שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 15285 חלקה 3 תת חלקה 2

רח' האבות 2

שכונת "שיכון ג'", טבריה

תאריך: 21 מאי, 2026
מספר מינוי: 2774-2025
מספרנו: 744. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר מוטי עובדיה
באמצעות השמאי, מר דורון חזיזה
בדוא"ל doronhaziza@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב טבריה
באמצעות השמאים, מר גדי דגני ומר רפאל ממון
בדוא"ל office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 15285 חלקה 3 תת חלקה 2
רחוב האבות 2
שכונת "שיכון ג'", טבריה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 19/03/2026 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור הקלות בניה – מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240373 מיום 24/07/2024.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

24/07/2024 – יום אישור ההקלות.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10/04/2026 ע"י הח"מ.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות: קרקע עליה בנוי בית מגורים דו משפחתי

גוש: 15285

חלקה: 3

שטח החלקה[1]: 896 מ"ר

תת חלקה: 2

שטח תת חלקה[1]: דירה בשטח 38.5 מ"ר ו- 1/2 חלקים ברכוש המשותף

זכויות משפטיות: בעלות

מיקום: רחוב האבות, שכונת "שיכון ג'", טבריה.

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "שיכון ג'" במערב העיר טבריה. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים בני 1-2 קומות, בנייני מגורים ומבני ציבור.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י רישום מפנקס בתים משותפים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. החלקה הנדונה בשטח 896 מ״ר, צורתה רגולרית דמוית מעוין. החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב האבות באורך של כ- 32 מ׳ ובעומק ממוצע באורך של כ- 28 מ׳.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חלקה 2 בגו״ח 15285, עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

מדרום – חלקה 4 בגו״ח 15285, עליה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח – חזית לרחוב האבות ומעברו מבנה בשימוש ״קופת חולים שרותי בריאות כללית״.

ממערב – חלקה 264 בגו״ח 15759, עליה בנויים בנייני מגורים בבניה רוויה.

6.3. בחלקה הנדונה בנוי מבנה מגורים דו משפחתי חד קומתי. מושא השומה מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 3 בגוש 15285, הממוקמת בצידה הדרומי-מערבי של החלקה. לתת החלקה 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

תמונת חזית הנכס



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. **תרש"צ 1/12/9**, אשר אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 14/07/1971.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

בהתאם לתשריט התכנית המקרקעין הנדונים ביעוד ל"אזור מגורים - קומה אחת".

7.2. תכנית **ג/287**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3908 מיום 31/07/1991.

בהתאם לתשריט התכנית במקרקעין הנדונים ביעוד ל"אזור מגורים ג'".

הוראות התכנית:

גדול מגרש מינימלי – 500 מ"ר או הקיים

שטח בניה – 35% בקומת קרקע + 25% בקומות אחרות + 5% נספח, סה"כ 60%

מס' קומות – 1 + קומה תחתונה (קומה תחתונה בהתאם לטופוגרפיה או לפי תכנית מפורטת)

מס' דירות מקסימלי – 4.

7.3. תכנית **טה/מק/ג/14/287**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5041 מיום 24/12/2001.

מטרות התכנית: שינוי בהוראות הבניה של התכניות המאושרות במרחב התכנון של העיר טבריה, בכל הנוגע לסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א.(א)(4),(5), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

הוראות התכנית בנוגע לשטחי שירות:

מקלטים – בהתאם לתקנות התכנון ובניה

מתקנים ומערכות טכניות – 5%

אחסנה – 6 מ"ר ליח"ד

חניה מקורה – 15 מ"ר ליח"ד

מבואות וחדרי מדרגות – 5%

קומת עמודים מפולשת – בהתאם לשטח הבניה המותר בתכנית מאושרת

בליטות – 5%

7.4. תכנית **ג/12662**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5388 מיום 05/04/2005.

מטרת התכנית: לאפשר הרחבת מבנים קיימים בתחום התכנית עד שטח של 160 מ"ר ליחידות דיור.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם להוראות התכנית המקרקעין הנדודים מסווגים ביעוד "אזור מגורים קומה אחת (מגורים א')".

הוראות התכנית:

1. לא תותר תוספת יחידות דיור
2. נקבע גודל מירבי ליח"ד הכולל בניה קיימת ותוספת בניה (160 מ"ר).
3. לא תותר תוספת בניה אשר יש בה פגיעה בזכויות הבניה של דירה אחרת ו/או פגיעה בגבולות המגרש ו/או עיצוב המבנה הקיים כולו.

הוראות הבניה:

גודל מגרש מינימלי –	500 מ"ר או הקיים
שטח בניה מקסימלי –	160 מ"ר לדירה (שרות + עיקרי) לכל דירה קיימת. מעל ומתחת למפלס הכניסה. שטחי שירות עד 25 מ"ר
צפיפות ומס' יחידות –	כקיים
מס' קומות –	כקיים
קווי בניין –	צדדי – 3 מ'; אחורי – 4 מ'; קדמי – 3 מ'.

8. <u>תיק בניין:</u>

להלן יוצגו היתרי הבניה הרלוונטיים כפי שעולה מאתר הוועדה המקומית טבריה:

8.1. היתר בניה מס' **137/79**, ניתן ביום 27/09/1979.

מהות ההיתר: תוספת 2 חדרים בשטח 32.25 מ"ר.

השטחים בהתאם לתכנית הבקשה: קיים – 42 מ"ר, מוצע – 32.25 מ"ר, סה"כ – 74.25 מ"ר.

8.2. היתר בניה מס' **90/84**, ניתן ביום 01/11/1984.

מהות ההיתר: מגורים (תוספת לבניין קיים) מטבח ומחסן.

השטחים בהתאם לתכנית הבקשה: קיים – 74.25 מ"ר, מוצע – 13.44 מ"ר, סה"כ – 87.69 מ"ר.

8.3. היתר בניה מס' **20170022**, ניתן ביום 01/03/2017.

מהות ההיתר: *"לגיטימציה לתוספת קיימת בשטח עיקרי של 50.16 מ"ר"*.

השטחים בהתאם לתכנית הבקשה: שטח עיקרי קיים – 97.93 מ"ר, שטח עיקרי מוצע – 21.15 מ"ר, סה"כ – 119.08 מ"ר. מקלט קיים – 10 מ"ר, חניה מוצע – 29 מ"ר.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8.4. בוועדת משנה לתכנון ובניה טבריה מס' 202406 מיום 24/07/2024 אושרה תכנית בקשה להיתר בניה מס' 20240373 אשר מהותה כדלקמן:

"תוספת לדירה בקומת קרקע + תוספת יח"ד מעל הבית הקיים + תוספת 5% הנגשה".

בהתאם להחלטת הוועדה אושרה ההקלה: *"תוספת קומה אחת, סה"כ 2 קומות במקום 1 מותרת".*

להלן השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר (במ"ר):

קומה	עיקרי				שירות								סה"כ שטח בניה
	מוצע		קיים		מוצע				קיים				
	מגורים	עיקרי ממ"ד	מגורים	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה שירות	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	חניה שירות	סה"כ שירות	
קרקע	15.82		119.08	134.90			4.41		7.00	3.00	29.00	53.98	187.88
א	120.98	1.77		122.75	9.00	3.45		5.93				18.38	141.13
סה"כ המבנה	**136.80**	**1.77**	**119.08**	**257.65**	**9.00**	**3.45**	**4.41**	**5.93**	**7.00**	**3.00**	**29.00**	**71.36**	**329.01**

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 12/11/2025:

גוש: 15285

חלקה: 3

שטח החלקה: 896 מ"ר

תת חלקה: 2

שטח תת חלקה: דירה בשטח 38.50 מ"ר

חלקים ברכוש המשותף: 1/2

בעלויות: מוטי עובדיה (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
הקלות	24/04/2024	394,000 ₪	34,636 ₪

10.1. עיקרי עמדת מר גדי דגני ומר רפאל ממון, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

הקלות (מועד קובע: 24/07/2024)

<u>מהות ההשבחה</u> – טענו כי לפי הוראות התכניות, הטופוגרפיה הקיימת בחלקה, החלטת הועדה המקומית **ופס"ד דייניש**[2] (הקובע כי ככל שמימוש זכויות בניה מחויב בהליך תכנוני נוסף) אין להביא בחשבון את זכויות הבניה אשר אינן ניתנות לניצול ללא הליך תכנוני במצב תכנוני קודם. לפיכך, הביאו בחשבון מקדם 1 לזכויות הבניה בהקלה.

<u>ערכי שווי</u> – 3,500 ₪, התבססו על הנתונים שלהלן:

- 5 עסקאות השוואה בין השנים 2021-2025 להן נערכה התאמה למועד ולזמינות, מתקבל שווי בסך 4,200 ₪/מ"ר מבונה.
- הציגו עסקת מכר בגו"ח 15285/88 מיום 17/07/2022 בה נמכר מגרש בשטח 270 מ"ר עם זכויות בניה של 3 יח"ד תמורת 1,050,000 ₪, המשקפת שווי מ"ר מבונה של 3,100 ₪. העריכו שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 3,400 ₪.
- כבקרה הציגו את שומת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 15280/173 בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,350 ₪ לדירת מגורים רגילה בבניה רוויה למועד הקובע 16/03/2023.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> – הוערך בשיעור 0.9.

תחשיב ההשבחה:

שטח קומה אקוי' במ"ר[3]	125.122
שווי קרקע למ"ר מבונה	3,500 ₪
מקדם השבחה	1
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	0.9
סה"כ השבחה במעוגל	394,000 ₪

[2] עמ"נ 19341-04-19, **וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'**, מיום 27/10/2019.
[3] 125.122 מ"ר אקוי' = (0.4 * 5.93 מ"ר אחסנה) + (1 * 122.75 מ"ר עיקרי).

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר דורון חזיזה, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

הקלות (מועד קובע: 24/07/2024)

<u>מהות ההשבחה</u> – ההקלה הנדונה הינה בגין שיפור תכנון. המקרה הנדון אינו מתאים לפס"ד דייניש מאחר שהתבקשה הקלה במס' קומות. בשומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 15280/31, מקרה דומה למקרה הנדון, קבעה ערכי שווי שונים וכי **פס"ד דייניש** אינו חל. כתימוכין ציין 4 תיקי בניין[4] בהם ההקלה במס' קומות חושבה כשיפור תכנון.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – בסך 2,575 ₪, התבסס על הנתונים שלהלן:

- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 15282/36, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪.
- שומת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 15759/265, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪.
- שומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 15280/173, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,500 ₪.
- 8 עסקאות השוואה בין השנים 2023-2024, לאחר ניתוחן הגיע לשווי מ"ר מבונה בסך 2,575 ₪.

<u>עלויות התאמה</u> – הוערך מקדם בשיעור 0.95.

<u>מקדם השבחה</u> – הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.1.

תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי ממוצע (מ"ר)	141.59
שווי מ"ר מבונה	2,575 ₪
עלות התאמה	0.95
מקדם השבחה	0.1
השבחה	**34,636 ₪**

[4] תיק בניין מס' 8070359, 803952, 801237 ו- 8070359.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

10.3.1. <u>מהות ההשבחה</u> – על המקרקעין הנדונים חלה תכנית ג/287, הקובעת זכויות לקומה אחת, קומה נוספת מותרת רק בהתאם לטופוגרפיה. הטופוגרפיה בחלקה הנדונה הינה מישורית, לפיכך ניתן להקים רק קומה אחת. בנוסף, בהתאם להוראות התכנית התכסית המותרת הינה בשיעור 35% ולכן לא ניתן לנצל 2 יח"ד בקומת הקרקע.

בהתאם להוראות תכנית ג/12661 התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה המוקנות מכוח תכנית ג/287 וכי היא מאפשרת הרחבת מבנים קיימים בלבד עד שטח של 160 מ"ר ליחידת דיור. יתר הוראות וזכויות הבניה הינן לפי תכנית ג/287. כתימוכין, הציגו את פרוטוקול ועדת המשנה מס' 202406 בה דנו בבקשה הנדונה.

לאור האמור, ללא ההקלה לא היה ניתן לממש את הזכויות מכוח תכנית ג/287 לתוספת יח"ד ולפיכך לא מדובר בשיפור תכנון. בהתאם **לפס"ד דייניש**, יש לחשב את ההשבחה לזכויות הבניה בקומה א' במקדם בשיעור 1.

שמאי המשיבה מוסיפים כי בעבר נעשו טעויות בפרשנות הוועדה לתכניות אלו, כיום הטעות סודרה ולא ניתן לבצע שומות עם אותן הטעויות.

כתימוכין הציגו מסמך הסבר לזכויות מכוח תכנית ג/287 לחלקה הנדונה מטעם הוועדה המקומית.

10.3.2. <u>שומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 15280/31</u> – הנכס בשומה זו לא דומה למקרה הנדון בענייננו. בשומת לילך בן פורת הנכס עם קרקע בעלת טופוגרפיה משופעת, לפיכך ניתן היה לנצל את זכויות הבניה ב- 2 קומות מכוח התכניות וההקלה שהתבקשה הייתה לתוספת קומה נוספת. במקרה הנדון לא ניתן לממש את מלוא קיבולת הבניה בתכסית המותרת ובמס' הקומות המותר.

טענו כי לא ניתן להסתמך על ערכי השווי בשומה זו מאחר שישנה טעות באופן ניתוח העסקאות.

בנוסף, טענו כי החלטת הוועדה בנכס בשומת לילך בן פורת התבססה על תיק מידע תכנוני שהופק טרם תיקון הטעות בפרשנות הוועדה.

10.3.3. <u>תיקי בניין אותם הציג שמאי המבקש</u> – הנכסים בתיקי הבניין אותם הציג שמאי המבקש אינם דומים למקרה הנדון מאחר שהם בעלי טופוגרפיה משופעת בהם ניתן לממש קומה תחתונה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3.4. ערכי שווי – בשומת שמאי המבקש הוצגו עסקאות השוואה מנכסים בבניה רוויה ללא התחשבות בעסקת קרקע בשכונה הנדונה. טענו כי העסקאות אותן ניתחו בשומתם מתייחסות לנכסים בחלקות מישוריות בהן תוספת קומה א' כרוכה בהליך של הקלה וניתוח העסקאות משקף את תשלום היטל ההשבחה.

הציגו ניתוח לעסקת מכר בגו"ח 15280/70 מיום 28/03/2024 בה נמכר מגרש בשטח של 239.5 מ"ר תמורת 1,010,000 ₪ המשקפת שווי 4,862 ₪/ מ"ר מבונה.

10.4. התייחסות שמאי המבקש לתגובת שמאי המשיבה:

10.4.1. שומות וועדה קודמות – הציג שומת וועדה בה שמאי המשיבה מחייבים בהקלה דומה לפי מקדם בשיעור 0.3 ועלויות התאמה בשיעור 0.85. ציין כי פנה אל הוועדה המקומית בבקשה לקבלת שומות נכסים בהן נתבקשה הקלה דומה וסורב.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי הטעות בפרשנות הוועדה לתכניות תוקנה, טען כי השוק לא עדיין מגלם את תיקון הטעות ולכן המחירים, נכון ליום אישור ההקלה, מגולמים כפי שחישבה השמאית המכריעה לילך בן פורת בשומתה בגו"ח 15280/31.

בנוסף ציין כי יש להביא בחשבון זכויות בניה של 160 מ"ר לכל יח"ד, בדומה לשומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 15280/31.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

מועד קובע	מהות	שמאי משיבה	שמאי מבקש
24/04/2024	מהות ההשבחה	ללא הקלה לתוספת קומה לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה ליח"ד נוספת	שיפור תכנון
	שווי מ"ר מבונה	₪3,500	₪2,575
	מ"ר אקוי'	125.122	141.59
	מקדם השבחה	1	0.1
	מקדם התאמה/ בינוי חדש על ישן	0.9	0.95
	סה"כ השבחה	**₪394,000**	**₪34,636**

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2 בחלקה 3 בגוש 15285, רח' האבות 2 טבריה. בחלקה בנוי בית מגורים דו משפחתי. ההשבחה בנכס הנדון תיבחן ביחס לאישור תכנית בקשה להיתר מס' 2024073 אשר אושרה בהחלטת ועדה מס' 202406 בה נתבקשה הקלה לתוספת קומה לשם בניית יח"ד נוספת.

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת במהות ההשבחה, שווי מ"ר מבונה, מקדם התאמה/בינוי חדש על ישן.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

הקלות (מועד קובע: 24/04/2024)

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכנית ג/287 ולטופוגרפיה המישורית של החלקה ניתן לבנות קומה אחת בשטח של עד 35% ובהתאם לזכויות הבניה מכוח ג/12662 ניתן להרחיב רק יח"ד קיימת עד לשטח 160 מ"ר. לפיכך, לפני אישור ההקלה לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה המבוקשות לקומה השניה; שמאי המבקש טען כי הוועדה שינתה את אופן פירוש התכניות וכי יש להביא בחשבון את ההקלה כשיפור תכנון.

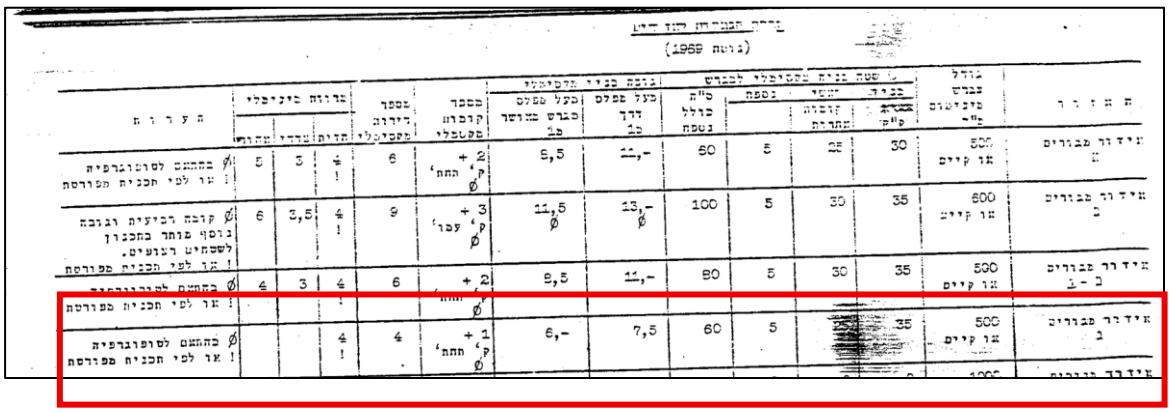
בהתאם להוראות תכנית ג/287 זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח בניה – 35% בקומת קרקע + 25% בקומות אחרות + 5% נספח, סה"כ 60%

מס' קומות – 1 + קומה תחתונה (קומה תחתונה בהתאם לטופוגרפיה או לפי תכנית מפורטת)

מס' יח"ד – 4

להלן קטע רלוונטי מתוך הוראות התכנית:



בהתאם להוראות תכנית ג/12662 ניתן להרחיב יח"ד בנויה עד לשטח 160 מ"ר (עיקרי + שירות).

להלן קטע רלוונטי מתוך הוראות התכנית:

> 2.1 מטרות התכנית: לאפשר הרחבת מבנים קיימים בתחום התכנית עד שטח של 160 מ"ר ליחידות דיור.

לאחר שעיינתי בהוראות התכניות ובחנתי את מאפייני המגרש, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. הוראות תכנית ג/287 מאפשרות בניית קומה תחתונה בהתאם לתנאים טופוגרפיים מתאימים – במקרה הנדון המגרש הינו בעל טופוגרפיה מישורית אשר עפ"י ההוראות מאפשרת בניית קומה אחת בלבד. כמו כן, תכנית ג/12661 מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות ולא קובעת זכויות בניה נוספת והוספת קומות מעבר למסגרת הזכויות המאושרות.

בהתייחס לתיקי הבניין[5] אליהם הפנה שמאי המבקש, בהם חושבה ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומה לפי מקדם השבחה, אני סבורה כי אין לראות בהם מקרים השוואתיים רלוונטיים למקרה הנדון, מאחר שמדובר בנכסים בעלי מאפיינים טופוגרפיים שונים, המשפיעים על היקף הזכויות.

לאור האמור, אני סבורה כי יש לראות בהקלה כתוספת זכויות אשר לא הייתה זמינה במצב הקודם, ולא כשיפור תכנוני בלבד. לפיכך, הזכויות בקומה הנוספת יחושבו במקדם אקוי' בשיעור 1.

11.2. מקדם התאמה/ בינוי חדש על ישן – שמאי המשיבה העריכו מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9; שמאי המבקש העריך מקדם התאמה בשיעור 0.95.

בהתאם להיקף תוספת הבניה המבוקשת ומאפייני הנכס הנדון והסביבה אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה, מקדם בינוי חדש על ישן ייקבע בשיעור **0.9**.

11.3. שווי מ"ר מבונה – שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה סך 3,500 ₪; שמאי המבקש העריך שווי מ"ר מבונה בסך 2,575 ₪, טען כי על אף השינוי בפרשנות הוועדה לתכניות הנדונות עסקאות ההשוואה מגלמות את ניתוח הזכויות לפני השינוי.

בדיון שהתקיים בפניי טענו שמאי המשיבה כי בעבר נפלו טעויות בפרשנות הוועדה המקומית ביחס להיקף זכויות הבניה מכוח התכניות הנדונות, אולם כיום אין מקום להמשיך ולהתבסס על פרשנות זו לאחר שתוקנה.

עם זאת, גם לאחר שינוי פרשנות הוועדה המקומית עולה כי בהחלטת הוועדה בישיבתה מס' 202406 ביום 24/07/2024 שדנה בנכס הנדון ובנכס בגו"ח 15280/31 (הנכס הנדון בשומת השמאית המכריעה לילך בן פורת) חושבו זכויות הבניה בהתאם לאופן הפרשנות הקודם של הוועדה המקומית. שמאי המשיבה הבהירו כי חישוב זה התבסס על דף מידע תכנוני שהופק טרם תיקון הטעות האמורה.

[5] תיק בניין מס' 8070359, 803952, 801237 ו- 8070359.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור, ובשים לב לכך שבאותה ישיבת וועדה שנערכה כאמור ביום 24/07/2024 זכויות הבניה נותחו בהתאם לפרשנות הקודמת והן בהתאם לפרשנות המעודכנת אני סבורה כי במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון את זכויות הבניה בהתאם לפרשנות שהייתה נהוגה בעבר. לפיכך, בעת בחינת ערכי השווי, טרם המועד הקובע הנדון, אביא בחשבון את הזכויות הבניה עפ"י הפרשנות שהייתה נהוגה בעבר[6].

להלן סקירת ערכי שווי:

- עסקת מכר בגו"ח 15285/99 מיום 17/07/2022 לפיה נמכר מגרש בשטח 270 מ"ר תמורת 1,050,000 ₪. עסקת המכר משקפת שטח אקוי' בסך של כ- 374 מ"ר[7] ושווי מ"ר מבונה של כ- 2,800 ₪ (במעוגל).
- שומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 15280/31 למועד הקובע 24/07/2024, בה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪.
- שומת שמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 15282/36 למועד הקובע 23/06/2024, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪.

לאור האמור ובהתאם למאפייני הנכס, השווי ייקבע בסך **3,000** ₪/ מ"ר מבונה.

[6] 160 מ"ר לכל יח"ד.

[7] בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שניתנה למגרש ולפי מקדמים אקוי' בשיעור 1 לשטח עיקרי, 0.4 לשטח שירות ו- 0.25 לשטח החצר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[8], לפיה תיבחן השפעת אישור התכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.

12.3. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין בשכונת "שיכון ג" שבעיר טבריה.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, מידותיה, הטופוגרפיה.

12.4.3. זכויות הבניה על פי תכניות בתוקף "במצב הקודם" ו"במצב החדש" לאחר מתן ההקלה.

12.4.4. בעלות.

12.4.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועד הקובע.

12.4.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[8] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>התחשיב:</u>

הקלות (מועד קובע: 24/04/2024)

מהות	סה"כ
שטח אקוי לחיוב[9]	125.122 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,000
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9
השבחה	**₪ 337,829**
היטל השבחה	**₪ 168,915**

[9] 125.122 מ"ר אקוי = (5.93 מ"ר אחסנה * 0.4) + (122.75 מ"ר עיקרי * 1)

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	24/04/2024	₪ 337,829	₪ 168,915

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL