית מפורטת, ובענייננו נבחנית ההשבחה מתמ"א 38 תיקון 3א' ומאישור הקלות, הרי שנכון בעיניי לבחון את ההשבחה הכוללת, הן מתמריצי התמ"א והן מההקלות יחדיו ובהתאם למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, וזאת נוכח העובדה כי ההקלות והקומה המורחבת אשר יש לחייב בעדם, אינם עומדים בפני עצמם כי אם "רוכבים" על תמריצי התמ"א ומהווים חלק מהפרויקט השלם, וכי ההשבחה בגינם מחושבת לאותו מועד קובע.

אופן החישוב שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן אינו רלוונטי רק לתוכניות לפי סעיף 23, כי אם רלוונטי למקרים בהם קיימות זכויות נוספות לחיוב מעבר לתמריצי התמ"א, אשר מהוות חלק מהפרויקט המבוקש במצב החדש. בדומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, בו לא בודדה ההשבחה הנובעת מתוכנית לפי סעיף 23, כי אם נדרש לחשב את חלקה היחסי של התוכנית מכלל ההשבחה, כך בענייננו נדרש לבחון את חלקם היחסי של הקומה המורחבת מתמ"א 38 וההקלות, מכלל ההשבחה.

כך לדוגמא, ייתכנו מקרים אשר ההקלות עשויות להפוך את הפרויקט לכלכלי ולבטל את חוסר הכדאיות בפרויקט ללא ההקלות, ולפיכך חישוב ההקלות והקומה המורחבת כחלק מכלל הזכויות המבוקשות בהיתר, ישקף נאמנה את ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר. למעלה מכך, בידוד השטח שהשתחרר כתוצאה מההקלה וחישובו בנפרד תוך התעלמות מכלל הפרויקט ומההשפעה שיש לרכיב זה על ההשבחה הכוללת, מיישם למעשה שיטה דומה לזו שיושמה על ידי ועדת הערר בעניין קבוצת הירדן, ואשר לגביה ביהמ"ש מתח ביקורת בעמ"נ קבוצת הירדן.

להשקפתי, יש לבחון את הבקשה להיתר המייצגת את המצב החדש כמכלול, שכן אין שוני בין שטח שהתקבל מתוכנית לפי סעיף 23, לבין שטח שהתקבל כתוצאה מההקלה (ביישוב בו לא קיימת תוכנית לפי ס' 23). שניהם בעלי שווי זהה וברור לכל שהשוק אינו מבחין בין שטחים אלו.

על כן סבורני כי המתווה שנקבע ע"י בית המשפט, הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, בהתאמה הנדרשת.

בשונה מעמ"נ קבוצת הירדן, בו בשלב ג' של התחשיב כל יתרת השטח החייב יוחסה לתוכנית המפורטת ומוסתה כולה בהיטל בשיעור של 50% מההשבחה, הרי שבמקרה הנדון, השטח החייב כולל זכויות שחלקן מתמריצי תמ"א 38 ולגביהן שיעור ההיטל הינו 25%, וחלקן מהקלות לגביהן שיעור ההיטל הינו 50% מההשבחה.

נוכח העובדה כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין הרכיבים השונים הנו זהה (מועד אישור הבקשה להיתר), הרי שבאופן דומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, ניתן לחשב את ההשבחה לגבי כל אחד מהמרכיבים הנ"ל, באופן יחסי.

[21] בר"מ 7601/23.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יוער, כי יישום החלק היחסי לכל אחד מהמרכיבים אינו שלב המצוי במתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, שכן כאמור, באותו המקרה לא נדרשה חלוקה זו. יחד עם זאת סבורני, כי חלוקה יחסית זו תואמת להלך הרוח שנקבע בפסק הדין בדבר ההתייחסות לחלק היחסי של הזכויות החייבות לעומת הפטורות.

<u>מצב קודם</u>

<u>השטח הבנוי הקיים</u> – הצדדים הביאו בחשבון שטח בנוי בהיקף של 3,784 מ"ר. בהתחשב כי שטח זה תואם לשטחים שצוינו בהחלטת ועדת המשנה הדנה בבקשה הנדונה, יובא בחשבון שטח זה.

<u>זכויות לחדרי יציאה לגג ומרפסות גג</u> – במצב הקודם קיימות זכויות בלתי מנוצלות בשטח של 407 מ"ר לחדרי גג (עבור 11 יח"ד). שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח במקדם 1.0 ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון את השטח במקדם 1.2. בהתאם להסכמת הצדדים ביחס להשבחה מתוכנית פת/2000/א', יובא בחשבון שטח חדרי היציאה לגג במקדם 1.0 ובמקדם שוליות 0.9.

כמו כן, הצדדים חלוקים אודות מקדם הדחיה שיש לייחס לזכויות הבלתי מנוצלות. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 15 שנים (מקדם 0.376) ושמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של שנתיים (מקדם 0.89), ובנוסף מקדם בנייה על הקיים (0.9).

בהתחשב בגיל המבנים במועד הקובע (כ-50 שנים), מצבם הפיסי והעובדה כי יש צורך בהסדרת זכויות הבניה על הגג, קיימת סבירות גבוהה כי הזכויות לחדרי גג ינוצלו בסיום החיים הכלכליים של המבנים. בהנחה כי משך הכלכליים הנם כ- 60 שנים, תובא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.6).

<u>מצב חדש</u>

<u>שיעור החלק הפטור ושאינו פטור</u>

הצדדים ערכו תחשיב בדומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, אם כי יישמו רכיבים שונים בתחשיביהם. שמאי המשיבה הגיע למסקנה כי השטח מעבר ל-2.5 קומות החייב בהיטל בשיעור 25% הנו 879 מ"ר, ומהווה חלק יחסי בשיעור של 10.14% מההשבחה. לעומתו, שמאי המבקשת הגיע למסקנה כי השטח הנו 754 מ"ר ומהווה חלק יחסי של בשיעור של 14.08%. כאמור, שמאי המבקשת סבר כי לא חלה השבחה במקרה הנדון.

יוער כי החלק היחסי שהתקבל על ידי שמאי המשיבה, מבטא את חלקו היחסי של השטח מעבר ל-2.5 קומות מתוך סך הזכויות בהתאם לתב"ע, הזכויות הפטורות וההקלה, ואילו החלק היחסי שהתקבל על ידי שמאי המבקשת, מבטא את חלקו היחסי של השטח מתוך הזכויות מתמ"א 38.

בנוסף, השוני בין הצדדים נעוץ גם בעובדה כי שמאי המשיבה כלל במצב החדש את שטח ההקלה שהתבקש בהתאם לדראפט (307 מ"ר), וכן בעובדה כי שמאי המבקשת הביא בחשבון במסגרת ה"סל הפטור" את שטחי המבנים הקיימים, ולא את הזכויות מתוכנית פת/2000 (כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה).

בטרם אדון בסוגיה, אבקש לסקור בקצרה את התשתית הרלוונטית לעניין זה:

סעיף 14א(א) לתמ"א 38 כולל את אופן חישוב השטח המירבי שרשאית ועדה מקומית להתיר. בענייננו, "סל הזכויות" המירבי מתמצה בתוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יח"ד בבניין הקיים; שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[22] ביחס למבנים ברח' טרומפלדור 50 ו-52 ושטח של 3 קומות טיפוסיות ביחס למבנה ברח' טרומפלדור 54; השלמת שטח קומת הקרקע עפ"י השטח המפולש וכן תוספת שטחי בניה לצורך הקמת ממ"ד לכל יח"ד שתיבנה.

[22] ר' הגדרה להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סעיף 14א(א1) לתמ"א 38 קובע דלקמן:

"לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית:
א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:
1. 1.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
2. 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
3. 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
4. 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;
אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.
ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב).
ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1."

סעיף קטן (ב) מפנה להוראות סעיפים 15,11 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין על המבנה החדש.

סעיף 11.1.4(א) קובע כך:

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

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית קובע פטור מתשלום היטל השבחה, וכלשונו:

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

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

סעיף 14א(א)(2) להוראות התמ"א מגדיר "קומה טיפוסית מורחבת" כדלקמן:

"קומה טיפוסית מורחבת" – 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."

בענייננו, שטח קומה טיפוסית מורחבת הנו בהיקף 440.83 מ"ר, 293.06 מ"ר ו- 456 מ"ר, ביחס למבנים ברח' טרומפלדור 50, 52 ו-54, בהתאמה.

בהתאם ל"הנחיות פרטניות כלליות – תמ"א 38", של הוועדה המקומית פתח תקווה, קווי הבניין בפרויקטים בתחום התכנון של העיר פתח תקווה יהיו על פי תב"ע תקפה, ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א.

בהתאם לשיקול הדעת שהוענק לוועדות המקומיות, לאחר שהוועדה שקלה את ההיבטים התכנוניים השונים בתחום עליו היא מופקדת, הרי שהיא החליטה שלא לאמץ בתחומה את קווי הבניין המקלים של תמ"א 38. כפועל יוצא בבקשה להיתר הנדונה, לא ניתן לנצל את הסל המקסימאלי הקבוע בסעיף 14א(א) לתמ"א 38 בקומות המאושרות מכוח התמ"א.

בעמנ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, נקבע ביחס לשטחים שנוידו מקומות התמ"א לקומה הנוספת מתוכנית לפי סעיף 23, כך:

"זהו למעשה לב המחלוקת בין הצדדים – האם יש לבחון את כל שטחי הבניין כמכלול, כעמדת המערערת, או שמא יש להפריד בין השטחים שבקומות תמ"א 38 ובין השטחים שבקומת התוכנית, אף אם לא מומשו מלוא הזכויות האפשריות בקומות תמ"א 38. בנקודה זו אני סבורה כי הצדק עם ועדת הערר והמשיבה.
לטעמי, קבלת עמדת המערערת מובילה לניוד של זכויות שלא כדין.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית.
כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל ההשבחה. אכן, דומה הדבר לבניית ממ"ד בשטח הנמוך משטח הפטור, וניוד יתרת שטח הפטור, שכלל לא נבנה, לטובת שטחים אחרים החייבים בהיטל.
לפיכך, דין טענת המערערת להידחות, בין אם מדובר במימוש חלקי, כפי שנטען על ידה, ובין אם מדובר במימוש מלא, כבענייננו."

בעמנ 61432-05-22 קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נדונה באופן דומה שאלת ההשבחה בגין הקומה הנוספת שאושרה מכוח תוכנית לפי ס' 23, ושאליה נוידו זכויות הבניה אשר לא נוצלו בקומות התמ"א:

"לשון אחר, במקרה של ניצול חלקי של הזכויות מכוח תמ"א 38, בשל מגבלות תכנוניות, האם ניתן "לנייד" את הפטור מהיטל השבחה בגין זכויות הבניה שלא נוצלו מכוח תמ"א 38 לקומה הנוספת שניתן לבנות מכוח התוכנית המפורטת.
(...)
כאמור עסקינן במקרה בו ניתן למערערת היתר בניה מכח תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ממילא, לא ניתן לומר כי ההיתר לקומה הנוספת ניתן מכוח תמ"א 38.
לפיכך, לא ניתן להכיר בפטור מהיטל השבחה לקומה הנוספת מכוח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. מכל מקום, אף אם תאמר אחרת, הרי שההנמקות שלהלן נכונות גם לגבי ס"ק (א).
(...)
שנית, האפשרות לבנות בניה נוספת מעבר להוראות תכנית בנין העיר, הקבועה בתמ"א 38, מוצגת בדרך של בניית 2.5 קומות נוספות, קומות "טיפוסיות". תמ"א 38 איננה קובעת אפשרות לבנות שטח מסוים נוסף במ"ר, אלא כאמור "מעניקה" קומות נוספות (סעיף 11 לתמ"א 38).
לכן, הטענה בדבר "סל זכויות" אחד, המנותק מהקומות שנקבעו בתמ"א 38, הניתן לשימוש וקבלת פטור מהיטל בבניין הרלבנטי, איננה מתיישבת עם הוראות תמ"א 38, נוסח סעיף הפטור והגיונם של דברים."

יוער כי ביהמ"ש התייחס לנוסחו של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת כניסת התוכנית המפורטת לתוקף (שנת 2014).

בהחלטת ועדת הערר 82338-11-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' שמי אשקלוני בע"מ, צוין כך:

"גם אם נניח כי צודק השמאי המכריע בכך כי המדובר בזכויות מכוח תמ"א 38 (ולא מכוח תכנית מכוחה), לטעמנו, משאלו אושרו שלא בקומות התמ"א, אלא נוידו לקומת ההקלה, יש מקום לחייב בגינן השבחה. שכן, אין להכיר ב"כלל של צביעת זכויות". דהיינו אין להכיר בפטור בגין זכויות שאושרו שלא בקומות המותרות על פי התמ"א.
(...)
הדברים יפים מקל וחומר בענייננו מקום בו אושרה הקלה, אשר רק כתוצאה ממנה ניתן היה לאשר את השטחים, כפי שקבע השמאי המכריע כממצא עובדתי. במצב הקודם לשטחים לא אמור להיות כלל שווי והשווי הוא למועד אישור ההקלה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בעמ"נ (מינהליים ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (נבו 27.10.2019) (להלן: "עניין דייניש"). בעניין דייניש נקבע, כאשר לא ניתן לנצל זכויות בנייה ללא היזקקות להקלה, אין לשום השבחה בגין אותן זכויות לשלב אישור התכנית, אלא יש לחייב במלוא ההשבחה במועד אישור ההקלה."

בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, כב' השופט גלעד הס קבע כי החלטת ועדת הערר נכונה. והוסיף וציין כך:

"בעניין זה טוענת המערערת, כי קווי הבניה שהתירו התכנית תמ"א 38 ותכנית ג/30 הינם שני מטרים לחזית (ככל הנראה מתכוונת המערערת לקו בניין קדמי) ושלושה מטרים לחזית אחורית (ככל הנראה מתכוונת המערערת לקו בנין אחורי).
מכאן, עורכת המערערת חישוב של מכפלת קווי הבניין באורך צלע הבניין, ומגיעה למסקנה כי ניתן היה לנצל שטחים נוספים בסך של כ- 244 מ"ר ללא צורך בהקלה.
(...)
בכל מקרה, גם לגופם של דברים, דין הטענה להידחות. ההלכה הפסוקה והברורה הינה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, לא לצורך הליכי התכנון ולא לצורך קביעת היטל ההשבחה. ר', לעניין הליכי תכנון, <u>עע"מ 116/22</u> קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב [פורסם במאגר נבו] (9.1.2023):
(...)

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לכן, לא ניתן להתבסס על קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 בתנאים מסוימים, כמקנים זכות מוקנית להגדלת שטח קומה טיפוסית במצב הקודם. אציין, כי במקרה שלפניי אכן הוועדה המקומית לא אישרה את הקטנת קווי הבניין ל- 2 מ' אלא ל- 2.7 מ' בלבד, כך שגם לשיטת המערערת בקווי בניין אלו, נדרשה הקלה לקומות נוספות לשם מימוש זכויות הבניה."

ובהמשך ביחס להלכת אקו סיטי, ביהמ"ש קבע כך:

"לטענת המערערת בעניין אקו סיטי נקבע כי במסלול של הריסה ובניה, ראשית נצבעות הזכויות מכוח התמ"א ורק לאחר מכן, נוספות הזכויות מכוח התכניות הקיימות. מכאן, לטענת המערערת, לא ניתן לשייך לקומות מסוימות זכויות שלכאורה ניתנו מכוח תמ"א 38 או התכניות החלה, אלא "שיש לראות תחילה את זכויות הבניה כמוענקות מכוח תמ"א 38, ולהחיל עליהן את הפטור, ורק לאחר מכן לחייב את יתרת השטח לפי זכויות הבניה שהוענקו מכוח תב"ע אחרת" (סעיף 127 להודעת הערעור).
(...)
הלכת אקו סיטי לעיל עוסקת אך ורק במצב הראשון, במסגרתו ניתן לנצל במסגרת הבינוי המאושר זכויות הן מכוח התכנון הקיים והן מכוח תמ"א 38, ובמצב זה, קובעת הלכת אקו סיטי, כי לצורך הפטור יש לראות את הזכויות שנוצלו קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עליהם חל הפטור.
אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38, והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה."

מן האמור עולה, כי תמ"א 38 העניקה תמריצים בדמות תוספת שטחי בניה מקסימליים ביחס למבנה הטעון חיזוק, וכי לצורך מימוש השטחים הוועדה המקומית רשאית להתיר את מספר הקומות ביחס למבנה הטעון חיזוק, ואף רשאית להתיר קווי בניין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת, ולהחיל קווי בניין מצומצמים (2 מ' לצדדים ו- 3 מ' לאחור).

בהתאם לפרשנות מילולית של סעיף הפטור, עולה כי הזכויות הפטורות הנן הזכויות מכוח תמ"א 38. המשכו של הסעיף קובע כי לגבי זכויות בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת <u>או חלקה</u>, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה בשיעור 25%.

אומנם לשון סעיף הפטור מתייחסת לשטחה של קומה טיפוסית מורחבת, אשר בהתאם לסעיף 14א(א) הנה שטח הקומה הטיפוסית בבניין הקיים בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד, ובהתאם לכך ניתן היה לטעון כי יש לחשב את הפטור עד שטחה של הקומה במבנה הקיים לאחר ההרחבה האמורה, אך לשון החוק המתייחסת אל שטחה של קומה טיפוסית מורחבת <u>או חלקה</u>, מתיישבת עם האפשרות כי הפטור לא חל במקרים בהם לא ניתן יהיה לנצל במסגרת התכנון המאושר את השטחים המוקנים במסגרת קומה טיפוסית מורחבת כהגדרתה.

בהתאם לפסיקה לעיל, זכויות אשר לצורך מימושן נדרש הליך תכנוני נוסף, בין אם אישור קומה נוספת מכוח תוכנית לפי סעיף 23, ובין אם אישור קומה נוספת בהליך של הקלה, הרי שאין לראות בזכויות שמומשו בקומות הנוספות (מעבר לקומות התמ"א), כזכויות מכוח תמ"א 38 ואשר עליהן חל הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית.

לסיכום, נוכח העובדה כי בענייננו נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך ניצול הזכויות – הקלה לתוספת קומות, הרי שאין לראות את הזכויות שנוידו כזכויות מכוח תמ"א 38 הזכאיות לפטור הקבוע בתוספת השלישית.

<u>הקלה לתוספת שטח</u>

כאמור, תוספת השטח שמקורו בהקלה יחושב כחלק מהמתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן. ביחס להקלה כמותית, שמאי המשיבה חייב בעד תוספת שטח של 307 מ"ר ואילו שמאי המבקשת טען כי שטח ההקלה לא מנוצל, שכן לשיטתו נוצל שטח בהיקף של כ- 754 מ"ר מעבר לשטחים הפטורים, שהנו לחיוב בשיעור של 25%.

לא קיבלתי את גישת שמאי המבקשת לפיה בחישוב הסל יש להביא בחשבון את השטח הבנוי (3,784 מ"ר), שכן פרשנותו מנוגדת לאופן חישוב "סל הזכויות" כעולה מפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה, במסגרתה נדונה הבקשה ואשר במסגרתה הובאו בחשבון זכויות בהתאם לתוכנית פת/2000 (120%).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, נוסחו של סעיף 14א הנו: ***"הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה ....והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה....."***, משמעות הקמת המבנה מחדש הנה כי עם הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש, ניתן לנצל את הזכויות בהתאם להוראות התוכנית התקפה. יוער כי בעד הזכויות במבנה הקיים, מעבר לזכויות המוקנות מתוכנית תקפה, מתקבל זיכוי בחישוב השווי במצב הקודם.

לאור כך יובא בחשבון השטח המוקנה מתוכנית (3,351.6 מ"ר).

כמו כן, לא קיבלתי את גישת שמאי המשיבה אשר "צובע" תחילה את השטח שהתקבל בהקלה בהתאם לדראפט (ואשר החיוב לגביו הנו 50%), שכן בדרך צביעה זו מתקבלת תוצאה לפיה השטח אשר נוצל מעבר ל- 2.5 קומות (ואשר החיוב לגביו הנו 25%), הנו נמוך יותר. גישה זו את מצמצמת את ההיטל המופחת שקבע המחוקק ואת תכליתו.

לצורך בחינת השטח שהתקבל בהקלה, בחנתי את השטחים כדלהלן:

חלקה	חלקה 15	חלקה 16
שטח	1,036	1,757

מספר קומות	טרומפלדור 50	טרומפלדור 52	טרומפלדור 54
מס' קומות מתב"ע	4	4	4
מס' יח"ד קיימות	16	12	12
מס' יח"ד בקומה טיפוסית - בהתאם לדראפט	4	3	4
מס' קומות מתמ"א	3.5	3.5	3

זכויות מתמ"א 38	טרומפלדור 50	טרומפלדור 52	טרומפלדור 54
תכסית קומה טיפוסית קיימת - בהתאם לדראפט	388.83	254.06	404.00
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת בקומה טיפוסית	52.00	39.00	52.00
סה"כ תכסית קומה טיפוסית מורחבת	**440.83**	**293.06**	**456.00**
תוספת שטח לדירות קיימות	208.00	156.00	156.00
תוספת זכויות לקומות נוספות	1,542.91	1,025.71	1,368.00
השלמת קומת עמודים - בהתאם לדראפט	399.53	284.76	425.48
סה"כ זכויות מתמ"א 38	**2,150.44**	**1,466.47**	**1,949.48**
סה"כ לשלושת המבנים		**5,566.39**	

זכויות פת/2000	3,351.60
חדרי גג	407.00
סה"כ זכויות מתב"ע	**3,758.60**

סה"כ זכויות מתב"ע ותמ"א	**9,324.99**
שטח עיקרי מבוקש	**9,549.80**
שטח מנוצל בהקלה	**224.82**

לאור האמור, יובא בחשבון כי השטח שמקורו בהקלה הנו 224.82 מ"ר.

<u>השטח הפטור</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון השטחים העיקריים המבוקשים בקומת הקרקע עד קומה שישית. בנוסף ביחס לקומה השביעית אשר מחציתה פטורה (במסגרת 2.5 קומות), הובא בחשבון כי השטח הפטור הנו מחצית משטח קומה טיפוסית מורחבת, המנוצל במסגרת הבינוי המאושר כחלק מהשטח העיקרי בקומה שביעית. כמו כן הובאו בחשבון השטח בקומה העשירית שמקורו בזכויות לחדרי יציאה לגג.

להלן פירוט השטחים הפטורים במבנים (במ"ר):

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רכיב	טרומפלדור 50	טרומפלדור 52	טרומפלדור 54
שטח מבוקש בקומות קרקע - 6	2,313.14	2,015.61	2,084.38
תכסית קומה טיפוסית מורחבת	440.83	293.06	456.00
שטח מחצית קומה מורחבת	220.42	146.53	228.00
שטח חדרי יציאה לגג	407.00		
סה"כ שטח בקומות הפטורות	**7,415.08**		
שטח לא פטור	**2,134.73**		

לפיכך, סה"כ השטח הפטור הנו בהיקף של 7,415.08 מ"ר.

<u>שטח לחיוב בשיעור של 25%</u>

ביחס למבנה ברח' טרומפלדור 54, הובא בחשבון כי תמ"א 38 מעניקה 3 קומות מורחבות, כך שהחיוב בהיטל השבחה בשיעור של 25%, הנו ביחס לשטח בקומה השביעית שמעבר למחצית קומה טיפוסית מורחבת. בהתחשב כי בקומה השביעית במבנה ניתן לנצל שטח עיקרי של 310.26 מ"ר, הרי שמעבר לשטח הפטור (228 מ"ר, המהווה מחצית קומה טיפוסית מורחבת), יובא בחשבון שטח של 82.26 מ"ר לחיוב בשיעור של 25%.

ביחס למבנים ברח' טרומפלדור 50 ו- 52, הובא בחשבון כי תמ"א 38 מעניקה 3.5 קומות מורחבות, כך שהחיוב בהיטל השבחה בשיעור של 25% הנו ביחס לשטח קומה טיפוסית מורחבת, 440.83 מ"ר ו- 293.06 מ"ר, בהתאמה.

שטח זה מורכב מיתרת השטח בקומה 7 מעל ק"ק, המהווה את השטח העיקרי בקומה זו מעבר לשטח חצי קומה מורחבת פטורה (ר' לעיל שטח פטור). בנוסף, שטח זה מורכב מיתרת שטח קומה טיפוסית מורחבת המנוצל בקומה 8 מעל ק"ק.

יוער, כי יתרת השטחים המבוקשים בקומה השמינית מהווים שטחים שנוידו כהקלה.

להלן פירוט השטח לחיוב בשיעור של 25% במבנים (במ"ר):

שטח לחיוב בשיעור 25%	טרומפלדור 50	טרומפלדור 52	טרומפלדור 54
שטח מחצית קומה פטורה	220.42	146.53	228.00
יתרה לחיוב בקומה 7	126.57	134.57	82.26
יתרה של קומה טיפוסית מורחבת המנוצלת בקומה 8	314.27	158.49	-
סה"כ שטח לחיוב בשיעור של 25%	440.83	293.06	82.26
סה"כ שטח לחיוב בשיעור של 25% - שלושת המבנים	**816.15**		

<u>השטח שאינו פטור</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנדונה, מבוקשים שטחים עיקריים בהיקף של 9,549.8 מ"ר. בהתחשב בהיקף השטח הפטור כפי שחושב לעיל (7,415.08 מ"ר), מתקבל כי סך השטחים <u>הלא פטורים</u> הנם בהיקף של 2,134.73 מ"ר. לגבי שטח זה, 816.15 מ"ר מתוכו הינו כאמור לחיוב בשיעור 25%, והיתרה 1,318.58 מ"ר חייבת בהיטל בשיעור של 50%. יוער כי השטח לחיוב בשיעור של 50% כולל שטח של 1,093.76 מ"ר אשר נויד מהקומות הפטורות לקומות ההקלה, ושטח של 224.82 מ"ר, אשר מקורו בהקלה.

אציין כי חיוב בעד השטח שאינו פטור במקדם 1.0 בשל ניצולו בקומות שהתקבלו בהקלה, חופף להקלה לתוספת קומות. ביחס לטענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שיפור תכנוני הנובע מדירות גבוהות יותר ומניעת דירות כלואות, הרי שהואיל והשווי נקבע ביחס לקומה ממוצעת במבנים (ר' להלן), הוא מגלם שיפור זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עלות הריסה והוצאות פינוי דיירים

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב החדש עלות הריסה בסך של 750,000 ₪ והוצאות פינוי דיירים בסך של 7,520,000 ₪. השמאי ציין כי העלויות הן בהתאם לדו"ח האפס שנערך לפרויקט הנדון. לעמדת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון עלויות אלה, שכן אף ללא אישור ההקלות הן היו נדרשות וכן לא נהוג להביא בחשבון עלויות אלה.

ביחס לעלויות ההריסה סבורני כי הן מתקזזות עם חיסכון באגרות והיטלי פיתוח. ביחס להוצאות פינוי דיירים, הואיל ויש לבחון את ההשבחה מנקודת המבט של הבעלים ולא של היזם, הרי שאין להביא בחשבון הוצאה זו.

הקלה לתוספת שתי יח"ד

לאור כך ששומת המשיבה אינה כוללת חיוב בעד הקלה זו, ולאור עמדת שמאי המבקשת אשר גם הוא קבע כי הקלה זו לא יצרה השבחה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לגבי רכיב זה.

שווי מ"ר בנוי (מצב קודם)

הצדדים הביאו בחשבון שווי של 22,000 ₪/מ"ר בנוי בבניה ותיקה. לעניין זה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כך שיובא בחשבון שווי זה.

שווי מ"ר מבונה (קרקע)

שמאי המשיבה קבע שווי של 10,500 ₪/מ"ר מבונה בהסתמך על קביעות שמאיות מכריעות. שמאי המבקשת קבע שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה לאחר שבחן את השווי בגישת החילוץ, ובהתאם לקביעות שמאים מכריעים.

לצורך בחינת השווי במועד הקובע בחנתי את הנתונים הבאים, אשר חלקם הוצגו על ידי שמאי המבקשת:

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
6713-350-023	יהלום בנימין 7	11/08/2025	90	6	2021	₪2,650,000	₪29,444
6394-090-007	סלומון 11	29/05/2025	110	3	2026	₪2,840,000	₪25,818
6394-095-048	סלומון 11	30/03/2025	82	8	2026	₪2,400,000	₪29,268
6394-095-033	סלומון 11	17/11/2024	96	8	2024	₪2,700,000	₪28,125
6394-095-008	סלומון 11	15/10/2024	112	2	2024	₪2,940,000	₪26,250
6394-095-035	סלומון 11	14/10/2024	96	6	2024	₪2,570,000	₪26,771
6713-190-001	טרומפלדור 56	01/10/2024	100	1	2022	₪2,526,523	₪25,265
6394-095-022	סלומון 11	04/08/2024	119	4	2024	₪3,010,000	₪25,294
6394-095-012	סלומון 11	26/08/2024	82	2	2024	₪2,100,000	₪25,610
6394-095-049	סלומון 11	15/08/2024	93	8	2024	₪2,520,000	₪27,097
6713-091-000	טרומפלדור 65	13/08/2024	91	3	2021	₪2,420,000	₪26,593
6394-095-025	סלומון 11	23/07/2024	102	4	2024	₪2,550,000	₪25,000
6394-095-021	סלומון 11	10/07/2024	87	4	2024	₪2,265,000	₪26,034
6394-090-011	חפץ מרדכי 4	09/07/2024	105	5	2024	₪3,000,000	₪28,571
6713-122-000	היבנר 12	07/07/2024	105	5	2024	₪2,750,000	₪26,190
ממוצע		**20/10/2024**	**98**	**4.6**			**₪26,755**

בהתחשב בנתונים שהוצגו, בשטח דירה ממוצע בפרויקט, הקומה הממוצעת (קומה חמישית) והמועד הקובע[23], יובא בחשבון שווי של **27,000 ₪/מ"ר בנוי**.

[23] בהתאם ללוחות הלמ"ס לא ניתן להצביע על עליית מחירים בין מועד נתוני ההשוואה (10/2024) למועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מע"מ – בהתחשב בממוצע מועד הנתונים יובא בחשבון מע"מ בשיעור 17%.

רווח יזמי – בהתחשב במאפייני הפרויקט, יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

עלות בניה – שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות בניה בסך של 11,650 ₪, המהווה ממוצע בין עלות הבנייה שהתקבלה בהתאם למחירון לשכת שמאי המקרקעין (13,000 ₪), לבין עלות הבנייה שהתקבלה בהתאם לשומות מכריעות (10,300 ₪). שמאי המשיבה טען כי עלויות הבניה שהובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת, הן גבוהות מעלויות הבניה שהובאו בחשבון בשומות מכריעות.

בהתבסס על שומות קודמות שערכתי לפרויקטים ברחבי העיר פתח תקווה, ובהתחשב בכך שהפרויקט הנו להקמת 3 מבני מגורים ובמועד הקובע, תובא בחשבון עלות בניה של 10,700 ₪/מ"ר.

בהתאם לנתונים שצוינו, יובא בחשבון שווי של **8,900 ₪/מ"ר מבונה**.

ביחס לטענות שמאי המשיבה כי בהכרעות למועדים מוקדמים יותר נקבעו ערכי שווי גבוהים יותר, וזאת בהתבסס על הכרעת רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 6381/61, בה נקבע שווי של 9,800 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 18.8.2022, והכרעת אורית גלן לנכס בגו"ח 6381/244 בה נקבע שווי של 10,400 ₪/מ"ר מבונה למועד קובע 15.6.2023, אציין כי הואיל והכרעות אלו נגעו למועדים קודמים יותר, הרי שעלויות הבניה היו נמוכות יותר. כמו כן, הכרעת רינת וויס רביב נגעה לנכס ללא קומת מרתף, כך השווי שנקבע הנו ללא עלות הקמת מרתפי חניה.

<u>קרבה למבני ציבור</u>

כאמור, שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 12.5% בשל סמיכות חלקה 16 לחלקה 358 בייעוד מבני ציבור. בחינת העסקאות אשר הוצגו בשומת המבקשת ביחס לנכס ברח' טרומפלדור 56, המצוי בסמיכות לנכס הנדון ובמרחק זהה ממבנה הציבור, מעלים שווי ממוצע של 26,522 ₪/מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 119 מ"ר, לעומת העסקאות אשר הוצגו ביחס לנכס ברח' סלומון 13-11, בו השווי הממוצע שהביא בחשבון שמאי המבקשת הנו 26,653 ₪/מ"ר בנוי לדירה בשטח ממוצע של 94 מ"ר.

כמו כן, הובא בחשבון כי בהתאם לתכנון המוצע, אך ורק חלקו העורפי של מבנה 52 פונה לעבר מבני הציבור, כמו כן הגישה למבני ציבור אינה בסמיכות לחלקות הנדונות וכן הובא היתרון הקיים לקומות העליונות והעובדה כי הסביבה הנה סביבה אורבנית צפופה ורוויה במבני ציבור. לאור כל האמור, לא מצאתי לנכון במקרה זה להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור.

<u>הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית</u>

שמאי המשיבה טען כי ההקלה לתוספת קומה עשירית חלקית מהווה שיפור תכנוני, שכן השטחים מנוצלים ללא מגבלת בניה במרחק של 2 מ'.

בהתאם לתוכנית פת/2000/א', תותר הקמת חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה, ובתנאי שיישמר מרחק של לפחות 2 מ' ממעקה הגג.

כפי שהכרעתי ביחס לתוכנית פת/2000/א', בעניינו השטחים בקומת הגג אינם בבחינת חדר על הגג, כי אם חלק מדירת דופלקס גג, אשר חלק ניכר משטחה מצוי במפלס העליון. הואיל ותוכנית פת/2000/א' עניינה בחדרי יציאה לגג אשר אינם מנוצלים במקרה הנדון, הרי שלא ניתן להחיל את המגבלה הקבועה בתוכנית פת/2000/א' על דירת הדופלקס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיבי ההשבחה</u>

פת/מק/2000/ד

רכיב	ס"ה
שטח מרפסות חורג (מ"ר)	431.47
שיעור יח"ד שנוספו	0.67
מקדם מרפסת	0.5
מקדם שיפור תכנוני	0.1
שווי מ"ר מבונה	₪8,900
ההשבחה	**₪128,002**

פת/2000/א

רכיב	ס"ה
שטח חדרי יציאה לגג (מ"ר)	185
הפסד מרפסת גג	0.7
מקדם שוליות	0.9
מקדם דחיה ואי ודאות	0.5
סה"כ שטח אקו'	58.275
שווי מ"ר מבונה	₪2,100
ההשבחה	**₪122,378**

תמ"א 38/הקלות

שלב א' - ההשבחה המלאה

מצב קודם					
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	ס"ה
שטח בנוי					
שטח דירות קיימות (בהתאם לדראפט)	3,783.6	1.0	1.0	1.0	3,784
שווי מ"ר בנוי					₪22,000
שווי במצב הקודם - הנכס כבנוי					**₪83,238,320**
זכויות בלתי מנוצלות					
חדרי יציאה לגג	407.0	1.0	0.9	0.6	204.5
שווי מ"ר מבונה					₪8,900
שווי במצב הקודם -זכויות בניה בלתי מנוצלות					**₪1,820,406**
סה"כ שווי בנוי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות					**₪85,058,726**

מצב חדש					
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	ס"ה
שטח סחיר מבוקש (עיקרי) (מ"ר)	9,549.80	1.0	1.0	1.0	9,549.8
שטח חצרות דירות גן	721.00	0.25	1.0	1.0	180.3
שטח מרפסות הגג	586.55	0.3	1.0	1.0	176.0
ס"ה (מ"ר)					9,906
שווי מ"ר מבונה					₪8,900
השווי במצב החדש					**₪88,163,534**
ההשבחה המלאה					**₪3,104,807**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שלב ב' - חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות (אקוו')

רכיב	עיקרי		חצר/מרפסות הגג		סה"כ שטח אקו'	חלק יחסי בהשבחה
	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	מקדם		
שטח שנויד לקומות בהקלה (היטל בשיעור 50%)	1,093.76	1.00			1,093.76	**13.6%**
הקלה כמותית (היטל בשיעור 50%)	224.82	1.00			224.82	**2.8%**
שטח חייב מתמ"א 38 (היטל בשיעור 25%)	816.15	1.00			816.15	**10.1%**
שטח פטור - תמ"א	5,566.39	1.00			5,566.39	69.1%
שטח חצרות דירות הגן			721.00	0.25	180.25	2.2%
שטח מרפסות הגג			586.55	0.30	175.97	2.2%
סה"כ					8,057.33	100.0%

שלב ג' - ההשבחה החייבת

רכיב	שטח (מ"ר)	שיעור	השבחה
תוספת קומות בהקלה	1,093.76	13.6%	**₪421,469**
הקלה לתוספת שטח	224.82	2.8%	**₪86,630**
שטח חייב בשיעור 25%	816.15	10.1%	**₪314,495**

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תוכניות בניין עיר, תמ"א 38 והקלות, למועדים הקובעים, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	שיעור ההיטל	היטל השבחה
פת/מק/2000/ד'	10/07/2025	₪128,002	50%	₪64,001
פת/2000/א'	13/05/1999	₪122,378	50%	₪61,189
תמ"א 38	10/07/2025	₪314,495	25%	₪78,624
הקלה לתוספת קומות		₪421,469	50%	₪210,735
הקלה לתוספת שטח		₪86,630	50%	₪43,315

<u>הערות:</u>

א. היטל ההשבחה יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ב. המועד הקובע לתכנית פת/מק/2000/ד הינו במקרה הנדון ביום 10.7.2025 – ר' החלטה בס' 12.1

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser *

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il