ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ג' שבט תשפ"ו**

תאריך : 21/01/2026
מס' מינוי : 805-2025
מספרנו : 1181

לכבוד

תל דן מקבוצת להב 2018 בע"מ
ע"י אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין
ophir@maskal.co.il
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
ע"י ברוך דוד, שמאי מקרקעין
bar_dav@zahav.net.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 7430 חלקה 37, רחוב אליוט ג'ורג' 13, תל אביב-יפו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר ברוך דוד שנערכה ביום 26/02/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר אופיר ליברמן ומר רפאל פרל שנערכה ביום 10/04/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 18/05/2025 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 02/07/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר לפי הוראות התוספת השלישית.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
תכנית ע/1	02/04/2003	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
הקלות	21/09/2022	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 23/12/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה ביעוד למגורים בתחומה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות. הבניין מיועד להריסה ובמקומו מתוכנן להיבנות בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל שלוש קומת מרתף, במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית המבוסס על זכויות תמ"א 38.

מיקום הנכס: רחוב אליוט ג'ורג' 13, שכונת "לב תל אביב", תל אביב-יפו.

פרטי רישום: גוש: 7430.

חלקה: 37.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: בעלים פרטים שונים.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב אליוט ג'ורג' 13, שכונת "לב תל אביב", בחלק הדרומי של העיר תל אביב. אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה, בני 3-5 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 644 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית מלבן הכולל חזית דרומית באורך של כ 18 מ' לרחוב אליוט ג'ורג' ועומק של כ 35 מ'.

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות על קרקע הכולל 4 יח"ד בקומה (סה"כ 12 יח"ד) בשתי כניסות (צפונית ודרומית). הבניין אינו כולל מעליות ודלת כניסה לחדרי המדרגות המשותפים.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 18/03/2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית 44</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20/11/1941. התכנית קובעת את החלקה ביעוד "אזור דירות II".

<u>זכויות הבניה ליעוד הנכס שבנדון הינן, כדלקמן</u>:

אחוזי בניה:	40%.
גובה הבניין:	3 קומות לא כולל מרתף וקומת ביניים.
קווי בניין:	קדמי 4 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 2.5 מ'.
מרפסות:	יותרו גזוזטראות בתנאים.

באזור דירות לא תורשה קמת בנין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבניני דירות שיכילו דירות מרובות המחושבות בחשבון 9 דירות לשטח המינימלי של כל 500 מ"ר משטח המגרש.

השימושים המותרים באזור שבנדון כוללים, בין היתר, בתי דירה ובנייני מעון, מועדונים פרטיים, בניינים ציבוריים, משרדים, בתי חולים ובתי הבראה, בתי מגורים, בתי מלון ופנסיונים, מוסדות צדקה, עסקים ומלאכות (כמפורט בתכנית).

- <u>תכנית 74</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 140 מיום 08/02/1951. התכנית מהווה תכנית תיקון מס' 1 לשנת 1950 של תכנית בנין עיר מס' 44 ותיקון 1941 לתכנית מאוחדת לקביעת אזורים תל-אביב.

התכנית מתקנת את התכנית הראשית בסעיף הגובה ע"י הוספת סעיף משנה לפיו, בין היתר, מותר יהיה להקים תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים בינו קטן מ 24 מ' ועל גג של כל בית בן שתי קומות אשר תוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 16 מ'.

<u>התוספת תתאפשר בתנאים הבאים, כדלקמן</u>:

- תוספת בנייה כזו על תותר על גגות בתים שאינם כוללים קומת עמודים.
- תוספת בנייה כזו על גג של בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 24 מ' ועל הגג של כל בית בין שתי קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ 16 מ' לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר, לפי השטח הגדול יותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תוספת בנייה כזו על גג של כל בית בין שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ 24 מ' לא תעלה על 54 מ"ר.
- שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב 33% ו 54 מ"ר.
- תוספת בנין כזאת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית, לצד ולאחור לפי דרישת מהנדס העירוני אשר דרישתו כפופה לאישור ע"י העדה המקומית לבניין ולבניין ערים.
- שום מבנה לא יוקם על הגג של תוספת בנין זו.

- <u>תכנית 287</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 216 מיום 28/02/1952. התכנית קובעת כי שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ 500 מ"ר (פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת). הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי, באמצעות בנייה בקיר משותף עם מגרשים גובלים ששטחם קטן מהשטח המינימאלי.

- <u>החלטת ועדה העולה מפרוטוקול 219 מיום 07/11/1962 ממנה עולה, בין היתר, כדלקמן</u>:
  - הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור 75% משטח קומה רגילה.
  - שטח הרצפות הכולל יחולק ל 4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 3 קומות + קומת ביניים ול 5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בניה של 4 קומות + קומת ביניים, בתנאי שקו השמים לא יעלה על הקיים ברוב הבניינים ברחוב וכי קווי הבניין יהיו בהתאם לחוק.
  - באזורים מסחריים מובהקים, אזורי תעשיה ו/או מלאכה ומרכז מסחרי מיוחד יורשה בקומת הקרקע שימוש של חנויות, מחסנים ומשרדים בלבד (ללא מגורים) ואילו ביתר האזורים המסחריים יורשה גם שימוש של מגורים.
  - גובה החנויות לא יהיה פחות מ 3.5 מ' ולא יעלה על 4.5 מ', וזאת בתאום עם קו השמיים הקיים.

- <u>תכנית 1680</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית, רשאית הועדה לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג.

  השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לדירה וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

- <u>תכנית מ'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הוראות התכניות כוללות, בין היתר, תוספת זכויות של 5% לקומה בבנייני מגורים קיימים בהם אחוזי הבניה הינם עד 40% לקומה. לא יעלו אחוזי הבניה בקומה במגרש ששטחו קטן מ 500 מ"ר על 40% אך הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ 500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

במקרה של הריסה ובניה מחדש, הוקנו בתכנית (במגרשים ביעוד אזור דירות II ששטחם גדול מ 500 מ״ר ברחובות שרוחבם מעל ל 9 מ׳) זכויות הבניה הבאות, כדלקמן: מקדם צפיפות: 55; אחוזי בנייה בקומה: 40%; אחוזי בניה כוללים: 146%; מס׳ קומות: 4 + ק. עמודים; קווי בניין: צידי 3 מ׳, אחורי 5 מ׳ (בבניה בקיר משותף אחוזי בניה בקומה של 45% ואחוזי בניה כוללים של 165%).

- <u>תכנית ע׳</u> תוכנית מרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 3275 מיום 28/11/1985. בהתאם להוראות התכנית, בבתי דירות, ניתן לבנות מרתף בשטח קומה טיפוסית.

השימושים המותרים במרתף כוללים, בין היתר, חדרי שירותים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף, את יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ״ר, לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה יקבע ע״י הועדה המקומית בהתאם לשימושים שיותרו בהם.

- <u>תכנית ג׳</u> תוכנית בניה על גגות בתים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 4208 מיום 21/04/1994. בהתאם להוראות התכנית, נקבעו הנחיות מקיפות לבניה על גגות במטרה להחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

תותר בניה של חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים.

חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ׳ מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת פתוחה, הנסיגה משאר המעקות תהיה 1.2 מ׳.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ 90% מהקומה שמתחת.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית במ/2385/44 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4252 מיום 13/10/1994. התכנית מהווה שינוי מס' 2 לשנת 1992 של תכנית 44.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים כדי לעודד תוספת שטחי מגורים לאוכלוסייה מגוונת, ע"י שיפור איכות המגורים, תוך טיפול בבניין, בחצר וברחוב; לאפשר תוספות בניה עד 5 קומות מגורים ובמקרים מסוימים עד 6 קומות מגורים בבניינים חדשים; להבטיח שימור מבנים בעלי ערכים ארכיטקטוניים מיוחדים; לעודד שיפוץ מבנים ושיפור יח"ד קיימות; לצמצם תנועה עוברת וחנית כלי רכב הבאים מחוץ לאזור, ברחובות נבחרים.

כל זאת ע"י שינוי יעוד מאזורי מגורים ומסחר ל"אזור מגורים מיוחד", "שטח ציבורי פתוח"; קביעת ציר פעילות ואופציות לשימושים מסחריים ומשרדים, ובנין בעל אופי ציבורי; קביעת מקום לחניה ציבורית תת-קרקעית; קביעת רחובות משולבים ורישום זיקת הנאה ברצועה בין קיר הבניין לגבול המגרש.

התכנית קובעת את יעוד החלקה ל"אזור מגורים מיוחד" (עיצוב חזית רחוב), ואת רחוב אליוט ג'ורג' כ"רחוב משולב".

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות לחלקה שבנדון כוללות, בין היתר, כדלקמן:

- תוספות בניה מותרות - בכל בניני המגורים הקיימים ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין הצדדיים והאחוריים המותרים, עד לסך חמש קומות מגורים, ויציאה לגג, למעט האמור ביחס לבניינים לשימור. במקרים מיוחדים רשאית רשות הרישוי להתיר תוספת בניה בקומת עמודים חלקית עד לקו החזית הקיימת של הבניין, בהתאמה תכנונית לעיצוב הבניין וחזית הרחוב.
- חישוב הקומות בתוספת בניה - קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה. קומת עמודים מפולשת, וחדרי יציאה לגג עפ"י תכנית 1680, לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות המותרות במסגרת תוספת הבניה. כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור לא יותרו קומות נוספות מעבר לסך חמש קומות כאמור לעיל.
- גודל יחידת דיור ממוצעת בתוספת בניה - גודלי יחידות הדיור הנוספות, יקבעו כך שהגודל הממוצע של כל יחידות הדיור שבבניין לא יקטן מ 75 מ"ר או לחילופין, גודל יחידת דיור חדשה לא יקטן מ 85 מ"ר, למעט בבניינים לשימור.
- קווי הבניין לתוספת הבניה בלבד - במגרשים ששטחם גדול מ 500 מ"ר, קו הבניין הצדדי לא יפחת מ 3.6 מ' וקו הבניין האחורי 5 מ'. קו הבניין לחזית הרחוב, כחלק מדרישות עיצוב ארכיטקטוניות, יהיה קיר הבניין הקיים או 4 מ', הגדול מבין השניים.
- גובה הבניה בבניני מגורים חדשים - כחלק מעיצוב ארכיטקטוני של האזור, תותר בניה עד ל 5 קומות מגורים, בגובה כולל שלא יעלה על 15 מ', מעל קומת עמודים מפולשת, או 4 קומות מגורים בגובה כולל שלא יעלה על 12 מ' מעל קומה מסחרית הכוללת יציע ברחובות המפורטים בסעיף 9.3 להלן וכן חדרי יציאות לגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- גודל יחידת דיור ממוצעת בבנייני מגורים חדשים - הגודל הממוצע של כל יחידות הדיור בבניין חדש לא קטן מ 85 מ״ר.
- קווי בניין – קווי הבניין צדדיים ואחוריים מינימליים לבניה חדשה יהיו כמפורט לעיל. קו הבניין לחזית הרחוב, לצורך חישוב הזכויות יהיה 5 מ׳ ותותר הבלטה חלקית של המבנה עד קו בניין 4 מ׳ בתנאי של נסיגה מקו 5 מ׳ השווה בשטחה להבלטה הנ״ל ביתרת החזית.
- מרפסות בבניה חדשה - למרות האמור בתכנית זו, תותר בנית מרפסות הבולטות ב 1 מ׳ מקו בנין קידמי 5.0 מ׳, בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת, וסך המרפסות החורגות מקו בנין קדמי לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי לא יותר קרוי המרפסות או סגירתן בכל צורה שהיא לרבות תריסים, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבניין.
- חלקי שירות ביח״ד בבניה חדשה - בכל יחידת דיור תקבע יחידת שירות צמודה למטבח או לשירותים, בשטח כדלקמן: ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל, יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ 2.50 מ״ר; ביחידת דיור ששטחה למעלה מ 80 מ״ר, יחידת שירות בשטח שלא יקטן מ 3 מ׳.
- קומת קרקע למגורים בבניה חדשה - לשם התאמה לחזית הרחוב הקיים, רשאית הועדה לדרוש קומת קרקע למגורים, במקום קומת עמודים מפולשת. מספר הקומות הכולל לא יעלה על חמש מעל פני הקרקע. במקרה זה גובה 5 הקומות לא יעלה על 16 מ׳. לצורך החניה על פי סעיף זה, יותרו עד שני מרתפים עד לגבול החלקה בתנאי של שילוב טיפול גנני בחלקי גג המרתף הבולטים מקונטור המבנה. במקרים מיוחדים רשאית הועדה לאשר הגבהת קומת המרתף. בכל מקרה לא יעלה גובה תקרת המרתף מעל פני הקרקע האופייניים ברחוב או בחצר הגובלת הגבוהה ביותר, ובתנאי של התאמה לקיים בחצרות הסמוכות. במקרה זו, ועל אף ההגבהה, תחשב קומה זו כמרתף, על כל ההוראות הנוגעות בדבר, ויותרו בה השימושים המותרים בקומת עמודים מפולשת לפי הוראות התכנית.
- קומת עמודים מפולשת - השטח הסגור בקומת העמודים המפולשת לא יעלה על 50% מהיטל הבניין. בקומת העמודים יותרו השימושים: חניה, חדר אשפה, חדר מיכלי גז, חדר מדרגות כללי, לובי, מחסן לדיירי הבניין, יח״ד בשטח של 25% מהיטל הבניין (בתנאי פתרון חניה ראוי, עילי ו/או תת קרקעי).

- תכנית 2720 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 4706 מיום 01/12/1998.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, שיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות; איחוד ושיפור ההוראות של תכניות לב העיר בנוגע לגובה מבנים, קווי בנין ומרפסות במבני מגורים; הבהרות ושינויים בהוראות תכנית לב העיר לגבי פנסיונים; הסדרת שטחי שרות בהתאם להחלטות הועדה המקומית מכוח הוראות המעבר של תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), התשנ״ב-1992 שבחוק תכנון ובנייה; מתן כלים נוספים לביצוע מטלות השימור באזור לב העיר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התכנית מעדכנת את הוראות התכניות החלות על הנכס שבנדון, בין היתר, בנושאים הבאים כדלקמן:

- גובה בניה מותרת בבניינים חדשים - תותר בניה עד ל 5 קומות מגורים על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת, או 4 קומות - בגובה מעל קומה מסחרית הכוללת יציע, שגובה לא יעלה על 4.5 מ', ברחובות עם חזית מסחרית וכן חדרי יציאות לגג. לא יותר מספר קומות מעבר לאמור לעיל, למעט האמור בהוראות התכניות הראשיות לגבי איחוד מגרשים בשטח מעל 1,000 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר התאמה לקו רקיע באותו רחוב ובכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על 17.50 מ' מדוד מגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד למפלס הגג.
- מרפסות בבניה חדשה - למרות האמור בתכניות הראשיות, רשות הרישוי תהיה רשאית להתיר בנית מרפסות הבולטות עד 50% מהרווח בין קו הבניין הקדמי לבין קו המגרש, בתנאי ששטח המרפסות יהיה שווה לשטח המרפסות שמותר בתכניות הראשיות. בכל מקרה יפורט בהיתר הבניה כי לא יותר קרוי המרפסות או סגירתן בכל צורה שהיא לרבות תריסים, למעט אלמנטים ארכיטקטוניים המהווים חלק מעיצוב הבניין. לא יותרו מרפסות לסירוגין בתחום התכנית.
- שטחי שרות - יותרו שטחי שרות בהתאם להחלטות הועדה המקומית מתאריך 06/12/1995 (החלטה מספר 9 פרוט' מס' 156ב') ומתאריך 16/04/1997 (החלטה מספר 2 פרוט' מס' 188ב') מכוח הוראות מעבר בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- תוכנית ע'1 עדכון לתכנית המרתפים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".

עיקרי הוראות התכנית:

תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. שטחים נלווים למגורים בבתים עם דירות צמודות קרקע יוכלו להכיל חדרי משחקים שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים בתים עם דירות צמודות קרקע (מחסנים דירתיים, משרדים, חדרי משחקים וכו'). שטח מחסנים דירתיים הינו 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותרו מגורים במרתף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית 38 אושרה על ידי ממשלת ישראל ונכנסה לתוקף ביום 27/03/2005.

מטרות התכנית:

לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה, ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת בניה ו/או הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

תחולת התוכנית:

לעניין תוספת זכויות בניה, התוכנית חלה על מבנים שהוצא היתר בניה לבנייתם לפני 01/01/1980 ושלא נבנו עפ"י תקן ישראלי מס' 413.

להלן עיקרי תוספות הבניה המותרות:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת (גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים), הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך הרחבת דיירות לרבות הקמת מרחב מוגן עפ"י חוק, עד ל 25 מ"ר תוספת שטח כולל לכל יח"ד (קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה.

אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור), תוספת יח"ד בקומות העליונות על בסיס הקומות הקיימות המורחבות (הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

שטחן של הקומות הנוספות לפי במקרה שהבקשה להיתר הכוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור יחושב על בסיס הקומה המורחבת).

חניה: תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאישור מהנדס הועדה. בסמכות מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה שתכיל רק חלק מהוראות תוכנית זו ו/או תוסיף הוראות שאינן מופיעות בתוכנית זו.

להלן פרוט עיקרי התיקונים הרלוונטיים לתכנית שאושרו במהלך השנים:

תיקון מס' 2 לתמ"א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/3/2010 בתיקון זה שונו, בין היתר, הוראות התכנית הראשית ונקבעו בו הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

בהתאם לתיקון זה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תיקון מס׳ 3א׳ לתמ״א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס׳ 7400 מיום 13/12/2016. בתיקון זה נקבע כי בהליך של הריסה ובניה מחדש מתאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ״ר על כל יח״ד בנויה וממ״ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס׳ קומות קיימות	מס׳ קומות מורחבות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	3.5

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות.

שטח הקומות הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק הכולל את שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, תותר תוספת שטח בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תינתן תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה, לכל יחידת דיור שתבנה.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד.

- <u>תכנית 5000</u> תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 7407 מיום 22/12/2016. התכנית חלה על כל שטח העיר ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

התכנית שמה לה כמטרות על: שמירה על מעמד העיר כמרכז כלכלי ותרבותי, קידומה כעיר לכל תושביה, ממשל עם הפנים לאזרח ופיתוח סביבה עירונית אטרקטיבית. תכנית המתאר קובעת הוראות והנחיות להכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית - 2025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב-יפו, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 <u>רישוי מצב קודם</u>

- <u>רישיון מס' 1267</u> שניתן בתאריך 28/12/1931, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושר לבניה בניין בן 2 קומות.
- <u>רישיון מס' 1053</u> שניתן בתאריך 26/08/1941 לפיו אושר להתקין מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האויר.
- <u>רישיון מס' 1151</u> שניתן בתאריך 26/06/1953, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושרה תוספת 2 חדרים בקומות א' ו ב'. בניין קומה ג': 10 חדרים, 4 מטבחים, 4 חדרי אמבטיה, 4 ח"ש ועל הגג 2 סככות.

בהתאם למדידה מהתכניות המצורפות לרישיונות שבנדון, עולה כי שטח קומה ברוטו בבניין שבנדון הינו כ 306 מ"ר (280 מ"ר שטח 4 יח"ד + 26 מ"ר שטח חדרי המדרגות המשותפים).

6.2 <u>היתר לבינוי מבוקש (מצב חדש)</u>

המימוש שבנדון הינו במסגרת <u>היתר הבניה מס' 24-1994</u> שניתן בתאריך 26/08/2025, והתכנית המצורפת אליו, שאושרו בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2-22-0017 שנערכה בתאריך 21/09/2022. בהתאם להיתר זה אושרה הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

<u>אישור הבקשה כלל גם את אישור ההקלות הבאות, כדלקמן</u>:

- תמריצי תמ"א 38:
  - תוספת 1 יח"ד מכח תמ"א 38, ל- 18 יח"ד המותרות ע"פ התכנית, ובניית מבנה בן 19 יח"ד סה"כ.
  - תוספת בנייה של עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה מותרת ע"פ התכנית התקפה החלה על המגרש. סה"כ תוספת של 450 מ"ר.
  - תוספת דירה בקומת הגג החלקית בתכסית של 65%.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בנייה במרחק של 3.24 מ' במקום 3.6 מ' מהמותר.
  - חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- כולל ההקלות הבאות:
  - הגבהת הבניין עד לגובה של 24.81 כולל מ' (19.81 מ' ממפלס הכניסה עד למפלס הגג של קומה עליונה טיפוסית לא כולל קומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38) לעומת 17.5 מ' המותרים ע"פ התכנית.
  - הבלטת מרפסת עורפית עד 40% (2 מ') מקו בניין המותר 5 מ'.
  - הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של הדירה בקומת הגג החלקית.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים המהווה חלק מהתכנית המצורפת להיתר שבנדון</u>:

קומה	מגורים עיקרי מבוקש	שטח שירות במ"ר													סה"כ שטח בניין	שטחים לא מקורים
		ממ"ד	מת' טכניים	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות מבוקש	קומת עמודים מפולשת	חד' עגלות	עובי קירות 50 ס"מ ומעלה	עובי קירות ממ"ד	חניה מבוקש	שטח תת"ק נלווה	סה"כ שטחי שירות		
מרתף 3-			63.2582			17.6311					244.6605		325.5498	325.55	
מרתף 2-			1.3969	7.1075		26.9949					409.1687		444.6680	444.67	
מרתף 1-			3.4409			18.6132	11.9317				330.4922	78.2606	442.7386	442.74	
0	149.7930	18.0386	23.4524			38.9678	50.9956	10.8881		6.2240			148.5665	298.36	
1	227.8434	27.0732				23.8252				9.9159			60.8143	288.66	19.2500
2	228.5043	27.0065			0.2458	23.5779				9.6422			60.4724	288.98	19.2500
3	229.4069	27.0690				23.9313				9.5024			60.5027	289.91	19.2801
4	227.4749	22.6166				30.4527				7.4120			60.4813	287.96	19.2500
5	240.0196	13.6080				30.6539			1.7710	2.5770			48.6099	288.63	19.2500
6	162.6317	8.8590				14.0921				3.0701			26.0212	188.65	105.4065
סה"כ	**1,465.67**	**144.27**	**91.55**	**7.11**	**0.25**	**248.74**	**62.93**	**10.89**	**1.77**	**48.34**	**984.32**	**78.26**	**1,678.42**	**3,144.10**	**201.69**

7. <u>המצב הקנייני</u>

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 18/03/2025, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 7430.

חלקה: 37.

שטח החלקה: 644 מ"ר.

מספר המחוברים: 27.

הבעלות רשומה ע"ש: בעלים פרטים שונים (בקרקע ובמחוברים).

הערות: על הקרקע והמחוברים רשומות הערות שונות בניהן הערות לטובת תל דן מקבוצת להב 2018 בע"מ בדבר תמ"א 38.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש*
תכנית ע'1	₪189,629	אין השבחה
הקלות	₪3,279,525	אין השבחה

*שמאי מבקש הציג תחשיבים חליפיים לפיהם ההשבחה הנובעת מתכנית ע'1 הינה 105,887 ₪, וההשבחה הנובעת מאישור ההקלות הינה 237,440 ₪.

8.2 עיקרי עמדת שמאי המשיבה

כללי

שמאי המשיבה מציין כי עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית והקלות..."", וכי ההשבחה בגין אישור תכנית תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי התכנון – המצב עפ"י כל תכנית חדשה החלה לעומת המצב הקודם, לכל תכנית בנפרד, בהתאם לפס"ד פמיני.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את מיקום הנכס ברח' אליוט ג'ורג' 13, תל אביב, וכי הנכס שבנדון הינו החלקה ובנין בשלמות.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון מימושים קודמים במכר: מחובר מס' 12 (מחסן, 1/14 חלקים בחלקה ביום 18/01/2009); מחובר מס' 3 (קיוסק, 96/1008 חלקים ביום 03/02/2003); מחובר מס' 6 (קומה 1 96/1008 חלקים ביום 21/06/2001). שמאי המשיבה מציין כי בגין מכר מחוברים 3 ו 6 נחתמו כתבי התחייבות.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתכנית ההגשה מס' 2022-0247 והחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-22-0017 מתאריך 21/09/2022, אושרה בקשה להריסת בניין המגורים הקיים, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 19 יח"ד, ו- 21 מקומות חניה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תכניות 1680, ג', מהוות תכניות נושאיות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה ובהתאם לא קיימת חבות במימוש בדרך של היתר בניה. שמאי המשיבה מציין כי תכניות 2385 ו 2720 (תכניות לב העיר) כלולות במימוש תוספת הזכויות לפי תמ"א 38.

שמאי המשיבה מציין כי לתכניות המרתפים (ע' ו ע'1) קיים פטור מהיטל השבחה מכוח התמ"א בהתחשב במגבלת שטח מותר לבניה עד פי 3 משטח המגרש. בעניין הצמדת שטח נלווה במרתף לדירה בק"ק מציין שמאי המשיבה כי תכנית ע'1 מאפשרת הצמדת המרתף ליחידות בקומת הקרקע, וכי הנ"ל מומש במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, בהצמדת שטח נלווה למגורים בקומת המרתף עבור דירה מס' 1.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מוצע חדר משחקים עם חצר אנגלית קשור במדרגות פנימיות לדירה בק"ק, בשטח תת קרקעי נלווה של 78.26 מ"ר, וכי בהתחשב בבינוי הקוים על החלקה ובתכניות לב העיר שבתוקף, הביא בחשבון בשומתו דחייה של 7 שנים למימוש עד להריסת הבניין הקיים.

שמאי המשיבה מציין כי תכנית מתאר תא/5000 מהווה תכנית כוללנית שבגינה לא נדרש חיוב בהיטל השבחה, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

שמאי המשיבה מציין כי השטח המותר לפי תמ"א 38, בהתחשב בשטח הבנוי בהיתר הינו תוספת של 13 מ"ר * 12 יח"ד בהיתר, ותוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות. שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון תוספת של עד 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 בפטור מהיטל השבחה.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לחישוב שערך לפי המפורט בבקשה להיתר, אין תוספת שטחים עיקריים מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 (מצב חדש: שטח עיקרי עילי של כ 1,465 מ"ר, וסה"כ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) של כ 1,931 מ"ר; מצב קיים/מותר: בנין קיים בהיתר בן 3 קומות ו 12 יח"ד בשטח קומה טיפוסית כולל מרפסות של כ 255 מ"ר, ובניכוי ח"מ (10 מ"ר * 2) = 235 מ"ר).

בהמשך לאמור לעיל, סקר שמאי משיבה את גורמי השבחה בגין אישור ההקלות:

- <u>הקלה בגובה הבניין</u> – שמאי המשיבה מציין כי מדובר בהקלה מתכנית 2720, וכי ההגבהה ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד מפלס הגג מאפשרת את שיפור רווחת הדייר. הגדלת הגובה הפנימי של הקומה תורמת לתחושת הרווחה (ע"י הגדלת החלל), מאפשרת התקנת תשתיות בגובה התקרה, ומשפרת את איכות המגורים.

  גובה ברוטו ממוצע מבוקש בכל קומה: 19.81 מ' / 6 מ' = 3.3 מ'.

  גובה ברוטו ממוצע מותר בכל בקומה (תכנית 2720): 17.50 מ' / 6 מ' = 2.91 מ'.

  תוספת גובה נטו בקומה: 2.91 מ' – 3.3 מ' = 0.39 מ'.

  שמאי המשיבה מציין כי חישב את ההשבחה לפי מקדם השבחה ממוצע של 5% לסה"כ שטח עיקרי בקומות קרקע עד קומה 5 (סה"כ 1,303 מ"ר).

- <u>הבלטת מרפסות עורפיות</u> – שמאי המשיבה מציין כי המקור להקמת הגזוזטראות הוא בתקנות חישוב שטחים, וכי לא ניתן לאשר את הקמתן מכח תמ"א 38, אלא בהקלה בלבד. שטח המרפסות העורפיות לחיוב הינו 11.2מ"ר * 5 קומות = 56 מ"ר.

- <u>בריכת שחיה</u> – שמאי המשיבה מציין כי אושרה במסגרת היתר הבניה בריכת שחיה במרפסת הגג בדירת פנטהאוז (דירה מס' 19). שמאי המשיבה הביא בחשבון כי בריכת שחיה מעלה את ערך הנכס כדירת יוקרה וכי שטח הבריכה הינו 15.36 מ"ר (3 מ' * 5.12 מ'). שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את ההשבחה בגין ההקלה שבנדון לפי שטח הבריכה וכתוספת למקדם האקווי של מרפסת הגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את נתוני השווי הבאים, כדלקמן:

תכנית ע'1

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי ותיק בסך 2,600 $ למ"ר ושווי קרקע מבונה עיקרי של 1,300 $ למ"ר בהתחשב בנתוני ההשוואה הבאים, כדלקמן:

תאריך	גוש	כתובת	שטח (מ"ר)	התמורה ב$	שווי מ"ר בנוי $
16/10/2002	6904/90/7	פרץ חיות 19	140	$337,500	$2,411
10/3/2003	6904/157/3	בן ציון 28	69	$188,000	$2,725
2/5/2001	7437/23/14	שינקין 49	81	$202,500	$2,500
12/11/2002	7429/37	בעלי מלאכה 23	100	$299,427	$2,994
2/2/2003	7437/33/1	בעלי מלאכה 25	48	$112,500	$2,344
שווי מ"ר בנוי ממוצע					**$2,595**

הערה: עסקאות מכר של דירות מגורים המפורטות באתר האינטרנט של רשות המיסים.

הקלות

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 36,500 ₪ למ"ר, בחילוץ משווי מ"ר בנוי שהתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה הבאות, כדלקמן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	תמורה (₪)	שטח (מ"ר)	שנת בניה	קומה	שווי (₪/מ"ר)
31/10/2022	7430/24	אליוט ג'ורג' 3	₪5,740,000	85	2022	3	₪67,529
04/08/2022	7431/18	אליוט ג'ורג' 2	₪6,000,000	78		4	₪76,923
18/02/2021	6904/146	מלצ'ט 68	₪9,700,000	122	2020	5	₪79,508
24/03/2023	7430/51/2	שינקין 50	₪5,500,000	80	2022	3	₪68,750
22/12/2021	6904/111	בורוכוב 9	₪6,950,000	100	2021	4	₪69,500
12/01/2022	6904/136	מלצ'ט 53	₪9,600,000	138	2019	6	₪69,565
31/10/2022	7430/24	אליוט ג'ורג' 3	₪4,200,000	65	2022	3	₪64,615
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**₪70,913**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיבי ההשבחה</u>

מימוש (מועד קובע)	תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	שווי מ"ר	סה"כ
ע'1 (2.4.2003)	שטח נלווה מוצע במרתף	78.26	0.6	46.96	$1,300	$61,048
	דחייה זמנית		0.665			$40,597
	השבחה למועד קובע ($1 = 4.671 ש"ח)					**₪189,629**
הקלה (21.9.2022)	הקניית גובה הבניין	1,303	0.05	65.15	₪36,500	₪2,377,975
	הקלה מרפסות עורפיות מקו בניין	56	0.4	22.4	₪36,500	₪817,600
	הקלה בריכת שחייה פרטית במרפסת גג	15.36	0.15	2.3	₪36,500	₪83,950
	השבחה					**₪3,279,525**

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>כללי</u> – שמאי המשיבה מציין כי מאושרת בקשה להיתר להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יחידות דיור.

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה שחושבה בשומתו הינה בגין הצמדת שטח נלווה לדירה מס' 1 בקומת קרקע עפ"י תכנית ע'1 מרתפים, ובגין הקלות שונות כמפורט. שמאי המשיבה סבור כי הקלות המבוקשות והמאושרות גורם ומשמעות למבקש ההקלות, וכי ההקלות בחריגה מתכנית מאושרת משביחות את שווי הנכס.

שמאי המשיבה מציין כי מקדמי השבחה שהובאו בחשבון בשומתו הינם על הצד הזהיר.

- <u>תכנית ע'1</u> – הצמדת שטח נלווה במרתף לדירה בק"ק. שמאי המשיבה מציין כי הבנין הנדון נבנה מבניה קונבנציונלית בשנות ה - 30 במאה הקודמת. והוא בן כ 70 שנה במועד הקובע לתכנית ע'1. במועד הקובע עומדת בפני בעלי הזכויות בבניין האפשרות לניצול תכנית לב העיר שבתוקף, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל מרתף.

שמאי המשיבה סבור כי בהתחשב בבינוי הקיים על החלקה, גיל הבניין ומצבו (הבניין ללא מעלית ומיגון), קיימת בהחלט כדאיות לפרויקט הריסה ובניית בניין חדש מודרני ועומד בתקנים והוראות המיגון, לניצול תכנית לב העיר ותכניות המרתפים (קונה סביר בוודאי לוקח בחשבון היתכנות סבירה למימוש התכניות).

שמאי המשיבה מציין כי לאור הצורך להגיע להסכמות ופינוי, הביא בחשבון תקופה סבירה של 7 שנים ל דחייה למימוש לצורך התארגנות ותכנון משותף עד להריסת הבניין הקיים. תקופת הדחיה תואמת גם את מועד אישור תכנית תמ"א 38/2 בשנת 2010 אשר מוסיפה כדאיות להריסה ובניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי דחיה לתקופה של 17 שנים לפי שומת המבקש, ארוכה מאוד ולא סבירה, וכי הטענה לעלויות חפירה ובניה לא רלבנטית כיוון שמתקיימות גם במימוש שבנדון.

שמאי המשיבה מציין כי תכנית ע'1 מאפשרת הצמדת המרתף ליחידות בקומת הקרקע, וכי מימוש התכנית בבקשה להיתר שבנדון, מנוצלת בהצמדת המרתף כשטח נלווה למגורים עבור דירה מס' 1, בה מוצע חדר משחקים עם חצר אנגלית קשור במדרגות פנימיות לדירה בק"ק (שטח נלווה מבוקש של 78.26 מ"ר).

- <u>חישוב סל זכויות תמ"א 38</u> – שמאי המשיבה מציין, כאמור בשומתו, כי עפ"י חישוב הזכויות לבניה בבקשה להיתר, אין תוספת שטחים עיקריים מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 והשטח הבנוי בהיתר. יחד עם זאת, מציין שמאי המשיבה כי חישוב סל הזכויות בשומת המבקש שגוי שכן הובא שם בחשבון שטח זכויות בניה קיימות של 5 קומות לפי תכנית לב העיר. שמאי המשיבה מציין כי שטח זה כולל תוספת של 2 קומות מעל הבניין הקיים בן 3 קומות.

  שמאי המשיבה מציין כי תוספת הזכויות הללו כלולה בתמריץ הפטור של תמ"א 38, ובהתאם לא ניתן לחשב כפולה של התמריץ, כלומר קודם יישום תכנית שבתוקף ואח"כ תמ"א 38.

- <u>הבלטת מרפסות לחזית אחורית מעבר לקו הבניין המותר עד 40% מן המרווח המותר</u> – שמאי המשיבה מציין כי הקלה זו מאפשר בנית מרפסות טיפוסיות לדירות עורפיות מעבר לקו בנין מותר.

  שמאי המשיבה מציין כי מרפסות בולטות לא כלולות בסל הזכויות של תמ"א 38 ולכן אינן כלולות בתמריצי תמ"א, וכי לאור העובדה שמדובר בבנייה חדשה, ומאחר שהמקור להקמת הגזוזטראות הוא בתקנות חישוב שטחים, הקמת הגזוזטראות בחריגה מקווי הבניין המותרים הינה מכוח ההקלה בלבד.

  שמאי המשיבה מוסיף כי בתכנית ההיתר שטח המרפסות הבולטות הינו מחוץ לקווי הבניין ובהבלטה של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, וכי עפ"י מדיניות הועדה המקומית בבחינת בקשות להיתר בניה במסלול הריסה ובניה מחדש, קווי הבניין הינם לפי תכניות שבתוקף. בהתאם לאמור לא ניתן כלל לבנות את המרפסות בחריגה מקווי בניין מותרים בתכנית שבתוקף, אלא בהקלה בלבד.

  שמאי המשיבה מציין כי מדובר בתוספת זכויות מלאה למרפסות בחריגה מעבר לקוי הבניין, שעפ"י פס"ד כהן, קוזניץ ועוד, התאפשרה לראשונה בהקלה.

  בהתייחס לפס"ד <u>בעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ</u>, מציין שמאי המשיבה כי הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון בגין החלטה זו.

- <u>הגבהת גובה הבניין מ - 17.5 מ' ל- 19.81 מ'</u> – שמאי המשיבה מציין כי ההקלה מאפשרת שיפור ברווחת הדיירים, וכי ההגבהה הינה ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד מפלס הגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי ההקלה מאפשרת בניית קומה טיפוסית בגובה של 3.3 מ' כ"א, וכי הגדלת הגובה הפנימי של הבניין והקומות תורמת לתחושת הרווחה (ע"י הגדלת החלל), מאפשרת התקנת תשתיות בגובה התקרה ומשפרת את איכות המגורים.

שמאי המשיבה מציין כי הגבהת הבניין מעל 17.5 מ' ללא קומת הגג נקבעה בתכניות החלות על הנכס שבנדון ולכן במצב הקודם גובה קומה טיפוסית הינו 2.91 מ'. ההקלה המאושרת מאפשרת כאמור את החריגה מהוראות התכניות החלות ומאפשרת בניין בן 6 קומות במקום 5 קומות מעל ק"ק מפולשת.

שמאי המשיבה מציין כי הטענה לבינוי של 5 קומות בלבד המתאפשר עפ"י תכנית לב העיר לא רלבנטית שכן מבוקש לבנות 6 קומות, ולצורך בניית קומות טיפוסיות בגובה של 3.3 מ' כ"א נזקקו להקלה לחריגה מתכנית 2720. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בטענה מלאכותית.

שמאי המשיבה מציין כי הטענה שתוספת גובה למבנה שלובה בתוספת קומות מכוח תמ"א 38 לא רלבנטית לאור מגבלת מספר קומות מרבי ברובע 5. שמאי המשיבה מציין כי נדרשה ואושרה הקלה מפורשת שאושרה בפרוטוקול הרישוי, מחוץ לתמריצי התמ"א.

שמאי המשיבה מציין כי הטענות לגבי תמ"א 38 לא רלבנטיות. במצב קודם כפי שהוא בחשבון בשומת המשיבה, גובה ברוטו ממוצע מותר בכל בקומה הינו 2.91 מ', כלומר ניתן ליישם את זכויות תמ"א 38 בקומות רגולריות אשר עומדות בתקן. שמאי המשיבה סבור כי ההקלה מאפשרת שיפור תכנוני מהותי בכל קומות הבניין מקומת הקרקע ועד לקומה ה', מעבר ליישום זכויות וקומות תמ"א 38.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה להחלטות השמאים המכריעים הבאות: מרדכי דדון במקרה דומה ברח' מזא"ה 45 (7434/19); בועז קוט ברח' אחד העם 122 (7439/3); אמנון נזרי ברח' בלפור 7 (6933/107); ארז כהן ברח' ביל"ו 13 (7441/16); שושי שרביט ברח' רש"י 15 (7226/56).

שמאי המשיבה מפנה בנוסף להחלטתו של השמאי המכריע ארז כהן ברח' ביל"ו 13 (7441/16), המחייב בגין הגבהת כל הבניין החל מקומת הקרקע ובקומות א' – ה'. שמאי המשיבה מציין כי הבקשה להיתר דומה לבקשה להיתר שבנדון, והשמאי המכריע בחן וקבע כי ניתן היה לממש את שטחי תמ"א 38 שבפטור גם ללא ההקלה להגבהת הבניין, קרי, ההקלה יצרה שיפור תכנוני, ובהתאם נדחתה עמדת המבקש כי ההקלה חוסה תחת הפטור (שמאי המשיבה מציין כי במקרה זה ניתן מקדם שיפור תכנון של 5%, בדומה לשומתו).

שמאי המשיבה מציין כי השמאית מכריעה שושי שרביט קבעה בהחלטתה בעניין הנכס ברח' רש"י 15 כי תוספת הגובה המבוקשת תורמת לרווחת הדיירים, מאפשרת הנמכות תקרה לצורך תאורה מיזוג אויר, וכי ללא ההקלה בכפוף לגובה התקרות והריצוף המבוקשים בהיתר גובה נטו שהיה מתקבל הוא 2.5 מ', המהווה גובה נמוך משמעותית מהמקובל בבניה בשוק.

שמאי המשיבה מציין כי בהחלטה זו מחושבת תרומה במקדם השבחה בגובה של 5.5%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין מקדם שיפור התכנון, מציין שמאי המשיבה בנוסף את החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברח' בוקי בן יגלי 9 (5%), ואת החלטת השמאי המכריע מרדכי דדון לנכס ברח' מזא"ה 45 (5.85%).

- <u>הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של הדירה בקומת הגג החלקית</u> – שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את שטח הבריכה נטו לפי תכנית ההגשה (השטח הבולט מעל פני המרפסת), במקדם ההשבחה של 0.15.

שמאי המשיבה מציין כי מקדם זה מקובל בהחלטות רבות של שמאים מכריעים והוא מבטא את ההפרש בין שווי המרפסת שלפני הקמת הבריכה לשווי הבריכה שאחרי.

- <u>שווי קרקע מבונה למועד קובע להקלות</u> – שמאי המשיבה מציין כי ערך חילוץ משווי מכירה של דירות באזור הסמוך, וכי משווי ממוצע של 71,000 ₪ למ"ר, בהפחתת מע"מ 17%, רווח יזם שנע בין 15% - 18%, ועלות בניה ממוצעת של 15,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי קרקע מבונה של 36,500 – 37,800 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון 36,500 ₪ למ"ר לצד הזהיר.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני הדגיש שמאי המשיבה את עמדתו בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>כללי</u> – שמאי המשיבה מציין כי החיוב בשומתו אינו מתייחס לנושאים הקשורים לתמ"א 38, אופן חישוב זכויות וכו', רק לנושא תכנית ע'1 מרתפים ולנושא של הקלות מאושרות שמעבר לתמ"א 38, כך שבאופן כללי, אין רלוונטיות לפס"ד העוסקים בחישוב התמ"א עצמה.

שמאי המשיבה מציין בעניין חישוב ההשבחה כי השיטה לחישוב בהתאם להקלות ולתכנית ע'1 הינה שיטה ותיקה ומאוד מקובלת מבחינה שמאית. מדובר בשיטה לגיטימית שלא נכון לפסול אותה.

<u>תכנית ע'1</u> – שמאי המשיבה מציין, כאמור בתגובתו לשומת המבקש, כי הבניין הקיים בתחום החלקה שבנדון הינו בן 70 שנה כבר במועד הקובע של תכנית ע'1 בשנת 2003, כך שסביר מאוד שבפני בעלי הזכויות בבניין הייתה עומדת האפשרות לניצול זכויות תכנית "לב העיר" שבתוקף משנות התשעים, המאפשרת את הריסת הבניין הקיים והקמה של בניין בן 5 קומות וחדרי גג. שמאי המשיבה מציין כי אישור תכנית המרתפים מוביל כמה שנים לאחר מכן למימושים ולכן הובאה בחשבון דחייה סבירה של 7 שנים לתכנון והתארגנות.

שמאי המשיבה מציין כי האמור לעיל הינו בהתחשב בגיל הבניין הספציפי שנבנה בשנות השלושים של המאה הקודמת, וכי מוסכם שבכדי לממש את התכנית צריך להרוס את הבניין הקיים (ברמה הפיזית). שמאי המשיבה מציין כי בהמשך לכך נדרש לבחור האם להביא בחשבון דחייה סבירה למימוש כאשר ברקע קיימת תכנית "לב העיר" או שיש להביא בחשבון את הכדאיות הכלכלית שנולדה יחד עם תוספת תמריצי התמ"א.

שמאי המשיבה מציין כי בכל מקרה, דחייה של 20 שנה לבניין בן 70 שנה במועד הקובע אינה הגיונית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין בהתייחס לסיור באזור הנכס כי העיקרון הוא שההשבחה נבחנת במועד הקובע ולא בדיעבד לאחר שנים, ולכן אין רלוונטיות לסיור כיום באזור הנכס. המבט הוא תמיד קדימה.

<u>מרפסות</u> –בהתייחס להקלה למרפסות הבולטות מקו הבניין, מציין שמאי המשיבה כי ההתייחסות של המשיבה הינה לגבי בניה חדשה, וניתנה רק בהתאם להקלה המבוקשת. בבניה חדשה קווי הבניין הינם לפי התכנית שבתוקף ומשכך ללא ההקלה לא ניתן לבנות אותם, גם בקווי הבניין המותרים בתמ"א 38.

שמאי המשיבה מציין כי המרפסות הן מכח התקנות ולא מכח תמ"א 38, וכי עניין פרמינגר תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון.

<u>הגבהת הבניין</u> – שמאי המשיבה מציין כי ההקלה היא מעבר לזכויות התמ"א והיא איננה מכח התמ"א. ניתן לבנות בניין בקומות רגילות בגובה של 2.91 מ' לכל קומה ולממש את זכויות תמ"א 38 באופן מלא. ההקלה היא שיפור תכנוני מעבר לזכויות תמ"א 38.

שמאי המשיבה מציין כי ניתנו דוגמאות לשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב ביל"ו 13 שניתח את ההקלה בבניין דומה בתכנית "לב העיר" ולהחלטה של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברחוב רש"י 15, ובעוד מקרים דומים למקרה שבנדון.

שמאי המשיבה מציין לגבי קביעתו של השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברח' בוקי בן יגלי 9 כי אין מחלוקת שניתן לייצר קומות תמ"א בגובה סטנדרטי ללא ההגבהה ולכן ההקלה היא מעבר לתמ"א.

בהתייחס לפס"ד אליו הפנה שמאי המבקש (א. לוי) מציין שמאי המשיבה כי הנושא היה אחר שכן דובר שם על הגבהת קומת הגג החלקית, והמחלוקת הייתה האם הנ"ל מכח תמ"א 38 או מכח תכנית רובע 3. שמאי המשיבה סבור כי הנ"ל אינו דומה למקרה שבפנינו.

בעניין ישראל ברוך, מציין שמאי המשיבה כי החלטה לא מוכרת לו אך ככול הנראה מדובר בסוגיה של גובה קומת הגג החלקית ולא בעניין גובה קומה טיפוסית והגבהת הבניין בשלמותו.

שמאי המשיבה מציין כי גובה הבניין מוגבל ל 17.5 מ' בתכנית והתכנית מיועדת ל 5 קומות. בחלוקה של 17.5 ל 5 מתקבל 3.5 מ' לקומה, אך כאשר אנו מבקשים 6 קומות ומחלקים 17.5 מ' ל 6 קומות, תקבל 2.91 מ' לקומה, ועל כך אין חיוב בהשבחה. שמאי המשיבה מציין כי החיוב נובע רק מההגבהה של הבניין לגובה של 19.8 מ' ואז קיים רווח והשבחה שהיא שיפור תכנון בלבד, ולא חישוב לתוספת שטח.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם אמור אין כאן השבחה כפולה ובוודאי שלא פגיעה.

<u>בריכה</u> – שמאי המשיבה מציין כי גישתו בעניין זה מקובלת בהחלטות שמאים מכריעים. שמאי המשיבה מציין כי אין עלויות מיוחדות וכי אף פעם לא הוכח עניין זה. שמאי המשיבה מציין כי מעיון בתכנית המצורפת ניכר כי עובי הרצפה זהה בכל הקומות ואין חיזוקים מיוחדים, וברור שנדרש לאטום את הבריכה, אך ההשבחה בשומת המשיבה היא לשיפור התכנוני בלבד, מעבר לשווי של מרפסת הגג הרגילה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי שומתו נערכה כשומה נגדית לשומת המשיבה בעניין היטל השבחה בגין מימוש בהיתר בניה; שניתן להריסת בנין ישן והקמת בנין חדש במסגרת התחדשות עירונית – תמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את מצב הבינוי הקיים – בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע למגורים הכולל 12 יח"ד בגובה ברוטו של 3.3 מ' – 3.4 מ'.

שמאי המבקש מציין כי הוא אינו חולק על עמדת שמאי המשיבה בעניין תוכניות 1680 וג', המהוות תוכניות נושאיות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה, ובהתאם לא קיימת חבות במימוש זה. בנוסף, מקבל שמאי המבקש את עמדת שמאי המשיבה כי מימוש תוספת זכויות הבניה מכח תוכניות 2720 ו 2385 כלול בבקשה להיתר בניה לפי תמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת בעניין מימושים קודמים כפי שפרט שמאי המשיבה.

שמאי המבקש מציין כי חלק מהנושאים שבמחלוקת הינם: שטח / צביעת הזכויות הפטורות מהיטל השבחה – סך השטח הפטור מהיטל מכח תמ"א 38/ 3א' והשטחים הנובעים מתוכניות קודמות; ההשבחה בגין תוכנית ע'1; ההשבחה בגין הגבהת גובה הבניין; השבחה בגין מרפסות החורגות (לכאורה) מקווי הבניין; השבחה בגין בריכת השחייה.

<u>תכנית ע'1</u>

כללי

שמאי המבקש מציין כי מדובר בפרויקט תמ"א 38 – הריסה ובניה, וכי תוכנית ע'1 אפשרה, בין היתר, להצמיד מרתפים לדירות המגורים שבקומת הקרקע בבניני מגורים, אשר יהוו שטח אינטגרלי של הדירה בקומת הקרקע.

שמאי המבקש מציין כי בבקשה להיתר שבנדון מוצע שטח נלווה במרתף של 78.26 מ"ר, לרבות ניצול חלק מתמריצי התמ"א ע"י היזם. שמאי המבקש סבור (בדומה לעמדת שמאי המשיבה) כי במועד הקובע לתכנית ע'1,לא הייתה כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במרתף תחת הבניין הקיים. שמאי המבקש מרחיב ומציין כי במועד הקובע לתוכנית ע'1 על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות בבעלותם של 12 בעלי דירות להם טעמים ורצונות שונים, והבניין אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים ואין תקנון המסדיר את אופן חלוקת הזכויות.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור לעיל, במועד הקובע לתכנית ע'1 (שנת 2003) עומדת בפני בעלי הזכויות שתי אפשרויות של ניצול זכויות הבניה (אם בכלל):

- הריסת הבניין הקיים והקמת בניין בן 5 קומות מעל מרתף הכולל זכויות מהתוכנית הנדונה, בתוספת חדרי יציאה לגג, כאשר באפשרות זו תחולנה עלויות להריסת המבנה הקיים, פינוי ודאי של כלל בעלי הזכויות מהדירות לזמן ארוך; ועלויות גבוהות בגין חפירת המרתף והבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי באפשרות זו קיים קושי להשיג את הסכמת כל בעלי הזכויות, וכי הנ"ל מהווה עובדה המבססת דחיה משמעותית למימוש.

- הוספת שתי קומות מגורים וחדרי יציאה לגג על הבניין הקיים – שמאי המבקש מציין כי באפשרות זו תחולנה עלויות חיזוק משמעותיות והתאמה לבינוי הקיים; אך מנגד, לא נגרם הפסד כלכלי כתוצאה מפינוי בעלי הזכויות; וכן, פחות קשה להשיג את הסכמת כל הבעלים (דחייה קצרה יותר).

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המבקש כי קונה סביר לא היה מביא בחשבון תרומה לשווי בגין אפשרות לכאורה לניצול הזכויות מכח תוכנית ע'1 נוכח החובה הריסת הבניין הקיים; או לכל היותר, מביא בחשבון את האפשרות לממש את הזכויות הנוספות כתוספת בניה על הבניין הקיים.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, המימוש היום הוא ל 7 קומות מגורים הכוללות זכויות מכח תמ"א 38 וכן שיפור הבינוי ופטור מהיטל השבחה; אשר למעשה הן אלו שיצרו את הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות שלא הייתה קיימת במועד הקובע לתכנית ע'1.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לשומה המכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברחוב קלישר 11 (גו"ח 6919/38), ולהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8125-04-18 יואל משה קרסו נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב בה נקבע: *"בענין זה אנו מקבלים את טענתו הראשונה של העורר ולפיה המועד הקובע לעניין קביעתה של השבחה זאת, הוא מועד אישורה של תכנית ע/1. במועד זה היו בבנין דירות בקומת הקרקע, ולפיכך ניתן היה להקים את שטחי המרתף ואף להצמידם לדירות אלה. השמאית המכריעה קבעה כי הקמת שטחי המרתף לעת אישורה של תכנית ע/1 לא היתה כלכלית. ובכך אין להתערב".*

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי תוכנית ע'1 לא השביחה את המקרקעין במועד הקובע, אך לחילופין, ככל שלא תתקבל עמדה זו ראוי להביא בחשבון דחיה של לפחות 17 שנים עד למועד בו התגבשה הכדאיות הכלכלית להקמת הפרויקט שבנדון.

שמאי המבקש מציין כי אינו חולק על השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה למועד הקובע של תוכנית ע'1 - 1,300 $ למ"ר.

תחשיב ההשבחה החלופי

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ
שטח נלווה מוצע במרתף	78.26	0.6	46.956
מקדם דחיה			0.37
שווי מ"ר ($)			1,300
שע"ח			4.671
ההשבחה			105,887
היטל ההשבחה			**52,944**
שיעור מימוש חלקי (13/14)			**0.929**
היטל ההשבחה למימוש חלקי			**49,162**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>הקלות</u>

קווי בניין למרפסות

שמאי המבקש מציין כי עסקינן בבקשה להיתר בניה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש במסגרת תמ"א 38, הכוללת, בין היתר, הקלה מקו בנין למרפסות.

שמאי המבקש מציין בעניין זה את החלטת בית המשפט <u>בעמ"נ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ</u> (להלן: "**עניין פרמינגר**"), בו נדונה סוגיה דומה למקרה הנדון, בקשה להקלה להבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם לתב"ע בצד האחורי (העורפי) מקו בניין אחורי למרפסות. שמאי המבקש מציין כי בפס"ד זה נקבע כדלקמן:

"19. בהינתן תפיסה זו, אין כל סיבה – כפי שמדגישות המשיבות – שלא להתיר גם את בניית המרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38. 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, ועל כן לטעמי ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת

....

26. לעניינו: במצב שבו זכויות התמ"א ממוצות לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש שאינם המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה 12(ב)(1) הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)".".

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי במקרה של הריסה ובניה מחדש של בניין לפי תמ"א 38 כבמקרה הנדון, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן גם להחיל את קווי הבניין המוקטנים / המקלים לגבי כל חלקי המבנה.

בהמשך לאמור, ערך שמאי המבקש חישוב של היקף סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה; ולאחר מכן, חישב את חריגת המרפסות בהתאם לקווי הבניין המקלים מכח תמ"א 38 (2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן חישוב סל הזכויות שהוצג בשומת המבקש:

שטח קומה טיפוסית (עפ"י השטח שחושב בהחלטת הועדה המקומית מיום 21.9.2022)	280
בניכוי חד"מ (12 מ"ר לחד"מ X 2)	256
מס' קומות	5
סה"כ עיקרי מזכויות קיימות	**1,280**
מס' יח"ד קיימות	12
תוספת שטח עבור כל יח"ד בנויה	13
סה"כ תוספת שטח לדירות קיימות	**156**
שטח קומה מורחבת (4 יח"ד בכל קומה)	308
תוספת קומות מורחבות בגין שטח פטור	2.5
סה"כ שטח עיקרי לתוספת קומות פטורות	**770**
סה"כ שטח עיקרי אפשרי לניצול	**2,206.00**

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מוצע ניצול של 1,465.67 מ"ר, ולפיכך קיימת יתרת זכויות של כ 740 מ"ר עיקרי[2]. מכאן מסיק שמאי המבקש כי בגין שטח המרפסות החורג מקו הבניין שנקבע בתכניות החלות, כנטען ע"י שמאי המשיבה, בסך של 56 מ"ר, יש לראות כשטח המהווה חלק מהזכויות מכח תמריצי תמ"א 38, עליו חלים קווי הבניין המקלים.

שמאי המבקש מציין כי בבחינת תוכנית הבקשה להיתר[3] עולה כי המרפסות המוצעות עומדות בקו בניין אחורי של 3 מ' עפ"י תמ"א 38, ולפיכך, שטחי המרפסות המוצעות נמנות עם הזכויות בסל התמ"א והן נכללות בשטחים הפטורים מהיטל ההשבחה.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לדברים אין בסיס לחיוב בהיטל השבחה בגין חריגה מקו הבנין, וכי האמור תואם גם את עמדת הח"מ כמפורט בהחלטתו בעניין הנכס ברחוב נווה שאנן 9 (גו"ח 6943/73).

[2] שמאי המבקש מציין כי אף אם מקבלים את החישוב שערך שמאי המשיבה, עדיין, מתקבלת יתרת זכויות של מעל ל 500 מ"ר.

[3] שמאי המבקש מציג בשומתו צילום של החלק הרלוונטי מתוכנית ההגשה לפיו שטח המרפסות הרלוונטיות עומד בקו הבניין האחורי של 3 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הקלה לגובה הבניין

שמאי המבקש מציין כי אושרה הקלה להגבהת הבניין עד לגובה של 24.81 מ', המהווה בעצם הקלה להגבהה מ 17.5 מ' לפי התוכנית, עד 19.81 ל 6 ק' טיפוסיות; ומעליהן תוספת קומת גג מכח תמ"א 38. שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת על כך שיש לבחון את ההשבחה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, אשר לפיה גובה של כל קומת מגורים במצב החדש הינו 3.3 מ'.

שמאי המבקש מציין כי תוכנית 2720 החלה על הנכס שבנדון ומהווה, בין היתר, את המצב התכנוני הקודם, קובעת את הבינוי ל 5 קומות למגורים תוך מתן גמישות תכנונית לבנייתם - על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת, תוך קביעת מגבלת גובה של 17.5 מ' (ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד מפלס הגג).

שמאי המבקש מציג בשומתו את אפשרויות מימוש הבניה במצב הקודם, בהתאם לתוכנית 2720:

חלופה א'- בינוי למגורים בקומת קרקע		
קומה	מהות	גובה קומתי
0	מגורים	3.5
1	מגורים	3.5
2	מגורים	3.5
3	מגורים	3.5
4	מגורים	3.5
גובה עד למפלס הגג		17.5

חלופה ב'- בינוי בקומה מפולשת		
קומה	מהות	גובה קומתי
0	שירות	2.5
1	מגורים	3
2	מגורים	3
3	מגורים	3
4	מגורים	3
5	מגורים	3
גובה עד למפלס הגג		17.5

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), גובהה המינימלי של קומת עמודים מפולשת מהרצפה ועד תחתית התקרה, הינה 2.2 מ', ולכן הביא בחשבון גובה ברוטו של 2.5 מ' לקומת העמודים המפולשת.

שמאי המבקש סוקר את חלופות הבינוי שהציג, כדלקמן:

- <u>חלופה א'</u> – שמאי המבקש סבור כי המימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם, הינו מימוש 5 הקומות למגורים בבינוי הכולל קומת קרקע למגורים + 4 קומות נוספות עליהם, שכן בבינוי זה מאפשרת בניית דירות גן, הנהנות מחצרות פרטיות וכן, מתאפשר מימוש הזכויות מכח תוכנית ע'1, להצמדת שטח נלווה למגורים במרתף, ובנוסף מתקבל גובה קומה ממוצע למגורים של 3.5 מ', התורם לתחושת הרווחה בשטחי המגורים.

שמאי המבקש מפנה כדוגמה לבינוי זה להיתרי בניה שאושרו ברחוב ג'ורג' אליוט 3 (גו"ח 7430/24).

שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטת בית המשפט <u>בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן</u>, בו נקבע כדלקמן:

"בקווים כלליים ישנן שתי אפשרויות לאופן בו יעשה מימוש זכויות במגרש בו קיימות זכויות הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון הקיים. המצב הראשון, הינו מצב בו ניתן לממש במסגרת הבנוי המאושר, כלומר במספר הקומות וקווי הבניין המאושרים,

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הן זכויות מכוח התכנון הקיים והן זכויות מכוח תמ"א 38. המצב השני הינו מצב בו לא ניתן לממש את הזכויות מכוח התכנון הקיים, או מכוח תמ"א 38, במסגרת קווי הבניין או מספר הקומות המאושרים, ועל מנת לממש את זכויות הבניה נדרש הליך של הקלה.

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".

שמאי המבקש מציין כי הבקשה להיתר אינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה מתוכנית מאושרת + זכויות הבניה לתמ"א 38, ומכאן כי יש לבחון את המקרה שבנדון בהתאם לעקרונות הלכת אקו סיטי. כאמור, בתוכנית הבקשה להיתר מוצע בינוי של 7 קומות למגורים (קרקע +6), דהיינו 2 קומות נוספות מעל המותר בתוכנית 2720, ולפיכך סבור שמאי המבקש כי בהתאם למימוש בחלופה א' דלעיל, יש לראות לכל הפחות בתוספת שתי קומות אלה, ניצול הבנייה במסגרת הזכויות הפטורות מכח תמ"א 38 ועל כן אין לחשב השבחה בגינן.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטות בתיק ערר <u>תא/82179/1021 בעניין הועדה המקומית לתכנון ולבניה – תל אביב יפו נ' ישראל ברוך ואח', ובעמ"נ 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ</u>, ובהמשך מציג תחשיב מסכם לטענותיו, כדלקמן:

קומה		מצב קודם- תוכנית 2720		מצב חדש- הקלה בגובה		פער בגובה
		מהות	גובה קומתי	מהות	גובה קומתי	
0		מגורים	3.5	מגורים	3.3	-0.2
1		מגורים	3.5	מגורים	3.3	-0.2
2		מגורים	3.5	מגורים	3.3	-0.2
3		מגורים	3.5	מגורים	3.3	-0.2
4		מגורים	3.5	מגורים	3.3	-0.2
5				מגורים- תמ"א 38 פטור	3.3	
גובה עד למפלס הגג			17.5		19.8	
6				מגורים- תמ"א 38 פטור	3.3	

שמאי המבקש סבור, בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, כי ההקלה לא השביחה את המקרקעין ובכל אופן, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה עבור הקלה זו, ומציין כי גובה הקומה המוצע אינו נובע מבחירתו הסובייקטיבית של היזם אלא, תולדה של תנאים מגבילים שפורסמו ב"תוכנית רובע 5" כאשר נקבע גובה קומה של 3.3 מ' (תוכנית 507-1149160, שטרם פורסמה למתן תוקף, אלא להפקדה לפי סע' 77, 78).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>חלופה ב'</u> – שמאי המבקש מציין כי חלופה זו מהווה טענה חלופית לעמדתו, והיא כוללת בניה של קומה מפולשת + 5 קומות למגורים בגובה של 3 מ' כ"א.

שמאי המבקש מציין כי בהתחשב בפסיקות שצוינו לעיל, ולאור שינוי הסיווג בשטחי הבניה בקומת הקרקע בחלופה זו (מצב קודם שטח שירות לעומת המצב החדש למגורים), הביא בחשבון על הצד הזהיר כי קומת הקרקע וקומה 6 הן אלו אשר נכללות במסגרת הזכויות הפטורות.

שמאי המבקש מציג בהתאם תחשיב מסכם לחלופה זו, כדלקמן:

קומה	מצב קודם- תוכנית 2720		מצב חדש- הקלה בגובה		פער בגובה
	מהות	גובה קומתי	מהות	גובה קומתי	
0	שירות	2.5	מגורים- תמ"א 38 פטור	3.3	
1	מגורים	3	מגורים	3.3	0.3
2	מגורים	3	מגורים	3.3	0.3
3	מגורים	3	מגורים	3.3	0.3
4	מגורים	3	מגורים	3.3	0.3
5	מגורים	3	מגורים	3.3	0.3
גובה עד למפלס הגג		17.5		19.8	
6			מגורים- תמ"א 38 פטור	3.3	

לעניין חלופה זו מציין שמאי המבקש כי ההשבחה בגין הגדלת גובה קומה באה לידי ביטוי ככל שהגובה הפנימי נטו גדל ומעלה את תחושת הרווחה בדירה, וכי בתקופה בה פורסמה לתוקף תוכנית 2720 נהגו לבנות בגובה קומה ברוטו של 3 מ' (2.7 + 0.3), כאשר יציקת התקרה / רצפה הייתה בעובי 20 סמ' ומעליה מצע וריצוף בעובי 10 סמ'.

שמאי המבקש מציין כי עם השנים השתנה אופן הבניה; ראשית כדי להימנע מיציקת עמודים רבים במרכז הבנין ופגיעה בתכנון האפשרי, יוצקים כיום תקרות / רצפות בעובי של 30 סמ'; כמו כן, עובי המצע והריצוף עלה ל 15 סמ', זאת לאור צנרת הניקוז הנדרשת (בניגוד לעבר) בעיקר של מערכות מיזוג האויר, שיש להתקין אותה בשיפוע ולכן נדרש עובי גבוה יותר.

בהתאם לאמור, מציין שמאי המבקש כי גובה הקומה ברוטו גדל; ולכל היותר, גובהה נטו עולה ב 20 סמ' – ובהתאם עולה תחושת הרווחה בדירה עם תקרה גבוהה. שמאי המבקש מציין כי הראה בחלופה א' של המצב הקודם כי גובה הדירות ברוטו הוא 3.5 מ', גובה העולה על גובהן במצב החדש.

בעניין מקדם ההשבחה להגבהת קומה, טוען שמאי המבקש (לחליפין ומטעמי זהירות) כי שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה לקומה של 5% להגבהה של כ - 40 ס"מ; אשר משקף מקדם השבחה של כ-1.25% לכל 10 ס"מ הגבהה, אך כפי שפורט לעיל, הגובה המינימלי של קומה טיפוסית במצב הקודם הוא 3 מ'; מכאן, אף לו מאמצים את מקדם ההשבחה זה, תתקבל השבחה בשיעור של 3.75% לקומה [(3 – 3.3) * 1.25%].

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש סבור כי, אם תיקבע השבחה, יש להעמיד את מקדם ההשבחה הראוי (לכל היותר) לפי 0.5% לכל 10 ס"מ, ומפנה בעניין זה להחלטת השמאי המכריע יצחק ברמן בשומה המייעצת בעניין ההשבחה לדירת מגורים ברחוב מיכאל נאמן 4 (גו"ח 6620/45 – החלטה שעברה את אישורה של ועדת הערר).

הקלה לבריכת שחיה

בהתייחס למקדם תרומה של בריכת שחיה מעבר לשווי מרפסת הגג, אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה (0.15), מציין שמאי המבקש כי בהתאם למדידה גראפית שערך ע"ג תוכנית הבקשה להיתר, שטח מרפסת הגג, ללא אישורה של ההקלה, הינו כ 67 מ"ר, וכי מקדם השווי הראוי למרפסת גג בשטח זה הינו 0.3 (כפי שאף נקבע במס' שומות מכריעות בעיר תל אביב).

שמאי המבקש מציין כי בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לבריכה לפי שטח של 15.36 מ"ר, וכי לדעתו יש להביא בחשבון את שטח הבריכה נטו, ללא שטח המסגרת (סף), שבעצם מהווה חלק ממרפסת הגג. שמאי המבקש מציין כי בהתאם שטח הבריכה לחישוב ההשבחה הינו 11.4 מ"ר.

שמאי המבקש מציין כי במחקר בשיטת דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017 נבחנה השאלה: *"בהנחה ששווי מרכיב הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר בריכת שחייה במרפסת גג באזורי ביקוש (יתרת שטח הגג אפקטיבית)?"*, והתקבלו הממצאים הבאים: ממוצע: 38% ; חציון: 35% ; שכיח: 35% ; סטיית תקן: 14%.

בהתחשב בכל האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי המקדם האקוו' הראוי לבריכת שחיה כבנדון הינו 0.35, ובהתאם מקדם השבחה שבנדון הינו 5% (0.35 לבריכה בגג - 0.3 מרפסת גג).

שמאי המבקש מציין בנוסף כי בריכת שחיה במרפסת גג (או על גג מבנה) אינה בריכה רגילה כפי שמקובל בבניה צמודת קרקע, וכי הקמת הבריכה במפלס הגג מחייבת חיזוק המבנה לעמידה בעומסים הנדרשים כתוצאה ממילוי הבריכה במים ולעבודות איטום מיוחדות ומהותיות.

בהמשך לאמור, מציין שמאי המבקש כי מסך ההשבחה שחושבה בשומתו בגין סעיף זה הפחית את עלויות חיזוק המבנה, עלויות המאיינות את ההשבחה ואף מייצרות עלויות נוספות. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש להחלטת הח"מ ברחוב הבוצר בתל מונד (גו"ח 7787/519).

ערכי שווי

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 36,500 ₪, זאת בהתבסס על עסקאות ממערכת מידע נדל"ן, מהן הגיע לשווי מ"ר בנוי ממוצע של 70,913 ₪. שמאי המבקש מציין כי נראה שבחישוב זה לחילוץ שווי למ"ר מבונה, לא הובא בחשבון שטח המרפסות.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה לא הציג את אופן חילוץ השווי בשומתו לרבות שיעור הרווח היזמי ועלויות הבניה שהובאו בחשבון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מפרט בעניין חילוץ השווי למ״ר מבונה, כדלקמן:

- <u>רווח יזמי</u> - שמאי המבקש סבור כי בפרויקט במסלול של תמ״א 38 יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% המגלם את הסיכון ומורכבות המימוש לאור הבניין הבנוי הכולל דיירים, וכי בשיחה עם יו״ר ארגון הקבלנים, מחוז תל אביב, נאמר לו שכיום הבנקים דורשים להציג להם לכל הפחות, רווח יזמי של 18%.

- <u>עלות בניה למ״ר</u> – שמאי המבקש מציג תחשיב עלויות בניה למ״ר בסך של 17,000 ₪ (ממודד למועד הקובע), המבוסס על מחשבון ״דקל״ שבאתר הלשכה (מהדורת 2023), מתואם לעיר תל אביב ולשכונת לב העיר. שמאי המבקש מציין כי הנ״ל מתבסס על נתוני הפרויקט שבנדון, ובעלויות עקיפות בשיעור של 25%:

מהות	סטנדרט רגיל	סטנדרט גבוה	סטנדרט יוקרתי
סה״כ עלות הפרויקט	23,958,335	25,572,747	27,929,168
בתוספת עקיפות	29,947,919	31,965,934	34,911,460
שטח פלדלת בבניין	1,737		
עלות למ״ר פלדלת	17,246	18,408	20,104
התאמה למדד תשומות בניה	16,953	18,096	19,763
במעוגל	**17,000**	**18,100**	**19,800**

שמאי המבקש מציין את החלטתה של השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב רוטשילד 80 (גו״ח 7455/22) בה הובאה בחשבון בגישת החילוץ עלות בניה דומה בסך של 17,105 ₪ למ״ר.

- <u>שווי מ״ר בנוי אקוו׳</u> – שמאי המבקש מפנה לנתונים שאותרו במערכת מידע נדלן וכן, נתונים מתוכניות להיתרים שאותרו באתר הוועדה המקומית לדירות מגורים חדשות ברחוב ג׳ורג׳ אליוט:

תאריך	גו״ח	כתובת	דירה	קומה	תמורה	שטח דירה	מרפסות	שטח אקוו׳	שווי מ״ר בנוי אקוו׳
24/07/2022	7430/24/11	ג׳ורג׳ אליוט 3	3	3/5	4,200,000	65	11.04	69.41	60,504
31/10/2022	7430/24/11	ג׳ורג׳ אליוט 3	11	4/5	5,740,000	85	0	85	67,529
06/10/2022	7430/24/11	ג׳ורג׳ אליוט 3	13	3/5	3,300,000	69	0	69	47,826
06/01/2022	7431/6/7	ג׳ורג׳ אליוט 10	9	5/6	5,205,849	87	3.8	88.52	58,810
17/02/2022	7431/6/7	ג׳ורג׳ אליוט 10	7	4/6	5,350,000	87	3.8	88.52	60,438
ממוצע									**59,022**

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקוו׳ למרפסת של 0.4.

שמאי המבקש מציג תחשיב חילוץ יתרה לקרקע, כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי אקוו׳ -	59,022 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%) -	50,018 ₪
בניכוי מע״מ (17%) -	42,751 ₪
עלות בניה למ״ר -	17,000 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל -	26,000 ₪

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיבי ההשבחה החלופים

<u>הקלה להגבהת הבניין</u>

קומה	שטח עיקרי	גובה קודם (ברוטו)	גובה חדש (ברוטו)	פער במ'	התאמה לשינוי בעובי התקרה (10 ס"מ)	מקדם השבחה	שטח אקוו'
א'	227.84	3	3.3	0.3	0.2	1.00%	2.28
ב'	228.50	3	3.3	0.3	0.2	1.00%	2.29
ג'	229.40	3	3.3	0.3	0.2	1.00%	2.29
ד'	227.47	3	3.3	0.3	0.2	1.00%	2.27
סה"כ							**9.13**
שווי מ"ר מבונה							26,000
ההשבחה							237,440

<u>הקלה לבריכת שחיה</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
מרפסת גג	11.4	0.3	3.4224
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
בריכת שחיה	11.4	0.35	3.9928
תוספת שטח אקוו'			0.5704
שווי מ"ר מבונה			26,000
ההשבחה הגולמית			**14,830**

שמאי המבקש סבור כי בהתאם להשבחה גולמית זו, ובהתחשב בחיזוק המבנה לעמידה בעומסים הנדרשים כתוצאה ממילוי הבריכה במים, לא חלה השבחה.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני חזר שמאי המבקש על האמור בשומתו, והרחיב בנושאים הבאים כדלקמן:

<u>תכנית ע'1</u> – שמאי המבקש מציין כי מועד הקובע היה קיים בניין ולא הייתה כדאיות כלכלית להרוס אותו, בין היתר, בכדי לבנות קומת מרתף ולעשות בה שימוש למגורים. שמאי המבקש מציין כי זכות זו לא נוצלה עד שבאה לעולם תמ"א 38, ותיקון מס' 2 לה, שהתחיל ליצור כדאיות כלכלית להריסת בניינים ובניה חדשה, ולכן קונה פוטנציאלי של דירת קרקע לא היה מביא בחשבון שווי זכויות בניה תת"ק, גם לא הרבה מאוד שנים לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה סבור כי הייתה כדאיות כלכלית במועד הקובע, חזקה שהיה מפנה אותנו לנכסים דומים שבהם אכן התבצע ניצול הזכויות הללו. שמאי המבקש סבור כי מאחר שהיטל השבחה נקבע למועד הקובע, לא חלה השבחה בבניה המבוקשת בתת"ק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי במקרה שבפנינו, סל הזכויות הוא ביתר ואין שום בעיה לנצל שטחים נוספים הניתנים לבניה ופטורים מהיטל השבחה, וכי כל זכות הנשארת בעודף מסל הזכויות, הינה ברת מימוש בכל אחת מאפשרויות הבניה בפרויקט.

שמאי המבקש מציין כי פס"ד דיניש, מדבר על זכויות שלא ניתן היה לנצל אותן מבחינה פיזית, אך במקרה הזה מדובר בזכויות שלא היתה לגביהן כדאיות כלכלית לניצולן. שמאי המבקש מציין כי יש פער של כ 20 שנים בין תכנית ע'1 למימוש היום ויש הרבה גורמים המשפיעים כלכלית על אפשרות הריסת המבנה, לדוגמה, ערכי השווי שהיו שונים בשנת 2000 לעומת 2020 (ככול שהשווי למ"ר מבונה גבוה יותר וככול שנוצר פחת בבניין, יש יותר כדאיות בהריסת הבניין). שמאי המבקש מציין כי יש כאן עניין של הסתכלות שמאית, וכי מקדם הדחייה אותו יש להביא בחשבון נגזר מתקופה של 20 שנה.

שמאי המבקש מציין בהתייחס לתקופה של 20 שנה של דחייה למימוש זכויות כי בסיור באזור אפשר להתרשם מכמות הבניינים בסביבה הדומים לבניין שבנדון, שעדיין אפילו לא החלו בהליך של פרויקט חדש. שמאי המבקש סבור כי הנ"ל מחזק את הטענה לתקופת דחייה ארוכה.

<u>הקלה להבלטת מרפסות</u> – שמאי המבקש מציין כי אין מחלוקת כי המרפסות אינן בולטות מעבר לקו הבניין המקל לפי תמ"א 38 וכי בשומתו צרף תשריט בו מפרטות מידותיהן של המרפסות ביחס לקווי הבניין. שמאי המבקש מציין כי בפס"ד בעניין פרמינגר נקבע כי כאשר יש זכויות עודפות מסל הזכויות הפטור מהיטל, הנ"ל ניתן לשמש כשטח מרפסות הפטור אף הוא מהיטל. שמאי המבקש מפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר בעניין יגאל אלמי (ערר מס' 19-12-8868).

שמאי המבקש מציין לגבי חישוב ההשבחה כי במקרה שבפנינו, נדרש לחשב את ההשבחה בשיטה המסורתית של מצב קודם מול מצב חדש ולא בשיטת הדלתא, לכל הקלה בנפרד. בין היתר מאחר וההקלות אושרו כמקשה אחת במסגרת ההחלטה למתן היתר בניה לפי הראות תמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי החישוב בשומת המשיבה הוא חישוב מלאכותי העוקף פטורים שמקנה התמ"א, ולכן שומת המבקש נערכה בשיטת מצב קודם מול מצב חדש.

<u>הקלה להגבהת הבניין</u> – שמאי המבקש מפנה לשומתו ומציין כי שם הוכח כי במצב הקודם אין שום מניעה לבנות בניין בן 5 קומות (קרקע + 4) וכי קומה 6 ו 7 הן מכח תמ"א ללא מגבלת גובה. שמאי המבקש מציין כי גם במקרה זה, מאחר ומדובר בזכויות הפטורות מהיטל השבחה בשל תמריצי התמ"א, לא ניתן לגבות בגינן היטל השבחה, אף עם הבניין הוגבה.

שמאי המבקש מפנה בעניין זה לפס"ד בעתירה מנהלית <u>9811-11-24 הועדה המקומית תל אביב נ' א. לוי השקעות ולערר 82179-10-21 הועדה המקומית תל אביב נ' ישראל ברוך</u> ,ומציין כי בהחלטות הללו ניתן למצוא חיזוקים לטענתו כי אין מקום לחיוב היטל השבחה בגין הגבהת הבניין.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מתייחס לגובה הדירות ובשומת המבקש הוצג תחשיב לפיו לא נדרשת הקלה לבניית הקומות בגובה סביר (לפי 3.3 מ' לקומה). שמאי המבקש מציין כי השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה הן ישנות שרובן התקבלו טרם הפרסום של ההחלטות ופס"ד הרבים שהתקבלו בשנה האחרונה, ושחלקם צוינו לעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון ברח' בוקי בן יוגלי 9, בגו"ח 6911/127 (אליה הפנה שמאי המשיבה), נקבע כי אין ליחס את השיפור התכנוני לקומת הקרקע שניתנת למילוי ולסגירה בהתאם להוראות התמ"א שמעניקה פטור מהיטל השבחה.

שמאי המבקש מציין כי גם השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש (של השמאים המכריעים ארז כהן ושושי שרביט שפירא), מאוד ותיקות ולפי מידע שהגיע לידיו, הנ"ל לא נקבע בהחלטות חדשות יותר. שמאי המבקש מפנה לשומתו בעניין זה בה הוכח חד משמעית כי במצב הקודם ניתן היה לבנות 5 קומות ללא הגבהת המבנה ואז קומות התמ"א ניתנות לבניה ללא קשר להגבלת הגובה בתכנית.

שמאי המבקש מציין כי בהחלטה בעניין ישראל ברוך נקבע , בין היתר: *"בעניין זה נסיף כי תמ"א 38 אינה כוללת מגבלות גובה כללי או גובה קומה באשר לשטחי הבניה הנוספים מכוחה, אלא רק מגבלת קומות".*

שמאי המבקש מציין לעניין המגבלה כי החיוב בשומת המשיבה הוא חיוב בכפל לעניין הקומות הקיימות, שכן במצב הקודם הגובה הקומתי של הדירות הבנויות בפועל הינו 3.3 מ' ולפי זכויות הבניה המוקנות, ניתן לבנות בגובה קומתי עד 3.5 מ', ובהתאם מדובר בזכויות שנרכשו בעבר ולכן לחייב בגינן שוב מהווה כפל חיוב. שמאי המבקש מציין כי ההפרדה של המצב הקודם, עוד קומה מכח תמ"א, והקלות (כפי שנערך בשומת המשיבה) יוצרת מדרגת השבחה/פגיעה שאינה קיימת.

שמאי המבקש מפנה לשומתו בה מפורט מה ניתן לבנות במצב הקודם, והוכח כי אפשר לבנות את מלוא הקומות הנדרשות במגבלת הגובה, ללא צורך בהקלה להגבהה.

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה מתעלם מכך שקומות עמודים נבנית בד"כ בגובה של 2.5 מ' ואם כל קומה תיבנה בגובה 3 מ' במצב הקודם (גובה מוכר וידוע בבניינים ישנים) מתקבל בדיוק 17.5 מ'.

<u>בריכת שחיה</u> – הנושא מפורט בהרחבה בשומת המבקש. שמאי המבקש סבור כי הפרש השווי בין מקדם לבריכת שחיה לבין מקדם למרפסת גג או לגג פתוח הינו 0.05, וכי שמאי המשיבה חישב מקדם זה לפי 0.15. שמאי המבקש מציין כי ישנה הפניה לשומות מכריעות בנושא.

שמאי המבקש מציין כי השטח שיש להביא בחשבון לבריכה הינו 11.4 מ"ר נטו כאשר שמאי המשיבה חישב לפי 15.36 מ"ר, אך יחד עם זאת, נקבע בשומת המבקש כי אין השבחה מאחר והעלויות המיוחדות הנדרשות לבניית בריכה על הגג / חיזוקים מיוחדים של קומת הגג ואיטום מיוחד, מאיינים את ההשבחה. שמאי המבקש מציין כי הפנה בעניין זה לשומת החי"מ.

<u>שווי למ"ר מבונה</u> – שמאי המבקש חוזר על טיעוניו המפורטים בשומתו בה הוצג החישוב לשווי למ"ר מבונה ע"ב עסקאות מכר של דירת, כשהובא בחשבון גם שטח מרפסות אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המבקש מציין בנוסף כי הובאו בחשבון גם עלויות בניה גבוהות יותר תוך הפניה לשומה מכרעת, וכי התקבל שווי של 26,000 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סל הזכויות – שמאי המבקש מציין כי מטעמי זהירות הופחת בקומה טיפוסית שטח של 24 מ"ר של שטחי מדרגות כאשר בהחלטה באלמי נקבע שלצורך חישוב שטח קומה טיפוסית מכח תמ"א 38, יש להביא בחשבון גם את שטחי המדרגות.

סיכום – שמאי המבקש סבור כי עמדתו של שמאי המשיבה מחזקת את טענתו בנושא חישוב בשיטת הדלתא שכאמור יוצרת חיוב מלאכותי בהיטל השבחה במסלול עוקף תמ"א ותוך קיפוח היזם במתן הפטורים המוקנים ע"פ חוק, וכל זאת בהתעלמות ממטרתה של תמ"א 38 לעודד בניה של בניינים חדשים מחוזקים תוך מתן פטור מירבי מהיטל השבחה.

שמאי המבקש מציין כי פס"ד בעניין פרמינגר הוא ההלכה הקיימת (לא ניתן כרגע להתעלם ממנה בגלל שהוגשה בקשת רשות ערעור). שמאי המבקש מציין כי בפס"ד זה נקבע כי עצם פרסום הקלה לא מבסס חיוב בהיטל השבחה, וכי מאחר שההקלה מפורסמת לפי דרישה של הועדה המקומית לעיתים היא באה אך ורק בכדי לידע את הציבור.

9. הכרעה

9.1 כללי

כאמור לעיל, הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה ביעוד למגורים בתחומה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות. הבניין מיועד להריסה ובמקומו מתוכנן להיבנות בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל שלוש קומת מרתף, במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית המבוסס על זכויות תמ"א 38.

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההשבחה הנובעת מתכנית המרתפים ע'1 ומהקלות שאושרו במסגרת הפרויקט. שמאי המשיבה קובע את עליית ערך המקרקעין שבנדון בשיטת ה"דלתא", כתוספת שווי בהתאם לרכיבי ההשבחה השונים, ומנגד, שמאי המבקש טוען כי מאישור ההיתר שבנדון לא קמה חבות בהיטל השבחה בהתחשב באי עליית ערך המקרקעין שבנדון ובפטורים שהוקנו במסגרת התוספת השלישית.

ראשית אציין כי קיבלתי את עקרונות תחשיב ההשבחה שהובאו בחשבון בשומות הצדדים, למרות שהנ"ל אינו תואם את החלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן: "**פס"ד רינובו**"), בו נקבע כי בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש במסגרת הוראות תמ"א 38, נדרש תחילה לבחון מה היא ההשבחה המלאה הנובעת מהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם נדרש להתייחס לזכויות התמ"א כזכויות שאינן מוקנות.

במקרה שבפנינו מדובר בחלקה בתחומה בנוי בניין מגורים ישן , הכולל זכויות בניה רבות שאינן מנוצלות, ובהתאם ניכר כי גם במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל של הנכס הינו כקרקע לבניה של בניין מגורים הכולל מבנה ישן להריסה (נכון למועד הקובע לאישור ההקלות).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חישוב השבחה במקרה מעיין זה, בהתאם לגישת השומה אותה הציגו הצדדים, יביאו בהכרח לתוצאה זהה ביחס לגישת התחשיב שנקבעה בפס"ד רינובו לאור העובדה שמדובר בשינוי תכנוני שניתן לבחון את עליית ערך המקרקעין שנוצרה בגינו גם בחישוב בגישת ה"דלתא". אציין בנוסף כי בהתאם החוק והפסיקה, השיטה העדיפה לחישוב השבחה הינה במסגרת בחינת השווי בשני מצבי התכנון, אך הנ"ל נתון לשיקולו של שמאי מקרקעין.

בהתחשב בכל האמור לעיל, בהחלטה זו אני מקבל את גישת חישוב ההשבחה אותה הציגו שמאי הצדדים ואקבע את ההשבחה כהפרש השטח האקוו' בין שני מצבי התכנון. בנוסף, אני סבור כי לא נדרש במקרה זה לנקוט בשיטת חישוב הפטור שהוצגה בפס"ד רינבו לאור השימוש הטוב והיעיל כקרקע לבניה בשני המצבי התכנון.

9.2 <u>תכנית ע'1</u>

שמאי הצדדים חלוקים כאמור על ההשבחה שחלה מניצול זכויות תכנית ע'1 להקמת שטח תת קרקעי נלווה דירות מגורים בקומת הקרקע. שמאי המשיבה קובע את ההשבחה בגין התכנית שבנדון לפי השטח המבוקש בהיתר למועד הקובע לאישורה, ובדחייה צפויה למימוש זכויות אלו.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי התכנית לא השביחה את הנכס, בהתחשב באופי ניצול הזכויות שהיה נהוג במועד הקובע (בשנת 2003) לתוספת בניה על בניינים קיימים, ולא במסגרת הריסה ובניה מחדש (שכאמור מהווה את השימוש המיטבי למועד הקובע לאישור הבקשה להיתר שבנדון).

מעיון בהיתרי בניה המפורסמים באתר האינטרנט של הועדה המקומית ניכר כי הפרויקטים שנבנו באזור הנכס במועד הקובע שבנדון כללו בעיקר תוספת בניה על בניינים קיימים, בכפוף לאמור בהוראות תכניות לב העיר (במ/2385/44 ו 2720) שאושרו מס' שנים טרם המועד הקובע.

האמור עולה גם מעיון בהחלטות שמאים מכריעים משנים סמוכות למועד הקובע, בהן נבחנה השבחה לפרויקטים לתוספת זכויות או השבחה במכר דירות ישנות לפי זכויות לתוספת לבניין הקיים (ולא כחלק מפרויקט הריסה ובניה מחדש). להלן סקירה של חלק מההחלטות בנושא:

מס"ד	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	תאריך אישור הבקשה/מועד קובע	מהות
1	גבע בלטר	6933	50	שינקין 5	15/07/2009	פרויקט לתוספת 2 קומות לבניין וקומת חדרי יציאה לגג הכוללות 8 יח"ד
2	דורית פריאל	7429	69	שינקין 41	13/08/2008	פרויקט תוספת בניה של יציע מסחרי + 4 קומות מגורים + חד' יציאה לגג
3	יצחק ברמן	7430	11	יוסף הנשיא 3	28/10/1994	השבחה מכח תכנית 2385 בגין מכר דירת גג - ההשבחה חושבה כמימוש בהריסת הדירה ותוספת זכויות לבניין הקיים
4	משה נדם	7430	20	שינקין 34 פינת רח' יוסף הנשיא 12	28/10/1994	השבחה מכח תכנית 2385 בגין מכר מחסן במרתף - ההשבחה חושבה כחלקו היחסי של המחסן בתוספת הזכויות לבניין הקיים

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף על החלטות השמאים המכריעים שצוינו לעיל, אפנה להחלטת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בעניין הנכס ברח' מלצ'ט 24 (גוש 6936 חלקה 162) בה נקבעה השבחה לתכנית ע'1 לבניין מגורים בעל אופי דומה, בין היתר, בהתחשב בכך שקיים בעלים אחד בחלקה:

"למיטב נסיוני ההנדסי והשמאי, אני סבור כי בטווח של 10 שנים מהיום הקובע הכדאיות הכלכלית היא להרוס את הבית הקיים ולבנות במקומו בית חדש לפי הוראות תוכנית 2385.

***אכן באזור הנדון בבתים בעלי אופי דומה, מקובל גם לבצע תוספות בנייה. אולם למיטב ידיעתי הדבר נובע מסיבות של רישום וזכויות**. דהיינו, מספר רב של בעלים שיש להגיע עם כולם להסדר (בעוד שזכויות הבניה על הגג שייכות למספר קטן של בעלים או לבעלים יחיד), או שבבית דיירים מוגנים אשר יש קושי רב בפינויים.*

במקרה שלנו כל הזכויות שייכות לבעלים אחד, ואין דיירים מוגנים.

הדחייה תובא בשעור הוון - 7%, מקדם דחייה 0.51" (הדגשה לא במקור).

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי בהתחשב בגיל הבניין שבנדון ומצבו הפיזי, קונה סביר בשוק החופשי היה מביא בחשבון אפשרות של הריסת המבנה הקיים, ובניה של פרויקט מגורים מודרני תחתיו בטווח הזמן הסביר הנראה לעין.

אציין כי גם אם תוספת זכויות לבניין הקיים מהווה את האפשרות המועדפת בסביבה (מכל סיבה שהיא), עדיין למצבם הפיזי של המחוברים יש השפעה על הצפי לניצול עתידי שונה של הזכויות, בדגש על שינוי נסיבות (פחת, עליות מחירים וכו').

במצב הדברים הנ"ל, קיבלתי את קביעתו של שמאי המבקש לדחייה של 17 שנים (דחייה עד לשנת 2020) המגלמת גם את העדפות השוק במועד הקובע וגם את המורכבות הקניינית מול שווי הזכויות בהריסה ובניה מחדש.

בהמשך לאמור, ובהתחשב בהסכמות הצדדים על מרבית הנושאים בעניין התכנית שבנדון, אני מקבל את תחשיב ההשבחה שערך שמאי המבקש ובהתאם אאמץ אותו במסגרת החלטה זו.

9.3 <u>הקלות</u>

כללי

כמפורט לעיל, שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההשבחה הנובעת מההקלות שאושרו בפרויקט שבנדון. בהתאם להחלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר, ההקלות שאושרו כוללת את הגבהת הבניין עד לגובה של 24.81 כולל מ' (19.81 מ' ממפלס הכניסה עד למפלס הגג של קומה עליונה טיפוסית לא כולל קומה עליונה חלקית מכח תמ"א 38) לעומת 17.5 מ' המותרים ע"פ התכנית, הבלטת מרפסת עורפית עד 40% (2 מ') מקו בניין המותר 5 מ', והקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של הדירה בקומת הגג החלקית.

שמאי המבקש טוען כי ההקלות להגבהת הבניין ולקו הבניין למרפסות אינן משביחות שכן הן חוסות תחת הפטור שנקבע למימוש זכויות בהיתר מכח תמ"א 38 (בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש. בתיקון 3א' לתמ"א 38 נקבע כי פרויקטים שיערכו על בסיסו, ייהנו מ"סל זכויות" המורכב מהזכויות הקיימות מתכניות החלות על הנכס בתוספת זכויות המחושבות לפי קומות טיפוסיות של הבניין הוותיק הבנוי בתחום המקרקעין עליהם מוקם הפרויקט.

במקביל לתמ"א 38, קבע המחוקק בתוספת השלישית פטור שחל על כל ניצול זכויות מכוחה, בשל קבלת היתר בניה בפרויקט חיזוק ותוספת או הריסה ובניה מחדש[4]. עוד נקבע כי פטור זה יינתן גם לפרויקטים המבוססים על תכנית מפורטת שהוכנה על בסיס תמ"א 38 (פטור עד להיקף הזכויות האפשרי לפי תמ"א 38).

בהמשך לאמור, ובהתאם להוראות תמ"א 38, ועדה מקומית אשר בוחרת להגביל את הזכויות הניתנות לניצול במרחב התכנון שלה, רשאית לעשות זאת (במסגרת תכנית ו/או הנחיות מרחביות), אך ספק אם היא יכולה לאחר הגבלה זו לאשר זכויות חופפות לתמ"א (במסגרת הקלה או תכנית נוספת) ולגבות בגינן היטל השבחה.

האמור מבוסס על העובדה כי רשות מקומית אינה יכולה על ידי שימוש בפעולה תכנונית הנתונה לסמכותה לשלול פטור שנקבע בחוק, שכן מדובר בעקיפה טכנית המנוגדת לעמדה ברורה ומהותית של המחוקק בעניין זה.

לחיזוק עמדה זו אפנה להחלטת כבוד השופטת שירלי רנר בעמ"נ 65861-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ שקבעה כי בהתאם לדין, יש לחייב את היטל ההשבחה בהתאם להיקף הפטור לפי תיקון 3א' לתמ"א 38 (ראה בנוסף את החלטת ועדת הערר מחוז ירושלים בתיק ערר 8139/22 שנדון בפס"ד זה).

אציין בנוסף כי עמדה זו תואמת גם את החלטת בית המשפט המחוזי בעניין פרמינגר בה נקבע, בין היתר, במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ"א 38 בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל, ומשכך אין סיבה שלא להתיר גם בניית מרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38.

דברים אלו יפים גם לעניין ההקלה להגבהת הבניין. מעיון בתכנית המצורפת להיתר שבנדון ניכר כי גם ללא ההקלה זו, ניתן היה לבנות את הבניין המבוקש במסגרת הוראות תמ"א 38, כאשר 5 הקומות הראשונות מעל הקרקע אושרו בגובה מקס' של 16.51 מ', הנמוך בכ 1 מ' מהגובה המותר לקומות אלו לפי התכניות החלות (17.5 מ')[5].

בהמשך לכך, 2 הקומות הנוספות שאושרו יכולות להיבנות לפי הוראות תמ"א 38 ובהתאם ניתן לטעון כי ההקלה להגבהת הבניין לא נוצלה בפועל (במיוחד בהתחשב בעובדה כי נותר שטח נוסף לניצול מסך כל סל הזכויות, כפי שיפורט להלן).

[4] מתייחס לבניה או להרחבה של דירת מגורים בלבד.

[5] ניכר מהתכנית המצורפת להיתר כי חלופת הבניה שנבחרה היא 5 קומות על קרקע ללא קומת עמודים, ופתרון חניה תת קרקעי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן תחשיב "סל הזכויות" (ברוטו) הכולל את אפשרויות הבינוי לפי תמ"א 38, מול השטח שאושר בפועל:

זכויות בניה בחלקה	
תכסית אפשרית לבינוי ברוטו לפי קווי בניין	281
מס' קומות מותר לפי תכניות לב העיר	5
סה"כ שטח ברוטו לבינוי (ללא חדרי גג)	**1,405**
זכויות מכח תמ"א 38 לפי הבניין הקיים	
שטח דירות בקומה בתוספת שטח חדר מדרגות	306
תוספת 25 מ"ר ליח"ד מכח תמ"א 38 (כולל ממ"ד)	52
סה"כ שטח קומה טיפוסית לחישוב זכויות	**358**
שטח 2.5 קומות לפי תמ"א 38	895
תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימות	300
סה"כ שטח במ"ר מכח תמ"א 38 (עד 2.5 קומות)	**1,195**
סה"כ שטח ברוטו (עיקרי + שירות) אפשרי לבינוי	**2,600**
מס' קומות לפי תכניות + תמ"א 38	**7.5**
סה"כ שטח עילי מבוקש ברוטו כולל מרפסות גזוזטרה	**2,027**
מס' קומות מבוקש	**6.0**

מהאמור לעיל ניתן לראות כי גם שטח המרפסות[6] (כאמור בעניין פרמינגר) וגם מס' הקומות המבוקש הינם במסגרת זכויות פטורות מכח תמ"א 38 ובהתאם לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין ההקלות לגובה בניין ולקו בניין למרפסות.

הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים על העובדה שהקלה זו אינה חוסה תחת הפטור שהוקנה בתוספת השלישית לתמ"א 38, אולם חלוקים על קיומה של השבחה הנובעת מאישור הקלה זו. שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת למקדם אקוו' בשיעור של 0.15 לפי שטח הבריכה, ומנגד, שמאי המבקש טוען כי מדובר על תוספת למקדם בשיעור 5% בלבד, המתאיינת בהתחשב בעלויות עודפות הנדרשות בהקמת הבריכה.

בסוגיה זו אני מקבל חלקית את עמדתו של שמאי המבקש. כפי שיפורט להלן, אזור הנכס שבנדון מהווה אזור יוקרתי בעיר תל אביב יפו, המאופיין ברמת מחירים גבוה. אני סבור כי תוספת של בריכה לדירת גג באזור זה אינה מהווה "השבחת יתר" של הנכס הבנוי שכן היא מוסיפה ליוקרתיות ולייחודיות של אותו הנכס גם ביחס לסביבה.

בהחלטות שמאים מכריעים רבות נקבע מקדם אקוו' למרפסת גג בשיעור של 0.3 ובהתאם אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.35 לשטח בריכה במרפסת הגג, בהתחשב בערכי הקרקע, ובעליות הנוספות הנדרשות להקמה של בריכה מהסוג הזה.

[6] מעיון בתכנית המצורפת להיתר עולה כי אכן לא קיים שטח מרפסות עורפיות החורג מקווי הבניין שהותרו לפי תמ"א 38 (3 מ' לאחור).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לכל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לתוספת למקדם אקווי של 0.05 שיופעל על שטח הבריכה ברוטו (כולל שולי הבריכה).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ"ר אקווי שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר מבונה של 36,500 ₪ המתקבל מחילוץ משווי מ"ר בנוי של כ 71,000 ₪ למ"ר.

מנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי למ"ר מבונה של 26,000 ₪ המתקבל מחילוץ משווי מ"ר בנוי של כ 59,000 ₪ למ"ר.

מעיון בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, עסקאות נוספות שנערכו באזור בסמוך למועד הקובע, ובהתחשב בבינוי שאושר בפרויקט שבנדון, אני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בגבולות 70,000 ₪. בהתחשב בניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה נהוגות בנכסים באזור, יתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 35,000 ₪ (לכל הפחות).

להלן סקירה של קביעות שמאים בנושא:

מס"ד	שמאי מכריע/שמאי ועדה	גוש	חלקה	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה
1	רינת וויס רביב	7430	8	יוחנן הסנדלר 2 א'	10/05/2023	₪35,000
2	יעקב הלוי	7430	18	שינקין 3	20/09/2023	₪35,000
3*	מיכאל עין דור	7429	61	שינקין 33	07/09/2022	₪30,000

*עמדת שמאי הועדה הוצגה כחלק מהחלטה של השמאי המכריע דוד בריל

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור (על הצד הזהיר) כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 35,000 ₪ למ"ר אקווי בחישוב ההשבחה שבנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סעיף	סה"כ
שטח הבריכה במ"ר	16.14
תוספת למקדם אקווי למרפסת הגג	5%
שווי למ"ר מבונה	₪35,000
סה"כ השבחה לתוספת בריכה בשטח מרפסת גג	**₪28,245**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בניכוי מימוש חלקי (בהתאם לשומות הצדדים)
תכנית ע/1	02/04/2003	₪105,887	₪52,944	₪49,162
הקלות	21/09/2022	₪28,245	₪14,123	₪14,123

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com