תאריך: 30/07/2026
מספר מינוי: 1542-2025
מספרנו: 284-1542-2025

לכבוד

המבקשים[1]	:	**רינת אריאלי שוורץ ואח'**	המשיבה	: **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**
באמצעות	:	יעקב מגן, שמאי מקרקעין	באמצעות	: שאול לב, שמאי מקרקעין
בדוא"ל	:	jacobmagen89@gmail.com	בדוא"ל	: shaul-lev@barak.net.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6538 חלקה: 390 תת חלקה: 22
רח' לכיש 9, שכ' מעונות שרה,
הרצליה

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. **גורם ההשבחה שבמחלוקת:** אישור תכניות כמפורט בהמשך.

1.2. **גורם המימוש:** מימוש בדרך של מכר חלק מדירה מיום 30.10.2024.

1.3. **הצדדים למחלוקת:**

שומה מטעם הועדה המקומית הרצליה (להלן: "**המשיבה**") נושאת תאריך 22.5.2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ וכן הוגשה תגובה לשומה הנגדית נושאת תאריך 10.9.2025.

שומה מטעם הגב' רינת אריאלי שוורץ ואח' (להלן: "**המבקשים**"), נושאת תאריך 3.8.2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב מגן.

1.4. **דיון:** ביום 22.10.2025 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

1.5. **הביקור בנכס:** ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 17.04.2026.

[1] המוכרים מחזיקים יחד ב 1/8 מהזכויות בדירה.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6538
חלקה	:	390
תת חלקה	:	22 (החלק ברכוש המשותף 22/968)
שטח החלקה הרשום	:	4,044 מ"ר
שטח רשום של תת חלקה 22	:	44.8 מ"ר (הממכר מהווה 1/8 מהדירה)
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה השנייה בבניין בן 2 קומות.
הזכויות	:	בעלות.
מיקום	:	רחוב לכיש 9, שכונת מעונות שרה, הרצליה.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה החייבת בהיטל.

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר מביניהם.

התכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
הר/1635	2956	1.9.1983	16.09.1983
הר/2058	5531	23.05.2006	7.6.2006
הר/מק/2114/א' (504-0351403)	11781	8.11.2023	23.11.2023

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם ברח' לכיש 9 בשכונת "מעונות שרה" במרכז העיר הרצליה שמצפון לרח' הרב קוק ותחומה בין רחוב העצמאות מדרום-מזרח, ברחוב ריינס בצפון-מזרח, וברחוב בר אילן בצפון-מערב.
- ✓ "שכונת מעונות שרה", לגביה חלה התכנית להתחדשות עירונית מושא המחלוקת, חלה על שטח כ- 24.7 דונם והיא כוללת 186 יח"ד ב-15 בניינים. את השכונה חוצות לאורך ולרוחב סמטאות צרות עם אבן משתלבת המאפשרות מעבר להולכי רגל בלבד ובמרכז גן משחקים ומקלט ציבורי. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות כולל קומת הקרקע. בסביבה מוסדות ציבור וקהילה והפיתוח בסביבה עירוני מלא.
- ✓ הנכס מהווה חלק מחלקה 390 בגוש 6538 ששטחה הרשום 4,044 מ"ר. צורת החלקה אי רגולרית דמוית האות "ר הפוכה". על החלקה בנויים 4 מבני "רכבת" ותיקים בני 2-3 קומות. הדירה הנדונה מהווה את תת חלקה מס' 22 שטחה הרשום 44.8 מ"ר והיא ממוקמת בקומה השנייה והעליונה במבנה.

✓ להלן קומפיצליה של תכנית הר/מק/2114/א' ע"ג תצ"א עם סימון חלקה 390 מאתר GOVMAP:



5. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי, הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני (ע"י המבקשת) העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה ושהופק באמצעות האינטרנט[2] ביום 8/7/2025, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תיאור הנכס					
רשויות	**גוש**	**חלקה**	**שטח החלקה**	**תקנון**	
עיריית הרצליה	6538	390	4,044 מ"ר	תקנון מצוי	תת חלקה 45- 3 מבנים
תיאור הדירה	**תיאור קומה**	**תת חלקה**	**שטח תת חלקה**	**מבנה**	**החלק ברכוש המשותף**
דירה	שניה	22	44.80 מ"ר	ב'	22/968

הבעלות: נרשמה ע"ש זיגל זיגמונד במסגרת צוואה ביום 30.4.2009 (החלק בנכס 1/8) וביום 28.7.2015 (החלק בנכס 3/4). יתרת הזכויות נרשמו ביום 28.8.2024 במסגרת צוואה ע"ש:
אריאלי רינת (החלק בנכס 1/32), אריאלי סיגלית (החלק בנכס 1/32), אריאלי סהר-אריה (החלק בנכס 1/32) וגרנות שיר (החלק בנכס 1/32).

הערות:

ביום 31.10.2024 נרשמה הערה לפי ס' 126 לטובת זיגל ניר מיכאל על הבעלות של אריאלי רינת, אריאלי סיגלית, אריאלי סהר-אריה וגרנות שיר.

הערת רשם המקרקעין: בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם, יש לעיין בתיק הפעולה.

ביום 11.8.1999 נרשמה הערה על הפקעה לפי ס' 5 ו-7 בהתאם לילקוט הפרסומים 4782 מיום 7.7.1999.

5.2. הסכם מכר:

הוצג העתק הסכם מכר מיום 30.10.2024 לפיו המבקשים מוכרים את זכויותיהם (1/8) בדירה בקומה השנייה הידועה כתת חלקה 22 בגו"ח 6538/390 תמורת סך 280,000 ₪, היטל השבחה על המוכר.

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

5.3. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

בתיק שבפניי בגו"ח 6538/258 הוצג טיוטת הסכם פינוי בינוי במתחם (לא חתום) משנת 2022 להלן עיקריו:

היזם: חב' איי. סי.אר התחדשות עירונית בע"מ.

הבעלים / החוכרים: בעלי הזכויות ב-186 יח"ד הבנויות ב-14 בניינים הנמצאים ברח' בר אילן, לכיש, העצמאות וריינס בהרצליה.

העסקה: התקשרות בעסקה מסוג פינוי בינוי, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, לפיה היזם הציע לבעלים לרכוש מהם את כל זכויותיהם בדירות הנוכחיות במסגרת עסקת פינוי בינוי, פטורה ממס עבור הבעלים וללא כל תשלום מצד הבעלים, כאשר היזם הוא שיישא בכל התשלומים בקשר עם הוצאת הסכם זה לפועל וביצוע הפרויקט, לרבות, אך לא רק, תשלומי מיסים החלים על הבעלים בגין התב"ע החדשה והקמת הפרויקט. היזם יוציא היתר בניה להריסת הבניינים הקיימים והקמת בניינים חדשים במקומם בהתאם לתב"ע החדשה שתאושר. הבעלים יפנו את דירותיהם הנוכחיות בבניינים הקיימים למשך תקופת הבניה ועם סיום הבניה יקבלו הבעלים לחזקתם ובעלותם, דירות חדשות בבניינים החדשים שיוקמו תחת הבניינים הקיימים, בהתאם לשטחי הדירות החדשות והקומות בהן ימוקמו כמפורט בנספח 2 להסכם (לא הוצג), המפרט הטכני המצורף כנספח 5 להסכם, ובתמורה לכך, יקבל היזם את כל זכויות הבנייה ואת סך כל השטחים המסחריים, מעבר לדירות התמורה לבעלים בבניינים החדשים, לרבות חניות וחלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות הבעלים.

"דירת התמורה": מוסכם שהדירה החדשה של הבעלים, אותה יהיה זכאי לקבל, תהיה גדולה ב-35 (שלושים וחמישה) מ"ר משטח הדירה הקיימת כפי שיפורט בנספח 4 להסכם. שטח הדירה הקיימת יימדד על ידי מודד מוסמך. לצורך קביעת שטח הדירה הקיימת שעליו תינתן התוספת יובאו בחשבון אך ורק שטחים אשר נבנו בהיתר בניה כדין עד ליום 22.3.21 וכן מרפסות שנסגרו עד ליום 22.3.21 גם אם נסגרו ללא היתר בניה כדין. בנוסף, לכל דירת תמורה תיבנה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר וכן תוצמד חנייה תת קרקעית אחת רגילה ותקנית (החניה לא תהיה במכפיל חניה או במתקן חניה אוטומטי או רובוטי ולא תהיה חלק מחניה עוקבת) ומחסן בשטח של 5 מ"ר וכן חלקים מהרכוש המשותף בהתאם לחלקה היחסי של דירת הבעלים החדשה ברכוש המשותף בבניין החדש.

"שטחים מיוחדים": בדירות בעלים נוכחיות אשר אליהן צמודות מרפסות גג ו/או מרפסות פתוחות (מרפסות פתוחות שנבנו בהיתר) ו/או חצרות, בין אם הן צמודות ברישום ובין אם משמשות את הדירה בשימוש ייחודי לאורך שנים, יימדד גם שטח החצר ו/או המרפסות, ותינתן בגינה תמורה כחלק מדירת הבעלים החדשה בהתאם לקביעת השמאי שתהיה מבוססת על האפשרויות הבאות או שילוב ביניהן לפי בחירת היזם: המרת שטח חצר/מרפסת/גג ל- שטח מרפסת/ שטח דירה/ שדרוג קומה של דירת התמורה/ זיכוי כספי לצורך תוספות למפרט הטכני והכל בהתאם ליחס שיקבע על ידי שמאי מקרקעין מוסמך (לפי מקדם אקו' למרפסות / חצרות / גג שלא יפחת מ 0.25 מ"ר דירה עיקרי.

קרן תחזוקה: היזם יישא בעלות ההפרש בין תשלומי דמי ועד הבית / דמי ניהול בבניינים החדשים לבין תשלומים אלו במועד הפינוי של הדירה הנוכחית לתקופה של 10 שנים מיום מסירת החזקה בדירה החדשה לכל בעלי הדירות שיחזרו להתגורר בדירותיהם החדשות למעט בגין תקופות שבהן הבעלים לא התגורר בדירה החדשה.

דמי"ש: היזם ישלם לכל אחד מיחידי הבעלים כחלק מהתמורה בעסקה, שווי דמי שכירות חודשיים קבבועים החל ממועד הפינוי בפועל של כל דירה נוכחית ועד למועד המסירה של דירת הבעלים החדשה בפועל.

6. מצב תכנוני [3] ורישוי:

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס, להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שהוצג ע"י הצדדים:

6.1. **תכנית הר/428:**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 748 ביום 24.03.1960):

התוכנית משתרעת על חלק משכונת מעונות שרה בשטח של כ-22 דונם. בין מטרות התוכנית איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע והפרשת שטחים לצרכי ציבור.

התוכנית מסמנת את חלקה 390 בגוש 6538 ביעוד "**אזור מגורים א**'". על החלקה מסומנים ארבעה מבנים קיימים. להלן זכויות הבניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר

גובה הבניין: 2 קומות.

אחוזי הבניה: 25%

6.2. **תכנית הר/253א':**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 852 מיום 8.6.1961].

בהתאם להוראות התכנית, סווג הנכס שבנדון **כ"אזור מגורים א'"**.

התכנית מאפשרת בניית מרתף שלא יעלה על 65% מהשטח המותר ובגובה מקס' של 2.8 מ'.

התכנית מאפשרת מרפסות (אינו נכלל בשטח הבית) עד 25% משטח הבית.

התכנית מאפשרת בניית נספח (אינו נכלל בשטח הבית) בשטח 50 מ"ר ובגובה 2.4 מ'.

להלן עיקרי הוראות התכנית ל"אזור מגורים א'":

שטח מגרש מינימלי	:	1000 מ"ר
שטח בניה מקסימלי	:	20% או 200 מ"ר הנמוך מבינהם.
קומות	:	2
צפיפות	:	6 למגרש מינ'
קווי בניין	:	קדמי – כפי שנקבע בתשריט או בתכנית, אחורי 8 מ', צידי – 4 מ'.

להלן רשימת התכליות המותרות באזור מגורים א':

- בתים חד ודו משפחתיים.
- בתי קוטג'.
- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית.
- מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית.
- מלאכת בית המעסיקה את בני המשפחה הגרה באותו הבית (בתנאים מסויימים).
- באישור מיוחד: גן / מעון ילדים, ספריה, בית נכות, מוזיאון, בית מנוחה לזקנים, טיפת חלב, מרפאה.

יוער כי בתים טוריים מוגדרים באזור מגורים ב' מוגבל, אך בהמשך מוגדר גם באזור מגורים א', ב' וג'.

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

6.3. **<u>תכנית הר/688:</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 1579 ביום 20.11.1969)

תכנית מהווה שינוי לתכנית הר/253/א. התכנית הגדילה את שטח המרפסות מ- 25% משטח הבית ל- 30%.

6.4. **<u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 5.7.1976:</u>**

הועדה המקומית הוסמכה לאשר היתר בניה לפי ס' 78 לחוק התו"ב ובהתחשב בזכויות הבניה כדלהלן:

אזור	% בניה	% לקומה	מספר קומות
א' מוגבל	25%	25%	1
	36%	18%	2
	30%	מדורג	
א' 2 מוגבל	60%	30%	2
א'	50%	25%	2
ב'	84%	28%	3
ב' מוגבל	60%	30%	2
ג'	110%	36.7%	3
ד'	120%	30%	4
ג'-2	97%		3

6.5. **<u>תכנית הר/1613:</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 2269 ביום 11.11.1976)

תכנית מפורטת המשתרעת על חלקות שונות לאורך תוואי רחוב העצמאות, ומטרתה להפקיע שטחים לצורך הרחבת רחוב העצמאות בהתאם לתשריט התוכנית. התוכנית מרחיבה את דרך רח' העצמאות בקטע הסמוך לנכס הנדון לרוחב של 21 מ'. בהתאם לתשריט התוכנית קיימת הפקעה בחזית חלקה 390 בגוש 6538 בשטח של כ- 135 מ"ר עבור הרחבת רחוב העצמאות.

6.6. **<u>תכנית הר/ 1635 (חדרי יציאה לגג):</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 2956 ביום 1.9.1983)

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

<u>הוראות הבניה</u>: היתרי בניה לחדרי יציאה על גגות בתים בעלי גג שטוח יוצאו בהתאם לתנאים הבאים:

א. שטח חדר יציאה לגג **כולל המדרגות הפנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו** לכל דירה עליונה של הבניין.

ב. הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו חדרי היציאות, ולא מחדר המדרגות של הבית.

ג. תותר בניה על הגג בדירות העליונות, בשטח הגג הצמוד לדירה ובתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג ובתנאי הסכמת כל הבעלים.

ד. גובה חדר היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.

ה. חדרי היציאה לגג יבנו צמוד לחדר המדרגות המשותף, ואם לא קיים חדר מדרגות כזה, יבנו חדרי יציאה לגג מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות המשותף, ובלבד שתוותר גישה לשטח הגג המשותף ובכל מקרה, הנסיגה של כל חלק מחדר היציאה ממעקה הגג לחזית לפחות 2 מ' ולצדדים לפחות 1.5 מ'.

ו. חדרי יציאה לגג ישמשו כחלק אינטגרלי מהדירה לא יוותר שימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

ז. לא יוצא היתר להקמת חדרי יציאה לגג אלא אם הוגשה לועדה המקומית תכנית מוסכמת על כל בעלי הדירות לפיתוח הגג אשר תכלול:
- הקצאת שטח לאנטנה מרכזית.
- הקצאת שטח להקמת מכלי מים בבתים גבוהים.
- הקצאת שטח לדודי שמש או חימום מים סולרי.
- 25% מסה"כ שטח הגג יהיה לצרכי בעלי הדירות בבית המשותף.

ח. סה"כ שטח חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ט. אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מס' הקומות המפורט בתוכנית, לא תותר הקמת חדרי יציאה.

י. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבניין.

יא. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתיים (קוטג').

יחס לתכניות אחרות: שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתוכנית זו.

6.7. **<u>תכנית הר/2000/מ (מרתפים):</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990].

תכנית מתאר (תקנונית) החלה בגבולות שטח שיפוט העיר הרצליה.

מטרת התכנית: קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבנית מרתפים – פירוט והשימוש בהם.

"קומת מרתף": חלק מבניין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע, או פני הרחוב המקיפים אותו ובכל מקרה תחתית תקרתו אינה בולטת למעלה מ 0.80 מ' מהמפלסים על פני הקרקע או פני הרחוב הגובלים אותו.

גובה קומת מרתף: בבניין המשמש למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'.

שטח המרתף : עד 100% היטל הבניין.

השימושים המותרים במרתפים :

א. חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים מעליות, חדרי מדרגות, חדרי מחסנים, אולם התעמלות, ספורט חוגים משחקים לשרות הדיירים בלבד. סה"כ שטח מחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

ב. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי המסחר העיליים. שטח המרתף לאחסנה למסחר לא יעלה על 50% משטח הקומה.

הערות: מותר יהיה לבנות קומת מרתף, נוספת לחניה בלבד, בתנאי גישות נפרדות למגורים, לא יורשו במרתף יחידות מגורים ומסחר ושימושים להפקת רווחים.

6.8. **<u>תכנית הר/2000/מע (מעליות):</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 5037 מיום 4.12.2001].

התכנית קובעת הוראות ומגבלות להקמת מעליות בבניינים קיימים.

6.9. **<u>תכנית הר/2000/א':</u>**

[פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5065 מיום 9.4.2002].

תכנית שינוי לתכנית המתאר הר/253א' החלה על כל אזורי המגורים בתחום שטח שיפוט העיר הרצליה.

מטרות התכנית:

א. לשנות הוראות בדבר זכויות בניה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"יהועדה המחחית בישיבתה מס' 259 מיום 5.7.76.

ב. לקבוע הוראות בדבר תוספת אחוזי בניה.

ג. לקבוע אופן חישוב מס' יח"ד במגרש.

בנוסף, מעבר לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה, רשאית הועדה לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: 6% לשיפור תכנון / 5% בגין התקנת מעלית / 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת כאמור תותנה בנקיטת הליכים כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

<u>להלן זכויות הבניה:</u>

אזור	מס' יח"ד מירבי במגרש מינ'	מס' קומות	שטח מירבי
א' מוגבל	2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קטן מ- 750 מ"ר	1	25%*1
		2	18%*2=36%
		מדורג	30%
א' 2 מוגבל	2 יח"ד בבית דו משפחתי	קוטג'	30% לקומה וסה"כ 60%
א'	6	2 קומות על קומת עמודים	25%*2=50%
	4	קוטג'	
ב' מוגבל	4	2 קומות, קרקע וקומה א'	30%*2=60%
	3 (250 מ"ר לקוטג')		
ב'	6	3 קומות על קומת עמודים	28%*3=84%
ג'	7	3 קומות על קומת עמודים	36.7%*3=110%
ג'-2	7	3 קומות על קומת עמודים	97%
ד'	8	4 קומות מעל קומת עמודים	30%*4=120%

6.10. **<u>תכנית הר/2058 "הרחבת דיור בשכונת מעונות שרה":</u>**

[פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 5531 מיום 23.5.2006].

התכנית חלה על שטח כ- 16.67 דונם בתחומי שכונת מעונות שרה ומטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונת "מעונות שרה", על-ידי:

א. קביעת הוראות בניה להרחבות דיור ולהטבת תנאי הדיור בדירות הכלולות בתחום התכנית.

ב. קביעת אזור מגורים מיוחד.

ג. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים ולשימוש בשטחים בקומת הקרקע.

ד. מיסוד פתרונות החניה לשכונה כפי שהיו ערב אישור תכנית זו.

<u>טבלת זכויות הבניה:</u>

נתוני החלקה			מצב קיים (עפ"י הר/428)		מצב מוצע		
מס' חלקה	שטח החלקה (מ"ר)	מס' יח"ד	ייעוד קרקע	שטח בניה עיקרי מעל הקרקע 25% לקומה, 50% לבניין	יעוד קרקע	שטח עיקרי מירבי מעל מפלס 0.0	שטח עיקרי מירבי מתחת למפלס 0.0
118	1014	8	מגורים א'	507	מגורים מיוחד	900	140
119	1407	12		703.5		1350	210
120	1810	16		905		1800	280
388	5636	52		2818		5850	910
389	959	8		479.5		900	140

נתוני החלקה			מצב קיים (עפ"י הר/428)		מצב מוצע		
390	4289	44		2144.5		4950	770
סה"כ	**15115**	**140**		**7557.5**		**15750**	**2450**
391	1,447	2 יח' מקלט	שצ"פ		שצ"פ	50	250

זכויות: במצב מוצע: שטח דירה לא יעלה על 95 מ"ר בתוספת 35 מ"ר במרתף או בעלית גג (סה"כ עד 130 מ"ר לדירה בשטחים עיקריים). מימוש הזכויות הנ"ל מותנה בעמידה בכלל הוראות התכנית. במידה ולא ניתן, עקב מגבלה כלשהי, למצות את שטחי הבניה, יותאמו זכויות הבניה למגבלה המחמירה ביותר.

מספר קומות מרבי: בהתאם לנספח הבינוי.

שטחי שרות: שטחי שרות בכל מגרש לא יעלו על 20% מסך השטחים העיקריים באותו מגרש.

מרתפים: תותר הרחבת הדירות לקומת המרתף בכפוף לתנאים וביניהם:

א. בקומת המרתף לא יותרו שימושי מסחר או משרדים לרבות משרדי מקצועות חופשיים.

ב. לא יותרו מתקנים סניטריים בקומת המרתף.

ג. לא תותר גישה נפרדת לקומת המרתף הצמודה ליחידת הדיור שמעליה. הגישה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך יחידת הדיור.

ד. תותר חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובעומק שלא יעלה על 1.5 מ'.

עיקרי התנאים להיתר בנייה:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שיפוץ המבנה כולו או חלקים ממנו.

ב. חלקים שאינם תואמים את נספח הבינוי יהרסו בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

ג. הבקשה להיתר תכלול את חזיתות המבנה בפועל. במידה ובבנין קיימות הרחבות דיור שאינן תואמות את נספח הבינוי, מהנדס העיר יהיה רשאי להמליץ לועדה המקומית על התאמות נחוצות של הבינוי המבוקש לתוספת הקיימת.

זמן ביצוע: 20 שנים.

6.11. **<u>תכנית תמ"א 38 ("תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה")</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.5.2005 (י.פ. 5397)].

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן (מבנים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 1 ינואר 1980) על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בניה של עד 25 מ"ר ליח"ד קיימות (במסגרת קווי הבניין או בחריגה של קווי הבניין עד 2 מ' לחזית ולצידי ועד 3 מ' לאחור) ותוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יח"ד. במרוצת השנים, נעשו בתמ"א 38 השינויים הבאים:

- תמ"א 1/38 (שינוי מס' 1) פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.2007 בי.פ. 5704.
- תמ"א 2/38 (שינוי מס' 2) פורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 בי.פ. 6069.
- תמ"א 3/38 (שינוי מס' 3) פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בי.פ. 6430.
- תמ"א 3/38א (שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש) פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2016 בי.פ. 7400.

<u>תמ"א 3/38- שנת 2012:</u>

<u>להלן עיקרי השינויים בתיקון 3:</u>

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת בתנאי שהתשתיות המצויות בקומה המפולשת יועתקו.
- **הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה קיים** - יותרו בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה. הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – תותר קומה חלקית נוספת על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב הקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג
- **הרחבת קומות קיימות בבניין** – תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה (תוספת 13 מ"ר לשטח עיקרי + 12 מ"ר עבור ממ"ד).
- **תוספת אגף** - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב ע"ב הקומה המורחבת.
- **תוספת ממ"ד** – כל יח"ד חדשה או מורחבת תכלול מרחב מוגן דירתי.
- **קווי בניין** – בהרחבת קומות קיימות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. בשאר המקרים ובהתאם לס' 15, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה מקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- **חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות** – במידה ונותרו זכויות בניה לא מנוצלות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן ובכפוף לניצולן כאמור בס' 13 להוראות לתכנית.

<u>תמ"א 3/38/א- שנת 2016:</u>

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינו לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זאת בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

<u>להלן עיקרי תיקון 3א ואופן חישוב הזכויות:</u>

- **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין** (ס' 14א(א)(1)).
- **תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר** (ס' 14א(א)(4)).
- **תוספת שטחי בניה[4] בקומות שיתווספו באופן הבא** (ס'14א(א)(2)):

[4] חישוב זכויות הבניה המותר מתבצע על ידי מציאת שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס הכולל את השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה

מספר קומות קיים	תוספת קומות מותרות	סה"כ קומות בבניין החדש
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	ומעלה 7.5

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת.

**קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. (קיימת אפשרות להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% או שאין בה בינוי כלל בכפוף לתנאים).

- **תוספת שטחי שירות תת קרקעיים** (ס'14א(א)(5)):

ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה - בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים –בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

6.12. **<u>תכנית הר/2213</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6729, מיום 7.1.2014].

תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 לעיר הרצליה שמטרתה לקבוע הוראות שיאפשרו הריסת מבנים ישנים ובניית מבנים חדשים באמצעות תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38 לבנייני המבצעים חיזוק. התכנית קובעת תנאים והוראות למתן היתרים מכוחה.

נקבע כי בבניין שמימש זכויות ע"פ תמ"א 38 וע"פ תכנית זו, לא יחולו תכניות לבניה על גג: הר/1635, הר/1635/א, ההר/מק/1635/ב, הר/1635/ד.

6.13. **<u>תכנית הר/1635/ה':</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 6749, מיום 2.2.2014].

<u>מטרת תכנית:</u> לשנות את תכנית הר/1635 המאושרת כך שניתן יהיה לבנות מכוחה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר (כולל שטח המדרגות הפנימיות) קרי, תוספת של 17 מ"ר ל-23 מ"ר המאושרים.

התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

<u>הוראות נוספות:</u>

- לא תותר בניית גגות רעפים, גגות משופעים או מעוגלים .
- שטח בנייה מקסימלי על הגג יהיה 40 מ"ר עיקרי לכל דירה עליונה של מבנה, כולל שטח מדרגות פנימיות, וכפוף למגבלות קווי הבניין והשטחים המשותפים המצוינים בתכנית זו.
- גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' נטו בחלל המגורים.
- לא יותר איחוד חדרי יציאה לגג.
- בבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים יוצג פתרון לכל המתקנים הטכניים ותובטח הגישה לכל דיירי הבניין.

הטיפוסית ומכפלתו במספר הקומות.

6.14. **<u>תכנית הר/2302 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 7198 ביום 3.2.2016)

התכנית מהווה תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים.

מטרות התכנית

- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין עפ"י תב"ע בבניינים משותפים.
- קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין בקוטג'ים.
- קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.
- שינוי בקו בניין למרפסות קיימות בהיתר.
- קביעת תנאים והוראות למתן היתרים במסגרת תוכנית זו.

הוראות תוכנית

- תוכנית זו תחול על מבני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שנבנו לפני 1.1.1993.
- התוכנית אינה חלה על גזוזטראות להן הוצע א היתר מכוח תקנות התכנון והבנייה.
- התוכנית מתירה סגירת מרפסות במבני מגורים משותפים ובקוטג'ים קיימים.

הוראות בינוי: במסגרת תוכנית זו ניתן לאשר סגירת מרפסות, בהתאם להנחיות, כדלקמן:

- מרפסות קיימות שנבנו בהיתר ואינן בולטות מתחום קווי הבניין התבע"ים החלים במגרש.
- בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כנ"ל תאושר ככל והבליטה מופיעה בהיתר המקורי, אחר תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל, בכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו בניין של התוכנית החלה. מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו עפ"י היתרי הבנייה המאושרים.
- מרפסות שטרם נסגרו, יסגרו ככל ויידרש בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

6.15. **<u>תכנית הר/מק/2214/א' (504-0351403) "התחדשות עירונית מעונות שרה":</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 11781 ביום 8.11.2023)

התכנית הינה תכנית מתאר להתחדשות עירונית (לא ניתן להוציא מכוחה היתרים) ביוזמת הועדה המקומית, החלה על שטח כ- 24.68 דונם והיא קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית. במסגרת התכנית יהרסו 15 בניינים קיימים הכוללים 168 יח"ד ותיבנה שכונה חדשה בת 645 יח"ד, מסחר ומבנ"צ, בבניינים בני 7-10 קומות, ו-2 מגדלים בני 11-16 קומות, יוסדרו דרכי הגישה מסביב למתחם, ויתוכנן שטח ירוק פתוח לציבור לרווחת השכונה ולמעבר הציבור בין הרחובות העצמאות ובר-אילן.

<u>הוראות בינוי:</u>

א. מרפסות - מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד בבניין, במידה ועלה שטחן של המרפסות יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

ב. מרפסת גג או גג מקורה בגובה 2 קומות לפחות ומרפסת לא מקורה, לא תחשב כשטח בניה.

ג. לפחות 20% מסך יח"ד בתכנית יהיו דירות קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ד. לא תותר הקמת גדרות לחזית קדמית ואחורית.

ה. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד בקומת הקרקע בחזית הבניין.

מרתפים:

א. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים. גודל מחסן ליח"ד לא יעלה על 6 מ"ר.

ב. בכל תאי השטח יותרו עד 3 מרתפי חניה למעט תא שטח 140 בו יותר עד 4 מרתפי חניה.

ג. יותרו שמושים נילווים בקומות המרתפים כגון מועדון דיירים בכפוף לתנאים הבאים:

1. לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית.
2. השטחים נילווים במרתף ירשמו כרכוש משותף.
3. היקף השטחים נילווים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת 5 בשטחים מתחת לכניסה הקובעת
4. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו.

חניה:

כל החניות יהיו תת קרקעיות בתחום התכנית למעט החניות בתחום הדרך. תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.

תקן החניה למסחר, מבני ציבור וכל שימוש אחר יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה וימוקמו בתחום יעוד כיכר עירונית.

נספח התנועה הינו מנחה למעט מס' כניסות ויציאות לחניון התת קרקעי. מיקום הרמפות המסומן בנספח תנועה אינו מחייב. החניות התת קרקעי ייבנה על חשבון היזם הפרטי.

להלן פירוט זכויות הבניה בתכנית:

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	ר"במ שטחי בניה				מס' יח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
				מתחת לכניסה הקובעת		הקובעת מעל הכניסה				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מגורים		200	550			2,288	936	26	9	(1)
מגורים		201	1,020			5,112	2,160	60	10	(1)
מגורים		202	449			2,112	864	24	10	(1)
מגורים		203	376			1,584	648	18	10	(1)
מגורים		204	517			2,728	1,116	31	9	(1)
מגורים		205	496			2,816	1,152	32	10	(1)
מגורים		206	536			2,728	1,116	31	10	(1)
מגורים		207	2,098			10,560	4,320	120	10	(1)
מגורים ומסחר		301	784			2,728	1,116	31	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	301			(2) 60					
מגורים ומסחר		302	524			1,619	684	19	8	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	302			(2) 85					
מגורים ומסחר		303	463			2,812	1,188	33	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	303			(2) 85					
מגורים ומסחר		304	1068			2,728	1,116	31	9	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	304			(2) 350					
מגורים ומסחר		305	705			2,464	1,008	28	10	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	305			(2) 150					
מגורים ומסחר		306	1,039			4,048	1,656	46	9	(1)
מגורים ומסחר	מסחר	306			(2) 420					
'מגורים ד		140	867			5,709	2,680	67	16	
'מגורים ד	מסחר	140			(2) 100					
'מגורים ד		141	826			4,224	1,920	48	12	(1)
סה"כ מגורים			**12,318**	**(5)**	**(4) 26,400**	**(4) 56,260**	**(4) 23,680**	**645**		
מבנים ומוסדות ציבור		400	507		(7) 2,000	1,000			7	

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	ר"מ שטחי בניה				מס' יח"ד	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי
				מתחת לכניסה הקובעת		הקובעת מעל הכניסה				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	400			(2) 1,000					
מבנים ומוסדות ציבור		401	454		(8) 1,050	1,000			7	
כיכר עירונית		784-781	7,646		1,600					

עיקרי הערות לטבלת זכויות:

(1) שטח מרפסות מרפסת מקורה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

(2) השטח למסחר כולל עיקרי ושירות.

(3) לייעודים מגורים, מגורים ד' ומגורים ומסחר.

(4) סה"כ לשימוש מגורים בכל הייעודים.

(5) ניתן להוסיף עד 80 מ"ר עבור כל בניין עבור שימוש של מועדון דיירים/ חדר דיירים בקומת הקרע/בתת קרקע, בכפוף לסעיף 6.3 ג.

(6) סה"כ לכל מגרשי מגורים

(7) שטח כולל, עיקרי ושרות. תותר תוספת של 1,200 מ"ר עיקרי לטובת תכנון מרפסות מקורות עבור מבנה הציבור.

(8) שטח כולל, עיקרי ושרות. תותר תוספת של 1,200 מ"ר עיקרי לטובת תכנון מרפסות מקורות עבור מבנה הציבור.

הוראות לטבלה:

א. ניתן יהיה לנייד עד 10% יח"ד ו/או זכויות בניה בין תאי שטח לצורך התאמות איזון ותכנון בתיאום עם שמאי הוועדה ואישור הועדה המקומית.

ב. במידה ופתרון למרחב מוגן יהיה קומתי ולא דירתי, ניתן יהיה להוסיף עד 12 מ"ר עיקרי לדירה מתוך שטחי השרות.

ג. מס' הקומות כולל קומת קרקע, לא כולל קומה טכנית.

ד. לפחות 20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות (עד 75 מ"ר עיקרי + ממ"ד).

ה. בהתאם לסעיף 7.1.4 תותר תוספת שטחים ושימוש באחד תאי השטח בשימוש מגורים, עבור 2 כיתות גן, בהיקף של 250 מ"ר עיקרי + 50 שירות + שטח חצר/מרפסת של 200 מ"ר.

ו. ניתן לבנות עד 3 מרתפי חניה, ניתן יהיה לבקש באישור הועדה המקומית קומת חניה נוסף, כולל זכויות נוספות.

תחזוקה:

בהוראות התכנית נקבע כי כלל השטחים הפרטיים מעל פני הקרקע וכן המרתפים הפרטיים, יופעלו ע"י חברת ניהול. נושא זה יקבל עיגון במסגרת תקנון הבית המשותף ותירשם הערה לפי תקנה 27 להבטחת הנושא. תוקם קרן תחזוקה הכוללת מתווה משלים, על חשבון היזם שתשמש לממן את הפרש הוצאות הניהול בבניינים החדשים שיבנו לבין אלה שנשאו בהם הדיירים בבניינים המשותפים טרם הריסתם לדיירים זכאים לתקופה של 15 שנים.

מתחמי מימוש:

נקבעו 4 מתחמי מימוש המחלקים את תאי שטח כדלקמן:

- ✓ מתחם 101 - תאי שטח 900,840,781,670,401,301,200.
- ✓ מתחם 202- תאי שטח 201, 302, 303, 140, 782.
- ✓ מתחם 303 - תאי שטח 202, 203, 204, 304, 305, 480, 782.
- ✓ מתחם 404 - תאי שטח 205, 206, 207, 306, 141, 784.

הסדרת השטחים לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לדרכים ושצ"פ יופקעו וירשמו ע"ש עיריית הרצליה.

המבנים הציבוריים המשולבים במבנה מגורים בקומת קרקע יופקעו כיחידות נפרדות וירשמו ע"ש עיריית הרצליה. מבנים אלו ייבנו על חשבון היזם הפרטי ויימסרו לעירייה במצב מוגמר. כמו כן, כל מבנה ציבור קיים בתכנית ייבנה מחדש על חשבונו של היזם הפרטי.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תכניות איחוד וחלוקה מאושרות לכלל המתחמים ובאישור שמאי הועדה לטבלאות האיזון אשר יוגשו לכל מתחם והגשת כתב שיפוי לעירייה על ידי יזם התכנית לאיחוד וחלוקה.
2. תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה הינו חתימת הסכם עם העירייה לנושא הקמת, תחזוקת ותפעול השטחים הציבוריים לרבות החניון הציבורי, הכיכר העירונית והשטחים הציבוריים המבונים בתוך מבני המגורים.
3. תנאי להיתר בניה ראשון עבור מבנה מגורים באחד מן המתחמים 03 ו-04 יהיה הוצאת היתר בניה במתחם 01 עבור מבנה מגורים.

קטע מנספח הבינוי:



שלבי ביצוע:

- ✓ שלב 1 - הריסת 2 כיתות גן קיימות בחלקה 131.

התניה: אכלוס 2 כיתות גן ילדים במסגרת אחד המבנים שיבנה או פתרון אחר באישור מחלקות העיריה הרלוונטיות לרבות אגף החינוך.

- ✓ שלב 2 - הקמת מתחמים 02, 03 ו-04, ולמעלה מ-300 יח"ד.

התניה: ככל ויוקמו תחילה מתחמים 02-04, תנאי להקמת למעלה מ- 300 יח"ד יהיה מתן מענה לגני ילדים בתחום ה תכנית, תותר תוספת שטחים בהיקף של 2 כיתות גן עבור יעוד זה אלו ישולבו במבנה מגורים תוספת של 150 מ"ר עבור כל כיתת גן- 125 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר שירות+ שטח חצר/מרפסת של 200 מ"ר.

מיקומם הסופי של כיתות הגן יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם. במבנים בהם ישולבו שטחי ציבור אלו תותר תוספת קומה אחת וזאת באישור מה"ע ובהתאם לתכנון שיוצג. להלן קומת הקרקע בנספח הבינוי.

מימוש התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

בהתאם למפורט באתר של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מתחם מעונות שרה בהרצליה הינו מתחם מוכרז.

6.16. **רישוי:**

אין מחלוקת לגבי ההיתרים בחלקה וכי לא אותר ההיתר המקורי להקמת הבניין או להרחבת הדירה הנדונה. בתיק הבניין של חלקה זו קיימות 25 בקשות להיתר, בשומת הועדה הוצג פירוט של 17 ההיתרים בחלקה 390 (גם כאלו שאינם בבניין הנדון ברח' לכיש) ההיתרים כללו תוספות בנייה בקומת הקרקע או בקומה העליונה,סגירת מרפסות, תוספות ממ"ד לבנייה בגג וכד' מתוכם 15 היתרים ניתנו החל משנת 1966 ועד 1999. לאחר אישור תכנית הר/2058 ניתנו 2 היתרים בבניין עם החזית לרח' בר אילן, אחד בשנת 2009 לתוספת בקומת הקרקע בקומה העליונה ובעליית הגג, כולל שיפור מיגון, וההיתר אחרון בחלקה ניתן בשנת 2013 (מס' 20130342) לתוספת מרתף, תוספת בקומת הקרקע ותוספת פרגולה.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לממכר (1/8 מהדירה) שבנדון, כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
הר/1635	16.9.1983	20.8 ₪	אין מחלוקת עם שמאי הועדה
הר/2058	7.6.2006	7,324 ₪	5,800 ₪
הר/מק/2114/א' (504-035403)	23.11.2023	120,960 ₪	אין השבחה[5]

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות, והמצב התכנוני.

הצדדים מסכימים כי בגין מימוש זה חלה השבחה מאישורן של 3 תכניות בלבד (הר/1635, הר/2058 והר/מק/2114א'), ואין מחלוקת לעניין גובה ההשבחה מתכנית הר/1635.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטתי זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

[5] הוצגה חלופת השבחה של 512 ₪.

7.1. **<u>תמצית טיעוני שמאית הועדה:</u>**

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/1635:</u>

7.1.1. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון:

- ✓ תוכנית הר/1635 מאפשרת בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר, או 40% משטח הגג הנמוך מביניהם.
- ✓ הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין תוספת בניה על הגג למבנה קיים.
- ✓ נלקחה בחשבון הפחתה בגין מושעא עקב הצורך בהסכמת שכנים.
- ✓ נלקח בחשבון שטח דירה מדוד גרפית מתשריט הבית המשותף 55 מ״ר.
- ✓ נתוני השוואה: נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי $170/למ״ר מבונה. בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1983 מחירי קל״ח באזור בינוני בהרצליה הינו $4,000 - $4,500. הובא בחשבון שווי ממוצע לחדר של $ 4,250 המשקף שווי של $ 170 למ״ר מבונה.

7.1.2. <u>תחשיב ההשבחה (ועדה) בגין אישור תכנית הר/1635:</u>

	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
שטח דירה מדוד גרפית	55		
עיקרי קומת גג (40%)	22	1	22
מרפסת גג (22- 55*75%)	19.25	0.25	4.8
סה״כ שטח אקוי׳ לחיוב			26.8
הפחתה למושע			0.7
מקדם בנייה מעל הקיים			0.85
שווי מ״ר מבונה במועד הקובע			$170.00
סה״כ ההשבחה			$ 2,712
ההשבחה בש״ח לדירה		₪ 0.0613	₪ 166
ההשבחה היחסית למבקשים		1/8	₪ 20.8
היטל ההשבחה היחסי למועד 16.9.1983		50%	₪ 10.4

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/2058:</u>

7.1.3. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון:

- ✓ במצב קודם זכויות בניה לחדר יציאה לגג בהתאם לתוכנית הר/1635.
- ✓ בהתאם לנספח הבינוי המצורף למסמכי תוכנית הר/2058 ניתן להרחיב את הדירה הנדונה לכיוון צפון, בהתאם לנספח ההרחבה המותרת הינה ברחוב של 4.3 מ׳ בלבד.
- ✓ בהתאם למדידה גרפית מותרת הרחבת הדירה הנדונה בכ-28 מ״ר עד לשטח של כ-83 מ״ר בקומה הקיימת + 35 מ״ר עיקרי בעליית הגג.
- ✓ הובאו בחשבון עלויות התאמה לתוספת הזכויות לדירה הקיימת במפלס הקומה.
- ✓ עלויות ההתאמה לתוספת הזכויות בעליית הגג מתקזזות עם עלויות ההתאמה לתוספת זכויות לחדר יציאה לגג במצב קודם.
- ✓ הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה ומושעא בגין האפשרות הרחבת הדירה בקומה ב׳.

✓ ערכי שווי לחישוב ההשבחה: נקבע שווי לחישוב ההשבחה בסך 6,000 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה מחלקה 6538/388 (מצפון לנכס) טרם אישור התכנית מהם מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי 11,852 ₪ ובחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל 6,287 ₪ /למ"ר מבונה.

להלן עסקאות ההשוואה

תאריך	תת חלקה	תמורה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
10/01/2005	6358/388/50	₪ 611,940	55	₪ 11,126
12/01/2005	6538/388/2	₪ 667,845	55	₪ 12,142
23/11/2005	6538/388/1	₪ 742,296	55	₪ 13,496
16/03/2006	6538/388/48	₪ 585,577	55	₪ 10,647
ממוצע				₪ 11,852

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 11,852
ניכוי רווח יזמי שחוק 5%	₪ 11,287
עלות בנייה בתוספת מע"מ שחוק 10%	₪ 5,000
יתרה לקרקע	₪ 6,287

7.1.4. <u>תחשיב ההשבחה (ועדה) בגין אישור תכנית הר/2058:</u>

מצב קודם			
	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
עיקרי קומת גג (40%)	22	1	22
מרפסת גג	19.25	0.25	4.8
סה"כ "מצב קודם"			26.8
מצב חדש			
תוספת שטח בהתחשב בע. התאמה	28	0.85	23.8
תוספת שטח בעליית גג ע"ח מרפסת	35	0.75	26.3
סה"כ זכויות "מצב חדש"			50.05
ההשבחה בשטח אקוי'			23.2
מקדם דחייה ומושע	6%	15	0.42
שווי למ"ר			₪ 6,000
ההשבחה לדירה למועד 7.6.2006			₪ 58,590
ההשבחה היחסית למבקשים		1/8	₪ 7,324
היטל ההשבחה למבקשים		50%	₪ 3,662

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/מק/2114/א':</u>

7.1.5. בחישוב ההשבחה הובא בחשבון:

✓ במצב קודם שווי הדירה כבנויה ללא פוטנציאל לתוספת זכויות עפ"י תמ"א 38 בתוספת שווי זכויות הבניה לניצול, לרבות ממ"ד, בהתחשב בהפחתה לדחיה ומושע לניצול הזכויות.

✓ במצב חדש השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה למלוא זכויות הבניה במתחם בהתאם לחלקו היחסי של הנכס הנדון במתחם.

✓ לצורך קביעת החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם במצב חדש עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה נקבע בהתאם למספר יח"ד במתחם (1/186) וזאת רק לצורך חישוב ההשבחה ואין זה מחייב את עורכי טבלאות האיזון וההקצאה בעתיד.

- ✓ הובאה בחשבון דחיה עד להוצאת היתר בניה לרבות אישור תוכנית מפורטת הכולל הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, ובהתחשב בשימוש ביניים למגורים בתקופת הדחיה.
- ✓ הובאה בחשבון דחיה במצב חדש עד להוצאת היתר לרבות אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה לתקופה של 8 בשיעור היוון של 6%.
- ✓ הובא בחשבון הפחתה למורכבות ולגודל הפרויקט במצב חדש לאור מס' יח"ד והשלביות הנדרשת הפחתה בשיעור של 15%.
- ✓ הובאו בחשבון דמי שימוש בתקופת ביניים בסך 3,500 ₪ /לחודש לתקופה של 8 שנים (בהנחה כי השימוש בדירות ייפסק כחצי שנה לפני קבלת היתר הבניה והריסת המבנים) ובשיעור היוון של 3%.
- ✓ הופחת רכיב המע"מ הן מהשווי במצב קודם והן מהשווי במצב חדש וזאת בהתבסס על פסה"ד **בעניין אטבליסמנט סמונד**[6] בו נקבע כי יש לנהוג בהתאם לתקן 11 בשאלה שעניינה הכללת רכיב המע"מ.
- ✓ ערכי שווי לחישוב "מצב קודם" נקבע שווי 23,500 ₪ /למ"ר בנוי ללא פוטנציאל תמ"א 38.

הוצגו נתוני השוואה מהסביבה מבנייני מגורים שנבנו לאחר 1.1.1980 כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	שווי למ"ר כולל מע"מ
14/09/2023	6538/104	הבנים 5	2,850,000 ₪	86	33,140 ₪
1010/2024	6538/160	רמב"ם 12	2,580,000 ₪	79	32,660 ₪
09/06/2024	6538/616	העצמאות 10	2,740,000 ₪	91	30,110 ₪
11/02/2024	6538/670	השרון 36	2,680,000 ₪	76	35,260 ₪
ממוצע שווי מ"ר ארנונה כולל מע"מ			**2,712,500** ₪	**83**	**32,792** ₪
הפחתת מע"מ שחוק 10%				0.9	29,500 ₪
הפחתת פוטנציאל תמ"א 20%				0.8	**23,500** ₪

- ✓ ערכי שווי לחישוב "מצב חדש" נקבעו לפי 13,000 ₪ /למ"ר מבונה מגורים ו-15,000 ₪ /למ"ר מבונה מסחר. הוצגו נתוני השוואה כדלקמן:

עסקאות השוואה למגורים:

	שווי דירה ממוצעת	שטח דירה ממוצעת	שווי מ"ר ממוצע
פרויקט פינוי בינוי ברח' צבי מנדלבליט בגוש 6527/461,462 כולל 4 בניינים בני 12-15 קומות	4,342,833 ₪	115.5	37,980 ₪
פרויקט תמ"א 38 הריסה ברח' אבן שפרוט 12,14 כולל 2 בניינים בני 8 קומות	3,857,368 ₪	116.3	33,407 ₪

חילוץ מרכיב הקרקע

שווי מ"ר בנוי ממוצע	35,700 ₪
בניכוי מע"מ 17%	30,254 ₪
בניכוי רווח יזמי 18%	25,640 ₪
עלות בניה למ"ר	12,000 ₪
יתרה לקרקע	13,640 ₪

בנוסף מפנה להחלטות שמאים מכריעים:

- ✓ השמאי המכריע דוד בריל לנכס ברח' בן יהודה 8 פינת רמב"ם (גו"ח 6538/402) בה נקבע שווי 11,800 ₪ /למ"ר מבונה (לא כולל מע"מ) למועד קובע 16.3.2022.

[6] בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הועדה לתו"ב שרונים.

✓ השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס ברח' סוקולוב 89 פינת הדר 1 (גו"ח 6532/36,37) בה נקבע שווי 11,500 ₪ /למ"ר מבונה (לא כולל מע"מ) למועד קובע 9.11.2021.

7.1.6. עסקאות השוואה למסחר: הוצגו עסקאות השוואה מרח' סוקולוב, בן גוריון ואלטרמן לחנויות בשטח **ממוצע כ-56 מ"ר אשר שיקפו שווי ממוצע 26,296 ₪ /למ"ר בנוי**, ובחילוץ מרכיב הקרקע (20% רווח יזמי ו-6,000 ₪ עלויות בניה) התקבלה יתרה לקרקע **15,667 ₪ /למ"ר מבונה.**

7.1.7. **חישוב ההשבחה (ועדה) מאישור תכנית הר/מק/2114/א':**

שווי "מצב קודם"

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנוי	55	₪ 23,500	1	₪ 1,292,500
יתרת זכויות בניה נוספות	50.05	₪ 13,000	0.6	₪ 390,390
ממ"ד	12	₪ 13,000	0.6	₪ 93,600
סה"כ שווי "מצב קודם" של הדירה				**₪ 1,776,490**

"שווי "מצב חדש

מגרש	מס' יח"ד	עיקרי למגורים	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי זכויות למגורים	שטח עיקרי למסחר	שווי זכויות למסחר	סה"כ שווי הזכויות
200	26	2,288	312	2,600	₪ 33,800,000			₪ 33,800,000
201	60	5,112	720	5,832	₪ 75,816,000			₪ 75,816,000
202	24	2,112	288	2,400	₪ 31,200,000			₪ 31,200,000
203	18	1,584	216	1,800	₪ 23,400,000			₪ 23,400,000
204	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000			₪ 40,300,000
205	32	2,816	384	3,200	₪ 41,600,000			₪ 41,600,000
206	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000			₪ 40,300,000
207	120	10,560	1440	12,000	₪ 156,000,000			₪ 156,000,000
301	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000	60	₪ 900,000	₪ 41,200,000
302	19	1,619	228	1,847	₪ 24,011,000	85	₪ 1,275,000	₪ 25,286,000
303	33	2,812	396	3,208	₪ 41,704,000	85	₪ 1,275,000	₪ 42,979,000
304	31	2,728	372	3,100	₪ 40,300,000	350	₪ 5,250,000	₪ 45,550,000
305	28	2,464	336	2,800	₪ 36,400,000	150	₪ 2,250,000	₪ 38,650,000
306	46	4,048	552	4,600	₪ 59,800,000	420	₪ 6,300,000	₪ 66,100,000
140	67	5,709	804	6,513	₪ 84,669,000	100	₪ 1,500,000	₪ 86,169,000
141	48	4224	576	4,800	₪ 62,400,000			₪ 62,400,000
	645	**56,260**	**7740**	**64,000**	**₪ 832,000,000**	**1250**	**₪ 18,750,000**	**₪ 850,750,000**

הפחתה בגין דחייה (8 שנים, 6%)	37%	0.64
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	15%	0.85
שווי זכויות הבנייה במתחם לאחר הדחייה		₪ 455,576,625
חלק הדירה במתחם	1/186	**₪2,449,337**
תוספת שימוש ביניים (3,500 ₪ *8 שנים ,3%)		₪ 294,827
סה"כ שווי "מצב חדש"		**₪2,744,164**
ההשבחה		**₪967,674**
ההשבחה היחסית למבקשים	1/8	₪120,959
ההיטל למבקשים	50%	₪60,480

7.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשים:</u>**

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/1635:</u>

7.2.1. אין מחלוקת עם שמאי הועדה לגבי גובה ההשבחה בגין אישור תכנית זו.

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/2058:</u>

7.2.2. נטען כי לצורך חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם שוליות, המשקף את הירידה בשווי היחסי של שטח נוסף ביחס לשווי השטח הבסיסי. המקדם נועד לשקלל את העובדה כי תוספת זכויות בנייה אינה תורמת לשווי הכולל באותו שיעור של שטח הבסיס, וזאת בשל מגבלות שימוש, התאמות נדרשות, ועלויות מימוש. בהתאם לכך, השווי למ"ר מבונה הוכפל בהפחתת מקדם השוליות שנקבע (0.80), ליצירת אומדן משקף של ההשבחה בפועל.

7.2.3. <u>תחשיב ההשבחה (מבקשים) בגין אישור תכנית הר/2058:</u>

מצב קודם			
	שטח במ"ר	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי קומת גג (40%)	22	1	22
מרפסת גג	19.25	0.25	4.8
			26.8
מצב חדש			
תוספת שטח בהתחשב בע. התאמה	28	0.85	23.8
תוספת שטח בעליית גג ע"ח מרפסת	35	0.75	26.3
סה"כ זכויות			50.05
ההשבחה בשטח אקוי'			23.25
מקדם דחייה ומושע	6%	15	0.42
שווי למ"ר			₪ 6,000
מקדם שוליות בגין תוספת שטח			0.80
ההשבחה לדירה			₪ 46,872
ההשבחה היחסית למבקשים		1/8	₪ 5,859
היטל ההשבחה למבקשים		50%	₪ 2,929.5
היטל ההשבחה במעוגל			₪ 2,900

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/מק/2114/א':</u>

7.2.4. אין מחלוקת עם שמאי הועדה לעניין ערכי השווי לחישוב ההשבחה.

7.2.5. בחישוב שווי "מצב קודם" יש להביא בחשבון זכויות לתמ"א 38 בהילקח בחשבון שהזכויות בהתחדשות עירונית מתקזזות ונעות בין 25-12 מ"ר בלבד.

7.2.6. בחישוב שווי "מצב חדש" הובאו בחשבון נתוני היצע ונלקחה בחשבון הפחתה של 5% בגין מו"מ.

7.2.7. נלקח בחשבון כי בפינוי בינוי ע"פ המקובל כנוהג יחס שווה בן שווים שאי אפשר להפלות אף דירה, מקובל תוספת 25-12 מ"ר שטח לדירה. מתוך הנחה שהדירה הנוכחית מקבלת מקסימום תוספת 25 מ"ר, בעת מימוש התחדשות עירונית יהיה יותר רלוונטי לממש זכויות תמ"א מאשר זכויות פרויקט פינוי בינוי.

7.2.8. במצב הקודם חושב שווי הנכס ע"פ מצבו הקיים, שווי סה"כ הזכויות בהתאם למקדם הפחתה שהוחלט ע"י שמאי וועדה, בתוספת שווי זכויות התמ"א לכלל המבנה ובפרט לחלק היחסי לבעל הנכס הנדון.

7.2.9. הובא בחשבון מקדם הפחתה 18% בגין שווי זכויות תמ"א במסלול חיזוק של 18%.

7.2.10. **חלופה א':**

התחשיב נערך בהסתמך על החישוב בשומת הוועדה של שווי מ"ר זכויות, שווי למ"ר במצב הקודם, מקדם דחייה ומושעא.

שווי "מצב קודם"

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנויה	55	₪ 23,500	1	₪ 1,292,500
יתרת זכויות בניה נוספות	62.05	₪ 13,000	0.6	₪ 483,990
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ 1,727,740
תרומת שווי זכויות התמ"א				₪ **813,120**
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ 2,540,860
הפחתת שווי בגין תמ"א חיזוק			18%	₪ 2,123,480

<u>תחשיב לתרומת שווי זכויות התמ"א</u>

שטח קומה טיפוסית	322.6
תוספת 2.5 קומות	806.5
שווי זכויות התמ"א	₪ 10,484,500
הפחתת עלויות חיזוק (500 ₪)	₪ 725,760
סה"כ שווי זכויות התמ"א	₪ 9,757,440
חלק יחסי לתת חלקה 22 (1/12)	₪ **813,120**

שווי "מצב חדש"

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנויה	55	₪ 23,500	1	₪ 1,292,500
יתרת זכויות בניה נוספות	62.05	₪ 13,000	0.6	₪ 483,990
תוספת זכויות פינוי בינוי	25	₪ 13,000	1	₪ 325,000
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ 2,101,490

בחלופה זו אין השבחה.

7.2.11. **חלופה ב':**

נטען כי לאחר בחינת נסיבות העסקה, התוכנית החלה ומועדה, ולאור פסקי דין עדכניים, אין חבות בהיטל השבחה על המוכר הפרטי במקרה זה, שכן אין כל השבחה שניתנה לו הלכה למעשה הינה כ- 0 ש"ח.
נטען כי מאחר שהדירה נמכרה לאחר אישור תוכנית הפינוי-בינוי אך טרם תחילת הבנייה וללא שמומשו זכויות בפועל על ידי המוכר, הרי שאין מדובר במימוש המחייב בהיטל השבחה על ידי המוכר.
החבות העתידית תחול על היזם במועד מימוש ממשי של הזכויות.

נבחנה חבות היטל ההשבחה לפי העקרונות הבאים:

- ✓ בהתאם לסעיף 125(א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 קובע כי היטל השבחה יוטל בגין עליית שווי מקרקעין עקב אישור תוכנית, הקלה או שימוש חורג. ההיטל יחול בעת מימוש זכויות.
- ✓ ההשבחה מתממשת בעת מימוש הזכויות בפועל - לדוגמה, בעת קבלת היתר בנייה, התחלת בנייה או מכירת הנכס לאחר מימוש הזכויות.

- ✓ פסק-דין של השופט אילן צור : בית המשפט המחוזי בתל אביב, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, דחה ערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב על החלטת ועדת הערר המחוזית. הוועדה המקומית טענה כי יש לחשב את היטל ההשבחה במתחם פינוי-בינוי באמצעות "הגישה הכלכלית", בעוד שוועדת הערר קיבלה את השומה המכרעת שבוצעה לפי "גישת ההשוואה". השופט צור קבע כי אין הכרח להעדיף את "הגישה הכלכלית" והותיר על כנה את החלטת ועדת הערר, מה שעשוי להוביל להפחתת היטל ההשבחה למוכרי דירות במתחמים אלו.
- ✓ פסק-דין של השופט גלעד הס : השופט גלעד הס קבע כי כאשר הדבר אפשרי, יש להשתמש ב"שיטת ההשוואה" לצורך חישוב היטלי ההשבחה בעת מכירת דירות במתחמי פינוי-בינוי. השופט הס הדגיש כי שיטה זו עדיפה, שכן היא מתמקדת בעסקאות שנעשו לאחר אישור התוכנית, ומפחיתה את הצורך בהנחות לא ודאיות. במקרה הנדון, היטל ההשבחה שהושת על המוכרת הופחת באופן משמעותי מ-720 אלף ש"ח ל-230 אלף ש"ח. בהתאם לפסיקה זו, ובשים לב לכך שהמוכר הינו בעל דירה פרטי אשר לא מימש כל זכויות נוספות אלא מכר את הנכס במצבו, טרם תחילת ביצוע בפועל של פרויקט ההתחדשות העירונית, הרי שאין מדובר במקרה של מימוש זכויות, ואין כל השבחה רלוונטית החלה על הדירה - ולפיכך חובתו של המוכר היא אפס.

נטען כי, חלופה זו בהתאם לפסיקות מעידה שההשבחה תחול על היזם בעת מועד המימוש.

אך לשם הזהירות הוצג תחשיב כדלהלן :

<u>"שווי מצב קודם"</u> : הצלבת מחיר למ"ר במצב הקודם שנעשה ע"י שמאי הועדה אשר ביצע בירור שווי למ"ר למגורים במצב הקודם במבנים שאינם עומדים בתקנים לתמ"א 38 כי נבנו לאחר 1980. בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה נקבע שווי ממוצע לארנונה כמגלם תמ"א 32,792 ₪ /למ"ר בנוי ובהתאמה שווי הנכס "במצב הקודם" :

שווי מ"ר ממוצע	₪ 32,792
טוטאל שטח אקווי'	55
סה"כ שווי	₪ 1,803,560
סה"כ שווי הנכס במעוגל	**₪ 1,800,000**

<u>"שווי מצב חדש"</u> : מכיוון שלא התקיימו עסקאות השוואה הוספנו תחשיב עסקאות היצע רלוונטיות על מנת לקבל שווי למ"ר לאחר אישור התוכנית הנ"ל של נכסים דומים באזור גוש 6530 חלקה 390, על מנת לשקף את מצב השוק בהפחתת 5% מקדם התאמה משא ומתן למימוש. בהשוואה זו ניתן לראות ששווי מחיר למ"ר לא השתנה מהותית ואף שווי מצב קודם גבוה יותר ממצב חדש ולפיכך היטל ההשבחה הוא 0 שקלים.
להלן פירוט עסקאות היצע הקיימות בשוק בדירות מגורים שנבנו לפני 01.01.1980 ולכן תמ"א 38 חלה עליהם אך עדיין לא החלה הבנייה ומימוש הזכויות לדירות בסביבת הנכס ובעלי מאפיינים וטיפוס זהים הכוללים ממ"ד, חניה ומעלית.

מס"ד	שטח מדווח	מחיר	שווי למ"ר
1	55	₪ 2,250,000	₪ 40,909
2	91	₪ 2,790,000	₪ 30,659
3	100	₪ 2,800,000	₪ 28,000
4	59	₪ 2,050,000	₪ 34,746
ממוצע	**76**	**₪ 2,472,500**	**₪ 33,579**

שווי מ"ר היצע ממוצע	₪33,579
טוטאל שטח אקווי'	55
סה"כ שווי	₪ 1,846,845
סה"כ שווי מתואם למימוש במעוגל 0.95	₪ 1,754,503
סה"כ שווי הנכס במעוגל "מצב חדש"	**₪ 1,750,000**

גם בחלופה זו אין השבחה (שווי "מצב קודם" 1,800,000 ₪ ושווי "מצב חדש "1,750,000 ₪).

7.2.12. **<u>חלופה ג':</u>**

נטען כי לאור האי-ודאות הקיימת והדחייה הכפולה של שווי היחסי יש להאריך את תקופת הדחייה ל-15 שנה (ולא 8 שנים כבשומת הועדה). בנוסף, משך השימוש הביניים של נכס מניב ישקף תקופה של 14.5 שנים, זאת לאור העובדה כי חצי שנה לפני תחילת הפרויקט מתבצע פינוי.

שווי "מצב קודם" בהינתן מימוש שווי זכויות תמ"א.

	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנויה	55	₪ 23,500	1	₪ 1,292,500
יתרת זכויות בניה נוספות	62.05	₪ 13,000	0.6	₪ 483,990
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ 1,727,740
תרומת שווי זכויות התמ"א				₪ 813,120
סה"כ שווי "מצב קודם"				₪ 2,540,860
שווי "מצב קודם" לאחר הפחתת שווי בגין תמ"א חיזוק			18%	**₪ 2,123,480**

שווי המתחם במצב החדש כזמין	₪ 850,750,000
השווי בדחייה ל- 15 שנים לפי 6%	₪ 357,315,000
הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט	₪ 303,717,750
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186)	₪ 1,632,891
תוספת שווי בגין דמי שכירות משימוש ביניים 14.5 שנים, 3,500 ₪ בחודש	₪ 494,688
שווי "מצב חדש"	**₪ 2,127,579**
שווי "מצב קודם"	₪ 2,123,480
השבחה לתת חלקה 22 בשלמות	**₪ 4,099**
ההשבחה היחסית למבקשים (1/8)	₪ 512
היטל ההשבחה למבקשים	**₪ 256**

7.3. **<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית:</u>**

7.3.1. **לעניין תכנית הר/1635 :** שמאי המבקשים אינו חולק על שומת הועדה.

7.3.2. **לעניין תכנית הר/מק/2058:** נטען כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות ביחס לגודל דירה ששטחה 55 מ"ר והתוספת היא של 28 מ"ר + 13 מ"ר בגג, שכן קיימים יתרונות לגודל ולא חסרונות. נטען כי בשומת הועדה משיקולי זהירות לא הובא בחשבון ביטול החסרונות לגודל.

7.3.3. **לעניין תכנית הר/מק/2114א':**

- ✓ שמאי המבקשים אינו חולק על ערכי השווי לחישוב ההשבחה.
- ✓ נטען כי בהערכת השווי "מצב קודם" בשומת הבעלים נפלו טעויות רבות, כפי שיפורט בהמשך, ולפיכך יש לדחות את טענתו כי השווי במצב קודם הינו 2,123,480 ₪.
- ✓ **בהתייחס לחלופה א' בשומת המבקשים** בה חושבה גם תרומתה לשווי של תמ"א 38, נטען כי בהערכת שווי הזכויות הנובעות מתוכנית הר/2058 הביא בחשבון שמאי הבעלים הפחתה של 40% עקב מושעא

ודחיה. בהערכת שווי הזכויות הנובעות מתמ"א 38 לא הביא שמאי הבעלים הפחתה כלשהיא, ולא ברור מדוע, שהרי זכויות תמ"א 38 כפופות להליך של היתר והן אינן זמינות ולצורך היתר יש לקבל את הסכמת כל הבעלים ולפיכך ישנה דחיה בגין המושעא.

בנוסף, לא ברור על מה מבסס שמאי הבעלים את קביעתו כי עלות חיזוק הבנין ע"פ תמ"א 38 הינה 500 ₪ למ"ר. וכן לא ברור כיצד קובע שמאי הבעלים כי ניתן לנצל הן את זכויות תוכנית הר/2058 המאפשרות עליית גג והן זכויות של 2.5 קומות מכח תמ"א 38 מעל עליית הגג, כאשר ברור כי תוספת זכויות ע"פ תמ"א 38 בסך של 2.5 קומות הינה במקום זכויות בניה לעליית גג ו/או חדרי יציאה לגג ולא כתוספת עליהן. בנוסף הביא בחשבון שמאי הבעלים הפחתה של 18% בגין פרויקט תמ"א 38 כאשר לא ברור על מה מסתמך שמאי הבעלים בקביעת הפחתה זו ומדוע קבע 18% ולא הפחתה אחרת.

נטען כי אופן חישוב ההשבחה בחלופה א' נוגד את פסה"ד בעניין בלו מרבל בע"מ [7] המתייחס לשאלת רוחב רביעית שהינה התחשבות בפוטנציאל הכללי מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, נקבע ע"י כב' השופט גלעד הס כי ככל והשווי במצב קודם מבוסס על שיטת ההשוואה הרי ששווי זה מגלם את הפוטנציאל לתמ"א 38. שמאי הבעלים אינו מבסס את השווי במצב קודם על עיסקאות השוואה אלא עורך תחשיב תיאורטי הכולל טעויות.

לעניין "המצב החדש" בחלופה א' שמאי הבעלים מתעלם מזכויות הבניה בתוכנית המשביחה הר/מק/2114/א' ומתייחס רק לתוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר מעבר לשטח הבנוי ולזכויות ע"פ תוכנית הר/2058. לעניות דעתי הערכת השווי במצב חדש בהתעלם מהזכויות בתוכנית המשביחה שגויה ונוגדת את הדין. שמאי הבעלים לא הציג שומות מכריעות ו/או החלטות ועדת ערר המאמצות את אופן התחשיב שננקט על ידו.

- ✓ **לעניין חלופה ב' בשומת המבקשים,** נטען כי בתחשיב נפלו טעויות סופר ווכחל הנראה כוונת שמאי הבעלים היתה להעריך שווי מצב קודם בסך של 1,800,000 ₪ (לפי 32,792 ₪ למ"ר בנוי) (ולא כפי שבטעות נקבע בעמ' 31 בסך של 1,750,000 ₪), ואת השווי במצב חדש בסך של 1,750,000 ₪ (לפי שווי של 33,579 ₪ למ"ר בנוי) (ולא כפי שבטעות נקבע בעמ' 31 בסך של 1,800,000 ₪). שמאי הבעלים קובע את השווי במצב חדש בסך של 33,579 ₪ למ"ר בנוי בהסתמך על מחירי היצע לדירות מגורים, כאשר אין פירוט לגבי מיקום הנכסים ולפיכך לא ברור אם הנכסים נמצאים בתחום התוכנית המשביחה ומכאן שכלל לא ברור האם מחירים אלה משקפים את שווי של דירות בתחום התוכנית המשביחה. יתרה מזאת לא ברור מדוע שמאי הבעלים הפחית 5% מהשווי.

טענתו של שמאי בעלים בחלופה ב', כי לא קיימת השבחה לתוכנית פינוי בינוי הואיל ובפועל לא מומשו זכויות הבניה בהתאם לתוכנית בטרם נמכרה הדירה אינה ברורה. חוק התכנון ובניה ברור, מכר דירה מהווה מימוש זכויות בהתאם לתוספת השלישית לחוק, ולפיכך ככל שתוכנית פינוי בינוי אושרה לפני מכירת הנכס, יש לשלם היטל השבחה בעת מכירת הדירה גם אם טרם הוצא היתר בניה לניצול זכויות הבניה. שמאי הבעלים מתייחס לפסקי הדין של השופט אילן צור וגלעד הס. אלא שפסקי הדין קובעים כי ניתן להעריך את השווי במצב חדש בהערכת ההשבחה בגין אישור תוכנית פינוי בינוי בהתאם לגישת ההשוואה. אלא ששמאי הבעלים אינו מעריך את השווי במצב חדש בהתחשב בגישת ההשוואה בהתאם לעסקאות במתחם אלא בהתאם לנתוני היצע של דירות שלא חלה עליהן התוכנית המשביחה ולפיכך

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

עסקאות אלה אינן יכולות לשקף את השווי במצב חדש.

- ✓ לעניין חלופה ג' בשומת המבקשים, שמאי הבעלים בחלופה ג' מעריך את השווי במצב קודם בהתאם לחלופה א'. כאמור לעיל נפלו שגיאות בהערכה זו לעמדת שמאי הועדה.
בהתייחס לשווי במצב חדש מאמץ שמאי הבעלים את השווי שנקבע בשומת הועדה למתחם בשלמות בסך של 850,750,000 ₪ (לפני הפחתה לגודל ומורכבות), אך מביא בחשבון הפחתה של 58% בגין דחיה למימוש, המשקפת דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%, במקום הפחתה של 37% שהובאה בשומת הועדה המשקפת 8 שנים. בשומות הצדדים הובא בחשבון בנוסף במצב חדש מרכיב שווי לשימוש ביניים.

- ✓ **בהתייחס לפסה"ד בעניין נועה לב,** עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א - יפו נ' נועה לב ואח', ביישום אופן חישוב ההשבחה כפי שנקבע בפסה"ד בעניין נועה לב מתקבלת השבחה כדלקמן:

	ועדה	בעלים
שווי מצב קודם של תת חלקה 22 בשלמות	₪ 1,776,490	₪ 2,123,480
שווי המתחם במצב החדש כזמין	₪ 850,750,000	₪ 850,750,000
שווי לאחר הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט 15%	₪ 723,137,500	₪ 723,137,500
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186)	₪ 3,887,836	₪ 3,887,836
ההשבחה הגולמית	₪ 2,111,346	₪ 1,764,356
הפחתה בגין דחייה	37%	58%
השבחה לתת חלקה 22 בשלמות לאחר הפחתה בגין דחייה	₪ 1,541,283	₪ 741,030

7.4. **<u>טיעונים נוספים שעלו במהלך הדיון ולאחריו:</u>**

<u>המשיבה:</u>

7.4.1. **לעניין חלופה ב' בשומת המבקשים,** בחלופה זו נקבע "שווי מצב קודם" 1,750,000 ₪ וב"מצב החדש" שווי 1,800,000 ₪ ומכאן שיש השבחה של 50,000 ₪.

7.4.2. לעניין "שווי "המצב הקודם" : הפסיקה בעניין נועה לב ולויתן, כששומת הועדה נערכה עדיין לא הייתה את הפסיקה ולכן נוטרלה התמ"א מעסקאות ההשוואה.
בשומה הנגדית לא נטען שצריך ללכת לפי פס"ד נעה לב והשמאי לא הביא נתוני השוואה לפי נעה לב, ולמרות שכשהוא ערך את שומתו כבר היה את פסה"ד בעניין נעה לב. לעמדת שמאי הועדה פסה"ד בעניין נעה לב אינו מחייב, ומכיוון ששמאי הבעלים לא התייחס לעסקאות מפרויקטים שכוללים תמ"א 38 אז גם בתגובת המשיבה לא נבחנו עסקאות כאלו.

7.4.3. **לעניין החלופות בשומה הנגדית,** בכל החלופות פרט לחלופה ג' לא הובא בחשבון הזכויות בתכנית.
בחלופה א' נלקחו בחשבון מימוש זכויות פינוי בינוי עם זכויות של 25 מ"ר אך בנכס הזה אין הסכם פינוי בינוי ולכן אי אפשר להגיד שהתכנית נתנה 25 מ"ר.
בחלופה ב', שמאי המבקשים הביא עסקאות לעניין מצב חדש לדירות מגורים שנבנו לפני 1980 והם מבטאות פוטנציאל לתמ"א 38, ולא מגלמות את הפוטנציאל מהתכנית הנדונה, ולכן מתודית 2 החלופות הראשונות בשומה הנגדית אינן נכונות כי הן לא משקפות את שווי דירה בהתאם לתכנית.

בחלופה ג', לפי הגישה הכלכלית הכוללת שימוש ביניים, שמאי הבעלים לא ערך את התחשיב בהתחשב בהוראות פסה"ד נעה לב בעניין השימוש ביניים, אלא ערך את התחשיב בדומה לדרך התחשיב בשומת הועדה. בפסה"ד בעניין נעה לב נקבע שיש להעריך את שווי המצב הקודם של הדירה כבנויה ואת שווי המצב החדש של הפרויקט כזמין ולקחת חלק יחסי לנכס הנדון, ואת הדחייה יש להפעיל על ההשבחה בין 2 מצבי התכנון ולא רק על שווי המצב החדש כמו שנעשה בשומות הצדדים.

7.4.4. **לעניין פסה"ד בעניין לויתן[8] ופסה"ד בעניין נועה לב[9],** בפסק הדין בעניין לויתן (בר"ם 1975/24) נקבע כי השווי במצב קודם יוערך בהתחשב בעיסקאות בדירות שנבנו לפני 1980 ולפיכך כוללות פוטנציאל כללי לתוספת זכויות עפ"י תמ"א 38, ומבלי שהפוטנציאל הכללי הנ"ל ינוטרל מהעיסקאות.
בפסק דין בעניין נועה לב (עמ"נ 18341-09-24) נקבע כי בהערכת השווי במצב חדש בגין אישור תוכנית פינוי בינוי יש לקבוע את השווי באחת מ- 3 החלופות הבאות (לפי סדר קדימות):

1. ככל וקיימות במתחם עיסקאות השוואה לאחר אישור התוכנית, יש לקבוע את השווי בהתחשב בעיסקאות הנ"ל. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לקבוע את השווי בהתבסס על עיסקה אחת. לא אותרו עיסקאות במתחם הנדון שנערכו לאחר המועד הקובע. העיסקה בנכס הנדון נערכה בין קרובים ולפיכך אינה משקפת שווי שוק ולפיכך לא ניתן להתבסס על עיסקה זו לצורך קביעת השווי במצב קודם.
2. ככל ונחתם הסכם פינוי בינוי בנכס הנדון, יש להתחשב בהוראות ההסכם. במהלך הדיון ציין שמאי הבעלים כי לא ידוע לו כי נחתם הסכם פינוי בינוי, ועד למועד כתיבת מסמך זה לא עדכן שמאי הבעלים בדבר הסכם פינוי בינוי שנחתם בנכס הנדון.
3. בפסק הדין נקבע כי ככל ולא ניתן לקבוע את השווי במצב חדש בהתאם לחלופות המפורטות בסע' 1, 2 יקבע השווי בגישה הכלכלית. כאמור לעיל לא ניתן לקבוע את השווי במצב חדש לפי חלופות 1, 2 ולפיכך ראוי לקבוע את השווי במצב חדש בחלופה 3, בשומה האחרת העריך שמאי הבעלים בחלופה ג' את השווי במצב חדש של כל המתחם לפני הפחתה בגין דחיה בדומה לשווי בשומת הועדה בסך של 850,750,000 ₪ (לא כולל מע"מ). בס' 83,87 בפסה"ד נקבע אופן חישוב ההשבחה בגישה הכלכלית, ובס' 65 לפסה"ד נקבע כי לא נבחנה השאלה האם מימוש במכר מהווה מימוש חלקי בלבד.

7.4.5. קביעת שווי "מצב קודם": הוצגו נתוני השוואה מדירות מגורים בבניינים שנבנו לפני 1980 בהם טרם החל הליך של רישוי לפי תמ"א 38 לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי "במצב הקודם" כדלקמן:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	התמורה	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר	התאמה למעלית	התאמה לחניה	שווי למ"ר מתואם
006532-0142-002	מגיני נגבה 3	30/08/2023	₪ 2,500,000	1970	89	₪ 28,090	0.9	0.95	₪ 24,017
006527-0263-008	יהודה הלוי 31	25/06/2023	₪ 3,100,000	1970	106	₪ 29,245	0.9	0.95	₪ 25,005
006546-0722-002	התנאים 5	03/07/2023	₪ 3,120,000	1970	100	₪ 31,200	0.9	0.95	₪ 26,676
006533-0251-009	השרון 16	14/09/2023	₪ 3,540,000	1970	113	₪ 31,327	0.9	0.95	₪ 26,785
006535-0032-002	הרב קוק 44	22/02/2024	₪ 2,200,000	1970	72	₪ 30,556	1	0.95	₪ 29,028
006533-0152-015	השרון 1	15/06/2023	₪ 2,470,000	1960	73	₪ 33,836	0.9	0.95	₪ 28,929
ממוצע			**₪ 2,821,667**		**92.17**	**₪ 30,709**			**₪ 26,740**

לצורך התאמה לנכס הנדון הובאה בחשבון הפחתה של 10% לעסקאות השוואה לדירות בבניינים בהם קיימת מעלית, לעומת הנכס הנדון הבנוי בבניין ללא מעלית. בנוסף הובאה בחשבון הפחתה של 5% עקב

[8] בר"ם 1975/24 הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל.
[9] עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתו"ב- ת"א-יפו נ' נועה לב ואח'.

חניה בקומת עמודים מפולשת בתחום החלקה בעסקאות ההשוואה, לעומת הנכס הנדון בו לא קיימת חניה ו/או אפשרות לחניה בתחום החלקה, אלא החניה הינה ברחובות הסמוכים. בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (כולל מע"מ) בסך של 26,740 ₪. שווי זה מבטא פוטנציאל לתוספת זכויות ע"פ תמ"א 38 לרבות פוטנציאל לתוספת ממ"ד, לאור האמור בהערכת השווי במצב קודם הובא בחשבון מרכיב שווי יתרת זכויות בניה לניצול לזכויות תוכנית הר/2058 בלבד (ללא זכויות לממ"ד שהובאו בחשבון בשומת הועדה), וזאת לאור העובדה כי מרכיב שווי זכויות לתוספת הממ"ד מגולם בעסקאות ההשוואה.

כאמור לעיל השווי הממוצע למ"ר בנוי הינו 26,740 ₪ (כולל מע"מ). למרות, שבשומה האחרת בחלופה א' הערכת שמאי הבעלים שווי מ"ר בנוי בסך של 23,500 ₪ המהווה שווי ללא מע"מ בהתאם לשומת הועדה בה שווי זה מבטא שווי בניכוי מע"מ שחוק, בתחשיב היטל השבחה יחושב היטל ההשבחה ב- 2 חלופות:

בחלופה א' הוערך השווי הן במצב קודם והן במצב חדש השווי ללא מע"מ, כפי שנעשה בשומת הועדה.

בחלופה ב' יחושב השווי הן במצב קודם והן במצב חדש כולל מע"מ. נטען כי, שווי במצב קודם כולל מע"מ והערכת שווי במצב חדש ללא מע"מ שגויה, וזאת לאור העובדה כי הן במצב קודם והן במצב חדש מדובר באותו נכס, ולפיכך ההתייחסות למע"מ צריכה להיות זהה בשני מצבי התכנון.

בהתאם לתקן 11 שווי דירה יקבע כשווי כולל מע"מ. מאחר והן במצב קודם והן במצב חדש הערכת השווי מתייחסת לשווי של דירה, הרי בהתאם להוראות תקן 11 יש להעריך את השווי הן במצב קודם והן במצב חדש כשווי כולל מע"מ. העובדה כי במצב חדש השווי נקבע בהתאם לתחשיב כלכלי של כל זכויות בניה במתחם לפי חלופה 3 בפס"ד נועה לב (ככל והערכה הייתה מתייחסת לשווי המתחם, השווי לא היה כולל מע"מ) אינה רלבנטית להתייחסות למע"מ.

בהתאם להוראות תקן 11, בו נקבע כי שווי דירה יוערך כולל מע"מ. מאחר וגם במצב חדש הערכה הינה לשווי שוק של הדירה במצבה התכנוני, ומאחר ועסקאות בדירה כזו נערכות בין פרטיים, המסקנה הינה כי יש לקבוע את השווי במצב חדש בדומה להתייחסות למרכיב המע"מ במצב קודם.

<u>חלופה א'- חישוב ההשבחה ללא מע"מ בשני מצבי התכנון</u>

מצב קודם

	שטח במ"ר	שווי למ"ר ללא מע"מ	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנוי	55	₪ 24,310	1	₪ 1,337,050
יתרת זכויות בניה נוספות	50.05	₪ 13,000	0.6	₪ 390,390
סה"כ שווי "מצב קודם" ללא מע"מ				**₪ 1,727,740**

מצב חדש

שווי מצב קודם של תת חלקה 22 בשלמות	₪ 1,776,490
שווי המתחם במצב החדש כזמין	₪ 850,750,000
שווי לאחר הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט 15%	₪ 723,137,500
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186)	₪ 3,887,836
שווי "מצב קודם" (ללא מע"מ)	₪ 1,727,740
תוספת שווי שלב ביניים (ללא מע"מ)	₪ 2,160,096
הפחתה בגין דחייה (8 שנים 6%) לתוספת השווי	37%
השבחה לתת חלקה 22 בשלמות לאחר הפחתה בגין דחייה	**₪ 1,360,860**
ההשבחה היחסית למבקשים (1/8)	₪ 170,108
היטל ההשבחה למבקשים	₪ 85,054

חלופה ב'- חישוב ההשבחה כולל מע"מ בשני מצבי התכנון

מצב קודם

	שטח במ"ר	שווי למ"ר כולל מע"מ	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנוי	55	₪ 26,740	1	₪ 1,470,700
יתרת זכויות בניה נוספות	50.05	₪ 15,210	0.6	₪ 456,756
סה"כ שווי "מצב קודם" כולל מע"מ				**₪ 1,927,456**

מצב חדש

שווי מצב קודם של תת חלקה 22 בשלמות	₪ 1,776,490
שווי המתחם במצב החדש כזמין	₪850,750,000
שווי לאחר הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט 15%	₪ 723,137,500
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186) ללא מע"מ	₪ 3,887,836
חלק יחסי של תת חלקה 22 (1/186) כולל מע"מ	**₪ 4,548,768**
שווי "מצב קודם" (כולל מע"מ)	**₪1,927,456**
תוספת שווי שלב ביניים (ללא מע"מ)	₪ 2,621,312
הפחתה בגין דחייה (8 שנים 6%) לתוספת השווי	37%
השבחה לתת חלקה 22 בשלמות לאחר הפחתה בגין דחייה	**₪ 1,651,426**
ההשבחה היחסית למבקשים (1/8)	₪ 206,428
היטל ההשבחה למבקשים	₪103,214

המבקשים:

- ✓ לעניין ההשבחה מהר/2058 יש להביא בחשבון מקדם שוליות בגין תוספת שטחים.
- ✓ לעניין ההשבחה מהר/2114א' , יש לבחון את ההבחה בגישת ההשוואה הישירה גם בהתאם לנתוני היצע ולהביא בחשבון 5% הפחתה למו"מ.
- ✓ לעניין הדחייה, מדובר בפרויקט שעדיין לא נחתם בו הסכם עם יזם ולכן יש להביא זאת בחשבון.
- ✓ נטען כי בחלופה ב', לא נפלו טעויות נבחנו עסקאות מדירות שלא חלה עליהם התמ"א, והרעיון היה שהשווי כמעט זהה ואין השבחה, פשוט יצא ככה במעוגל.
- ✓ בהתייחס חישוב ההשבחה כפי שהציג שמאי הועדה בהקשר עם פסה"ד בעניין לויתן ופסה"ד בעניין נועה לב נטען כי:

מצב קודם:

לעניין מקדם מעלית, שמאי הועדה הציג 6 עסקאות ומתוכן 4 עסקאות הן מבניינים בני 3-2 קומות ללא מעלית ולפיכך לא היה מקום ליתן להם מקדמי התאמה למעלית. כך או כך, מקדם ההתאמה למעלית הוא לכל היותר 5 % ולא 10% שהוא מקדם גס ואינו פרופורציונלי.

לעניין מקדם החניה, בדירות שהוצגו מדובר בחניה ברכוש המשותף ולא חניות צמודות ולפיכך, אין מקום להפחתה של 200-100 אלף בדומה לחניה צמודה כל עוד לא הוכח כי מדובר בכזו.

לעניין המע"מ, כמובן שיש לחלץ מע"מ משני המצבים אך במצב הקודם המע"מ כולו נשחק וכי עברו 50

שנה ואין מקום לקיזוז מע"מ אשר בפחת ליניארי בסיסי נשחק במלואו ואפילו מעבר. בנוסף, ניראה כי שמאי המשיב הפחית כ-10% מע"מ המגלם יותר ממחצית ממנו וכי חילוץ זה מתאים לדירות בנות 10 עד 20 שנה. משכך אין להמציא קיזוזי מע"מ לא קיימים שנשחקו ולהבין ולהגיע לעובדה בסיסית פשוטה שאין הפרש בשווים ואין מקום להשבחה.

לאור האמור, מתקבל שווי "מצב קודם" לפי 30,205 ₪ /למ"ר בנוי ובהתאמה שווי הדירה "במצב הקודם" 2,310,000 ₪ .

	שטח במ"ר	שווי למ"ר כולל מע"מ	מקדם דחייה	סה"כ
הדירה הבנוי	55	30,205 ₪	1	1,661,275 ₪
יתרת זכויות בניה נוספות	50.05	13,000 ₪	1	650,650 ₪
סה"כ שווי "מצב קודם" ללא מע"מ				**2,311,925 ₪**

<u>מצב חדש:</u>

שמאי המבקשים חולק על המקדם הפחתה 15% שניתן עבור מורכבות וגודל נטען שאינו משקף מספיק וכי יש לתת מקדם של כ-20% אשר מתאים יותר לפרויקט הנדון והמורכב ומשכך שווי מצב חדש פרויקט ע"פ חישוב המשיב הינו 680,000,000 ₪ וחלק יחסי מתקבל 3,650,000 ₪.

ההפרש שמתקבל לאחר עדכון מצב קודם הינו כ-1,340,000 ₪ ובדחייה סבירה של לפחות כ-15 שנים עבור פרויקט מסורבל מסוגו וכי טרם נחתם הסכם ואין ודאות, בשיעור היוון 6% מתקבל כ-550,000 ₪.

בנוסף, נטען כי גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על נתוני היצע למכר דירות ותיק

ות במתחם עדיפים על שימוש בגישה הכלכלית, שכן השיטה הכלכלית אינה יישמה ואינה רלוונטית וכוחות השוק הם הדיוק המירבי.

8. <u>דיון והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>רקע כללי:</u>

8.1. הנכס מושא המחלוקת ממוקם ברח' לכיש 9 בשכונת "מעונות שרה" במרכז העיר הרצליה. הנכס מהווה חלק מחלקה 390 בגוש 6538 ששטחה הרשום 4,040 מ"ר ועליה בנויים 4 מבנים טוריים הכוללים 44 יח"ד. הדירה מושא המחלוקת מהווה את תת חלקה מס' 22 (במבנה ב') מצויה בקומה השנייה והעליונה בכניסה, שטחה הרשום 44.80 מ"ר ושטחה לארנונה 55 מ"ר (כטענת המשיבה).

8.2. המחלוקת עניינה ההשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית "ההרחבות" הר/2058. והתכנית להתחדשות עירונית הר/מק/2214/א'. לא קיימת מחלוקת לעניין ההשבחה מתכנית הגגות הר/1635.

<u>ההשבחה מאישור תכנית הר/2058:</u>

8.3. ההשבחה מאישור תכנית זו מיוחסת בשומת הועדה לתוספת זכויות לחלקה בין מצבי התכנון כדלהלן:

"מצב קודם": שטח דירה קיים 55 מ"ר + שטח **חדר גג** 22 מ"ר.

"מצב החדש": שטח דירה 83 מ"ר (קיים 55 + הרחבה 28 מ"ר במגבלת קווי בניין) + 35 מ"ר **בעליית הגג**.

שמאי המבקשים אינו חולק על ערכי השווי והשטח לחישוב ההשבחה אך לטענתו יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות תוספת השטחים במקדם 0.8. כתגובה, טען שמאי המשיבה שתוספת השטח מהווה יתרון ואין להפחית בגין שוליות.

8.4. תכנית הר/2058 היא תכנית להרחבות דיור בשכונת "מעונות שרה" התכנית קובע כי שטח דירה לא יעלה על 95 מ"ר בתוספת 35 מ"ר במרתף או בעליית גג (סה"כ עד 130 מ"ר לדירה בשטחים עיקריים), או במגבלות התכנית. בין התנאים למתן היתר, הועדה רשאית לדרוש שיפוץ המבנה כולו או חלקים ממנו, החלקים שאינם תואמים את נספח הבינוי יהרסו בהתאם לדרישת הועדה המקומית, הבקשה להיתר תכלול את חזיתות המבנה בפועל, ההרחבה תעשה באגפים שלמים בהתאם לנספח הבינוי, ובכל מקרה ההרחבה תבוצע מלמטה למעלה ולא תותר הקומה השנייה על גבי עמודים. קומת הגג תיבנה עם גג רעפי חרס.

8.5. "במצב הקודם" בהתאם לתכנית הר/428 מותרת בנייה ב-2 קומות ובכל קומה 25% קרי סה"כ 2,020 מ"ר (50% * 4,040 מ"ר בהתאם לנסח הרישום בחלקה 44 יחדות, קרי שטח ממוצע ליח"ד כ-46 מ"ר ליח"ד (תואם לערך את השטח הרשום). תכנית הר/253א' סיווגה אמנם את הנכס בייעוד "אזור מגורים א'" בו מותרת בניה של עד 200 מ"ר במגרש מינ' 1,000 מ"ר, אך השימוש לבתים טוריים מוגדר ב"אזור מגורים ב' מוגבל" שבו שיעור הבנייה דומה להר/428 (50%*2).

8.6. מעיון ברשימת 17 היתרים שניתנו בחלקה (כמפורט בשומת הועדה) 15 היתרים ניתנו עד שנת 1999 ובהם אושרו הרחבות של הדירות השונות הן בקומת הקרקע, והן בקומה העליונה, וגם במבנה הנדון (בחלק הצפוני) אושרה בשנת 1980 תוספת לקומה ב' (על עמודים) כך שסה"כ שטח הדירה העליונה כ-77 מ"ר.
לא ברור על סמך איזו תכנית אושרו ההרחבות, ייתכן שפרשנות הועדה הייתה כי החלקה מסווגת בייעוד מגורים ב' מוגבל או ב', אך ללא ספק "הקונה הסביר שהיה בא לרכוש דירה במתחם היה מביא בחשבון את האפשרות להרחבת הדירה בדומה להיתרים האחרים בחלקה.
"במצב החדש" תכנית הר/2058 (משנת 2006) מחייבת בנייה באגפים שלמים (כתלות בדירה בקומת הקרקע), כפי שמפורט גם בהחלטה להתנגדות לתכנית ובנוסף, מבקש היתר חייב להציג תכנית לכל חזית המבנה (צריכה להיות מוסכמת על כל בעלי הדירות), הועדה יכולה לדרוש שיפוץ המבנה וכן בנייה בגג מחייבת בינוי כעליית גג עם רעפי חרס (במקום חדר גג עם מרפסת).
לאור האמור, בהילקח בחשבון שמדובר בדירה אמצעית במבנה טורי עורפי, ובהילקח בחשבון דבר אישורה של תמ"א 38 (שנת 2005) לפני התכנית, לעמדתי תכנית זו לא השביחה במועד הקובע. נציין שניתן מכוחה רק היתר אחד (בשנת 2009) לבניית הרחבה של שתי דירות קיצוניות במבנה (ק"ק+קא') אשר לו חזית לרחוב בר אילן. נראה שגם לעמדת הועדה תכנית זו לא השביחה במועד הקובע וניתנה דחייה ארוכה של 15 שנים למימוש (עד שנת 2021).

8.7. יחד עם זאת, מאחר והמבקשים אינו חולק על החיוב והוא חולק רק על מרכיב השוליות, במקרה זה מקובלת עליי עמדת המבקשים לפיה יש להביא בחשבון שוליות לשטח התוספת, שכן השטח העיקרי גדל ב-50% (77 מ"ר / 118 מ"ר) דבר המשפיע על השווי הכולל של הדירה, ולפיכך ההשבחה תיקבע בהתאם למפורט בשומת המבקשים עבור הממכר (1/8 מהדירה) בסך 5,800 ₪ והיטל ההשבחה בסך 2,900 ₪.

<u>ההשבחה מאישור התכנית להתחדשות עירונית הר/מק/2114/א:</u>

8.8. תכנית הר/מק/2114/א' ל"מעונות שרה" חלה על שטח כ-24 דונם והיא נערכה ביוזמת הועדה המקומית. התכנית כוללת הריסה של **186 יחידות דיור** ב-15 מבנים ומציעה במקומם **הקמת 645 יח"ד**, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור ומסחר.

"מצב קודם"

8.9. להלן שווי "המצב הקודם" למועד קובע 23.11.2023 כפי שנקבע בשומות הצדדים:

	שומת הועדה	**שומת המבקשים**
שווי הדירה הבנויה	1,292,500 ₪ ללא מע"מ	1,292,500 ₪ כולל מע"מ
שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	483,990 ₪	483,990 ₪
תוספת זכויות בגין תמ"א 38		**813,120** ₪
סה"כ שווי "מצב קודם"	**1,776,490** ₪ **ללא מע"מ וללא פוטנציאל תמ"א**	**2,123,480** ₪

<u>תרומתה של תמ"א 38 לשווי "המצב הקודם":</u>

8.10. בשומת הועדה שנערכה ביום 22.5.2025 נוטרלה תרומתה לשווי של תמ"א 38, לאור עמדתה כי פסה"ד שניתן ביום 1.8.2024 ע"י כב' ביהמ"ש המחוזי בת"א בתיק עמ"נ 18618-12-22 בעניין לויתן[10] שגוי.

8.11. ביום 16.10.2025 ניתן פסה"ד של כב' ביהמ"ש העליון בעניין לויתן[11] ובו נקבע בס' 94 כדלהלן:

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

8.12. בדיון שהתקיים ביום 22.10.2025 (לאחר שניתן פסה"ד בעליון) נטען כי הועדה מכבדת את פסה"ד אך לעמדתה בפס"ד שגוי וכי ככל הנראה תוגש בקשה לדיון חוזר, והוצג תחשיב מעודכן בו נקבע כי סה"כ שווי הדירה "מצב קודם" <u>אף נמוך</u> מזה שנקבע בשומת הועדה ללא פוטנציאל התמ"א.

8.13. ביום 5.7.2026 ניתנה החלטתה של כב' השופטת יעל וילנר בבקשה לדיון נוסף בעניין לויתן[12] לפיה נדחו הבקשות לדיון נוסף, ונקבע כי פסה"ד בעניין לויתן של כב' ביהמ"ש העליון אכן קבע הלכה מחייבת שלפיה:

"בעת מכירת נכס שטרם התקבל בעניינו היתר בניה מכוח תמ"א 38, אין לכלול את עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 בסכום שממנו מחושב היטל השבחה, אף במקרה של תוכנית מאוחרת משביחה".

[10] עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.
[11] בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א והוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.
[12] דנ"מ 67731-10-25 ודנ"מ 2781-11-25 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א והוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.

8.14. לענייננו, עסקנן בנכס שהוקם לפני 1.1.1980, ולפיכך הוא הושפע מפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בניינית מכח תמ"א 38, ולעמדתי גם מפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית, שכן נושא ההתחדשות העירונית וחיזוק מבנים הוא צורך לאומי הן כהגברת מוכנותם ועמידותם של מבני המגורים כנגד רעידות אדמה והן כצורך להגנת העורף מפני איומים ביטחוניים. המדינה העבירה החלטות ליישומה של מדיניות זו (תמ"א 38, הקמת הרשות להתחדשות עירונית, הקמת מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, פרסום תכנית אסטרטגית לדיור וכד'), והכילים הרגולטוריים שאימצה המדינה לצורך יישומה של מטרה זו מבוססת על הסתמכות על השוק הפרטי באמצעות מתן הטבות בתחומי המס ומתן זכויות בניה נוספות כדי ליצור תמריץ כלכלי ליזמים ובעלי הדירות לקדם פרויקטים אלו. **השפעתה של מדיניות זו חלה על כל הארץ**, באופן ש"הקונה הסביר" אשר בא לרכוש דירת מגורים ותיקה מביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א/ תכנית מכח ס' 23 לתמ"א/ חלופת שקד/ פינוי בינוי או כל תכנית ממשלתית אחרת ליישום המדיניות, ופוטנציאל זה נטמע בערכי השווי הכלליים.

לאור האמור, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשים לפיה יש להביא בחשבון את תרומתה הכללית של התמ"א לשווי "המצב הקודם".

<u>תרומתן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות לשווי "המצב הקודם" של הדירה:</u>

8.15. לטענת שמאי הועדה בחישוב שווי "המצב הקודם" כדירת המגורים יש להוסיף את תרומתן לשווי של זכויות הבניה הלא מנוצלות מכח תכנית ההרחבות הר/2058+ ממ"ד 12 מ"ר. לטענת שמאי המבקשים הוא אינו חולק על תוספת הזכויות בשומת הועדה אך כאמור לעמדתו יש להוסיף את זכויות התמ"א.

8.16. אבהיר כבר כעת, לא קיבלתי את עמדות הצדדים לפיה יש לערוך חישוב תיאורטי לשווי "המצב הקודם" הכולל את הזכויות הבלתי מנוצלות כרכיב נפרד ושאינו נתמך בערכי השווי בסביבה ואסביר.
שווי "המצב הקודם" נבחן בגישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות השוואה לנכסים דומים הכוללים פוטנציאל להתחדשות עירונית/ תמ"א 38. כפי שניתן ללמוד מנתוני ההשוואה, גם כאשר קיימת דירה בקומה העליונה (לה האפשרות לבניית ח. גג) התמורה שתתקבל בגין מכירתה תהייה דומה לדירה ללא אותן הזכויות, וזאת לאור השפעת הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית/ לתמ"א 38.
קרי, במועד הקובע "הקונה הסביר" רואה לפניו את הפוטנציאל הכללי לקבלת דירת תמורה חדשה/ מחוזקת עם ממ"ד מכח התחדשות עירונית /בניינית, ולפיכך אין הוא מביא בחשבון את אותן הזכויות המהוות חלק מהרכוש המשותף שאינן משפיעות על דירת התמורה העתידית.

8.17. אוסיף כי, העובדה שהדירות העליונות מחויבות בהיטל השבחה בגין תכנית הגגות, כמי שיכולות להנות מזכויות אלו, אין בה כדי לקבוע שזכויות הבניה האלו שייכות קניינית לדירה זו. הצדדים לא הוכיחו כי במועד הקובע דירה בקומה העליונה בסביבה נמכרת בשווי גבוה יותר מדירה בקומות התחתונות ולפיכך, כל עוד לא הוכח אחרת, הרי שבמועד הקובע שווי דירה ממוצעת בקומה העליונה (ללא הצמדת גג) אינו שונה משווי דירה ממוצעת במתחם, כאשר "במצב קודם" קיימת אפשרות לתוספת זכויות לפי התמ"א 38.

8.18. לאור האמור, השווי ייקבע בגישת ההשוואה הישירה לדירות ויתיקות במתחם ובסביבה המגלמות את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית "בעיניים של הקונה הסביר".

רכיב המע"מ בשווי "מצב קודם"

8.19. לטענת שמאי הועדה לאור העובדה ש"במצב החדש" השווי מוערך כשווי קרקע ריקה ופנויה ללא מע"מ, כמקובל בשוק של עוסקים, כך גם יש לאמוד את שווי "המצב הקודם" כמנוטרל רכיב מע"מ שחוק. שמאי המבקשים אינו חולק במפורש על עמדת שמאי הועדה אך בפועל מציג נתוני השוואה ללא ניטרול המע"מ בחישוב החלופות השונות.

8.20. בסוגייה זו לא קיבלתי את עמדת המשיבה ואסביר. משנקבע כי "השימוש המיטבי" של הנכס "במצב הקודם" הוא שווי דירת המגורים כבנויה, כי אז לצורך אומדן שווי הדירה יש להשתמש בגישת ההשוואה הישירה מנתוני השוואה רלוונטיים של דירות ותיקות בסביבה "בשוק של פרטיים" המגלם את רכיב המע"מ (ככל שקיים) כפי שרואה לנגד עיניו "הקונה הסביר", ואין לנטרל מע"מ תיאורטי.
ככל ושווי "המצב הקודם" היה נבחן כקרקע ריקה ופנויה הכוללת את זכויות התב"ע + התמ"א ככזו שנסחרת בשוק של עוסקים, כי אז שווי "המצב הקודם" גם היה מחושב ללא מע"מ.

ערכי שווי ל"מצב קודם"

8.21. קיים מיעוט עסקאות במתחם הנדון בסמוך למועד הקובע. בשומת הועדה הוצגו נתוני השוואה שמרביתם מדירות שאינן כוללות פוטנציאל תמ"א (נבנו לאחר 1980) שמאי המבקשים לא הציג נתונים. בתיק המקביל לתכנית זו (ברח' ריינס 16 בגו"ח 6538/258) שמאי המבקשת הציגו נתוני השוואה לדירות ששנת בנייתן 1970 והן כוללות פוטנציאל תמ"א, ולטענת המשיבה רק 5 נתונים מתוך אלו שהציגו שמאי המבקשת הם רלוונטיים להשוואה, להלן טבלת נתוני ההשוואה המוסכמים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	ש. בניה	מחיר	מחיר למ"ר
23/02/2022	006538-0249-002	בן יהודה 18	62	1970	₪ 2,450,000	₪ 39,516
13/04/2023	006538-0090-002	בן יהודה 11	58	1970	₪ 2,550,000	₪ 43,966
13/03/2022	006538-0124-011	רמב"ם 12	71	1970	₪ 2,500,000	₪ 35,211
03/02/2022	006538-0481-009	העצמאות 22	71	1970	₪ 2,300,000	₪ 32,394
26/12/2023	006538-0499-002	ברק 4	70	1970	₪ 2,300,000	₪ 32,857
11/02/2024	006538-670-003	השרון 36	76	1970	₪ 2,680,000	₪ 35,263
18/12/2024	006535-0103-005	ויצמן 10	75	1970	₪ 2,630,000	₪ 35,067
ממוצע			**69**		**₪ 2,487,143**	**₪ 36,325**

8.22. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שהבינוי בשנות ה-70 הוא של 3-4 קומות על עמודים וכולל חניה בתחומי המגרש ולעיתים גם מעלית, ולפיכך יש לעשות הפחתה של 5% בגין קיומה של חניה בתחומי המגרש והפחתה של 10% בגין מעלית. שמאי הועדה לא גיבה את טענתו להפחתה על בסיס נתונים.

8.23. ככלל, אני מסכימה שיש להביא בחשבון את השוני באופן הבינוי, אך יחד עם זאת צריך גם להביא בחשבון שבמתחם הנדון הבינוי הוא לרוב בן 2 קומות (גן-גג) ובצפיפות נמוכה, ובנוסף מדובר בדירות קטנות כך שקיימת שוליות (שווי למ"ר גבוה יותר) ולפיכך ספק אם קיים פער משמעותי בשווי דירה ממוצעת.

לאור המחלוקת, ובהעדר מספיק נתוני השוואה במתחם הנדון, ע"מ ללמוד על ההפרש הכללי בין דירות במתחם מעונות שרה לדירות שנבנו בשנות ה-70 (שלא ניתן בהם היתר לתמ"א) נבחנו נתוני השוואה מהשנים 2019-2021 אז קיימים יותר נתונים רלוונטיים כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	ש.בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006538-0474-040-00	22/01/2019	₪ 1,775,000	1970	81	4	₪ 21,914
006538-0598-001-00	06/03/2019	₪1,840,000	1970	71	3	₪ 25,915
006538-0494-005-00	04/03/2019	₪ 1,630,000	1970	75	3.5	₪ 21,733
006538-0052-011-00	29/05/2019	₪ 1,900,000	1970	83	3.5	₪ 22,892
006538-0453-003-00	05/06/2019	₪ 1,735,000	1970	79	4	₪ 21,962
006538-0474-021-00	06/06/2019	₪ 1,700,000	1970	68	3	₪ 25,000
006538-0474-022-00	23/06/2019	₪ 2,035,000	1970	91	4	₪ 22,363
006538-0570-002-00	31/07/2019	₪2,000,000	1970	91	3.5	₪ 21,978
006538-0206-009-00	25/09/2019	₪ 1,725,000	1970	60	3	₪ 28,750
006538-0233-003-00	23/09/2019	₪ 1,780,000	1970	70	3	₪ 25,429
006538-0501-001-00	28/11/2019	₪1,760,000	1970	67	3	₪ 26,269
006538-0488-006-00	11/02/2021	₪1,680,000	1970	74	3	₪ 22,703
006538-0495-006-00	07/01/2021	₪ 1,950,000	1970	76	3	₪ 25,658
006538-0453-003-00	01/03/2021	₪ 2,200,000	1970	79	4	₪ 27,848
006538-0481-005-00	14/03/2021	₪ 1,865,000	1970	68	3	₪ 27,426
006538-0241-004-00	02/06/2021	₪ 1,790,000	1970	70	3	₪ 25,571
006538-0495-007-00	29/06/2021	₪ 1,800,000	1970	93	3	₪ 19,355
006538-0610-006-00	10/05/2021	₪ 1,800,000	1970	79	3	₪ 22,785
006538-0481-002-00	07/07/2021	₪ 1,945,000	1970	70	3	₪ 27,786
ממוצע בגוש עד 7/2021		**₪ 1,837,368**		**76**		**₪ 24,386**

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006535-0119-001-00	09/09/2019	₪ 1,780,000	1950	73	3	₪ 24,384
006538-0258-000-00	09/01/2019	₪ 1,430,000	1950	59	3	₪ 24,237
006535-0120-016-00	04/09/2020	₪ 1,755,000	1950	60	3	₪ 29,250
006535-0120-012-00	18/04/2021	₪ 2,150,000	1960	103	5	₪ 20,874
006538-0388-023-00	04/07/2021	₪ 1,450,000	1960	44	2	₪ **32,955**
006538-0388-020-00	15/07/2021	₪ 1,875,000	1960	80	3	₪ 23,438
ממוצע במעונות שרה		**₪ 1,740,000**		**70**	3	₪ **25,856**

8.24. מהנתונים לעיל לא ניתן לקבוע באופן מובהק כי שווי ממוצע של דירות שנבנו לאחר 1970 גבוה מהשווי של דירות במתחם מעונות שרה כטענת שמאי הועדה. לפיכך, אין מקום להפחתות שבוצעו בשומת הועדה ואף להיפך, כאשר אומדן השווי מבוסס על 1 מ"ר בנוי יש מקום ליתן מקדם תוספת בגין שוליות בדירות בנות

55 מ"ר מדווח ביחס לדירות בנות כ-70 מ"ר בטווח שבין 5%-10% (בשים לב שבשנת 2021 הפער בשווי למ"ר בין עסקת ההשוואה בשטח 44 מ"ר ל-80 מ"ר עמד על כ-30%).

8.25. לאור האמור, מתקבל שווי הנכס בהתאמה כ- 2,165,453 ₪ (55 מ"ר * 1.075*36,625 ₪ /למ"ר בנוי), בדומה לקביעת שמאי המבקשים (2,123,480 ₪), לפיכך ייקבע אומדן השווי ב"מצב קודם" בגישת ההשוואה הישירה במעוגל בסך **כ- 2,200,000 ₪.**

<u>שווי "מצב חדש" לאחר אישור תכנית הר/מק/2214/א' ואופן חישוב ההשבחה:</u>

8.26. בשומת הועדה נקבע שווי "המצב החדש" כחלק יחסי משווי הקרקע כריקה פנויה ודחויה (הגישה הכלכלית). לטענת המבקשים בהתאם לפסיקה יש לקבוע את שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה ממכר דירות ותיקות במתחם לאחר שאושרה התכנית לחילופין, בגישה הכלכלית יש להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר של כ-15 שנים כך שלא חלה השבחה / השבחה מינורית מאוד.

8.27. סוגיית אופן חישוב ההשבחה במקרה של מכר יח"ד הכלולה בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) נדונה לאחרונה בפני כב' השופט גלעד הס וביום 26.6.2025 ניתן פסה"ד **בעניין נועה לב** [13] ובו נקבע כי לצורך חישוב שווי "המצב החדש" במקרה של מכר יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי קיימות 3 גישות, להלן לפי סדר העדיפות:

1. **שיטת ההשוואה הישירה:** אומדן שווי המתבסס על ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר של דירות במתחם לאחר אישור התוכנית וביצוע התאמה למועד קובע.
2. **שיטת דירת התמורה:** אומדן לשווי דירת התמורה שצפוי לקבל הבעלים, לפי הסכם הפינוי בינוי (במקרה ונחתם לפני המועד הקובע), ודחייה למועד בו צפויה להתקבל דירת התמורה.
3. **שיטת החלק היחסי משווי המקרקעין:** אומדן חלקו היחסי של הנכס מתוך שווי כלל המקרקעין בתחום התוכנית בדחייה. <u>דרך זו **אינה מומלצת** למקרה של מימוש במכר של דירה בודדת והיא **רלוונטית למימוש בהיתר**.</u>

8.28. **השווי בגישת ההשוואה הישירה:**

באשר לשימוש בעסקאות ההשוואה נקבע בס' 52 לפסה"ד כדלקמן:

"52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.

*אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם."*

[13] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' נ' לב ואח'.

8.29. לענייננו, קיימות 3 עסקאות במתחם מעונות שרה בסמוך למועד הקובע כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה	חלק נמכר	משקף שווי בשלמות	כתובת	שטח במ"ר	חד'	קומה	שווי למ"ר
006535-0120-012	**11/07/2023**	₪ 2,960,000	1	**₪2,960,000**	העצמאות 3	**109**	3	2/2	₪ 27,156
006538-0390-026	21/01/2024	₪ 500,000	4/20	**₪2,500,000**	העצמאות 5	**78**	3	1/3	₪ 32,051
006538-0390-022	30/10/2024	₪ 280,000	1/8	**₪2,240,000**	לכיש 9	**48**	2	2/2	₪ 46,667

8.30. לטענת הועדה בהתאם לפסיקה לא ניתן להסתמך על עסקאות אלו לצורך קביעת שווי "המצב החדש", הן לאור כך שבוצעו בין צדדים קשורים (יורשים/ בעלים משותפים) והן כי העסקה מ-7/2023 היא לפני המועד הקובע (11/2023).

8.31. ככלל, אני מסכימה עם המשיבה שלא ניתן להסתמך על נתוני ההשוואה בין צדדים קשורים ורצוי להסתמך על עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.
לעניין העסקה לפני המועד הקובע ברח' העצמאות 3 (גו"ח 6535/120/12) מצאתי אותה כרלוונטית מאוד ואסביר. בהילקח בחשבון שבהתחדשות עירונית, כמו בעסקת קומבינציה, היזם הוא זה שנושא בהיטל ההשבחה בגין התכנית כחלק "מהתמורה" לבעלים (בדומה למיסוי מקרקעין, קרן תחזוקה, דמ"ש וכד', כפי שנקבע גם בהסכם במתחם זה) ולפיכך אין זה משפיע על הקונה הסביר של דירה ערב אישורה. במקרה הנדון, בהיעדר נתוני השוואה מהימנים במתחם, ניתן ורצוי לעשות שימוש בנתון זה, בפרט כאשר עסקה זו ממחישה היטב את ההשבחה המיוחסת לתכנית זו.
אותה הדירה (תת חלקה 120/12) נרכשה ביום 18/04/2021 תמורת סך 2,150,000 ₪ (ראה לעיל בס' 8.23) ונמכרה ביום 11/7/2023 (לאחר הדיון בהתנגדויות) תמורת סך 2,960,000 ₪ משקף עליית שווי של כ-37% בעוד בהתאם ללוח 2.2 של הלמ"ס עליית השווי הכללית במחוז ת"א עמדה על כ-25% (בין השנים 2021-2023). קרי, ניתן לראות עלייה של כ-12%[14] מעבר לעלייה הכללית, שככל הנראה משוייכת להשבחה מהתכנית. ובהתאמה, בהילקח בחשבון "שווי מצב קודם" במועד הקובע לדירה בשטח ארנונה 55 מ"ר כ-2.2 מיליון ₪, תוספת של כ-12% **משקף שווי כ-2,464,000 ₪ ל"מצב חדש".**
בהתייחס לעסקאות בין צדדים קשורים, קיימות 2 עסקאות מכר לאחר המועד הקובע של חלקים בדירות (1/8 דירה ו-1/4 דירה) אשר שיקפו שווי בטווח 2.24 מיליון - 2.5 מיליון. ביחס לעסקאות משנת 2021 (כמפורט לעיל בס' 8.23) ניתן ללמוד גם מהן שקיימת עליית שווי מעבר לעליית השווי הכללית, אך כאמור אני מסכימה עם המשיבה שלא ניתן להסתמך עליהן ובכל מקרה לא מדובר במכר של אותו הנכס (כמו בחלקה 120/12) הממחיש לנו את ההשבחה שמעבר לעליית השווי הכללית.

השווי בגישת "דירת התמורה":

8.32. נטען כי הבעלים בדירה הנדונה לא חתמו על הסכם פינוי בינוי. בתיק שבפנייי בנכס שברח' ריינס 16 עולה כי בנסח הרישום נרשמו הערות אזהרה לטובת חב' אי.סי.אר התחדשות עירונית בע"מ, וכן הוצג לי טיוטת חוזה (לא חתום) משנת 2022. מהטיוטה עולה כי "דירות התמורה" לבעלי הדירות יהיו גדולות ב-35 מ"ר משטח הדירה הקיימת (כפי שתימדד) ורק לגבי שטחים שנבנו בהיתר עד 22.3.2021. כמו כן הוסכם כי, ככל הניתן, דירות התמורה תהיינה על החלקות עליהן קיים היום הבית, ותינתן אפשרות לבחירת דירות שלא

[14] 1.117 = (1.232*2150000) / 2,960,000 ₪.

תפנינה לרח' העצמאות או הכוללות מסחר. יוער כי, בהסכם קיימת התייחסות נפרדת לתמורה לבעלי הגג הצמוד בחלקה 258.

8.33. בשומת הועדה הוצגו נתוני השוואה למכר דירות חדשות במתחם מנדלבליט או ברח' אבן שפרוט אשר שיקפו בממוצע כ- 35,700 ₪ /למ"ר בנוי (המבקשת לא חלקה על כך) כדלקמן:

	שווי דירה ממוצעת	שטח דירה ממוצעת	שווי מ"ר ממוצע
פרויקט פינוי בינוי ברח' צבי מנדלבליט בגוש 6527/461,462 כולל 4 בניינים **בני 12-15 קומות**	₪ 4,342,833	115.5	₪ 37,980
פרויקט תמ"א 38 הריסה ברח' אבן שפרוט 12,14 כולל 2 בניינים **בני 8 קומות**	₪ 3,857,368	116.3	₪ 33,407

לאור הסכמת הצדדים לשווי חדש לפי 35,700 ₪ /למ"ר בנוי, מתקבל שווי דירת התמורה הצפויה בשטח כ- 100 מ"ר **כ- 3,570,000 ₪.**

<u>הדחייה עד לקבלת דירת התמורה:</u>

8.34. ככלל, "הקונה הסביר" יעדיף רכישת דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית מאשר האלטרנטיבה של דירה במתחם שעדיין לא אושרה בו תכנית. יחד עם זאת, מרבית הקונים הפוטנציאליים בשוק הדירות הם "שונאי סיכון", ויסכימו לשלם יותר ככל שרמת אי הודאות עד לקבלת דירת התמורה תצטמצם (לרוב עם התקדמות הליכי הרישוי).

8.35. עצם אישורה של תכנית להתחדשות עירונית לא יוצרת ודאות למועד בו תתקבל דירת התמורה, שכן קיימים הליכים נוספים הנדרשים עד להוצאת הפרויקט לפועל כמו ההסכמות של כל בעלי הדירות או ניהול הליכים אצל המפקחת על הבתים המשותפים, עמידה בתנאים להיתר, השלמת תשתיות תחבורתיות ועירוניות שיאפשרו קליטה של מאות דירות חדשות, קבלת מימון וליווי ועוד.

8.36. מעיון בדוח להתחדשות עירונית לשנת 2024 עולה כי שיעור המימוש בפועל של יח"ד בפרויקטים של פינוי בינוי (בהיתרי בניה), במצטבר משנת 2010 ועד סוף 2024, נמוך משמעותית משיעור היחידות שאושרו במצטבר בתכניות.

<u>להלן טבלת סיכום הנתונים המצטברים עד לשנת 2024 כפי שעולה מהדוח להתחדשות עירונית.</u>

	כלל ארצי	תל אביב	ירושלים	חיפה	בת ים	נתניה
מס' תכניות מאושרות במצטבר עד 2024	605	54	151	21	37	36
מס' יח"ד מוצעות בתכניות מאושרות עד 2024	266,454	22,213	35,128	8,354	15,456	12,813
מס' יח"ד בהיתרים	63,428	4,558	7,850	4,166	4,499	5,594
שיעור יח"ד בהיתר ביחס לתכנון מאושר	**23.8%**	**20.5%**	**22.3%**	**49.9%**	**29.1%**	**43.7%**

מכאן, שגם לאחר אישור התכנית, אין ודאות שהפרויקט אכן ימומש או המועד בו תתקבל דירת התמורה.

8.37. אוסיף כי, הניסיון המצטבר בפרויקטים של התחדשות עירונית מלמד כי הכדאיות הכלכלית משתנה במהלך השנים ולעיתים בעלי הדירות נאלצים לוותר על חלק מהתמורות המוסכמות, על מנת שהפרויקט ייצא לפועל, דבר הידוע גם ל"קונה הסביר" ברכישת דירה, ומשוקלל בגורם הודאות לקבלת דירת התמורה.

8.38. לצורך אומדן תקופת הזמן עד לקבלת דירת התמורה ניתן להתבסס על "דוח התחדשות עירונית לשנת 2024" (**ראה נספח א'** להחלטה זו) לפיו משך הזמן הממוצע מאישור תכנית ועד לקבלת היתר הוא כ-4 שנים, ומשך הזמן מההיתר ועד לאכלוס בהתחדשות בניינית כ-3.5 שנים.

8.39. במקרה הנדון, מדובר בתכנית ביוזמת הועדה המקומית, ונדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה ולאחר מכן אישור תכנית עיצוב. יחד עם זאת, בהתאם לנספח הבינוי מדובר בהקמה של למעלה מ-20 בניינים נפרדים ברובם בני 9-10 קומות לפיכך, אני סבורה כי הדחייה עד לקבלת דירת התמורה צפויה להיות כ-8 שנים.

8.40. בהתבסס על הנתונים לעיל, השווי בגישת דירת התמורה כדלהלן:

אומדן שווי דירת התמורה הצפויה כזמינה	100 מ"ר	35,700 ₪/למ"ר	3,570,000₪
דחייה לקבלת דירת התמורה	8	6%	0.63
שווי דירת התמורה כדחויה (במעוגל)			2,240,000₪

השווי בגישת "החלק היחסי":

8.41. בגישה זו שווי המצב החדש מבוסס על שווי הקרקע כריקה ופנויה למתחם כולו או למגרש ההקצאה, ולרוב השווי היחסי לדירה נקבע לפי החלק היחסי של הדירה במגרש התמורה (לפי טבלאות האיזון). במקרה הנדון בהעדר טבלאות איחוד וחלוקה שמאי הועדה קבע חלק יחסי 1/186 בהילקח בחשבון מס' יח"ד קיימות בתכנית, שמאי המבקשים אינו חולק על כך.

8.42. פסה"ד בעניין נועה לב מפרט מדוע שיטת "החלק היחסי" (כפי שחושב גם בשומות ההשבחה שפניי) אינה מומלצת למקרה של מימוש במכר של יח"ד אחת, וכך נקבע בס' 54-53 לפסה"ד:

53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התוכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור להשכרה ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים דרמטיים לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, בעשרות אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

8.43. לעמדתי, במימוש במכר של דירת מגורים אין מקום לחשב את שווי המצב החדש לפי "החלק היחסי" מן הטעמים המפורטים להלן:

א. בתכנית זו, כבתכניות פינוי בינוי רבות, טבלאות האיזון אינן משקפות בהכרח את שווי השוק של "**הנכס**" על פי עקרון השימוש המיטבי קרי, השווי שהיה מוסכם בין "קונה מרצון למוכר מרצון" כנדרש בהתאם לתקן שמאי מס' 15 (סעיף 8.4). לפיכך, ספק אם נכון לייחס לבעלים, מכוח החלק היחסי בטבלת האיזון, חלק יחסי משווי המגרשים במצב החדש לצורכי היטל השבחה וזאת בפרט כאשר ידוע שכל הדירות מקבלות תמורה כמעט זהה במצב היוצא, ללא כל זיקה לשווי הנכנס הפרטני.

ב. חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית המתייחס לקרקע כריקה ופנויה המיועדת להקמת יחידות דיור חדשות מתאים לפרופיל "קונה" שהוא חברה יזמית, ולא לאדם פרטי הרוכש דירת מגורים קיימת. מבחינה זו, הגישה הכלכלית דומה מהותית לעסקת קומבינציה, שבה שווי התמורה לבעלים הוא שווי "שירותי הבנייה" המגולמים בדירת התמורה, ולא בהכרח חלקם היחסי בשווי הכולל של הקרקע. ייחוס לבעלים של "התעשרות" הנגזרת משווי קרקע כריקה ופנויה מנותקת אפוא מהמציאות הכלכלית שבה פועל "הקונה" הפרטי, הרואה לפניו לכל היותר את דירת התמורה העתידית ולא את שוק הקרקעות הפתוח.

ג. גם אם הקרקע הייתה נמכרת בשוק החופשי (השוק היזמי) התמורה שהייתה מתקבלת עבור זכויות בנייה במתחם פינוי-בינוי אינו זהה לתמורה עבור קרקע ריקה ופנויה בעלת זכויות זהות[15]. פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט מורכב הכרוך בעלויות נוספות ובסיכונים מוגברים (תכנוניים, משפטיים ומימוניים) העלולים לגרום לעיכוב ממושך ואף לאי יציאת הפרויקט לפועל כלל, ולכן קיים קושי לקבוע את שווי המצב החדש בגישה הכלכלית בהתעלם מן המורכבות הייחודית של פרויקט פינוי-בינוי, והעלויות הנוספות בהן נושא היזם מעבר לעלויות הבנייה הנורמטיביות בקרקע ריקה וזמינה, שעליהן מבוססים נתוני ההשוואה. ועל כך יעידו המחלוקות הרבות בין הצדדים.

8.44. לאור כל האמור לעיל, לעמדתי הגישה הכלכלית לחישוב שווי "המצב החדש" כרוכה בשיקולים שאינם רלוונטיים "להתעשרות" בפועל של בעלי הדירות ולפיכך היא ישימה לעת הוצאת היתר הבנייה, ולא לעת מכר הדירה, וקביעה זו עולה בקנה אחד עם הנפסק בפסה"ד בעניין נעה לב.

8.45. למעלה מן הצורך, אציין כי בחישוב בגישה הכלכלית בשומת הועדה לא ניתנה כל התייחסות לעלויות בניית השטחים הציבוריים בהם צריך לשאת היזם בהתאם להוראות התב"ע (וגם לא בתגובה לאחר שהמבקשת העירה על כך) ובנוסף לא ניתן להתבסס על החלק היחסי שקבע שמאי הועדה, שכן קיימות דירות ברח' בר אילן הצפויות לקבל תמורה גבוהה יותר כי לרשותם זכויות ליח"ד מאושרת שלא נוצלו (כמפורט בהסכם הפינוי בינוי).

[15] ראה הדיווח לבורסה של חב' אמפא מיום 30/06/2026 על העסקה לרכישת זכויות במתחמי התחדשות עירונית מחב' בוני התיכון.

8.46. **יודגש כי** בסעיף 65 לפסק הדין בעניין נעה לב עמד בית המשפט על כך שקביעת ההשבחה במימוש בדרך של מכר יחידת דיור לפי גישת ההשוואה מעוררת שאלה פתוחה, **האם מדובר במימוש מלא או חלקי בלבד**.
בית המשפט ציין במפורש כי מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת החורגת ממסגרת הדיון באותו ערעור, והותיר שאלה זו ב"צריך עיון".
יוער כי, במתחמי פינוי בינוי קיימות מורכבויות אשר גוררות מחלוקות משפטיות-שמאיות רבות המשפיעות זו על זו ושטרם הוכרעו סופית בפסיקה, הן לעניין המיסוי (כולל היטלי ההשבחה) והן לעניין התמורות.
בנוסף, התחום מושפע מפעולות הרגולטור (הרשות להתחדשות, הקמת מינהלות בועדות, אישור תכניות, מתן תמריצים לועדות המוציאות היתרים להתחדשות עירונית, הסכמי גג ועוד) כך שייתכנו עוד שינויים שייתכן וישפיעו גם על אופן חישוב ההשבחה.
לעמדתי, טוב היה עושה המחוקק אילו קבע כי ההשבחה בהתחדשות עירונית תחושב למועד הקובע להיתר, בדומה לתמ"א, אז קיימת ודאות למועד ואופן המימוש, ובכך היו מצטמצמות מחלוקות רבות שנובעות מההנחות לחישוב ההשבחה ומהשינויים בשוק המשפיעים גם על הכלכליות של פרויקטים כאלו גדולים, המשתנים בין מועד אישור התכנית למועד המימוש בפועל.

8.47. לסיכום, במקרה הנדון אין בקביעת ההשבחה בהחלטה זו, למימוש במכר של יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי בתנאי אי ודאות, בכדי לקבוע מסמרות לעניין ההשבחה המלאה שתחושב לעת ההיתר, ובה ייבחן שווי "המצב החדש" בגישה הכלכלית תוך בחינה מלאה ומקיפה של מכלול המורכבויות הכרוכות בכך או בגישת ההשוואה הישירה, ככל ויהיו נתוני מכר בין יזמים.

8.48. לאור האמור, ובשל מיעוט עסקאות בגישת ההשוואה הישירה ייקבע שווי "המצב החדש" כממוצע משוקלל בין גישת ההשוואה הישירה (50%) לגישת דירת התמורה (50%).

8.49. חישוב ההשבחה:

שווי בגישת ההשוואה	₪ 2,464,000	0.5	₪ 1,232,000
שווי בגישת דירת התמורה	₪ 2,240,000	0.5	₪ 1,120,000
שווי משוקלל "מצב חדש" (במעוגל)			₪ 2,352,000
שווי "מצב קודם"			₪ 2,200,000
ההשבחה[16] (לדירה)			**₪ 152,000**
ההשבחה לממכר		**1/8**	**₪ 19,000**
היטל ההשבחה לממכר		50%	₪9,500

[16] ראה לעיל ס' 8.46, אין מדובר בהשבחה המלאה.

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שחלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מתת חלקה 22 בגו"ח 6538/390 ברח' ריינס 9 בשכונת מעונות שרה בהרצליה, זאת בעקבות מימוש במכר מיום 30.10.2024 של חלק (1/8) מהדירה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/1635	16.9.1983	אין מחלוקת	
הר/2058	7.6.2006	₪ 5,800	₪ 2,900
הר/מק/2114/א' **(504-0351403)**	23.11.2023	₪ 19,000	₪ 9,5000

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

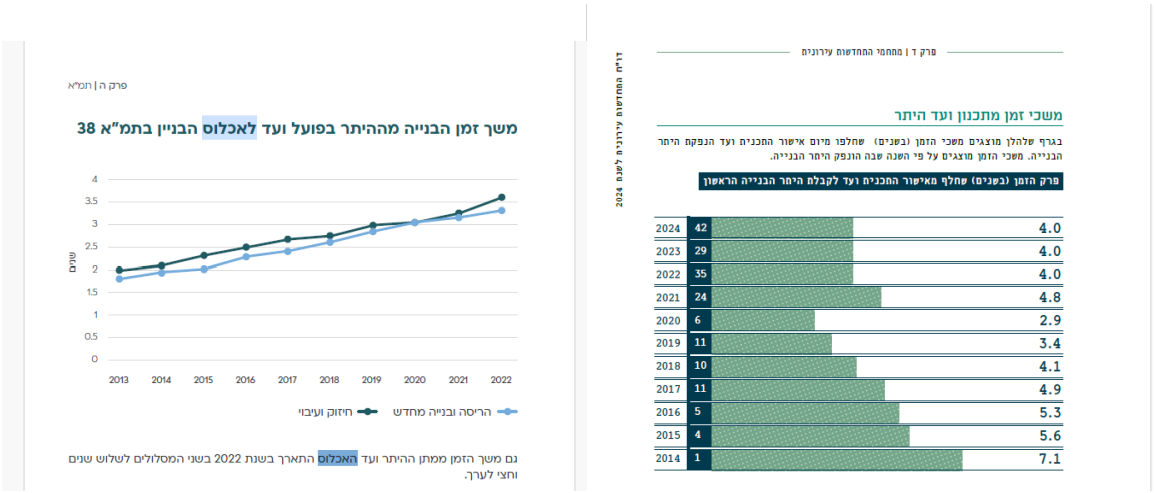
ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

-נספח א'-

להלן נתונים לאכלוס מתוך הדוח ל"התחדשות עירונית לשנת 2024" של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין משך הזמן (בשנים) שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון במתחמי התחדשות עירונית (ממוצע ארצי) משך הזמן מההיתר ועד לאכלוס בהתחדשות בניינית (ממוצע ארצי):



פינוי בינוי- נתונים מצטברים עד שנת 2024 של תכנון מול ביצוע בהיתרים

