ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

4 נובמבר 2025
מספר מינוי 1080-2025
מספרנו 266

לכבוד
המבקשת:
גיל קטה בניה והשקעות בע"מ
באמצעות השמאית דברת אולפינר
דוא"ל: dovrat@agdo.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
באמצעות השמאית רחל פרנקו
דוא"ל: rafranco@walla.com

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

חלקה 338 בגוש 6714

רח' מיכל לייב כץ 40, פתח תקווה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר והקלות, כפי שיפורטו בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר מס' 20221544, שאושרה בוועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 20230008 מיום 11.5.2023.

2. מועדים

- המועדים הקובעים

רכיב	מועד קובע
תמ"א 38	11/05/2023
הקלות	11/05/2023

- מועד הסיור בנכס - סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ ביום 17.10.2025.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 7.9.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 28.6.2023.
- שומת המבקשת מיום 5.6.2025.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 13.7.2025.[1]
- פרוטוקול הדיון בתיק שנדון מיום 7.9.2025.
- נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגבי החלקה שבנדון.
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום, תקנון ותשריט).
- תכנית בקשה להיתר מס' 20221544, עילת המימוש הנוכחי, וכן פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה לתו"ב, במסגרתו אושרה הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי.
- מסמכי רישוי רלבנטיים שהועבר מאת שמאי המבקשת וכן כאלה שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר עיריית פ"ת.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות שמאים מכריעים, בית המשפט וועדות ערר רלבנטיות, המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6714
חלקה:	338
שטח רשום:	1,142 מ"ר
כתובת:	רח' כץ מיכל לייב 40, פתח תקווה
תיאור הבנוי:	בניין מגורים ותיק בן 5 קומות מעל קומת עמודים הכולל 13 יח"ד

הפרויקט המוצע - הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 8 קומות מלאות ומעליהן קומות 9-10 חלקיות, מעל קומת קרקע ומעל שתי קומות מרתף, הכולל 39 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הנה השוליים המזרחיים של שכונת "כפר גנים ב'", הממוקמת בדרום העיר פתח תקווה. השכונה תחומה בשכונת כפר גנים א' – מצפון; בשכונות המרכז השקט ושיכון מפ"מ –ממזרח; בשכונות כפר גנים ג' ובת גנים - ממערב, ובכביש 471 (כביש "מכבית") מדרום.

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רח' מיכל לייב כץ, המהווה ציר תנועה המקשר בין שכונת כפר גנים א' (מצפון-מערב) לשכונת אחדות (מדרום-מזרח).

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות על עמודים לצד פרויקטים חדשים בני 6-10 קומות. בסמוך לחלקה שבנדון מצוי מתחם בית החולים השרון. החלקה הגובלת מצפון לחלקה שבנדון, משמשת כחניה בתשלום המיועדת בין היתר, לבאי בית החולים. בעורף הבניין גן ציבורי מטופח.

החניה מוסדרת לאורך הרחוב וכן בתחום המגרשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] התגובה מתוארכת בשגגה ליום 3.7.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 338 בגוש 6714, בשטח רשום של 1,142 מ"ר, בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית צפון-מזרחית באורך של כ- 29 מ' לרח' מיכל לייב כץ, ועומק של כ – 38 מ'. פני הקרקע מישוריים.

בחלקה ניצב מבנה אשר היתר להקמתו ניתן בשנת 1977[2]. המבנה בני 5 קומות מעל קומת עמודים וכולל 2 קומות טיפוסיות (2-1), ושלוש קומות עליונות חלקיות וכולל 13 יח"ד. בקומת העמודים מבואת כניסה וחניה. החצר בחזית מגוננת, במרווח הצפוני ובעורף החלקה השטח סלול אספלט ומשמש לחניה המוצמדת ליחידות הדיור.

הבניין שצורתו האות "H" בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. חיפוי חוץ – טיח גס. בחזית ובעורף המבנה קיימות מרפסות אשר נסגרו באמצעות תריסים. במבנה מעלית נוסעים.

הכניסה למבנה דרך שביל מרוצף גרנוליט המצוי במרכז החזית, המוביל למבואת הכניסה. המבואה סגורה בוויטרינה זכוכית, מרוצפת ומחופה אריחי שיש. הכניסה לחניה דרך שער חשמלי בחזית המרווח הצפוני.

מצבו הפיסי של המבנה תקין ותואם לגילו. כאמור, במסגרת המימוש הנוכחי בהיתר המבנה מיועד להריסה.

שטחי המבנה הקיים – ר' ס' 8.1 בהמשך.

[2] היתר מס' 1833.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט התוכניות הרלבנטיות לחוות הדעת:

תוכנית **פת/5/1002** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1714 מיום 19.4.1971.

שינוי לתוכנית המתאר לעיר פתח תקווה. בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב"**. להלן עיקרי הוראות הבניה ביעוד זה:

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- שיעור בניה מירבי לקומה: 25%
- שיעור בניה מירבי: 75%
- מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת

במגרשים שיהרסו בהם מבנים ישנים ויקבע בינוי וחלוקה חדשה ושטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, תתיר הוועדה המקומית בניה של 100% ב – 4 קומות. ההקלות הניתנות לעידוד הבניה לגובה בהתאם לחוק התכנון והבניה, יחולו על תכנית זו.

תכנית **פת/3/1002/ד** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1922 מיום 31.5.1973.

מטרת התוכנית לתקן ולהגביל את הוראות הבניה. להלן ההוראות הרלוונטיות:

- באזור מגורים ב' - 27.5%, הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, ב- 1.0 מ' בקווי בנין עד 6.0 מ' ובלבד שעומק המרפסת הוא 2.0 מ' לפחות.
- הבלטת מרפסות לחזית הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, ב – 2.0 מ' בקווי בניין של 7.0 מ' ומעלה ובלבד שעומק המרפסת הוא 2.0 מ' לפחות.
- הבלטת מרפסות במרווח אחורי הנמצאות לפחות 2.2 מ' מעל מפלס המדרכה, 30% ולא יותר מ- 2.0 מ'.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הוועדה המקומית.
- רוחב פנימי לחדר מדרגות 2.4 מ' והאורך המירבי למשטחים לא יעלה על 1.5 מ'.
- חדר המדרגות עד 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.
- תותר הקמת סככות לחניית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1.0 מ' לחזית, ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

תכנית **פת/1217** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1927 מיום 21.6.1973.

התכנית חלה על שטח של כ – 75 ד', ומטרתה בין היתר, קבעה חלוקה חדשה לחלקות ומגרשים, קביעת אזור מגורים ב', זכויות בניה, קווי בניין וכיו"ב.

בתשריט התכנית מסומנת החלקה שבנדון כמגרש מס' 2 ביעוד "**מגורים ב**". בחזית החלקה מסומנת רצועה להפקעה עבור הרחבת רח' לייב מיכל כץ. במרווח הצפוני ובעורף החלקה מסומן "שטח לחניית מכוניות". להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו במגרש:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- שיעור בניה מירבי לקומה: 27.5%
- שיעור בניה מירבי: 82.5%
- מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים מפולשת
- קווי הבניין: חזית – כמסומן בתשריט (5 מ'); 4 מ' או לפחות 1/5 מרוחב המגרש; אחורי – 6 מ'
- החניה תהא בשטח המגרש בהתאם לתקן חניה ולשביעות מהנדס העיר.

תכנית **פת/10/1002** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2085 מיום 23.1.1975. התוכנית קובעת כי מספר הדירות באזור מגורים ב' יהיה עד 12 דירות לדונם נטו.

תכנית **פת/9/1002** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2092 מיום 20.05.1975.

בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב2"**.

מטרת התוכנית – להתיר בניה לגובה למגורים בחלקים מהעיר, על ידי מתן תוספת קומות, תוספת אחוזי בניה והקטנת כיסוי הקרקע לעומת המותר בתוכנית המתאר הקיימת, וזאת תוך שמירה על צפיפות מגורים נאותה, ומרווחים נאותים בין בניין לבניין.

להלן עיקרי ההוראות הרלבנטיות:

- מגרש מינימלי – 700 מ"ר
- אורך חזית מינימלי – 18 מ'
- אחוזי בניה מרביים – בקומה רגילה 22.5%; מרפסת בקומה רגילה – 5.25%; בקומת גג – 13%; סה"כ 103% בכל הקומות ללא מרפסות; סה"כ 124% בכל הקומות כולל מרפסות.
- מספר קומות – 4 וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת
- צפיפות – 12 יח"ד לדונם נטו
- מרווחים – קדמי – כמסומן בתכנית המתאר או מפורטת (5 מ'); צד – 4 מ'; אחורי – 7 מ'.
- אחוזי הבניה המרביים כוללים תוספת עבור מעלית.

תכנית **פת/1273** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3347 מיום 17.06.1986.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים. הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- 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 דירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- חדר היציאה לגג יירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח הבניה הוא השטח הכולל המירבי המותר לבניה על הגג, ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות ובכפוף לשטח המירבי של חדר יציאה על הגג.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.
- לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או ייבנה עפ"י תוכנית הכוללת בינוי מיוחד החלה על הבניין, ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

תכנית **פת/2000/2** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3478 מיום 6.9.1987.

מטרת התוכנית – לקבוע שטחי בניה למרתפים. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף בבתי מגורים שהם בתי קומות לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחקים לדיירים בלבד. הוראות נוספות:

- המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.
- שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.
- שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין – 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

תכנית **פת/1271/1** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3568 מיום 3.7.1988.

מטרת התוכנית – לקבוע הוראות לבנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

- הותרה בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.
- שטח הבניה המקסימלי – 3 מ"ר לכל דירה, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- על בניית מרפסת סוכה יחולו הוראות תוכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.
- כל תוספת מרפסת לסוכה כפופה להוראות ארכיטקטוניות של הוועדה המקומית.
- תוספת מרפסת סוכה לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פנימי.

תכנית **פת/במ/14/2000** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3998 מיום 30.4.1992.

מטרת התוכנית – שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.

בתשריט התוכנית כלולה החלקה שבנדון בשטח שסומן בייעוד **"אזור מגורים ב"**.

הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר. 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 בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.
בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 0.5 יחידה ומעלה.

הוראות התוכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים בהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תוכניות קיימות מאושרות. תותר בניה עפ"י הוראות תוכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תוכנית זו.

תכנית **פת/2000** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4004 מיום 14.5.1992. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור מגורים:

<u>מטרות התוכנית</u>

- לייעד שטחים לצרכי מגורים ולשימושים הקשורים בכך, לשרותה ולנוחיותה של האוכלוסייה.
- לקבוע צפיפויות ברוטו ונטו לאזורי המגורים.
- לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזורי המגורים.
- ליעד שטחים לצרכי ציבור.

התכליות והשימושים – באזורי המגורים יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תוכנית זו או תוכנית מפורטת.

- בנייני מגורים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה בניינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ- 30 מ"ר.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושים כנ"ל בבנייני מגורים קיימים בתנאי שהבקשה לאישור השימוש תידון ותאושר בהתאם להוראות שימוש חורג.
- בנייני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית.
- במקומות המסומנים כחזית מסחרית בתוכנית מפורטת יותרו חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי.
- אזור מסחרי שכונתי בהתאם לתוכנית מפורטת.
- בנייני ציבור ומוסדות ציבור בהתאם לתוכנית מפורטת.
- דרכים ושטחי חניה.

באזורי מגורים יהיו אסורים השימושים הבאים:

- תעשיה מכל סוג שהוא כולל תעשיה זעירה.
- בתי מלאכה שאינם מיועדים לשרותי תיקונים לצרכים ביתיים ואישיים.
- מחסנים סיטונאיים ומחסנים קמעוניים.
- מתקני או מבני בידור הגורמים לרעש המהווה מטרד לסביבתם.
- שימושים בקרקע המהווים מטרד כאשר הם נמצאים בתוך אזורי מגורים או בסמוך לאזורי מגורים.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ב':

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מידות חלקה מינימלית		אחוזי בניה מירביים (משטח החלקה נטו)		מספר קומות	צפיפות מותרת (יחידות דיור לדונם נטו)				מרווחים מינימליים		
שטח (מ"ר)	אורך חזית (מ')	בקומה	בכל הקומות (למבנה)		שיעור הפקעה				קדמי	צדדי	אחורי
					25%	33%	40%	+ 40%			
650	18	30%	120%	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	9 יח"ד	10 יח"ד	11 יח"ד	לפי תוכנית מפורטת	כמסומן בתוכנית מתאר, או בתוכנית בניין עיר קיימת	4	6

בניה על קומת עמודים מפולשת

- קומת הקרקע של בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה חייבת להיות מפולשת.
- השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבניין, חדר הסקה, חדר אשפה, ואחסון מכלי גז לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה כאשר המקלט הוא תת קרקעי ו- 40% כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח המקלט.

כל השטח בקומה המפולשת המיועד למטרות לעיל, לא יובאו בחשבון במניין אחוזי הבניה.

קומת הגג – באזורים בהם מתירה הוועדה המקומית בניית קומת גג יחולו מגבלות הבניה הבאות:

- קומת הגג תיבנה בנסיגה, בחזית הקדמית והאחורית 2.5 מ' ובחזיתות הצדדיות 2 מ'.
- נסיגה שונה תובא לאישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.
- מעל קומת הגג לא תאושר בניה של חדר מכונות ומעלית, אלא לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.
- לא תאושר כל בניה של אביזרי מים, ארובה, אנטנה וכו' מעל קומת הגג אלא לאחר קבלת חוות דעת המהנדס ויועציו.

מרתף – הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

- בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.
- שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין – 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

תכנית **פת/1273/א** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4236 מיום 4.8.1994. התוכנית חלה על כל מרחב התכנון פתח תקווה ומטרתה לקבוע שינויים בהוראות תוכנית פת/1273 על מנת לאשר בניית חדרים על הגג בבניין מדורג.

בהתאם להוראות התוכנית, בבניין מגורים שמותר לבנות חדרים על הגג לפי תוכנית פת/1273, תותר בניית חדרים על הגג בקומה העליונה של מבנה מדורג ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

תכנית **פת/מק/2000/ד** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4490 מיום 11.2.1997. התוכנית חלה על כל מרחב התכנון פתח תקווה ומטרתה לקבוע שינויים בהוראות הבניה, בין היתר, כדלקמן:

- פרגולות וגגוני כניסה - בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג. ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובה של הכנת תוכנית

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות. יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.

- הבלטת גזוזטראות - יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית, וכן יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין האחורי שנקבע בתוכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח, הכול לפי הבליטה הקטנה.
- בניה בקיר משותף – באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.
- העברת אחוזים מקומה לקומה - באזור מגורים א' ו- א' מיוחד, ב' ו- ב-1, ג' מסחרי, תעשייה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה[3], בתנאים הבאים:
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
  - אין חריגה מקווי הבניין עפ"י תוכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי הבניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות וההתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית הקרקע[4]: באזור מגורים מיוחד - 35%; באזור מגורים א', ב', ג', צמוד קרקע - 45%; באזור מגורים ומסחר - 45%; באזור תעשייה ומסחר - 45%; בשטח לבניין ציבורי, מוסד ציבורי - 40%.
- קווי בניין למרתפים – יותר קו בניין אפס למרתף בכל הייעודים (למעט מגורים א') וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

תוכנית **פת/2000/א'** שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4745 מיום 28.04.1999.

התוכנית חלה על כל מרחב תכנון פתח תקווה, ומטרתה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 בהיקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע, בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג וביחס למרתפים. להלן פירוט ההוראות הרלוונטיות:

חדרים על הגג – הוראות תוכניות פת/1273 ופת/1273/א' ימשיכו לחול, למעט השינויים הבאים:

- תותר 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.
- בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק שפחות מ- 1.5 מ' מהמעקה. בחלק הבניין שרוחבו קטן מ- 8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית ראשית. מרחקים אלו מתייחסים גם לפרגולות על הגג.
- החדר על הגג שייבנה על פי תוכנית זו ותוכניות פת/1273, פת/1273/א יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.
- מקום שהיה מותר טרם אישורה של תוכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תוכנית זו תוספת שטח על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תוכנית תקפה).
- לא תותר בניית חדר על הגג אלא אם כן תאופשר התקנת מתקנים על גג החדר החדש וכן תותר גישה חופשית לכל דייריי אותו בניין למתקנים על הגג.
- כל הרכוש הפרטי והציבורי שעמד על הגג בשטח המיועד לתוספת החדרים, יועתק לגג התוספת ו/או לגג הבניין ע"י מבקש הבקשה, כולל פתרונות אדריכליים ומבלי לפגוע ברכוש המועתק.

[3] במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה בין תכנית זאת לתוכניות מאושרות ספציפיות, ייקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.
[4] עיקרי + שירות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אם למבקש זכויות בקרקע המאפשרות לו לבנות בשטח שמעל לשתי דירות – תותר בניית חדר בשטח של שני חדרים, וזאת בתנאי שהחדר יהווה יחידת מגורים אחת עם הדירה שמתחתיו שבבעלות המבקש.
- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
- התכנון האדריכלי של החדרים ומתקני הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניין ויאושרו ע"י אדריכל העיר.

מרתפים – הוראות פת/2000 תחולנה בכל הנוגע לבניית מרתפים, למעט השינויים הבאים:

- באזור מגורים בבתי קומות 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.
- המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.
- יובטחו פתרונות לנטיעת עצים מעל קומת המרתף המגיעה עד קו בניין אפס.

מקום שלא מותרת בנייה בקו בניין אפס עפ"י תוכנית תקפה טרם אישורה של תוכנית זו, לא יינתן היתר בנייה בקו בניין אפס אלא אם תינתן הודעה לבעל הזכויות במגרש הגובל, ותינתן לו הזדמנות להעיר את הערותיו ובנאים הבאים: מתן פתרונות ניקוז; בטיחות הבניה לעניין סמיכות המגרש למגרשים גובלים בעת הביצוע, אי פגיעה בתשתיות קוויות קיימות ועתידיות; פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

תכנית **פת/מק/2000/ד** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון פתח תקווה, ומטרותיה שינוי בהוראות בדבר בנייה בקיר משותף, בניית פרגולות וקווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע. בין היתר מתירה התכנית בניה בקיר משותף בהסכמת בעלי החלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. כן מתירה התכנית בבתים משותפים, בניית פרגולה עד מעקה הגג.

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.
- קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י 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.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.
- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[5] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- 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 בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

[5] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות-אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 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 ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. מצב הרישוי

8.1 מסמכי רישוי

להלן מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של הוועדה המקומית:

- היתר מס' 1833 מיום 31.8.1977, ותכנית ההיתר הנלווית לו, לפיו הותר: ***"להקים בנין מגורים משותף"***.
- היתר מס' 858 מיום 3.3.1985, לפיו הותר: ***"לבצע שינוי בקומת קרקע"***.

בהתאם למסמכי היתר 1833, שטח המבנה הקיים הנו כדלקמן (השטחים במ"ר)

קומה	שטח (מ"ר)	חד"מ	בנייני עזר	מקלט	מרפסות	ס"ה
מרתף		15.53		65.21		80.74
כניסה		32.48	42.53			75.01
א	334.20	44.87			72.21	451.28
ב	349.81	45.75			75.16	470.72
ג	230.66	41.72			46.91	319.29
ד	160.69	24.08			29.38	214.15
ה	58.81	24.13			15.75	98.69
ס"ה עילי	**1,134.17**	**213.03**	**42.53**	**-**	**239.41**	**1,629.14**
ס"ה תת"ק	-	15.53	-	65.21	-	80.74

יוער, כי לא אותרה תכנית ההיתר הנלווית להיתר 858. יחד עם זאת וכעולה מההיתר המילולי שאותר, אושר שינוי בקומת הקרקע לגבי שטח של 26 מ"ר עבור חד"מ. כמו כן, כפי שנצפה בעת הסיור במקום, המרפסות המפורטות לעיל הנן מרפסות מקורות שנסגרו ומהוות חלק מהשטח הדירתי.

8.2 בקשה להיתר – עילת המימוש הנוכחי

בהתאם לפרוטוקול דיון בוועדת המשנה לתכנון מספר 20230008 מיום 11.5.2023, לגבי בקשה מס' 20221544, עולה כי הבניה המבוקשת בחלקה הנה כדלהלן:

" עפ"י תמ"א 38: הריסת מבנה מגורים בן 5 קומות על עמודים ובו 13 יח"ד ובניית מבנה מגורים בן 9 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף ובו 39 יח"ד. (11 יח"ד ע"פ תב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 26 יח"ד ע"פ תמ"א 38).

1. ***תוספת קומה אחת מלאה בהקלה.***
2. ***קומה חלקית בהקלה במפלס חדרים על הגג.***
3. ***תוספת 20% יח"ד בהקלה.***
4. ***תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.***
5. ***תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון.***
6. ***תוספת 5% שטחים עיקריים לקומות בהקלה.***
7. ***קווי בניין צדדיים מזרחי ומערבי 6.3 מ' במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.***
8. ***קו בניין אחורי דרומי 4.5 מ' במקום 6 מ' עפ"י תב"ע.***
9. ***החדרת עוגנים לחלקות גובלות"***

שטחי הבניה – הועברו לעיוני שתי תכניות הגשה, האחת מאת שמאי המבקשת המסווגת כגרסה מס' עיבוד 120 מיום 27.11.2024, ואחת מאת שמאית המשיבה המסווגת כגרסה מס' עיבוד 54 מיום 20.3.2023, בה שטחי הבניה תואמים לאלה המפורטים בפרוטוקול החלטת הוועדה המקומית המתואר לעיל.

ע"פ בדיקתי באתר ההנדסי של המשיבה, הגרסה העדכנית אשר הועברה לצורך תשלום אגרות היא המאוחרת. עיון בגרסה זו העלה כי שטחי הבניה שהתבקשו בה עולים על אלה הכלולים התכנית המוקדמת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור כך, יוצגו להלן השטחים כפי שמצוינים בגרסה העדכנית, עליה גם תתבסס שומת ההשבחה (השטחים במ"ר):

קומה	שטח עיקרי		
	עיקרי	עיקרי ממ"ד	ס"ה עיקרי
מרתף 2-			-
מרתף 1-			-
קרקע	231.49	2.08	233.57
קומה 1	416.40	5.76	422.16
קומה 2	421.16	5.76	426.92
קומה 3	421.16	5.76	426.92
קומה 4	410.37	4.51	414.88
קומה 5	424.55	4.50	429.05
קומה 6	429.83	4.49	434.32
קומה 7	421.52	4.49	426.01
קומה 8	410.23	4.52	414.75
קומה 9	275.45	2.23	277.68
קומה 10 - גג	145.43		145.43
גג עליון			-
מעל הקרקע	4,007.59	44.10	4,051.69
מתחת הקרקע			
סה"כ המבנה	**4,007.59**		

קומה	שטח שירות											
	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שרות
מרתף 2-			6.84	49.76		81.71			939.72	35.31		1,113.34
מרתף 1-				50.69		26.39			982.95	33.74		1,093.77
קרקע	18.00	7.86		123.79	166.46	42.50	11.34		4.75	5.33	380.03	
קומה 1	45.00	19.95		45.65						13.08	12.57	136.25
קומה 2	45.00	19.94		43.33						10.64	12.57	131.48
קומה 3	45.00	19.94		43.33						10.64	12.57	131.48
קומה 4	36.00	14.74		85.65						11.02	9.85	157.26
קומה 5	36.00	14.77		58.78						23.78	10.18	143.51
קומה 6	36.00	14.75		54.27						23.01	10.39	138.42
קומה 7	36.00	14.90		63.07						22.18	10.21	146.36
קומה 8	36.00	14.73		43.75				62.83		17.05	9.96	184.32
קומה 9	18.00	7.49		39.83								65.32
קומה 10 - גג				14.92								14.92
גג עליון												-
מעל הקרקע	351.00	149.07		616.37	166.46	42.50			-	136.15	93.63	1,629.35
מתחת הקרקע			6.84	100.45	-	108.10			1,922.67	69.05		2,207.11
סה"כ המבנה	**351.00**	**149.07**	**6.84**	**716.82**	**166.46**	**150.60**			**1,922.67**	**205.20**	**93.63**	**3,836.46**

קומה	סה"כ שטח בניה	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה
מרתף 2-	1,113.34			
מרתף 1-	1,093.77			
קרקע	613.60			
קומה 1	558.41	69.88		
קומה 2	558.40	65.25		
קומה 3	558.40	65.25		
קומה 4	572.14	56.92		
קומה 5	572.56	51.69		
קומה 6	572.74	51.72		
קומה 7	572.37	51.70		
קומה 8	599.07	25.85		
קומה 9	343.00		229.92	37.15
קומה 10 - גג	160.35		81.21	41.85
גג עליון	-			26.75
מעל הקרקע	5,681.04	438.26	311.13	105.75
מתחת הקרקע	2,207.11			
סה"כ המבנה	**7,888.15**	**438.26**	**311.13**	**105.75**

ביום 11.5.2023 אישרה המשיבה את הבקשה, בתנאים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. נסח רישום

הועבר לעיוני נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהופק ביום 4.3.2025, באמצעות האינטרנט, ממנו עולים לגבי חלקה 338 בגוש 6714, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה: 1,142 מ"ר
- פירוט תתי החלקה:

תת חלקה	שטח (מ"ר)	קומה	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	
				תיאור	שטח במ"ר
1	92.92	ראשונה	46/698	חניה	17.75
2	93.02	ראשונה	47/698	חניה	15.50
3	111.83	ראשונה	56/598	חניה	12.40
4	100.94	ראשונה	50.698	חניה	10.75
5	100.70	שניה	51/698	חניה	18.15
6	107.95	שניה	54/698	חניה	13.35
7	106.68	שניה	53/698	חניה	11.50
8	100.83	שניה	50/698	חניה	12.50
9	141.05	שלישית וקרקע	71/698	חניה	19.50
				חניה	18.00
				גג	79.74
10	80.46	שלישית	40/698	חניה	12.70
				גג	28.87
11	77.36	שלישית	39/698	חניה	15.57
				גג	28.87
12	97.95	רביעית	49/698	חניה	8.71
				גג	54.98
				גג	15.50
13	184.68	קרקע+ד+ה	92/698	חניה	15.00
				חניה	19.00
				גג	36.16
				גג	59.68
				גג	34.60

- בעלויות: רשומות ע"ש גורמים פרטיים שונים.
- הערות: לגבי כל תתי החלקה פרט לתתי חלקה 3,6,13, רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126, לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ, בדבר הסכם מיום 27.12.2022.
- קיים תקנון מוסכם.

יוער, כי קיים רישום נוסף שאינו רלבנטי לשומה המכרעת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9.2. מסמכי בית משותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף אשר הופקו באמצעות האינטרנט ע"י הח"מ, רשומות לכל הדירות הצמדות שונות.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, עלה בין היתר כי לדירות בקומות 3-5 צמודות מרפסות גג בשטח ניכר.

10. שומות הצדדים

רכיב	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
תמ"א 38	11/05/2023	₪4,328,880	אין השבחה
הקלות	11/05/2023	₪1,041,216	₪1,010,000

תחשיבי הצדדים – ר' פירוט בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת השומה. יובהר, כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[6], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה, וזאת על בסיס בחינת השווי המתקבל בשימוש המיטבי במקרקעין, ערב אישור התוכנית – ב"מצב הקודם", ובסמוך לאחר אישורה – ב"מצב החדש".

במקרה הנדון ההשבחה נבחנת לגבי אישור תמ"א 38 (על החלק בהשבחה מעבר ל- 2.5 קומות פטורות, ובשיעור היטל של 25%) ואישור הקלות.

ג. מיקום החלקה בשכונת "כפר גנים ב" בפתח תקווה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה לרבות שטחה וממדיה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים לרבות: השטח הבנוי, מספר הקומות הקיימות ואופן הבינוי המדורג, קיומה של חניה ומעלית בבניין, מצבו הפיסי הכללי של המבנה.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי לנכסים רלבנטיים במועדים הקובעים.

במסגרת קביעת השווי לתחשיב ההשבחה, נבחנו הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים. כן אותרו נתונים רלבנטיים נוספים ע"י הח"מ.

[6] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות לגבי הנכס, מהות ההקלות שהתבקשו והמועד הקובע לחישוב ההשבחה. לאחר עיון במידע שעמד בפני, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לרכיבים אלה.

ביחס לשטחים המבוקשים למימוש, כמפורט בס' 8.2 לעיל, הצדדים התבססו בשומות שערכו על תכניות הגשה ממועדים שונים, וכפועל יוצא על שטחים מבוקשים שונים. כאמור, הועברו לעיוני שתי תכנית הגשה, האחת מאת שמאי המבקשת המסווגת כגרסה מס' עיבוד 120 מיום 27.11.2024, ואחת מאת שמאית המשיבה המסווגת כגרסה מס' עיבוד 54 מיום 20.3.2023, בה שטחי הבניה תואמים לאלה המפורטים בפרוטוקול החלטת הוועדה המקומית המתואר לעיל.

ע"פ בדיקתי באתר ההנדסי של המשיבה, הגרסה העדכנית אשר הועברה לצורך תשלום אגרות הבניה, היא המאוחרת מהשתיים הנ"ל. עיון בגרסה זו העלה כי שטחי הבניה שהתבקשו בה עולים על אלה הכלולים התכנית המוקדמת. במעמד הדיון הסכימה שמאית המשיבה, כי ככל שקיימת תכנית מאוחרת יותר לזו אשר עליה התבססה שומת המשיבה, היא מסכימה לכך שהתכנית המאוחרת היא זו שיש להתבסס עליה.

לאור המקובץ, השומה המכרעת תתבסס על תכנית ההגשה המאוחרת, המעודכנת ליום 27.11.2024.

לא הוצגו בפני נתונים ביחס למימושים קודמים במכר שבוצעו בחלקה שבנדון. יחד עם זאת, לאור זהות התכניות הכלולות במצב התכנוני הקודם בשומת המשיבה, ובהעדר מחלוקת בנושא בין הצדדים והעובדה כי שומות הצדדים נערכו אך ורק לגבי ההשבחה מתמ"א 38 והקלות, קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>שווי מ"ר בנוי</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית הציגה עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות בסביבה הקרובה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
24/03/2020	6714	296	יטקובסקי אחים 6	100	3	4	1970	₪1,810,000	₪18,100
19/05/2020	6714	458	יטקובסקי אחים 3	98	3	4	1970	₪1,730,000	₪17,653
24/06/2020	6714	386	העצמאות 8	92	4	4	1980	₪1,795,000	₪19,511
08/07/2021	6714	399	העצמאות 42	104	3	4	1970	₪1,940,000	₪18,654
21/11/2021	6714	452	כץ מיכל לייב 68	94	2	3	1970	₪1,650,000	₪17,553
15/04/2022	6714	323	הנשיאים 21	94	2	4	1970	₪1,900,000	₪20,213
24/04/2022	6714	458	יטקובסקי אחים 3	95	3	4	1970	₪2,000,000	₪21,053
30/06/2021	6714	374	כץ מיכל לייב 52	105	4	4	1970	₪1,525,000	₪14,524
ממוצע									**₪18,400**

השמאית ציינה כי שווי מ"ר בנוי במבנה ותיק, בנטרול פוטנציאל וזכויות תמ"א 38, מוערך בגבולות 17,000 ₪.

<u>שמאי המבקשת</u>

- השמאי ציין כי בהתאם לעמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, יש להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין בשל תמ"א 38 בקביעת המצב הקודם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך אומדן השווי במצב הקודם השמאי הביא בחשבון עסקאות מכר שבוצעו בבנייני מגורים ישנים, עם חניה ומעלית ועם פוטנציאל לתמ"א 38, מהסביבה הקרובה:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
6714/539	הסתוונית 4	27/09/2023	4	3.5	81	₪2,045,000	₪25,200
6714/155	הסתוונית 5	21/09/2023	4	4	116	₪2,600,000	₪22,400
6714/522	הנשיאים 10	05/07/2023	4	4	101	₪2,500,000	₪24,800
6714/479	בס זליג 18	02/07/2023	2	4	100	₪2,000,000	₪20,000
6714/393	הנשיאים 41	18/06/2023	2	4	99	₪2,285,000	₪23,100
6714/305	הנשיאים 61	04/06/2023	3	4	95	₪2,100,000	₪22,100
6714/326	הנשיאים 19	29/01/2023	3	3	84	₪1,849,998	₪22,000
6386/236	בן יהודה 17	29/09/2023	7	4	88	₪2,100,000	₪23,900
6386/28	רוטשילד 142	20/09/2023	2	3.5	82	₪1,750,000	₪21,300

השמאי ציין כי בעסקה האחרונה (6386/28) אין חניה ואין מעלית בחלקה.

כן הפנה השמאי לשווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה, שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	תיאור	שווי מר"ב	הערות
מישל אשור	18/01/2024	6387/118-119	גד מכנס 18/פינס 17	עם חניה וללא מעלית	₪19,000	
ארנון גולדברג	10/08/2023	6715/190-191	מיכל לייב כץ 90-88	עם חניה וללא מעלית	₪20,200	מגלם פוטנציאל תמ"א 38
מישל אשור	01/02/2024	6387/166,80	רוטשילד 163,165	עם חניה וללא מעלית	₪19,000	
ברק שוורצברד	11/05/2023	6387/46	קק"ל 29	בנין משופץ כולל מעלית	₪22,000	
מרדכי דדון	20/10/2022	6387/153	קק"ל 16	ללא מעלית וללא חניה	₪19,900	מגלם פוטנציאל תמ"א 38

השמאי ציין כי בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לרבות נוכח קיומה של מעלית בבניין הנדון, הובא בחשבון שווי של 21,500 ₪/מ"ר בהתחשב בפוטנציאל תמ"א 38.

- ביחס לנתוני ההשוואה שהופיעו בשומת המשיבה, השמאי ציין כי הנתונים הנם מהשנים 2020-2022 בעוד המועד הקובע בענייננו הוא 5/2023, וכי קיים מספר רב של עסקאות שבוצעו בסביבה בשנת 2023.

כן טען השמאי, כי השווי במצב הקודם בשומת המשיבה הוא בנטרול השפעת פוטנציאל מתמ"א 38, אשר אין לנטרלו.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

בתגובתה השמאית הציגה בשנית את נתוני השווי כפי שהוצגו בשומתה המסתכמים לממוצע בסך של 18,600 ₪/מ"ר בנוי. השמאית הבהירה כי יש לנטרל את תמ"א 38 במצב הקודם (ר' הרחבה להלן) והסבירה כי ההפחתה הנדרשת הינה בשיעור של כ – 20% לפחות, שכן מדובר בפוטנציאל לקבלת דירה חדשה בתוספת שטח מעבר לשטח הדירה הקיימת ששוויה עולה בשיעור של כ – 50% על שווי הדירה הקיימת. לאחר הפחתה זו וביצוע התאמת מועד בשל עליית המחירים, מתקבל לעמדתה השווי שקבעה בסך של 17,000 ₪/מ"ר בנוי.

ביחס לנטרול השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם, הפנתה השמאית להחלטתה של השמאית המכריעה רמה מאור לגבי גו"ח 6388/87 והציגה תגזיר מהחלטה זו, בדבר עמדת השמאית המכריעה כי יש לנטרל במצב הקודם את השפעתה הישירה והכללית של תמ"א 38.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כן הפנתה השמאית להחלטה של השמאי המכריע דוד דדון לגבי גו"ח 6388/53 והציגה תגזיר מהחלטה זו, בה השמאי דדון קבע שווי של 17,100 ₪/מ"ר בנוי[7].

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

הבניין מושא השומה כולל מעלית וחניה. העסקאות בשומת המבקשת הן לגבי דירות עם מעלית ו/או חנייה, ביחס אליהן בוצעה ההתאמה הנדרשת. ניתן לראות מהנתונים שבבניינים עם חנייה וללא מעלית, ערכי השווי הנם בגבולות 19.5 אלף ₪ למ"ר בנוי, ובבניינים עם מעלית ועם חנייה הם בגבולות 21-24 אלף ₪ למ"ר בנוי. על סמך נתונים אלה נקבע שווי של 21.5 אלף ₪ למ"ר במושא השומה.

העסקאות המפורטות בשומת המשיבה ובתגובה, הן ממועדים מוקדמים מהשנים 2020-2021, בעוד שהמועד הקובע הוא 5/2023, ולא חסרות עסקאות באזור שבוצעו קרוב למועד זה.

ביחס לטענת שמאית המשיבה כי יש לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 כדי שלא יהיה כפל זיכוי, טען שמאי המבקשת כי מדובר בשני רכיבים נפרדים, האחד הוא ההשבחה המוערכת כהפרש בין השווי במצב הקודם לבין השווי במצב החדש בהתחשב במלוא זכויות הבנייה במצב החדש, ובמצב הקודם בהתאם לשווי הבניין בהתחשב בכל המאפיינים שלו, כולל הפוטנציאל. השני הוא חישוב ההיטל בהתחשב בקיזוז של 2.5 קומות.

לגבי השומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה, של רמה מאור מרח' קיש, ושל דוד דדון מרח' ברוך שפינוזה, ציין השמאי כי המדובר בנכסים הממוקמים בחלק המזרחי של שכונת אחדות, בגבול שכונת שעריה, במיקום פחות טוב ממיקום מושא השומה.

השמאי הוסיף כי בשומת מאור נקבע שווי של 18,100 ₪ למ"ר בנוי ובשומת דדון 17,200 ₪ למ"ר בנוי, בבניינים ללא מעלית, כך שלאחר התאמה למיקום והתאמה למעלית, עולה שהשווי שנקבע בשומת המבקשת דכאן הוא סביר.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

תמ"א 38 שהובאה בחשבון במצב קודם אינה זכות או ציפייה כללית, אלא ציפייה ספציפית שאותה יש לנטרל. זכויות של תמ"א 38 במבנים ותיקים מהוות שיעור בגבולות של 20% מהשווי. השמאית הפנתה לשומות של השמאית המכריעה רמה מאור, בהן היא הפחיתה שיעור בגבולות של 15% מהשווי של המצב הקודם, לצורך נטרול תמ"א 38. השמאית טענה כי ביחס לגו"ח 6388/87 ציינה השמאית מאור, שלא מדובר היה בפוטנציאל כללי בהתייחס לזכויות תמ"א 38 בשווי דירות ותיקות, אלא בשווי ישיר של תמ"א 38 שאותו צריך לנטרל, שכן הוא חלק מהמצב החדש.

השמאית חזרה על טענתה לכפל פטור. לעמדתה במצב החדש ניתן פטור על זכויות תמ"א 38, כך שאי אפשר להביא בחשבון במצב קודם שווי שכולל השפעה של תמ"א 38, המתמצה לדבריה בשיעור של כ-20% מהשווי.

לאור כך, לעמדת שמאית המשיבה, אין להביא בחשבון במצב הקודם שווי דירות שהוקמו לאחר שנות שמונים, שנות התשעים ושנות האלפיים, אלא בסמוך למועד הקובע של הקמת הבניין הנדון (טרם שנת 1980), וכאמור משווי זה יש לנטרל את הפוטנציאל של התמ"א. לדבריה השווי של נכסים בסביבה הקרובה באותו גוש וחלקה, באותו רחוב, הוא בסך של 18,400 ₪/מ"ר בנוי, ובנטרול (הפחתה) לפי כ-15% עד 20% בגין תמ"א 38, ובהתאמת מועד למועד הקובע (תוספת), אין להביא בחשבון שווי גבוה יותר מהשווי שנקבע על ידה בסך של 17,000 ₪ למ"ר בנוי.

[7] עיון בתגזיר העלה כי השמאי דדון קבע שווי של 17,200 ₪/מ"ר בנוי, בהתאם לנתונים שעמדו בפניו ובהתחשב בפרט בנתונים שהציגה שמאית המבקשת, אשר קבעה גם היא שווי של 17,200 ₪/מ"ר בנוי. יוער, כי כמפורט בתגזיר, כתב השמאי דדון כי ניכר ששמאי הצדדים אינם חלוקים על כך שיש לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי מתמ"א 38 במצב הקודם.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי השפעת קיומה של המעלית טענה השמאית, כי המבנים בנתוני ההשוואה שאין בהם מעלית, הם בדרך כלל מבנים בני 3 קומות ולא מבנים בני 5 קומות על עמודים, כך שהנושא של המעלית הוא לא מהותי.

<u>הכרעה</u>

הצדדים הציגו עסקאות במבנים שהוקמו בשנות ה – 70[8]. שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 17,000 ₪/מ"ר בנוי, בנטרול פוטנציאל מתמ"א 38. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 21,500 ₪/מ"ר בנוי כולל פוטנציאל מתמ"א 38.

בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן – "**עניין לויתן**"), נדונה השאלה האם יש להביא בחשבון בעת קביעת השווי הקודם את עליית הערך שחלה בשל תחולת תמ"א 38. בפס"ד זה נקבעו, בין היתר, הדברים הבאים הרלוונטיים לענייננו:

"ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:
בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.
בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.
חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית משותף לבניה ובהעדרו, הבא בחשבון של הסיכוי באכיפת פרויקט הבניה על הדיירים באמצעות המנגנונים הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.
בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").
בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.
לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.
(...)
לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל."

במעמד כתיבת שורות אלה התקבלה החלטה בבר"מ 25226-04-25 ובבר"מ 1975/24[9], במסגרתו התבקשה, בין היתר, בקשת ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ לויתן. בית המשפט דן בבקשת רשות הערעור כאילו ניתנה רשות, והחליט כדלקמן:

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

[8] להוציא שתי עסקאות בשומת המבקשת במבנים שע"פ הדיווח הוקמו לאחר 1980 (6714/479; 6714/393).
[9] בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל; בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתוכנית המשביחה."

הגם קיומו של קושי מסוים לייחס את הזכויות מתמ"א 38 למצב הקודם, הרי שנוכח החלטות בית המשפט בעמ"נ לויתן ובבר"מ לויתן, מהן עולה כי תוכנית לפי סעיף 23 הקנתה ודאות ביחס למצב הקודם בו היה פוטנציאל כללי, דומני כי יש להחיל קביעה זו באופן דומה, על מימוש בהיתר לפי תמ"א 38.

המצב הקודם אשר חל טרם אישורן של תוכניות לפי סעיף 23 זהה למצב בו טרם אושר היתר לפי תמ"א 38, שכן טרם המימוש בהיתר לפי תמ"א 38 היה קיים פוטנציאל כללי וזאת בדומה למצב הקודם לתוכנית לפי סעיף 23. במצב החדש, מימוש בהיתר לפי תמ"א 38 הוא אשר הקנה את הודאות למימוש הזכויות, וזאת בדומה לתוכנית לפי ס' 23, אשר נועדה בין היתר, להגביר את הודאות.

לאור כך סבורני, כי על ההחלטות בית המשפט בעניין לויתן להיות מיושמות באופן שוויוני, ואין להבדיל בין מימוש לפי סעיף 23 לבין מימוש בהתאם לתמ"א 38.

שמאית המשיבה הפנתה בעניין זה לשומת רמה מאור, ואף הציגה תגזיר מתוכה, בו אוזכרה ההחלטה בעניין בלו מרבל, ונכתב כי בהתאם לה יש לנטרל את הציפיות מתמ"א 38 לרבות אלה הנובעות מההליך התכנוני במובנו הרחב (החלטות ועדה מחוזית, מועצה ארצית, מסמכי עמדה וכולי).

בהחלטה בעמ"נ בלו מרבל[10] נדונה תכנית השימור של העיר תל אביב, ובין היתר עלתה סוגיית התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. בעניין זה קבע בית המשפט, כי יש לנטרל במצב הקודם את עליית הערך הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, כך שאין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב הקודם עליית ערך הנובעת מצפייה ספציפית למימוש זכויות מכוח תמ"א 38. יחד עם זאת, עליית שווי הנובעת מצפייה כללית לפיתוח האזור בפרט, והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם. רוצה לומר, כי בהחלטה בעניין בלו מרבל נקבע כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות קונקרטיות מתמ"א 38, אם כי ניתן לייחס למצב הקודם עליית שווי הנובעת מצפייה כללית לפיתוח, לרבות מכוח יישום אפשרי של תמ"א 38.

גם מדברי בית המשפט בעמ"נ לויתן (המצוטטים לעיל), בדבר כך שעל השמאי העוסק בהערכת ההשבחה לקבוע מקדמים ביחס לעליית הערך, דהיינו לא לחשב את ההשבחה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה, הרי שבית המשפט אינו שולל התייחסות לזכויות הבניה שנקבעו בתמ"א, אם כי לעמדתו, על השמאי לייחס מקדמים מתאימים אשר יבטאו את אי הוודאות. סבורני, כי באנלוגיה להחלטה בעמ"נ בלו מרבל, הרי שהמקדמים שנקבע שעל השמאי ליישם, כדוגמת מקדם דחייה, סיכון/אי ודאות, הם אלה המבטאים את ההבדל בין צפייה ספציפית למימוש זכויות בניה מתמ"א 38, לבין פוטנציאל כללי אותו יש להביא בחשבון.

ביחס לטענת כפל ההפחתה, סבורני כי העובדה שבמצב הקודם מובא בחשבון פוטנציאל מתמ"א 38, ובנוסף לכך ניתן פטור בעד הזכויות מתמ"א 38, אינו מהווה כפל הפחתה. הואיל והמצב הקודם מבטא פוטנציאל כללי בלבד אשר אינו חופף לזכויות מתמ"א 38 במצב החדש, הרי שההשבחה שנוצרת הנה בעד הפער בזמינות ובוודאות, ופער זה הנו פטור במסגרת תמ"א 38.

אוסיף, כי עמדת בית המשפט העליון שבבסיס ההחלטה בבר"מ לויתן, כי "***העלייה בערך הנכסים אשר מתרחשת כפועל יוצא מעצם אישורה של תמ"א 38, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה, אינה עולה אפוא כדי מתת רגולטורי...כאשר מדובר בהתעשרות שמקורה בשוק החופשי – אין הכרח לחלוק אותה עם הציבור***", הרי שגם בית המשפט עורך הבחנה ברורה בין השווי הקודם הכולל פוטנציאל שאינו בר מיסוי, המובא בחשבון כחלק מהשווי במצב הקודם, לבין ההשבחה הנובעת מתמ"א 38 בעת המימוש בהיתר, כך שגם לשיטתו לא מתקיים כפל הפחתה.

[10] עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור ההחלטות בעניין לויתן, ונוכח העובדה כי הוועדה המקומית פ"ת נוהגת לאשר פרויקטים מכוח תמ"א 38, ולצורך כך אף גיבשה מסמך הנחיות באשר לאופן הבניה, תובא בחשבון במצב הקודם השפעתה של תמ"א 38 על המקרקעין שבנדון.

נוכח העובדה כי מבנים הדומים למבנה הנדון, אשר הוקמו טרם שנת 1980, עשויים לגלם פוטנציאל קונקרטי להשפעת תמ"א 38[11], בחנתי עסקאות במבנים שהוקמו בשנות ה-90 של המאה הקודמת, שאינן מגלמות פוטנציאל זה.

להלן ריכוז נתונים שאותרו במערכת מידע נדל"ן לגבי עסקאות בגוש 6714 הנדון בסמוך למועד הקובע (מקור: מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מספר קומות בבניין	שנת בניה	שטח רשום מדווח במ"ר	תמורה	חלק נמכר	תמורה למ"ר
25/12/2023	6714/539/8	הסתוונית 2	4	6	1985	92	₪2,050,000	100%	₪20,500
19/12/2023	6714/472/2	פלדמן 3	1	4	1994	72	₪2,160,000	100%	₪30,000
17/10/2023	6714/464/8	תדהר 6	4	5	1986	115	₪3,200,000	50%	₪27,826
02/07/2023	6714/479/10	בס זליג 18	2	4	1983	98	₪2,000,000	50%	₪20,000
18/06/2023	6714/393/4	הנשיאים 41	2	5	1982	99	₪2,285,000	100%	₪23,081
23/03/2023	6714/462/12	כץ מיכל לייב 46	3	5	1989	90	₪2,070,000	100%	₪23,000
03/03/2023	6714/492/4	אשר בר לוי 5	2	5	2000	106	₪2,600,000	100%	₪24,528
09/02/2023	6714/399/5	העצמאות 42	2	8	1980	115	₪2,150,000	100%	₪17,623
ממוצע									**₪23,320**

יוער, כי בדיווחים מצוינים שטח ארנונה ושטח רשום. בחישוב לעיל נלקח השטח הגבוה מהשניים.

ע"פ הנתונים לעיל מתקבל שווי ממוצע בגבולות 23,300 ₪/מ"ר בנוי בדירות (שאינן בקומה העליונה), בשטח ממוצע של כ – 98 מ"ר, לשנת הקמה ממוצעת 1987, כולל חניה ומעלית.

יוער, כי בשומה מכרעת שערכתי לגבי נכס ברח' מיכל לייב כץ 88-90, גו"ח 190-191 בגוש 6715[12], המצוי מדרום לנכס הנדון ובאותו רחוב, אשר נערכה למועד קובע המאוחר ב – 3 חודשים מהמועד הקובע בשומה דכאן, אותרו על ידי נתוני עסקאות בגוש 6715 הסמוך, לגבי דירות שהוקמו בשנות ה – 90 של המאה הקודמת, המצויות גם הן בקרבת מושא השומה דכאן, מהן עלה שווי ממוצע בגבולות 22,500 ₪/מ"ר בנוי, לדירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר.

מחד - השווי הממוצע לעיל אינו כולל ציפיות לפרויקט תמ"א 38, כך שיש לבצע לגביו התאמה שמהותה תוספת שווי. מאידך – המבנה הנדון הוקם בשנת 1977[13], כ – 10 קודם לשנת ההקמה הממוצעת של נכסי ההשוואה, כך שיש לבצע לגביו התאמה שמהותה הפחתת שווי. יתרה מכך, השטח הדירתי הממוצע בנכסי ההשוואה הנו בגבולות 100 מ"ר, בעוד השטח הדירתי הממוצע בבניין הנדון, הינו כ – 131 מ"ר (1707/13).

לאור כך ובדגש על שוליות השטח הנוסף והעובדה כי הפער בשטח הממוצע הנו ניכר, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי הממוצע[14], מה שמעלה שווי ממוצע בסך של **20,700 ₪/מ"ר בנוי לנכס במצבו**, המשקף את השפעת תמ"א 38, בהתאם להחלטות בעניין לויתן.

---

[11] אותו יש לנטרל.
[12] החלטה במינוי 637-2024 המפורסמת במרשתת.
[13] בהתאם להיתר בניה מס' 1833.
[14] 0.3*22500 + 0.7*23300.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניין זה אציין כי בשומה שנערכה ע"י הח"מ לנכס ברח' מיכל לייב כץ 88-90, נקבע שווי של 20,200 ₪/מ"ר בנוי לנכס במצבו. אני סבור כי שווי זה הנו בהלימה לשווי שנקבע דכאן, בפרט לאור מיקום הנכס אך גם לאור מצבו הפיסי של המבנה הנדון, ובין היתר השטחים המשותפים, כפי שנצפו בעת הסיור.

בהערת אגב, שמאית המשיבה אשר אמדה את השווי בסך של 17,000 ₪/מ"ר בנוי, ציינה כי הוא מבטא הפחתה בשיעור של 20% עבור נטרול תמ"א 38, ותוספת בשל התאמת מועד. כאמור, בניתוח עסקאות ההשוואה שהציגה השמאית, צוין על ידה ממוצע בסך של 18,600 ₪/מ"ר בנוי. ככל שניישם לגבי השווי הממוצע הנ"ל הפחתה כאמור בשיעור של 20%, יתקבל שווי של 14,880 ₪/מ"ר בנוי מנוטרל תמ"א 38 (0.8X18600). כאמור השמאית קבעה שווי של 17,000 ₪/מ"ר בנוי, כך שמשתמע כי התאמת המועד שערכה הינה בשיעור של 14.2% (17000/14880). לפיכך ובהמשך להחלטות ביהמ"ש ולהחלטתי כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38, הרי שהשווי בהתאמת מועד, ע"פ השווי הממוצע שהציגה שמאית המשיבה, הנו כ – 21,250 ₪/מ"ר בנוי (1.142X18,600).

12.2. <u>שווי מ"ר מבונה (קרקע)</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית הציגה עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
09/09/2022	6714	300	הסתוונית 2	87	1	4	2022	₪2,087,300	₪23,992
07/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	7	4	2022	₪2,550,000	₪25,000
07/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	8	4	2022	₪2,650,000	₪25,980
27/03/2022	6714	411	ניר נחום 16	90	3	4	2021	₪2,750,000	₪30,556
24/07/2022	6714	342	הנשיאים 50	88	1	3	2022	₪2,220,000	₪25,227
ממוצע מעוגל									**₪26,000**

על הצד הזהיר, ובהתחשב בעלות הקמת חניה במרתף, השווי במועד הקובע הנו 8,500 ₪/מ"ר (יוער כי בהתאם לנתונים שצוינו על ידי שמאית המשיבה מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בניה של 10,000 ₪ כולל מרתף, מתקבל שווי של כ- 8,800 ₪/מ"ר מבונה).

<u>שמאי המבקשת</u>

- השמאי הציג את הנתונים הבאים:

שומות מכרעות

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מר"מ
מישל אשור	18/01/2024	6387/118-119	גד מכנס 18/פינס 17	₪7,500
ארנון גולדברג	10/08/2023	6715/190-191	מיכל לייב כץ 88-90	₪7,800
מישל אשור	01/02/2024	6387/166,80	רוטשילד 163,165	₪7,900
ברק שוורצברד	11/05/2023	6387/46	קק"ל 29	₪7,300
מרדכי דדון	20/10/2022	6387/153	קק"ל 16	₪7,000

עסקאות בפרויקטים חדשים (מהן חולץ שווי הקרקע)

גו"ח 6714/342 רח' הנשיאים 50

תאריך העסקה	קומה	מספר חד'	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
18/09/2023	1	5	118	₪2,668,000	₪22,600

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪24,800	₪2,925,000	118	5	7	09/02/2023
₪27,400	₪3,700,000	135	5	1	27/03/2023

גו"ח 6714/265 רח' הנשיאים 47

מחיר מדווח למ"ר במעוגל	מחיר מדווח	שטח מדווח במ"ר	מספר חד'	קומה	תאריך העסקה
₪26,700	₪2,460,000	92	4	7	06/09/2023
₪26,900	₪2,475,000	92	4	8	04/09/2023
₪23,600	₪2,665,000	113	4.5	8	28/02/2023
₪24,900	₪2,510,000	101	4	7	03/02/2023
₪24,900	₪2,295,000	92	4	1	22/01/2023

השמאי ציין כי לצורך חילוץ היתרה לקרקע, הוא ערך תחשיב עלויות בניה ע"פ מחשבון דקל, בו נעשה שימוש בעריכת בדיקות כלכליות לפי תקן 21, בהתאם להנחיית השמאי הממשלתי. השמאי הוסיף כי לצורך אומדן עלות למ"ר, הוא הביא בחשבון את כלל עלויות הבניה אותן חילק בשטח מכר ממוצע ליח"ד. להלן התחשיב שהוצג:

ס"ה עלות בניה ישירה			₪38,316,655
עלות בניה ישירה ליח"ד		39	₪982,478
עלויות עקיפות	35%	מעלות הקמה	₪343,867
עלות הקמה ליח"ד ממוצעת			₪1,326,346
עלות למ"ר		117	₪11,336
במעוגל			₪11,360

השמאי צירף כנספח לשומתו, את התחשיב שערך במחשבון דקל ביחס לעלות הבניה הישירה, המתבסס על שטחי הבניה המבוקשים ועלויות בניה אשר כפי שצוין ע"ג התחשיב, נכונות למהדורת 2023 (בתוקף מתאריך 31/12/2022 עד 20/8/2023).

להלן חילוץ השווי השיורי כפי שהוצג:

שווי בנוי	₪25,000	
מע"מ	₪21,368	17%
יזמות	₪18,108	18%
עלות בניה למ"ר מכר	₪11,360	
יתרה לקרקע במעוגל	**₪6,748**	

על בסיס מכלול הנתונים אמד השמאי את שווי הקרקע בסך של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

- בהתייחס לאומדן השווי במצב החדש, השמאי ציין כי שמאית המשיבה הכלילה בנפרד בתחשיב השווי, את שטחי המרפסות הזיזיות והמחסנים, בעוד שבאומדן השווי למ"ר על בסיס נתוני ההשוואה, לא כללה רכיבים אלה בנפרד, שכן התמורה בעסקאות חולקה בשטח הדירה המדווח (ללא מחסנים ומרפסות). לעמדתו יש לערוך את התחשיב באופן אחיד.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

השמאית הציגה בשנית את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומתה, אם כי השמיטה עסקה אחת (בגו"ח 6714/300), והציגה 3 עסקאות נוספות כדלקמן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
06/09/2023	6714	265	הנשיאים 47	92	7	4	2027	₪2,460,000	₪26,739
07/02/2024	6714	223	זליג בס	97	2	4	2024	₪2,820,000	₪29,072
04/09/2023	6714	223	הנשיאים 47	92	8	4	2027	₪2,475,000	₪26,902

על בסיס העסקאות הנוספות יחד עם אלה שהוצגו בשומתה (בהשמטת עסקה אחת כאמור), הציגה השמאית שווי ממוצע של 27,068 ₪/מ"ר בנוי (לעומת 26,000 ₪/מ"ר בנוי שנקבע בשומתה).

השמאית ציינה כי עלות הבנייה שחושבה בשומתה הינה סבירה, וזאת על רקע סקר שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין על סמך מאות פרויקטים ברחבי הארץ, בו נמצא כי עלות בנייה ישירה בגוש דן בבניין גבוה הינה בסך של 6,200 ₪/מ"ר לחודש יוני 2025. בהתאמה למועד הקובע בענייננו העלות היא כ- 5,500 ₪ לכל היותר, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25%, מתקבלת עלות בסך של 6,875 ₪/מ"ר. הנ"ל בתוספת 20% עבור שטחי שירות כללים שאינם סחירים, מצביע על עלות בסך של 8,250 ₪, ובתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית לפי סך של 1,000 ₪/למ"ר, מתקבלת עלות בניה בסך של 9,250 מ"ר. ע"פ הנ"ל הציגה השמאית את תחשיב החילוץ שווי הבא:

שווי בנוי במועד הקובע:	27,000 ₪
בניכוי 17% מע"מ:	23,077 ₪
בניכוי 18% רווח יזם:	19,556 ₪
בניכוי עלות בנייה כוללת:	10,000 ₪
שווי קרקע מ"ר מבונה:	9,556 ₪

בנטרול מרפסות שמש המהווה כ- 5% בשווי אקוו', מתקבלת יתרה בסך של כ- 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

השמאית הוסיפה את הנתונים הבאים:

- בהתאם לשומת השמאי הממשלתי בהשגה ראשונה בחלקה 32 בגוש 6402 ברחוב האר"י הקדוש בשכונת מחנה יהודה, נקבע שווי קרקע בסך של 9,183 ₪/מ"ר מבונה למועד, 18.10.2022. השמאית ציינה כי הנכס מושא השומה ממוקם במיקום עדיף.

- השמאי המכריע בועז ברזילי קבע בגו"ח 6388/115,644, ברח' הלל זכריה 17,19, שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד 16.11.2022.

- השמאי המכריע בועז ברזילי קבע בגו"ח 6387/152, ברח' ברנדה 43, שווי של 7,900 ₪ למ"ר מבונה, למועד 11.8.2022.

- השמאי ארז כהן קבע בגו"ח 6388/134, ברח' הלל זכריה 10, שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד 27.4.2023 .

- השמאי יעקב הלוי קבע בגו"ח 6389/88, ברח' נחמן מברסלב 3, שווי של 8,000 ₪ למ"ר מובנה, למועד 20.8.2022.

הנכס מושא השומה ממוקם באזור עדיף ביחס לנתוני ההשוואה, ולפיכך יש לקבוע את השווי בהתאם לעסקאות בסביבה הקרובה. בחילוץ מרכיב הקרקע, השווי הראוי בנטרול מרפסות שמש הינו בסך של 9,000 ₪/ למ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יש לשים לב לשטח הממוצע של הדירות בנתוני ההשוואה גם ובשומות המכרעות, שכן בבניין המוצע במקרה הנדון השטח הממוצע ליח"ד הוא כ - 117 מ"ר פלדלת. לכן יש להביא בחשבון עסקאות לדירות בשטח דומה.

העסקאות שפורטו בתגובת המשיבה הן לשטח דירתי ממוצע של כ - 95 מ"ר, קרי כ - 22 מ"ר פחות מהשטח בבניין הנדון, ולכן הערכים למ"ר הם גבוהים יותר.

השמאי חזר על כך שתחשיב החילוץ שערך מתבסס תחשיב מפורט של עלויות בניה לפי מחשבון דקל למ"ר, מותאם לפרויקט הנדון.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הנמוך. לדברי השמאית, עסקאות ההשוואה שהציגה הן לדירות בשטח של כ - 100 מ"ר בממוצע, בסביבה הקרובה. מיקום מושא השומה טוב ושווי של 27 אלף ₪ למ"ר בנוי בממוצע, כפי שהוצג בתגובה, תואם לבנייה חדשה גם בנכס הנדון. השווי המתקבל בחילוץ הוא 9,500 ₪ למ"ר מבונה ובנטרול מרפסות שמש מתקבל כ-9,000 ₪.

השמאית ציינה כי רוב העסקאות שצוינו הן משנת 2022, וזאת לאור רצונה להיצמד לגוש בו מצוי מושא השומה. יחד עם זאת הוצגו שתי עסקאות משנת 2023 ואחת מתחילת שנת 2024. לדבריה, העסקה משנת 2024 היא לפי 29 אלף ₪ למ"ר בנוי, כך שיש להביא בחשבון שווי קרקע מבונה במועד הקובע בשנת 2024, לפי שווי של 29 אלף ₪ למ"ר בנוי לדירה חדשה בשטח של כ-100 מ"ר עיקרי, מה שמעלה יתרה של 11,000 ₪/למ"ר מבונה.

לעמדת השמאית, הביקוש לדירות בשטח של 100 מ"ר עיקרי פלוס ממ"ד הוא גבוה, ובוודאי שאין הפחתה בשווי לגבי שטח זה. מדובר באזור המאופיין במשפחות, כך ששטח דירתי של 112 מ"ר או 113 מ"ר, הוא סביר ואין מקום ליחס לו שוליות.

<u>הכרעה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה. במעמד הדיון טענה לשווי גבוה יותר בסך של 9,000 ₪ מ"ר מבונה. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

הצדדים הציגו עסקאות בדירות חדשות, כאשר מהנתונים שהוצגו על ידי שמאית המשיבה בשומתה, התקבל שווי ממוצע של 26,000 ₪/מ"ר בנוי ובתגובתה 27,000 ₪/מ"ר בנוי. מהנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת התקבל שווי ממוצע של 25,200 ₪/מ"ר בנוי.

לאור כך שהנתונים מתייחסים לדירות חדשות בסביבת הנכס, מרביתם מרח' הנשיאים המקביל ממערב לרח' מיכל לייב כץ, ריכזתי את כלל העסקאות שהוצגו ע"י הצדדים וכן אותרו על ידי מספר עסקאות נוספות. להלן ריכוז הנתונים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
01/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	118	6	2022	₪2,540,000	₪21,525
07/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	7	2022	₪2,550,000	₪25,000
27/03/2022	6714	411	ניר נחום 16	90	3	2021	₪2,750,000	₪30,556
27/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	88	5	2022	₪2,130,000	₪24,205
27/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	8	2022	₪2,650,000	₪25,980
03/04/2022	6714	342	הנשיאים 50	118	6	2022	₪2,750,000	₪23,305
07/04/2022	6714	342	הנשיאים 50	88	8	2022	₪2,200,000	₪25,000
14/04/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	1	2022	₪2,380,000	₪23,333
01/05/2022	6714	342	הנשיאים 50	118	5	2022	₪2,650,000	₪22,458

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪26,296	₪3,550,000	2022	9	135	הנשיאים 50	342	6714	02/06/2022
₪24,831	₪2,930,000	2022	8	118	הנשיאים 50	342	6714	13/06/2022
₪25,000	₪2,950,000	2022	7	118	הנשיאים 50	342	6714	13/07/2022
₪25,254	₪2,980,000	2022	8	118	הנשיאים 50	342	6714	17/07/2022
₪25,227	₪2,220,000	2022	1	88	הנשיאים 50	342	6714	24/07/2022
₪23,992	₪2,087,300	2022	1	87	הסתוונית 2	300	6714	09/09/2022
₪24,946	₪2,295,000	2026	4	92	הנשיאים 47	265	6714	22/01/2023
₪24,851	₪2,510,000	2026	4	101	הנשיאים 47	265	6714	03/02/2023
₪24,788	₪2,925,000	2022	7	118	הנשיאים 50	342	6714	09/02/2023
₪23,584	₪2,665,000	2026	4.5	113	הנשיאים 47	265	6714	28/02/2023
₪27,407	₪3,700,000	2022	1	135	הנשיאים 50	342	6714	27/03/2023
₪25,899	₪3,600,000	2022	5	139	הנשיאים 50	342	6714	22/08/2023
₪26,902	₪2,475,000	2026	8	92	הנשיאים 47	265	6714	04/09/2023
₪26,739	₪2,460,000	2026	7	92	הנשיאים 47	265	6714	06/09/2023
₪22,610	₪2,668,000	2022	1	118	הנשיאים 50	342	6714	18/09/2023
₪29,072	₪2,820,000	2024	2	97	זליג בס	223	6714	07/02/2024
₪25,150				107.5				17/10/2022

ניתוח הנתונים לעיל מעלה שווי ממוצע של כ – 25,200 ₪ למ"ר בנוי בדירות חדשות, בשטח ממוצע של כ – 108 מ"ר, נכון למועד ממוצע 17/10/2022, בסביבת מושא השומה.

בהתחשב מחד בשטח ממוצע לדירה בפרויקט הנדון של כ – 117 מ"ר (4551.76/39), הגדול במעט מהשטח הממוצע של נתוני ההשוואה, ומאידך במועד הקובע בעניינו (11/5/2023) המאוחר כ-7 חודשים מהמועד הממוצע של נתוני ההשוואה, לא יבוצעו לגבי השווי הממוצע העולה מהעסקאות, התאמות בשל הרכיבים הנ"ל, שכן המדובר בהשפעות מתקזזות.

לאור כך יובא בחשבון השווי שנקבע בשומת המבקשת, בסך של 25,200 ₪/למ"ר בנוי בבניה חדשה.

ביחס לעלויות הבניה בנכס, שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות בניה בסך של 10,000 ₪ ושמאי המבקשת טען לעלות בניה בסך של כ- 11,300 ₪ בהתבסס על מחשבון דקל למ"ר. השמאי הציג תחשיב שערך במחשבון דקל. בחנתי את התחשיב שהוצג ואת התאמתו לכלל שטחי הבניה המבוקשים, ומצאתי כי עלות הבניה הישירה כפי שחושבה בסך של כ - 38,300,000 ₪, המיוחסת לבניה בסטנדרט רגיל כמוגדר בתחשיב שהועבר כאמור, תואמת הן לשטחים המבוקשים והן לתעריפי מחירון דקל לחודש 5/2023.

בהתבסס על שטח לשיווק של 4,552 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"דים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר), מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של כ – 8,400 ₪/מ"ר דירתי (כולל עלות שטחים עיליים בלתי סחירים ומרתף). בהתחשב בעלויות עקיפות מתקבלת עלות בניה בסך בגבולות של 10,500 ₪.

השווי הבנוי (25,200 ₪) בניכוי מע"מ (17%) יזמות (18%) ועלות בניה (10,500 ₪), מעלה שווי של **כ- 7,800 ₪/מ"ר מבונה.**

12.3. <u>אופן חישוב ההשבחה</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

- סל זכויות - להלן אופן חישוב סל הזכויות, כפי שהוצג על ידי שמאית המשיבה:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>זכויות מתוכנית פת/2000</u>:

שטח עיקרי – 1,370.4 מ"ר (120% X 1142 מ"ר).
חדרי גג – 111 מ"ר (3 X 37 מ"ר).
סה"כ 1,481.4 מ"ר.

<u>זכויות מתמ"א 38</u>:

תוספת שטחים בגין דירות קיימות – **169 מ"ר** (13 מ"ר X 13 יח"ד)

תוספת זכויות בגין קומות נוספות –
שטח קומה מורחבת: 509.28 מ"ר = 4 X 13 מ"ר + 457.28 מ"ר
תוספת 2.5 קומות פטורות מתשלום: 1,273.2 מ"ר = 2.5 ק' X 509.28 מ"ר
ס"ה תוספת 3.5 קומות: **1,782.48 מ"ר** = 3.5 ק' X 509.28 מ"ר
סגירת קומה מפולשת: **434.27 מ"ר** = 509.28 – 75.01

סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38: 2,385.75 מ"ר

השמאית ציינה כי סך השטחים המותרים מתב"ע ומתמ"א 38 מסתכמים בהיקף של 3,992.77 מ"ר[15] (2,385.75 מ"ר + 1,481.4 מ"ר + 125.62[16]).

- שטח בהקלה – השמאית ציינה כי השטח העיקרי המבוקש במסגרת הבקשה להיתר הנו 3,950.31 מ"ר[17], לעומת שטח המוקנה מתב"ע ותמ"א של 3,867.15 (1,481.4+2,385.75), כך שיתרת השטח שאושר כהקלה כמותית הוא 83.16 מ"ר (3,950.31 – 2,385.75).

- שווי המבנה הקיים ביחס לזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה – השמאית בחנה את שווי הזכויות הפטורות מהיטל השבחה (זכויות התב"ע והתמ"א) ביחס לשווי המבנה הקיים, וזאת על מנת לבחון לשיטתה את הניצול המיטבי ערב אישור הזכויות הנוספות שאינן פטורות מהיטל (זכויות מעבר ל – 2.5 קומות וזכויות שאושרו כהקלה). להלן הבדיקה שערכה:

<u>שווי הבנוי</u> - השמאי חישבה את השווי הבנוי כדלקמן (השטחים במ"ר):

קומה	שטח	מרפסות	ס"ה
א	334.20	72.12	406.32
ב	349.81	75.16	424.97
ג	230.60	46.91	277.51
ד	160.69	29.38	190.07
ה	58.81		58.81
ס"ה שטחי הבניה	1,134.11	223.57	1,357.68
שווי מ"ר בנוי			₪17,000
ס"ה במעוגל			₪23,086,000

<u>שווי קרקע לזכויות הבנייה כולל 2.5 קומות תמ"א</u>:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	3,357.87	1	3,357.87
ממ"דים	495	1	495.00
מרפסות שמש	432.37	0.4	172.95

[15] שטח זה כולל גם זכויות שאושרו כהקלה כמותית.
[16] שטח שאושר כהקלה (5%+6%).
[17] כאמור, תכנית ההגשה עודכנה כך שהשטח העיקרי שאושר הינו 4,051.69 מ"ר, כמתואר בס' 8.2 לעיל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מרפסות גג	331.64	0.2	66.33
מחסנים בקומות	179.53	0.6	107.72
ס"ה במעוגל			4,200.00
שווי מר"מ			₪8,500
שווי במצב החדש			₪35,700,000

לאור הערכים לעיל קבעה השמאית, כי השווי (הפטור) הכולל תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, עולה על השווי במצב כבניין קיים, ולפיכך מהווה את השימוש המיטבי. לאור זאת ערכה השמאית תחשיב השבחה ביחס לשטח הקומה העליונה (מעבר ל – 2.5 קומות) שהתקבלה מתמ"א 38 ולהקלות.

- תחשיב ההשבחה – להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

<u>השבחה מתיקון 3א</u>:

שטח לחיוב לפי תיקון 3א': 509.28 מ"ר

השבחה[18]: 509.8 X ₪ 8,500 = **₪ 4,328,880** מ"ר

<u>השבחה עקב אישור הקלות</u>:

- <u>תוספת קומות</u>

השמאית ציינה כי הבנייה המבוקשת הנה לקומת קרקע, 9 קומות מלאות וקומה 10 חלקית. בהתאם לתב"ע מותרת בניית 4 קומות על עמודים, בהתאם לתמ"א 3.5 קומות כך שס"ה מותרות 7.5 קומות מעל עמודים מתב"ע ותמ"א. מכאן כי ההקלה הנה לקומה נוספת ולקומה עשירית חלקית. לעמדת השמאית, הניוד בוצע מקומה ממוצעת במצב הקודם שהנה קומה רביעית, לקומות עליונות 9,10. להלן תחשיבי ההקלות לתוספת קומות ושטח:

שטח סחיר בקומה 9: 270.64 מ"ר (25.65 מ"ר ממ"דים + 244.99 מ"ר)

קומה 10: <u>122.72 מ"ר</u>

ס"ה שטח : 393.36 מ"ר

מקדם השבחה[19]: 10%

שווי מר"מ: 8,500 ₪/מר"מ

השבחה ₪ 334,356

- <u>תוספת שטח עיקרי</u>: <u>₪ 706,860</u> = 8,500 ₪/מר"מ X 83.16

ההשבחה עקב אישור ההקלות : **₪ 1,041,216**

<u>שמאי המבקשת</u>

- הקלה בקו בניין – השמאי ציין כי מכיוון שההקלה המבוקשת אינה חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38, הרי שההקלה פטורה מהיטל השבחה. השמאי הוסיף וציטט מתוך החלטת ועדת הערר (ת"א) 84030-10-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נגד ברוש ניר יזמות בע"מ (להלן – "**ערר ברוש**").

[18] שיעור ההיטל ביחס להשבחה הנ"ל הנו 25%.
[19] ביחס למקדם ההשבחה השמאית הפנתה לשומה מכרעת של עומר סרחאן בגו"ח 6955/167.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי הבהיר כי גם בשומת המשיבה לא נקבעה השבחה עקב אישור הקלה זו.

- הקלה לתוספת קומות – השמאי ציין כי במסגרת הבקשה להיתר התבקשה הקלה לתוספת קומה מלאה והקלה לקומה חלקית במפלס חדרים על הגג, וכי במקרה הנדון מבוקשת בקומה 9 דירה רגילה וכן חלק מהמפלס העליון של דירת דופלקס (מס' 34), וכן חלק ממפלס תחתון של דירת דופלקס (מס' 39).

בהתאם למדידה שערך, התכסית בתחום קווי הבניין עפ"י תמ"א 38 (2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לעורף) הנה כ – 870 מ"ר לקומה. בהתאם לבקשה להיתר, השטח המתוכנן לניצול בכל קומה הנו כ- 625 מ"ר (כולל מרפסות), ומשכך קיימת בכל קומה תכסית פנויה לניצול בשטח של כ- 245 מ"ר, ובסה"כ 1,715 מ"ר ב- 7 קומות.

בהתאם לכך, במצב הקודם ניתן היה לנצל את שטחי הבניה המבוקשים בקומות הנוספות במגבלת קווי הבניין של תמ"א 38 במספר הקומות המותר, כך שאישור ההקלה אינו מוסיף שטחי בנייה שלא ניתן היה לנצל קודם, אלא מאפשר לפרוס את השטחים לקומות נוספות, ובכך נוצר לכל היותר שיפור תכנוני.

לעניין זה השמאי הפנה להחלטה בערר 85053/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' חב' יובלים שימור מבנים, בה יושם לדבריו חישוב זה.

לאחר שבחן את שיעורי ההשבחה שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה[20], שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו את השטחים העיקריים שנוידו לקומות בהקלה לקומה תשיעית (278 מ"ר) וקומה עשירית (145 מ"ר), במקדם אקו' בשיעור של 4% ו- 6% בהתאמה.

- הקלה לתוספת יח"ד – במסגרת הבקשה פורסמה הקלה לתוספת שתי יח"ד. לעמדת השמאי, תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, אינה מגבילה את הצפיפות. כן נקבע בהוראותיה כי היא גוברת על התכניות האחרות בנושאים בהם היא עוסקת.

השמאי הפנה להחלטות ועדת הערר חיפה בערר 14-354 מאיר יהודית ואורי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה ובערר 14-142 אבי חביה נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חיפה, מהן ציטט בשומתו, כי תמ"א 38 אינה מגבילה את מספר יחה"ד ואף אם קיימת הגבלה בתכנית החלה, הרי שהתמ"א מאפשרת את הגדלת הצפיפות.

לאור כך טען השמאי כי מלכתחילה לא נדרש היה לאשר הקלה לתוספת יח"ד ולפיכך אין לחייב בעדה בהיטל השבחה. השמאי הפנה להחלטות ועדת הערר בערר (ירושלים) 136/10 וערר (ירושלים) 210/11, בהן נקבע לדבריו, כי עצם בקשת הקלה אינה מלמדת כי הייתה עליית שווי של המקרקעין.

- הקלה לתוספת זכויות בניה – במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה כמותית בשיעור של 11% משטח המגרש, ס"ה 125.62 מ"ר. יוער כי כאמור, שמאי המבקשת התבסס על תכנית בקשה להיתר עדכנית, לפיה השטח העיקרי שאושר הוא 4,051.69 מ"ר.

לעמדת השמאי, בהתאם להיתר בניה מס' 1833, שטח קומה טיפוסית ברוטו הוא 471 מ"ר, כאשר בקומות הטיפוסיות 4 דירות, ולכן שטח קומה טיפוסית מורחבת הוא 523 מ"ר. השמאי הציג תחשב של מקור זכויות הבניה בחלקה תוך הבחנה בין הזכויות הפטורות לחייבות. להלן התחשיב שהוצג:

זכויות מתב"ע	שטח (מ"ר)
עיקרי 120%	1,370
חדרים על הגג	111

[20] ארז כהן בגו"ח 6388/87; מישל אשור בגו"ח 6387/118-119, 6387/166,80, 6396/112-113; בועז ברזילי בגו"ח 6387/152; מרדכי דדון בגו"ח 6386/153; ברק שוורצברד בגו"ח 6387/46.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ס"ה שטחים ע"פ תב"ע	1,481
זכויות פטורות מתמ"א 38	**שטח (מ"ר)**
תוספת 13 מ"ר עבור יח"ד קיימת	169
תוספת 2.5 קומות מורחבות	1,307
סגירת קומת עמודים מפולשת	448
ס"ה זכויות תמ"א פטורות	1,924
סיכום	**שטח (מ"ר)**
שטח עיקרי מבוקש	4,052
ס"ה תב"ע וזכויות תמ"א פטורות	3,405
זכויות לא פטורות מתמ"א - שטח קומה מורחבת	523
תוספת שטח בהקלה	124

על בסיס התחשיב הנ"ל הסיק השמאי, כי היקף השטח שמקורו כהקלה כמותית הנו 124 מ"ר, וממצה את השיעור המירבי (11%) שהותר.

- תחשיב הקלות – להלן תחשיב ההשבחה להקלות, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם			
סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי ע"פ תב"ע בתוקף ותמ"א 38	3,928.0	1.0	3,928.0
שווי מר"מ עיקרי			₪7,000
שווי מצב קודם במעוגל			₪27,490,000
מצב חדש			
סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי ע"פ תב"ע בתוקף ותמ"א 38	3,928.00	1.00	3,928.00
תוספת שטח בהקלה כמותית	124.00	1.00	124.00
שטח עיקרי בקומה 9	278.00	0.04	11.12
שטח עיקרי בקומה 10	145.00	0.06	8.70
ס"ה שטח אקוו'			4,071.82
שווי מר"מ עיקרי			₪7,000
שווי מצב חדש במעוגל			₪28,500,000
ההשבחה			
מצב קודם			₪27,490,000
מצב חדש			₪28,500,000
השבחה			**₪1,010,000**

- תמ"א 38 – השמאי ציטט מתוך עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (**להלן: "עמ"נ קבוצת הירדן"**), בו נקבע אופן חישוב ההשבחה כאשר מנוצלות הן זכויות מכוח תמ"א 38, אשר פטורות מתשלום היטל השבחה, והן זכויות מכח תוכנית מפורטת אחרת החלה על הנכס, אשר חייבת בהיטל השבחה.

השמאי הפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר יישמו את עקרונות חישוב ההשבחה שנקבעו בעמ"נ קבוצת הירדן בנכסים בעיר פ"ת[21], וציין כי בקשת רשות הערעור על פסק דין זה נדחתה.

[21] שומה מכרעת של ארנון גולדברג מיום 5.12.2024 לגבי נכס בגו"ח 6715/390-191; שומה מכרעת של ארז כהן מיום 5.9.2024 לגבי נכס בגו"ח 6373/901; שומה מכרעת של מרדכי דדון לנכס בגו"ח 6384/241-242; שומה מכרעת של רינת ווייס רביב מיום 25.10.2023 לגבי נכס בגו"ח 6384/6,18; שומה מכרעת של נתלי הוכטייל מיום 19.10.2023 לגבי נכס בגו"ח 6388/73; שומה מכרעת של דנה שיחור מיום 9.10.2023 לגבי נכס בגו"ח 6396/220; שומה מכרעת של רינת ווייס

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי במצב הקודם הביא בחשבון את שווי הדירות כבנויות, בהתחשב בפוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, בתוספת יתרת זכויות בניה מכח תב"ע בתוקף. השמאי ציין כי בבניין מושא השומה קיימות מרפסות צמודות בשטחים נרחבים בשל הבינוי המדורג, ולפיכך הביאן בחשבון בתוספת לשטח העיקרי הסחיר. למרפסות אלה יחס השמאי מקדם תועלת 0.3.

ביחס ליתרת זכויות הבניה ציין השמאי כי הן מתמצות בזכויות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 107 מ"ר. יחד עם זאת ומאחר ולא ניתן לנצלן על המבנה הקיים, ייחס השמאי לזכויות אלה דחייה במקדם 0.44, וזאת עד לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה, אותה אמד על בסיס ההנחה כי משך חיי המבנה ממועד הקמתו הוא 60 שנים.

במצב החדש השמאי הביא בחשבון את כלל זכויות הבניה שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, בתוספת תרומת מרפסות הגג, תוך ניכוי ההשבחה בגין ההקלות, וזאת לדבריו בהתאם לשומות מכריעות המיישמות את עמ"נ קבוצת הירדן.

להלן התחשיב שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב קודם			
סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח דירתי בנוי	1,374.0	1.0	1,374.0
מרפסות גג	360.0	0.3	108.0
ס"ה			1,482.0
שווי ממוצע למ"ר בנוי			₪21,500
ס"ה שווי בנוי במעוגל			**₪31,850,000**
יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג	107.00	0.44	47.08
שווי מ"ר מבונה			₪7,000
ס"ה שווי זכויות בלתי מנוצלות			**₪330,000**
ס"ה שווי מצב קודם			**₪32,180,000**
מצב חדש			
סעיף	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
שטח עיקרי	4,052.0	1.0	4,052.0
מרפסות גג	311.0	0.3	93.0
ס"ה			4,145.0
שווי מ"ר מבונה			₪7,000
ס"ה			₪29,020,000
ניכוי תרומת ההקלות			₪1,010,000
שווי מצב חדש - מעוגל			**₪28,010,000**

בהתאם לתחשיב שהוצג, השמאי ציין כי שווי הזכויות במצב החדש נמוך משווין במצב קודם וכי כל הזכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, עפ"י הנחיות החישוב בעמ"נ קבוצת הירדן.

בהתייחס לשומת המשיבה, השמאי העלה את הטענות הבאות:

- שווי המצב החדש בשומת המשיבה נאמד בהתחשב בשטח העיקרי, שטח המרפסות, שטח הממ"דים ושטחי האחסנה.

הכללת שווי הממ"דים במצב החדש אינה תואמת את פס"ד 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה נ' הוועדה המקומית ירושלים, לפיו אין להביא בחשבון השבחה עקב הוספת ממ"דים במימוש בדרך של בקשה

רביב מיום 17.7.2023 לגבי נכס בגו"ח 6404/172; שומה מכרעת של בועז ברזילי מיום 23.3.2023 לגבי נכס בגו"ח 6714/401; שומה מכרעת של עומר סרחאן מיום 1.10.2023 לגבי נכס בגו"ח 6387/172,33; שומה מכרעת של עומר סרחאן מיום 1.10.2023 לגבי נכס בגו"ח 6386/227,40.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להיתר. יתר על כן, ניתן היה להוסיף ממ"דים גם במצב הקודם ומכיוון שהם פטורים מהיטל השבחה בשני מצבי התכנון, יש לנטרלם.

לגבי הכללת שטחי המרפסות הזיזיות והמחסנים בתחשיב המשיבה, השמאי ציין כי השווי למ"ר שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם את שווי המרפסות והמחסנים, וכי ככל שיובא בחשבון השטח האקו' של המרפסות והמחסנים, יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' שיחושב לפי מקדמים דומים.

- באומדן השווי במצב הקודם לא הובאה בחשבון תרומת מרפסות הגג המוצמדות לכל דירה. כן נקבע כי השווי במצב הקודם הנו מנוטרל מהשפעת תמ"א 38, בעוד שיש להביאה בחשבון.

כן טען השמאי ביחס לכך שנתוני ההשוואה במצב הקודם שהובאו בשומת המשיבה, הם מהשנים 2020-2022, 3 שנים טרם המועד הקובע (ר' התייחסות לכך בס' 12.1).

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- הכללת פוטנציאל מתמ"א 38 במצב הקודם – ר' תגובת שמאית המשיבה כמפורט בס' 12.1.
- הכללת זכויות לחדרי יציאה לגג בשווי המצב הקודם – השמאית טענה כי בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון זיכוי לחדרי גג כאשר לא נבנים חדרי גג. לביסוס טענתה הפנתה השמאית להחלטה בעמ"נ 46044-03-21 ועדה מקומית גבעתיים נ' מותג עירוני ולעמ"נ 18007-01-24 ועדה מקומית ת"א משה שמואל שוני ואחרים.
- ביחס לעריכת תחשיב ההשבחה בהתאם למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, ציינה השמאית כי שומתה נערכה לפני קבלת הפסיקה ולפני שהמשיבה יישמה את המתווה שנקבע בשומות ההשבחה מטעמה.
- שווי במצב חדש – כמפורט בס' 12.2 לעיל, השמאית קבעה בתגובתה כי השווי הבסיסי במצב החדש הנו בסך של 9,000 ₪/מר"מ (לעומת 8,500 ₪/מר"מ שקבעה בשומתה). לאור כך הציגה השמאית תחשיב חדש המשווה בין שווי המצב הקודם כבנוי לבין שווי זכויות הבניה שמקורן בתב"ע ובזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38. להלן התחשיב שהוצג:

שווי מצב קודם – 23,086,000 ₪ (ללא שינוי מהשווי שנקבע בשומת המשיבה)

שווי מצב חדש חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
עיקרי	3,357.87	1	3,357.87
מרפסות שמש	432.37	0.4	172.95
מרפסות גג	331.64	0.2	66.33
מחסנים בקומות	179.53	0.6	107.72
ס"ה במעוגל			3,705.00
שווי מר"מ			₪9,000
שווי במצב החדש			₪33,345,000

בתחשיב שהוצג, פרט לשינוי בשווי הקרקע הבסיסי, השמיטה השמאית מהשווי החדש את תרומת שטחי הממ"דים, וזאת בהמשך לטענת שמאי המבקשת בנושא זה, כמפורט לעיל.

לאור התחשיב שהציגה, חזרה השמאית על עמדתה כי במצב הקודם השימוש המיטבי הוא כקרקע ריקה ע"פ הזכויות המפורטות לעיל, כך שיש לחייב בעד קומה מורחבת מתמ"א 38 ובעבור ההקלות, כפי שקבעה בשומתה.

הקלה לתוספת קומות – השטחים המנוצלים בקומות שהתקבלו בהקלה (קומה תשיעית וקומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג), לא היו ניתנים למימוש במסגרת קווי הבניין והקומות. הראייה היא שגם לאחר אישור

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ההקלה לקומות הנוספות עדיין נדרשה הקלה בקווי בניין צדדיים ובקו בניין אחורי. השמאית ציינה כי לא נבנים חדרי יציאה לגג שכן בהתאם לתב"ע, בנייתם כרוכה בנסיגות של 2 מ' מכל צד וגובהם המירבי 2.5 מ'.

בהתאם לעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (השמאית ציטטה מתוך פסק הדין), עמ"נ סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, עמ"נ 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד, יש לחייב בגין שטחים אלו בשווי מלא.

כמו כן, השמאית צירפה סיכום דיון שנערך אצל השמאית המכריעה רמה מאור לגבי נכס בגו"ח 6375/207, לפיו לטענת שמאית המשיבה, השמאית מאור סבורה כי בעד שטחים אשר לא ניתן היה לממש כאמור, יש לחייב בשווי מלא בהתאם לעמ"נ שמי אשקלוני.

השמאית ציינה כי חיוב ההשבחה בגין ההקלות בוצע בחסר, וכי בהתאם לפסיקה השמאי המכריע אינו כבול לשומות הצדדים והוא צריך לקבוע את ההשבחה הראויה (השמאית ציטטה מתוך החלטת הועדה בערר 8050/0823).

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- שטחי הבניה במצב הקודם – השמאי חזר על עמדתו כי יש להביא בחשבון במצב הקודם, את תרומת מרפסות הגג הצמודות לדירות בבניין, כמו גם את יתרת הזכויות לחדרי יציאה לגג בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה.

בתגובה לטענת שמאית המשיבה במעמד הדיון, ציין השמאי לגבי השווי של חדרי היציאה לגג, והטענה שהוא מגולם בשווי הדירות כך לא צריך להעריכו בנפרד, כי נתוני השוואה הם לגבי דירות רגילות ולא דירות גג, ולכן לא בהכרח שהזכויות לחדרי גג מגולמות בנתוני השוואה.

- הקלה בקווי בניין – השמאי חזר על כך שלא חל חיוב לגבי הקלה זו בשומת המשיבה. השמאי טען כי לגופו של עניין, כל הבינוי מבוקש הוא בתחום קווי הבניין של תמ"א 38, כך שבהתאם להחלטות שפירט בשומתו, הרי שגם אם מבוקשת הקלה בקווי בניין, כל עוד אין חריגה מקווי הבניין של תמ"א 38, אזי השטח הנ"ל פטור, שכן הוא נכלל בתחולת הפטור של תמ"א 38.

- הקלה לתוספת קומות – השמאי ציין כי בשומת המשיבה בוצע חיוב לפי מקדם בשיעור של 10% לגבי שטח הקומות הנוספות. לעומת זאת בתגובה הפנתה שמאית המשיבה לפסקי דין שמי אשקלוני, סדן אחזקות וגאות השקעות וטענה שיש לחייב על השטחים הנ"ל במקדם שווי מלא (100%), וכי הנ"ל לא בוצע בשומתה מכיוון שמדובר בהחלטות שלא היו ידועות לה במועד עריכת השומה. השמאי טען כי כל ההחלטות הנ"ל הן מהשנים 2023-2024, והיו מוכרות בעת עריכת שומת המשיבה. בנוסף ציין השמאי כי ישנה החלטה של ועדת ערר לגבי קטה אחזקות נגד הוועדה המקומית גבעת שמואל, לפיה אכן השמאי המכריע צריך לערוך את שומתו בהתאם לראות עיניו, אבל ההליך אינו מהווה הזדמנות עבור המשיבה לערוך מקצה שיפורים בשומתה.

השמאי ציין כי כפי שפירט בשומתו, ההקלה לתוספת קומות לא הוסיפה שטחי בנייה שאי אפשר היה לנצל קודם לכן, וזאת לאור תכסית הבניה האפשרית בקווי הבניין המורחבים, לעומת התכסית המבוקשת לניצול בפועל. לכן ההקלה יצרה שיפור תכנוני בלבד בפריסה שונה של השטח המבוקש.

השמאי התייחס לפרוטוקול הדיון שצורף למסמכי המשיבה, שנערך בהליך אצל השמאית המכריעה רמה מאור, אשר לאורו טענה שמאית המשיבה דכאן, כי ניתן ללמוד שהשמאית מאור סבורה כי צריך לחייב חיוב מלא בגין שטחים שהתווספו במסגרת ההקלה לתוספת הקומות. השמאי ציין כי הפרוטוקול לכל היותר מלמד על כך שהשמאית מאור ביקשה משמאי הצדדים להתייחס לכל הפסיקה בשומות שלהם. השמאי הוסיף כי על עמדת השמאית מאור ניתן ללמוד מהשומה המכרעת שהיא הוציאה, המוזכרת בעמוד הראשון לתגובת המשיבה,

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי נכס ברח' קיש 12, בה היא חייבה בהיטל השבחה עבור ההקלה בקווי בניין ועבור ההקלה לתוספת קומות, לפי מקדם שיפור תכנון של 5%.

- ההקלה כמותית – השמאי הבהיר כי החיוב שקבע היה לגבי כל השטח.
- הקלה לתוספת יחידות דיור – השמאי חזר על טענתו כי לאור הוראות תמ"א 38, ההקלה לא נדרשה, שכן אין מגבלה לכמות יחידות הדיור שאפשר לאשר. עוד ציין כי החיוב בעבור תוספת השטח, מגלם את תוספת יחה"ד.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה במעמד הדיון, לגבי השומות הקודמות שנערכו ע"י הח"מ לגבי פרויקטים דומים בעיר פ"ת, ושהוגש לגביהן ערר ע"י המשיבה, ציין השמאי שהתקיים דיון בוועדת ערר לגבי שומות הח"מ. לדבריו, במהלך הדיון דומה היה שחברי וועדת הערר התחברו לרעיון ההסתכלות של הפרויקט כפרויקט אחד, כך שצריך להתייחס להקלות ולתמ"א 38 במהלך אחד וכמקשה אחת, שכן ללא ההקלות לא היה פרויקט. כן ציין השמאי כי הערכים נסגרו בפשרה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- שטחי הבניה במצב הקודם – אין להביא בחשבון את הזכויות לחדרי הגג/יתרת זכויות הבנייה, וגם את השווי הבנוי של המבנה, היות וזהו שווי תיאורטי.

בכל בניין יש שווי תיאורטי של יתרת זכויות הבנייה לאחר הריסת המבנה. לכן כאשר מחשבים שווי שוק, הוא מגלם את הפוטנציאל העתידי למימוש הזכויות שייהרס הבניין, אולם זה לא שהבניין נהרס אחרי 60 שנה, שכן ישנם בניינים שנשארים גם 100 שנה, מתוחזקים, משופצים, אשר מחזקים אותם ולא הורסים. לכן לקחת שווי תיאורטי שלא קיים בשוק, זה לא נכון שמאית.

- חדרי הגג – השמאית טענה כי מאחר והח"מ עורך את השומה ע"פ הפסיקה העדכנית, יש להביא בחשבון חיוב בעבור חדרי הגג. לעמדתה בהתאם לפסיקה, אין להביא בחשבון זיכוי לחדרי גג כאשר לא נבנים חדרי גג.
- ביחס לשינוי בתחשיב ההשבחה בתגובה, טענה השמאית כי לא מדובר במקצה שיפורים. אין רלוונטיות לנושא זה בהיטל ההשבחה אשר צריך להיקבע על ידי השמאי המכריע כשומת אמת, כאשר השמאי המכריע לא כבול לשומות הצדדים. אם יש איזושהי טעות או גורם שלא הובא בחשבון, כפי שמביאים בחשבון את הטענות של שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון גם את טענת שמאית המשיבה, ולחשב מס אמת.
- קווי הבניין וההקלה לקומות נוספות – קווי הבניין של התמ"א הם לא זכות מוקנית. הוועדה המקומית בפתח תקווה כמו ועדות רבות אחרות, לא מאשרות את קווי הבניין של התמ"א, ואי אפשר לטעון שאלו זכויות מוקנות ולחשב את הזכויות לפי קווי הבניין של התמ"א.

בנוסף, ככל שמדובר בשיפור תכנוני, כל זכויות הבנייה וכל שטחי הבניין מושבחים. השמאית הפנתה להחלטה של השמאית המכריעה נתלי הוכטייל (ללא מראה מקום), שקבעה השבחה בשיעור של 5% על כל שטחי הבניה בבניין.

כן ציינה שמאית המשיבה, כי הקומות הנוספות מאפשרות את מימוש השטחים, וצריך להפריד בין תיקון 3 לבין ההקלות. השמאית ציינה כי המשיבה ערערה על מספר החלטות של הח"מ בעניין ההקלות, לגבי כך שאי אפשר להכניס את ההקלות למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן.

לגבי הפרוטוקול שנערך ע"י השמאית המכריעה רמה מאור, טענה שמאית המשיבה כי השמאית מאור ציינה מפורשות שבהתאם לפסיקה, ככל שהשטח לא נכנס בקומות ובקווי הבניין, הרי שאת יתרת השטח יש לחייב באופן מלא.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

הצדדים הציגו עמדות שונות ביחס לאופן בו יש לחשב את ההשבחה, למרכיבים השונים במצבי התכנון וכן ביחס לשטח הנוסף כהקלה. להלן התייחסותי לסוגיות השונות:

<u>מתודולוגיית החישוב</u>

שמאית המשיבה טענה כי לא ערכה בשומתה את תחשיב ההשבחה בהתאם למתווה אשר נקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, היות ובעת עריכת שומתה לא ידעה על ההחלטה, וכי המשיבה טרם גיבשה את עמדתה ביחס ליישומה. כן חלקה השמאית על כך שהח"מ עורך את תחשיב ההשבחה עבור ההקלות, כחלק מהמתווה הנ"ל, ולא בתחשיב נפרד עבורן.

בתחשיבה, שמאית המשיבה חייבה בהיטל השבחה את שטח הקומה המורחבת שהתקבלה מכוח תמ"א 38 (היטל בשיעור של 25%). כן חייבה בעבור שטח הקומות אשר התקבלו בהקלה במקדם 0.1 (היטל השבחה בשיעור 50% בעד שטח הקומות בהקלה), ואת הזכויות שהתקבלו כהקלה כמותית בשווי מלא. כאמור, בתגובתה ובמעמד הדיון טענה השמאית כי ביחס לשטח הקומות הנוספות, יש לקבוע ע"פ הפסיקה חיוב מלא (מקדם 1.0), שכן לא ניתן היה לנצלן לולא אישור ההקלה.

מנגד שמאי המבקשת סבר כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן. השמאי הציג תחשיב הבוחן את השווי במצב הקודם (כבנוי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות) והשווי במצב החדש בהתאם למימוש המבוקש, ללא ההקלות. בהתאם לתחשיבים שערך, הגיע שמאי המבקשת למסקנה כי שווי הזכויות במצב החדש נמוך משווי הזכויות במצב הקודם וכי לא חלה השבחה מאישור תמ"א 38.

ביחס לקומות בהקלה, השמאי הביא בחשבון את שטח הקומה התשיעית במקדם השבחה 0.04 ואת שטח הקומה העשירית במקדם 0.06. את השטח שנוסף כהקלה כמותית, הביא בחשבון בשווי מלא.

בעמ"נ קבוצת הירדן קבע בית המשפט מתווה בן שלושה שלבים לחישוב היטל ההשבחה החייב והפטור, כדלקמן:

שלב א' – חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

שלב ב' – חישוב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

שלב ג' – הכפלת היחס שנמצא בשלב ב' בהשבחה הכללית שנמצאה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה.

השלבים הוגדרו בנוסחה הבאה:

$$S = Z * \frac{X}{X+Y}$$

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה).

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי בתכנון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עוד נקבע, כי דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו-ג' לעיל, הנה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות, וזאת באמצעות חלוקת ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, והכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט.

יצוין כי בקשת הרשות על פסק דין זה נדחתה[22], ופסק הדין של בית המשפט המחוזי נותר על כנו.

על אף שעמ"נ קבוצת הירדן התייחס לאופן בחינת ההשבחה מתוכנית מפורטת, ובעניינו נבחנית ההשבחה מתמ"א 38 תיקון 3א' ומאישור הקלות, הרי שנכון בעיניי לבחון את ההשבחה הכוללת, הן מתמריצי התמ"א והן מההקלות יחדיו ובהתאם למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, וזאת נוכח העובדה כי ההקלות והקומה המורחבת אשר יש לחייב בעדם, אינם עומדים בפני עצמם כי אם "רוכבים" על תמריצי התמ"א ומהווים חלק מהפרויקט השלם, וכי ההשבחה בגינם מחושבת לאותו מועד קובע.

אופן החישוב שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן אינו רלוונטי רק לתוכניות לפי סעיף 23 ולתיקון 3 לתמ"א 38, כי אם רלוונטי למקרים בהם קיימות זכויות נוספות לחיוב מעבר לתמריצי התמ"א, אשר מהוות חלק מהפרויקט המבוקש במצב החדש. בדומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, בו לא בודדה ההשבחה הנובעת מתוכנית לפי סעיף 23, כי אם נדרש לחשב את חלקה היחסי של התוכנית מכלל ההשבחה, כך בענייננו נדרש לבחון את חלקם היחסי של הקומה המורחבת מתמ"א 38 וההקלות, מכלל ההשבחה.

כך לדוגמא, ייתכנו מקרים אשר ההקלות עשויות להפוך את הפרויקט לכלכלי ולבטל את חוסר הכדאיות בפרויקט ללא ההקלות, ולפיכך חישוב ההקלות והקומה המורחבת כחלק מכלל הזכויות המבוקשות בהיתר, ישקף נאמנה את ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר. לא למותר לציין, כי ההקלות בענייננו אפשרו ניצול של כ – 500 מ"ר סחיר לשיווק בפרויקט הנדון.

על כן סבורני כי המתווה שנקבע ע"י בית המשפט, הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, בהתאמה הנדרשת.

בשונה מעמ"נ קבוצת הירדן, בו בשלב ג' של התחשיב כל יתרת השטח החייב יוחסה לתוכנית המפורטת ומוסתה כולה בהיטל בשיעור של 50% מההשבחה, הרי שבמקרה הנדון, השטח החייב כולל זכויות שחלקן מתמריצי תמ"א 38 ולגביהן שיעור ההיטל הינו 25%, וחלקן מהקלות לגביהן שיעור ההיטל הינו 50% מההשבחה.

נוכח העובדה כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין הרכיבים השונים הנו זהה (מועד אישור הבקשה להיתר), הרי שבאופן דומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, ניתן לחשב את ההשבחה לגבי כל אחד מהמרכיבים הנ"ל, באופן יחסי.

יוער, כי יישום החלק היחסי לכל אחד מהמרכיבים אינו שלב המצוי במתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, שכן כאמור, באותו המקרה לא נדרשה חלוקה זו. יחד עם זאת סבורני, כי חלוקה יחסית זו תואמת להלך הרוח שנקבע בפסק הדין בדבר ההתייחסות לחלק היחסי של הזכויות החייבות לעומת הפטורות.

<u>מצב קודם</u>

<u>השטח הבנוי הקיים</u> – בהתאם להיתר בניה 1833 להקמת המבנה, שטח הדירות (1,134.17 מ"ר), בתוספת שטח מרפסות שנסגרו (239.41 מ"ר), מהווה את השטח הדירתי הסחיר, ס"ה 1,373.6 מ"ר.

<u>מרפסות גג</u> – בהתאם למסמכים שעמדו בפני לרבות תכנית ההיתר להקמת המבנה ותשריט הבית המשותף, הבניין הנדון בנוי באופן מדורג החל מקומה ג', כך שקיימות בו מרפסות גג נרחבות למדי בקומות העליונות. מרפסות אלה הוצמדו (קניינית) לדירות בקומות העליונות. לאור כך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי יש להביא בחשבון

[22] בר"מ 7601/23.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

את שווי מרפסות הגג הקיימות במבנה, שכן מדובר בבינוי שאינו סטנדרטי, וברכיב אשר לא מקבל ביטוי בנתוני ההשוואה.

<u>חדרי יציאה לגג ומרפסות גג</u> – כאמור בפרק 12.1 לעיל, השווי במצב הקודם התבסס על דירות שאינן בקומה העליונה, ולפיכך אינו מגלם זכויות לחדרי יציאה לגג.

אני חולק על עמדת שמאית המשיבה אשר טענה כי זכויות הבניה על הגג הינן בבחינת זכויות תיאורטיות שאינן מקבלות ביטוי בשווי. אכן במועד הקובע הבינוי הקיים הנו מדורג, באופן שאינו מאפשר ניצול מידי של זכויות הבניה על המבנה הקיים. יחד עם זאת, המדובר במבנה אשר במועד הקובע בעניינו, הינו כבן 46 שנים, כך שניתן להניח כי קונה או מוכר סביר, מביאים בחשבון כי בעת הריסת המבנה הזכויות הנ"ל שהיקפן כ – 110 מ"ר, ימומשו במלואן, כפי שאף ממומשות במקרה הנדון.

נוכח מצבו הפיסי של המבנה הנדון כפי שנצפה בעת הסיור ובהתחשב במועד ההקמה, הרי שמשך חיים כלכליים של 60 שנים כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, הינו סביר ולכן יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

ביחס לטענת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון זיכוי לחדרי גג כאשר לא נבנים חדרי גג, אציין כי כאמור בפרוטוקול הדיון במסגרתו אישרה המשיבה את הבניה בחלקה, נכללו זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג כחלק מסל זכויות הבניה המוקנות בחלקה. כאמור, הבקשה אף כוללת אישור הקלה כמותית, קרי ניצול זכויות נוספות מעבר לאלה המוקנות בתב"ע, כך שהזכויות לחדרי היציאה נוצלו במלואן במקרה הנדון.

<u>מצב חדש</u>

<u>שיעור החלק הפטור ושאינו פטור</u>

הצדדים חלוקים ביחס לתחולת הפטור על השטח הכלול ב"סל הזכויות", אשר לא נכלל במסגרת קווי הבניין המאושרים, ואשר נויד אל הקומות הנוספות.

שמאי המבקשת סבר, כי הואיל והשטח אשר נויד אל הקומות הנוספות בהקלה, יכול היה להיות מנוצל במסגרת קווי הבניין של התמ"א בקומות התב"ע והתמ"א, הרי ששטח זה פטור, ולכל היותר יש להביאו בחשבון כשיפור תכנוני.

מנגד, שמאית המשיבה סברה כי מאחר וזכויות התמ"א מותנות, הרי שלא ניתן להחיל את הפטור על שטחי הבנייה שלא נכללו במסגרת קווי הבניין המאושרים. יצוין כי בשומתה הביאה בחשבון שטחים אלו במקדם שיפור תכנוני, אולם בתגובתה טענה כי יש לחייב בעבור שטחים אלו באופן מלא (מקדם 1).

בטרם אדון בסוגיה, אבקש לסקור בקצרה את התשתית הרלוונטית לעניין זה:

סעיף 14א(א) לתמ"א 38 כולל את אופן חישוב השטח המירבי שרשאית ועדה מקומית להתיר. בעניינו, "סל הזכויות" המירבי מתמצה בתוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יח"ד בבניין הקיים; שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[23], השלמת שטח קומת הקרקע עפ"י השטח המפולש וכן תוספת שטחי בניה לצורך הקמת ממ"ד לכל יח"ד שתיבנה.

סעיף 14א(א1) לתמ"א 38 קובע דלקמן:

"לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית:

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:

1. 1.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;

[23] ר' הגדרה להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;
אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.
ב. להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב).
ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1."

סעיף קטן (ב) מפנה להוראות סעיפים 15,11 ו- 16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין על המבנה החדש.

סעיף 11.1.4(א) קובע כך:

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

סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית קובע פטור מתשלום היטל השבחה, וכלשונו:

"השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

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

סעיף 14א(א)(2) להוראות התמ"א מגדיר "קומה טיפוסית מורחבת" כדלקמן:

"קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה."

בענייננו, שטח קומה טיפוסית מורחבת הנו בהיקף של 522.72 מ"ר[24] (שטח קומה במבנה הקיים – 470.72 מ"ר בתוספת 52 מ"ר = 13 מ"ר X 4 יח"ד).

בהתאם ל"הנחיות פרטניות כלליות – תמ"א 38", של הוועדה המקומית פתח תקווה, קווי הבניין בפרויקטים בתחום התכנון של העיר פתח תקווה יהיו על פי תב"ע תקפה, ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א.

בהתאם לשיקול הדעת שהוענק לוועדות המקומיות, לאחר שהוועדה שקלה את ההיבטים התכנוניים השונים בתחום עליו היא מופקדת, הרי שהיא החליטה שלא לאמץ בתחומה את קווי הבניין המקלים של תמ"א 38. כפועל יוצא בבקשה להיתר הנדונה, לא ניתן לנצל את הסל המקסימאלי הקבוע בסעיף 14א(א) לתמ"א 38 בקומות המאושרות מכוח התמ"א.

בעמנ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, נקבע ביחס לשטחים שנוידו מקומות התמ"א לקומה הנוספת מתוכנית לפי סעיף 23, כך:

"זהו למעשה לב המחלוקת בין הצדדים – האם יש לבחון את כל שטחי הבניין כמכלול, כעמדת המערערת, או שמא יש להפריד בין השטחים שבקומות תמ"א 38 ובין השטחים שבקומת התוכנית, אף אם לא מומשו מלוא הזכויות האפשריות בקומות תמ"א 38. בנקודה זו אני סבורה כי הצדק עם ועדת הערר והמשיבה.
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.
כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל ההשבחה. אכן, דומה הדבר לבניית ממ"ד בשטח הנמוך משטח הפטור, וניוד יתרת שטח הפטור, שכלל לא נבנה, לטובת שטחים אחרים החייבים בהיטל.

[24] ר' התייחסות להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לפיכך, דין טענת המערערת להידחות, בין אם מדובר במימוש חלקי, כפי שנטען על ידה, ובין אם מדובר במימוש מלא, כבענייננו."

בעמנ 61432-05-22 קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נדונה באופן דומה שאלת ההשבחה בגין הקומה הנוספת שאושרה מכוח תוכנית לפי ס' 23, ושאליה נוידו זכויות הבניה אשר לא נוצלו בקומות התמ"א:

"לשון אחר, במקרה של ניצול חלקי של הזכויות מכוח תמ"א 38, בשל מגבלות תכנוניות, האם ניתן "לנייד" את הפטור מהיטל השבחה בגין זכויות הבניה שלא נוצלו מכוח תמ"א 38 לקומה הנוספת שניתן לבנות מכוח התוכנית המפורטת.
(...)
כאמור עסקינן במקרה בו ניתן למערערת היתר בניה מכח תוכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ממילא, לא ניתן לומר כי ההיתר לקומה הנוספת ניתן מכוח תמ"א 38.
לפיכך, לא ניתן להכיר בפטור מהיטל השבחה לקומה הנוספת מכוח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. מכל מקום, אף אם תאמר אחרת, הרי שההנמקות שלהלן נכונות גם לגבי ס"ק (א).
(...)
שנית, האפשרות לבנות בניה נוספת מעבר להוראות תכנית בנין העיר, הקבועה בתמ"א 38, מוצגת בדרך של בניית 2.5 קומות נוספות, קומות "טיפוסיות". תמ"א 38 איננה קובעת אפשרות לבנות שטח מסוים נוסף במ"ר, אלא כאמור "מעניקה" קומות נוספות (סעיף 11 לתמ"א 38).
לכן, הטענה בדבר "סל זכויות" אחד, המנותק מהקומות שנקבעו בתמ"א 38, הניתן לשימוש וקבלת פטור מהיטל בבניין הרלבנטי, איננה מתיישבת עם הוראות תמ"א 38, נוסח סעיף הפטור והגיונם של דברים."

יוער כי ביהמ"ש התייחס לנוסחו של סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת כניסת התוכנית המפורטת לתוקף (שנת 2014).

בהחלטת ועדת הערר 82338-11-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' שמי אשקלוני בע"מ, צוין כך:

"גם אם נניח כי צודק השמאי המכריע בכך כי המדובר בזכויות מכוח תמ"א 38 (ולא מכוח תכנית מכוחה), לטעמנו, משאלו אושרו שלא בקומות התמ"א, אלא נוידו לקומת ההקלה, יש מקום לחייב בגינן השבחה. שכן, אין להכיר ב"כלל של צבירת זכויות". דהיינו אין להכיר בפטור בגין זכויות שאושרו שלא בקומות המותרות על פי התמ"א.
(...)
הדברים יפים מקל וחומר בענייננו מקום בו אושרה הקלה, אשר רק כתוצאה ממנה ניתן היה לאשר את השטחים, כפי שקבע השמאי המכריע כממצא עובדתי. במצב הקודם לשטחים לא אמור להיות כלל שווי והשווי הוא למועד אישור ההקלה. זאת, בהתאמה לפסק הדין בעמ"נ (מינהליים ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (נבו 27.10.2019) (להלן: "עניין דייניש"). בעניין דייניש נקבע, כאשר לא ניתן לנצל זכויות בנייה ללא היזקקות להקלה, אין לשום השבחה בגין אותן זכויות לשלב אישור התכנית, אלא יש לחייב במלוא ההשבחה במועד אישור ההקלה."

בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, כב' השופט גלעד הס קבע כי החלטת ועדת הערר נכונה. והוסיף וציין כך:

"בעניין זה טוענת המערערת, כי קווי הבניה שהתירו התכנית תמ"א 38 ותכנית ג/30 הינם שני מטרים לחזית (ככל הנראה מתכוונת המערערת לקו בניין קדמי) ושלושה מטרים לחזית אחורית (ככל הנראה מתכוונת המערערת לקו בנין אחורי).
מכאן, עורכת המערערת חישוב של מכפלת קווי הבניין באורך צלע הבניין, ומגיעה למסקנה כי ניתן היה לנצל שטחים נוספים בסך של כ- 244 מ"ר ללא צורך בהקלה.
(...)
בכל מקרה, גם לגופם של דברים, דין הטענה להידחות. ההלכה הפסוקה והברורה הינה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, לא לצורך הליכי התכנון ולא לצורך קביעת היטל ההשבחה. ר', לעניין הליכי תכנון, עע"מ 116/22 קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב [פורסם במאגר נבו] (9.1.2023):
(...)
לכן, לא ניתן להתבסס על קווי הבניין המופחתים שמאפשרת תמ"א 38 בתנאים מסוימים, כמקנים זכות מוקנית להגדלת שטח קומה טיפוסית במצב הקודם. אציין, כי במקרה שלפניי אכן הוועדה המקומית לא אישרה את הקטנת קווי הבניין ל- 2 מ' אלא ל- 2.7 מ' בלבד, כך שגם לשיטת המערערת בקווי בניין אלו, נדרשה הקלה לקומות נוספות לשם מימוש זכויות הבניה."

ובהמשך ביחס להלכת אקו סיטי, ביהמ"ש קבע כך:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

"לטענת המערערת בעניין אקו סיטי נקבע כי במסלול של הריסה ובניה, ראשית נצבעות הזכויות מכוח התמ"א ורק לאחר מכן, נוספות הזכויות מכוח התכניות הקיימות. מכאן, לטענת המערערת, לא ניתן לשייך לקומות מסוימות זכויות שלכאורה ניתנו מכוח תמ"א 38 או התכניות החלה, אלא "שיש לראות תחילה את זכויות הבניה כמוענקות מכוח תמ"א 38, ולהחיל עליהן את הפטור, ורק לאחר מכן לחייב את יתרת השטח לפי זכויות הבניה שהוענקו מכוח תב"ע אחרת" (סעיף 127 להודעת הערעור).

(...)

הלכת אקו סיטי לעיל עוסקת אך ורק במצב הראשון, במסגרתו ניתן לנצל במסגרת הבינוי המאושר זכויות הן מכוח התכנון הקיים והן מכוח תמ"א 38, ובמצב זה, קובעת הלכת אקו סיטי, כי לצורך הפטור יש לראות את הזכויות שנוצלו קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עליהם חל הפטור.

אולם, במצב השני, 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."

מן האמור עולה, כי תמ"א 38 העניקה תמריצים בדמות תוספת שטחי בניה מקסימליים ביחס למבנה הטעון חיזוק, וכי לצורך מימוש השטחים הוועדה המקומית רשאית להתיר את מספר הקומות ביחס למבנה הטעון חיזוק, ואף רשאית להתיר קווי בניין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת, ולהחיל קווי בניין מצומצמים (2 מ' לצדדים ו- 3 מ' לאחור).

בהתאם לפרשנות מילולית של סעיף הפטור, עולה כי הזכויות הפטורות הנן הזכויות מכוח תמ"א 38. המשכו של הסעיף קובע כי לגבי זכויות בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה בשיעור 25%.

אומנם לשון סעיף הפטור מתייחסת לשטחה של קומה טיפוסית מורחבת, אשר בהתאם לסעיף 14א(א) הנה שטח הקומה הטיפוסית בבניין הקיים בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד, ובהתאם לכך ניתן היה לטעון כי יש לחשב את הפטור עד שטחה של הקומה במבנה הקיים לאחר ההרחבה האמורה, אך לשון החוק המתייחסת אל שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מתיישבת עם האפשרות כי הפטור לא חל במקרים בהם לא ניתן יהיה לנצל במסגרת התכנון המאושר את השטחים המוקנים במסגרת קומה טיפוסית מורחבת כהגדרתה.

בהתאם לפסיקה לעיל, זכויות אשר לצורך מימושן נדרש הליך תכנוני נוסף, בין אם אישור קומה נוספת מכוח תוכנית לפי סעיף 23, ובין אם אישור קומה נוספת בהליך של הקלה, הרי שאין לראות בזכויות שמומשו בקומות הנוספות (מעבר לקומות התמ"א), כזכויות מכוח תמ"א 38 ואשר עליהן חל הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית.

לסיכום, נוכח העובדה כי בענייננו נדרש הליך תכנוני נוסף לצורך ניצול הזכויות – הקלה לתוספת קומות, הרי שאין לראות את הזכויות שנוידו כזכויות מכוח תמ"א 38 הזכאיות לפטור הקבוע בתוספת השלישית.

אציין כי ההחלטה בערר ברוש אליה הפנה שמאי המבקשת (אשר ערעור לגביה נדחה בעמ"נ 2657-02-25), עומדת בהלימה לטענתו כי אין לחייב במקרה הנדון בעבור הקלה בקווי הבניין, שכן ע"פ ההחלטה בערר זה, מקום בו אושרה הקלה בקווי הבניין ביחס להוראות תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38, ואושרו קווי בנין שניתן לאשר אף מכוח תמ"א 38, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה.

יחד עם זאת, לא מצאתי בהחלטה זו אמירה בדבר כך שאת השטח "הכלוא" בתחום קווי הבניין המורחבים, הפטור מהיטל, ואשר לא ניתן לנצלו בשל מגבלת קווי הבניין ע"פ הוראות תכנית לפי ס' 23 (או בעניינו לפי המדיניות התכנונית של המשיבה), ניתן לנייד לקומות עליונות במבנה שאינן קומות תמ"א או תב"ע, ומימושו בקומות אלה יהיה פטור או לכל היותר יחול לגביו חיוב בעבור שיפור תכנוני. אבהיר כי ניוד באופן זה נדון בהחלטות אשר פורטו לעיל, בהן נקבע כי קיימת חבות בהיטל השבחה בשיעור מלא.

כאמור, גם בענייננו שמאית המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה בעבור הקלה בקווי הבניין (קווי בניין צידיים 3.6 מ' במקום 4 מ' וקו בניין אחורי 5.4 מ' במקום 6 מ'), שכן המדובר בקווי הבניין שניתן היה לאשר מכוח התמ"א.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, ההחלטה בערר 85053/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' חברת יובלים שימור מבנים, אליה הפנה שמאי המבקשת, דנה בהקלה מקווי בניין בה נוצל השטח המוקנה מהתמ"א (שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד) בקומות התב"ע במסגרת קווי הבניין של התמ"א, ועל כן לא מצאתי כי היא רלוונטית לענייננו.

<u>שטח קומה מורחבת</u>

שמאית המשיבה ערכה את חישוב ההשבחה על בסיס שטח קומה טיפוסית של 457.28 מ"ר ובתוספת של 13 מ"ר לכל דירה בקומה, התקבל שטח קומה טיפוסית מורחבת של 509.28 מ"ר.

מנגד טען שמאי המבקשת כי שטח קומה טיפוסית הוא 470.8 מ"ר ובתוספת של 13 מ"ר לכל דירה בקומה, מתקבל שטח קומה טיפוסית מורחבת של 522.8 מ"ר.

עיון בפרוטוקול החלטת המשיבה אכן מלמד כי שטח קומה מורחבת אשר צוין בו הוא 509.28 מ"ר, וכפי שציינה שמאית המשיבה, היא התבססה על פרוטוקול זה.

כאמור, שני הצדדים ערכו את שומותיהם ע"פ תכנית הגשה שונה, כאשר שמאי המבקשת התבסס על תכנית עדכנית, אשר ע"פ בדיקתי מהווה את הגרסה אשר הועברה לצורך תשלום אגרות הבניה. כמו כן, שמאית המשיבה הסכימה כי השומה תיערך ע"פ התכנית העדכנית, מה גם ששטחי הבניה המבוקשים במסגרתה עולים על אלה שבתכנית המוקדמת עליה היא התבססה.

יובהר, כי הגם השינוי בתכנית ההגשה, לא הועברה לעיוני ואף לא אותרה על ידי במסמכי תיק הבניין, החלטה עדכנית תואמת.

עיון במסמכי הרישוי העלה, כי המשיבה חישבה את שטח הקומה המורחבת כאמור, על בסיס שטח קומה א' במבנה הקיים, כפי המצוין בתכנית היתר 1833 להקמת המבנה, משנת 1977. לעומתה, שמאי המבקשת התבסס על שטח קומה ב' באותה תכנית. יוער כי שאר הקומות אשר מעל קומה ב', בנויות בנסיגה.

ע"פ בדיקתי, ככל שעורכים את חישוב "סל הזכויות" בחלקה על בסיס שטח קומה מורחבת כפי שקבע שמאי המבקשת, הרי שהשטח הנותר המיוחס להקלה הכמותית, הינו בהיקף של 124.06 מ"ר, קרי בשיעור של 10.86% משטח המגרש, ובכך תואם להקלה לתוספת זכויות בניה שהתבקשה בשיעור של 11% משטח המגרש (6%+5%).

לעומת זאת, ככל שעורכים את חישוב "סל הזכויות" בחלקה על בסיס שטח קומה מורחבת כפי שחושב ע"י המשיבה והשמאית מטעמה, הרי שהשטח הנותר המיוחס להקלה הכמותית, הינו בהיקף של 184.54 מ"ר, קרי בשיעור של 16.16% משטח המגרש, כך שהוא חורג מהשטח המירבי אשר התבקש ואושר כהקלה, ולפיכך חלקו ללא מקור סטטוטורי.

לפיכך והגם שלא הוצג בפני פרוטוקול עדכני מטעם המשיבה, הרי שלאור השטחים אשר אושרו במסגרת היתר בניה מס' 1833 להקמת המבנה, והעובדה כי השטח הקומתי אשר אושר בקומה הטיפוסית העליונה במבנה, בתוספת הזכויות להרחבה ע"פ תמ"א, מעלה שטח קומה טיפוסית מורחבת של 522.8 מ"ר, המתיישב גם עם היקף השטח שאושר כהקלה כמותית, הרי שיובא בחשבון שטח קומה טיפוסית מורחבת של 522.8 מ"ר.

<u>השטח הפטור</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון השטחים העיקריים המבוקשים בקומת הקרקע עד קומה שישית (2,787.7 מ"ר). בנוסף ביחס לקומה השביעית אשר מחציתה פטורה (במסגרת 2.5 קומות), הובא בחשבון כי השטח הפטור הנו בהיקף של 261.36 מ"ר (מחצית משטח קומה טיפוסית מורחבת – 522.72 מ"ר), אשר מנוצלים במסגרת הבינוי המאושר כחלק מהשטח העיקרי בקומה שביעית. לפיכך, סה"כ השטח הפטור הנו בהיקף של 3,049.18 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שטח לחיוב בשיעור של 25%</u>

נוכח העובדה כי במקרה הנדון מעניקה תמ"א 38 3.5 קומות מורחבות, הרי שהחיוב לפי שיעור של 25% היטל השבחה, מיוחס לשטח קומה מורחבת, ס"ה 522.72 מ"ר.

שטח זה מורכב משטח של 164.65 מ"ר בקומה 7 מעל ק"ק, המהווה את השטח העיקרי בקומה זו מעבר לשטח חצי קומה מורחבת פטורה (426.01-261.36).

בנוסף, שטח זה מורכב גם מיתרה בשטח של 358.07 מ"ר (522.72-164.65) המנוצל בקומה 8 מעל ק"ק.

יוער, כי יתרת השטח המבוקש בקומה זו של 56.68 מ"ר (414.75-358.07) מהווה שטח שנויד לקומה זו כהקלה.

<u>השטח שאינו פטור</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מבוקשים שטחים עיקריים בהיקף של 4,051.69 מ"ר. בהתחשב בהיקף השטח הפטור כפי שחושב לעיל (3,049.18 מ"ר), בתוספת שטח חדרי היציאה לגג של 120 מ"ר המוקנים ע"פ תב"ע, מתקבל כי סך השטחים <u>הלא פטורים</u> הנם בהיקף של 882.51 מ"ר. לגבי שטח זה, 522.72 מ"ר מתוכו הינו כאמור לחיוב בשיעור 25%, והיתרה 359.79 מ"ר חייבת בהיטל בשיעור של 50%.

בהתאם לפרק 12.2 לעיל, השווי בנתוני הצדדים הנו ביחס לשטח דירתי, כך ששווי זה מגלם את שטח המרפסות והמחסנים בבנייה חדשה. על כן, לא קיבלתי את האופן בו ערכה שמאית המשיבה את תחשיב שווי זכויות הבניה אשר הוצג בשומתה ועודכן בתגובתה, בו הובאו בחשבון במצב החדש כלל השטחים הסחירים, לרבות מרפסות שמש ומחסנים (ללא ממ"דים).

צדק שמאי המבקשת כי ככל ובחישוב השווי מובאים בחשבון כלל השטחים הסחירים, אזי בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון באופן דומה, את כלל השטחים הסחירים. ולהיפך, ככל ובחישוב השווי לא מובאים בחשבון כלל השטחים הסחירים, אזי אין להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה, שהרי שטחים אלו מגולמים בשווי.

ביחס להקלה לתוספת שתי יח"ד – לאור כך ששומת המשיבה אינה כוללת חיוב בעד הקלה זו ולאור עמדת שמאי המבקשת אשר גם הוא קבע כי הקלה זו לא יצרה השבחה, והיא מגולמת אף בתוספת השטח הכמותית שאושרה כהקלה, קיבלתי את הסכמת הצדדים לגבי רכיב זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיבי ההשבחה</u>

נתוני עזר לחישוב ההשבחה

זכויות תב"ע

פת/2000		120%	1,370.40
חדרי יציאה (בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה)	3	37	111.00
סה"כ זכויות תב"עיות			**1,481.40**

זכויות תמ"א

תוספת שטח לדירות קיימות	169.00
שטח קומה מורחבת בכל בניין	522.72
תוספת 3.5 קומות מורחבות	1,829.52
זכויות בגין קומה מפולשת	447.71
סה"כ זכויות תמ"א 38	2,446.23
סה"כ זכויות תמ"א 38	**2,446.23**

סה"כ זכויות תמ"א + תב"ע	**3,927.63**

שטח עיקרי מבוקש

השטח העיקרי המבוקש		**4,051.69**
בדיקת שטח בהקלה		125.62
שטח בהקלה	10.86%	124.06

שטח לחיוב בשיעור 25%

שטח מחצית קומה מורחבת - פטור	261.36
שטח חצי קומה בשיעור 25% (השלמה לבינוי המבוקש) בקומה 7 - חייב	164.65
שטח נוסף של חצי קומה מורחבת בקומה 8 - חייב	358.07
ס"ה שטח לחיוב לפי 25% - קומה מורחבת	**522.72**

שטח 2.5 קומות פטורות מהתמ"א	1,124.73
שטח קומה מפולשת	233.57
סה"כ שטח פטור מתמ"א 38 שנכנס בקווי בניין	**1,358.30**
סה"כ שטח מבוקש עיקרי בקומות פטורות (קרקע + 6.5 קומות)	**3,049.18**
שטח חדרי יציאה לגג	**120.00**
שטח ללא חיוב (עיקרי מבוקש בקומות הפטורות בתוספת חדרי יציאה)	3,169.18
שטח לא פטור	882.51
שטח בהקלה	**124.06**
שטח קומה לחיוב בשיעור של 25%	**522.72**
שטח שנויד עקב מגבלות קווי בניין	**235.73**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תמ"א 38 והקלה לתוספת קומות

שלב א' - ההשבחה המלאה

מצב קודם				
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם מושע/דחייה	ס"ה
שטח בנוי				
שטח דירות קיימות	1,373.6	1	1	1,373.6
מרפסות גג צמודות	338.4	0.3	1	101.5
ס"ה				1,475.1
שווי מ"ר בנוי				₪20,700
סה"כ שווי הבנוי				**₪30,534,570**
זכויות בניה				
זכויות לחדרי יציאה לגג	111.00	0.9	0.442	44.2
שווי מ"ר מבונה				₪7,800
שווי זכויות בלתי מנוצלות				**₪344,650**
סה"כ שווי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות				**₪30,879,220**

מצב חדש				
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	התאמה	ס"ה
דירות שטח סחיר מבוקש (עיקרי)	4,051.7	1	1	4,051.7
שטח חצר דירת גן	251.0	0.25	1	62.8
שטח מרפסות הגג	311.1	0.3	1	93.3
ס"ה (מ"ר)				4,207.8
שווי מ"ר מבונה				₪7,800
השווי במצב החדש				**₪32,820,676**
ההשבחה המלאה				**₪1,941,456**

שלב ב' - חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות (אקוו')

רכיב	עיקרי		חצר/מרפסות הגג		סה"כ שטח אקו'	חלק יחסי בהשבחה
	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	מקדם		
קומה 10 - שטח מעבר לחדרי יציאה לגג בהקלה (היטל בשיעור 50%)	25.43	1			25.43	**1.1%**
חלק מקומה 8 + קומה 9 בהקלה (היטל בשיעור 50%)	334.36	1			334.36	**13.9%**
קומה מתמ"א 38 (היטל בשיעור 25%)	522.72	1			522.72	**21.8%**
תוספת שטח מרפסות גג			311.13	0.3	93.34	3.9%
תוספת שטח חצר דירות הגן			251.00	0.25	62.75	2.6%
קומות תמ"א 38 - 2.5 קומות וקומה מפולשת (פטור)	1,358.30	1			1,358.30	56.7%
סה"כ					2,396.90	100.0%

שלב ג' - ההשבחה החייבת

רכיב	שטח (מ"ר)	שיעור	השבחה
שטח לחיוב בשיעור 50%	359.79	15.0%	₪291,425
שטח חצי קומה בשיעור 25%	522.72	21.8%	₪423,396

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תמ"א 38 והקלות, למועד הקובע, כדלקמן:

רכיב	המועד הקובע	השבחה	שיעור ההיטל	היטל השבחה
תמ"א 38 - שטח מחצית קומה מורחבת	11/05/2023	₪423,396	25%	₪105,849
הקלה לתוספת קומות		₪291,425	50%	₪145,713

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser *

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il