תאריך : 19 בספטמבר 2024
מספר מינוי : 186-2024
מספרנו : 186-0685-2024

לכבוד

חב' גיל קטה בניה והשקעות בע"מ - המבקשת
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
ומר גנאדי רפופורט, שמאי מקרקעין
דוא"ל dovrat@agdo. co.il

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה - המשיבה
ע"י מר יניב שירן, שמאי מקרקעין
דוא"ל yanivshiran1@gmail.com

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקות 112-113 בגוש 6396</u>
<u>רח' אבינועם ילין 4-6 פינת רח' צבי הרמן שפירא 67, פתח תקוה</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 30.05.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
פת/14/2000	15.05.1992
תמ"א 38 תיקון 3א'	21.09.2023
הקלות	21.09.2023

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 29.03.2024.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

גוש	:	6396.
חלקות	:	112, 113.
שטח החלקה הרשום [1]	:	1,064 מ"ר.
שטח מגרש נטו [2]	:	920 מ"ר.
מהות הנכס	:	קרקע עליה קיים בנין מגורים וותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע המתוכנן להריסה ובניית בניין חדש בן 9.5 קומות, 36 יח"ד.
מיקום	:	רח' אבינועם ילין 4-6 פינת שפירא 67, פתח תקוה.

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה מהווה אזור מגורים בחלק הדרום מזרחי של מרכז העיר פתח תקוה, הידועה כשכונת "המרכז השקט" - הממוקמת מצפון לשכונת אחדות ושיכון מפ"ם, מדרום לשכונת לב המושבה וממערב לשכונת מחנה יהודה ועין גנים וממזרח לכפר גנים א' ו-ב'.

הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה בבניינים בני 2-3 קומות, חלקם מעל קומת עמודים / קומת קרקע מסחרית, לצד בנייני מגורים חדשים. בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור וחינוך, גנים ציבוריים.

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות אבינועם ילין וצבי הרמן שפירא, בחלקו המרכזי של רחוב אבינועם ילין מעברו הצפוני, ובחלקו הדרומי של רח' שפירא מעברו המזרחי.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

חלקות 112,113 בגוש 6396 מהוות מגרש למגורים שצורתו מלבנית. שטח המגרש (נטו) 920 מ"ר. על המגרש בנוי מבנה מגורים טורי ותיק בן 2 קומות הבנוי בגג רעפים מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 11 יח"ד וחנות בקומת הקרקע הפונה לרחוב צבי הרמן שפירא.

---

[1] שטח רשום משותף.
[2] עפ"י מפה טופוגרפית בתכנית הבקשה להיתר (לאחר הפקעה לדרך ושצ"פ).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית פת/1201

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1535 מיום 03.07.1969.
בתשריט התכנית החלקות מסומנות ביעוד "מגורים ב'", בו נקבעו הוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	650 מ"ר.
אחוזי בניה לקומה	-	25%.
סה"כ קומות	-	3 קומות מעל קומת עמודים.
קווי בנין	-	חזית - כמסומן בתשריט, צידי - 4 מ', אחורי- 6 מ'.

התכנית מסמנת בחזית הדרומית והמערבית רצועות קרקע בייעוד לדרך.

7.2. תכנית פת/1002/ 3ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.5.1971
התכנית מסווגת את החלקות ביעוד מגורים ב'.

7.3. תכנית פת/1002/ 3ד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.
התכנית מגבילה ומתקנת את הוראות בניה באזור מגורים ב' כדלקמן:

- 27.5% הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- הבלטת מרפסות לחזית הנמצאת לפחות 2.20 מ' מעל מפלס המדרכה, ב- 2 מ' בקווי בנין עד 7 מ' ובלבד שעומק המרפסת הוא 2 מ' לפחות.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.
- שטח חדר מדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.

7.4. תכנית פת/1002/9

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2092 מיום 20.02.1975.
החלקות מיועדות ל"אזור מגורים ב'-2", לגביו נקבעו זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	700 מ"ר.
אורך חזית מינימלי	-	18 מ'.
אחוזי בניה בקומה רגילה[3]	-	22.5% בקומה רגילה.
אחוזי בניה בקומת הגג	-	13%.
מרפסות בקומה רגילה5	-	5.25%.
מס' קומות	-	4 מעל קומת עמודים מפולשת + קומת גג.
צפיפות מס' דירות לדונם נטו	-	12 יח"ד.
קווי בניין	-	קדמי - כמסומן בתכנית מתאר או בתב"ע מפורטת, צידי - 4 מ', אחורי - 7 מ'.
קומת גג	-	תיבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה. בחזית הקדמית והאחורית 2.50 מ' ובחזיתות הצדדיות 2.0 מ'. מעל לקומת הגג לא תאושר בניה של חדר מכונות ומעלית.
חניה	-	מינימום חניה אחת לכל דירה.

[3] אחוזי הבניה המרביים יהיו משטח החלקה נטו וכוללים תוספת עבור מעלית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.5. <u>תכנית פת/33/1201</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2316 מיום 29.04.1977.
בהתאם לתשריט התכנית החלקות מסומנות ביעוד מגורים ב'2.
התכנית מסמנת מחלקה 113 שטח של 60 מ"ר לשצ"פ.
סה"כ שטח לאזור מגורים ב'2 = מחלקה 112 - 732 מ"ר ומחלקה 113 - 145 מ"ר, ובסה"כ 877 מ"ר.

7.6. <u>תכנית פת/1273</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.06.1986.
התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לדירות בקומות העליונות, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג). גובה חדר הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניית חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

7.7. <u>תכנית פת/2/2000</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.1987.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים, בין היתר, כדלקמן:
בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו. שטח המרתף ייקבע לפי 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

7.8. <u>תכנית פת/1/1271</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03.07.1988.
תותר בנית מרפסות פתוחות למטרת סוכה. שטח הבניה של המרפסות יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש. שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר לכל דירה. תוספת מרפסת סוכה לא תותר בחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

7.9. <u>תכנית פת/14/2000</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30.04.1992.
הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב לפי 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל 110% מרבי.
תוספת של 2 יח"ד נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מירבי לכל אחת.
במקרה של פינויים - 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מרבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר). תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מירבי כל אחת.
בצפיפות הנ"ל של 10-9 יח"ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה לשלמה. בתוספת 2 יח"ד, בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 0.5 יח"ד ומעלה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

באזור מגורים ב' משופר, יחולו כל ההוראות הכלולות בסעיף קטן א.1.2.3 אלא בשטח בניה כולל של 102% מרבי.
בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, מס' היחידות יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה.
הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תכניות קיימות מאושרות. תותר בניה עפ"י תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

7.10. תכנית פת/2000 - תכנית מתאר פתח תקוה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.05.1992.
הוראות הבניה באזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימאלי	-	650 מ"ר.
אורך חזית מינימאלית	-	18 מ'.
אחוז בניה מרבי משטח מגרש נטו בקומה	-	30% ובסה"כ עד 120%.
מספר קומות מעל קומת עמודים מפולשת	-	4.
קווי בניין: קדמי - כמסומן בתכנית; אחורי	-	6 מ'; צדדי - 4 מ.

צפיפות מותרת (יח"ד לדונם נטו):

שיעור הפקעה	25%	33%	40%	+40%
מספר יח"ד	9	10	11	לפי תכנית מפורטת

הערות:
במגרשים אשר שטחם קטן מ-500 מ"ר ו/או אורך חזיתם קטן מ-18 מ' תחויב בניה עם קיר משותף עם החלקה הגובלת.
דין קומת עמודים מפולשת כדין קומה רגילה.
בכל מקרה בו שיעור ההפקעה יהיה בין המדרגות המפורטות תקבע הצפיפות באופן חישובי בהתאם למיקומה בין המדרגות.

7.11. תכנית פת/1273 / א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4236 מיום 04.08.1994.
בבניין מגורים שמותר לבנות בו חדרים על הגג לפי פת/1273 תותר בניית חדרים על הגג על דירות בקומה העליונה של מבנה מדורג ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

7.12. תכנית שינוי מתאר - פת/מק/2000 ד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.
תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה.
תכסית קרקע - 45% (עיקרי ושירות).
מעלית - תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
בניה במשותף - תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
קווי בניין למרתף - יותר קו בניין אפס למרתף בכל היעודים (למעט מגורים א').
מותרת הבלטת גזוזטראות הנמצאות בגובה של לפחות 2.5 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הנמוך מבין השניים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.13.תכנית פת/2000 א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.04.1999.
תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה בשטח של עד 60 מ"ר (כולל השטח שהותר בתכניות קודמות), ובתנאי, שלא תותר בניה במרחק פחות מ2- מ' ממעקה הגג.
בגג, שרוחבו אינו עולה על 8 מ', קו הבניה המינימאלי יהיה 1.5 מ' מהמעקה.
חדר הגג שיבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.
הכניסה תותר רק מהדירה שמתחתיו. שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.
מרתפים - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים של מרחבים מוגנים, חנייה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

7.14.תכנית פת/מק/2000 ד/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.
תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.
בתכניות אשר קובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת בעלים לבניה בקיר משותף, ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.
בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

7.15.תמ"א 38 על תיקוניה - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005. במהלך השנים אושרו לה תיקונים - תיקון מס' 1א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010), תיקון מס' 3 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012) ותיקון מס' 3א' נוסח משולב (י.פ. 7400 מיום 13.12.2016).
התכנית קובעת הוראות במטרה לעודד ביצוע חיזוק מבנים, שניתן היתר להקמתם לפני ה-01.01.1980, נגד רעידות אדמה. התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
בהתאם להוראות התכנית והתיקונים שאושרו לה, רשאית הועדה המקומית, בתנאים שנקבעו, לאשר תוספת זכויות בניה במסלול חיזוק הבניין הקיים, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת - יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. שטחה של קומה מפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
ב. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה - לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן. ככל שהתבקשה הרחבת הקומות שמתחתיהן תותר הרחבה על בסיס הקומה המורחבת.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג - בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח מחצית משטח הקומה המורחבת (ככל שמבוקשת הרחבה) שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין - לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר ליח"ד - כולל ממ"ד). אם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סעיף 13 מתייחס לחיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות וקובע, בין היתר, לגבי זכויות בניה עפ"י תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שטרם מומשו, יראו אותן כאילו ניתנו מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א.
דהיינו, סה"כ התוספת הכוללת הן את תוספת הזכויות עפ"י תכניות מפורטות והן את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א, לא תעלה על הקבוע בסעיף 11.
בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה.
בתיקון 3א' נקבע שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
להלן פירוט השטח הכולל המירבי, המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר במסלול הריסה ובניה מחדש:
תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הטעון חיזוק - לפי הפירוט הבא:

מס' קומות בבניין קיים טעון היתר	תוספת שטח
קומה אחת	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2. קומות	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3. קומות	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 קומות ויותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

קומה בתת-הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של כל קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

8. רישוי

8.1 היתרי הבניה

בהתאם לשומות הצדדים ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית פתח תקוה, נמצאה תעודת גמר מס' 1175 שניתנה ביום 26.05.1964 ממנה עולה שניתן רישיון מס' 6729 ו-7011 מיום 16.4.1963 ו- 13.2.1963 לבניית בניין בן 3 קומות - 11 יח"ד וחנות אחת בשטח כולל של כ-865 מ"ר.

8.2 הבקשה להיתר בניה

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38: הריסת מבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת ובו 11 יח"ד וחנות אחת ב-2 כניסות ובניית בניין מגורים חדש בן 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה ובו 36 יח"ד ב-2 כניסות. (12 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 22 יח"ד מתמ"א 38).
סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: 1310+1596.85 = 2,906.85 מ"ר

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

1) תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38.
2) תוספת 2 קומות בהקלה.
3) תוספת קומה עשירית חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
4) תוספת 20% יח"ד בהקלה.
5) תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
6) תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון.
7) תוספת 5% שטחים עיקריים לקומות בהקלה.
8) קווי בניין צדדיים מזרחי וצפוני 3.6 מ' במקום 4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
9) החדרת עוגנים לחלקות גובלות

ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20230017 מתאריך 21.09.2023 דנה בבקשה והחליטה לאשרה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים (מתוך תכנית הבקשה להיתר) שהוצגה בפני:

קומה	שטח עיקרי	למטרות שירות											אחר			סה"כ שטח בניה
		ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שירות	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה	
מרתף -2				47.70		47.46	700.26	66.27		861.69					861.69
מרתף -1				42.07			785.72	26.27		854.06				7.49	854.06
קומת קרקע				121.75	120.70	82.82		96.88		422.15				11.80	422.15
קומה 1	307.99	36.0	12.88	53.42						102.30	48.02			12.38	410.29
קומה 2	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 3	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 4	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 5	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 6	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 7	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 8	303.01	36.0	12.88	53.50					4.22	106.60	48.02			12.38	409.61
קומה 9	306.27	36.0	12.88	55.14						104.02	48.03			12.38	410.29
קומה 10	168.36			30.13						30.13		187.28		49.19	198.49
גג טכני				12.08						12.08			76.17	16.76	12.08
מעל הקרקע	**2903.69**	**324**	**115.92**	**647.02**	**120.70**	**82.82**		**96.88**	**29.54**	**1416.88**	**432.19**	**187.23**	**76.17**	**189.17**	**4320.57**
מתחת לקרקע				**89.77**		**47.46**	**1485.98**	**92.54**		**1715.75**				**7.49**	**1715.75**
סה"כ מבנה	**2903.69**	**324**	**115.92**	**736.79**	**120.7**	**130.28**	**1485.98**	**189.42**	**29.54**	**3132.63**	**432.19**	**187.23**	**76.17**	**196.66**	**6036.32**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1. הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 08.04.2024, לפיו רשומות חלקות 112,113 בגוש 6396 ששטחה הרשום בשלמות 1,064 מ"ר, כבית משותף.

להלן פירוט רישום תתי החלקות:

תת-חלקה	בעלות/חכירה	חלק בתת-חלקה	שטח רשום	קומה	חלק מרכוש המשותף
1	קוביטשעק יעל, קוביטשעק לוי שניאור זלמן	בחלקים שווים	63.45	א'	63/718
2	פרידמן בנימין	בשלמות	63.45	א'	63/718
3	דוד ליאור, וייס דוד נטע לי חנה	בחלקים שווים	63.45	א'	63/718
4	פלח גאולה, הירש רחל	בחלקים שווים	25.01	א'	25/718
5	לדר רונית	בשלמות	63.45	ב'	63/718
6	הורברג אילה, ולצר זאב	בחלקים שווים	63.45	ב'	63/718
7	עוזר אריאב	בשלמות	63.45	ב'	63/718
8	יחזקאל אורי כדורי, יחזקאל בנבנידה	בחלקים שווים	63.45	ב'	63/718
9	אבידן יעל	בשלמות	63.45	ג'	63/718
10	הרשקוביץ יהודה, הרשקוביץ ענת	בחלקים שווים	63.45	ג'	63/718
11	סטוקלוב לולה אריקה	בשלמות	63.45	ג'	63/718
12	שיטנברג אמיר, שיטנברג מרום ימית	בחלקים שווים	63.45	ג'	63/718

רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה והערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה. פורסם בי.פ. מס' 12230 מיום 21.03.2024.
על כל תתי-חלקות רשומה אזהרה סעיף 126 לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ לפי הסכם מיום 20.02.2023 ע"ש כל הבעלים.
על חלק מתתי-החלקות רשומות הערות שונות/משכנתאות.

9.2. התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - הוראות רלוונטיות

בסעיף 19 (ב)(10) נקבעו הוראות ביחס לפטור מהיטל השבחה כדלקמן:

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

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;""

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י שומת המשיבה	השבחה עפ"י שומת המבקשת
פת/במ/14/2000	15.05.1992	₪ 41,844	₪ 6,518
תמ"א 38 תיקון 3א'	21.09.2023	₪ 1,680,000	ללא השבחה
הקלות	21.09.2023	₪ 416,616	₪ 127,000

10.2 תכניות פת/33/1201, פת/2/2000, פת/1/1271, פת/2000, פת/1273א', פת/2000 ד', פת/2000ד'1, פת/1273, פת/2000א'

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי לא חלה השבחה בגין התכניות כאמור, בשל הנימוקים המפורטים בשומות הצדדים.

10.3 תכנית פת/14/2000

10.3.1 עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם: נכללו תוכניות פת/9/1002 ופת/1273.
מצב חדש: היות והתוכניות פת/14/2000 ופת/2000 אושרו בסמיכות, הובאה בחשבון ההשבחה מתוכנית פת/14/2000 שהתירה זכויות בניה גדולות יותר. בהתייחס למימושי הזכויות שנערכו במהלך השנים, ההשבחה חושבה עבור חלקות משנה: 6,4,2 ו-7 ביחס ל-214/718 חלקים.

תחשיב:

מצב קודם				
מרכיב	**ז. בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	103%	947.6	1	948
מרפסות	21%	193.2	0.5	97
חדרי יציאה לגג	(4*23)	92	0.35	32
סה"כ				**1,076**
מצב חדש				
מרכיב	**ז. בניה**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	110%	1,012	1	1,012
מרפסות	(שתי דירות בשטח 75 מ"ר)	150	1	150
חדרי יציאה לגג	חדרי גג (4*23)	92	0.35	32
סה"כ				**1,194**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ההשבחה	
השבחה במ"ר אקוו'	118
מקדם דחיה (N-15, I-5%)	0.481
ההשבחה במ"ר אקוו'	56.7
שווי למ"ר מבונה	₪ 738
השבחה מלאה	₪ 41,844
חלקים חייבים בהשבחה	0.298
ההשבחה	₪ 12,464

ערכי שווי

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מר"מ
פריאל	ברנדה 25	6387/50	₪ 738
יצחקי	ברנדה 52	6387/92	₪ 738
בלטר	ברנדה 15	6382/123	₪ 738

10.3.2. עמדת שמאי המבקשת

במצב קודם הובא בחשבון הבניין הקיים לפי השטח הבנוי, שהינו השימוש היעיל והטוב. במצב החדש - הובאו בחשבון זכויות הנובעות מכח תכנית פת/14/2000, כמפורט בהחלטת הועדה. הובא בחשבון כי שטחי הבניה עפ"י התכנית כוללים את שטחי חדרי היציאה לגג עפ"י פת/1273. מכיוון שלא ניתן לנצל את הזכויות במבנה הקיים, תוספת הזכויות הובאה בדחיה עד לתם החיים הכלכליים של הבניין (32 שנים בשיעור היוון של 6%).
מסכימים עם השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 738 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.
התכנית פורסמה למתן תוקף בשנת 1992. לאחר כניסת התכנית לתוקף בוצעה העברת זכויות ב-9 מתוך 12 היחידות בבניין. הובא בחשבון כי בעת העברת הזכויות על שם הרוכשים שולמו כל התשלומים הנדרשים, לרבות היטל השבחה. אי לכך, יש לחייב בהיטל השבחה עקב אישור התכנית רק 3 בעלי דירות, שטרם מימשו את זכויותיהם ממועד אישור התכנית (151/718 = 21%).
תחשיב:

מצב קודם				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה ומושע**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח מבנה קיים	1,105	1.0	1.0	1,105
סה"כ מצב קיים				**1,105**
מצב חדש				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחיה ומושע**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח מבנה קיים	1,105	1.0	1.0	1,105
יתרת זכויות בניה 110%+150 מ"ר)	57.0	1.0	0.15	8.8
סה"כ מצב חדש				**1,113.8**
הפרש				8.8
שווי למ"ר מבונה				₪ 738
השבחה לחלקה בשלמות				₪ **6,518**
חלק יחסי של דירות חייבות בהיטל השבחה				21%
השבחה לחיוב				₪ **1,369**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.3 <u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשת</u>

ההשבחה חושבה כשווי מבנה קיים במצב אל מול שווי מבנה קיים עם זכויות דחויות. לטענתו, חלה טעות בבסיס הנתונים, כאשר שטח המבנה חושב בשטח 1,105 מ"ר בעוד שבהתאם להיתרי הבניה השטח מסתכם ב- 865 מ"ר בלבד. כמו כן, במצב החדש השטח העיקרי מסתכם לשיטתם בסך 1,162 מ"ר, בעוד הזכויות מקנות שטח של 1,254 מ"ר. שיעור הבעלים החייבים בהיטל (לאור מימושים שבוצעו במהלך השנים) מסתכם בסך 214/718 חלקים ולטענת המבקשים בסך 151/718 חלקים בלבד. בגין העברה של מחצית הזכויות בתת חלקה 6 בלבד, לשיטתם של שמאי המבקשים, יש לחייב בשיעור של 25.4% ולא 21%.

10.3.4 <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הרחבת זכויות בניה למגורים.
שמאי הצדדים מסכימים כי יש לחשב את שווי תוספת הזכויות בדחיה לתום תקופת החיים הכלכליים של הבניין הקיים.
המחלוקת מתמקדת בשטח הבניה במצב הקודם, בתקופת הדחייה ובחישוב החלק היחסי למימוש, בהתחשב במימושים קודמים.
תוספת הזכויות תמומש עם תום תקופת החיים הכלכליים והריסת הבניין ולכן, עמדתי הינה כעמדת שמאי המשיבה כי, במצב הקודם, תחושבנה זכויות הבניה בהתאם לתכניות מאושרות ערב המועד הקובע ובהתעלם מהבינוי הקיים, שייהרס לצורך מימוש הרחבת הזכויות שהתירה התכנית.
תקופת הדחיה - אורך חיים כלכליים אובייקטיבי מקובל של בנייני מגורים הינו כ- 50 שנה. לפיכך, בהתחשב במועד הקמת הבניין (שנת 1964), ההשבחה תחושב בדחייה של 22 שנה, בשיעור 6%.
חלק שלא מומש - שמאי הצדדים מסכימים כי בתתי-חלקה 4, 6, 7 טרם בוצע מימוש ולכן הן חייבות בהיטל השבחה. המחלוקת מתמקדת בעצם החבות בהיטל לתת-חלקה 2 בלבד.
מעיון בנסח הרישום ההיסטורי שהופק על ידי לתת-חלקה 112/2 בגוש 6396 עולה כי, הבעלות בנכס נרשמה ביום 26.03.1965 ע"ש פרידמן זהבה - בשלמות. ביום 08.11.2012 הועברה הבעלות, בפעולת "מכר ללא תמורה" ע"ש פרידמן בנימין - בשלמות. שמאי המבקשת לא הציגו "אישור לרישום בפנקסי מקרקעין" ביחס לתת-חלקה 2.
לאור האמור, יובא בחשבון, לצורך התחשיב, כי העברת הזכויות מפרידמן זהבה לפרידמן בנימין אינה "מימוש זכויות" במקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית ולכן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי בתת-חלקה 2 לא בוצע מימוש זכויות ולפיכך, תחושב בגינה השבחה.
לפיכך, ההשבחה תחושב ל- 214/718 חלקים בחלקה.

שווי מ"ר מבונה בסך 738 ₪ שנקבע ע"י שמאי הצדדים מקובל עלי לאחר שמצאתיו כסביר ביחס לשומות מכריעות בסביבה, כמפורט בשומת המשיבה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה:
שטח החלקה 920 מ"ר

מצב קודם				
תאור	**זכויות**	**במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי	103%	947.60	1	948
מרפסות	21%	193.20	0.7	135
סה"כ		1,140.80		**1,083**
מצב חדש				
תאור	**זכויות**	**במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי	110%	1,012.00	1	1012
דירות נוספות	2	75.00	1	150
סה"כ		1,087.00		**1,162**
סה"כ תוספת שטח אקו' (מ"ר)				**79**
שווי מ"ר מבונה				738 ₪
דחייה (22 שנים, 6%)				**0.278**
לחלק הנישום				**214/718**
השבחה				**4,830 ₪**
היטל השבחה				**2,415 ₪**

הערה: חדרי גג קיימים בשני מצבי התכנון. שווים "מתקזז" ולא נראה בתחשיב.

10.4.תמ"א 38 תיקון 3א'

10.4.1. עמדת שמאי המשיבה

הובא בחשבון כי זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה. ההשבחה מחושבת בהתאם להחלטת ועדת ערר בעררים גב/5400/15 וגב/5919/16א' בעניין אקו סיטי אס. אל. יזמות בניה בע"מ.

תחשיב:

שטח מגרש נטו	920
זכויות בניה מכח תב"ע	
פת/ 14/2000	1,162
פת/2000א' (4*37)	148
סה"כ זכויות בניה	1,310
זכויות תמ"א פטורות	
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימות (11 יח"ד)	143
השלמת קומה מפולשת	90
שטח קומה טיפוסית	402
קומה מורחבת בתוספת (4*13)	454
2.5 קומות מורחבות	1,135
זכויות פטורות מתמ"א	**1,368**
סה"כ זכויות תב"ע + זכויות פטורות מתמ"א 38	**2,678**
סה"כ זכויות בבקשה להיתר	2,888
שטח מבוקש לחיוב מעל 2.5 קומות	210
שווי מר"מ	8,000 ₪
השבחה	**1,680,000 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי (21.9.2023):

תאריך	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר
08/08/2023	קטרוני 10	2025	3	8	90	2 ₪,260,000	₪ 25,111
31/07/2023	אורלנסקי 13	2024	4	7	110	2 ₪,600,000	₪ 23,636
31/07/2023	אורלנסקי 13	2024	4	7	101	2 ₪,520,000	₪ 24,950
19/07/2023	קטרוני 10	2025	3	6	90	2 ₪,200,000	₪ 24,444
02/07/2023	קטרוני 10	2025	3	7	90	2 ₪,230,000	₪ 24,778
04/06/2023	סלנט 25	2023	5	6	99	2 ₪,500,000	₪ 25,253
07/05/2023	קטרוני 10	2025	4	6	102	2 ₪,485,000	₪ 24,363
				7	**שווי ממוצע מ"ר בנוי**		₪ **24,648**
					בהתאמה לקומה ממוצעת (5)		₪ 24,155
					רווח יזמי	18%	₪ 20,470
					מע"מ	17%	₪ 17,496
					עלות בניה ישירה + עקיפה		₪ 9,500
					שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		₪ **8,000**

בהתאם לאמור העריך שווי מ"ר מבונה ממוצע, למועד הקובע בסך 8,000 ₪.

10.4.2. עמדת שמאי המבקשת

יש לחשב את ההשבחה הכוללת עקב אישור הבקשה להיתר ולאחר מכן לגזור את החלק שחייב בהיטל לפי יחס השטחים. זאת, עפ"י פס"ד עמ"נ 47521-12-22 שניתן בתאריך 21.06.2023, וכן עפ"י עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועמ"נ 54581-1-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. כמו כן, פס"ד מיושם ע"י שמאים מכריעים בשומות שונות בפתח תקווה. בית המשפט העליון דחה בקשת רשות ערעור של הועדה המקומית על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בהחלטתו בבר"מ 7601-23.

נתוני השוואה למצב קודם:

מגורים:

לצורך אומדן שווי דירות המגורים הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בבניינים ישנים עם פוטנציאל לתמ"א 38 בסביבה הקרובה, זאת בהתאם לפס"ד של בית המשפט המחוזי בערעור מנהלי, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א שניתן בתאריך 8.1.2024. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר למ"ר מדווח במעוגל
6396/91	ביאליק 34	06/03/2024	1	4	94	₪ 1,970,000	₪ 21,000
6396/64	בלפור 26	04/03/2024	2	2.5	61	₪ 1,630,000	₪ 26,700
6396/74	ביאליק 24	06/12/2023	4	4	75	₪ 1,800,000	₪ 24,000
6396/69	חפץ חיים	11/10/2023	1	3	57	₪ 1,620,000	₪ 28,400
6396/151	גד מכנס 25	26/09/2023	3	2	56	₪ 1,600,000	₪ 28,600
6396/66	חפץ חיים 32	12/02/2023	1	3	64	₪ 1,790,000	₪ 28,000
6396/63	בלפור 24	08/02/2023	3	3	80	₪ 1,570,000	₪ 19,600
6396/193	בלפור 20	23/01/2023	1	3.5	77	₪ 1,500,000	₪ 19,500
6396/212	שפירא 57	28/09/2022	2	3	72	₪ 1,750,000	₪ 24,300

בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום ולזמן, שווי למ"ר בנוי למגורים בגבולות 22,000 ₪ למ"ר למועד קובע 21.9.2023.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מסחר:

לאור העובדה כי קיימים מעט נתוני היצע להשכרה של חנויות בשכונה, הובאו בחשבון נתונים גם משכונות סמוכות ברחובות עם בניני מגורים עם חזית מסחרית כלהלן:

- מוצעת להשכרה חנות ברחוב חפץ חיים 9, בשטח 20 מ"ר, תמורת סך של 2,600 ₪. משקף דמ"ש של כ-130 ₪ למ"ר.
- מוצעת להשכרה חנות ברחוב ההסתדרות 2 בשטח 70 מ"ר, תמורת סך של 11,500 ₪. משקף דמ"ש של כ- 164 ₪ למ"ר.
- מוצעת להשכרה חנות ברחוב מוהליבר בשטח 40 מ"ר וגלריה של 15 מ"ר, תמורת סך של 5,000 ₪. משקף דמ"ש של כ-110 ₪ למ"ר (שטח אקו' כולל גלריה במקדם 0.35).
- מוצעת להשכרה חנות ברחוב חיים עוזר 28, בשטח 60 מ"ר, תמורת סך של 9,000 ₪. משקף דמ"ש של כ-150 ₪ למ"ר.
- משיחה עם פעיל נדל"ן מקומי עולה כי דמ"ש בשכונה בקרבת הנכס נעים בין 120-140 ₪ למ"ר.

נתוני השוואה למצב חדש:

- בשומה מכרעת של הגב' דנה שיחור מיום 9.10.2023 לגבי נכס ברחוב חפץ חיים 80-82 בפ"ת (גו"ח 6396/107,108) אשר ממוקם בסמוך, נקבע שווי למ"ר מבונה בגבולות 6,750 ₪, למעד קובע 9.2.2023.
- בשומה מכרעת של הגב' רמה מאור מיום 6.3.2023, לגבי נכס ברחוב סלנט 57-59 בפ"ת (גו"ח 6397/220), אשר ממוקם בסמוך, נקבע שווי למ"ר מבונה בגבולות 6,700 ₪, למועד קובע 30.6.2022.
- הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בבניינים חדשים בסביבה הקרובה, עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

פרויקט	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח מדווח	תמורה מדווחת	מחיר למ"ר מדווח במעוגל
תמ"א 38 הריסה ובנייה ברחוב ברנדה זאב 21 גו"ח 6387/68 , להקמת בניין בן 9 קומות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ומרתף. סה"כ 18 יח"ד	02/07/2023	6	4	93	₪ 2,480,000	₪ 26,700
	24/05/2023	1	5	126	₪ 3,199,000	₪ 25,400
תמ"א 38 הריסה ובנייה ברחוב ברנדה זאב 26 גו"ח 6387/25 , הקמת בניין חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. סה"כ 42 יח"ד	09/01/2024	6	3	82	₪ 2,000,000	₪ 24,400
	04/10/2023	6	4	96	₪ 2,400,000	₪ 25,000
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב סלנט שמואל 57-59 , גו"ח 6397/107 , הקמת בנין חדש בן 9 קומות מלאות על עמודים וקומה 10 חלקית ומרתף חניה, סה"כ 54 יח"ד.	24/08/2023	3	3.5	88	₪ 2,244,200	₪ 25,500
	16/08/2023	7	3.5	88	₪ 2,300,000	₪ 26,100
	15/08/2023	4	3	88	₪ 2,254,200	₪ 25,600
	02/08/2023	3	3	88	₪ 2,244,200	₪ 25,500
	27/03/2023	1	3.5	88	₪ 2,150,000	₪ 24,400
תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב סלנט שמואל 25 גו"ח 6385/118 , הקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות, קומה עשירית חלקית וקומת מרתף חניה, סה"כ 18 יח"ד	26/11/2023	5	5	99	₪ 2,495,000	₪ 25,200
	08/08/2023	3	5	99	₪ 2,590,000	₪ 26,200
	28/06/2023	8	5	99	₪ 2,580,000	₪ 26,100
	04/06/2023	6	5	99	₪ 2,500,000	₪ 25,300

בהתחשב בנתוני ההשוואה המפורטים לעיל, תוך בצוע התאמות נדרשות למיקום, זמן ומאפייני הפרויקט שכולל 2 דירות "סנדוויץ" בכל קומה, נאמד שווי למ"ר מבונה למגורים בגבולות 7,000 ₪ למ"ר למועד קובע 21.9.2023.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מצב קודם:

חושבו שווי הדירות כבנויות, בהתחשב בפוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, בתוספת יתרת זכויות בניה מכח תב"ע בתוקף.

שווי דירות מגורים ויחידת המסחר:

שטחי הדירות עפ"י המפורט בבקשה להיתר. הובא בחשבון מקדם 1 לדירות בקומת הקרקע, מקדם 0.975 לדירות בקומה א' ומקדם 0.925 לדירות בקומה ב' (מקדם משוקלל של 0.967). שטח יחידת המסחר הינו עפ"י השטח הרשום בתוספת 10% (העמסה לקירות חיצוניים).

טיפוס דירה	שטח בנוי במ"ר	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה	סה"כ במעוגל
שטח דירתי בקומות 1-3	1078	₪ 22,000	0.967	₪ 22,920,000
יחידת מסחר	28	₪ 22,000	1.0	₪ 610,000
סה"כ	**1105**			**₪ 23,530,000**

שווי יתרת זכויות בניה:

שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם מגבלות מימוש	סה"כ מעוגל
205	₪ 7,000	0.8	₪ 1,150,000

סיכום:

שווי בנוי	₪ 23,530,000
שווי יתרת זכויות בנייה	₪ 1,150,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 24,680,000**

שווי מצב חדש:

שווי הקרקע נאמד כריקה ופנויה בהתחשב במלוא זכויות הבניה שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, בניכוי ההשבחה בגין ההקלות שאושרו במסגרת הבקשה להיתר. כפי שבוצעו בשומות מכריעות המתייחסות לפס"ד עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן.

שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ במעוגל
2,904.6	₪ 7,000	₪ 20,330,000
השבחה עקב אישור הקלות (כמפורט בהמשך)		- 127,000
שווי מצב חדש		**₪ 20,203,000**

לפיכך, שווי זכויות במצב החדש נמוך משווין במצב הקודם וכל הזכויות מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, עפ"י הנחיות החישוב בפס"ד קבוצת הירדן.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

התייחסות לשומת הועדה:

בשומת הועדה לא בוצע אומדן של היטל השבחה בהתחשב בשווי מצב קודם בשלמות לעומת שווי מצב חדש בשלמות ובייחוס שטחי הבניה שנובעים מכח התב"ע בתוקף, זכויות פטורות מכח תמ"א 38 לבין זכויות שחייבות בהיטל השבחה, בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

להלן ניתוח היקף השטח שנוצל מעבר לזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה, בהתבסס על המפורט בהחלטת הועדה:

שטח בנוי בהיתר	**שטח במ"ר**
פת/14/2000 (110%+150 מ"ר)	1,162
חדרים על הגג	148
סה"כ שטחי בניה לפי תב"ע בתוקף (A)	**1,310**
זכויות פטורות מכח תמ"א 38	**שטח במ"ר**
תוספת 13 מ"ר ל-11 דירות	143
תוספת 2.5 קומות מורחבות	1,136
סגירת קומה מפולשת	90
סה"כ זכויות פטורות מכח תמ"א 38 (B)	**1,369.6**
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר C	2,904.6
סה"כ שטחי בניה פטורים מהיטל (A+B)	2,679.6
זכויות בניה מנוצלות מכח תמ"א 38/3 /א (D)	**225**
סה"כ תוספת שטח מכח תמ"א 38 (A+B+C)	1,594.60
זכויות בניה מנוצלות מכח תמ"א 38/3 /א (D)	225
חלק יחסי של התוספת החייבת בהיטל	14.10%

ככל ולא תתקבל עמדתם העקרונית כי שווי הזכויות במצב החדש נמוך משוויין במצב הקודם וכי כל הזכויות מכח התמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, טוענים שמאי המבקשת כי יש לחשב את החלק החייב בהיטל ההשבחה לפי החלק היחסי של התוספת החייבת בהיטל, בהתאם לעקרונות פס"ד קבוצת הירדן.

ערכי שווי למועד הקובע:

לצורך חילוץ שווי הקרקע, האומדן הראשוני לעלות ההקמה של הדירות התבסס על מחשבון דקל. בהתאם להנחיה של השמאי הממשלתי הראשי לשמאי מנהל התכנון, יש להתבסס על העלויות המתקבלות בו בעת עריכת בדיקת כדאיות כלכלית לפי תקן 21.1. אי לכך, יש לאמץ את ההנחיה גם בעת שימוש בגישת החילוץ בשומות היטל השבחה ולהתבסס על תחשיב מפורט שכולל התאמות למיקום, אופי הבינוי, מפרט הבניה וכדי ולא על מחיר ממוצע כלל שמפורט במחירון דקל הבסיסי.

סה"כ עלות בניה ישירה עפ"י מחירון דקל, רצ"ב תחשיב			**28,200,000** ₪
עלות בניה ישירה ליח"ד (36 יח"ד)			783,333 ₪
עלויות עקיפות	30%	מעלות ההקמה	235,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה כולל עקיפות ליח"ד ממוצעת			**1,018,333** ₪
עלות הקמה משוקללת למ"ר מכר	**93**		**10,900** ₪

בעת תיקון בהתאם לאמור את עלות הבניה בתחשיב שהוצג בשומת הועדה, מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות 7,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

טענת החלת הפטור להרחבת דירה עפ"י סעיף 19 (ב) (10)(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב אינה רלבנטית במקרה הנדון היות ולאור מימושי הזכויות שבוצעו לאורך השנים בדירות העליונות, לא חושבה ההשבחה בגין זכויות חדרי הגג. הבקשה למימוש הפטור, ככל ורלבנטית, אינה נערכת במסגרת הגשת שומה אחרת אלא בהגשה מתאימה לוועדה המקומית בתחום 45 ימים ממועד קבלת השומה.

בבחינת ההשבחה שבין המצב הקודם למצב החדש יש להביא בחשבון במצב הקודם את שווי הבנוי לדירות ותיקות ללא פוטנציאל תמ"א 38 [4], כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	מס'חדרים	קומה	שטח	חניה	מחיר	מחיר למ"ר
19/02/2024	ביאליק 34	4	4	95	יש	1,950,000 ₪	20,526 ₪
22/02/2024	ברנדה 23	5	5	112	יש	2,250,000 ₪	20,089 ₪
08/02/2023	בלפור 24	3	2	80	יש	1,740,000 ₪	21,750 ₪
29/11/2023	נחלת צבי 41	4	2	99	יש	1,800,000 ₪	18,182 ₪
07/07/2023	סלנט 39	4	1	96	יש	1,900,000 ₪	19,792 ₪
15/06/2023	עין גנים 42	3	3	96	יש	1,900,000 ₪	19,792 ₪
			3	**שווי ממוצע מ"ר בנוי**			**20,022** ₪
בהתאמה לבניה ותיקה ללא מעלית							**19,021** ₪

בהתאמה לנתוני הבניין הבנוי כבניין רכבת וללא מעלית וללא חניה צמודה, הובאה בחשבון על הצד הזהיר מקדם הפחתה של 5%.

<u>טבלת שווי</u>:

מצב חדש	
שטח מבוקש במצב החדש	2904
שווי למ"ר מבונה	8,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**23,232,000** ₪
מצב קודם	
שטח בנוי	865
שווי למ"ר בנוי מותאם למצבו	19,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**16,435,000** ₪

<u>ערכי שווי</u>:

בבחינת אומדן ערכי השווי למועד הקובע בהתבסס על סקר מחירים בסביבת הנכס מתקבל שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה. לחיזוק הטענה מוצגת להלן טבלת ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

מועד קובע	גו"ח	שמאי מכריע	שווי מר"מ
20/10/2022	6386/153	מרדכי דדון	7,000 ₪
27/04/2023	6388/134	ארז כהן	8,000 ₪
22/09/2022	6387/172	עומר סרחאן	8,200 ₪
22/09/2022	6386/227	עומר סרחאן	8,200 ₪
20/10/2022	6389/88	יעקב הלוי	8,000 ₪

כן, שמאי המבקשים הציגו עלות בניה כוללנית של מחירון דקל נכון ל-01.01.2024 כאשר המועד הקובע הינו 21.09.2023.

[4] בניגוד להנחיית פס"ד קבוצת הירדן, שמאי המבקשים התבססו על ערכי שווי מדירות המגלמות פוטנציאל תמ"א 38.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.4. <u>הכרעה</u>

הערכת ההשבחה מתייחסת לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 תיקון 3א' להריסת בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 11 דירות וחנות והקמת בניין חדש בן 9 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 מרתפי חניה, עבור 36 יחידות דיור.

בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ובעמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, אשר נדונו במאוחד נקבע אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים מכח תמ"א 38 תיקון 3א', בדרך של הריסה ובניה מחדש.
בקשת רשות ערעור (ברם 7601/23) על החלטת ביהמ"ש כאמור, נדחתה.
בפסק הדין נקבע כי השיטה לפיה תחושב ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:
בשלב הראשון - ייערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.
בשלב השני - תבחנה הזכויות שנוספו על המצב הקודם. יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכח תמ"א 38 ולזכויות מכח תכנון אחר.
בשלב השלישי - תערך חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

על חלקות 112-113 בגוש 6396 קיים בניין מגורים בן 2 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 11 יח"ד עם יחידת מסחר (חנות) בקומת הקרקע.

דברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3/א' כוללים הסברים והבהרות לעניין חישוב זכויות הבניה במסלול הריסה, בין היתר, כדלקמן:

"סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). **על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק**, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות") זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.
מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.
סעיף 14 א(א), קובע בנפרד את יסל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14 א(א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש".
(ההדגשה אינה במקור)
סעיף 3 לדברי ההסבר כולל הוראות בדבר "אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה", בין היתר, כדלקמן:
"חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14 א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבניין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11, תוך קביעת מדרג חדש לגבי היקף הזכויות במסלול הריסה בהתאם למספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והתאמות נוספות למסלול הריסה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לקבוע בסעיף 11, היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר במסלול חיזוק מכוח התמ"א, מורכב בעיקרו על האפשרות לשלב את תוספות הבניה הבאות:

א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבניין.
ב. הוספת 2.5 קומות בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
ג. סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הורחבו בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.

תוספות הבניה הנזכרות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול חיזוק, כוללות שטחי שירות ושטחים לצורך מרחב מוגן דירתי הן בדירות הקיימות והן בדירות החדשות בקומות התמ"א בהתאם לקבוע בסעיף 11.

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14 א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חיזוק.

א. סעיף 14 א(א)(1), מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי הבניה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד כוללת בתוכה גם 12 מ"ר לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14 א(א)(4)".
ב. תוספת קומות בשטח של קומה טיפוסית מורחבת באופן מדורג בהתחשב בגובה הבניין הקיים ובמקרה הנדון תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות (מתוכן 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטורות מהיטל השבחה).

בהמשך נקבע כי,

"סל הזכויות המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מעל הקרקע מכח התמ"א במסלול הריסה, בנוגע למבנים שבהתאם לקבוע בסעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11 לתמ"א, הינו בשיעור שמתקבל מצירוף שטחי הבניה כפי שפורטו, שיחושבו על בסיס הבניין הקיים הטעון חיזוק ובזיקה ברורה אליו"

"יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית".

סעיף 4 לדברי ההסבר מבהיר, בין היתר, כי:

"סל הזכויות המרבי מעל הקרקע מכוח התמ"א, מבוסס על הבניין הקיים ובזיקה ברורה אליו. ההוראות הנוספות לעניין האפשרות למימוש סל זכויות זה במגרש, מטרתן להגדיר את הגמישות התכנונית המקסימלית שוועדה מקומית רשאית להתיר לשם מימוש זכויות התמ"א, ואת התנאים לכך."

לאור כל האמור ובהתבסס על דברי ההסבר כאמור, בהם הובהר בין היתר כי, מטרת המחוקק היא לעודד יותר את מסלול ההריסה לעומת מסלול החיזוק וכי שטחי הבניה במסלול הריסה לא יפחתו משטחי הבניה במסלול חיזוק וכי הזכויות יחושבו בהתבסס על הבניין הקיים ובזיקה ברורה אליו, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי, בחישוב שטחי הבניה בפרויקט של הריסה ובניה, יש להביא בחשבון את השטחים הבנויים בבניין בהיתר, לרבות מרפסות מקורות וכן את כל הזכויות שלא מומשו מכח התכניות המפורטות החלות במגרש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חישוב ההשבחה יבחן לחלקן היחסי של הזכויות הלא פטורות מסך תוספת הזכויות שאושרה לניצול.

להלן פירוט חישוב שטחי הבניה הכלולים ב"סל זכויות" תמ"א כמפורט בפרוטוקול הועדה המקומית:

שטח קומה טיפוסית מורחבת (בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית) - קומה טיפוסית בבניין לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה:

454.47 מ"ר = (13 מ"ר X 4 יח"ד) + 402.47 מ"ר.

תמריצי תמ"א:
כוללים 2.5 קומות מורחבות פטורות מהיטל השבחה ו- 0.5 קומה חייבת בהיטל השבחה בשיעור רבע מההשבחה.

הרחבת דירות קיימות:
התכנית מתירה תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר, ובסה"כ:
143 מ"ר = 13 מ"ר X 11 יח"ד.
מילוי קומת עמודים:
התכנית מתירה הרחבתה עד לשטח קומה טיפוסית מורחבת, ובסה"כ:

90.44 מ"ר = 342.04 מ"ר (בניה קיימת) - 454.47 מ"ר.

להלן סיכום שטחי הבניה לניצול וחלוקת הזכויות הנוספות לזכויות פטורות ולזכויות שאינן פטורות מהיטל השבחה:

שטח מכח תכנית פת/14/2000 – 920 מ"ר X 110% + 150 מ"ר =		1162
זכויות לחדרי גג	4*37	148
סה"כ		**1310**
הרחבת דירות קיימות		143
מילוי קומת עמודים		90.44
קומה טיפוסית מורחבת	454.47	
תוספת קומות פטורה מהיטל השבחה מכח התמ"א	2.5	1136.18
סה"כ תוספת שטח פטור תמ"א (143 + 90.44 + 1136.18) =		**1369.62**
סה"כ שטח עיקרי תמ"א פטור + תב"ע		**2679.62**
שטח עיקרי מבוקש עפ"י הבקשה להיתר		**2903.69**
שטח מבוקש חייב בהיטל השבחה (2903.69-2679.615)		**224.08**[5]
חלק יחסי חייב בהיטל:		
סה"כ תוספת שטח מכח תמ"א (224.08 מ"ר+ 1369.62 מ"ר)		**1593.69**
מתוכו שטח חייב		**224.08**
שיעורו (224.08/1593.69)		**14.06%**

[5] מתוך השטח החייב בהיטל מכח תמ"א – מחצית מקומה טיפוסית מורחבת = 227.24 מ"ר = 454.07 X 1/2

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב קודם
שמאי הצדדים חלוקים מהו שטח הדירות הקיימות.
בשומת המבקשת חושב שווי המבנה הקיים בהתבסס על שטח של 1,105 מ״ר כמצוין בפרוטוקול הועדה המקומית ביחס לנכס שבנדון.
בתגובת המשיבה נערכה חלופת תחשיב לפיה חושב שווי המבנה הקיים לפי 865 מ״ר בהתאם למצוין בתעודת הגמר המילולית, שניתנה לבניין בשנת 1964.
הבינוי הקיים כולל 2 קומות מגורים עם 4 דירות בכל קומה וקומה מפולשת, הכוללת 3 דירות מגורים וחנות.
שטחי הבניה הדירתיים כוללים שטח מרפסות סגורות.
בפרוטוקול הועדה המקומית מצוין כי שטח הבניה העיקרי במצב הנכנס (שטח הדירות בבניין הקיים) לצורך חישוב הזכויות הינו 1,105 מ״ר.
כאמור בסעיף 8.1 לעיל, תכנית ההיתר של המבנה לא נמצאה בתיק הבניין.

בחנתי את שטח הבניה הקיימת במדידה גרפית מתשריט הבית המשותף ובאתר GIS של עיריית פתח-תקווה ומצאתי כי שטחי הדירות והחנות כשטח ״פלדלת״, ללא חדרי מדרגות, מסתכמים בקירוב לסך של כ- 1,050 מ״ר.

לפיכך, לצורך חישוב השווי במצב הקודם יובא בחשבון שטח בנוי של כ- 1,050 מ״ר.

ערכי שווי

מצב חדש:
שמאי הצדדים העריכו שווי מ״ר מבונה למועד הקובע (21.09.2023) בהתבסס על גישת החילוץ ועל ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות.

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה ב-8,000 ₪, בהתבסס על שווי מ״ר בנוי ממוצע של 24,155 ₪, בהפחתת מע״מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה כוללת של 9,500 ₪.
שמאי המבקשת העריכו שווי מ״ר מבונה ב-7,000 ₪. בהתבסס על שומה מכרעת, שנערכה ע״י גב׳ דנה שיחור בגו״ח 6396/107,108, בה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד קובע 09.02.2023 לפי 6,750 ₪ ושומה שומה מכרעת, שנערכה ע״י גב׳ רמה מאור בגו״ח 6397/220, בה נקבע שווי מ״ר מבונה למועד קובע 30.06.2022 לפי 6,750 ₪.
כן ציינו מחירי מכירה לדירות בפרויקטים חדשים מהן עולה כי שווי מ״ר דירתי הינו בגבולות של 24,400 ₪ - 26,700 ₪. לשומתם צורף תחשיב עלות בניה כוללת, בהתאם לחישוב שערכו עפ״י מחירון דקל נכון ליום 01.01.2024, ממנו הגיעו לעלות בניה ממוצעת של 10,900 ₪ למ״ר.

בהעדר נתוני השוואה לקרקעות למגורים בסביבה, אני מקבל את הסתמכות שמאי הצדדים על חילוץ שווי קרקע ממחירי דירות בסביבה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן פירוט עסקאות שבוצעו בדירות מגורים חדשות רלוונטיות בסביבת הנכס המפורטות במאגר נדל"ן של רשות המיסים:

מס'	גוש	חלקה	כתובת	תאריך עסקה	שטח (מ"ר)	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
1	6397	210	סלנט 41	18/01/2023	89	2023	₪ 2,550,000	₪ 28,652
2	6397	163	סלנט 5	20/02/2023	72	2023	₪ 2,130,000	₪ 29,583
3	6387	25	ברנדה זאב 26	20/03/2023	120	2023	₪ 3,300,000	₪ 27,500
4	6397	171	הרב קטרוני 48	23/04/2023	94	2023	₪ 2,100,000	₪ 22,340
5	6385	118	סלנט 25	04/06/2023	99	2023	₪ 2,500,000	₪ 25,253
6	6397	171	הרב קטרוני 48	12/06/2023	94	2023	₪ 2,100,000	₪ 22,340
7	6385	118	סלנט 25	28/06/2023	99	2023	₪ 2,580,000	₪ 26,061
8	6397	171	הרב קטרוני 48	05/07/2023	94	2023	₪ 2,040,000	₪ 21,702
9	6397	171	הרב קטרוני 48	12/07/2023	87	2023	₪ 1,990,000	₪ 22,874
10	6385	118	סלנט 25	08/08/2023	99	2023	₪ 2,590,000	₪ 26,162
11	6397	244	סלנט 68	29/08/2023	86	2023	₪ 2,270,000	₪ 26,395
12	6387	25	ברנדה זאב 26	04/10/2023	96	2023	₪ 2,400,000	₪ 25,000
13	6387	25	ברנדה זאב 26	04/10/2023	96	2023	₪ 2,400,000	₪ 25,000
14	6397	2	חפץ חיים 77	29/10/2023	58	2023	₪ 1,660,000	₪ 28,621
15	6385	118	סלנט 25	26/11/2023	99	2023	₪ 2,495,000	₪ 25,202
16	6387	25	ברנדה זאב 26	08/12/2023	75	2023	₪ 2,000,000	₪ 26,667
ממוצע (מעוגל)								₪ 25,600

בהתבסס על נתוני השווי כאמור, שווי מ"ר בנוי למועד הקובע, בהתחשב בשטח דירה ממוצעת, מוערך על ידי בסך ₪ 25,600.

עלויות בניה:

עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל נכון לחודש אוקטובר 2023, למ"ר עילי בבניה בגובה 9-15 קומות הינה בסך ₪ 5,640, בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 20%, עלות מרפסת לפי ₪ 1,750 למ"ר, עלות חניה תת קרקעית לפי ₪ 2,700 למ"ר, והעמסת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור של 25%, ובהתחשב בשטח דירה ממוצעת בפרוייקט מתקבלת עלות בניה בסך של כ- ₪ 10,350 למ"ר דירתי.

בהתאם לאמור, שווי מ"ר מבונה, בהתחשב בשטח דירה ממוצעת, מוערך כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	₪ 25,600
בהפחתת מע"מ 17%	₪ 21,880
בהפחתת יזמות 18%	₪ 18,543
בהפחתת עלות בניה	₪ 10,350
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,193
ובמעוגל	**₪ 8,200**

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה מוערך על ידי בסך של **8,200** ₪.

ניתוח השווי הינו למ"ר מבונה פלדלת, מגלם שטח מרפסות ומחסנים דירתיים ואינו מגלם שטח מרפסת גג, שתובא בחשבון בחישוב השווי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב קודם:
לעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי הוערך בסך 19,000 ₪. שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪ למועד הקובע. לעמדת שמאי המבקשת, בחישוב השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון, בהתאם לפס"ד לויתן את תרומת תמ"א 38 לשווי הדירות הקיימות.
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בהערכת שווי המצב קודם יש להתבסס על שווי דירות בבניינים ישנים דומים, ככל הניתן, בשוק החופשי. יחד עם זאת, בהתחשב בכך כי ההשבחה נערכת בהתאם לגישת החישוב שנקבעה בפס"ד הירדן, לפיה שיעור הזכויות הפטורות מהתמ"א מופחת מההשבחה, שוויין לא יובא בחשבון במצב הקודם.
לצורך הערכת השווי בחנתי עסקאות בדירות מגורים בבניינים וותיקים רלוונטיים בסביבת הנכס (מתוך מידע נדל"ן של רשות המיסים).

בהתחשב בכך כי שטח הבניה המדווח, לרוב, אינו כולל את השטח הבנוי כולל מרפסות סגורות וקירות חוץ, בחנתי את שטח הדירות הכולל ("פלדלת") על-פי מדידה גרפית שערכתי, לכל אחת מהדירות, מתשריט הבית המשותף - כדלקמן:

מס'	גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שנת בניה	שטח רשום	שטח דירתי [6]	מחיר מכירה	מחיר מ"ר דירתי
1	006396-0212-005	שפירא 57	28/09/2022	1970	62	85	₪ 1,750,000	₪ 20,588
2	006396-0193-007	בלפור 20	27/11/2022	1960	52	78	₪ 1,700,000	₪ 21,795
3	006396-0193-002	בלפור 20	23/01/2023	1960	77	94	₪ 1,500,000	₪ 15,957
4	006396-0066-002	חפץ חיים 32	12/02/2023	1960	64	93	₪ 1,790,000	₪ 19,247
5	006396-0063-009	בלפור 24	08/02/2023	1960	57	95	₪ 1,570,000	₪ 16,526
6	006396-0063-005	בלפור 24	08/02/2023	1960	63	100	₪ 1,740,000	₪ 17,400
7	006396-0064-006	בלפור 26	15/06/2023	1960	68	104	₪ 2,000,000	₪ 19,231
8	006396-0074-008	ביאליק 24	24/09/2023	1960	50	72	₪ 1,500,000	₪ 20,833
9	006396-0069-002	חפץ חיים 34	11/10/2023	1960	54	80	₪ 1,620,000	₪ 20,250
10	006396-0064-007	בלפור 26	04/03/2024	1970	61	100	₪ 1,630,000	₪ 16,300
11	006396-0091-001	ביאליק 34	06/03/2024	1970	94	104	₪ 1,970,000	₪ 18,942
12	006396-0072-011	שפירא 17	08/05/2024	1970	65	99	₪ 1,750,000	₪ 17,677
13	006396-0064-011	בלפור 26	03/03/2024	1960	62	103	₪ 1,900,000	₪ 18,447
14	006396-0154-005	שפירא 54	19/03/2024	1970	60	79	₪ 1,700,000	₪ 21,519
15	006396-0112-012	ילין 4	25/06/2024	1950	63	99	₪ 1,836,000	₪ 18,545
16	006396-0112-010	ילין 4	12/11/2021	1960	63	93	₪ 1,530,000	₪ 16,452
ממוצע			11/07/2023		63	92		₪ 18,732
שווי בניטרול ציפיות תמ"א 38							0.95	₪ 17,800

בהתבסס על נתוני השווי כאמור, הנני מעריך שווי מ"ר בנוי ממוצע למועד הקובע בבניין הקיים על החלקות שבנדון בסך **17,800** ₪.
העסקאות כאמור כוללות, בין היתר, דירות בקומות העליונות ולכן שווי מ"ר כאמור מגלם את שוויין הדחוי של הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג.

[6] במדידה גרפית מתשריט הבית המשותף

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות רלוונטיות נקבע שווי מ"ר בדירות מגורים לצורך חישוב השווי במצב הקודם כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
עומר סרחאן	6387/172,33	ברנדה 40, 42	12/01/2023	₪ 17,100
עומר סרחאן	6386/40,227	רוטשילד 170, 172	22/09/2022	₪ 17,100
דנה שיחור	6396/220	חפץ חיים 80, 82	09/02/2023	₪ 16,000
בועז ברזילי	6387/152	ברנדה 43	11/08/2022	₪ 17,200
רמה מאור	6397/107,108	סלנט 57, 59	30/06/2022	₪ 17,350

<u>תחשיב השבחה</u>:

	תיאור	שטח	מקדם אקוו'	שווי מ"ר	סה"כ
מצב קודם	דירות קיימות	1050	1	₪ 17,800	**₪ 18,690,000**

מצב חדש	שטח עיקרי	2903.69	1	₪ 8,200	₪ 23,810,258
	מרפסות גג	187.28	0.3	₪ 8,200	₪ 460,709
סה"כ שווי במצב חדש					**₪ 24,270,967**

השבחה	**₪ 5,580,967**
חלק יחסי	14.06%
השבחה	**₪ 784,692**
היטל השבחה (רבע)	**₪ 196,173**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. הקלות

הבקשה להיתר כוללת, בין היתר, הקלות, במסגרתן אושרה תוספת 2 יח״ד (הגדלת צפיפות ללא תוספת שטח), תוספת 2 קומות וקומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג, וחריגה מקווי בניין.

10.5.1. עמדת שמאי המשיבה

תוספת 2 יח״ד (הגדלת צפיפות ללא תוספת שטח):
תוספת יחידות דיור מצמצמות את מרכיב השוליות של שטחי הדירות שבמצב הקודם.

תחשיב:

תחשיב	
שטח עיקרי לבניה	2,888
מס׳ יח״ד מותרות (תב״ע + תמ״א)	34
שטח ממוצע ליח״ד (עיקרי)	84.9
מס׳ יח״ד לאחר הקלה	36
שטח ממוצע ליח״ד (עיקרי)	80.2
שטח ממוצע ליח״ד שהתבטלה בו שוליות	4.7
מקדם אקו׳ לשוליות	0.15
סה״כ השבחה במ״ר אקו׳	24.1
שווי למ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ **192,533**

תוספת שתי קומות וקומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג:
תוספת 2 קומות:
ההשבחה מחושבת ביחס להגבהת קומות הבניין, ללא תוספת שטח, ע״י תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית. ההקלה חושבה כהשבחה בשיעור של 2% לכל קומה.

תחשיב:

תחשיב			
שטח עיקרי	קומה	מקדם קומה	השבחה
303	שמינית	2%	6.1
291	תשיעית	4%	11.6
172	עשירית	6%	10.3
השבחה במ״ר אקו׳			**28.0**
שווי למ״ר מבונה			₪ 8,000
השבחה			₪ **224,082**

הקלה בקווי בניין:

ההקלות שאושרו בקווי בניין הצדדיים עומדות במגבלות קווי בניין שנקבעו בתמ״א 38 פחות מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור ולכן לא חושבה בגינם השבחה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>
הבקשה להיתר כוללת תוספת 2 יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי.
במצב קודם ניתן להקים 34 יח"ד. בהתחשב בשטח העיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר - 2,904 מ"ר, מתקבל שטח של כ-85.4 מ"ר עיקרי ליח"ד.
במצב חדש ניתן להקים 36 יח"ד. בהתחשב בשטח העיקרי עפ"י תכנית הבקשה להיתר - 2,904 מ"ר מתקבל שטח של 80.7 מ"ר עיקרי ליח"ד. השטח הממוצע ליח"ד קטן בעקבות ההקלה מ-85.4 מ"ר לכ- 80.7 מ"ר (הפרש של כ-4.7 מ"ר בלבד). השינוי לא משנה מהותית את תמהיל יח"ד בפרויקט ומדובר בשינוי שולי של שטח הדירות.
לצורך המחשה, במקום דירות 3 חדרים בשטח של 85 מ"ר יבנו דירות 3 חדרים בשטח של כ-81 מ"ר. תוספת יח"ד מחייבת הקמת מקום חניה נוסף בתת הקרקע לכל דירה חדשה, וכרוכה בגידול בעלויות ההקמה עקב תוספת אלמנטים לדירות הנוספות, כגון: מטבח, חדרי אמבטיה, דלת כניסה, ארון חשמל, דוד, מיזוג אוויר וכדי (עלות של כ-50,000 ₪ ליח"ד חדשה בהתאם לפסיקות שונות של השמאי המכריע ארז כהן). אי לכך, לאור השינוי השולי בשטח שאינו משנה מהותית את תמהיל הדירות ולאור הגידול בעלויות ההקמה, לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.
שמאי המבקשת מציין את ההכרעה של השמאי המכריע ארז כהן מיום 01.04.2020 ברחוב עלמים 31-23 ברמת גן (גו"ח 6144/592) בה נקבע כי, לא נוצרה השבחה עקב אישור הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח שעקב אישורה השטח הממוצע ליח"ד קטן ב-5.5 מ"ר. בנוסף, שתי החלטות ועדת ערר הקובעות כי, עצם בקשת ההקלות אינה מלמדת על כך שהייתה עליית שווי של המקרקעין - ערר (ים) 136/10 רוזנגרטן נ' הועדה המקומית י"ם וערר (ים) 210/11 בנדהיים נ' הועדה המקומית י"ם.

ככל שטענתו העקרונית לא תתקבל ותחושב השבחה עקב ההקלה לתוספת יח"ד, באומדן ההשבחה עקב אישור הקלות אחרות ותמ"א 38, יש להביא בחשבון שווי למ"ר מבונה שמביא בחשבון את שוליות השטחים.

<u>הקלה בקווי בנין</u>
מכיוון שהבניה המבוקשת אינה חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ההקלות פטורות מהיטל השבחה.

<u>הקלה לתוספת קומות וקומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג</u>
במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה לתוספת 2 קומות בהקלה. תוספת הקומות אינה מגדילה את השטח שניתן לבנות, ולכן מהווה הקלה איכותית ולא הקלה כמותית. אופן חישוב ההשבחה בשומת הועדה עקב ההקלה לתוספת קומות 8 ו-9 נבדק ונמצא סביר.

ההקלה להקמת קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג לא נוצלה, מכיוון שלא הוקמו דירות גג. בקומה העשירית מתוכננים חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות בשטח כולל של כ-168 מ"ר. שטח זה אינו חורג מעבר לשטח חדרי היציאה המותרים עפ"י התב"ע (60 מ"ר * 4 = 240 מ"ר). לאור העובדה כי בקומה העליונה מתוכננים חדרי יציאה לגג ומדובר על פרויקט שמוקם מכח תמ"א 38, השטח פטור מתשלום היטל השבחה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה עקב אישור הקלות:

מצב קודם:

סעיף	שטח עיקרי מבוקש במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוקף ותמ"א 38	2,905	1	2,905
שווי למ"ר מבונה עיקרי			₪ 7,000
שווי מצב קודם, במעוגל			**₪ 20,332,000**

מצב חדש:

סעיף	שטח עיקרי מבוקש במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוקף ותמ"א 38	2,905	1	2,905
שטח עיקרי שנוייד לקומה 8	301	0.02	6
שטח עיקרי שנוייד לקומה 9	303	0.04	12
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**2,923**
שווי למ"ר מבונה עיקרי			₪ 7,000
שווי מצב קודם, במעוגל			**₪ 20,459,000**

סיכום:

שווי מצב חדש	₪ 20,459,000
שווי מצב קודם	₪ 20,332,000
השבחה	**₪ 127,000**

10.5.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

הגדלת צפיפות

לטענת שמאי המבקשת לא נוצרה השבחה מהטענה כי שטחי הדירות קטנו בשטח של 4.7 מ"ר בלבד המהווה שטח שולי ולא מהותי. יובהר כי ההשבחה נובעת מתוספת 2 יח"ד בקיזוז הקטנת שטחי הדירות. קיימת הסכמה כי, מדובר בהקטנת שטח שולי ולא מהותי של יתר הדירות אך מנגד, נוצרה השבחה המסתכמת בתוספת צפיפות של 2 יח"ד שסך עלות שוויין אינו שולי כלל וכלל. ההשבחה חושבה על הצד הזהיר בשיעור של 15% בלבד בהתייחס לשינוי במקדם השוליות לצד עלויות הבניה הנוספות.

מקדמי השבחה שקבעו בשומות מכריעות:

גו"ח	שמאי מכריע	מקדם השבחה
6386/153	מרדכי דדון	0.2
6388/134	ארז כהן	0.17
6386/40	עומר סרחאן	0.2
6397/107	רמה מאור	0.2

כן, לא ניתן להתעלם מתוספת שטחי הממ"דים (הפטורים מחבות בהיטל השבחה) בשווי של כ- 192,000 ₪ (24 מ"ר * 8,000 ₪ למ"ר). אלמלא מרכיב זה לא היה משביח, הרי שלא הייתה מבוקשת הקלה זו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תוספת 2 קומות
קיימת הסכמה לגבי אופן חישוב ההשבחה לעניין מרכיב זה בסך 224,082 ₪, אולם סכום זה לא נכלל, משום מה, בטבלת אומדן ההשבחה.

תוספת קומה עשירית חלקית
לטענת המבקשים "ההקלה להקמת קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג לא נוצלה, מכיוון שלא הוקמו דירות גג". הטענה אינה נכונה שכן זכויות אלו להקמת חדרי גג בשטח 148 מ"ר (4*37 מ"ר) נוצלו וחושבו במסגרת סל הזכויות של הבניין.
תחשיב סל הזכויות מתוך החלטת הועדה:

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:
שטחים עיקריים:
זכויות עפ"י תב"ע 14/2000:
חישוב עפ"י שטח המגרש: 920*110% = 1012 מ"ר
השטח עבור דירות קטנות: 2*75 = 150 מ"ר
השטח עבור חדרים על הגג 37*4= 148 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1310 מ"ר**

הזכויות נבנו כחדרי יציאה לגג תוך ביטול מגבלת הנסיגות ממעקה הגג במרחק של 2 מ'. אופן בינוי זה מהווה שיפור תכנוני שמשמעותו הצמדת שטחי החדרים לקו בניין אפס (צפוני) המייצר מרפסת גג גדולה ומרווחת יותר ואפשרות למימוש שטח בנוי גדול יותר.

10.5.4. הכרעה

השבחה לתוספת יחידות דיור ללא תוספת שטח
הבקשה להיתר כוללת 36 יחידות דיור.
בהתאם לפרוטוקול הועדה המקומית 12 יח"ד אושרו מכח תכניות בנין עיר, 22 יח"ד אושרו מכח התמ"א ו- 2 יח"ד אושרו מכח הקלה.
בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת 2 יח"ד כביטול מרכיב השוליות.
בשומת המבקשת נטען כי, לאור השינוי השולי בשטח, שאינו משנה מהותית את תמהיל הדירות ולאור הגידול בעלויות ההקמה, לא נוצרה השבחה.
מקובלת עלי עמדת המשיבה, לפיה תוספת יחידות דיור מצמצמת את מרכיב השוליות של שטחי הדירות שבמצב הקודם.
השטח העיקרי הממוצע ליח"ד בטרם אישור ההקלה מסתכם בכ- 85.4 מ"ר, בעוד שלאחר אישורה, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד מסתכם בכ- 80.7 מ"ר. כלומר, כ- 4.7 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, הפכו משטח "שולי" לשטח עיקרי/גרעיני.
לצורך חישוב ההשבחה יש לראות בתוספת 2 יח"ד כמתאפשרת למימוש ע"י ביטול מרכיב שוליות הן בדירות שאושרו מכח תכניות בניין עיר והן בדירות שאושרו מכח התמ"א.
בהוראות סעיף 6.1 להוראות תמ"א 38 נקבע, בין היתר, כי "בהיתר בניה מכוח תכנית זו, רשאית וועדה מקומית להתיר מספר יחידות דיור, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש". דהיינו, בסמכות הוועדה המקומית לאשר יחידות דיור אלה מכח תמ"א 38. בהתאם, אני סבור יש לראות בביטול מרכיב שוליות בשטח שאושר מכח התמ"א כפטור מהיטל השבחה.

לפיכך, ההשבחה תחושב לביטול השוליות בדירות שהותרו מכח תכניות בנין עיר בלבד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>תחשיב</u> :

מצב חדש		
מספר יח"ד	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממוצע ליח"ד (מ"ר)
36	2,903.69	80.7
מצב קודם		
34	2,903.69	85.4
שטח שולי שהפך לעיקרי		4.7
מס' יח"ד במצב קודם מכח תכניות בניין עיר		12.0
סה"כ שטח לחיוב (מ"ר)		**56.4**

להלן מקדם שוליות כפי שהובא בחשבון לצורך חישוב השבחה לתוספת יח"ד בשומות מכריעות בסביבה :

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם השבחה ביטול שוליות
דנה שיחור	6396	220	חפץ חיים 82-80 פ"ת	0.20
רמה מאור	6397	107,108	סלנט 59-57 פ"ת	0.20
מרדכי דדון	6386	153	קק"ל 16 פ"ת	0.20

בהתחשב בשטח הדירות ובהחלטות שמאים מכריעים אני סבור כי מקדם השוליות הראוי הינו 0.2.

<u>תחשיב השבחה לתוספת יח"ד</u> :

סה"כ שטח לחישוב השבחה (מ"ר)	56.4
מקדם השבחה	20%
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,200
השבחה	₪ **92,496**

<u>תוספת שתי קומות וקומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג</u> :

הבקשה להיתר כוללת הקלה לתוספת שתי קומות ותוספת קומה עשירית בהקלה, לשימוש בזכויות חדרים על הגג.

שמאי הצדדים מסכימים כי ההשבחה עקב ההקלה לתוספת קומה 8 הינה בשיעור של 2% וההשבחה לתוספת קומה 9 הינה בשיעור של 4%.

לטענת שמאי המבקשת, בקומה העשירית מתוכננים חדרי יציאה לגג עבור 4 דירות בשטח כולל של כ-168 מ"ר, שאינו חורג מעבר לשטח חדרי היציאה המותרים בתכנית הגגות ולכן, לאור העובדה כי מדובר על פרויקט שמוקם מכח תמ"א 38, השטח פטור מתשלום היטל השבחה.

בנייה בקומה עשירית התאפשרה מכח ההקלה. לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ההשבחה תחושב כשיפור תכנון ניצול שטחי הבניה המבוקשים למימוש בקומה העשירית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומות מכריעות בסביבה שנערכו למימוש זכויות בדרך הריסה ובניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א', נקבע מקדם השבחה לתוספת קומות - כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	קומה נוספת	מקדם השבחה
דנה שיחור	6396	220	חפץ חיים 82-80 פ"ת	קומה 8	2%
				קומה 9	4%
עומר סרחאן	6386	40,227	רוטשילד 170, 172 פ"ת	קומה 8	2%
				קומה 9	4%
רמה מאור	6397	57, 59	סלנט 57, 59 פ"ת	קומות 8, 9	5%
מרדכי דדון	6386	153	קרן קיימת 16 פ"ת	קומה 9	4%
עומר סרחאן	6387	33, 172	ברנדה 40, 42 פ"ת	קומה 8	2%
				קומה 9	4%
בועז ברזילי	6387	152	ברנדה 43 פ"ת	קומה 8, 9	2%
נתלי הוכטייל	6388	73	קיש 18 פ"ת		5%
רינת וויס רביב	6404	172	חזון איש 14 פ"ת		7.50%

לאור האמור, אני מקבל את מקדם ההשבחה, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, בשיעור של 2.0% לעלייה בכל קומה לאחר שמצאתיו כסביר.

<u>תחשיב השבחה לתוספת קומות:</u>

קומה	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ השבחה במ"ר אקו'
קומה 8	303	2.00%	6.06
קומה 9	306.27	4.00%	12.25
קומה 10 (גג)	168.36	6.00%	10.10
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			28.41
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,200
השבחה להקלה לתוספת קומות			**₪ 232,962**

<u>הקלות נוספות</u>

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי בהתחשב במימוש המבוקש, לא חלה ההשבחה בגין יתר ההקלות.

<u>סיכום הקלות</u>

תאור	סה"כ בש"ח
הקלה לתוספת יחידות דיור	₪ 92,496
הקלה לתוספת קומות	₪ 232,962
סה"כ השבחה להקלות	**₪ 325,458**
היטל השבחה להקלות	**₪ 162,729**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. <u>החלטה</u>

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה למימוש הזכויות המבוקש בחלקות 112-113 בגוש 6396, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/14/2000	15.05.1992	₪ **4,830**	₪ **2,415**
תמ"א 38 תיקון 3א'	21.09.2023	₪ **784,692**	₪ **196,173**
הקלות	21.09.2023	₪ **325,458**	₪ **162,729**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001