דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 05/09/2024
מספר מינוי: 1061-2024
מספרנו: 148-1061-2024

לכבוד
המבקשים דיירי רח' הרב משה בלוי 3,5, פ"ת- ע"י היזם שדאור קטש בע"מ
באמצעות השמאי מר גיל אברהמי
ispan@walla.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאי מר כפיר עטרי
kfiratari@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 428-427 בגוש 6355

הרב משה בלוי 3,5, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות פת/1273, פת/במ/14/2000, פת/2000, פת/2000/א', תמ"א 38 תיקון 3א' והקלות, בבקשה להיתר 20221449.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/במ/14/2000[1]	03/04/1992
פת/2000	29/05/1992
פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א 38/ 3א'	01/02/2024
הקלות	01/02/2024

[1] מדובר בתכנית ול"לית ולכן בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן- 1990 , המועד הקובע הינו מועד הפרסום הראשון בעיתון.

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 19/06/2024.

2.3 ביום 21/07/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	שני בנייני מגורים בבנייה רוויה	
גוש	6355	
חלקה	427	428
שטח רשום של החלקה	788 מ"ר	788 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות	בעלות
מיקום	הרב משה בלוי 5, שכונת שיפר, פתח תקווה	הרב משה בלוי 3, שכונת שיפר, פתח תקווה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרב משה בלוי 3,5, בשכונת "שיפר", בפתח תקוה. השכונה ממוקמת בצפון העיר והינה שכונה ותיקה.

רחוב הרב משה בלוי, הינו רחוב דו סיטרי וצר, הרחוב מסתיים ברחבת סבוב עם חניות וגינה ציבורית. הרחוב מתחבר לרחוב אליהו גולומב אשר מתחבר לרחוב דרך יוסף ספיר שהינו ציר רוחב בעיר.

שכונת שיפר הינה שכונה המאופיינת בבניה רוויה ותיקה, לצד בניה חדשה (בצידה הצפוני של השכונה) ובה קיים מיעוט יח"ד צמודי קרקע.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקות

חלקות 427 ו-428, בגוש 6355 בשטח רשום של 788 מ"ר כל אחת, החלקות בעלות צורה מלבנית רגולרית. כל אחת מהחלקות ברוחב כ-18 מ' ובאורך כ-44 מ', על כל אחת מהחלקות קיים בניין מגורים משותף. החלקות חזיתיות לרחוב הרב משה בלוי מדרום, ביתר הכיוונים קיימים מבני מגורים.

4.3 תיאור הנכס

כל חלקה בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה, כל מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים. בקומת הקרקע קיימות חניות צמודות, בחלקה 428 הגג צמוד לדירות העליונות, וקיימת עליו בניה בהיתר שלא אותר. בכל בניין בנויות 9 יח"ד ומקלט. בבניין הדרומי קיימת מעלית.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/3/1002/ב':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1722 מיום 20/05/1971.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' (מגרש 14).

- גודל מגרש מינימלי: 650 מ"ר.
- שטח בניה מקסימלי בקומה: 25%.
- סה"כ שטח בניה מקסימלי: 75%.
- מספר קומות: 2 או 3.
- אחוזי בניה מקסימליים בקומת עמודים כולל שטח חדר מדרגות מהשטח המותר בבניה: 60% קומת עמודים מפולשת.
- קווי בניין:
  - צדדי: 1/5 מרוחב המגרש, מינימום 3 מ', מקסימום 4 מ'.
  - אחורי: 6 מטר.
- מרפסות: אותו חלק ממרפסת סגורה משלושה צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' וכן אותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.8 מ' חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ-1.5 מ' או 1.8 מ' הכל לפי העניין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.

5.1.2 <u>תכנית פת/3/1002/ד':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1922 מיום 31/05/1973.

מטרת התוכנית: לתקן ולהגביל הוראות בניה.

- אזור מגורים ב': 27.5% בניה תותר מעל קומת עמודים מפולשת בלבד.
- סגירת מרפסות שירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית[2].
- תותר הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

[2] יובא בחשבון תוספת מרפסות בשיעור של 25% וזאת בהתאם להחלטה בערר 8162/14 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' אוריאל טביב ואח'**, מיום 11/12/2017.

5.1.3 **<u>תכנית פת/10/1002:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2085 מיום 23/01/1975.

להלן עיקרי התוכנית:

קביעת מספר הדירות באזור מגורים:

- באזור מגורים ב' יותר עד 12 דירות לדונם נטו.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 **<u>תכנית פת/1273 :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.

מטרת התוכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית, לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- שטח הבניה, לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תוכנית המתאר.
- בבניינים קיימים, או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית, לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים, עפ"י התקנות בכפוף לסעיף 4(ד) בהוראות התוכנית.

5.2.2 **<u>תכנית פת/1/1271:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פתח תקווה פת/3/1002/ב' ולהוסיף על תוכנית מתאר פת/2000 כדלקמן: לקבוע הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

להלן עיקרי התוכנית: שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה, כנ"ל 3 מ"ר לכל דירה.

5.2.3 **<u>תכנית פת/במ/14/2000 :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992.

מטרת התוכנית:

להלן עיקרי הוראות התוכנית: התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' כחלק ממתחם 5ב', להלן עיקרי ההוראות:

- 9 יחידות דיור לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, לבניית דירות מסוג 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים יותרו, 10 יחידות דיור לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי, (יחידת הדיור שתתוסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר).

  תותר תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו בכל מקרה שבו מספר יחידות הדיור המחושב, כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. זאת, בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

5.2.4 **<u>תכנית פת/2000 :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992 ובעיתונים ביום 18/5/1992.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד צפיפות מגורים בינונית, להלן הזכויות לייעוד מגורים ב':

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- אחוזי בניה בקומה: 30%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 120%.
- מספר קומות: 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
- יחידות דיור למגרש: 9 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 25%), 10 יח"ד (הפקעה 33%), 11 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 40%), לפי תוכנית מפורטת (הפקעה 40%).
- קווי בניין:
  - קדמי- כמסומן בתוכנית המתאר או בתוכנית בניין ערים מפורטת.
  - צדדי- 4 מ'
  - אחורי- 6 מ'.
- מקומות חניה לכל יחידת דיור: לפי תקן חניה.

5.2.5 <u>תכנית פת/מק/2000/ד :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ועל ידי כך, לשנות את תכנית המתאר פת/2000.

להלן עיקרי השינויים:

- באזורי מגורים ב' ב-1 ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.
- באזורי מגורים א' וא' מיוחד, ב', ב-1, ג' מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים:
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.
  - לא תותר חריגה מקווי בניין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - לא תותר חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור של אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי+ שירות): באזור מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע: 45%.

  על אף האמור לעיל, הוראות פת/10/2000 תקפות בדבר תכסית קרקע 55%.
- במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה, בין תוכנית זאת, לתוכנית מאושרת ספציפית, יקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.

5.2.6 <u>תכנית פת/2000/א :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 כדלקמן:

1. קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
2. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.
3. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי:

- ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.
- במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

מחסן כחלק ממבנה הראשי:

תותר הקמת מחסן של עד 12 מ״ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקו הבניין, ובהתאם להוראות הבנייה של המבנה הראשי.

ממ״ד:

- תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר.
- בבניין קיים תוספת הממ״ד תהיה בצמוד לבניין וחומרי גימור תואמים למבנה הקיים.
- לא תותר בניית ממ״ד אלא לאגף שלם של הבניין.
- בבניינים שטרם נבנו, הממ״ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

חניה מקורה:

חלופה 1 חניה עילית:

במקרה בו מותרת חניה, תותר להוסיף חניה בתנאי שגודל החניה הנוספת לא יעלה על 15 מ״ר, וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ״ר.

חלופה 2 חניה תת קרקעית:

שטח לאזור החניה המקורה לשני כלי רכב יהיה עד 36 מ״ר.

חדרים על הגג:

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה, בשטח של עד 60 מ״ר ובתנאי שלא תותר בניה שפחות מ-2 מ׳ ממעקה הגג.

מרתפים (במגורים בבתי קומות):

באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בתקנון), תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ״ר לכל מחסן.

5.2.7 **<u>תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397 , ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

5.2.8 **<u>תמ"א 1/38 א':</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 5704 ,ביום 16/8/2007.

מטרת התוכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

5.2.9 **<u>תמ״א 2/38:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 , ביום 10/3/2010.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.

הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

5.2.10 **<u>תמ״א 3/38 :</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/6/2012.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ״א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

5.2.11 <u>תמ״א 3/38 א:</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא:

- 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 לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

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

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

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.

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.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- 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.

<u>סעיף - 23 תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23א</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23,לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

5.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

<u>חלקה 427:</u>

- היתר בניה מספר 2234, מיום 7/3/1948, להקמת בית דירה.
- היתר בניה מספר 6646, מיום 2/1/1963, להקמת בית משותף, הוספת 2 קומות.
- היתר בניה מספר 823, מיום 23/5/1974, להקים בנין דירות בן 3 קומות על עמודים.

<u>חלקה 428: לא נמצאו טפסים מילוליים, אולם בהתאם לרישום באתר הועדה נמצאו תיעודים להיתרים הבאים:</u>

- היתר בניה מספר 2462, מיום 21/8/1949.
- היתר בניה מספר 4657, מיום 4/7/1955.
- היתר בניה מספר 2558, מיום 21/11/1979, להקמת בניין משותף בן 3 קומות על עמודים. 9 יח"ד סה"כ[3].
- היתר בניה מספר 98267, מיום 6/7/1998 לתוספת של חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר[4].
- היתר בניה מספר 98445, מיום 29/10/1998 לתוספת מעלית לבניין קיים[5].
- נמצא גרמושקה להיתר לעבודה מצומצמת לשם פתיחת חלון, מיום 27/6/1982.
- החלטת ועדה רישוי מספר 20240003 מיום 01/02/2024, בקשה להיתר 20221449:

מהות הבקשה: הריסת בניינים קיימים בני 18 יח"ד, והקמת בניין בן שמונה קומות, קומות תשיעית ועשירית חלקיות, קומת קרקע חלקית+ קומות מרתף חניה לפי תמ"א 38/3 סה"כ 54 יח"ד.

הקלות:

- הריסת שני בניינים בני 3 קומות ו-18 יח"ד.
- הקמת מבנה חדש בן 8 קומות וקומה 9-10 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בגבול מגרש.
- סה"כ 54 יח"ד (14 יח"ד מתב"ע, 3 יח"ד בהקלה, 37 יח"ד עפ"י תמ"א).
- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 3 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת 3 קומות ע"פ תמ"א 38 (קומות 5,6,7).
- תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג.
- תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.
- הקלה במרפסות סוכה לחזית קדמית.

[3] על פי דראפט הועדה המקומית מיום 7/2/2024.
[4] על פי דראפט הועדה המקומית מיום 7/2/2024.
[5] על פי דראפט הועדה המקומית מיום 7/2/2024.

- הקלה בקו בניין צידי- מזרחי ב10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין צידי- מערבי ב10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין אחורי- צפוני ב-10%. 5.4 מ׳ במקום 6 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
- עוגנים למרתף עם חלקות גובלות.

להלן פירוט השטחים מתוך הבקשה להיתר במ״ר :

קומה	שטח עיקרי במ״ר		שטחי שרות במ״ר								מרפסת זיזית	שטח מרוצף	הורדה
	מגורים	עיקרי ממ״ד	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	חדרי שירות משותפים	מרפסת	מרתף	אחסנה שירות			
מרתף 2									1,228.54				
מרתף 1									1,224.65				12.16
קרקע	277.48	2.48	27.00	9.50	122.91	223.80	120.51	11.89		9.20			30.08
1	361.39	3.34	36.00	12.50	58.30		1.30	15.86		9.20	48.52		16.21
2	557.09	4.96	54.00	19.00	61.29		1.30	25.48		9.20	72.20		17.92
3	537.70	4.96	54.00	19.00	69.54		1.30	25.48		20.35	72.20		17.92
4	537.70	4.96	54.00	19.00	69.54		1.30	25.48		20.35	72.20		17.92
5	537.70	4.96	54.00	19.00	69.54		1.30	25.48		20.35	72.20		17.92
6	525.06	4.96	54.00	19.00	78.24		1.30	25.48		24.28	72.20		17.92
7	510.59	4.96	54.00	19.00	86.46		1.30	25.48		30.52	24.04	48.16	17.92
8	510.59	4.96	54.00	19.00	86.46		1.30	25.48		30.52	24.04	48.16	17.92
9	386.37	3.35	45.00	16.26	59.49		1.30	11.54				256.28	17.92
10	254.80				15.12			12.02			14.05	44.51	203.90
גג					7.12								9.93
סה״כ	**4,996.47**	**43.89**	**486.00**	**171.26**	**784.01**	**223.80**	**132.21**	**229.67**	**2,453.19**	**173.97**	**471.65**	**397.11**	**415.64**

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/05/2024, רשומות הזכויות בחלקה 427, בגוש 6355, כדלקמן:

גוש: 6355.

חלקה: 427.

שטח במ"ר: 788 מ"ר.

בעלויות:

תת"ח	שם מלא	שטח	קומה
1	רחלבסקי ארקדי וולריה	77.2	ראשונה
2	רמדי שאול ונעמי	77.2	ראשונה
3	טל איילה מזל	66.15	ראשונה
4	ארזי יניב, ארזי מעיין	77.2	שניה
5	שילקלופר דינה ורומן	77.2	שניה
6	פינסקי לאון	66.15	שניה
7	מינין נטליה וולדימיר	77.2	שלישית
8	בוטקוב ליודמילה וסבטלנה	77.2	שלישית
9	נתן משה ושמחה	66.15	שלישית

6.2 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 19/05/2024, רשומות הזכויות בחלקה 428, בגוש 6355, כדלקמן:

גוש: 6355.

חלקה: 428.

שטח במ"ר: 788 מ"ר.

בעלויות:

תת"ח	שם מלא	שטח	קומה
1	פטרבורג רות ורותי	78.5	ראשונה
2	זינצ'נקו סרגיי אינה	90	ראשונה
3	שאשא עבודי, ערוסי רינה, שאשא אבי, מויאל לילי, טין שגית שגיא	90	ראשונה
4	יעקב יהושע ופנינה	78.5	שניה
5	אבישר רחמים	90	שניה
6	מנדל שלמה ושרה (רדזינסקי) אטי	90	שניה
7	קורן בת שבע	78.5	שלישית
8	בן הלל עמליה ויצחק	90	שלישית
9	טולצ'נסקי אנה	94.16	שלישית

7. השבחה בשומות הצדדים[6]

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
פת/1273	₪ 12,918	₪ 6,460	₪ 39,166	₪ 19,584
פת/2000	₪ 12,947	₪ 6,474	₪ 21,552	₪ 10,776
פת/2000/א'	₪ 87,640	₪ 43,820	₪ 240,798	₪ 120,399
תמ"א 38 תיקון 3א'	₪ 636,976	₪ 159,244	₪ 206,589	₪ 51,647
הקלות	₪ 493,676	₪ 246,838	₪ 3,821,902	₪ 1,910,951

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

תוכנית 1273: הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי, מקדמים אקוויוולנטיים, הפחתה בגין מושעא/דחיה לחלקה 428. בנוסף, קיימת מחלוקת לעניין שיעור ההפחתה לבינוי חדש ע"ג ישן.

פת/2000: הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי, שנות הדחיה, מושעא, ומקדם בינוי חדש ע"ג ישן.

תוכנית פת/2000/א': הצדדים חלוקים לעניין השטחים, מקדמי השווי, התאמה למושעא ודחיה לחלקה 428 והתאמה לבינוי חדש ע"ג ישן.

תמ"א 38 תיקון 3 א': הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי במצב הקודם והחדש, שטחים לתחשיב והשטחים הפטורים מכוח תמ"א 38.

הקלות: קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי, מחלוקת לעניין הקלה לתוספת יחידות. באשר להקלה לתוספת קומות, הצדדים חלוקים לשיעור ההשבחה.

[6] בכתב התגובה, מיום 7/7/2024, שמאי המשיבה, ערך תחשיב מתקן להקלה בגין תוספת קומות, הערכים המוצגים בטבלה מטה הינם בהתאם לשומתו המקורית. בנוסף, קיימת אי התאמה בשומת הועדה, בין הערכים בסיכום, לבין התחשיבים וגובה ההיטל בהתאם לטבלת הנישומים.

8. <u>טענות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

8.1 <u>תוכנית פת/1273</u>

8.1.1 <u>שמאי המשיבה</u>

8.1.1.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג עד לשטח של 23 מ״ר ליח״ד.

בחלקה 428 לא הובא בחשבון מקדם דחיה ומושעא היות וקיימת הצמדת גג לדירות העליונות.

הובא בחשבון כי ע״פ החלטת ועדה מקומית, קיים היתר בניה לחדר גג בשטח של 23 מ״ר בחלקה 428 אך ההיתר לא אותר.

8.1.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה ביצע סקר שומות מכריעות:

תוכנית פת/1273		
שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
דדון מרדכי	6355/147	255 ₪
שושי שרביט	6355/534	179 ₪
אריה אריאל	6355/114	209 ₪
בצלאל קציר	6400/503	194 ₪

8.1.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

חלקה 427:

מצב קודם:

מרכיב	שטח במ״ר	אקוי׳	שטח אקוי׳
שטח בנייה קיים	868.62	1	868.62

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ״ר	אקוי׳	שטח אקוי׳
שטח בנייה קיים	868.62	1	868.62
חדרי גג	69	0.8	55.2
מרפסת גג	221	0.2	44.11
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש			967.93

הפרש שטח אקוי'	99.31	
התאמה לבינוי	0.9	
דחיה ומושעא	0.6	
שווי מ"ר מבונה	360	₪
השבחה	**19,305**	₪
היטל השבחה	**9,653**	₪

חלקה 428:

מצב קודם:

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
שטח בנייה קיים	830.64	1	830.64
חדרי גג	23	0.8	18.4
מרפסת גג	67	0.2	13.4
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			862.44

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
שטח בנייה קיים	830.64	1	830.64
חדרי גג	69	0.8	55.2
מרפסת גג	190	0.2	37.90
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			923.74

הפרש שטח אקוי'	61.3	
התאמה לבינוי	0.9	
דחיה ומושעא	1	
שווי מ"ר מבונה	360	₪
השבחה	**19,861**	₪
היטל השבחה	**9,931**	₪

8.1.2 שמאי המבקשים

8.1.2.1 מהות ההשבחה:

חלקה 427:

- הובא בחשבון מקדם למושעא בשיעור של 0.85.
- במצב החדש נלקח בחשבון חדרי גג ל-3 דירות בקומה העליונה.
- נלקח מקדם דחייה של 6 שנים, בשיעור היוון 6%.
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.
- שמאי המבקשים סבור, כי החיוב בחלקה זו הינו לתתי חלקה 2 ו-9 בלבד, שכן תת חלקה 5 נמכרה ביום 6/3/1993 על כן לא אמורה להיות מחויבת, לתוכנית הנדונה, השמאי צירף חוזה מכר.

חלקה 428:

- במצב החדש נלקח בחשבון חדרי גג ל-3 דירות בקומה העליונה.
- בחלקה 428 קיימת הצמדה של הגג לדירות בקומה העליונה ולכן נלקח מקדם הפחתה למושעא של 0.9.
- הובא בחשבון כי במצב הקודם, קיים חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר- ההיתר לא אותר.
- נלקח מקדם דחייה של 6 שנים, בשיעור היוון 6%.
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.
- בדיון ציין שמאי המבקשים, כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון, שישנן זכויות המחייבות הסכמת הדיירים ולכן יש להביא בחשבון מושעא ודחיה.
- שמאי המבקשים סבור, כי החיוב בחלקה זו הינו לתתי חלקה 8 ו-9 בלבד, שכן תת חלקה 7 נמכרה ביום 31/1/1988 על כן לא אמורה להיות מחויבת בתוכנית הנדונה, השמאי צירף חוזה מכר.

8.1.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקשים ערך סקר שומות מכריעות, מהן גזר את שווי מ״ר מבונה 120 $.

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
מרדכי דדון	6388/100	$ 120
תמיר שדה	638/239	$ 125
ניקי פרימו	6388/85	$ 104
שושי שרביט	6384/34	$ 120
ארז כהן	6388/134	$ 120
מישל אשור	6355/440	$ 120
מישל אשור	6355/574	$ 135

8.1.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

תחשיב חלקה 427:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	868.62	1	868.62

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	868.62	1	868.62
חדר גג	69	0.7	48.3
מרפסת גג	221	0.2	44.2
סה"כ מצב חדש			961.12

הפרש שטח אקוי'	92.5
מקדם בניה חדש על ישן	0.8
מקדם הפחתה למושעא	0.85
מקדם דחיה (6 שנים בשיעור היוון 6%)	0.7
שווי מ"ר מבונה בדולר	$ 120
שער חליפים נכון למועד הקובע	1.4951
השבחה	₪ 7,955
סך היטל השבחה	₪ 3,978

תחשיב חלקה 428:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	830.64	1	830.64
חדר גג	23	0.8	18.4
מרפסת גג	67	0.2	13.4
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			862.44

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בנייה קיים	830.64	1	830.64
חדרי גג	69	0.7	48.3
מרפסת גג	190	0.2	38
סה"כ מצב חדש			916.94

הפרש שטח אקוי'	54.5	
מקדם בניה חדש על ישן	0.8	
מקדם הפחתה למושעא	0.9	
מקדם דחיה (6 שנים בשיעור היוון 6%)	0.7	
שווי מ"ר מבונה בדולר	120	$
שער חליפים נכון למועד הקובע	1.4951	
השבחה	4,963	₪
סך היטל השבחה	2,482	₪

8.1.3 <u>הכרעה לתוכנית פת/1273 למועד קובע 2/7/1986</u>

8.1.3.1 מהות ההשבחה:

- התוכנית מאפשרת תוספת של חדרי גג, בשטח של 23 מ״ר ליחידת דיור ובגובה אשר אינו עולה על 2.5 מ׳.
- שמאי המשיבה מציין, כי קיימת החלטת ועדה, אשר אישרה בניית חדר גג בשטח של 23 מ״ר בחלקה 428. לאחר הדיון, שמאי המשיבה צירף החלטת ועדת משנה לתכנון ולבניה 20240003 מיום 1/2/2024. בדראפט הועדה צוין, כי התקבל היתר בניה מס׳ 98267 מיום 6/7/1998 <u>לתוספת של חדר על הגג בשטח של 23 מ״ר</u>. מכאן אני מסיק, כי היתר הבניה ניתן לאחר המועד הקובע, בתוכנית זו, על כן לא יובא בחשבון.
- באשר למקדם התאמה בגין בינוי חדש ע״ג ישן: שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בעוד ששמאי המבקשים מביא בחשבון, הפחתה בשיעור של 20%. בהתאם למחירון דקל, עלויות בניה למועד האמור הינם 345 ₪, בתוספת עלויות עקיפות 25% ושטחי שירות 25%, בסה״כ 539 ₪, עלויות התאמה בשיעור של 20% מעלויות הבניה, הינן בסך של כ-100 ₪ למ״ר. על כן, אביא בחשבון התאמה בגין בינוי חדש ע״ג ישן בשיעור של 0.7 בדומה להכרעתי בגו״ח 6714/336 הנשיאים 39.
- באשר להפחתה בגין מושעא ודחיה, בחלקה 427 שמאי המשיבה, מביא בחשבון מקדם משוקלל בשיעור 0.6 בעוד ששמאי המבקשים, קבע מקדם מושעא 0.85 ודחיה (ל-6 שנים בריבית 6%) במקדם 0.7, מקדם משוקלל 0.595. בחלקה 428 שמאי המשיבה לא הביא בחשבון דחיה ומושעא בעוד ששמאי המבקשים, קבע מקדם מושעא 0.9 ודחיה (ל-6 שנים בריבית 6%) במקדם 0.7, מקדם משוקלל 0.63, להלן הכרעתי:
  - חלקה 427: בערר קרוק ישראל יעקב וצירה[7] נקבע כי תשלומי איזון, הינם כלי שמקורו בדיני הקניין ובבחינת השבחה לא יתחשב השמאי בערך, שתשלומי האיזון הצריכים להיות משולמים לדיירים האחרים. עוד נקבע, כי ככל וקיימת מורכבות קניינית במימוש התוכנית, נוכח הצורך לקבל הסכמת הדיירים, היא תבוא לידי ביטוי במקדם המתאים. בשומתו של מר דוד דדון, בגו״ח 6355/147 הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי ודאות ומושעא בשיעור של 0.7. לאור האמור וסמיכות שיעור המקדם בין הצדדים, אביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.6 בגין דחיה ומושעא.
  - חלקה 428: קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, אשר לא הביא בחשבון דחיה או מושעא. מרפסות הגג בהתאם לצו ותשריט הבית המשותף, צמודות לתתי חלקות 8,7 ו-9 ראה להכרעתי בגו״ח 6714/336 הנשיאים 39.
- אביא בחשבון חדרי גג במקדם 1 ומרפסת גג במקדם 0.25 בהתאם להכרעותיי הקודמות.
- חלקה 427, הצדדים סבורים כי שטח תכסית הגג הינה 290 מ״ר, כאמור חדרי הגג הינם 69 מ״ר ומרפסת הגג הינה 221 מ״ר, לפיכך, קבלתי את עמדות הצדדים.

[7] ערר (י-ם) 8113/19 **קרוק ישראל יעקב וצירה נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 10/6/2020.

- חלקה 428: קבלתי את עמדת הצדדים כי תכסית הגג הינה 258.5 מ״ר. כאמור חדרי הגג הינם 69 מ״ר ומרפסת הגג הינה 189.5 מ״ר. יחד עם זאת, בשל העובדה כי חדרי הגג הינם רשומים, וכי שטח הדירות לרבות מרפסות הגג, אינן שוות ביחס לתתי החלקות 8,7 ו-9, אערוך תחשיב נפרד לכל אחת מתתי החלקות.
  - תת חלקה 7, שטח מרפסת הגג לאחר הפחתת חדר גג 55.5 מ״ר (23 מ״ר חדר גג-78.5 מ״ר תכסית)[8].
  - תת חלקה 8, שטח מרפסת הגג לאחר הפחתת חדר גג 67.0 מ״ר (23 מ״ר חדר גג-90 מ״ר תכסית).
  - תת חלקה 9, שטח מרפסת הגג לאחר הפחתת חדר גג 67.0 מ״ר (23 מ״ר חדר גג-90 מ״ר תכסית).

8.1.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה סבר, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע הינו 360 ₪ שהינם 240 $. שמאי המבקשים לעומת זאת, סבר, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע, הינו 120 $.

- בחנתי ערכי השווי, להלן סקירה של שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	
מישל אשור	24/03/2024	שטמפפר 127	6355/440	120	$
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 123	6355/574	135	$
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 121	6355/49	120	$
דוד דדון	09/07/2020	נחלת צבי 54	6355/147	180	$
אריה אריאל	30/10/2014	שטמפפר 76	[9]6355/114	140	$
דוד טיגרמן	23/03/2020	פינסקר 58	6361/113	140	$
דוד טיגרמן	16/08/2019	ברינשטיין כהן 9	6361/153	120	$
מרדכי דדון	27/01/2022	זפרן מרדכי 6	[10]6404/61,70	170	$
שווי מ״ר מבונה בממוצע				141	$
במעוגל				140	$

יוער, כי ערכי השווי שנקבעו בשומתו של מר דוד דדון בגו״ח 6355/147 הינם 170 $ לאחר הפחתה למיקום בסמוך למבנה סמוך.

- מיקום הנכס שבנדון, בשכונת שיפר, מהווה אזור מגורים בינוני- בינוני/ נמוך. עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985, שווי קרקע לחדר בפ״ת באזור בינוני בטווח המחירים הינם 3,000 $- 4,000 $, דהיינו כ-140 $.

לאור האמור דלעיל, הנני סבור כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע הינו 140 $. יצוין כי באף אחד מנתוני שמאי המשיבה, לא הוצג שווי מ״ר מבונה, של 360 ₪ (כ-240 $).

[8] בתחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון תת״ח 428/7 ראה בהמשך סעיף 8.1.3.3.

[9] כיום חלקה 826.

[10] כיום חלקה 294.

8.1.3.3 שיעור מימוש:

חלקה 427:

- אין מחלוקת בין הצדדים שתתי חלקה 2 ו- 9 מחויבות בתוכנית זו, לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את קביעתם.
- קיימת מחלוקת בדבר תת חלקה 5, כאשר שמאי המשיבה סבור, כי הינה מחויבת בתוכנית זו ושמאי המבקשים סבור שלא. שמאי המבקשים צירף חוזה מכר מיום 6/3/1993 **(לאחר המועד הקובע).** לאור העובדה כי משפחת שילקלופר רשומה בנסח הרישום כיום, לפי שטר מכר 23628/1995/1 ולאור העובדה שהינה **<u>הרוכשת</u>** בחוזה המכר שצורף, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים.

חלקה 428:

- אין מחלוקת בין הצדדים שתתי חלקה 8 ו- 9 מחויבות בתוכנית זו, לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את קביעתם.
- קיימת מחלוקת בדבר תת חלקה 7, כאשר שמאי המשיבה סבור ,כי הינה מחויבת בתוכנית זו ושמאי המבקשים סבור שלא. שמאי המבקשים צירף חוזה מכר מיום 31/1/1988 **(לאחר המועד הקובע)**. לאור העובדה כי משפחת קורן רשומה בנסח הרישום כיום, לפי שטר מכר 9607/1988/1 ו- 11489/2006/1 ולאור העובדה שהינה **<u>הרוכשת</u>** בחוזה המכר שצורף, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים.

8.1.3.4 **תחשיב השבחה תוכנית פת/1273**:

חלקה 427 בגוש 6355				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח בנייה קיים	868.62	1	1	868.62
סה"כ שטח אקוי'				868.62
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח בנייה קיים	868.62	1	1	868.62
חדרי גג	69.00	1	0.7	48.30
מרפסת גג	221.00	0.25	1	55.25
סה"כ שטח אקוי'				972.17
שטח השבחה				103.55
דחיה ומושעא			0.6	62.13
שווי מ"ר מבונה				$ 140
השבחה מלאה				$ 8,698
השבחה בש"ח (שער הדולר 1.4951 ₪)				₪ 13,005
היטל השבחה				₪ 6,502

חלקה 428 בגוש 6355 תת"ח 8				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי
שטח בנייה רשום	90.00	1	1	90.00
סה"כ שטח אקוי'				90.00
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי
שטח בנייה רשום	90.00	1	1	90.00
חדרי גג	23.00	1	0.7	16.10
מרפסת גג	67.00	0.25	1	16.75
סה"כ שטח אקוי'				122.85
שטח השבחה				32.85
שווי מ"ר מבונה				$ 140
השבחה מלאה				$ 4,599
השבחה בש"ח (שער הדולר 1.4951 ₪)				₪ 6,876
היטל השבחה				₪ 3,438

חלקה 428 בגוש 6355 תת"ח 9				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי
שטח בנייה רשום	94.16	1	1	94.16
סה"כ שטח אקוי'				94.16
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי
שטח בנייה רשום	94.16	1	1	94.16
חדרי גג	23.00	1	0.7	16.10
מרפסת גג	67.00	0.25	1	16.75
סה"כ שטח אקוי'				127.01
שטח השבחה				32.85
שווי מ"ר מבונה				$ 140
השבחה מלאה				$ 4,599
השבחה בש"ח (שער הדולר 1.4951 ₪)				₪ 6,876
היטל השבחה				₪ 3,438

8.2 <u>תוכנית פת/במ/14/2000</u>

8.2.1 עמדות הצדדים:

הצדדים לא ערכו תחשיב השבחה לתוכנית פת/במ/14/2000.

8.2.2 <u>הכרעה תוכנית פת/במ/14/2000 למועד קובע 3/4/1992</u>

8.2.2.1 מהות ההשבחה והיחס לתוכנית פת/2000:

- תוכנית פת/במ/14/2000 ותוכנית פת/2000 הוכנו במקביל, כאשר תוכנית פת/במ/14/2000 אושרה ראשונה ביום 30/4/1992. מאידך, תוכנית פת/2000 אושרה מיד אחריה ביום 14/5/1992. בסעיף 11 להוראות פת/במ/14/2000 נקבע, כי תותר בניה עפ"י הוראות תוכנית פת/2000, באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תוכנית זו. מכאן ניתן להסיק, כי במועד אישורה של תוכנית פת/במ/14/2000, יש לבחון את השימוש היעיל והטוב מבין שתי התוכניות שלעיל ולחייב בהיטל השבחה, רק עבור תוכנית אחת, מבין השתיים, בה השווי המתקבל גבוה יותר.
- תוכנית פת/במ/14/2000 מאפשרת צפיפות של 9 יח"ד לדונם ועוד 2 יחידות לדונם נטו בשטח 75 מ"ר כל אחת. סה"כ ניתן להקים 18 יח"ד[11] (9 יח"ד בכל חלקה) בשטח כולל של 1,994 מ"ר[12]. שטח זה, משקף זכויות בניה של כ-129%, לעומת זכויות בניה המוקנות בתוכנית פת/2000 בשיעור 120%. בהתאם לכך, אביא בחשבון, כי יש לחייב בהיטל השבחה, בגין תוכנית פת/במ/14/2000 ולא בגין פת/2000.

<u>המחלוקת בדבר דחיה ומושעא (מחלוקת הצדדים התייחסו לתוכנית פת/2000 אולם יוצגו בתחשיב לתוכנית פת/14/2000 וזאת בשל הכרעתי דלעיל):</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה ומושעא ל-25 שנה והתאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן בשיעור 0.9. שמאי המבקשים, הביא בחשבון הפחתה למושעא בשיעור של 0.85 ודחיה ל-20 שנה, כמו כן, הפחתה בגין בינוי חדש על גבי ישן בשיעור 0.8.
- הנני סבור, כי לשם מימוש הזכויות בתוכנית זו, נדרשת דחייה של הזכויות, לתום החיים הכלכליים, בשני המבנים, ועל כן, אין מקום להביא מקדם בינוי חדש ע"ג ישן.
- באשר לדחייה, בחלקה 6355/427 התקבל היתר למגורים בשנת 1974, בחלקה 6355/428 התקבל היתר להקמת מבנה מגורים, בשנת 1979.
- בשומתה של גב' נתלי הוכטייל בגו"ח 6388/73 נקבעה דחיה של, כ-50 שנה וזאת למבנה מגורים, בבניה רוויה אשר נבנה בשנת 1974.
- בשומתה של גב' לבנה אשד בגו"ח 6355/334 בוצעה דחיה של 14 שנה למבנה, שבמועד הקובע, היה בן כ-40 שנה, אולם מדובר במבנה מגורים בן קומה אחת בלבד.
- אביא בחשבון אורך חיים כלכלי של המבנים בהיקף של כ-50 שנה (בדומה להכרעתה של גב' הוכטייל בגו"ח 6388/73), על כן:

[11] ((9*770/1,000)+ (2 יח"ד לדונם נטו בשטח 75 מ"ר כל אחת))*2 חלקות.

[12] ((770*110%)+150 מ"ר)*2 חלקות.

- חלקה 427: אביא בחשבון תום החיים הכלכליים בשנת 2024, דהיינו דחיה של 32 שנה.
- חלקה 428: אביא בחשבון תום החיים הכלכליים בשנת 2029, דהיינו דחיה של 37 שנה. כאמור הדחייה מגלמת את המושעא ודרישת הסכמת הדיירים בשתי החלקות.

8.2.2.2 ערכי שווי:

שמאי הצדדים קבעו ערכי שווי לתוכנית פת/2000 אשר אושרה בסמוך למועד אישור תוכנית פת/במ/14/2000 על כן יובאו עמדות הצדדים בתוכנית זו. שמאי המשיבה סבור כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע 700 ₪, שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו, 600 ₪.

להלן שומות מכריעות בסביבת הנכס, המתייחסות לתוכנית פת/במ/14/2000:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה	שווי מ"ר מבונה (בהתאמה לפי שער הדולר)
מישל אשור	24/03/2024	שטמפפר 127	6355/440	$ 240	₪ 584.88
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 123	6355/574	$ 265	₪ 645.81
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 121	6355/49	$ 240	₪ 584.88
דוד דדון	09/07/2020	נחלת צבי 54	6355/147	₪ 682	₪ 682.00
תמיר שדה	08/02/2015	נחל צבי 54	6355/147/2	$ 280	₪ 682.36
אריה אריאל	30/10/2014	שטמפפר 76	6355/114	$ 300	₪ 731.10
שווי מ"ר מבונה בממוצע					₪ 651.84
במעוגל					₪ 650.00

- מיקום הנכס שבנדון בשכונת שיפר, מהווה אזור מגורים בינוני- בינוני/ נמוך. עפ"י ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, שווי קרקע לחדר בפ"ת, באזור בינוני, טווח המחירים הינם 10,000 $- 12,000 $, דהיינו כ-440 $, ובהמרה לשקל, 1,072 ₪.

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, הנני סבור, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 700 ₪.

יצוין כי בשומת המבקשים, הובאו בחשבון שומות מכריעות, בגושים 6388 ו-6389 שהינן מעט רחוקות, מהנכס הנידון ומתייחסות לאזורים הדרומיים של העיר.

8.2.2.3 שיעור מימוש:

חלקה 427:

- אין מחלוקת בין הצדדים שתתי חלקה 2 ו- 9 מחויבות בתוכנית זו. לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את קביעתם.
- קיימת מחלוקת בדבר תת חלקה 5, כאשר שמאי המשיבה סבור, כי הינה מחויבת בתוכנית זו. שמאי המבקשים צירף חוזה מכר מיום 6/3/1993 (לאחר המועד הקובע). בהתאם להכרעתי בתוכנית פת/1273 קבלתי את טענתו.

חלקה 428:

- אין מחלוקת בין הצדדים כי תת חלקה 3 אינה מחויבת, אני מקבל את הסכמתם.
- קיימת מחלוקת בדבר תת חלקה 2, כאשר שמאי המשיבה סבור, כי הינה מחויבת בתוכנית זו. שמאי המבקשים צירף חוזה מכר, מיום 11/9/2007 (לאחר המועד הקובע).

לאור העובדה כי משפחת זינצ'נקו רשומה בנסח הרישום, כיום, לפי שטרי מכר מספר 3755/2008/1 ו- 7266/2017/1 ולאור העובדה שהינה הרוכשת בחוזה המכר שצורף, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. יצוין שעסקת המכר של תת חלקה 2 אף דווחה באתר רשות המיסים[13].

[13] קיימת טעות סופר בטבלת המימוש בשומת המשיבה, החוזה צוין בתת חלקה 3.

8.2.2.4 **תחשיב השבחה תוכנית פת/במ/14/2000:**

חלקה 427 בגוש 6355			
מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי
שטח בנייה קיים	868.62	1	868.62
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי
שטח עיקרי (770* 110%) בתוספת 150 מ"ר בגין 2 יח"ד	997.00	1	997.00
תוספת שטח אקוי'			128.38
דחיה למימוש הזכויות (N=32, I=6%)		0.15	19.89
שווי מ"ר מבונה			₪ 700
השבחה מלאה			₪ 13,925
היטל השבחה			₪ 6,963

חלקה 428 בגוש 6355			
מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי
שטח בנייה קיים	830.64	1	830.64
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוי
שטח עיקרי (770* 110%) בתוספת 150 מ"ר בגין 2 יח"ד	997.00	1	997.00
תוספת שטח אקוי'			166.36
דחיה למימוש הזכויות (N=37, I=6%)		0.12	19.26
שווי מ"ר מבונה			₪ 700
השבחה מלאה			₪ 13,484
היטל השבחה			₪ 6,742

הערה: שטח חדרי הגג זהה ומתקזז בשני מצבי התכנון.

8.3 פת/2000

8.3.1 שמאי המשיבה

8.3.1.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ל-120%, הובא בחשבון מקדם דחיה ומושעא.

8.3.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה ביצע סקר שומות מכריעות:

תוכנית פת/2000		
שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
דדון מרדכי	6355/147	₪ 682
תמיר שדה	6355/147	₪ 682
אריה אריאל	6355/114	₪ 731
לבנה אשד	6355/334	₪ 836
בצלאל קציר	6404/108	₪ 780

לאור האמור קבע שווי מ״ר מבונה 700 ₪.

8.3.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

זכויות בניה מכוח תב״ע (120%)	1,848
שטח בנייה קיים בהיתר	1,699
הפרש שטח אקוי׳	148.74
שווי מ״ר מבונה	₪ 700
התאמה לבינוי	0.9
דחיה ומושעא (25 שנה, 6%)	0.23
השבחה	₪ 21,552
היטל השבחה	₪ 10,776

8.3.2 שמאי המבקשים

8.3.2.1 מהות ההשבחה:

חלקה 427:

- הובא בחשבון מקדם למושעא בשיעור של 0.85.
- לא נלקחו בחשבון שטחי חדרי גג במצב הקודם ובמצב החדש.
- נלקח מקדם דחייה עד תום החיים הכלכליים של הבנין (20 שנים, בשיעור היוון 6%).
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.
- שמאי המבקשים סבור כי החיוב בחלקה זו הינו לתתי חלקה 2 ו-9 בלבד, שכן תת חלקה 5 נמכרה מיום 6/3/1993 על כן לא אמורה להיות מחויבת, בתוכנית הנדונה, השמאי צירף חוזה מכר.

חלקה 428:

- לא נלקחו בחשבון שטחי חדרי גג במצב הקודם ובמצב החדש.
- נלקח מקדם מושעא של 0.85.
- נלקח מקדם דחייה עד תום החיים הכלכליים של הבנין (32 שנים, בשיעור היוון 6%.
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.
- שמאי המבקשים סבור כי תת חלקה 2 אינה מחויבת, לשם כך, צירף חוזה מכר מיום 11/9/2007, על כן אמורה לא אמורה להיות מחויבת.

התייחסות לשומת המשיבה:

השמאי סבור כי יש לקחת בחשבון תוספת זכויות לכל חלקה בנפרד עקב מקדמי דחיה שונים, הנובעים ממועדים שונים להיתר/שנת בניה של המבנים.

8.3.2.2 ערכי שווי:

נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 600 ₪ על בסיס שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה	
ניקי פרימו	6389/14	250	$
שמואל רוזנברג	6389/21	615	₪
אמנון ניזרי	6389/22	250	$
ניקי פרימו	6388/85	200	$
מוטי דיאמנט	6388/515	280	$
נתלי הוכטייל	6388/73	596	₪
מישל אשור	6355/440	240	$
מישל אשור	6355/574	265	$

8.3.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

חלקה 427:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	868.62	1	868.62

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	924	1	924

הפרש שטח אקוי'	55.38
מקדם בניה חדש על ישן	0.8
מקדם הפחתה למושעא	0.85
מקדם דחיה (20 שנים בשיעור היוון 6%)	0.31
שווי מ"ר מבונה	₪ 600
השבחה	₪ 7,045
סך היטל השבחה	₪ 3,523

חלקה 428:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	830.64	1	830.64

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	924	1	924

הפרש שטח אקוי'	93.36
מקדם בניה חדש על ישן	0.8
מקדם הפחתה למושעא	0.85
מקדם דחיה (32 שנים בשיעור היוון 6%)	0.15
שווי מ"ר מבונה	₪ 600
השבחה	₪ 5,902
סך היטל השבחה	₪ 2,951

8.3.3 <u>הכרעה לתוכנית פת/2000 למועד קובע 29/5/1992</u>

8.3.3.1 מהות ההשבחה:

בהתאם להכרעתי בסעיף 8.2.2 דלעיל, לפיה חלה השבחה לתוכנית פת/14/2000, אין במקרה כאן, השבחה, כתוצאה מאישור תוכנית פת/2000.

8.4 <u>פת/2000/א' למועד קובע 13/05/1999</u>

8.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

8.4.1.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג עד לשטח של 60 מ"ר ליח"ד, הובא בחשבון שטח של 37 מ"ר חדר גג ליח"ד. בחלקה 428 לא הובא בחשבון מקדם דחיה ומושעא, היות וקיימת הצמדת גג לדירות העליונות. בכתב התגובה, מציין השמאי, כי הובא בחשבון במצב החדש 37 מ"ר חדרי גג * 3 חדרי גג, בסה"כ 111 מ"ר. במצב הקודם, תוכנית פת/2000 הקנתה סל זכויות כללי של 120% בבינוי של 4 קומות מלאות ואין מקום להביא בחשבון שטח גג בנוסף, אלא רק שטח מרפסות גג, כפי שהוצג בתחשיב בשומת המשיבה.

שמאי המבקשים, הביא בחשבון דחיה בשיעור של 0.7 בחלקה 427. לדעתו, הפחתה זו הינה מוגזמת בשעה שקיימת מגבלה אחת, שהינה אי קיום הצמדת גג במסמכי בית משותף.

בחלקה 428 לתתי חלקות 7,8,9 קיימת הצמדה של הגג, לכן השמאי לא מקבל את עמדת המבקשים, כי יש להביא בחשבון, דחיה מעבר למקדמים שנקבעו בשומה.

8.4.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות:

תוכנית פת/2000/א'		
שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
דדון מרדכי[14]	6355/147	₪ 2,276
תמיר שדה	6355/147	₪ 2,276
אריה אריאל	6355/114	₪ 1,862
לבנה אשד	6355/334	₪ 2,482
בצלאל קציר	6400/503	₪ 1,758
בצלאל קציר	6404/108	₪ 2,483
מוטי דיאמנט	6404/43	₪ 2,483
דוד טיגרמן	6400/456	₪ 2,069

לאור הטבלה דלעיל, קבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 2,200 ₪.

8.4.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

חלקה 427:

מצב קודם:

[14] תיקון טעות סופר בשומת המשיבה- השמאי הינו מר דוד דדון.

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי כולל חדרי גג	924	1	924
מרפסת גג	221	0.2	44.2
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			968.11

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי כולל חדרי גג	924	1	924
חדרי גג	111	0.8	88.8
מרפסת גג	120	0.2	24
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			1037

הפרש שטח אקוי'	68.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200
התאמה לבינוי	0.9
דחיה ומושעא	0.6
השבחה	₪ **81,606**
היטל השבחה	₪ **40,803**

חלקה 428:

מצב קודם:

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי כולל חדרי גג	924	1	924
מרפסת גג	190	0.2	38
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			961.9

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ"ר	אקוי'	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי כולל חדרי גג	924	1	924
חדרי גג	111	0.8	88.8
מרפסת גג	148	0.2	29.6
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			1042

הפרש שטח אקוי'	80.4
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200
התאמה לבינוי	0.9
דחיה ומושעא	1
השבחה	**₪ 159,192**
היטל השבחה	**₪ 79,596**

8.4.2 <u>שמאי המבקשים</u>

8.4.2.1 מהות ההשבחה:

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

<u>חלקה 427:</u>

- הובא בחשבון מקדם למושעא בשיעור של 0.85.
- נלקח מקדם דחייה עד תום של 6 שנים, בשיעור היוון 6%.
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.

<u>חלקה 428:</u>

- נלקח מקדם מושעא של 0.9.
- נלקח מקדם דחייה של 6 שנים, בשיעור היוון 6%.
- נלקח מקדם בניה חדש על ישן של 0.8.

התייחסות לשומת המשיבה:

להבנתו, קיימת טעות חישובית, בשטחי המרפסות במצב החדש. שמאי הועדה ערך סכימה, לא נכונה של השטחים, הרי שאם מוסיפים לשטח במצב החדש את שטח חדרי הגג במצב הקודם (69 מ"ר) לכל בניין, השטח הכולל גדול יותר משטח הקומה.

8.4.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקשים ערך סקר שומות מכריעות וקבע שווי מ״ר מבונה 1,700 ₪ (בפועל בתחשיב הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 1,600 ₪):

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
אבישי זין	6376/83	1,500 ₪
גבע בלטר	6375/99-101	1,500 ₪
גבע בלטר	6375/407	1,700 ₪
יעקב פז	6376/66	1,600 ₪
דוד טיגרמן	6361/113	2,070 ₪
יעקב פז	6355/449	1,500 ₪
מישל אשור	6355/440	1,600 ₪
מישל אשור	6355/574	1,760 ₪

8.4.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

חלקה 427:

מצב קודם	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוי׳
זכויות בניה עיקרי	924	1	924
חדרי גג	69	0.7	48.3
מרפסת גג	221	0.2	44.2
סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם			1,016.5

מצב חדש	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוי׳
שטח בניה קיים	924	1	924
חדרי גג	180	0.7	126
מרפסת גג	110	0.2	22
סה״כ שטח אקוי׳ מצב חדש			1,072.0
הפרש שטח אקוי׳			55.50
מקדם בניה חדש על ישן			0.8
מקדם הפחתה למושעא			0.85
מקדם דחיה (6 שנים בשיעור היוון 6%)			0.70
שווי מ״ר מבונה			1,600 ₪
השבחה			42,568 ₪
סך היטל השבחה			21,284 ₪

חלקה 428:

מצב קודם	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
זכויות בניה עיקרי	924	1	924
חדרי גג	69	0.7	48.3
מרפסת גג	190	0.2	38
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,010.3

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטח בניה קיים	924	1	924
חדרי גג	180	0.7	126
מרפסת גג	79	0.2	15.8
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			1,065.8
הפרש שטח אקוי'			55.50
מקדם בניה חדש על ישן			0.8
מקדם הפחתה למושעא			0.9
מקדם דחיה (6 שנים בשיעור היוון 6%)			0.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,600
השבחה			₪ 45,072
סך היטל השבחה			₪ 22,536

8.4.3 <u>הכרעה לתוכנית פת/2000/א' מועד קובע 13/05/1999</u>

8.4.3.1 **מהות ההשבחה:**

- תכנית פת/2000/א' מאפשרת בניית חדרים על הגג, לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר, בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג (נסיגות)[15].
- לאחר שבחנתי את השטחים, בהתבסס בנסיגות כאמור דלעיל, הנני סבור, כי בחלקה 427 ניתן להקים חדרי גג בשטח כולל של 115 מ"ר ובחלקה 428 בשטח של 120 מ"ר. תחשיב השטחים בחלקה 427 יבוצע באופן יחסי אולם בחלקה 428 יבוצע תחשיב פרטני לכל אחת מתתי החלקות באופן הבא:
  - תת חלקה 7, בהתאם למדידה, שטח חדר הגג המקסימלי הניתן לבניה בהתחשב בנסיגות כאמור, הינו 30 מ"ר. ביום 6/7/1998 התקבל היתר בניה מס' 98267 <u>לתוספת של חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר, על כן יתרת השטחים לחדר גג הינה 7 מ"ר.</u> שטח תכסית הגג הינה 78.5 מ"ר, בהתאם לקביעתי, בתוכנית פת/1273, מכאן יובא בחשבון שטח מרפסת גג 48.5 מ"ר (30 מ"ר חדר גג- 78.5 מ"ר תכסית גג).
  - תת חלקה 8, שטח חדר הגג המקסימלי הניתן לבניה, בהתחשב בנסיגות כאמור, הינו 45 מ"ר. שטח תכסית הגג הינה 90 מ"ר, בהתאם לקביעתי בתוכנית פת/1273, מכאן יובא בחשבון שטח מרפסת גג 45 מ"ר (45 מ"ר חדר גג- 90 מ"ר תכסית גג).
  - תת חלקה 9, שטח חדר הגג המקסימלי, הניתן לבניה בהתחשב בנסיגות כאמור, הינו 45 מ"ר. שטח תכסית הגג הינה 90 מ"ר, בהתאם לקביעתי בתוכנית פת/1273, מכאן יובא בחשבון שטח מרפסת גג 45 מ"ר (45 מ"ר חדר גג- 90 מ"ר תכסית גג).
- מקדם התאמה חדש ע"ג ישן: הובא בחשבון עלויות בנייה בסכום של 4,150 ₪ וזאת על בסיס שומות מכריעות[16]. עלויות התאמה בשיעור של 20% מעלויות הבניה, הינם כ-830 ₪ למ"ר, המהווים כ -45% משווי מ"ר מבונה. יחד עם זאת, אביא בחשבון התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן, בהתאם לקביעתי, בתוכנית פת/1273 בשיעור של 0.7.
- באשר למקדם בגין דחיה ומושעא, אביא בחשבון בהתאם להכרעתי בתוכנית פת/1273, קרי מקדם בשיעור של 0.6 בחלקה 427 וללא הפחתה בחלקה 428.

[15] בגג שרוחבו מעל ל-8 מ'.

[16] אליהו כהן בגו"ח 6714/244 ע. בנייה 4,150 ₪, דורית פריאל בגו"ח 6714/414 בסכום 1,000 $ (שער דולר 4.138), גיל הרצברג בגו"ח 6381/243 בסכום 1,000 $ (שער הדולר 4.138).

8.4.3.2 **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו 2,200 ₪. שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע 1,600 ₪. בחנתי את עמדות הצדדים.

להלן ניתוח שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה לפני התאמה	שווי מ״ר מבונה
מישל אשור	24/03/2024	שטמפפר 127	6355/440	1,600 ₪	1,600 ₪
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 123	6355/574	1,760 ₪	1,760 ₪
מישל אשור	04/03/2024	שטמפפר 121	6355/49	1,600 ₪	1,600 ₪
ארז כהן	05/10/2021	דרך ספיר יוסף 1	6355/447	1,400 ₪	1,610 ₪
דוד דדון	09/07/2020	נחלת צבי 54	6355/147	2,276 ₪	2,276 ₪
יעקב פז	14/04/2019	המכבים 18	6355/449	1,500 ₪	1,650 ₪
תמיר שדה	08/02/2015	נחל צבי 54	6355/147/2	2,276 ₪	2,276 ₪
אריה אריאל	30/10/2014	שטמפפר 76	6355/114	1,862 ₪	1,862 ₪
לבנה אשד	30/10/2012	ברנדייס 34	6355/334	2,480 ₪	2,480 ₪
שווי מ״ר מבונה בממוצע					1,902 ₪

הערות:

- בשומתו של מר ארז כהן בגו״ח 6355/447 הובא בחשבון, שווי מ״ר לאחר הפחתה של 15% בגין קרבה, לצומת סואן ושנאי חשמל.
- בשומתו של מר יעקב פז בגו״ח 6355/449 הובא בחשבון, שווי לאחר הפחתה של 10% בשל מיקום ומגבלת נגישות.

להלן ניתוח עסקאות מכר בסביבת הנכס לדירות מגורים:

יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר בנוי
25/04/1999	6355	345-6	3	75	647,840 ₪	8,637.87 ₪
29/04/1999	6355	345-7	3	100	788,880 ₪	7,888.80 ₪
16/05/1999	6355	345-4	2	75	636,725 ₪	8,489.67 ₪
25/05/1999	6355	345-5	2	100	743,400 ₪	7,434.00 ₪
30/05/1999	6355	345-9	4	100	782,990 ₪	7,829.90 ₪
13/06/1999	6355	345-2	1	75	622,962 ₪	8,306.16 ₪
26/12/1999	6355	345-10	5	100	763,727 ₪	7,637.27 ₪
שווי מ״ר בנוי						8,031.95 ₪
מע״מ 17%						6,865 ₪
יזמות 20%						5,721 ₪
עלויות בנייה						4,150 ₪
שווי מ״ר מבונה						1,571 ₪
בהתאמה לצורת מגרש 5%						1,649 ₪

להלן שקלול שווי מ״ר מבונה:

מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי מ״ר מבונה מתואם
שומות מכריעות	₪ 1,902	0.5	₪ 951
עסקאות השוואה	₪ 1,649	0.5	₪ 825
שווי מ״ר מבונה בממוצע			₪ 1,775
במעוגל			₪ 1,800

לאור האמור, הנני סבור כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע, הינו 1,800 ₪.
יוער כי בשומת המבקשים, נרשם, כי הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה 1,700 ₪ אולם בפועל התחשיב התבצע, על בסיס של 1,600 ₪. השמאי הביא בחשבון, את שומתו של מר יעקב פז בגו״ח 6355/449, כאמור ערכי השווי בשומתו לאחר הפחתה של 10%.
תמהיל שומות המכריעות, שהביא שמאי המשיבה כולל שומות מכריעות גבוהות ואינו כולל את השומות המכריעות של מר מישל אשור בגוש הנידון.

8.4.3.3 שיעור מימוש:

אין מחלוקת בין הצדדים, בדבר שיעורי המימוש בחלקות 427 ו-428. אני מקבל את עמדות הצדדים.

8.4.3.4 **תחשיב השבחה תוכנית פת/2000/א':**

חלקה 427 בגוש 6355				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדרי גג	69	1	0.7	48.30
מרפסת גג	221	0.25	1	55.25
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				103.55
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדרי גג	115	1	0.7	80.50
מרפסת גג	175	0.25	1	43.75
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				124.25
שטח השבחה				**20.70**
דחיה ומושעא			0.6	12.42
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,800
השבחה				₪ 22,356
היטל השבחה				₪ 11,178

חלקה 428 בגוש 6355 תת"ח 7				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח חדר גג בהיתר מס' 98267	23.0	1	1	23.00
מרפסת גג	55.5	0.25	1	13.88
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				36.88
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח חדר גג בהיתר מס' 98267	23.0	1	1	23.00
תוספת לחדר גג	7.0	1	0.7	4.90
מרפסת גג	48.5	0.25	1	12.13
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				40.03
שטח השבחה				**3.15**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,800
השבחה				₪ 5,670
היטל השבחה				₪ 2,835

חלקה 428 בגוש 6355 תת"ח 8				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדר גג	23.0	1	0.7	16.10
מרפסת גג	67.0	0.25	1	16.75
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				32.85
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדר גג	45.0	1	0.7	31.50
מרפסת גג	45.0	0.25	1	11.25
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				42.75
שטח השבחה				**9.90**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,800
השבחה				₪ 17,820
היטל השבחה				₪ 8,910

חלקה 428 בגוש 6355 תת"ח 9				
מצב קודם				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדר גג	23.0	1	0.7	16.10
מרפסת גג	67.0	0.25	1	16.75
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				32.85
מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדר גג	45.0	1	0.7	31.50
מרפסת גג	45.0	0.25	1	11.25
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				42.75
שטח השבחה				**9.90**
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,800
השבחה				₪ 17,820
היטל השבחה				₪ 8,910

8.5 <u>תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

8.5.1 <u>שמאי המשיבה</u>

8.5.1.1 **מהות ההשבחה:**

- לצורך ניצול זכויות בניה, מכוח תב"ע פת/2000 במועד אישור הבקשה להיתר, נדרש לחזק את הבניין, מבחינה קונסטרוקטיבית, דבר המאיין את שווי זכויות הבניה הנוספות מכוח תוכנית פת/2000, לפיכך לא יובאו בחשבון זכויות בניה מכוח תכנית פת/2000 במצב הקודם.
- בדיון, נשאל שמאי המשיבה, מדוע חייב השבחה של 25% ולא 50% אם מדובר בהקלה, השמאי ציין כי חישב לפי פס"ד קבוצת הירדן, ומשקולי הנה"ח של המשיבה, חיוב זה נכנס לסעיף הקלות.

8.5.1.2 **ערכי השווי:**

שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	קומה	חדרים	שטח נטו	שטח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר
26/10/2023	6355	239	18	5	3	83	83	₪ 2,175,000	₪ 26,205
26/10/2023	6355	239	22	6	3	83	83	₪ 2,195,000	₪ 26,446
24/08/2023	6355	498	0	4	5	113	113	₪ 2,082,395	₪ 18,428
08/06/2023	6355	462	12	6	4	93	93	₪ 2,450,000	₪ 26,344
08/06/2023	6355	462	14	7	4	93	93	₪ 2,450,000	₪ 26,344
11/05/2023	6355	309	7	2	5	113	113	₪ 2,890,983	₪ 25,584
05/03/2023	6355	309	22	6	4	99	99	₪ 2,775,000	₪ 28,030
21/02/2023	6355	309	18	5	4	99	99	₪ 2,745,000	₪ 27,727
25/01/2023	6355	309	9	3	4	99	99	₪ 2,550,000	₪ 25,758
29/12/2022	6355	462	4	2	4	92	92	₪ 2,640,000	₪ 28,696
27/11/2022	6355	116	3	2	4	94	94	₪ 2,300,000	₪ 24,468
02/10/2022	6355	116	5	3	4	94	94	₪ 2,300,000	₪ 24,468
25/07/2022	6355	309	10	3	4	99	99	₪ 2,630,000	₪ 26,566
ממוצע									₪ 25,774
בניכוי מע"מ 17%									₪ 22,029
בניכוי יזמות 20%									₪ 18,358
עלות בניה מגלמת מרתף									₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה									₪ 8,858

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בוצע סקר עסקאות לבניה ישנה, בניכוי פוטנציאל, שנערך בסביבת הנכס, וממנו עולים הפרטים הבאים:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	חדרים	שטח במ"ר	תמורה	גג במ"ר	מחיר למ"ר
06/07/2023	6355	123	1	נחלת צבי	57	1	4	97	₪ 2,090,000	0	₪ 21,546
12/06/2023	6355	746	7	נחלת צבי	67	4	4	110	₪ 2,490,000	0	₪ 22,636
27/02/2023	6355	324	5	בראנדיס	31	4	5	112	₪ 2,400,000	91	₪ 17,229
23/02/2023	6355	775	5	ספיר יוסף	24	3	4.5	98	₪ 2,200,000	0	₪ 22,449
15/11/2022	6355	137	3	אברבנאל	17	2	4	83	₪ 1,850,000	0	₪ 22,289
08/11/2022	6355	662	10	ספיר יוסף	54	2	3	78	₪ 1,700,000	0	₪ 21,795
ממוצע											**₪ 21,324**
התאמה לבינוי ישן וניכוי פוטנציאל											**₪ 18,126**

לאור האמור, קבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע בסך של 8,800 ₪.

התייחסות לערכי שווי בשומת המבקשים:

- בכתב התגובה, מציין השמאי, כי שמאי המבקשים הפחית 5% בגין בינוי של 6 דירות בקומה, כאשר אין מקום להפחתה זו, היות וחלק מהעסקאות הינן בבינוי של 6 דירות בקומה כדוגמת העסקאות מגו"ח 6355/309.
- שמאי המבקשים הביא בחשבון, עלויות בניה בסך של 9,700 ₪ ללא כל ביסוס, להלן החלטות שמאים מכריעים, בדבר עלויות בניה:

שמאי מכריע	גו"ח	עלות בניה
עומר סרחאן	6404/135	₪ 9,000
רמה מאור	6397/108	₪ 9,300
דוד דדון	6375/219	₪ 7,000
אורית גלן	6373/835	₪ 9,000
אוולין דוידזון	6387/186	₪ 7,000
דנה שיחור	6396/220	₪ 9,500
אלדד חיימי	6373/312	₪ 9,150

8.5.1.3 **תחשיב השבחה שמאי המשיבה:**

הקלה לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38 :

זכויות חלקה 427 :

מרכיב	שטח במ"ר
שטח קומה מדוד במ"ר	304.54
תוספת 13 מ"ר לכל קומה (3 דירות)	39
סה"כ שטח קומה מורחבת(A)	343.54
מס' קומות תמ"א 38	2.5
זכויות בגין קומה מפולשת	483.51
תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת (9 דירות)(C)	117
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38(A*2.5+B+C)	1,459.36

זכויות קודם חלקה 428 :

מרכיב	שטח במ"ר
שטח קומה מדוד במ"ר	291.88
תוספת 13 מ"ר לכל קומה (3 דירות)	39
סה"כ שטח קומה מורחבת (A)	330.88
מס' קומות תמ"א 38	2.5
זכויות בגין קומה מפולשת	473.2
תוספת 13 מ"ר לכל דירה קיימת (9 דירות) (C)	117
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38 (A*2.5+B+C)	1,417.40

סיכום	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	4,996.47
סה"כ שטח פטור מכח תמ"א 38 (A*2.5+B+C)	2,876.76
זכויות בניה מכח תב"ע (120%)	1,848.00
שטח חדרי גג תב"ע 2000/א'	222
סה"כ שטח לחיוב בהקלה	49.71
שטח חצי קומה מורחבת לחיוב	49.71
יתרה לחיוב בהקלה (E)	0

שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	4,996.00
זכויות בניה מכוח תב"ע (120%)	1,848.00
שטח חדרי גג תב"ע 2000/א'	222
יתרה לחיוב בהקלה (E)	0
סה"כ שטח מכוח תמ"א 38	2,926.47

מצב קודם:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר		מקדם	דחיה	סה"כ שווי	
שטח דירות קיימות בניכוי חדר מדרגות	1,699.26	18,000	₪	1	1	30,586,680	₪
יתרת זכויות מכת תב"ע פת/2000	0	8,800	₪	1	0.54	-	₪
יתרת זכויות אקו' לחדרי גג ומרפסת	231	8,800	₪	1	0.6	1,219,680	₪
סה"כ שווי מצב קודם (A)						31,806,888	₪

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר		מקדם	דחיה	סה"כ שווי	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	4,996.47	8,800	₪	1	1	43,968,936	₪

השבחה מלאה				12,162,048	₪
החלק היחסי בהשבחה	2,926.47	/	49.71	1.7%	
השבחה לתוספת חצי קומה				206,589	₪
היטל השבחה (25%)				51,647.16	₪

8.5.2 שמאי המבקשים

8.5.2.1 **מהות ההשבחה:**

שמאי המבקשים עורך תחשיב על סמך פס"ד קבוצת הירדן.

8.5.2.2 **ערכי שווי:**

סקר לדירות חדשות, שנת בניה 2023-2028 :

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
26/03/2024	6355	577	1	הרב בלוי 28	5	112	1	₪ 2,640,000	₪ 23,571
20/03/2024	6355	577	8	הרב בלוי 28	5	106	2	₪ 2,510,000	₪ 23,679
11/03/2024	6355	239	7	שיפר יצחק 17	4	95	2	₪ 2,552,450	₪ 26,868
31/01/2024	6355	239	28	שיפר יצחק 17	4	92	7	₪ 2,580,000	₪ 28,043
31/01/2024	6355	239	28	שיפר יצחק 17	4	98	4	₪ 2,650,000	₪ 27,041
22/01/2024	6355	813	21	יוסף ספיר 68	4	97	6	₪ 2,487,000	₪ 25,639
28/12/2023	6355	429	14	הרב בלוי 1	5	111	4	₪ 2,600,000	₪ 23,423

שווי למ"ר ממוצע		₪ 25,466
מקדם ל- 6 יח"ד בקומה		95%
שווי מתואם למ"ר		₪ 24,193
בחילוץ מע"מ	1.17	₪ 20,678
בחילוץ יזמות	1.2	₪ 17,232
בהפחתת ע. בנייה למ"ר	₪ 9,700	₪ 7,532
שווי מ"ר מבונה במעוגל		₪ 7,500

עלויות הבניה מגלמות עלויות עקיפות ועלויות בנייה ל-2 קומות מרתפי חניה.

סקר דירות ישנות, שנת בניה עד 1980 :

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	חדרים	שטח במ"ר	קומה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
11/03/2024	6376	154	4	רוטשילד 13	3.5	98	0	₪ 2,060,000	₪ 21,020
24/04/2023	6376	57	12	גרינשטיין 11	4	96	3	₪ 2,250,000	₪ 23,438
14/03/2023	6376	122	4	פתח תקוה 33	4	91	1	₪ 1,960,000	₪ 21,538
27/02/2023	6361	257	13	אורלוב 86	5	101	4	₪ 2,950,000	₪ 29,208
22/01/2023	6355	687	1	שלזינגר 5	4	81	1	₪ 2,120,000	₪ 26,173
02/01/2023	6376	56	3	גרינשטיין 13	3	87	1	₪ 2,300,000	₪ 26,437
28/11/2022	6355	717	7	ספיר יוסף 56	4	87	2	₪ 2,000,000	₪ 22,989
15/11/2022	6355	110	2	נחלת צבי 51	3	80	1	₪ 1,800,000	₪ 22,500
								שווי מ"ר בממוצע	₪ 24,200

סקר לדירות ישנות, שנת בניה 1980-1999 :

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת״ח	רחוב	חדרים	חניה	שטח במ״ר	קומה	מחיר מוערך	מחיר למ״ר
10/01/2024	6355	509	2	אבן ספיר 28	3.5	1	88	1	₪ 1,900,000	₪ 21,591
01/01/2024	6355	340	2	בראנדיס 45	4	1	87	1	₪ 2,000,000	₪ 22,989
01/05/2023	6355	333	1	בראנדיס 32	3	1	78	1	₪ 2,090,000	₪ 26,795
01/08/2023	6355	339	4	בראנדיס 45	4	1	94	2	₪ 2,255,000	₪ 23,989
06/07/2023	6355	123	1	נחלת צבי 57	4	1	97	1	₪ 2,090,000	₪ 21,546
12/06/2023	6355	746	7	נחלת צבי 67	4	1	107	4	₪ 2,490,000	₪ 23,271
23/02/2023	6355	775	5	יוסף ספיר 12	4.5	1	99	3	₪ 2,200,000	₪ 22,222
16/02/2023	6355	360	2	שטמפפר 7	4	1	94	1	₪ 1,960,000	₪ 20,851
									שווי מ״ר בממוצע	₪ 22,900

שנת בניה	עד 1980	1980-1999
שווי למ״ר	₪ 24,200	₪ 22,900
שווי למ״ר בניכוי פוטנציאל תכנוני	₪ 21,780	₪ 21,755

שמי המבקשים קבע, שווי מ״ר מבונה למועד קובע 7,500 ₪ ושווי בנוי לדירות ותיקות 21,800 ₪.

בדיון ציין השמאי כי שמאי הועדה, הביא נתונים מבניינים המגלמים את הגיל, אבל הוסיף מקדם גיל נוסף.

השומות המכריעות עליהם התבסס שמאי המשיבה, הינם למועדים קובעים 2021 ו-2022 ועליות הבניה התייקרו ביחס לשנים אלו.

8.5.2.3 **תחשיב השבחה שמאי המבקשים:**

מצב קודם:

סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר		מקדם	דחיה	סה"כ שווי	
שטח דירות קיימות בניכוי חדר מדרגות	1699.26	21,800	₪	1	1	37,043,868	₪
יתרת זכויות מכוח תב"ע פת/2000	148.74	-	₪			-	₪
יתרת זכויות אקו' לחדרי גג ומרפסות	231	7,500	₪	1.2	0.6	1,247,400	₪
סה"כ שווי מצב קודם						38,291,268	₪

מצב חדש:

סעיף	שטח במ"ר	שווי מ"ר		מקדם	דחיה	סה"כ שווי	
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	5,040.36	7,500	₪	1	1	37,802,700	₪
מרפסות	229.67	7,500	₪	0.35	1	1,722,525	₪
מרפסות זיז	471.65	7,500	₪	0.35	1	3,537,375	₪
סה"כ שווי מצב חדש						43,062,600	₪
סה"כ השבחה						4,771,332	₪

תוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38			
פת/2000+פת/2000/א	שטח	מקדם	שטח אקוי'
עיקרי	1,848	1	1,848
חדרי גג	222	1	222
סה"כ זכויות בניה מכוח תוכניות בנין עיר			**2,070**
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימות (13 מ"ר * 18 יח"ד)			234
השלמת קומה מפולשת			594
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות			1,686
סה"כ זכויות פטורות מכוח תמ"א			2,514
סה"כ זכויות פטורות מכוח תמ"א + תב"ע			4,584
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר			4,996
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38			2,514
סה"כ שטח מכוח תב"ע			2,070
סה"כ שטח לחיוב (כולל את שטח ההקלות)			**412**
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר			4,996
זכויות בניה מכוח תב"ע			2,070
סה"כ שטח מכוח תמ"א 38			2,926
החלק היחסי בהשבחה - (412/2,926)			14.08%
השבחה כולל הקלות (לא כולל ממ"דים)			4,771,332 ₪
ההשבחה נטו בהפחתת שווי ההקלות			4,524,494 ₪
החלק היחסי בהשבחה - (412/2,926)			14.08%
ההשבחה לתוספת חצי קומה			636,976 ₪
היטל השבחה (25%)			159,244 ₪

8.5.3 <u>הכרעה לתוכנית תמ"א 38 תיקון 3א' מועד קובע 21/09/2023</u>

8.5.3.1 **מהות ההשבחה:**

לא קבלתי את מתודולוגיית תחשיבי הצדדים.

במצב הקודם, המקרקעין הינו בייעוד מגורים ב', עם זכויות ל-110% בתוספת 2 דירות בנות 75 מ"ר כל אחת, לכל אחת מהחלקות.

בבקשה להיתר, מוצע מבנה מגורים בן 9 קומות וקומה נוספת חלקית, מעל קומת קרקע ו21 קומות מרתף, <u>על כן, אין ספק כי מבוקש מימוש חדש, העולה על הזכויות בתמא/ 38 3 א', בתוספת 3 קומות.</u>

לפיכך, אני סבור, כי נכון להביא בחשבון, תחשיב, אשר מתבסס על המתודולוגיה בהתאם, לפס"ד קבוצת הירדן, אשר ערעור בבית המשפט העליון, עליו, נדחה.

הנני סבור כי, אופן החישוב כפי שחושבו בשומות הצדדים, אינו תואם במלואו, את פס"ד ובהתאם לדוגמא בפס"ד, בהתאם לשומתה המכרעת של גב' אורית גלן בתיק 1227/22.

8.5.3.2 **כעת אפנה ליישום התחשיב, בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 בעניין רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פורסם ביום 21/6/2023, ובו נקבע אופן חישוב ההשבחה, לתוספת השטחים, מעבר לזכויות הפטורות מתמ"א/38:**

> "67...הדרך השנייה, הינה חלוקה לפי השטח היחסי. כלומר, לחשב את יחס השטחים בין השטחים שמומשו מכוח התכנון המפורט לבין סך השטחים שמומשו הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון המפורט, כאשר יחס השטחים יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות.
>
> 70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.
>
> אציין, כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות

הנוספות, מכוח התמ"א או מכוח התכנון האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ"א היא הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה.

71. זאת ועוד, הדרך של חישוב שטח יחסי מאפשרת גם לאזרח וגם ליזם לחשב מראש ובקלות יחסית את ההיטל ההשבחה שיהיה עליהם לשלם בגין פרויקט תמ"א 38, וגם בכך גלום יתרון של ממש.

77. השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

א. בשלב הראשון, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$\frac{x}{x+y} * z = S$$

ד. **דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו- ג' לעיל, הינה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות וזאת על ידי חילוק ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, ואז הכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט. מכפלה זו של שווי מ"ר זכויות שנוספו בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט, היא ההשבחה שאינה פטורה.**

78. **אשר על כן, אני מבטל את חיוב היטל ההשבחה בהיקף שנקבע על ידי השמאי המכריע או על ידי ועדת הערר"** (ההדגשות שלי ד.ב).

8.5.3.3 **תחשיב בהתאם לפס"ד -בשלב ראשון יבוצע חישוב ההשבחה, ביחס לכלל האקט התכנוני:**

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,699.3	1.0	1,699.26
סה"כ שטח חדר גג בנוי בהיתר 980752 (חלקה 428)	23.0	1.0	23.0
מרפסות גג בנויה חלקה 427 (ללא הצמדה)	290.0	0.05	14.5
מרפסת גג בנויה חלקה 428	235.5	0.25	58.88
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,795.64

הערה:

- לא הובא בחשבון השטחים הבנויים, בקומת העמודים לרבות חדר אשפה ולובי.
- מרפסת הגג הבנויה בחלקה 427 הובאה במקדם 0.05 בשל היותה מרפסת גג משותפת. מרפסת הגג בחלקה 428 הובאה במקדם 0.25 בשל היותה צמודה לדירות הבעלים.

8.5.3.4 זכויות מכוח תוכנית פת/14/2000:

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי תוספת זכויות הבניה, מכוח תוכנית פת/14/2000[17] מצריכה ביצוע עלויות חיזוק של המבנים הקיימים וזאת בנוסף לעלויות ההתאמה. קביעתי מתבססת על בסיס סעיף 6.3 להוראות תמ"א 38.

[17] בשומתו התייחס לתוכנית פת/2000 אולם בהתאם להכרעתי אתייחס לתוכנית פת/במ/14/2000.

"תוכניות המאפשרות הוספת בניה על בנין הבנוי בפועל,
יכללו הוראה, המתנה את מתן ההיתר לתוספות הבניה
בחיזוקם - בהתאם לדרישות התקן."

לאחר שבחנתי נתון זה, בהתאם למחירון תמחור דקל לתמ"א 38 עולה, כי אין כדאיות לבניית זכויות הבניה.

כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 10, הן תחולנה על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים, שבהם מומשו זכויות הבניה ע"פ תוכניות קיימות מאושרות.

לאור האמור, לא אביא בחשבון תוספת זכויות בניה מכוח תוכנית פת/במ/14/2000.

8.5.3.5 זכויות מכוח תכנית פת/2000/א':

אביא בחשבון תוספת זכויות, מכוח תוכנית פת/2000/א' בגין שטחי חדרי גג עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור ובתוספת מרפסת גג. כאמור בהתאם להכרעתי בסעיף 8.4.3.1, היקף הזכויות לניצול בחדרי הגג בחלקה 427 הינו 115 מ"ר ובחלקה 428 הינו 120 מ"ר בלבד כאשר 23 מ"ר מתוכם אושרו בהיתר 980752. להלן התחשיב:

חלקה 427 בגוש 6355				
מהות	שטח	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדרי גג	115	1	0.75	86.25
הפסד חדר גג	-115	0.25	1	-28.75
סה"כ שטח אקוי' לפני דחיה ומושעא				57.5
דחיה ומושעא				0.6
סה"כ שווי מצב קודם לאחר דחיה ומושעא				34.5

חלקה 428 בגוש 6355				
מהות	שטח	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדרי גג	97	1	0.75	72.75
הפסד חדר גג	-97	0.25	1	-24.25
סה"כ שטח אקוי'				48.5

הערות:

- הובאו בחשבון עלויות בניה חדש ע"ג ישן, על בסיס מחירון דקל 1/2024, עלויות בניה בתוספת שטחי שירות ועלויות עקיפות, בסה"כ כ-9,000 ₪, הובא בחשבון עלויות עודפות בשיעור של כ-20% אשר מהווים כ-25% משווי מ"ר מבונה.
- הובא בחשבון דחיה ומושעא בשיעור של 0.6 לחלקה 427 זאת בהתאם להכרעתי בתוכנית פת/2000/א' ו-פת/1273.

8.5.3.6 הזכויות לסגירת קומת עמודים מפולשת: הנני סבור, כי אין כדאיות בסגירת קומת העמודים המפולשת וזאת בשל אובדן 4 חניות בחלקה 427 ו-9 חניות בחלקה 428, ובסה"כ 13 חניות.

8.5.3.7 סיכום שטחים מצב קודם:

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח מ"ר אקוי'
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,699.3	1.0	1,699.26
סה"כ שטח חדר גג בנוי בהיתר 980752 (חלקה 428)	23.0	1.0	23.0
מרפסות גג בנויה חלקה 427 (ללא הצמדה)	290.0	0.05	14.5
מרפסת גג בנויה חלקה 428	235.5	0.25	58.88
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,795.64
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח אקוי'	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוי' מתואם
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	83.00	1	83.00

8.5.3.8 **חישוב ההשבחה עפ"י החלק היחסי**: ההשבחה תחושב לתוספת חצי קומה טיפוסית. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, שטח קומה טיפוסית הינה 530.92 מ"ר, ביחס לקומות 2-8 בבניין. על כן, שטח מחצית הקומה הינה 265.46 מ"ר.

8.5.3.9 שטחים במצב החדש:

אביא בחשבון כלל הזכויות לרבות הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת ע"פ הבקשה להיתר.

מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
קומת קרקע	279.96	1.25	350.0
קומה 1	364.73	1	364.7
קומה 2	562.05	1	562.1
קומה 3	542.66	1	542.7
קומה 4	542.66	1	542.7
קומה 5	542.66	1.02	553.5
קומה 6	530.02	1.04	551.2
קומה 7	515.55	1.06	546.5
קומה 8 בקיזוז שטח בהקלה 169.4 מ"ר	346.15	1	346.2
קומה 9	389.72	1.2	467.7
קומה 10	254.80	1.2	305.8
מרפסת גג בקומות 7,8,9	397.11	0.3	119.1
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			5,252.0

הערות:

- מקדמי השווי לדירות הגן והגג, הינם 1.25 ו-1.2 בהתאמה.
- בקומות 5-7 הובא בחשבון תוספת בגין קומה. בקומות 8-10 לא הובא תוספת בגין קומה, מאחר ואלה יחושבו בתחשיב נפרד, **בסעיף ההקלות** זאת בהתאם להנחיית פס"ד קבוצת הירדן.
- שטחי הקומה השמינית שהובאו בחשבון, הינם לאחר הפחתת שטחי הקלה:
בהתאם לפרוטוקול, שטח ההקלה, הינו בהיקף של עד 11%. להלן טבלת חישוב השטחים להקלה כמותית[18]:

הקלה לתוספת שטח עד 11%	
סה"כ שטח מותר כולל הקלה עד 11% משטח המגרש לעיקרי- בהתאם לפרוטוקול	5,057.23
זיכוי 11% הקלה	169.40
סה"כ שטח עיקרי ללא הקלה מותר	4,887.83
סה"כ שטח עיקרי שהתבקש	5,040.36
סה"כ לחיוב שטח עיקרי בגין הקלה	**152.53**

על כן, שטחי הקומה השמינית, יובאו בחשבון, לאחר הפחתת השטחים בהקלה. (בקומה השמינית מבוקשים 515.55 מ"ר עיקריים על כן אלה מתקזזים בחלקם: 515.55-152.53= 363.02 מ"ר).

- בתחשיב שומת המבקשים, קיימת טעות בתחשיב השווי למרפסות ומרפסות זיז כאשר לא הובא בחשבון הכפלה במקדם אקוי' 0.35.

שלב שני: קביעת היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכוח תמ"א 38 בתוספת זכויות מהתכנון המפורט (כלל הזכויות) במכפלת השטח המיוחס לתוספת קומה מכוח תמ"א 38.

שלב שלישי: מכפלת היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות בסה"כ הזכויות שמומשו בהשבחה הכוללת.

8.5.3.10 **ערכי שווי:**

8.5.3.10.1 מצב קודם:

קיימת מחלקות בין הצדדים בדבר ערכי השווי במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסכום של 18,000 ₪ וזאת על בסיס עסקאות לדירות ותיקות בהתאמה לבינוי ישן וניכוי פוטנציאל.

[18] ראה סעיף 77 (ג) בפס"ד קבוצת הירדן בע"מ, הקובע כי היחס שנמצא יוכפל בהשבחה הכללית בניכוי ממ"דים והקלות.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסכום של 21,800 ₪ וזאת על בסיס עסקאות לדירות ותיקות בבניינים עד 1980 ודירות ותיקות בבניינים מ-1980 ועד 1999 ובניכוי פוטנציאל תכנוני.

בהתאם לערר לויתן[19] יש לאמוד שווי במצב הקודם אשר ינטרל השפעת תמ״א 38. על ערר זה הוגשה ערעור ופס״ד שהתקבל בבית המשפט המחוזי[20] שבו נקבע, כי יש להביא בחשבון השפעת תמ״א 38, אולם תוך מתן מקדמי שווי ראויים בדבר הסיכוי למימושה,

בהתאם לפסקה 74 בפס״ד של כב׳ השופט שקד נקבע,

> "חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר".

בפס״ד הדגישו, כי גילום הפוטנציאל לתמ״א 38 אינה צריכה לבוא במלואה, מחמת חוסר הוודאות בקבלת היתר בניה:

> "ודוק: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה."

לאור האמור, יובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים, אשר מגלמות תמ״א 38.

אביא בחשבון, עסקאות מכר לדירות מגורים, אשר מגלמות תמ״א (פוטנציאל כללי), בגוש 6355:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח מדוד	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שווי מ״ר בנוי
08/04/2024	הרב בלוי 30	6355	577-2	3	1	99.45	₪ 1,150,000	0.5	₪ 23,127
26/03/2024	נחלת צבי 72	6355	91-2	3.5	1	84.30	₪ 1,855,000	1	₪ 22,005
18/01/2023	בילו 8	6355	199-4	3	2	78.44	₪ 729,166	0.416	₪ 22,345
15/11/2022	נחלת צבי 51	6355	110-2	3	1	88.88	₪ 1,800,000	1	₪ 20,252
שווי מ״ר בממוצע									₪ 21,932
בהתאם לשומת המבקשים									₪ 21,800

לאור סמיכות בערכי השווי, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, יובא בחשבון שווי מצב קודם בסך של 21,800 ₪ למ״ר בנוי.

[19] ערר (ת״א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 18/8/2022.

[20] עמ״נ 18618-12-22 שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 8/1/2024.

8.5.3.10.2 מצב חדש:

שמאי המשיבה סבר, כי שווי מ״ר מבונה, הינו 8,800 ₪, שמאי המבקשים סבור, כי שווי מ״ר מבונה הינו 7,500 ₪ וכן הביא בחשבון, הפחתה של 5% בגין התאמה, ל-6 יח״ד בקומה.

בחנתי עסקאות מכר לדירות חדשות ב-2 פרויקטים סמוכים:

פרויקט ברחוב הרב בלוי 1 בגו״ח 6355/429, פרויקט הריסה ובניה, הקמת מבנה בן 9 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. סה״כ 36 יח״ד. הפרויקט כולל 4 יח״ד בקומה. ראה נספח מיקום העסקאות.

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שווי מכירה בש״ח	שטח דירה פלדלת במ״ר	שטח מרפסת במ״ר	שטח אקוי׳ (50% מרפסת)	שווי למ״ר
25/06/2024	429-26	5	7	₪ 2,765,000	110	12	116	₪ 23,836
23/06/2024	429-34	5	9	₪ 2,830,000	110	12	116	₪ 24,397
16/05/2024	429-27	4	7	₪ 2,640,000	88	12	94	₪ 28,085
06/03/2024	429-17	4	5	₪ 2,370,000	88	12	94	₪ 25,213
15/02/2024	429-29	4	8	₪ 2,450,000	88	12	94	₪ 26,064
15/02/2024	429-21	4	6	₪ 2,410,000	88	12	94	₪ 25,638
12/02/2024	429-23	4	6	₪ 2,490,000	88	12	94	₪ 26,489
16/01/2024	429-13	4	4	₪ 2,350,000	88	12	94	₪ 25,000
20/12/2023	429-25	4	7	₪ 2,410,000	88	12	94	₪ 25,638
שווי מ״ר מבונה בממוצע								**₪ 25,596**

הערות:

- הפרויקט הנדון מגלם 4 יח״ד לקומה, אולם בפרויקט נשוא הדיון, מוצעות 6 יח״ד בקומה טיפוסית. על כן, יש מקום להביא הפחתה של כ-10%. מנגד, בפרויקט הנדון הצפיפות הינה 39 יח״ד לדונם, בעוד שבפרויקט נשוא ההכרעה, הצפיפות הינה 34 יח״ד לדונם. כמו כן, בפרויקט נשוא ההכרעה, קיימות 3 מעליות לעומת 2 מעליות וכן לובי כפול, על כן הנני סבור כי עובדות אלה, מקזזות הפחתה בשל צפיפות קומתית.
- הובא בחשבון עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל המתייחס למחירים מ-5/24:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,765 ₪, בוצעה העמסה למ״ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ״ר תת קרקעי 2,720 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.
  - העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח״ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל מאי 24	
עלויות	₪ 5,690
מרפסות	₪ 229
פיתוח	₪ 51
סה"כ ביניים	₪ 5,971
עקיף 25%	₪ 7,464
ש"ש 25%	₪ 9,329
חניה תת"ק	₪ 1,604
סה"כ	₪ 10,934
במעוגל	₪ 10,900

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

פרויקט ברחוב הרב בלוי 1, גו"ח 6355/429	
שווי בנוי	₪ 25,596
מע"מ 17%	₪ 21,877
יזמות 20%	₪ 18,230
ע. בנייה	₪ 10,900
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,330

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

פרויקט השוואה נוסף ברחוב שיפר יצחק 17 בגו"ח 6355/239, פרויקט הריסה ובניה. הקמת מבנה בן 8 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. סה"כ 36 יח"ד. הפרויקט כולל 4 יח"ד בקומה, ראה נספח.

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שווי מכירה בש"ח	שטח דירה פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' (50% מרפסת)	שווי למ"ר
03/07/2024	239-31	4	8	₪ 2,680,000	95.5	12.4	101.7	₪ 26,352
30/06/2024	239-24	4	6	₪ 2,600,000	92	12.4	98.2	₪ 26,477
30/06/2024	239-23	4	6	₪ 2,640,000	95.5	12.4	101.7	₪ 25,959
19/06/2024	239-32	4	8	₪ 2,650,000	92	12.4	98.2	₪ 26,986
30/05/2024	239-26	3	7	₪ 2,350,500	82.9	12.4	89.1	₪ 26,380
22/05/2024	239-15	4	4	₪ 2,590,000	95.5	12.4	101.7	₪ 25,467
20/05/2024	239-19	4	5	₪ 2,570,000	95.5	12.4	101.7	₪ 25,270
08/05/2024	239-8	4	2	₪ 2,495,000	92	12.4	98.2	₪ 25,407
26/03/2024	239-14	3	4	₪ 2,320,000	82.9	12.4	89.1	₪ 26,038
11/03/2024	239-7	4	2	₪ 2,552,450	95.5	12.4	101.7	₪ 25,098
29/02/2024	239-2	3	1	₪ 2,175,000	82.9	12.4	89.1	₪ 24,411
31/01/2024	239-28	4	7	₪ 2,580,000	92	12.4	98.2	₪ 26,273
30/01/2024	239-13	4	4	₪ 2,650,000	97.9	12.4	104.1	₪ 25,456
28/01/2024	239-6	3	0	₪ 2,240,000	82.9	12.4	89.1	₪ 25,140
31/12/2023	239-30	3	8	₪ 2,340,000	82.9	12.4	89.1	₪ 26,263
13/12/2023	239-10	3	3	₪ 2,220,000	82.9	12.4	89.1	₪ 24,916
26/10/2023	239-18	3	5	₪ 2,175,000	82.9	12.4	89.1	₪ 24,411
26/10/2023	239-22	3	6	₪ 2,195,000	82.9	12.4	89.1	₪ 24,635
שווי מ"ר בממוצע								**₪ 25,608**

הערות:

- הפרויקט הנדון מגלם 4 יח"ד בקומה, אולם בפרויקט נשוא הדיון, קיימות 6 יח"ד בקומה טיפוסית, על כן יש מקום להביא הפחתה של כ-10%. מנגד, בפרויקט הנדון הצפיפות הינה 39 יח"ד לדונם בעוד שבפרויקט נשוא ההכרעה הצפיפות הינה 34 יח"ד לדונם, כמו כן, בפרויקט נשוא ההכרעה מוצעות 3 מעליות לעומת 2 מעליות וכן לובי כפול, על כן הנני סבור, כי עובדות אלה מקזזות הפחתה בשל צפיפות קומתית.
- להלן ניתוח עלויות הבניה, על סמך מחירון דקל המתייחס למחירים מ-3/24:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,765 ₪, בוצעה העמסה למ"ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ"ר תת קרקעי 2,720 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.

- העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח״ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל מרץ 24	
עלויות	₪ 5,690
מרפסות	₪ 194
פיתוח	₪ 47
סה״כ ביניים	₪ 5,931
עקיף 25%	₪ 7,414
ש״ש 25%	₪ 9,267
חניה תת״ק	₪ 1,768
סה״כ	₪ 11,036
במעוגל	₪ 11,000

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה :

פרויקט ברחוב שיפר יצחק 17, גו״ח 6355/239	
שווי בנוי	₪ 25,608
מע״מ 17%	₪ 21,887
יזמות 20%	₪ 18,239
ע. בנייה	₪ 11,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,239

לשם הצלבה, בחנתי שומה מכרעת של מר דוד טיגרמן, בגו״ח 6361/423 בכתובת פינסקר 56, פתח תקווה, שם נקבע שווי מ״ר מבונה 7,375 ₪, למועד קובע 29/6/2023, לאחר התאמה למועד קובע, בשיעור של כ-9%[21], מתקבל שווי מ״ר מבונה 8,016 ₪.

להלן שקלול ערכי השווי:

שקלול שווי מ״ר מבונה			
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
הרב בלוי 1	₪ 7,330	30.00%	₪ 2,199
שיפר יצחק 17	₪ 7,239	30.00%	₪ 2,172
שומה מכרעת דוד טיגרמן גו״ח 6361/42	₪ 8,016	40.00%	₪ 3,207
שווי מ״ר מבונה			₪ 7,577
במעוגל			₪ 7,600

לאור האמור, אני קובע שווי למ״ר מבונה, בסך של 7,600 ₪.

[21] בהתאמה לזמן לפי מדד מחירי דירות- מחוז מרכז, מתוך אתר הלמ״ס. מקדם ההתאמה הינו ביחס לשווי קרקע אחרי חילוץ עלויות בניה ומע״מ.

8.5.3.11 **תחשיב השבחה תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א':**

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,699.3	1.0	1,699.26
סה"כ שטח חדר גג בנוי בהיתר 980752 (חלקה 428)	23.0	1.0	23.0
מרפסות גג בנויה חלקה 427 (ללא הצמדה)	290.0	0.05	14.5
מרפסת גג בנויה חלקה 428	235.5	0.25	58.88
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,795.64
שווי מ"ר בנוי			₪ 21,800
שווי הבנוי			₪ 39,144,843
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח אקוי'	מקדם שווי	שטח במ"ר אקוי' מתואם
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	83.00	1	83.00
סה"כ זכויות בניה אקוי' מכוח תוכניות מפורטות			83.00
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,600
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה			₪ 630,800
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 39,775,643
מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
קומת קרקע	279.96	1.25	349.95
קומה 1	364.73	1	364.73
קומה 2	562.05	1	562.05
קומה 3	542.66	1	542.66
קומה 4	542.66	1	542.66
קומה 5	542.66	1.02	553.51
קומה 6	530.02	1.04	551.22
קומה 7	515.55	1.06	546.48
קומה 8 בקיזוז שטחי ההקלה 152.53 מ"ר	363.02	1	363.02
קומה 9	389.72	1.2	467.66
קומה 10	254.80	1.2	305.76
מרפסת גג בקומה 9 חלקה מקורה בבטון	256.28	0.45	115.33
מרפסת גג צמודה לדירות בקומה 10	44.51	0.5	22.26
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			5,287.29
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,600
שווי מצב חדש			₪ 40,183,419

הערות:

- מקדמי השווי לדירות בקומת הקרקע ובקומה 9 הינם בגין דירות גן ודירות דופלקס. יתר המקדמים בגין קומות גבוהות (מעל קומה רביעית) ומרפסות גג.
- בקומה 9 חושבה מרפסת הגג במקדם 0.45 בשל היותה מקורה חלקית בבטון וצמודה לדירות המגורים. בקומה 10 חושבו המרפסות במקדם 0.5 בשל היותן צמודות לדירות הדופלקס.
- בקומה ה-7 וה-8 לא הובאו בחשבון המרפסות, המהוות מרפסת דירתית מכוח תקנות התכנון והבניה.

חישוב שלב שני בהתאם לפס"ד:

שלב 2 היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות מפורטות לסך השטחים	
שטח אקוי' מצב קודם (1,795.64 מ"ר בנוי + 83 מ"ר אקוי' זכויות בניה)	1,878.64
שטח אקוי' מצב חדש	5,287.29
תוספת שטח אקוי'	3,408.66
שטח המיוחס לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 3/38 על פי ממוצע קומות 2-8	265.46
החלק היחסי	0.08

חישוב שלב שלישי בהתאם לפס"ד:

שלב 3 מציאת ההשבחה		
החלק היחסי שנמצא בשלב 2	0.08	
השבחה כוללת	407,776	₪
חלק ההשבחה המיוחס לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38	31,757	₪
היטל 25%	7,939	₪

הערה: בהתאם להסכמת הצדדים חושבה ההשבחה באופן שוויוני בין החלקות.

8.6 <u>הקלות</u>

8.6.1 <u>שמאי המשיבה</u>

8.6.1.1 **מהות ההשבחה:**

- הובא חשבון עררים גב/15/5400/א' , גב/16/5159/א' אקו סיטי אס.אל יזמות ובנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.
- הובא החשבון, כי הקלות מקווי בניה שאושרו, חופפות להקלות בקווי בנייה מהתוכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב- 2002. משיקולי שמרנות, לא בוצע חיוב בהיטל השבחה לזכויות שהתאפשרו במסגרת הקלות אלו, ואלו הוכללו במסגרת הזכויות הפטורות עפ"י תמ"א 38.
- הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר בעניין ערר (ת"א) 85084 גאות השקעות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע בין היתר, כי תמריצי הבינוי בפרויקט עפ"י תמ"א 38 אינם בגדר "זכות מוקנית" של בעל המקרקעין, אלא נתונים לשיקול דעת תכנוני מהותי של ועדת התכנון בשלב הרישוי.
- הובא בחשבון פסה"ד בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, שם נקבע בין היתר, כי כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל, רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה, **לא חל לגבי הזכויות הללו**, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה.
- השמאי הביא בחשבון שומה מכרעת של גב' נטלי הוכטייל בגו"ח 6388/73 אשר קיבלה עמדה עקרונית כי לא ניתן היה לנצל את הזכויות אלמלא ההקלה, על כן ההשבחה חושבה מ"אפס". בשומתה חושב מקדם שיפור תכנון על כל שטח הבניין ולא רק על השטחים שנבנו בקומות הנוספות בהקלה.

הקלה לתוספת יחידות:

- הובא בחשבון, כי תוספת יח"ד מתאפשרת ע"י ניוד שטחים עיקריים שוליים מהדירות הקיימות לצורך יצירת דירות חדשות. תחשיב ההשבחה מביא בחשבון את ההפרש בין שטח עיקרי לדירה ממוצעת לפני תוספת יח"ד לבין שטח עיקרי, לדירה ממוצעת, לאחר תוספת יח"ד, במכפלת מס' יח"ד במצב הקודם ובמקדם המבטא הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי ושיפור תכנון.
- לצורך בחינת ההקלה, יש לבחון תוספת יח"ד שניתנת מעל המותר בהתאם לזכויות התבע"יות, כלומר ביחס לתוכנית פת/2000 ולא ע"פ המותר בהתאם לתמ"א 38.

- השמאי הפנה לפס"ד סמואל שוני[22], בה נטען כי אין כל היגיון לפטור בעל מקרקעין, מהתעשרות בגין תוכנית אשר מעניקה זכויות עודפות על תמ"א 38, רק מפני שהפרויקט כולל גם זכויות לפי תמ"א 38.
- תוספת יח"ד, מגדילה את מספר הממ"דים (12.5 מ"ר *3 – 37.5 מ"ר), בדיון הסביר כי אין מדובר בשטחים עליהם יש לחייב אלא שההכנסות מהן נכנסות ישירות לחשבון היזם.
- בדיון הסביר כי שטח קומה מורחבת של חלקה 427 הינה 343 מ"ר ושל חלקה 428 הוא 330.8 מ"ר, בסה"כ התכסית המותרת 674.42 מ"ר, בבקשה להיתר מבוקש מקומה שניה 732 מ"ר.

הקלה לתוספת קומות:

- הובא בחשבון כי אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות, לא ניתן היה לנצל כלל את הזכויות שנבנו באותן קומות נוספות, באשר אלו אינן נכנסות במסגרת קווי הבניה המאושרים עפ"י התב"ע ובקומות המאושרות עפ"י התב"ע ועפ"י תמ"א 38 (גם בחישוב מיטבי המביא בחשבון את ההקלה שאושרה בקווי הבניה התב"עיים).
- בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה עפ"י התב"ע (גם לאחר ההקלה שאושרה בקווי הבניה) ובשים לב לכך שאין מדובר בזכויות מוקנות, הרי שווין של אותן זכויות, אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות הינו אפס או שואף לאפס וזאת אף מקל וחומר לאור פס"ד דייניש (עמ"נ 19341-04-19) פס"ד יצחק ולאה כהן (עמ"נ 23304-06-14) באותם מקרים דובר בזכויות בניה שהוקנו בתב"ע תקפה, אך מגבלת קווי בנייה מנעה את בנייתן אלא בכפוף להקלה בקווי הבניה או בגובה. בעניינו, אין מדובר בזכיות בניה מוקנות כלל ועיקר ולא קיימת זכות מוקנית לבנות בקווי הבניה של תמ"א 38, אשר כאמור אינם מאושרים ע"י הוועדה המקומית.
- הובא בחשבון פסה"ד בעמ"נ 61432-05-02 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה, שם נקבע כי כאשר הקומה הנוספת איננה פרי הוראות תמ"א 38, הפועל היוצא מכך הוא שהפטור הקבוע בסעיף (10ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חלה עליה.
- הובא בחשבון פסה"ד בעמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, שם נקבע כי: "ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית. כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל ההשבחה.
- בכתב התגובה, השמאי מציין כי הזכויות לתוספת שתי קומות מקורן בהקלה, ללא תוספת הקומות, היזם היה נשאר עם זכויות עיקריות שלא ניתן לנצלם ולמכור.

[22] עמ"נ 18007-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' סמואל שוני ואח', מיום XXX.

- השמאי הפנה לפס"ד הבאים דייניש, עמ"נ 19341-04-19, יצחק ולאה כהן עמ"נ 23304-06-14, פס"ד עמי אשקלוני עמ"נ 34680-03-22, ועמ"נ 61432-5-2 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה. וציין כי השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגו"ח 6213/861 הפנה לפס"ד סדן אחזקות 38 בע"מ 47352-09-20, גאות השקעות עמ"נ 11555-12-20 וברו"מ 3709/21 סדן אחזקות 38 בע"מ.
- השמאי מציין כי הזכויות בתמ"א 38 אינם בגדר זכויות מוקנות, כך בין היתר הובא החשבון החלטת ועדת הערר (ת"א) 85084.

  מדיניות הועדה המקומית היא להביא קווי בניין בפרויקטים של תמ"א 38 על פי תב"ע תקפה וכן 20% חלחול. במסמך המדיניות מפורטים קווי הבניין ומספר הקומות המותרים בכל אזור לרבות קווי בניין במסלול הריסה ובניה מחדש. הנישום מודע למדיניות הועדה, ולכן ביקש הקלה לקוי בניין מתב"ע. במידה והיה חולק על כך, היה מגיש ערער עוד בשלב הרישוי ולא בשלב היטל השבחה.

  השמאי הפנה להוראות פת/2000 שם נקבע כי לצורך ניצול זכויות בניה מכוח תב"ע יש להקצות כ-35 מ"ר שטח גינון ליח"ד.
- בשומה מכרעת של גב' נתלי הוטייל מיום 19/10/2023, ברחוב קיש 18 , גו"ח 6388/73 פתח תקווה, נקבע כי לא ניתן היה לנצל את הזכויות, ולכן ההשבחה הינה מ"אפס", ומטעמי שמרנות חישבה בגין שיפור תכנון בשיעור של 5% בגין מלוא השטחים בבניין. בתיק זה השמאית המכרעת קבעה, השבחה גבוה יותר מהשבחת שמאי הועדה.
- השמאי הפנה לדיון שנערך אצל השמאית המכרעת גב' רמה מאור ביום 6/5/2024, שם השמאית הודיעה, כי ברצונה ליישם את פסה"ד שבעניין שמי אשקלוני ולחייב את השטחים שהתאפשרו מכוח ההקלה באופן מלא.
- הובא בחשבון, כי אישור הקלה לקומה חלקית במקום חדרים על הגג מאפשר שיפור תכנון וניצול מיטבי של שטחי בניה ע"י ביטול מגבלת מרחק 2 מ' ממעקה הגג ע"פ תכנית פת/2000א', לפיכך בתחשיב השווי יובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטח הכלוא מחוץ למגבלה זו.

8.6.1.2 **תחשיב השבחה שמאי המשיבה:**

הקלה לתוספת יחידות:

מצב קודם	
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע	1,848
מס' יח"ד ע"פ תב"ע	14
שטח ממוצע ליח"ד	132

מצב חדש:	
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע	1,848
מס' יח"ד לאחר תוספת 20%	17
שטח ממוצע ליח"ד	108.71

הפרש שטח ממוצע ליח"ד	23.29	
סה"כ יח"ד מצב קודם	14	
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	326.12	
מקדם ביטול שוליות	0.2	
סה"כ שטח אקו' (F)	65.22	
שווי מ"ר מבונה	8,800	₪
השבחה	573,967	₪
היטל השבחה	286,984	₪

הקלה לתוספת קומות:

מרכיב	שטח
שטח עיקרי בקומה במ"ר	538
סה"כ קומות תב"ע + תמ"א	7
סה"כ שטח עיקרי ב- 7 קומות במ"ר	3,764
שטח חדרי גג מתב"ע במ"ר	222
סה"כ שטח עיקרי 7 קומות + גג (H) במ"ר	3,986
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר (I)במ"ר	4,996.47
יתרת שטח עיקרי לחיוב בקומות 8,9 (I-H) במ"ר	1,010.57

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוי'	
יתרת שטח עיקרי לחיוב בקומות 8,9 (I-H)	1,010.57	0.35	353.700	
שטח מחוץ למגבלת 2 מ' קומה חלקית	154	0.1	15.438	
סה"כ שטח אקו' לחיוב			369.08	
שווי מ"ר מבונה			8,800	₪
השבחה			3,247,935	₪
היטל השבחה			1,623,967	₪

בכתב התגובה השמאי ערך תחשיב מתוקן:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוי'	
יתרת שטח עיקרי לחיוב בקומות 8,9 (I-H)	1,010.57	1	1,010.570	
שווי מ"ר מבונה			8,800	₪
השבחה			8,893,016	₪
היטל השבחה			4,446,508	₪

תכנית	מועד קובע	חלקה 427				חלקה 428			
		השבחה		היטל השבחה		השבחה		היטל השבחה	
פת/1273	02/07/1986	19,305	₪	9,653	₪	19,861	₪	9,931	₪
פת/2000	29/05/1992	9,931	₪	4,965	₪	9,931	₪	4,965	₪
פת/2000/א'	13/05/1999	81,606	₪	40,803	₪	159,192	₪	79,596	₪
הקלות	01/02/2024	2,014,245	₪	981,299	₪	2,014,245	₪	981,299	₪

הערה: שמאי המשיבה כלל את הערכים בהשבחה והיטל השבחה המשויכים לתמ"א 38 תיקון 3א' בשורת "הקלות", על כן הערכים בשורת הקלות כוללים גם את התחשיב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'.

רצ"ב טבלה מסכמת – השבחה בשומת המשיבה

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלים	החלק ברו"מ	היטל השבחה יחסי				תאריך בעלות
					פת/1273	פת/2000	פת/2000/א'	הקלות	
6355	427	1	רחלבסקי ארקדי וולריה	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 114,485	12/06/2005
		2	רמדי שאול ונעמי	77/660	₪ 1,126	₪ 579	₪ 4,760	₪ 114,485	
		3	טל איילה מזל	66/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 98,130	05/03/2002
		4	ארז יניב מעיין	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 114,485	09/12/2009
		5	שילקלופר רומן ודינה	77/660	₪ 1,126	₪ 579	₪ 4,760	₪ 114,485	
		6	פינסקי לאון	66/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 98,130	17/06/1999
		7	מינין נטליה וולדימיר	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 114,485	06/09/2007
		8	בוטוקוב ליודמילה וסבטלנה	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 114,485	25/03/2004
		9	נתן משה ושמחה	66/660	₪ 965	₪ 497	₪ 4,080	₪ 98,130	
		סה"כ חלקה 427			**₪ 3,218**	**₪ 1,655**	**₪ 13,601**	**₪ 981,299**	
	428	1	פטרבורג רותי	49/578	₪ -	₪ 421	₪ -	₪ 83,190	
		2	זינצ'נקו סרגיי ואינה	52/578	₪ -	₪ 447	₪ -	₪ 88,283	
		3	שאשא עבודי וויקטוריה	50/578	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 84,887	11/09/2007
		4	יעקב יהושע ופנינה	45/578	₪ -	₪ 387	₪ -	₪ 76,399	
		5	אבישר רחמים	51/578	₪ -	₪ 438	₪ -	₪ 86,585	
		6	מנדל שלמה ושרה אטי (רזינסקי)	51/578	₪ -	₪ 438	₪ -	₪ 86,585	
		7	קורן בת שבע	85/578	₪ 3,310	₪ 730	₪ 26,532	₪ 144,309	
		8	בן הלל יצחק ועמליה	95/578	₪ 3,310	₪ 816	₪ 26,532	₪ 161,286	
		9	טולצי'נסקי אנה	100/578	₪ 3,310	₪ 859	₪ 26,532	₪ 169,775	
		סה"כ חלקה 428			**₪ 9,931**	**₪ 4,536**	**₪ 79,596**	**₪ 981,299**	
סה"כ					**₪ 13,148**	**₪ 6,191**	**₪ 93,197**	**₪ 1,962,598**	

8.6.2 שמאי המבקשים

8.6.2.1 **מהות ההשבחה:**

הקלה לתוספת יחידות:

בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6355/341, לעניין הקלה במספר יחידות הדיור עולים הפרטים הבאים:

סעיף 6.1 לתמ"א 38 קובע, כי הועדה המקומית, רשאית לקבוע מספר יחידות דיור העולה על המאושר בתוכניות החלות במגרש. כלומר תמ"א 38 לא הגבילה את מספר יחידות הדיור והותירה זאת לשיקול הועדה המקומית. במקרה דנן, הועדה מצאה לנכון לאשר במגרש המאוחד, 54 יח"ד לפי מכפיל 3 :1, ויכלה לעשות כן ללא הקלה.

לאור האמור, השמאי מסיק, כי אין השבחה במקרה דכאן.

בדיון, ציין שמאי המבקשים, כי ההקלה יצרה שוליות. במצב הקודם שטח דירה הינה 94 מ"ר ובמצב החדש 81 מ"ר. על כן יש מקום להביא שוליות. בשומה של מר דדון בגו"ח 6386/153 הובא בחשבון שוליות בין 7%-10%, כנ"ל בשומה של גב' הוכטייל בגו"ח 6388/73.

התייחסות לשומת המשיבה:

שמאי המשיבה ערך הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של 20% בהתייחס למספר היחידות ושטחי הבניה על פי תב"ע. ההקלה המבוקשת היא הקלה בהיתר, ולכן יש להתייחס למספר היחידות ולשטחי הבנייה המופיעים בהיתר.

הקלה לתוספת קומות:

- במצב הקודם, ניתן היה לנצל את שטחי הבנייה במגבלת קווי הבניין של תמ"א 38 במספר של 8 קומות. במצב החדש מוצע בניין בן 10 קומות, כלומר, עסקינן בפריסה טובה יותר של השטחים בשתי קומות נוספות.
- נלקח בחשבון מקדם השבחה עבור השטח לחיוב בקומות 8 ו-9 בשיעור של 0.05.
- נלקח בחשבון מקדם השבחה של 0.1 לחיוב בשטח מחוץ למגבלת 2 מ' בקומה החלקית.
- מקדם השבחה בגין הקלה לתוספת קומות הינו 5% וזאת על בסיס שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
מרדכי דדון	6386/153	4.0%
רמה מאור	6397/10-108	5.0%
נתלי הוכטייל	6388/73	5.0%
רינת וויס רביב	6404/172	7.5%
דנה שיחור	6396/220	2%-4%

התייחסות לשומת המשיבה:

מבדיקה שערך שמאי המבקשים, הוא סבור כי ניתן להכניס את כל השטחים ללא הקלה, במגבלת קווי הבניין (33 מ' X 28 מ')= 924 מ"ר.

בדיון ציין, כי אם ניקח את סך הזכויות, שמסתכם ב-7,241 מ"ר ונחלק ל-8 קומות נקבל תכסית של 905 מ"ר.

לאור כך, ההקלה מאפשרת פריסה טובה יותר, של הזכויות ולכן יש שווי לזכויות במצב הקודם.

8.6.2.2 **ערכי שווי:**

בהתאם לקביעתו לתוכנית תמ"א 38 תיקון 3 א', 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

8.6.2.3 **תחשיב השבחה שמאי המבקשים:**

הקלה לתוספת קומות:

שטח עיקרי בקומה במ"ר	538
סה"כ קומות תב"ע + תמ"א	7
סה"כ שטח עיקרי ב- 7 קומות במ"ר	3,766
שטח חדרי גג מתב"ע במ"ר	222
סה"כ שטח עיקרי 7 קומות + גג במ"ר	3,988
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר במ"ר	4,996.47
יתרת שטח עיקרי לחיוב בקומות 8,9 במ"ר	1,008.47

תיאור	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקו'
יתרת שטח עיקרי לחיוב בקומות 8,9	1,007.47	0.05	50.3735
שטח מחוץ למגבלת 2 מ' קומה חלקית	154	0.1	15.40
סה"כ שטח אקו' לחיוב			89.8235[23]
שווי מ"ר מבונה בש"ח			7,500 ₪
השבחה			493,301 ₪
היטל השבחה			246,651 ₪

[23] קיימת טעות סופר, הערך הינו 65.77 מ"ר ולא 89.8235. על בסיס שטח של 65.77 מ"ר בוצע התחשיב.

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלים	היטל השבחה יחסי					תאריך בעלות
				פת/1273	פת/2000	פת/2000/א'	תמ"א 38	הקלות	
6355	427	1	רחלבסקי ארקדי וולריה	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 9,289	₪ 14,399	12/06/2005
		2	רמדי שאול ונעמי	₪ 464	₪ 411	₪ 2,483	₪ 9,289	₪ 14,399	
		3	טל איילה מזל	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 7,962	₪ 12,342	05/03/2002
		4	ארז יניב מעיין	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 9,289	₪ 14,399	09/12/2009
		5	שילקלופר רומן ודינה	₪ -	₪ -	₪ 2,483	₪ 9,289	₪ 14,399	06/03/1993
		6	פינסקי לאון	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 7,962	₪ 12,342	17/06/1999
		7	מינין נטליה וולדימיר	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 9,289	₪ 14,399	06/09/2007
		8	בוטוקוב ליודמילה וסבטלנה	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 9,289	₪ 14,399	25/03/2004
		9	נתן משה ושמחה	₪ 398	₪ 352	₪ 2,128	₪ 7,962	₪ 12,342	
			סה"כ חלקה 427	₪ **862**	₪ **763**	₪ **7,094**	₪ **79,620**	₪ **123,420**	
	428	1	פטרבורג רותי	₪ -	₪ 250	₪ -	₪ 6,750	₪ 10,463	
		2	זינצ'נקו סרגיי ואינה	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 7,163	₪ 11,103	11/09/2007
		3	שאשא עבודי וויקטוריה	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 6,888	₪ 10,676	
		4	יעקב יהושע ופנינה	₪ -	₪ 230	₪ -	₪ 6,199	₪ 9,609	
		5	אבישר רחמים	₪ -	₪ 260	₪ -	₪ 7,025	₪ 10,890	
		6	מנדל שלמה ושרה אטי (רזינסקי)	₪ -	₪ 260	₪ -	₪ 7,025	₪ 10,890	
		7	קורן בת שבע	₪ -	₪ 434	₪ 7,512	₪ 11,709	₪ 18,150	31/01/1988
		8	בן הלל יצחק ועמליה	₪ 827	₪ 485	₪ 7,512	₪ 13,087	₪ 20,285	
		9	טולצי'נסקי אנה	₪ 827	₪ 511	₪ 7,512	₪ 13,775	₪ 21,353	
			סה"כ חלקה 428	₪ **1,654**	₪ **2,430**	₪ **22,536**	₪ **79,621**	₪ **123,419**	
			סה"כ	₪ **2,516**	₪ **3,193**	₪ **29,630**	₪ **159,241**	₪ **246,839**	

8.6.3 <u>הכרעה לעניין הקלות מועד קובע 21/09/2023</u>

8.6.3.1 **המסגרת הנורמטיבית**

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו וייושמעו על ידה[24] .

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

8.6.3.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[25], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

8.6.3.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[26] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

---

[24] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023 . תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[25] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[26] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

8.6.3.4 בעניין אברמוביץ[27] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

8.6.3.5 בעניין אברמסון[28], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין

בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב ,

מן הכלל אל הפרט:

8.6.3.6 **הקלה בגין תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) והקלה לתוספת קומה חלקית במקום זכויות חדרים על הגג:**

השטחים בהקלה לתוספת 2 קומות מתייחסים לקומות 8 ו-9 וזאת על בסיס סעיף 6 בנוסח פרסום ההקלות המצוינות בפרוטוקול[29].

מכאן אני מקיש, כי, השטחים לתוספת קומה חלקית, בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג, מתייחסים לזכויות בקומה העשירית.

שמאי המשיבה, מביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 35%, בכתב התגובה מציין את פס"ד שמי אשקלוני וקובע שיעור השבחה מלא, בשל העובדה כי לא מדובר בשיפור תכנון אלא בזכויות שלא היה ניתן לממש.

שמאי המבקשים קובע, שיעור השבחה של 5% בשל שיפור תכנון ועל בסיס שומות מכריעות[30].

באשר לפס"ד שמי אשקלוני[31] שם נקבע, כי במידה וקיימות זכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח תכנון מאושר ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, אין לראות בזכויות אלו כפטורות אצטט מפס"ד:

> "אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת

[27] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
[28] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).
[29] מיום 7/2/2024 החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבה 20240003 בתאריך 1/2/2024.
[30] בתחשיב שומת המבקשים, בעמוד 21 לשומתו, התקבל ערך של 1,008.47 מ"ר אשר מהווה שטח עיקרי לחיוב בקומות 8 ו-9, אולם התחשיב התבצע לפי 1,007.47 מ"ר.
[31] עמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 1/5/2023.

> מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה".

גם בפס"ד סדן אחזקות[32], נקבע כי על זכויות של קומה נוספת, נדרש לבצע חיוב ללא מתן פטור.

> "29.לטעמי, קבלת עמדת המערערת מובילה לניוד של זכויות שלא כדין. ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית."

בפס"ד דייניש[33], בית המשפט לעניינים מנהליים בת"א (מחוזי) דן בסוגייה, מהו שווי מצב קודם, לזכויות בניה, אשר לא ניתן לנצל עקב מגבלת תכנונית. בית המשפט המחוזי קבע, כי, לצורך חישוב היטל השבחה, אין שווי לזכויות מוקנות במצב קודם, אשר לא ניתן לנצל עקב מגבלה תכנונית.

> אימוץ ההלכה שנקבעה שבפסק הדין בעניין כהן, שבעקבותיו הונחתה ועדת הערר המקומית שלא לחייב בהיטל השבחה כלל, כאשר מדובר בזכויות לא וודאיות שמותנות בהקלה שעדיין לא אושרה - מחייבת התייחסות מיסוי עקבית שתחול גם אם וכאשר תאושר ההקלה. **רוצה לומר, אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות.** אם כשיטתה של ועדת הערר, לצורך הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם יש לקחת בחשבון את שווי השוק האובייקטיבי גם אם שווי זה עלה כתוצאה מהצפייה למימוש הזכויות, ייווצר חוסר איזון וייגרע מהקופה הציבורית שלא בצדק. אותה הגינות שמופעלת כלפי הנישום שלא לגבות היטל השבחה בגין זכויות לא וודאיות, מחייבת הגינות גם כלפי הקופה הציבורית כך שבבוא היום, כאשר ימומשו הזכויות בעקבות הקלה שהועדה המקומית תאשר, היא תוכל לגבות ממי שנהנה מהזכויות את מלוא ההשבחה בשיעור המלא שלה. (ההדגשה שלי ד.ב.)

[32] עמנ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, מיום 29/4/2021.

[33] עמנ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ, מיום 27/10/2019.

לאור הפסיקה האמורה, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי יש לחייב בגין זכויות אלו, יחד עם זאת, הנני סבור כי נדרש לבדוק, האם היקף הזכויות המוצע, היה יכול להיכנס בתכסית הקיימת, וזאת תחת המגבלות של קווי הבניין בתמ"א 38.

בהתאם לאמור בתוכנית תמ"א 38, בסעיף 14א,סעיף קטן ב', שמפנה לסעיפים 11,15 ו- 16 לעניין התרת חריגה, של קווי הבניין, אשר יחולו בבניין החדש.

סעיף 11.1.4, סעיף קטן א, קובע:

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

סעיף 15, קובע:

> על אף האמור בתוכנית זו בעניין קווי הבניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר, קו בניין 0 (אפס) לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

מן האמור דלעיל, אני סבור, כי נדרש לבדוק ניצול זכויות הבניה, במגבלת קווי הבניין, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 38 תיקון 3א', בהתאם לקווי הבניין הבאים: קו בניין קדמי 4 מ', קו בניין אחורי 6 מ', וקו בניין צדדי 4 מ'.

לאור מגבלת קווי הבניין, הנני סבור, כי אין מניעה מלבנות בתכסית של כ-920 מ"ר, דהיינו סך של 6,900 מ"ר.

להלן התחשיב:

שטח קומתי במגבלת קווי בניין	920 מ״ר
בניה בהיקף של 7.5 קומות	6,900 מ״ר
קומת עמודים מפולשת	279.96 מ״ר
סה״כ ניתן לבנות במגבלת קווי בניין	7,180 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש	5,040.4 מ״ר
שטח שירות מבוקש ללא תת״ק	2,200.92 מ״ר
סה״כ עיקרי ושירות מבוקש	7,241.28 מ״ר
סה״כ שטחים שמחוץ לקו בניין	**61.3 מ״ר**
יחס עיקרי לשירות	70%[34]
סה״כ שטחים עיקריים שמחוץ לקו בניין-A	42.9 מ״ר
שטח הקלה כמותית אשר יחויב בנפרד- B	152.53 מ״ר
סה״כ לחיוב B-A	**אין חיוב לפי פס״ד דייניש**

לאור האמור, כלל השטחים בהקלה, הינם בגין שיפור תכנון בלבד.

יובהר, כי בגין שטחי שירות, לא אביא בחשבון חיוב, מאחר ושטחים אלו אינם סחירים וכן כי שטחים אלו, מגולמים בערכי השווי.

בגין יתרת השטחים, אביא בחשבון, חיוב במקדם השבחה על בסיס הכרעות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מקדם
בועז ברזילי	23/03/2023	העצמאות 22	6714/401	מקדם 2% לקומה
מרדכי דדון	12/03/2024	קרן קיימת לישראל 16	6386/153	מקדם 40% במקדם שוליות 4%
עומר סרחאן	01/10/2023	רוטשילד 170	6386/227	מקדם 2% לקומה
אליהו כהן	01/03/2022	הנשיאים 18	6714/244	מקדם 2% לקומה
נטלי הוכטייל	19/10/2023	קיש 18	6388/73	מקדם 5% לכל הקומות

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם השבחה, **<u>בשיעור של 2% לקומה</u>**.

תוספת ההשבחה לקומה, הינה מהקומה החמישית, (קומות התמ״א), על כן הקומה השמינית, תהיה בתוספת של 8% התשיעית בתוספת של 10%, והעשירית בתוספת של 12%.

[34] שטח עיקרי 5,040.36 מ״ר, שטח שירות 2,200.92 מ״ר (ללא תת״ק), סה״כ 7,241.28 מ״ר, לפיכך סך עיקרי כ-70%.

להלן התחשיב:

הקלה לתוספת קומות				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
קומה 8- חיוב בגין שיפור תכנון (שטח קומה 515.55 מ"ר ובניכוי הקלה עד 11% - 152.53 מ"ר)	363.02	1	0.08	29.04
קומה 8 מרפסת	72.20	0.5	0.08	2.89
קומה 9- חיוב בגין שיפור תכנון	389.72	1	0.1	38.97
קומה 9 מרפסת גג מרוצפת	256.28	0.45	0.1	11.53
סה"כ חיוב בגין שיפור תכנון				**82.43**

באשר להקלה החלקית, דירות גג במקום חדרים על הגג, קבלתי את הסכמות הצדדים, כי השטח לחיוב הינו 154 מ"ר, אולם כאמור, זה יובא במקדם 12% בשל הכרעתי דלעיל. בנוסף, אביא בחשבון תוספת בגין מרפסות הגג המרוצפות ומרפסות הזיז, להלן התחשיב:

הקלה לתוספת קומה חלקית במקום חדרים על הגג				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
קומה 10 שטח מחוץ למגבלת 2 מ' קומה חלקית (בהסכמת הצדדים)	154.00	1	0.12	18.48
קומה 10- מרפסות גג צמודות לדירות הדופלקס	58.56	0.5	0.12	3.51
סה"כ חיוב בגין שיפור תכנון קומה חלקית במקום חדרים על הגג				**21.99**

8.6.3.7 הקלה לתוספת שטח בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצרוך שיפור תכנון ועד 5% משטח המגרש (סעיפים 14-13):

שמאי הצדדים כללו שטחים אלו בהקלה לתוספת קומות.

כאמור, בהתאם להכרעתי דלעיל, בידלתי שטחים אלו, הנני סבור כי שטחים אלו יחושבו בסעיף נפרד, סך השטח לחיוב כאמור 152.53 מ"ר, בהקלה- ראה סעיף 8.5.3.9.

8.6.3.8 **הקלה בגין תוספת 3 יח״ד (סעיף 3 בפרוטוקול)[35]:**

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר, כי אין השבחה בגין הקלה זו ואנמק:

- הנני סבור כי קיימת חפיפה, בין הקלה זו, לבין יתר ההקלות המתייחסות לתוספת קומות בסעיף 8.6.3.6 ולתוספת שטחים בהקלה בסעיף 8.6.3.7. לאור העובדה שבגין חלק מהשטחים בתוספת הקומות, (69.5 מ״ר) ובגין תוספת שטחים בהקלה, (169.4 מ״ר) **<u>בוצע חיוב מלא</u>**. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון תוספת, נוספת, שהרי תוספת השטחים והקומות משויכים ליח״ד הנוספות.
- מעבר לכך, בוצע בדיקת שטחים לפני ואחרי אישור ההקלה:
  - בבקשה להיתר מוצעים שטחים עיקריים בשטח של 5,040.36 מ״ר (לאחר הקלה כמותית), כמו כן מבוקשים 54 יח״ד.
  - במצב החדש, שטח ממוצע ליח״ד כ-93 מ״ר עיקרי וכ-106 מ״ר פלדלת. במצב הקודם, ניתן היה לבנות 51 יח״ד, על כן שטח ממוצע ליח״ד כ-99 מ״ר, וכ-112 מ״ר פלדלת. אני מוצא פער שטחים זה, בין המצב הקודם לחדש, כזניח במקרה זה.
- הצלבתי עם שומות מכריעות נוספות אשר הכריעו, כי אין השבחה בגין הקלה זו:
  - השמאי מר בועז ברזילי, בגו״ח 6714/401 קבע כי אין השבחה בגין תוספת יחידות דיור
  - השמאי מר ארז כהן, בגו״ח 6373/836 קבע כי אין השבחה בגין תוספת יחידות דיור.

לאור האמור, הנני סבור כי אין השבחה בגין הקלה זו.

8.6.3.9 **התכלות ההקלה:**

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון התכלות ההקלה.

הקלה כרוכה בפרסום והליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו״ב הרצליה:

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון, בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי

[35] קיימת אי התאמה בין פרוטוקול החלטת ועדת משנה מס׳ 20240003 אשר שם צוינה הקלה ל-3 יח״ד לבין מסמך הבקשה להיתר, אשר שטחיו עודכנו ביום 25/1/2024 שם נכתבה הקלה ל-4 יח״ד.

לתקופה מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[36]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99 (במעוגל).

8.6.3.10 ערכי שווי:

בהתאם להכרעתי בתוכנית תמ"א 38 תיקון 3א'.

8.6.3.11 **סיכום הכרעה הקלות**:

סיכום הקלות	
הקלה לתוספת 3 יחידות דיור, סה"כ 54 יח"ד **(סעיפים 3-4 בפרסום)**	-
תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת **(סעיף 6 בפרסום)**	82.43 מ"ר
הקלה לתוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג **(סעיף 7 בפרסום)** - מחושב לקומה העשירית	21.99 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6%+ תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש **(סעיפים 13-14 בפרסום)**	152.53 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'	272.48 מ"ר
התכלות ההקלה	0.99
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,600
סה"כ השבחה	₪ 2,050,126
היטל השבחה 50%	₪ 1,025,063

[36] ראה קביעה דומה בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6213 1493 – מתחם סומייל מיום 3/8/2022.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה להיתר בניה מספר 20221449 שלהלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
פת/1273	02/07/1986	₪ 33,031	₪ 16,515
פת/במ/14/2000	03/04/1992	₪ 27,410	₪ 13,705
פת/2000	29/05/1992	אין השבחה	אין השבחה
פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 63,666	₪ 31,833
תמ"א 38 תיקון 3א'	01/02/2024	₪ 31,757	₪ 7,939
הקלות	01/02/2024	₪ 2,050,126	₪ 1,025,063

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

להלן טבלת חלוקת היטל השבחה והחייבים :

גוש	חלקה	תת חלקה	בעלים	החלק ברו"מ	היטל השבחה יחסי					תאריך בעלות
					פת/1273	פת/במ/14/2000	פת/2000/א'	תמ"א 38	הקלות	
6355	427	1	רחלבסקי ארקדי וולריה	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 463	₪ 59,795	12/06/2005
		2	רמדי שאול ונעמי	77/660	₪ 759	₪ 812	₪ 1,304	₪ 463	₪ 59,795	
		3	טל איילה מזל	66/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 397	₪ 51,253	05/03/2002
		4	ארזי יניב מעיין	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 463	₪ 59,795	09/12/2009
		5	שילקלופר רומן ודינה	77/660	₪ -	₪ -	₪ 1,304	₪ 463	₪ 59,795	06/03/1993
		6	פינסקי לאון	66/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 397	₪ 51,253	17/06/1999
		7	מינין נטליה וולדימיר	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 463	₪ 59,795	06/09/2007
		8	בוטוקוב ליודמילה וסבטלנה	77/660	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 463	₪ 59,795	25/03/2004
		9	נתן משה ושמחה	66/660	₪ 650	₪ 696	₪ 1,118	₪ 397	₪ 51,253	
			סה"כ חלקה 427		**₪ 1,409**	**₪ 1,509**	**₪ 3,726**	**₪ 3,970**	**₪ 512,531**	
	428	1	פטרבורג רותי/רות	49/578	₪ -	₪ 572	₪ -	₪ 337	₪ 43,450	
		2	זינצ'נקו סרגיי ואינה	52/578	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 357	₪ 46,110	11/09/2007
		3	שאשא עבודי, ערוסי רינה, שאשא אבי, מויאל לילי, טין שגית שגיא	50/578	₪ -	₪ -	₪ -	₪ 343	₪ 44,337	
		4	יעקב יהושע ופנינה	45/578	₪ -	₪ 525	₪ -	₪ 309	₪ 39,903	
		5	אבישר רחמים	51/578	₪ -	₪ 595	₪ -	₪ 350	₪ 45,223	
		6	מנדל שלמה ושרה אטי (רזינסקי)	51/578	₪ -	₪ 595	₪ -	₪ 350	₪ 45,223	
		7	קורן בת שבע	85/578	₪ -	₪ 991	₪ 2,835	₪ 584	₪ 75,372	31/01/1988
		8	בן הלל יצחק ועמליה	95/578	₪ 3,438	₪ 1,108	₪ 8,910	₪ 652	₪ 84,240	
		9	טולצי'נסקי אנה	100/578	₪ 3,438	₪ 1,166	₪ 8,910	₪ 687	₪ 88,673	
			סה"כ חלקה 428		**₪ 6,876**	**₪ 5,552**	**₪ 20,655**	**₪ 3,970**	**₪ 512,531**	
			סה"כ		**₪ 8,285**	**₪ 7,061**	**₪ 24,381**	**₪ 7,939**	**₪ 1,025,063**	

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

נספח מספר 1 עסקאות השוואה ושומות מכריעות מהסביבה תמ״א 38 תיקון 3א׳ והקלות:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il