דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

תאריך: 6 באוקטובר, 2025
מס' מינוי: 640-2025

לכבוד

שלמה קופמן חברה לקבלנות בניין ולהשקעות בע"מ
ע"י מר רועי בלייר, שמאי מקרקעין
וע"י מר אנדרי כץ-אהרונוב, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה
ע"י מר גיל קידר, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

חלקה 56 בגוש 6394

רחוב הרב ניימן יעקב 7

שכונת המרכז השקט, פתח תקוה

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 13/03/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות והקלות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20221404.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6394.
חלקה	-	56.
שטח חלקה רשום	-	741 מ"ר.
שטח חלקה נטו [1]	-	643 מ"ר, עפ"י תכנית הבקשה להיתר.
מהות הנכס	-	מגרש עליו בנוי בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, המיועד להריסה.
כתובת	-	רחוב הרב ניימן יעקב 7, שכונת המרכז השקט, פתח תקוה.

[1] לאחר הפרשה לצורכי ציבור לטובת הרחבת רחוב הרב ניימן יעקב.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

4. **<u>המועדים הקובעים</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א 38 תיקון 3 א'	05/12/2024
הקלות	05/12/2024

5. **<u>דיון</u>**

ביום 24/06/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר גיל קידר – שמאי המשיבה, מר אנדרי כץ-אהרונוב ומר דור ברוך – שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גיל קידר מיום 09/01/2025, במסמך התגובה של שמאי המשיבה מיום 04/05/2025, ובתכתובת מייל מיום 24/06/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם של מר רועי בלייר ומר אנדרי כץ-אהרונוב מיום 14/04/2025, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 20/06/2025.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 16/04/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 56 בגוש 6394 עליה בנוי בניין מגורים משותף בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 8 יח"ד, הממוקם ברחוב הרב ניימן יעקב 7, בשכונת המרכז השקט בפתח תקוה (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים משותפים ותיקים לצד בניינים בהתחדשות עירונית.

החלקה הנדונה בעלת חזית דרומית הפונה לרחוב הרב ניימן יעקב וחזית מערבית הפונה לשביל להולכי רגל (משעול מינה בן-עזר) המפריד בין החלקה הנדונה לחלקה 55 ממערב.

רחוב הרב ניימן יעקב הינו רחוב שכונתי חד-סטרי, עם כיוון תנועה ממזרח למערב. הרחוב מחבר בין רחוב אנה פרנק ורחוב התשעים ושלוש ממזרח לבין רחוב יוסף טרומפלדור ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תשתית חשמל, מים, תקשורת ותאורת רחוב. מערבית לנכס קיים בית כנסת.

שטחה הרשום של חלקה 56 הנדונה הינו 741 מ״ר ושטחה נטו (לאחר הפרשה לצורכי ציבור להרחבת רחוב הרב ניימן יעקב) הינו 643 מ״ר[2]. החלקה בעלת צורה מלבנית, עם חזית הפונה לרחוב הרב ניימן יעקב באורך של כ-18 מ׳ ועומק של כ-41.5 מ׳.

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות על קומת עמודים חלקית, הכולל 8 יח״ד (2 יח״ד בקומות קרקע ו-3 יח״ד בכ״א מקומות א׳ ו-ב׳).

עפ״י הבקשה להיתר נשוא המימוש הנדון, מתוכננת הריסת הבניין הקיים בחלקה הנדונה, ובניית בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, הכולל בסה״כ 24 יח״ד.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 12/03/2025:

- גוש: 6394
- חלקה: 56
- <u>הרכוש המשותף</u>:
- שטח רשום: 741 מ״ר
- תתי-חלקה: 9
- תקנון: מוסכם
- <u>פרטי תתי-חלקה</u>:

תת-חלקה	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף
1	קרקע	42.80 מ״ר	43/453
2	קרקע	72.40 מ״ר	72/453
3	א׳	53.88 מ״ר	54/453
4	א׳	49.78 מ״ר	50/453
5	א׳	65.01 מ״ר	65/453
6	ב׳	53.88 מ״ר	54/453
7	ב׳	49.78 מ״ר	50/453
8	ב׳	65.01 מ״ר	65/453

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על כל תתי-החלקה, לטובת שלמה קופמן חברה לקבלנות בנין ולהשקעות בע״מ (הערות: התחייבות מיום 29/12/2021).
- רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, על הרכוש המשותף, לטובת עיריית פתח תקווה (הערות: פורסם בי.פ. 1868 מיום 19/10/1972, בשטח 80 מ״ר).

[2] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה נשוא המימוש הנדון.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

10. **המצב התכנוני**

10.1 **מצב קודם**

10.1.1. **תכנית פת/1230** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1299 מיום 25/08/1966

עפ"י תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעודים שלהלן:

- שטח של 643 מ"ר מסווג בייעוד "**אזור מגורים ב'**".
- רצועת קרקע בשטח של 18 מ"ר לאורך החזית הדרומית של החלקה מסומנת להפקעה לטובת הרחבת רחוב הרב ניימן יעקב.
- רצועת קרקע בשטח של 80 מ"ר לאורך החזית המערבית של החלקה מסומנת להפקעה לטובת שצ"פ.

להלן הוראות הבנייה באזור מגורים ב':

שטח מינימלי לחלקה	-	650 מ"ר
אחוזי בנייה	-	25%
מס' קומות	-	2 ק'
גבולות נסיגה	-	צידי – 1/5 מרוחב המגרש, אחורי – 6 מ'.

10.2 **מצב חדש**

10.2.1 **תכנית פת/1273** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. להלן הוראות הבנייה:

- 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, כמן כן הבנייה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2.0 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בנייה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

10.2.2 **<u>תכנית פת/2000/2</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987</u>

מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בנייה למרתפים באזורי הבנייה.

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כשטח משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.

10.2.3 **<u>תכנית פת/1271/1</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים, בה נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

- באזור מגורים ב' תותר בניית מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה בשטח מרבי של 3 מ"ר.
- שטח הבנייה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים במגרש.

10.2.4 **<u>תכנית פת/2000</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992</u>

המגרש הנדון מסווג כאזור צפיפות מגורים בינונית - מגורים ב'.

התכנית קובעת הוראות בנייה באזור מגורים ב' כדלקמן:

מגרש מינימלי	-	650 מ"ר
אורך חזית מינימלי	-	18 מ'
קומות	-	4 ק' מעל קומת עמודים מפולשת
אחוזי בנייה	-	30% משטח המגרש לכל קומה, סה"כ 120%
צפיפות	-	9 יח"ד לדונם

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

10.2.5 **<u>תכנית פת/1273/א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4236 מיום 04/08/1994</u>

התכנית מתירה בבנייני מגורים מדורגים הקמת חדרי יציאה לגג בנסיגה של לפחות 1 מ' מהמעקה.

10.2.6 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997</u>

תכנית זו קובעת הוראות בנייה, כדלקמן:

- <u>פרגולות</u>: מותרת בתנאים הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- <u>גזוזטראות</u>: מותרת הבלטת גזוזטראות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הנמוך.
- <u>מעלית</u>: מותרת הוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדים.
- <u>בנייה בקיר משותף באזורי מגורים</u>: תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר ובאישור הוועדה המקומית, לתכנית בינוי לשתי החלקות (סעיף 15 לתקנון התכנית).
- <u>העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים</u>: סך אחוזי הבנייה יישארו בהתאם לתכנית המתאר, לא תותר חריגה מקווי בניין או מהגובה עפ"י התכנית ותכסית הקרקע (עיקרי + שירות) – 45%.
- <u>מרתף</u>: יותר קו בניין אפס למרתף, וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהי של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

10.2.7 **<u>תכנית פת/2000/א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999</u>

תכנית זו קובעת שינויים בהוראות הבנייה של תכנית המתאר המקומית פת/2000 כדלקמן:

- <u>חדרים על הגג</u>:
  - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, בתנאי שלא תותר בנייה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג.
  - החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת דיור נפרדת, והכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
  - שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.
- <u>מרתפים</u>:
  - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש.

- השימושים המותרים הינם מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.
- המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

10.2.8 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד/1</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000</u>

התכנית מתירה בנייה בקיר משותף בין חלקות, בכפוף להסכמת בעלי החלקות והכנת תכנית בינוי. כמו כן, הותרה בבתים משותפים בניית פרגולה עד מעקה הגג.

10.2.9 **<u>תכנית פת/מק/61/1230</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5093 מיום 09/07/2002</u>

בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון סווג בייעוד "אזור מגורים ב'" ו-"שטח ציבורי פתוח" עם ההוראות הבאות:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים כדלקמן:

קווי בניין: שינוי קו בניין לחזית לרחוב ניימן מ-4 מ' ל-2 מ'.

שינוי קו בניין לאחור לרחוב ניימן מ-6 מ' ל-2-8 מ' בהתאם לתשריט.

10.2.10 **<u>תכנית פת/14/2000/א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 מיום 05/05/2003</u>

בהוראות התכנית נקבע כי הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' הינה 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מרבי כל אחת. במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

10.2.11 **<u>תמ"א/38</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ותחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני התאריך 01/01/1980.

הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

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

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים הבאים: גובה קומה מפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, התוספת תכלול מרחב מוגן, והתשתיות הקיימות של הבניין יועתקו.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאי שהקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק, ותכניות לבנייה על גגות יחולו על גג הקומה הנוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים הבאים: קווי הבניין של תכניות מאושרות מאפשרות את התוספת, השטח הכולל של האגף לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית, מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד, והתוספת תכלול מרחב מוגן על פי חוק.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על המקום מאפשרים את התוספת. על אף האמור תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, ככל ששוכנע מוסד תכנון כי יש להתאים הוראות תכנית זו לתנאים הייחודיים של היישוב, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

10.2.12 **<u>תמ"א/38 שינוי 1א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007</u>

מטרת התכנית הבהרת היחס בין זכויות הבנייה שניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

10.2.13 **<u>תמ"א/38/2</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010</u>

התכנית קובעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, כך שייעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו. התכנית כוללת הוראות לתוספת זכויות במבנה קיים בעל קומה מפולשת ומאפשרת סגירת הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת או אגף כמופיע בתכנית המקורית.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

10.2.14 **<u>תמ"א/3/38</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012</u>

התכנית מהווה שינוי לחלק מהוראות תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה, בין היתר בתחומים הבאים:

- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת השטחים במבנה הקיים.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בתנאי שהקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

10.2.15 **<u>תמ"א/3/38/א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית חיזוק המבנים מפני רעידות אדמה בדרך של הריסה ובניה מחדש.

בהתאם להוראות התכנית השטח הכולל לבנייה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר לכל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן קומה אחת.
שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שתי קומות.
שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן שלוש קומות.
שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבניין הקיים בן ארבע קומות.

קומה בתת-הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית וקומה מפולשת, לא תובאנה במניין הקומות הקיימות.

- תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי.
- תוספת שטחי בנייה בתת-הקרקע למטרות שירות.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 10/11/1960 ניתן היתר בניה מס' 5775 להקמת בית משותף: 1 יח"ד בקומה א' - 94.78 מ"ר; 3 יח"ד בקומה ב' - 207.20 מ"ר; 3 יח"ד בקומה ג' - 207.20 מ"ר.

11.2. טופס רישום של בניין בהתאם לרישיון מס' 5957 מיום 04/01/1961, לתוספת יח"ד בקומת קרקע.

11.3. ביום 23/06/1961 ניתנה תעודת גמר מס' 962 לבניין שנבנה עפ"י היתרים מס' 5775 ו-5957, הכולל: 2 יח"ד בקומה א'; 3 יח"ד בקומה ב'; 3 יח"ד בקומה ג'; בשטח כולל של 569.58 מ"ר.

11.4. ועדת המשנה לתכנון ולבניה אישרה בתנאים בישיבתה מס' 20240019 מיום 05/12/2024, בקשה להיתר מס' 20221404, עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומה חלקית ובו 8 יח"ד והקמת בניין חדש בן 9 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף ובו 24 יח"ד.

<u>במסגרת הבקשה להיתר פורסמו ההקלות שלהלן:</u>

- 6 יח"ד מתב"ע, 1 יח"ד בהקלה, 17 יח"ד מתמ"א 38.
- תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38.
- תוספת 1 קומה בהקלה.
- תוספת קומה חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
- תוספת 20% יח"ד בהקלה (1 יח"ד).
- תוספת 5% שטחים עיקריים בגין 2 קומות בהקלה.
- תוספת 6% שטחים עיקריים עבור שיפור תכנון.
- תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
- קו בניין צדדי מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' עפ"י תב"ע לפי תקנות סטייה ניכרת.
- קו בניין צדדי מערבי לשצ"פ 1 מ' במקום 4 מ' בשל מגרש אי-רגולרי.
- קו בניין אחורי צפוני 5.4 מ' במקום 6 מ' עפ"י תב"ע לפי תקנות סטייה ניכרת
- החדרת עוגנים לחלקות גובלות ככל שנדרש.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית פת/2000/א', קרי – 13/05/1999, וכן למועד הקובע לתמ"א 38 תיקון 3 א' ולהקלות, קרי – 05/12/2024 (מועד החלטת ועדת המשנה לאישור הבקשה להיתר לרבות ההקלות).

12.2. המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר בניה מס' 20221404, הכוללת הקלות.

12.3. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישור תמ"א 38 תיקון 3 א', ובנוגע לגובה ההשבחה בגין אישור תכנית פת/2000/א' וההקלות.

12.4. בנוגע ליתר התכניות, קיימת הסכמה בין הצדדים לפיה תכניות אלו אינן משביחות את הנכס הנדון. לאחר שבחנתי את זכויות הבנייה עפ"י נתוני התכנון כפי שפורטו לעיל ומאפייני הנכס, לרבות היקף הבנוי בפועל עפ"י היתר בנייה, אימצתי את הסכמתם זו.

12.5. בנוגע להקלה לתוספת זכויות בנייה בשיעור כולל של 11% (6% לשיפור תכנון + 5% לקומות בהקלה), קיימת הסכמה בין הצדדים כי הקלה זו לא מומשה בפועל ואין ניצול של השטח מכוחה (שטח מותר עפ"י התכנון החל על הנכס ומכוח תמ"א 38 הינו בסך של כ-2,040.60 מ"ר, לעומת שטח עיקרי מבוקש של 1,944.60 מ"ר). לאחר שבחנתי את זכויות הבנייה עפ"י נתוני התכנון והרישוי כפי שפורטו לעיל, אימצתי את הסכמת הצדדים.

<u>ערכי שווי</u>

12.6. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- להלן ריכוז ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה:

אירוע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי
תכנית פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 3,000	---
תמ"א 38 תיקון 3 א'	05/12/2024	₪ 8,000	₪ 18,000
הקלות	05/12/2024	₪ 8,000	---

- <u>למועד קובע לתכנית פת/2000/א'</u> – שמאי המשיבה הפנה לערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בנכסים שונים בסביבה הקרובה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	6381/176	התשעים ושלוש 18	₪ 3,559
מוטי דיאמנט	6381/198	הכרם 7	₪ 2,897
אריה אריאל	6381/164	התשעים ושלוש 42	₪ 3,000
גיל הרצברג	6381/243	כהן חיים 18	₪ 2,100
דורית פריאל	6394/239	פרנקפורטר	₪ 2,970
מנחם מלוכנא	6394/43	פרנקפורטר 17	₪ 3,300

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- למועד קובע לתמ"א 38 תיקון 3 א' להקלות – שמאי המשיבה הציג עסקאות של מכר דירות רגילות (ללא דירות גן ופנטהאוזים) הממוקמות בגוש 6397, לפיהן מתקבל שווי ממוצע של כ-26,000 ₪ למ"ר בנוי, כמופרט להלן:

תאריך	גו"ח	שנת בנייה	חדרים	שטח	מחיר מוערך	שווי למ"ר בנוי
17/11/2024	6394/95/33	2024	4.0	96	₪ 2,700,000	₪ 28,125
15/10/2024	6394/95/8	2024	5.0	112	₪ 2,940,000	₪ 26,250
14/10/2024	6394/95/35	2024	4.0	96	₪ 2,570,000	₪ 26,771
06/10/2024	6394/146/3	2022	4.0	93	₪ 2,100,000	₪ 22,581
26/08/2024	6394/95/12	2024	3.0	82	₪ 2,100,000	₪ 25,610
15/08/2024	6394/95/49	2024	4.0	93	₪ 2,520,000	₪ 27,097
04/08/2024	6394/95/22	2024	5.0	119	₪ 3,010,000	₪ 25,294
23/07/2024	6394/95/25	2024	4.0	102	₪ 2,550,000	₪ 25,000
10/07/2024	6394/95/21	2024	3.0	87	₪ 2,265,000	₪ 26,034
09/07/2024	6394/90/11	2024	4.0	105	₪ 3,000,000	₪ 28,571
27/05/2024	6394/95/3	2024	3.0	90	₪ 2,050,000	₪ 22,778
12/05/2024	6394/95/30	2024	3.0	81	₪ 2,100,000	₪ 25,926
06/05/2024	6394/95/36	2024	3.0	82	₪ 2,200,000	₪ 26,829
06/05/2024	6394/95/11	2024	4.0	96	₪ 2,410,000	₪ 25,104
22/04/2024	6394/95/24	2024	3.0	87	₪ 2,170,000	₪ 24,943
14/04/2024	6394/95/37	2024	4.0	93	₪ 2,465,000	₪ 26,505
11/03/2024	6394/95/38	2024	5.0	118	₪ 3,040,000	₪ 25,763
01/03/2024	6394/244/12	2018	5.0	136	₪ 3,240,000	₪ 23,824
30/01/2024	6394/93/10	2020	4.0	107	₪ 2,580,000	₪ 24,112
18/01/2024	6394/95/23	2024	4.0	94	₪ 2,430,000	₪ 25,851
17/01/2024	6394/95/43	2024	4.0	93	₪ 2,480,000	₪ 26,667
10/01/2024	6394/95/27	2024	3.0	88	₪ 2,270,000	₪ 25,795
08/01/2024	6394/96/31	2024	3.5	91	₪ 2,390,000	₪ 26,264
ממוצע למ"ר בנוי						₪ 25,726

- משווי מ״ר בנוי שלעיל, חילץ שמאי המשיבה שווי קרקע וקיבל שווי של 8,000 ₪ למ״ר מבונה, כלהלן:

מהות	שווי
שווי למ״ר בנוי	26,000 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	22,222 ₪
בניכוי רווח יזמי (17%)	18,994 ₪
עלות בנייה [3]	- 11,000 ₪
שווי מ״ר מבונה פלדלת, במעוגל	8,000 ₪

- שמאי המשיבה הציג עסקאות לדירות ותיקות שנבנו אחרי 1980 ועד לשנת 1990 שנמכרו בסביבת הנכס, מאתר רשות המסים מידע נדל״ן, לפיהן לאחר התאמה לבנייה ותיקה מתקבל שווי ממוצע של כ-18,000 ₪ למ״ר בנוי ותיק, כמופרט להלן:

תאריך	גו״ח	שנת בנייה	חדרים	מחיר מוערך	שטח ארנונה	שווי למ״ר בנוי
10/11/2024	6382/176/3	1987	4.5	2,255,000 ₪	115	19,609 ₪
12/09/2024	6394/40/6	1991	4.0	2,275,000 ₪	95	23,947 ₪
10/07/2024	6381/285/4	1989	4.0	2,100,000 ₪	92	22,826 ₪
28/03/2024	6381/195/3	1986	5.0	2,870,000 ₪	129	22,248 ₪
06/03/2024	6382/277/4	1982	4.0	2,100,000 ₪	107	19,626 ₪
14/02/2024	6382/289/1	1990	4.0	2,222,211 ₪	97	22,909 ₪
28/12/2023	6381/239/3	1985	3.5	2,247,984 ₪	94	23,915 ₪
18/12/2023	09/04/6381	1990	4.0	1,850,000 ₪	80	23,125 ₪
08/01/2023	6394/91/6	1985	4.0	2,200,000 ₪	92	23,913 ₪
שווי ממוצע למ״ר בנוי ותיק						22,458 ₪
הפחתה של כ-20% לבנייה לפני 1980						0.8
שווי מופחת למ״ר בנוי ותיק						18,000 ₪

12.7. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- להלן ריכוז ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקשת:

אירוע	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר בנוי
תכנית פת/2000/א׳	13/05/1999	2,040 ₪	---
תמ״א 38 תיקון 3 א׳	05/12/2024	6,850 ₪	18,800 ₪
הקלות	05/12/2024	6,850 ₪	---

[3] עלות בנייה למ״ר עפ״י דקל מחודש 5/2024 כולל עלויות עקיפות בשיעור של 30%.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- <u>למועד קובע לתכנית פת/2000/א'</u> – שמאי המבקשת הפנו לערכי שווי למ"ר מבונה שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים שונים בסביבה הקרובה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	13/05/1999	6386/209,221	₪ 2,100
דנה שיחור		6396/220	₪ 2,070
מנחם מלוכנא		6397/153	₪ 2,069
רן ורניק		6374/61	₪ 2,060
משה נדם		6384/39	₪ 1,999
מרדכי דדון		6388/100	₪ 2,069
מוטי דיאמנט		6388/515	₪ 1,655
ניקי פרימו		6389/14	₪ 2,069
אמנון נזרי		6389/22	₪ 2,069
נורית ג'רבי		6389/7	₪ 2,069
גיל הרצברג		6381/243	₪ 2,100
נאוה סירקיס		6397/137	₪ 2,069
שושי שרביט		6397/91	₪ 2,069
אריה אריאל		6402/15	₪ 2,069
יצחק ברמן		6402/47	₪ 1,999
גיל הרצברג		6402/51	₪ 2,069
שווי מ"ר מבונה, במעוגל			**2,040** ₪

- שמאי המבקשת טענו כי שמאי המשיבה התבסס על 5 שומות מכריעות, ביניהן 2 הכרעות לבתים צמודי קרקע ולא לבנייה רוויה (אריה אריאל ודורית פריאל).

שמאי המשיבה השיב כי בשומת המבקשת הובאו בחשבון נתוני שווי מגושים רחוקים שדורשים התאמה למיקום האקסקלוסיבי של הנכס, לעומת זאת, שומת המשיבה התבססה על שומות מכריעות מהגוש הנדון ומגוש 6381 הצמוד לו, כך שהן משקפות ברמה הרבה יותר גבוהה את השווי בנכס.

שמאי המשיבה הוסיף כי טענת שמאי המבקשת שהכרעות אריה אריאל ודורית פריאל נערכו לנכסים צמודי קרקע אינה נכונה. הבנייה הקיימת בחלקות נשוא ההכרעות הנ"ל הינה לבנייה צמודת קרקע, אולם הזכויות בהן הן לבנייה רוויה וההשבחה חושבה ביחס לבנייה רוויה, ולפיכך גם השווי נקבע ביחס לבנייה רוויה.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- <u>למועד קובע לתמ"א 38 תיקון 3 א' להקלות</u> –

- **שווי מ"ר בנוי בדירות הקיימות** – לצורך אומדן שווי דירות המגורים בבניין ותיק הובאו בחשבון הכרעות שמאים מכריעים באזורים דומים, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי בנכס ותיק עומד על כ-18,800 ש"ח, כדלקמן:

שם שמאי	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר בנוי
אוולין דוידזון שמאמה	15/02/2024	6387/105-107	18,000 ₪
מישל אשור	01/02/2024	6387/80,166	19,000 ₪
מישל אשור	18/01/2024	6387/118-119	19,000 ₪
יעקב הלוי	21/09/2023	6385/110-111	18,600 ₪
ארנון גולדברג	13/07/2023	6385/56	18,700 ₪
ברק שוורצברד	11/05/2023	6387/46	22,000 ₪
דנה שיחור	09/02/2023	6396/220	16,000 ₪
ארנון גולדברג	09/02/2023	6382/175	18,400 ₪
ממוצע			**18,800** ₪

- שמאי המבקשת טענו כי מסקירה של מסד הנתונים שעליו התבסס שמאי המשיבה עולה כי נכללו בו עסקאות בנכסים שנבנו בשנים 1982, 1985 ו-1987 – פער של 20% בינן לבין נכסים שנבנו טרם 1980 הינו פער גבוה מאוד ואינו משקף התנהלות של שוק משוכלל.

שמאי המשיבה השיב כי שומת המבקשת מבוססת על שומות מכריעות מגושים רחוקים שאינם רלוונטיים לנכס הנדון, לעומת זאת, בשומתו הובאו בחשבון ערכי שווי מהסביבה המיידית של הנכס ונקבעה התאמה לבינוי.

- **שווי מ"ר מבונה** – שמאי המבקשת הציגו הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס, מהן מתקבל שווי ממוצע של כ-7,500 ₪ למ"ר מבונה, כמופרט להלן:

שם שמאי	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אוולין דוידזון שמאמה	15/02/2024	6387/105-107	7,300 ₪
מישל אשור	01/02/2024	6387/80,166	7,900 ₪
מישל אשור	18/01/2024	6387/118-119	7,500 ₪
יעקב הלוי	21/09/2023	6385/110-111	7,750 ₪
ארנון גולדברג	13/07/2023	6385/56	7,700 ₪
ברק שוורצברד	11/05/2023	6387/46	7,300 ₪
דנה שיחור	09/02/2023	6396/220	6,750 ₪
ארנון גולדברג	09/02/2023	6382/175	7,500 ₪
ממוצע			**7,500** ₪

- שווי מ״ר בנוי בדירות – שמאי המבקשת הציגו ניתוח עסקאות מסביבת הנכס, מהן מתקבל שווי ממוצע של כ-24,900 ₪ למ״ר בנוי, כמפורט להלן:

כתובת	גו״ח	תאריך	קומה	חדרים	שטח במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	מחיר	מחיר אקווי למ״ר
התשעים ושלוש 38	6381/166	25/06/2024	2	4 חד׳	93 מ״ר	21 מ״ר	2,400,000 ₪	23,188 ₪
		04/06/2024	1	4 חד׳	93 מ״ר	21 מ״ר	2,610,000 ₪	25,217 ₪
כץ מיכל לייב 9	6381/193	25/06/2024	8	4 חד׳	97 מ״ר	12 מ״ר	2,775,000 ₪	26,942 ₪
		04/06/2024	6	4 חד׳	97 מ״ר	11 מ״ר	2,650,000 ₪	25,854 ₪
		28/01/2024	4	4 חד׳	86 מ״ר	11 מ״ר	2,300,000 ₪	25,137 ₪
		25/01/2024	7	4 חד׳	97 מ״ר	11 מ״ר	2,590,000 ₪	25,268 ₪
סלומן 11	6394/95	15/10/2024	2	5 חד׳	112 מ״ר	12 מ״ר	2,940,000 ₪	24,958 ₪
		04/08/2024	4	5 חד׳	120 מ״ר	12 מ״ר	3,010,000 ₪	24,013 ₪
		11/03/2024	7	5 חד׳	119 מ״ר	12 מ״ר	3,040,000 ₪	24,447 ₪
		17/11/2024	8	4 חד׳	96 מ״ר	11 מ״ר	2,700,000 ₪	26,549 ₪
		14/10/2024	6	4 חד׳	96 מ״ר	11 מ״ר	2,570,000 ₪	25,270 ₪
		15/08/2024	8	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,520,000 ₪	25,519 ₪
		23/07/2024	4	4 חד׳	103 מ״ר	12 מ״ר	2,550,000 ₪	23,557 ₪
		06/05/2024	2	4 חד׳	97 מ״ר	12 מ״ר	2,410,000 ₪	23,570 ₪
		14/04/2024	6	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,465,000 ₪	24,962 ₪
		18/01/2024	4	4 חד׳	95 מ״ר	11 מ״ר	2,430,000 ₪	24,251 ₪
		17/01/2024	7	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,480,000 ₪	25,114 ₪
זאב ברנדה 21	6387/68	25/09/2024	1	4 חד׳	91 מ״ר	11 מ״ר	2,400,000 ₪	24,870 ₪
		18/08/2024	2	4 חד׳	91 מ״ר	11 מ״ר	2,420,000 ₪	25,078 ₪
		28/03/2024	3	4 חד׳	91 מ״ר	11 מ״ר	2,400,000 ₪	24,870 ₪
		29/02/2024	4	4 חד׳	91 מ״ר	11 מ״ר	2,400,000 ₪	24,870 ₪
רוטשילד 180	6386/270	20/01/2025	5	5 חד׳	119 מ״ר	14 מ״ר	2,960,000 ₪	23,492 ₪
		24/09/2024	4	5 חד׳	120 מ״ר	14 מ״ר	2,930,000 ₪	23,071 ₪
		04/06/2024	8	5 חד׳	120 מ״ר	14 מ״ר	2,960,000 ₪	23,307 ₪
		16/04/2024	8	5 חד׳	120 מ״ר	14 מ״ר	2,950,000 ₪	23,228 ₪
		23/01/2025	7	6 חד׳	138 מ״ר	14 מ״ר	3,388,718 ₪	23,370 ₪
		25/12/2024	8	6 חד׳	138 מ״ר	14 מ״ר	3,360,000 ₪	23,172 ₪
		10/12/2024	3	6 חד׳	139 מ״ר	14 מ״ר	3,250,000 ₪	22,260 ₪
זאב ברנדה 26	6387/25	10/11/2024	4	3 חד׳	72 מ״ר	11 מ״ר	2,200,000 ₪	28,387 ₪
		03/06/2024	1	3 חד׳	72 מ״ר	11 מ״ר	2,194,150 ₪	28,312 ₪
		06/05/2024	1	3 חד׳	72 מ״ר	11 מ״ר	2,000,000 ₪	25,806 ₪
		09/01/2024	6	3 חד׳	72 מ״ר	11 מ״ר	2,000,000 ₪	25,806 ₪
		08/12/2023	6	3 חד׳	72 מ״ר	11 מ״ר	2,000,000 ₪	25,806 ₪
		03/09/2024	1	5 חד׳	114 מ״ר	12 מ״ר	3,200,000 ₪	26,667 ₪
		20/06/2024	2	5 חד׳	114 מ״ר	12 מ״ר	3,150,000 ₪	26,250 ₪
יהוד 4	6386/168	01/07/2024	6	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,592,560 ₪	26,187 ₪
		18/04/2024	8	4 חד׳	100 מ״ר	12 מ״ר	2,513,104 ₪	23,709 ₪
		18/04/2024	7	4 חד׳	100 מ״ר	12 מ״ר	2,493,920 ₪	23,528 ₪
		20/03/2024	5	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,520,000 ₪	25,455 ₪
		13/03/2024	4	4 חד׳	93 מ״ר	12 מ״ר	2,450,000 ₪	24,747 ₪
ממוצע למ״ר אקווי, במעוגל								**24,900** ₪

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- משווי מ״ר בנוי שלעיל, חילצו שמאי המבקשת שווי קרקע וקיבלו שווי של 6,200 ₪ למ״ר מבונה, כלהלן:

מהות	שווי
שווי למ״ר בנוי	24,900 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	21,282 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	17,735 ₪
עלות בנייה [4]	11,500 ₪ -
שווי מ״ר מבונה, במעוגל	6,200 ₪

- שמאי המבקשת ערכו חישוב לשווי מ״ר מבונה משוקלל בהתבסס על ערכי השווי שהתקבלו לעיל, כדלקמן:

גישה	שווי	משקל	סה״כ
גישת ההשוואה - שמאים מכריעים	7,500 ₪	50%	3,750 ₪
גישת החילוץ	6,200 ₪	50%	3,100 ₪
שווי מ״ר מבונה משוקלל, במעוגל			6,850 ₪

שמאי המשיבה השיב כי שמאי המבקשת התבססו על נתוני שווי משומות מכריעות לתאריכים ישנים יותר הסמוכים מאוד בהפרש של מספר חודשים קטן לתחילת המלחמה – שם נתוני השווי והערכים שיקפו את חוסר הוודאות בשוק, והעסקאות למכר דירות חדשות נעשו ברובן בתנאי מכירה אטרקטיביים שכוללים דחיית תשלומים, ביטול הצמדות וכו׳ שצריך להביא להן ביטוי בשווי הדירה.

שמאי המשיבה הפנה להכרעת הח״מ לנכס הידוע כחלקה 221 בגוש 6386, בה נקבע שווי של 8,500 ₪ למ״ר מבונה למועד קובע דצמבר 2022. ערכי השווי של דצמבר 2022 הם הערכים הרלוונטיים למועד הקובע במקרה דנן בשל הירידה שהייתה בשוק לאור עליית הריבית והמלחמה ועליית המחירים חזרה נכון למועד הקובע.

כמו כן, שמאי המשיבה טען כי מניתוח הנתונים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת, עולה כי הם משקפים שטח דירה ממוצע של כ-100 מ״ר לעומת כ-93 מ״ר בנכס הנדון, כך שיש להביא התאמה לשוליות.

בנוסף, שמאי המשיבה ציין כי מרבית העסקאות האמורות הן מגושים אחרים שאין להם רלוונטיות לנכס. בשומת המשיבה הוצגו עסקאות למכר דירות חדשות מהגוש הנדון ומבדיקה שנערכה עולה כי אין שינוי בערכים.

[4] כתמיכה בעלות זו, הציגו שמאי המבקשת חישוב עלויות בנייה ליח״ד עפ״י ״מחשבון דקל לעלויות בנייה למ״ר״.

לגישת שמאי המשיבה, מהנתונים שהובאו בחשבון בשומת המבקשת מהגוש הנדון, ניתן לראות במפורש כי דירות בשטח ממוצע של 93-96 מ״ר בדומה לשטח הממוצע בפרויקט, משקפות שווי מ״ר בנוי זהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>

12.8. בנוגע לתכנית פת/2000/א׳ (למועד קובע 13/05/1999), לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, לרבות הנתונים שהוצגו בשומתם ואופן ניתוחם, וכן עיינתי בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה הנדונה כפי שיפורט להלן, הובא בחשבון שווי של 2,700 ₪ למ״ר מבונה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
מנחם מלוכנא	6394/43	פרנקפורטר 17	3,300 ₪
דורית פריאל	6394/239	פרנקפורטר 18	2,970 ₪
שושי שרביט	6394/149	פרנקפורטר 12	1,862 ₪
גיל הרצברג	6713/14	יהלום בנימין 1	2,690 ₪

12.9. בנוגע לתמ״א 38 תיקון 3 א׳ והקלות (למועד קובע 05/12/2024), שמאי המשיבה חילץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי של 26,000 ₪, ואילו שמאי המבקשת חילצו שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי של 24,900 ₪. הצדדים חלוקים בנוגע לפרמטרים אשר שימשו אותם לחילוץ שווי קרקע.

12.10. לאחר בחינת נתוני השווי בשומות הצדדים, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי ממוצע בנכס הנדון של 25,500 ₪ למ״ר. להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מהות	שווי
שווי למ״ר בנוי	25,500 ₪
בניכוי מע״מ (17%)	21,795 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	18,470 ₪
עלות בנייה, במעוגל [5]	- 11,000 ₪
שווי מ״ר מבונה, במעוגל	7,500 ₪

12.11. כפי שיפורט בהמשך, חישוב ההשבחה למועד קובע 05/12/2024 (מועד אישור הבקשה להיתר), יכלול, בין היתר, חישוב של שווי הדירות הבנויות הקיימות במצב קודם.

[5] אומדן עלות בנייה למ״ר מבוסס על שטחי הבנייה בהיתר הבנייה בפרויקט הנדון ועלויות בנייה בהתאם למחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25%.

12.12. בנוגע לשווי מ״ר בנוי, נכון למועד אישור ההקלות, קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין זה. שמאי המבקשת קבעו שווי של 18,800 ₪, ואילו שמאי המשיבה קבע שווי של 18,000 ₪ למ״ר בנוי.

12.13. להלן אקבע שווי מ״ר בנוי לדירות הקיימות, אשר נבנו עפ״י היתרי בנייה מתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת.

12.14. להלן הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר בנוי בדירות בבניין ותיק:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר בנוי
בועז ברזילי	6714/401	העצמאות 22	06/10/2022	17,200 ₪
בועז ברזילי	6387/152	ברנדה זאב 43	11/08/2022	17,200 ₪
רמה מאור	6397/107,108	סלנט 57 ו-59	30/06/2022	17,350 ₪

12.15. בהכרעתי מיום 09/10/2023, לנכס הממוקם בשכונה הנדונה (שכ׳ המרכז השקט) נקבע שווי של 17,500 ₪ למ״ר בנוי בדירות ותיקות.

12.16. בהתחשב בנתונים הנ״ל ובהתאמה למיקום הנכס הנדון ויתר מאפייניו ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי של 18,000 ₪ למ״ר בנוי בדירות הקיימות.

12.17. לאור המפורט לעיל, הובאו בחשבון ערכי שווי כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר בנוי
תכנית פת/2000/א׳	13/05/1999	2,700 ₪	---
תמ״א 38 תיקון 3 א׳	05/12/2024	7,500 ₪	18,000 ₪
הקלות	05/12/2024	7,500 ₪	---

<u>תכנית פת/2000/א׳ – מועד קובע 13/05/1999</u>

12.18. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג עד לשטח של 60 מ״ר ליח״ד, הובאה בחשבון תוספת שטח של 37 מ״ר בחדר גג ליח״ד.
- מקדם התאמה לבינוי – הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי של 0.8 המשקף הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור של 20%.

- מימושים קודמים – בהתחשב ברישום בנסח חלקה 56 הנדונה, לפיו ב-2 דירות מתוך 3 דירות בקומה העליונה בוצע הרישום החל משנת 2000 ואילך, ההשבחה חושבה לדירה אחת המהווה את תת-חלקה 8.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מרכיב	ערכים
שטח מבונה	37 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 3,000
מקדם התאמה	0.80
השבחה	₪ 88,800

12.19. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- מימושים קודמים – שמאי המבקשת מסכימים עם שמאי המשיבה שיש לערוך חישוב ההשבחה עבור תוספת שטח בגין הגדלת חדר יציאה לגג ליח״ד אחת בלבד, לאור מימושים קודמים בשתי יח״ד בקומה העליונה.
- שטחים – הובאה בחשבון תוספת שטח חדר גג של 37 מ״ר, בתוספת שטח מרפסת גג של כ-37 מ״ר.
- מקדם שווי לחדר יציאה לגג – הובא בחשבון מקדם אקו׳ לחדר גג של 0.8 ומקדם אקו׳ למרפסת גג של 0.2, בהתאם להכרעות דנה שיחור, בגו״ח 6386/209,221 ובגו״ח 6396/220 (להלן: ״הכרעות החי״מ״).

שמאי המשיבה השיב כי הנושא נתון לשיקול דעת החי״מ. לגישתו, שווי מ״ר חדר על הגג גבוה יותר משווי מ״ר דירתי רגיל.

- מקדם מיקום – הובא בחשבון מקדם מיקום 0.9 בהתאם להכרעות דנה שיחור.

שמאי המשיבה השיב כי יש להביא בחשבון מקדם זה כשיש גורם סביבתי המשפיע על השווי שנקבע. בנכס הנדון מקדם מיקום צריך להיות אם כבר גבוה מ-1. כמו כן, בהכרעות דנה שיחור לא הוסבר בגין מה ניתן מקדם המיקום, ולפיכך אין להסתמך על התאמה זו.

- מקדם בינוי – הובא בחשבון מקדם בינוי בכפוף לעלויות התאמה בשל תוספת בנייה חדשה מעל בינוי קיים בגובה 0.9 בהתאם להכרעות דנה שיחור.

שמאי המשיבה השיב כי בשומתו הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם התאמה של 0.8, וכי מקובלת עליו עמדת שמאי המבקשת למקדם 0.9.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- מקדם דחייה ומושע – במועד הקובע הבניין שבנדון בן כ-38 שנים, בשטח בנוי עילי של כ-743 מ״ר. לאור היקף השטח הבנוי, גיל הבניינים במועד הקובע וערכי השווי, השימוש המיטבי הינו השארת הנכס כבנוי. בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.5 [6].

שמאי המשיבה השיב כי בפסיקה נקבע שיש להוכיח מקדם זה ואין לתת מקדם הפחתה תיאורטי. בנכס הנדון, הזכויות זמינות למימוש מיידי ואין לקבוע הפחתה בגין רכיב זה. כמו כן, הזכויות האלו ניתנות למימוש רק על ידי דירות הגג, ולפיכך אין רלוונטיות למרכיב המושע במועד הקובע. ככל וקיימת מושע, אזי כל הבעלים צריכים לשאת בהיטל ההשבחה בגין אותה תכנית, מאחר והפסיקה והחוק הבהירו כי מי שמשלם את ההיטל הוא בעל הדירה שיכול לנצל זכויות אלו, מרכיב המושע אינו רלוונטי.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מרכיב	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדר גג	37.0 מ״ר	0.8	29.6 מ״ר
מרפסת גג	36.9 מ״ר	0.2	7.4 מ״ר
סה״כ שטח אקו'			37.0 מ״ר
התאמה למיקום			0.9
דחייה ומושע			0.5
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,040
השבחה			₪ 34,200

<u>הכרעה</u>

12.20. תכנית פת/2000/א' מתירה תוספת זכויות בנייה להגדלת שטח חדר יציאה לגג ליח״ד מ-23 מ״ר ל-60 מ״ר (תוספת של 37 מ״ר), בתנאי נסיגה של 2.0 מ' ממעקה הגג. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישור תכנית פת/2000/א', לרבות בנוגע לערכי השווי.

12.21. **מימושים קודמים** – קיימת הסכמה בין הצדדים שקיימים מימושים קודמים בשתי דירות בקומה העליונה (תת-חלקה 6 נמכרה ביום 27/02/2018 ותת-חלקה 7 נמכרה ביום 23/12/2024), ולפיכך החיוב בהיטל השבחה מכוח תכנית פת/2000/א, יחול על הדירה השלישית בקומה העליונה (תת-חלקה 8). מקובלת עליי הסכמה זו.

[6] לפי יתרת חיים כלכליים של 12 שנים ושיעור היוון של 6%.

12.22. **שטחים** – לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון תוספת שטח חדר גג של 37 מ״ר לחדר יציאה לגג, בתוספת מרפסת גג בשטח של 37 מ״ר[7].

12.23. **מקדמים** – הובאו בחשבון מקדמי שווי ומקדמי התאמה, כלהלן:

- מקדם שווי חדר גג – 0.8.
- מקדם שווי מרפסת גג – 0.2.
- מקדם התאמה בגין בינוי חדש על ישן – 0.9, בהתחשב, בין היתר, במאפייני הבינוי הקיים ובהיקף תוספת השטח.
- מקדם דחייה ומושע – 0.7, בהתאם להכרעתי מיום 09/10/2023, לנכס הידוע כגו״ח 6386/209,221, הממוקם בשכונה הנדונה, בהתחשב בשטח גג לא צמוד, מספר יח״ד בבניין וכו׳.

12.24. בנוגע למקדם מיקום, במקרה דנן, השווי שנקבע לעיל מגלם את מאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו, ולפיכך אין להביא בחשבון מקדם מיקום.

12.25. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
חדר גג	37 מ״ר	0.80	29.6 מ״ר
מרפסת גג	37 מ״ר	0.20	7.4 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקו׳			37.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,700
השבחה גולמית			₪ 99,900
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן			0.9
מקדם דחייה ומושע			0.7
ההשבחה			**₪ 62,937**

<u>תמ״א 38 תיקון 3 והקלות – מועד קובע 09/02/2023</u>

12.26. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **אופן חישוב ההשבחה** – שמאי המשיבה ציין כי לצורך חישוב ההשבחה הובא בחשבון תחשיב לשווי ההקלות על ידי בידודן מהתחשיב, ובחינת השווי במצב הקודם לפי ההיתר ללא ההקלות לעומת השווי במצב החדש לפי ההיתר עם ההקלות.

[7] בהתחשב בתכסית הבינוי הקיים ובניכוי שטח גג שיוקצה לשימוש כלל דיירי הבניין.

- שמאי המשיבה טען כי בהחלטה בערר מס' הר/85039/10 **סאנדאנס אינטרנשיונל לימיטיד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה** נקבע שחישוב ההשבחה עקב מתן הקלה נעשה עפ"י חישוב ההפרש בין שווי הנכס ללא הקלה לבין שווי הנכס בתוספת הקלה.

- בהקשר לעניין זה, הפנה שמאי המשיבה להכרעת רמה מאור, בה נקבע כי יש להעדיף את גישת השומה בה נאמד שווי המקרקעין במצב חדש כולל ההקלות לעומת שווי המקרקעין במצב קודם ללא ההקלות. גישה זו אף מונעת חיוב כפול ומאפשרת לאמוד את המצב החדש כפי שמשתקף מהבקשה להיתר במינימום מקדמי השבחה.

- לשיטת שמאי המשיבה, יש לציין כי במקרה הנוכחי ההפרדה מחייבת גם מבחינת הדין וגם מבחינת גזירת גובה ההיטל לכל מרכיב, שיעור ההיטל בגין הזכויות בתמ"א שמעבר ל-2.5 קומות שונה מההיטל בגין ההקלות.

- **תוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38 על תיקוניה** – קיימות תוספות שטח פטורות של 13 מ"ר ליח"ד קיימת וסגירת קומת עמודים וכן קיימת תוספת שטח של 3 קומות, כאשר השטח הפטור עפ"י תמ"א הינו עד 2.5 קומות, ולגבי השטח שמעבר ל-2.5 קומות קיימת חבות בהיטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה.

- ההשבחה חושבה בהתאם לפסיקה לפי שווי מצב קודם בנוי לעומת שווי מצב חדש וחישוב יחסי של היטל ההשבחה לזכויות החייבות בהיטל עפ"י פסק דין עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, מיום 21/06/2023 (להלן: "פס"ד קבוצת הירדן").

- **חישוב שטחים** – שמאי המשיבה ערך חישוב של השטחים החייבים בהיטל השבחה במדרגות ההשבחה השונות, כדלקמן:

מרכיב	שטחים במ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת	316.20
קומות תמ"א 38	2.5
סה"כ שטח	790.50
סגירת קומת עמודים מפולשת	140.40
תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת (8 דירות)	104.00
סה"כ תוספת שטח במסגרת תמ"א 38	1,034.90
סה"כ זכויות מכח תב"ע	808.60
סה"כ שטח פטור במסגרת תמ"א 38	1,830.50

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- סה"כ שטח בנייה מותר מכוח התב"ע ומכוח התמ"א (לפי 3 קומות) הינו 1,988.60 מ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

מרכיב	שטחים במ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת	316.20
קומות תמ"א 38	3.0
סה"כ שטח	948.60
סגירת קומת עמודים מפולשת	140.40
תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת (8 דירות)	104.00
סה"כ תוספת שטח במסגרת תמ"א 38	1,193.00
סה"כ זכויות מכח תב"ע	808.60
סה"כ שטח פטור במסגרת תמ"א 38	1,988.60

- במהלך הדיון ציין שמאי המשיבה כי במקרים אחרים ברעננה, בהם יצג את הבעלים, חייבו השמאים המכריעים דוד בריל ודוד דדון קודם כל בתוספת 6% בהקלה, שכן הייתה טענה כי קודם כל השטחים המוקנים, שהם התב"ע פלוס ההקלות שאושרו, וכל הזכויות של התמ"א מוקנות. הנושא נתון לשיקול דעת השמאית המכריעה, ולא בטוח שהוא מסכים עם הגישה האמורה.

- **תוספת קומה 8** – במימוש הנדון מבוקשת בהקלה תוספת של קומה. בשומות מכריעות נקבע שההקלה בקומות מהווה שיפור תכנוני לכלל הזכויות בבניין ובגין כל עלייה בקומה ניתן מקדם השבחה של 1.5% לכלל השטח המבוקש.

- שמאי המשיבה ציין כי תחשיב זה הינו על הצד הזהיר מאחר ובפסק הדין עמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן**, מיום 01/05/2023 (להלן: "פס"ד אשקלוני"), נקבע כי כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלן נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק בהליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה.

- בפסק דין עמ"נ 61432-05-22 **קידר מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, מיום 05/01/2023 (להלן: "פס"ד קידר"), נקבע כי כאשר הקומה הנוספת אינה פרי הוראות תמ"א 38, הפועל היוצא מכך הוא שהפטור הקבוע בסעיף 10(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חל עליה.

- כמו כן בהקשר זה הפנה להכרעת נתלי הוכטייל (גוש 6388 חלקה 73) אשר קיבלה את העמדה העקרונית כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא ההקלה צריך להיות מחושב

מ-"אפס" ורק מאחר ושומת הוועדה באותו עניין נקטה בגישה שונה, היא קבעה מקדם שיפור תכנוני, אולם זאת על כל שטח הבניין ולא רק על השטחים שנבנו בקומות הנוספות נשוא ההקלה.

- **תוספת קומה 9 חלקית בהקלה במקום חדרים על הגג** – הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני לניצול השטחים בקומות גבוהות בשיעור של 10%. מקדם ההשבחה מהווה למעשה את הדלתא שבין שווי חדרי יציאה לגג, להם נקבע מקדם בשיעור 1.2 המגלם את מרפסת הגג, לעומת דירות פנטהאוז במקדם בשיעור 1.3.

- קומה זו הינה מכוח תכנית פת/2000/א', אולם שינוי השימוש מחדרי יציאה לגג לדירות גג משפר את השווי של אותם שטחים שבמצב הקודם שימשו לדירות דופלקס, לעומת המצב החדש בו השטח משמש ליח"ד עצמאית המוגדרת כדירת פנטהאוז עם מרפסת גג.

- **הגדלת מספר יח"ד בשיעור של 20% שהם יח"ד אחת** – השטח העיקרי ליח"ד ללא הקלה היה 128.60 מ"ר (771.60 ÷ 6 יח"ד) לעומת 110.23 מ"ר (771.60 ÷ 7 יח"ד) עם ההקלה. המתודה והעקרונות לחישוב השבחה זו נגזרו משומה מכרעת ברח' בן יהודה 10ו-12, שם נקבעה השבחה לביטול שוליות של 18.5 מ"ר לדירה במקדם בשיעור של 14%.

- **הקלה בקו בניין צדדי מזרחי 3.6 מ' במקום 4 מ' וקו בניין צדדי מערבי 1 מ' לשצ"פ במקום 4 מ'** – בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מדובר בחריגה לאורך מלוא הבניינים, באורך של 22.70 מ' בקו בניין מזרחי ו-23.05 מ' בקו בניין מערבי בקומות הטיפוסיות ו-11.6 מ' בקו בניין מזרחי ו-14.95 מ' בקו בניין מערבי בקומה 9.

- הובא בחשבון שיפור תכנוני בשיעור של 10% על הצד הזהיר מאחר וחלק משטחים אלה חושבו במסגרת ההשבחה לתמ"א 38. תחשיב זה הינו על הצד הזהיר בהתאם לפס"ד אשקלוני.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

<u>תחשיב השבחה בגין תמ"א 38:</u>

מצב קודם						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	בינוי על הקיים	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי / מבונה	סה"כ
שטח בנוי בהיתר למגורים	743.20	1.0	1.0	743.20 מ"ר	₪ 18,000	₪ 13,377,600
תרומת תכנית הגגות	111.00	1.0	0.8	88.80 מ"ר	₪ 8,000	₪ 710,400
סה"כ שווי במצב הקודם				832.00 מ"ר		₪ 14,088,000

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

מצב חדש						
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	בינוי על הקיים	שטח אקו׳	שווי למ״ר בנוי / מבונה	סה״כ
שטח מבונה עיקרי למגורים	1,944.60	1.0	1.0	1,944.60	₪ 8,000	₪ 15,556,800
שטח מבונה מחסנים	50.95	0.5	1.0	25.48	₪ 8,000	₪ 203,800
עלויות הריסה ופינוי				743.20	₪ 400	₪ -297,280
סה״כ שווי במצב חדש				1,970.08		₪ 15,463,320
ההשבחה הכוללת (שלב 1 עפ״י פס״ד הירדן וריינבו)						₪ 1,375,320
חלוקת הזכויות שנוספו לזכויות מכוח תמ״א ולזכויות מכוח תכנון אחר						השבחה מיוחסת (שלב 3)
				סה״כ ממומש		למ״ר
סה״כ זכויות בנייה שנוספו				1,138.08	/ ₪ 1,375,320 =	₪ 1,208.46
זכויות תמ״א (פטור מלא)				1,021.90	x ₪ 1,208.46 =	₪ 1,234,927
זכויות תמ״א חייבות בהיטל השבחה				116.18	x ₪ 1,208.46 =	₪ 140,393
היטל השבחה 25%						₪ 35,098

<u>תחשיב השבחה בגין ההקלות:</u>

תוספת קומה כשיפור תכנון לבניין ללא קומת הגג	
מהות	ערכים
שטח עיקרי	1,812.11 מ״ר
תוספת קומה כשיפור תכנון לקומה	1.5%
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ 217,453

תוספת קומה 9 בהקלה - קומה חלקית במקום חדר יציאה לגג	
מהות	ערכים
שטח קומה 9 - פנטהאוז	132.49 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
שיעור השבחה	10%
השבחה	₪ 105,992

כתובת: שד׳ ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

תוספת יח"ד אחת בהקלה		
מהות	ערכים	
סה"כ שטח עיקרי	771.60 מ"ר	
מספר יח"ד	6 ללא הקלה	7 מבוקש
שטח ממוצע ליח"ד	128.60	110.23
הפרש שטחים	18.37 מ"ר	
מספר יח"ד	6	
סה"כ שטח שהושבח	110.23 מ"ר	
מקדם השבחה	0.14	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000	
השבחה	₪ 123,456	

הקלה בקווי בניין	
מהות	ערכים
קו בניין מזרחי : 0.4 x 22.7 =	9.08 מ"ר
קו בניין מערבי : 3 x 23.05 =	69.15 מ"ר
סה"כ ב-8 קומות	625.84 מ"ר
קו בניין מזרחי קומה עליונה : 0.4 x 11.6 =	4.64 מ"ר
קו בניין מערבי קומה עליונה : 3 x 14.95 =	44.85 מ"ר
סה"כ	49.49 מ"ר
סה"כ ב-8 קומות	625.84 מ"ר
סה"כ בבניין	675.33 מ"ר
שיפור תכנוני	10%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ 540,264

סיכום ההשבחה בגין ההקלות	
מהות	השבחה
תוספת קומה כשיפור תכנון לבניין ללא קומת הגג	₪ 217,453
תוספת קומה 9 בהקלה - קומה חלקית במקום חדר יציאה לגג	₪ 105,992
תוספת יח"ד אחת בהקלה	₪ 123,456
הקלה בקווי בניין	₪ 540,264
סה"כ ההשבחה בגין אישור ההקלות	₪ 987,165

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.27. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- **פטור בגין זכויות בנייה מכוח תמ"א 38** – בהתאם לסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, כל זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה פטורות מהיטל השבחה. בגין זכויות שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות נדרש תשלום היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה. זכויות הבנייה הנובעות מכוח תמ"א 38 כוללות גם קווי בנייה מוחרגים (2 מ' לצדדים ולחזית ו-3 מ' לאחור).

- **השבחה בגין תוספת שטח מעבר ל-2.5 קומות לפי תמ"א 38 תיקון 3 א'** – שמאי המבקשת הסכימו עם דרך החישוב של שמאי המשיבה לפי פס"ד קבוצת הירדן, בשינויים המתבקשים כדלקמן:

  - <u>ערכי שווי</u> – הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 6,850 ₪ ושווי מ"ר בנוי ותיק של 18,800 ₪.

  - <u>מקדם אקו' לחדרים על הגג</u> – הובא בחשבון מקדם אקו' לחדר יציאה לגג של 0.8 ומקדם אקו' למרפסת גג של 0.2, בהתאם להכרעות הח"מ.

- **הקלה בקווי בניין** – סעיף 14(א)ב' לתמ"א 38 אשר דן בקווי בניין לעניין הקמתו של בניין חדש מפנה לסעיף 11 להוראות התמ"א בו נקבע כי ככל שקווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

- שמאי המבקשת הפנה לפסק דין עמ"נ 18063-05-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביבי נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**, מיום 11/12/2022, בו נקבע כי:

"אם בסופו של דבר ההקלה לא הייתה דרושה, אז לעניין היטל ההשבחה, לא ניתן לומר כי נוצרה השבחה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק עקב מתן הקלה, "עקב" פירושו כתוצאה מאותו גורם מחולל. ואם שטחי מרפסות יכלו להימנות עם הזכויות בסל התמ"א (בגלל העודף), אזי מקור ההשבחה הוא בתמ"א 38 וחל פטור".

- כאמור, תמ"א 38 מתירה החרגת קווי בניין של 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור, ולפיכך לא נדרשת בפועל הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת אלא פרסום לפי תמ"א 38.

- לאור האמור המקור מחולל ההשבחה הינו במסגרת תמ"א 38 ולא מתוקף פרסום ההקלה לפי תקנות סטייה ניכרת, ובהתאם לכך על הקלות אלו חל פטור מתוקף תמ"א 38 עד לגבול שהותר, של 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

שמאי המשיבה השיב כי קווי הבניין נקבעים בהריסה ובנייה מחדש לפי קווי הבניין של התב"ע שהייתה קודם. קווי הבניין המבוקשים לא מתאפשרים ללא פרסום הקלה, ולכן קיים שיפור תכנוני.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

עוד ציין שמאי המשיבה כי קיימת גישה מחמירה לבחינת ההשבחה בגין הקלה זו לפיה יש לחייב את מלוא השטח במקדם 1.0 בהתאם לפסיקה בעניין כהן ודייניש, מאחר שלא היה ניתן לנצל שטחים אלה במצב הקודם להקלה.

שמאי המשיבה הוסיף כי ככל ואין צורך בהקלה זו, היה על היזם לפנות בערר לוועדת הרישוי ולא לחלוק על הנושא במסגרת הליך היטל השבחה.

- **הקלה לתוספת קומה כשיפור תכנון לבניין ללא קומת הגג** – לשיטת שמאי המבקשת, הקלה בקווי בניין והקלה לתוספת קומה שמינית שלובות יחד, וההקלות הנובעות מהקלות אלו הן הקלות חופפות, וכי כאשר מחייבים בגין חריגה בקווי בניין אין לשוב ולחייב חיוב כפול על השבחה בגין תוספת קומה. בהתאם לאמור לעיל וככל שיש לחשב השבחה בגין הקלה זו, יש לקחת בחשבון מקדם בגין עלייה בקומה בלבד בגובה בשיעור של 2% לשטח הקומה השמינית, השיפור התכנוני הובא בחשבון בגין ריווח הקומות עקב ההקלה בקווי הבניין.

שמאי המשיבה השיב כי קיימת גישה מחמירה לבחינת ההשבחה בגין הקלה זו, לפיה יש לחייב את מלוא השטח במקדם 1.0 בהתאם לפס"ד אשקלוני, כאשר התחשיב בשומת המשיבה נערך על הצד הזהיר.

- **הקלה לתוספת קומה תשיעית חלקית במקום זכויות חדרים על הגג** – שמאי המבקשת הסכימו עם חישוב שמאי המשיבה בנוגע להקלה זו, למעט לעניין שווי מ"ר מבונה.

- **הקלה לתוספת יח"ד** – לשיטת שמאי המבקשת, השטחים של ההקלה לתוספת יח"ד חופפים לשטחים שהתקבלו מתוקף תיקון 3 א' לתמ"א 38 וכן להקלה לתוספת קומות, לפיכך עפ"י דין אין לחייב בהיטל השבחה בגין הקלה זו.

- שמאי המבקשת ציינו כי ככל שעמדתם הנ"ל לא תתקבל, מוצגת להלן עמדתם החלופית:

  - לגישת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון את מלוא שטח יחידת הדיור שנוספה בהקלה, כפי שנערך בשומת המשיבה, שכן אין מדובר בשטחים שנוספו לסל הזכויות אלא רק בתוספת יח"ד במסגרת השטחים הקיימים בסל הזכויות המותר לבנייה. דהיינו, מהות ההשבחה בהקלה זו היא השטח השולי שהופך לשטח עיקרי בכל יח"ד.

  - במצב הקודם, מס' יח"ד מאושר הינו 23 יח"ד, ובמצב החדש, לאחר בקשת ההקלה לתוספת יחידת דיור, ניתן יהיה לבנות 24 יח"ד. מניתוח שטח דירה ממוצעת במצב הקודם לעומת המצב החדש ניתן לראות כי השטח השולי שהפך לעיקרי הוא כ-4 מ"ר בלבד, פער זה שולי, זניח ואינו משפיע משמעותית על שווי

יח״ד, תמחור שווי יח״ד בשטח של 81 מ״ר בפרויקט חדש יהיה כמעט זהה לדירה עם אותם מאפיינים בשטח של 85 מ״ר, כך שהשטח השולי שהפך לעיקרי כמעט ואין לו כל השפעה של שווי הדירה.

- ככל שיש לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב זה, הרי שהחיוב הוא רק על היחידות במצב קודם בניכוי יח״ד פטורות עפ״י תמ״א 38, קרי 23 יח״ד פחות 15 יח״ד קיימות, קרי סה״כ יח״ד לחיוב 8 יח״ד.

שמאי המשיבה השיב כי ככל שעמדת שמאי המבקשת הינה כי תמחור של שווי יח״ד בשטח 81 מ״ר זהה כמעט לתמחור של דירה עם אותם מאפיינים בשטח 85 מ״ר, הרי שמדובר בתוספת מלאה של יח״ד, שכן ניתן למכור במצב החדש יותר יח״ד באותו ערך והשטח השולי, שאינו משפיע על השווי לגישת שמאי המבקשת, מביא לתוספת מלאה של יח״ד מ-0, שכן היא תימכר באותם הערכים של היחידות האחרות. כך לדוגמא, אם 23 דירות בשטח 85 מ״ר משקפות שווי כולל של כ- 69,000,000 ₪ (בהנחה של שווי בסך 3 מיליון ₪ ליח״ד), הרי ששווי של 24 יח״ד בשטח 81 מ״ר, יהיה שווה 72,000,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

<u>תחשיב השבחה בגין תמ״א 38:</u>

מצב קודם				
שטח בנוי	**סוג**	**שטח בנוי במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
	שטח דירות המגורים ללא מדרגות	743.2 מ״ר	1.00	743.2 מ״ר
	סה״כ שטח בנוי בהיתר			**743 מ״ר**
	שווי מ״ר בנוי			18,800 ₪
	סה״כ שווי הבינוי הקיים			**13,972,160 ₪**

זכויות בניה מכוח תכניות פת/2000א+ פת/1273	**סוג**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
	זכויות לחדרי גג	111 מ״ר	0.80	89 מ״ר
	מרפסות חדרי גג (קיזוז השטח הבנוי)	111 מ״ר	0.20	22 מ״ר
	סה״כ שטח אקו׳ חדרים על הגג			111 מ״ר
	מקדם התאמה לבינוי		0.8	89 מ״ר
	סה״כ יתרת זכויות במ״ר אקו׳			**89 מ״ר**
	שווי מ״ר מבונה			6,850 ₪
	סה״כ שווי יתרת זכויות עיקרי + חדרי גג			**607,842 ₪**

סה״כ שווי מצב קודם	**14,580,000 ₪**

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

מצב חדש			
שווי מצב חדש	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי (כולל ממ"ד)	1,944.60 מ"ר	1.00	1,945 מ"ר
שטח מחסנים	50.95 מ"ר	0.50	25 מ"ר
סה"כ שטח אקו במ"ר	**1,944.6 מ"ר**		**1,970 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,850
עלויות הריסה	743.2 מ"ר	₪ 400	-₪ 297,280
סה"כ שווי המצב החדש			**₪ 13,197,700**

בהתאם לאמור לעיל, שווי מצב קודם גבוה משווי מצב חדש, ולפיכך אין השבחה בגין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה מס' 20221404, ובהתאם לכך, מתייתרת בדיקת השלבים הבאים בפס"ד הירדן (שלב שני ושלישי).

כתמיכה לתחשיב המפורט לעיל, הפנו שמאי המבקשת להכרעת חיים מסילתי, מיום 22/07/2024, בנכס בגוש 4042 חלקות 94-98, ברחוב הנביאים 17 ו-19 בפתח תקווה.

שמאי המשיבה השיב כי קיימת גישה מחמירה לבחינת ההשבחה גם בגין הקלה זו, לפיה יש לחייב את מלוא השטח במקדם 1.0 בהתאם לפס"ד אשקלוני, כאשר התחשיב בשומת המשיבה נערך על הצד הזהיר.

<u>תחשיב השבחה בגין ההקלות:</u>

תוספת קומה כשיפור תכנון לבניין ללא קומת הגג	
מהות	ערכים
שטח עיקרי קומה 8	222.44 מ"ר
שיעור השבחה	2%
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,850
השבחה	₪ 30,500

כתמיכה לתחשיב המפורט לעיל בנוגע להקלה לתוספת קומה, הפנו שמאי המבקשת להכרעות שונות בפתח תקווה שלהלן:

- הכרעת דנה שיחור, מיום 09/10/2023, בנכס ברחוב חפץ חיים 80-82.
- הכרעת דנה שיחור, מיום 09/10/2023, בנכס ברחוב רוטשילד 156-158.
- הכרעת מישל אשור, מיום 19/12/2024, בנכס ברחוב גד מכנס 18 / פינס 17.
- הכרעת עומר סרחאן, מיום 01/10/2023, בנכס ברחוב רוטשילד 170-172.
- הכרעת עומר סרחאן, מיום 01/10/2023, בנכס ברחוב זאב ברנדה 40-42.

הקלה לתוספת קומה תשיעית חלקית במקום זכויות חדרים על הגג	
מהות	ערכים
שטח קומה 9 - פנטהאוז	132.49 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,850
שיעור השבחה	10%
השבחה	₪ 91,000

<u>תוספת יח״ד אחת בהקלה:</u>

מהות	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי	שטח ממוצע ליח״ד
מצב חדש	24 יח״ד	1,945 מ״ר	81 מ״ר
מצב קודם	23 יח״ד	1,945 מ״ר	85 מ״ר
סה״כ שטח שולי שהפך לעיקרי A			**3.52 מ״ר**
יחידות דיור במצב הקודם			23 יח״ד
יחידות דיור פטורות מכוח תמ״א			15 יח״ד
סה״כ יחידות דיור במצב הקודם בניכוי יחידות פטורות B			**8 יח״ד**
סה״כ שטח שולי שהפך לעיקרי A*B			28 מ״ר
מקדם ביטול שוליות			0.14
סה״כ שטח אקו׳			**3.95**
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,850
סה״כ השבחה בגין הקלה לתוספת יח״ד			₪ 27,000

כתמיכה לתחשיב המפורט לעיל בנוגע להקלה לתוספת יח״ד, הפנו שמאי המבקשת להכרעות שונות בפתח תקווה שלהלן:

- הכרעת דנה שיחור, מיום 09/10/2023, בנכס ברחוב חפץ חיים 80-82.
- הכרעת דנה שיחור, מיום 09/10/2023, בנכס ברחוב רוטשילד 156-158.
- הכרעת רמה מאור, מיום 06/03/2023, בנכס ברחוב סלנט 57-59.

הקלה בקווי בניין	
מהות	ערכים
קו בניין מערבי: 1 x 23.05 =	23.05 מ״ר
סה״כ קומות	8 קומות
סה״כ ב-8 קומות	184.40 מ״ר
קו בניין מערבי קומה עליונה: 1 x 14.95 =	14.95 מ״ר
סה״כ בקומה אחת	14.95 מ״ר
סה״כ ב-8 קומות	184.40 מ״ר
סה״כ חריגה בבניין	199.35 מ״ר
שיפור תכנוני	10%
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,850
השבחה	₪ 136,600

כתמיכה לתחשיב המפורט לעיל בנוגע להקלה בקווי בניין, הפנו שמאי המבקשת להכרעת דנה שיחור, מיום 13/11/2019, בנכס הממוקם ברחוב עמינח נחמיה 4-6, בפתח תקווה, וכן להכרעת מישל אשור, מיום 19/09/2024, בנכס הממוקם ברחוב אבינועם ילין 4-6, בפתח תקווה.

סיכום ההשבחה בגין ההקלות	
מהות	השבחה
תוספת קומה כשיפור תכנון לבניין ללא קומת הגג	₪ 30,500
הקלה לתוספת קומה תשיעית חלקית במקום זכויות חדרים על הגג	₪ 91,000
תוספת יח״ד אחת בהקלה	₪ 27,000
הקלה בקווי בניין	₪ 136,600
סה״כ ההשבחה בגין אישור ההקלות	₪ 285,100

<u>הכרעה</u>

12.28. כאמור, המימוש נשוא הכרעתי זו הינו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20221404, הכוללת, בין היתר, מימוש זכויות מכוח תמ״א 38 תיקון 3א׳ והקלות.

12.29. **אופן חישוב ההשבחה** – במסגרת הבקשה להיתר אושרה תוספת זכויות בנייה לשלוש קומות עפ״י תמ״א 38 תיקון 3א׳.

12.30. אומדן ההשבחה בשומות הצדדים נערך עפ״י חישוב ההפרש בין שווי המקרקעין במצב החדש לבין שווי המקרקעין במצב הקודם.

12.31. בנוגע לאופן חישוב ההשבחה והשטחים הרלוונטיים לחישוב, מקובלת עליי הגישה בה נקטו שמאי הצדדים, שכן אני סבורה כי הדרך הנכונה לבחינת ההשבחה במקרה הנדון, הינה ע״י אומדן שווי המצב החדש כולל הזכויות מכוח תמ״א 38 תיקון 3א׳ (ללא זכויות מכוח ההקלות לגביהן אערוך חישוב נפרד), ואומדן שווי מצב קודם בהתחשב בבינוי הקיים ובזכויות בנייה נוספות. מההפרש הכולל המתקבל בין שני המצבים הנ״ל יש לגזור את החלק היחסי בהשבחה החייב בהיטל, זאת בהתחשב בפטור של 2.5 קומות עפ״י חוק.

12.32. ביום 21/06/2023, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בתיק עמ״נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע״מ נ׳ הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה,** אשר דן באופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישור בקשות להיתר עבור פרויקט תמ״א 38, ובו נקבע כדלקמן:

״**<u>כללי – שלושת השלבים</u>**

31. מן העקרונות שסקרתי לעיל ניתן להסיק מהו הפתרון הראוי לסוגיה שלפניי.

לשיטתי, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בין שלושה שלבים:

בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה שלפניי מהיתר הבניה;

בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.

ובשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

ונעבור על השלבים הללו במקרה שלפניי.

<u>השלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת</u>

32. ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפניי הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אישור התכנית נובעת מהאופי המיוחד של הזכויות מכוח תמ"א/38 ושל תכנית הר/2213, אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/2213, לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים.

33. בדרך זו של בחינה ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה פסעו הן השמאי המכריע והן ועדת הערר. לטעמי, לאור עקרון ההתעשרות שנסקר לעיל זוהי הדרך הראויה היות והיא מביאה בחשבון את כלל ההשפעות של היתר הבניה על שווי המקרקעין, הן אלו החיוביות והן אלו השליליות.

34. לעניין זה קובעת ועדת הערר בהחלטתה, כדלקמן:

> **"מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאקט המשביח, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. זאת, בהשוואה בין המצב הקודם - טרם האקט המשביח, ובמצב החדש - לאחריו ובהתחשב בבנוי בפועל.**
>
> **דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים."**

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

לאור המפורט לעיל, בקביעה זו של ועדת הערר לא רק שלא נפלו פגמים, אלא היא משקפת באופן מדויק את החוק ואת הפסיקה בנושא, ואני מאמץ אותה לצורך חישוב "ההשבחה הכוללת". (ההדגשות במקור, ד"ש)

12.33. בנוסף, ביום 22/07/2025, התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, בתיק עמ"נ 1405-11-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בר לוי ישראל ואח'**, בו נקבע כי דרך חישוב הפטור המוצעת בפסק הדין קבוצת הירדן בכלל, והנוסחה המפורטת בפסק הדין בפרט, ישימים לכל מקרה של ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 וכן לניצול זכויות שמקורן בתכנון רגיל. אין חולק כי תיקון 3א' לא יושם במקרה של פסק הדין קבוצת הירדן, אולם, הניתוח המפורט בפסק דין קבוצת הירדן רלוונטי גם לתיקון 3א' לתמ"א 38, ואין מקום להחריג את תחשיב פסק דין קבוצת הירדן במקום בו התיקון חל.

12.34. בהתאם לאמור לעיל, בשלב הראשון אערוך חישוב של ההשבחה הכוללת כפער בשווי הנכס בין שני מצבי התכנון, הקודם והחדש, בהתאם לשימוש המיטבי בשני מצבי התכנון, כדלקמן:

12.35. <u>שימוש מיטבי במצב החדש</u> – השווי המיטבי הינו הריסת הבינוי הקיים ומימוש זכויות הבנייה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה.

12.36. <u>שימוש מיטבי במצב הקודם</u> – יש לבחון את שווי המצב הקודם בהתחשב בבינוי הקיים. בנוסף, יש להביא בחשבון זכויות בנייה נוספות לא מנוצלות, ככל שקיימות, התורמות לשווי המקרקעין.

12.37. לעניין אופן בחינת שווי המצב הקודם והתחשבות בבינוי הקיים בפרויקטי תמ"א 38, אפנה להחלטה בערר מס' הר/85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר**, מיום 12/02/2020 (להלן: "עניין מינצר"), בה נדון מקרה המתייחס לערר על שומה מכרעת שבה נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית הר/2213 שהינה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, עבור נכס המהווה חלקת קרקע ועליה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד. ועדת הערר דנה באופן בחינת ההשבחה, וקבעה כדלקמן:

"**<u>בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע.</u>**

בעת בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר, <u>האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות.</u>"

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

ובהמשך:

"עת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאקט המשביח, <u>בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. זאת, בהשוואה בין המצב הקודם – טרם האקט המשביח, ובמצב החדש – לאחריו ובהתחשב בבנוי בפועל</u>.

דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים." (ההדגשות שלי, ד"ש)

12.38. בנוסף, לעניין אופן אומדן שווי המצב הקודם, נקבע בפסק דינו של בית המשפט העליון, בעניין ברמ 1975/24 וברמ 25226-04-25 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל)**, מיום 16/10/2025 [8], כדלקמן:

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

12.39. מן המקובץ לעיל, עולה כי במסגרת אומדן שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי הקיים, ככל שקיימת, וזאת ללא נטרול תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה כזאת.

12.40. לסיכום, בחינת ההשבחה המלאה תתייחס להפרש השווי בשני מצבי תכנון, הקודם והחדש, כדלקמן:

12.41. <u>מצב קודם</u> – שווי הדירות הקיימות, לרבות שווי זכויות בנייה נוספות לא מנוצלות, ככל שקיימות, התורמות לשווי המקרקעין (ללא נטרול תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה כזאת).

12.42. <u>מצב חדש</u> – שווי המגרש כריק ופנוי בהתחשב בשטחי הבנייה המוצעים בתכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש הנדון.

[8] פסק דין זה התקבל מספר ימים לאחר הודעה על סיום הכרעתי זו, יחד עם זאת, לאור חשיבות פסק הדין מצאתי לנכון לצטט את מסקנתו.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.43. בנוגע לשיעור היטל ההשבחה, מקובלת עליי עמדות שמאי הצדדים לפיה שיעור היטל ההשבחה הינו 25% מסך ההשבחה, כמפורט בסעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית, כלהלן:

"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, <u>מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה</u>, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);" (ההדגשה שלי, ד"ש)

12.44. **הקלה לתוספת יח"ד** – מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה לפיה ההשבחה בגין תוספת 1 יח"ד מתבטאת בהקטנת שוליות יחה"ד המותרות והפיכת השטח השולי לשטח גרעיני.

12.45. מבחינת השטח העיקרי הממוצע ליח"ד המתקבל לפני אישור ההקלה ולאחריה עולה כי שטח של כ-3.5 מ"ר עיקרי הפך משטח שולי לשטח ראשוני ביחס למספר הדירות המותר במצב קודם ובניכוי יח"ד הפטורות מכוח התמ"א, כמפורט להלן:

מצב תכנוני	מספר יח"ד	שטח עיקרי	שטח ממוצע ליח"ד
מצב חדש	24 יח"ד	1,944.60 מ"ר	81.0 מ"ר
מצב קודם	23 יח"ד	1,944.60 מ"ר	84.5 מ"ר
שטח שולי שהפך לגרעיני, במעוגל			3.5 מ"ר
מס' יח"ד במצב קודם בניכוי יח"ד הפטורות מכוח התמ"א			6 יח"ד
סה"כ שטח לחיוב			21 מ"ר

12.46. הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.14, בהתאם לשומת המשיבה (אותו אימצו שמאי המבקשת בתחשיב החלופי שהציגו), בהתחשב בשטח הדירה והשטח השולי.

12.47. **הקלה לתוספת קומה** – שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה לפי שיעור של 1.5% לכלל שטח הבנייה העיקרי ללא שטח קומה חלקית 9 (כ-1,812 מ"ר), ואילו שמאי המבקשת ערכו תחשיב השבחה לפי שיעור של 2% לשטח קומה עיקרי בקומה 8 עפ"י הבקשה להיתר בנייה (222.44 מ"ר).

12.48. במקרה דנן יש להביא בחשבון את שטח הקומה השמינית בפועל. הובא בחשבון כי לולא אישור ההקלה לתוספת קומה, השטח המיוחס לקומה השמינית היה מתחלק בין כלל הקומות. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי קומתי של 225.47 מ"ר.

12.49. בנוגע למקדם ההשבחה, ככל שנייחס שיעור תוספת שווי של 2% לעלייה בקומה, בהתחשב בהפרש הקומות בין קומה ממוצעת מס' 4 לקומה מס' 8 במצב המוצע בהקלה, קרי 4 קומות, מתקבל שיעור השבחה של 8%.

12.50. **הקלה לקומה 9 חלקית במקום חדרים על הגג** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטח הרלוונטי לחיוב של כ-132 מ״ר בהתאם לשטח המבוקש בבקשה להיתר ולמקדם ההשבחה בגין הקלה זו בשיעור של 10%.

12.51. **הקלה בקווי בניין** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשאלה האם יש להתחשב בקווי בניין לפי תב״ע בתוקף או בקווי בניין מקלים עפ״י תמ״א 38.

12.52. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, מקובלת עליי גישת שמאי המבקשת לפיה יש להתחשב בקווי בניין מכוח תמ״א 38, ואבאר.

12.53. לאחרונה, ניתנה החלטה בערר מס׳ 8100/22 **בית ירושלמי שלי נכסים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 31/08/2025, בה נקבע כדלקמן:

״באשר לשיפור התכנוני בנוגע לקווי הבניין – התוכנית שינתה את קווי הבניין ביחס לקווי הבניין על פי תמ״א 38. בכך שיפרה התוכנית את התכנון, כפי שקבעה השמאית המכריעה. בשומה המקורית סברה השמאית המכריעה בטעות כי השיפור הוא ביחס לקווי הבניין שלפי תוכנית 10038 <u>אך משהוצגו בפניה קווי הבניין המרחיבים יותר לפי תמ״א 38 היא צמצמה את שיעור השיפור התכנוני</u>. לא מצאנו כל פגם בקביעה זו, ודאי לא פגם המצדיק התערבות בשיקול הדעת של השמאית המכריעה.

בהקשר זה נציין, כי איננו מקבלים את טענת המשיבה כי היה מקום לבחון את השיפור התכנוני ביחס לקווי הבניין בתוכנית 10038 ולא ביחס לקווי הבניין בתמ״א 38. הפטור בגין תמ״א 38 מתייחס למכלול הזכויות שניתן לאשר על פיה, לרבות קווי הבניין ועל כן היקפו צריך להיבחן ביחס לקווי הבניין שניתן לאשר מכוחה. טענת המשיבה כי הפטור חל על הזכויות ולא על שיפור תכנוני גם היא אינה מקובלת עלינו – השיפור התכנוני הוא פונקציה של קווי הבניין שניתן היה לאשר על פי תמ״א 38. <u>השיפור התכנוני שחל באמצעות הרחבת קווי הבניין של תמ״א 38 פטור מהיטל השבחה וכל שיפור תכנוני מעבר לקווים אלה חייב בהיטל השבחה וכך נעשה בתחשיב המתוקן שערכה השמאית המכריעה.</u>״ (ההדגשות שלי, ד״ש)

12.54. בנוסף, בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, עמ״נ 18063-05-21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ ואח׳**, מיום 11/12/2022, נקבע כדלקמן:

״אמת, תקנות חישוב השטחים (ובפרט תקנה 2(ב)(1) לתיקון התקנות) חוסכות את שטח המרפסות במניין השטחים המנוצלים, אולם במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ״א 38 בו סל הזכויות המוגדר בסעיף 14א איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל.

<u>בהינתן תפיסה זו, אין כל סיבה – כפי שמדגישות המשיבות – שלא להתיר גם את בניית המרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38</u>. דומה כי הגיונם של סעיפים 14א(א1)(ב) ו- 14א(ב) לתמ"א 38 נעוץ בכך שאם ניתן לקבל במסלול ההריסה סל זכויות מוגדל כתמריץ לחידוש מלאי הבניינים, מן הראוי לאפשר מראש קווי בניין נוחים יותר ללא צורך במתן הקלה נקודתית.

כפי שמוסכם בין הצדדים, ברחוב מונטיפיורי 9א וברחוב מונטיפיורי 11 סל זכויות התמ"א היה מספיק כדי להקיף גם את כל שטחי המרפסות, <u>ועל כן לטעמי ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת</u>."
(ההדגשות שלי, ד"ש)

12.55. לאור האמור, חישוב ההשבחה מתייחס לחריגה מקווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38.

12.56. בהוראות תמ"א 38 נקבע שאם קווי הבניין על פי תכנית מאושרת אינם מאפשרים את תוספת הבנייה, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור. לפיכך, ההשבחה תתייחס לחריגה בקו בניין צידי מערבי של 1 מ' במקום 2 מ' (עפ"י הוראות תמ"א 38).

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.57. **תחשיב ההשבחה:**

12.57.1. <u>חישוב ההשבחה בגין ההקלות</u>

להלן בחינה של שטחי הבנייה הפטורים והחייבים בהיטל השבחה לצורך אומדן ההשבחה:

חישוב שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38	
מהות	שטח
שטח קומה מורחבת	316.2 מ"ר [9]
שטח בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	790.5 מ"ר [10]
שטח ההרחבה לכל יח"ד הקיימות	104.0 מ"ר [11]
שטח השלמת קומת הקרקע לקומה מורחבת	140.4 מ"ר [12]
שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38 לבניין	1,034.9 מ"ר

חישוב שטח חייב בהיטל השבחה	
מהות	שטח
סה"כ שטח עיקרי בתכנית הבקשה להיתר	1,944.60 מ"ר
שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם לתמ"א 38	(1,034.90 מ"ר)
שטח בנייה מותר עפ"י תכניות בתוקף (פת/2000 + פת/2000/א')	(808.60 מ"ר) [13]
סה"כ שטח לחיוב	101.10 מ"ר
חצי קומה מורחבת – 2 / 316.2 מ"ר =	(158.10 מ"ר)
סה"כ שטח בהקלה	---

מהות	שטח מבוקש	מקדם השבחה	שטח אקו'
הקלה לתוספת יח"ד אחת	21.00 מ"ר	0.14	2.94 מ"ר
הקלה לתוספת קומה אחת	225.47 מ"ר	0.08	18.03 מ"ר
הקלה לקומה 9 חלקית במקום חדרים על הגג	132.78 מ"ר	0.10	13.27 מ"ר
הקלה בקווי בניין	23.05 מ"ר [14]	0.10	2.30 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			36.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			7,500 ₪
ההשבחה בגין ההקלות			**274,050** ₪

[9] 277.2 מ"ר קיים + 3 יח"ד x 13 מ"ר ליח"ד = 316.2 מ"ר.
[10] 316.2 מ"ר (קומה מורחבת) x 2.5 קומות = 790.5 מ"ר.
[11] 13 מ"ר ליח"ד x 8 יח"ד = 104 מ"ר.
[12] שטח קומה מורחבת (316.2 מ"ר) בהפחתת השטח הקיים בקומת העמודים.
[13] 643 מ"ר שטח מגרש x 120% + 37 מ"ר חדר גג = 808.60 מ"ר.
[14] 1 מ' חריגה מקו בניין עפ"י תמ"א 38 x 23.05 מ' אורך חזית מערבית = 23.05 מ"ר.

12.57.2. <u>חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין זכויות מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

מצב קודם				
מהות	שטח דירות / מבונה אקו'	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	מקדם אקו' / התאמה / דחייה	סה"כ
שטח דירות קיימות	743.2 מ"ר	₪ 18,000	1.00	₪ 13,377,600
זכויות בנייה נוספות בקומת גג	111 מ"ר	₪ 7,500	0.63 [15]	₪ 524,475
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 13,902,075

מצב חדש, עפ"י הבקשה להיתר בנייה				
מהות	שטחים	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	סה"כ
שווי מבונה עיקרי	1,944.60 מ"ר	₪ 7,500	1.0	₪ 14,584,500
שווי מבונה מחסנים	50.95 מ"ר	₪ 7,500	0.5	₪ 191,062
סה"כ שווי				₪ 14,775,562
עלויות הריסה ופינוי, לקיזוז [16]				- ₪ 297,280
שווי מצב חדש				₪ 14,478,282
שווי הקלות, לקיזוז				- ₪ 274,050
סה"כ שווי מצב חדש, ללא שווי הקלות				₪ 14,204,232
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 13,902,075
ההשבחה המלאה				₪ 302,157
החלק היחסי בהשבחה: 1,136 מ"ר [17] / 101.10 מ"ר =				8.9%
ההשבחה				**₪ 26,892**

[15] מקדם בינוי חדש על ישן 0.9 x מקדם דחייה ומושע 0.7 = 0.63.
[16] בהתאם להסכמת הצדדים.
[17] 808.60 מ"ר עפ"י תכניות בתוקף - 1,944.60 מ"ר עיקרי = 1,136 מ"ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
תכנית פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 62,937	₪ 31,468.5
תמ"א 38 תיקון 3 א'	05/12/2024	₪ 26,892	₪ 6,723
הקלות	05/12/2024	₪ 274,050	₪ 137,025

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה