אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 במרץ 2023
מספרנו: 30/815
מספר בקשה: 2564-2022

לכבוד

המבקשת:
חב' מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ
ע"י ארז כהן, שמאי מקרקעין
erez@zc-eng.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה כרמיאל
ע"י מוטי זייד, שמאי מקרקעין
moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת – שכ' הר הכרמי, כרמיאל</u>

גוש 21176 חלק מחלקה 1 מגרש 223 בשלמות

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר והקלות בשל מימוש בדרך של היתר בניה.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 04/04/2022 שנערכה ע"י השמאי מוטי זייד ובתגובתו מיום 11/12/2022.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 25/10/2022 שנערכה ע"י השמאי ארז כהן.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ג/21056 הינו 07/03/2016.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 208-0255091 הינו 10/10/2017.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 15/12/2020.
4. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 14/03/2022.
5. בהסכמת הצדדים נערך ביום 23/02/2023 דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים באמצעות יישומון ה - ZOOM. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	21176
חלקה	:	1
מס' מגרש	:	223 (עפ"י תב"ע ג/19636)
שטח חלקה (רשום)	:	523,555 מ"ר
שטח מגרש 223	:	7,418 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב נחל צלמון/נחל שגור, שכונת הר הכרמי, כרמיאל
תיאור הנכס	:	מגרש המצוי בשלבי בניה, עליו עתיד להיבנות 8 בניינים בבנייה רוויה.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>הסכם חכירה מהוון:</u>

הוצג בפני חוזה חכירה מהוון מיום 17/11/2016 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חב' מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ (להלן "החוכר"), וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוחכר: גוש 19044 חלק מחלקה 50, מגרש 223 לפי תכנית ג/19636 בשטח של 7,418 מ"ר בכרמיאל.
- לפי תכנית מפורטת גנ/17007 ותכנית מס' כר/מק/8/424.
- לתקופת חכירה של 98 שנים החל מיום 08.02.2016 ועד 07.02.2114.
- מטרת החכירה: בנייה רוויה בייעוד מגורים ב'.
- קיבולת הבניה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה המוגדר לעיל.
- המועד להשלמת הבניה – לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

הערך היסודי של המוחכר מההסכם שהוצג בפניי, הינו בסך של 3,090,000 ₪.

5.2. <u>תוספת להסכם חכירה מהוון:</u>

הוצג בפני תוספת לחוזה חכירה מהוון מיום 01/05/2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן "החוכר") לבין חב' מורדות הכרמל (נכסים) בע"מ (להלן "החוכר"), וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- בתאריך 17/11/2016 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה חכירה.
- המגרש: כרמיאל, גוש רשום 21176 חלקה 1 מגרש מס' 223, תב"ע ג/19636, בשטח של 7,418 מ"ר.
- מטרת החכירה: בניה רוויה.
- קיבולת הבניה: 51 יח"ד.
- חוברת המכרז מס' צפ/204/2015 על מסמכיה ונספחיה, והתנאים המיוחדים המפורטים בה לרבות אלו שבנספח ב', מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
- על השטח נשוא המכרז חלות תכניות מס': ג/19636, ג/21056, גנ/17007, כר/מק/8/424.
- תכנית 208-0255091 אושרה להפקדה בתנאים ביום 23/11/2015.
- **ועדת המכרזים בישיבתה מיום 08/02/2016 החליטה להקצות את המגרש למורדות הכרמל נכסים בע"מ על סמך הצעתם למחיר של 7,400 ₪ למ"ר דירתי לא כולל מע"מ.**
- מועד להשלמת הבניה על ליום 30.06.2023.

5.3. <u>חוברת מכרז מס' צפ/204/2015 מיום 25/01/2016:</u>

הוצג בפני חוברת מכרז שנערכה ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- מתחם מס' 37084 מגרש מס' 223 בשטח של 7,418 מ"ר, המיועד להקמת 42 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן".
- שטח המירבי לבניה הינו 7,950 מ"ר עבור 42 יח"ד.
- התמורה המופחתת עבור הקרקע הינה בסך 562,382 ₪ + מע"מ וסה"כ הוצאות הפיתוח הינם על סך 5,958,491 ₪.
- מחיר המקסימלי למ"ר דירתי הינו 6,274 ₪ ללא מע"מ.
- ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסכמים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מס' יח"ד, מתחייב הזוכה לבנות ולמכור את דירות המגורים הנוספות כדירות מחיר למשתכן בסכום ובתנאים שנקבעו בחוברת המכרז. הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מס' יח"ד. יחד עם זאת, יובהר כי הזוכה מתחייב לשאת בתשלום תוספת הוצאות הפיתוח למשרד, על פי קביעת המשרד, בגין האמור לעיל.

6. תיאור הנכס והסביבה:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 1 בגוש 21176, מגרש מס' 223 (עפ"י תכנית ג/19636), בעל חזית מערבית לרח' נחל שגור וחזית מזרחית לרח' נחל צלמון, בשכונת הר הכרמי, כרמיאל.

שכונת הר הכרמי הינה שכונה חדשה המצויה בהליכי פיתוח. השכונה ממוקמת בחלקה המערבי של העיר כרמיאל, מערבית לכביש 784 ודרומית לשכונת גבעת רם. השכונה מיועדת להכיל כ-3,000 יח"ד בבניה של 4-8 קומות מעל קומות מרתף. הטופוגרפיה בשכונה מדרונית בעלת שיפוע חד וקרקע סלעית.

שטחה הרשום של החלקה הינו 523,555 מ"ר, המגרש הנדון מס' 223 בשטח של 7,418 מ"ר.

מהביקור בסביבת הנכס עולה כי בוצעו עבודות סלילת כבישים היקפיים וכן, כבישים פנימיים בשכונה כולל מערכות ביוב ותשתית. במגרש הנדון החלו עבודות חפירה, חציבה וכן עבודות בניה בשלבי שלד שונים.

המגרש הנדון הינו בעל צורה אי רגולרית ובו מתוכננת הקמת 42 יח"ד (בפועל מבוקשות 51 יח"ד) בבנייה רוויה של בניינים בני 3-2 קומות מעל קומות מרתף.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1 תכנית גנ/17007:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 6025 מיום 26/11/2009.

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לבניית מרחבים מוגנים.

עפ"י התכנית הותרה הקמת ממ"ד בשטח עיקרי של 5 מ"ר/ליח"ד, שרות בשטח 10 מ"ר/ליח"ד (מתוכם 5 מ"ר עבור קירות) ובסה"כ 15 מ"ר/ליח"ד. שטח השרות יתווסף לזכויות הבניה ככל ולא נותרו שטחים על פי התכנית המפורטת החלה על הנכס.

תוספת התכסית הדרושה לבניית המרחב המוגן המבוקש בתכנית זו, תתווסף לתכסית המאושרת בתכניות המקוריות המאושרות.

7.1.2 תכנית ג/19636:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 2579 מיום 31/01/2013.

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים "הר הכרמי" אשר תכלול כ- 2,614 יח"ד ושירותים עירוניים נלווים הדרושים לה ובין היתר מבני ציבור, מבנים מסחריים, שטחי ציבור פתוחים, דרכים ומעברים להולכי רגל, פארקים ושטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

עפ"י התכנית סווג המגרש הנדון (מס' 223) ביעוד ל"אזור מגורים ב'", בו נקבעו ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	7,000 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	:	4,320 מ"ר
שטח שירות עילי	:	1,440 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לכניסה	:	720 מ"ר
שטח שרות מתחת לכניסה	:	1,470 מ"ר
אחוזי בניה כוללים	:	107%
מס' יחידות דיור	:	42 יח"ד
שיעור תכסית	:	50%
מס' קומות	:	מבנה עולה – 3-4 קומות מעל קומת מרתף.
		מבנה יורד – 2-3 קומות מעל 2 קומות מרתף.
קווי בניין	:	קדמי-4/5 מ' / צידי ימני-5 מ' / צידי שמאלי-3 מ'/ אחורי-5 מ'

<u>הוראות בנייה:</u>

אזור זה מתאפיין בשיפועי קרקע גדולים והפרשי גובה גדולים בין הרחובות המחייבים דגמי בתים שונים לצד העולה ולצד היורד של הרחוב, ביחס למדרון. בכל חתך רוחב של רחוב ישנם "מבנים עולים" ו-"מבנים יורדים".

במגרש הנדון תותר בניה של עד 20% ממספר יח"ד המותרות בשטח הקטן מ-75 מ"ר. בניית דירות קטנות מסוג זה תתאפשר רק בבניינים של 6 יח"ד ומעלה והכל, בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.

<u>עיצוב אדריכלי:</u>

מבנה יורד – בניין דירות בן 4-6 קומות, שתי קומות מעל מפלס הרחוב ושתיים עד ארבע קומות מתחת למפלס הרחוב. גובה המבנה כלפי הרחוב לא יעלה על 2 קומות. לקבלת פלסטיות המבנים בין 30-70% של החזית יהיו בנסיגה של 2 מ' לפחות לעומק המגרש ביחס לקו הבניין הקדמי. שתי הקומות מעל למפלס הרחוב ידורגו כלפי המורד, כל אחת 2 מ' לפחות, בנסיגה לאחור, ביחס לקומה שמתחתיה.

מבנה עולה – בית דירות בן 3-6 קומות מעל קומת חניה.

<u>מצללות, קרויים וגגונים:</u>

בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קרויים המכסים 12 מ"ר משטח החצר/מרפסת/מרפסת גג וחצרות משק כך ש-8 מ"ר, יהיה קירוי אטום ו-4 מ"ר קירוי מחורר. כתוספת לסל זכויות הבנייה.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית ג/21056:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7209 מיום 21/02/2016.

התכנית חלה על כל העיר כרמיאל וקובעת הוראות בניה לגגונים וקירוי במבני מגורים.

התכנית מתירה קירוי ע"י גגון או מצללה בשטח של עד 30 מ"ר/ליח"ד.

7.2.2. <u>תכנית 208-0255091:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7591 מיום 24/09/2017 ובעיתונות ביום 25/09/2017.

התכנית מהווה תכנית שינויים בהוראות הבינוי.

בהתאם לטבלת הזכויות סעיף 5, במגרש 223 נקבעו ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	7,000 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	4,884 מ"ר
שטח שירות עילי	:	2,180 מ"ר
שטח עיקרי תת-קרקעי	:	804 מ"ר
שטח שרות תת-קרקעי	:	1,590 מ"ר
מס' יחידות דיור	:	42 יח"ד
שיעור תכסית	:	50%
מס' קומות	:	מבנה עולה – 3-4 קומות מעל 2 קומות מרתף מבנה יורד – 2-3 קומות מעל 2 קומות מרתף
קווי בניין	:	קדמי – 3 מ' / צידי ימני – 5 מ' / צידי שמאלי – 3 מ' / אחורי – 5 מ'

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

מעיון בתיק הבניין מס' 4726 נמצאו בין היתר ההיתרים הבאים:

7.3.1. <u>היתר בניה מס' 20220036:</u>

ביום 15/12/2020 אושרה בישיבת ועדה מס' 2020007 הבקשה להיתר בניה להקמת 51 יח"ד ב - 8 בניינים.

2 מבנים מדגם 'פינה' הכוללים 12 יח"ד ב - 4 קומות, 3 מבנים מסוג 'עולה' הכוללים 21 יח"ד ב - 5 קומות ו - 3 מבנים מסוג 'יורד' הכוללים 18 יח"ד ב - 4 קומות.

להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר מיום 16/08/2021:

שטחי הבניה במבנה מס' 1 (DN6):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 2-	כן	169.52	27.6		0.21	**197.33**
מפלס 1-	כן	181.33	22.79	4.17	0.21	**208.5**
0 קרקע	לא	106.42		20.98	0.11	**127.51**
1	לא	108.83		18.63	0.11	**127.57**
סה"כ תת קרקעי		**350.85**	**50.39**	**4.17**	**0.42**	**405.83**
סה"כ עילי		**215.25**	**0**	**39.61**	**0.22**	**255.08**
סה"כ		**566.1**	**50.39**	**43.78**	**0.64**	**660.91**

שטח שרות מוצע									הורדו	בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
18	6.27	2.89	28.17				**55.33**				
18	6.27		26.79			64	**115.06**	0.58	3.95		
9	3.12		48.9	62.39	13.77		**137.18**	70.78	3.95		
9	3.5		16.07				**28.57**	48.56	10.08		
36	**12.54**	**2.89**	**54.96**	**0**	**0**	**64**	**170.39**	**0.58**	**3.95**	**0**	
18	**6.62**	**0**	**64.97**	**62.39**	**13.77**	**0**	**165.75**	**119.34**	**14.03**	**0**	
54	**19.16**	**2.89**	**119.93**	**62.39**	**13.77**	**64**	**336.14**	**119.92**	**17.98**	**0**	

שטחי הבניה במבנה מס' 2 (DN7):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 2-	כן	169.52	27.6		0.21	**197.33**
מפלס 1-	כן	181.33	22.8	4.16	0.21	**208.5**
0 קרקע	לא	106.42		20.98	0.11	**127.51**
1	לא	108.83		18.63	0.11	**127.57**
סה"כ תת קרקעי		**350.85**	**50.4**	**4.16**	**0.42**	**405.83**
סה"כ עילי		**215.25**	**0**	**39.61**	**0.22**	**255.08**
סה"כ		**566.1**	**50.4**	**43.77**	**0.64**	**660.91**

שטח שרות מוצע									בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
18	6.27	2.89	28.17				**55.33**				
18	6.27		26.79			64	**115.06**	0.58		3.95
9	3.12		48.9	62.39	13.77		**137.18**	70.78		3.95
9	3.5		16.07				**28.57**	48.56		10.08
36	**12.54**	**2.89**	**54.96**	**0**	**0**	**64**	**170.39**	**0.58**	**0**	**3.95**
18	**6.62**	**0**	**64.97**	**62.39**	**13.77**	**0**	**165.75**	**119.34**	**0**	**14.03**
54	**19.16**	**2.89**	**119.93**	**62.39**	**13.77**	**64**	**336.14**	**119.92**	**0**	**17.98**

<u>שטחי הבניה במבנה מס' 3 (DN8):</u>

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 2-	כן	172.46	27.6		0.21	**200.27**
מפלס 1-	כן	181.33	22.8	7.1	0.21	**211.44**
0 קרקע	לא	106.42		20.98	0.11	**127.51**
1	לא	108.83		18.63	0.11	**127.57**
סה"כ תת קרקעי		**353.79**	**50.4**	**7.1**	**0.42**	**411.71**
סה"כ עילי		**215.25**	**0**	**39.61**	**0.22**	**255.08**
סה"כ		**569.04**	**50.4**	**46.71**	**0.64**	**666.79**

שטח שרות מוצע									בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
18	6.27	2.89	28.17				**55.33**				
18	6.27		26.79			64	**115.06**	0.58		3.95
9	3.12		48.9	62.39	13.77		**137.18**	70.78		3.95
9	3.5		16.07				**28.57**	48.56		10.08
36	**12.54**	**2.89**	**54.96**	**0**	**0**	**64**	**170.39**	**0.58**	**0**	**3.95**
18	**6.62**	**0**	**64.97**	**62.39**	**13.77**	**0**	**165.75**	**119.34**	**0**	**14.03**
54	**19.16**	**2.89**	**119.93**	**62.39**	**13.77**	**64**	**336.14**	**119.92**	**0**	**17.98**

שטחי הבניה במבנה מס' 4 (UPN1):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	219.57	24.53	3.9	0.26	**248.26**
1	לא	219.57	24.53		0.26	**244.36**
2	לא	199.45		59.92	0.26	**259.63**
3	לא	124.61		26.31	0.13	**151.05**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**763.2**	**49.06**	**90.13**	**0.91**	**903.3**
סה"כ		**763.2**	**49.06**	**90.13**	**0.91**	**903.3**

הורדו	בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף	שטח שרות מוצע							
			סה"כ	אחסנה	בליטות גגונים קירוי	חניה	מבואות וח.מ	מעלית	ממ"ד קירות	ממ"ד שטח רצפה
			249.98	36	15.06	136.11	59.75	3.06		
5.01		22.16	**53.77**				29.57		6.2	18
5.01			**53.77**				29.57		6.2	18
5.01			**53.7**				29.5		6.2	18
14.63		58.03	**37.83**	4.9			20.83		3.1	9
0	**0**	**0**	**249.98**	**36**	**15.06**	**136.11**	**59.75**	**3.06**	**0**	**18**
29.66	**0**	**80.19**	**199.07**	**4.9**	**0**	**0**	**109.47**	**0**	**21.7**	**45**
29.66	**0**	**80.19**	**449.05**	**40.9**	**15.06**	**136.11**	**169.22**	**3.06**	**21.7**	**63**

שטחי הבניה במבנה מס' 5 (UN2):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	219.57	24.53	3.9	0.26	**248.26**
1	לא	219.57	24.53		0.26	**244.36**
2	לא	199.45		57.92	0.26	**257.63**
3	לא	124.61		26.31	0.13	**151.05**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**763.2**	**49.06**	**88.13**	**0.91**	**901.3**
סה"כ		**763.2**	**49.06**	**88.13**	**0.91**	**901.3**

שטח שרות מוצע									בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
		3.06	59.75	136.11	15.07	36	**249.99**				
18	6.2		29.57				**53.77**			22.16	5.01
18	6.2		29.57				**53.77**				5.01
18	6.2		29.5				**53.7**				5.01
9	3.1		20.83			4.9	**37.83**			58.03	14.63
0	**0**	**3.06**	**59.75**	**136.11**	**15.07**	**36**	**249.99**	**0**	**0**	**0**	**0**
63	**21.7**	**0**	**109.47**	**0**	**0**	**4.9**	**199.07**	**0**	**0**	**80.19**	**29.66**
63	**21.7**	**3.06**	**169.22**	**136.11**	**15.07**	**40.9**	**449.06**	**0**	**0**	**80.19**	**29.66**

שטחי הבניה במבנה מס' 6 (UN3) :

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע					
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	219.57	24.53	3.9	0.26	**248.26**
1	לא	219.57	24.53		0.26	**244.36**
2	לא	199.45		57.92	0.26	**257.63**
3	לא	124.61		26.31	0.13	**151.05**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**763.2**	**49.06**	**88.13**	**0.91**	**901.3**
סה"כ		**763.2**	**49.06**	**88.13**	**0.91**	**901.3**

שטח שרות מוצע									בליטות גגונים קירוי	שטח מרוצף	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
		3.06	59.75	136.11	15.07	36	**249.99**				
18	6.2		29.57				**53.77**			22.16	5.01
18	6.2		29.57				**53.77**				5.01
18	6.2		29.5				**53.7**				5.01
9	3.1		20.83			4.89	**37.82**			58.03	14.63
0	**0**	**3.06**	**59.75**	**136.11**	**15.07**	**36**	**249.99**	**0**	**0**	**0**	**0**
63	**21.7**	**0**	**109.47**	**0**	**0**	**4.89**	**199.06**	**0**	**0**	**80.19**	**29.66**
63	**21.7**	**3.06**	**169.22**	**136.11**	**15.07**	**40.89**	**449.05**	**0**	**0**	**80.19**	**29.66**

שטחי הבניה במבנה מס' 7 (PN4):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	137.07	24.49		0.67	**162.23**
1	לא	182.76	24.49		0.4	**207.65**
2	לא	106.38		32.49	0.14	**139.01**
סה"כ תת קרקעי	**כן**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**426.21**	**48.98**	**32.49**	**1.21**	**508.89**
סה"כ		**426.21**	**48.98**	**32.49**	**1.21**	**508.89**

ממ"ד שטח רצפה	שטח שרות מוצע								בליטות גגונים קירוי	הורדו
	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ	שטח מרוצף		
		3.06	47.86	91.3	8.63	39.82	**190.67**			
18	6.03		28.86				**52.89**	68.48		5.62
18	5.92		24.43				**48.35**			5.62
9	2.9		13.67				**25.57**	86.55		14.35
0	**0**	**3.06**	**47.86**	**91.3**	**8.63**	**39.82**	**190.67**	**0**	**0**	**0**
45	**14.85**	**0**	**66.96**	**0**	**0**	**0**	**126.81**	**155.03**	**0**	**25.59**
45	**14.85**	**3.06**	**114.82**	**91.3**	**8.63**	**39.82**	**317.48**	**155.03**	**0**	**25.59**

שטחי הבניה במבנה מס' 8 (PN5):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 2-	כן	193.5	26.4	2.2	0.05	**222.15**
מפלס 1-	כן	193.53	27.11	7.59	0.05	**228.28**
0 קרקע	לא	181.45	5.74	10.24	0.05	**197.48**
1	לא	106.73		30.05	0.05	**136.83**
סה"כ תת קרקעי		**387.03**	**53.51**	**9.79**	**0.1**	**450.43**
סה"כ עילי		**288.18**	**5.74**	**40.29**	**0.1**	**334.31**
סה"כ		**675.21**	**59.25**	**50.08**	**0.2**	**784.74**

שטח שרות מוצע										שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ					
17.98	5.97	3.06	27.62			24.54	**79.17**			11.66		0.91
18	5.96		36.75			24.54	**85.25**					4.51
17.98	5.96		32.17	18.54	3.15		**77.8**			2.97		9.71
9	2.89		23.53				**35.42**			78.94	4.87	14.98
35.98	**11.93**	**3.06**	**64.37**	**0**	**0**	**49.08**	**164.42**			**11.66**	**0**	**5.42**
26.98	**8.85**	**0**	**55.7**	**18.54**	**3.15**	**0**	**113.22**			**81.91**	**4.87**	**24.69**
62.96	**20.78**	**3.06**	**120.07**	**18.54**	**3.15**	**49.08**	**277.64**			**93.57**	**4.87**	**30.11**

להלן ריכוז שטחי הבניה בכל שבעת הבניינים במגרש הנדון:

תיאור	שטח עיקרי מוצע				
	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ עיקרי במ"ר
סה"כ תת קרקעי	**1,442.52**	**204.70**	**25.22**	**1.36**	**1,673.80**
סה"כ עילי	**3,649.74**	**201.90**	**458.00**	**4.70**	**4,314.34**
סה"כ	**5,092.26**	**406.60**	**483.22**	**6.06**	**5,988.14**

שטח שרות מוצע									שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שרות במ"ר				
161.98	**49.55**	**23.97**	**456.36**	**499.63**	**53.83**	**388.90**	**1,616.22**		**13.40**	**0.00**	**17.27**
296.98	**108.66**	**0.00**	**645.98**	**205.71**	**44.46**	**14.69**	**1,334.48**		**835.53**	**4.87**	**181.35**
458.96	**158.21**	**23.97**	**1,102.34**	**705.34**	**98.29**	**403.59**	**2,950.70**		**848.93**	**4.87**	**198.62**

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית ג/21056:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין קירוי בשטח של 455.19 מ״ר עפ״י בקשה להיתר מיום 23/05/2021.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה לפי 0.3. בנוסף, הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/למ״ר מבונה וזאת, בהתבסס על מכרזי רמ״י והכל כמפורט בעמוד 12 לשומתה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

מצב חדש - ג/21056	
שטח קירוי מרפסות	455.19
מקדם השבחה	0.3
שווי למ״ר מבונה	1,200
ההשבחה בש״ח במעוגל	**163,860**

8.1.2. תכנית 208-0255091:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים וגזוזטראות בהתאם להיתר הבניה במצב החדש וזאת, לעומת שטחי הבניה המאושרים בתכנית ג/19636 במצב הקודם. בנוסף, הובא בחשבון פטור בגין שטחי הממ״דים לאור העובדה כי מדובר במימוש בדרך של היתר בניה.

לעניין השטח העיקרי – לשיטת שמאי המשיבה, השטחים העיקריים אשר הובאו בחשבון הינם השטחים העיליים בלבד בהתאם לתכנית 208-0255091 בשטח כולל של 4,884 מ״ר בניכוי מרפסות בשטח של 504 מ״ר/36 יח״ד ובסה״כ מתקבל שטח של 4,380 מ״ר עיקרי במצב החדש לעומת, 4,320 מ״ר עיקרי עילי מכוח תכנית ג/19636 במצב הקודם. משקף תוספת שטח עיקרי של 60 מ״ר.

לעניין הגזוזטראות – בשומת המשיבה הובא בחשבון 422.81 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה במצב החדש, לעומת 8 מ״ר/ליח״ד גזוזטראות עבור 42 יח״ד ובסה״כ, 336 מ״ר במצב הקודם אשר חושבו לפי מקדם שווי אקו׳ 0.3.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,600 ₪/למ״ר מבונה וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות והכל כמפורט בעמוד 12 לשומתה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

תוספת שטח עיקרי	
תיאור	**שטח במ״ר**
תוספת שטח עיקרי	60.00
תוספת שטח שירות	80
מקדם שטחי שירות	0.50
יתרת שטח לחיוב	100.00

תוספת גזוזטראות	
תיאור	**שטח במ"ר**
מרפסת זיזית בבקשה להיתר	422.81
גזוזטראות בשטח 8 מ"ר	336
יתרת שטח לחיוב	86.81
מקדם גזוזטרא	0.3
סה"כ שטח אקו' לחיוב	126
שוו למ"ר מבונה	1,600
סה"כ השבחה בש"ח	**201,669**

8.1.3. <u>הקלות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שלושה רכיבים, כדלקמן:

א. <u>לעניין תוספת קומה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת קומות נוספות המוצעות בהקלה בשטח כולל של 550 מ"ר, במבנים מס' 4,5,6 (Upn1,UN2,UN3) וזאת, לפי מקדם שיפור תכנון של 0.15.

ב. <u>לעניין הקלה בגין תוספת יח"ד:</u>

בהתאם לבקשה להיתר מוצעות 9 יח"ד נוספות בהקלה. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין 120 מ"ר/ליח"ד לפי מקדם השבחה של 0.2.

ג. <u>לעניין הקלה בקווי בנין:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין חריגת שטח עיקרי מעבר לקווי הבניין המותרים בתב"ע. לשיטתו, השטח העיקרי הנוסף לחיוב הינו 20 מ"ר אשר חושב לפי מקדם שיפור תכנון של 0.15.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי לפי 1,800 ₪/למ"ר מבונה וזאת, בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות כמפורט בעמוד 12 לשומתה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

תוספת קומה	
שווי מ"ר מבונה	1,800
שטח קומה	550
מקדם שיפור תכנוני	0.15
סה"כ השבחה	**148,500**
הקלה בתוספת יח"ד	
שווי מ"ר מבונה	1,800
שטח יח"ד	120
מס' יח"ד חדשות	9
מקדם הקלה	0.2
סה"כ השבחה	**388,800**

הקלה בקווי בניין	
שטח עיקרי	20.00
מקדם שיפור תכנוני	0.15
שטח אקו' לחיוב	3
שווי מ"ר מבונה	1,800
סה"כ השבחה	**5,400**
סה"כ השבחה	**542,700.0**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>תכנית ג/21056:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין קירוי בשטח של 483 מ"ר עפ"י המוצע בבקשה להיתר מיום 16/08/2021 במצב החדש לעומת, קירוי בשטח של 4 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 168 מ"ר עבור 42 יח"ד במצב הקודם.

בשומת המבקשת, הובא בחשבון מקדם השבחה לפי 0.3 בהתאם לעמדת המשיבה.

לשיטת המבקשת, שווי התמורה הנובע ממכרז 'מחיר למשתכן' נע בגבולות של 385 ₪/למ"ר מבונה עפ"י גישת החילוץ וזאת, בהתבסס על תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנכס הנדון לפי 7,400 ₪ ללא מע"מ/למ"ר בנוי ובן, לאור שומה מכרעת מאת השמאי דוד דדון בגו"ח 7326/22 וערר מס' 8034/20 מיום 30/05/2021.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב חדש	
שטח מרפסות מקורות	483
מצב קודם	
מס יח"ד	42
קירוי מרפסות ליח"ד	4
שטח מרפסות מקורות	168
השבחה	
השבחה במ"ר	315
שווי מ"ר מבונה	385
מקדם השבחה	0.3
השבחה בש"ח	**36,403**

8.2.2. <u>תכנית 208-0255091:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים ושטחי מרפסות.

לעניין שטח עיקרי - לשיטת שמאי המבקשת, כלל השטחים העיליים והת"ק בהתאם לבקשה להיתר בניה מיום 16/08/2021 הינם בשטח של כ-5,092 מ"ר במצב החדש לעומת, שטח עיקרי של 5,040 מ"ר לפי תכנית ג/19636 במצב הקודם.

לעניין גזוזטראות - בשומת המבקשת הובאו בחשבון כ – 406.6 מ"ר לאור הבקשה להיתר בניה במצב החדש לעומת, גזוזטראות בשטח של 8 מ"ר/ליח"ד עבור 42 יח"ד ובסה"כ 336 מ"ר במצב הקודם לפי תכנית ג/19636.

לשיטתה, חושבו המרפסות הללו לפי מקדם אקו' 0.3. כ"כ, בשומת המבקשת הובא בחשבון קירוי מרפסות לפי ג/21056 בשטח שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת בשני מצבי התכנון.

בנוסף לכך, בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה בהתאם לקביעת השמאי סרחאן בשיעור היוון שנתי של 6% ל - 17 חודשים. דהיינו, מקדם 0.919.

לעניין ערכי השווי - בשומת המבקשת הובא בחשבון, שווי התמורה הזוכה במכרז 'מחיר למשתכן' המשקף לשיטתה שווי של 91 ₪/למ"ר מבונה עפ"י גישת החילוץ וזאת, בהתבסס על תוצאות המכרז שבנדון שנקבע לפי שווי של 7,400 ₪ ללא מע"מ/למ"ר בנוי בהצמדה למועד הקובע. כ"כ, לאור שומת השמאי דדון לנכס בגו"ח 7326/22 וכן לאור ערר מס' 8034/20 מיום 30/05/2021.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	5,040	1	5,040
מרפסות לפי ג/19636	336	0.3	101
קירוי ג//21056	483	0.3	145
סה"כ מצב קודם			**5,286**
מצב חדש			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	5,092	1	5,092
מרפסות לפי מימוש	406.6	0.3	122
קירוי ג//21056	483	0.3	145
סה"כ מצב חדש			**5,359**
השבחה			
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			73
שווי מ"ר מבונה אקו'			91
השבחה גולמית בש"ח			**6,666**
דחייה בשל היעדר פיתוח ע"פ שמאי מכריע עומר סרחאן			**91.9%**
השבחה בדחייה			**6,126**

8.2.3. <u>הקלות:</u>

<u>לעניין תוספת יח"ד:</u> לטענת שמאי המבקשת, הפרויקט הנדון הינו פרויקט מחיר למשתכן ל-100% מהדירות, כולל הדירות שהתקבלו בהקלה וזאת, לאור סעיפים 2.1.6 ו-3.3.1 להוראות המכרז.

לשיטתו, הבקשה להיתר בניה שבנדון מהווה מימוש חלקי לתכנית 208-0255091 אשר התירה הקמת 42 יח"ד במגרש ולפיה, שטחי הבניה הכוללים אינם עולים על המותר בהוראות התכנית וזאת, עבור 51 יח"ד המוצעות בבקשה להיתר. עוד נטען על ידה כי, במכרז הנדון מתקבלת תמורה ליזם עפ"י מכפלת שטחי הבנייה במחיר קבוע צמוד מדד כך שתוספת יח"ד עפ"י "שבס" אינה מגדילה את התמורה ליזם. בנוסף, לטענת המבקשת הגידול במס' יח"ד העלה את מחיר הבניה למ"ר תוך הקטנת הרווח ליזם. לאור זאת, נקבע על ידה כי לא חלה השבחה בגין תוספת יח"ד. לעניין זה, הפנה לשומת השמאי דוד דדון לנכס בגו"ח 7326/22 עמוד 45.

<u>לעניין תוספת קומה:</u>
שמאי המבקשת הפנה לשומת השמאי דוד דדון לנכס בגו"ח 7326/22 עמוד 50 ולפיה, יש להביא בחשבון השבחה בגין דירות המשווקות בשוק החופשי בלבד ולא עבור דירות במחיר למשתכן. לפיכך, לא קיימת לשיטתו השבחה בגין רכיב זה. לטענת שמאי המבקשת, בבקשה להיתר אכן מוצעות קומות נוספות בבניינים ספציפיים אולם לשיטתו, סך הקומות במגרש 223 עולה על סך הקומות המותר בתב"ע במצב הקודם בהפרש של קומה אחת בלבד.

<u>לעניין הקלה בקווי בניין:</u>

לטענת שמאי המבקשת, בתחשיב ההשבחה בגין תוספת מרפסות במדרגת ההשבחה הקודמת, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המרפסות והן חויבו באופן מלא. לפיכך, חיוב נוסף מהווה לשיטתו, כפל השבחה. לטענתו, סוגיית שיפור התכנון אינה רלוונטית הואיל והתמורה במחיר למשתכן קבועה.

בנוסף לכך, לטענת שמאי המבקשת קו הבניין הקדמי לבניין פינתי, עפ"י הוראות סעיף 6.3 לתכנית 208-0255091 ממילא מתירה חריגה עד קו בניין של 1 מ'.

לאור כל האמור, נקבע בשומתו כי לא חלה השבחה בגין ההקלות.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שומתו נערכה בהתאם להוראות תכנית רלוונטית ובהתאם לבקשה להיתר הבניה. כ"כ, ניתנה התייחסות להחלטות הוועדה, שומות מכריעות וועדות ערר בסביבת הנכס. לשיטתו, הובאו בחשבון מקדמי התאמה התואמים לכלל המשתנים הנדרשים למימוש הזכויות.

לעניין אי הכדאיות הכלכלית בהקלות המבוקשות ובניצול תב"ע המוסיפה זכויות מעבר לאלו שהוקנו במכרז אשר הוצג ע"י המבקשת נטען על ידו כי טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם המציאות שכן ברור שקיימת הנאה כלכלית ליזם.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בש"ח עמדת המשיבה	השבחה בש"ח עמדת המבקשת
ג/21056	07/03/2016	163,860	36,403
208-02255091	10/10/2017	201,669	6,126
הקלות	15/12/2020	542,700	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א').
4. מיקום הנכס במגרש 223, שכונת הר הכרמי, כרמיאל.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ג'21056 הינו 07/03/2016.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 208-0255091 הינו 10/10/2017.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 15/12/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני (בחלקו) והמשפטי.
- המועדים הקובעים.
- מקדם השבחה עבור קירוי מרפסות, מקדם אקו' למרפסות.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תכנית ג'/21056:

10.1.1. שטחי בנייה:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מצללות לחיוב בשטח של 455.19 מ"ר וזאת, בהתאם לשטחי הבניה עפ"י בקשה להיתר בניה מיום 23/05/2021.
בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח של כ-483 במצב החדש עפ"י בקשה להיתר בניה מיום 16/08/2021.
בנוסף, במצב הקודם הובאו בחשבון בשומת המבקשת בהתאם לתכנית ג/19636 מצללות בשטח של 4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 168 מ"ר עבור 42 יח"ד.

הכרעה:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בהוראות תכניות ג/19636 ו- ג/21056 מהם עולים בין היתר נתונים כדלקמן:

מעיון בהוראות תכנית ג/19636 החלה על הנכס במצב הקודם עולה כי בהתאם לסעיף 6.6.14 נקבע בין היתר כי: *"בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצרות, מרפסות מחדרי מגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קרויים המכסים 12 מ"ר משטח החצר/מרפסת/מרפסת גג וחצרות משק כך ש - 8 מ"ר יהיה קירוי אטום ו- 4 מ"ר קירוי מחורר. הקירוי יהיה חלק מעיצוב המבנה ובאישור הועדה המקומית. השטח האטום יתווסף לזכויות הבנייה המותרות על פי טבלה בסעיף 5".*

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.6.14.4 להוראות התכנית נקבע כי: *"לא יותרו מרפסות ללא קירוי".*

מצב קודם:

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי במצב הקודם הותרה בנייתן של 8 מ"ר עבור מרפסות שמש ו-4 מ"ר לקירוי המרפסות. יחד עם זאת, שטח זה הובא בחשבון בשתי מדרגות השבחה שונות. במדרגת ההשבחה לתכנית זו הובאו בחשבון 4 מ"ר לקירוי.

לעניין אופן חישוב ההשבחה יצויין, כי במצב הקודם יש לבחון את סך השטח המותר לבניה. בהתאם להחלטת בית המשפט העליון **רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** נקבע בין היתר כי תחשיב ההשבחה יתבצע בשיטת "המדרגות".

כאמור לעיל, בהתאם להוראות תכנית ג/19636 הנ"ל הותרה הקמת מצללות, קרויים וגגונים בשטח כולל של 12 מ"ר/ליח"ד מתוכם 8 מ"ר קירוי מלא ו - 4 מ"ר קירוי חלקי המהווה אלמנט עיצובי בלבד.

לאור כל האמור לעיל, הרי שיש להביא בחשבון במדרגת ההשבחה הראשונה את כלל שטחי הבניה המותרים במצב הקודם. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב הקודם מצללות, קרויים וגגונים בשטח כולל של 12 מ"ר/ליח"ד מתוכם 8 מ"ר קירוי מלא ו - 4 מ"ר קירוי מחורר.

מצב חדש:

בהתאם לתכנית ג/21056, הותרה הקמת מצללות ו/או גגון לקירוי מרפסות בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר/ליח"ד. בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית הותרה בין היתר: *"תוספת של עד 30 מ"ר/ליח"ד. היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבנן או מבנה, יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בהתאמה אדריכלית*

למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר/ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום".

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2020051/4 להקמת 51 יח"ד, השטח המוצע לקירוי ע"י מצללה מכח תב"ע ג/21056 הינו 483.22 מ"ר עבור 8 בניינים.

בהתאם לבקשה להיתר, מוצעים שטחי מצללה כדלקמן:

<u>מבנים מספר 1-2</u>: בקומות 1-, קרקע וראשונה מוצע קירוי במצללה בשטח של 43.78 מ"ר עבור 4 יח"ד במבנה ובסה"כ 87.5 מ"ר עבור 8 יח"ד בשני המבנים.

<u>מבנה מספר 3</u>: בקומות 1-, קרקע וראשונה מוצע קירוי בשטח של 46.71 מ"ר עבור 4 יח"ד.

<u>מבנה מספר 4</u>: בקומות קרקע, שניה ושלישית מוצע קירוי בשטח של 90.13 מ"ר עבור 5 יח"ד.

<u>במבנים מספר 5-6</u>: בקומות קרקע, שניה ושלישית מוצע קירוי עבור 5 יח"ד בשטח של 88.13 מ"ר במבנה ובסה"כ 176.26 מ"ר עבור 10 יח"ד בשני המבנים.

<u>מבנה מספר 7</u>: בקומה שניה מוצע קירוי בשטח של 32.49 מ"ר עבור יח"ד אחת.

<u>מבנה מספר 8</u>: בארבעת המפלסים מוצע קירוי עבור יח"ד בכל קומה ובסה"כ 50.08 מ"ר עבור 4 יח"ד.

לסיכום, מוצע קירוי למרפסות ע"י מצללה בשטח כולל של 483.22 מ"ר עבור 32 יח"ד במצב החדש.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש 483.22 מ"ר. לעומת זאת, במצב הקודם הובא בחשבון קירוי מלא בשטח של 256 מ"ר וקירוי מחורר בשטח של 128 מ"ר ובסה"כ 384 מ"ר עבור 32 יח"ד.

10.1.2. <u>מקדם שווי מרפסת מקורה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי מקדם קירוי של 0.3. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	מקדם קירוי	מרפסת גג/זיזית מקורה
עומר סרחאן	21176/1	245.2	0.3	0.35
עומר סרחאן	21176/1	245.1	0.3	0.35
מוטי דיאמנט	19023/30,34,41	1	0.3	

שמאי	גו"ח	מגרש	מרפסת גג מקורה	מרפסת זיז מקורה
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	0.35	0.35
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	0.35	0.35
אבישי זיו	19045/40,45,92	301		0.35

מהמוצג לעיל, מתקבל בממוצע מקדם קירוי מלא למרפסות של 0.33.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מרפסות בקירוי מלא לפי מקדם של 0.35 בשני מצבי התכנון.

לעניין הקירוי המחורר, הובא בחשבון כי מדובר באלמנט עיצובי וללא הגנה מפני מזג האויר ולכן, הובא בחשבון על הצד הזהיר מחצית ממקדם שווי לקירוי מלא ובמקרה הנדון 0.175.

10.1.3. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,200 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על מכרזי רמ"י ושומה מכרעת.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 385 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" שבנדון בגישת חילוץ משווי מ"ר בנוי של 7,400 ₪ + מע"מ/למ"ר. בנוסף, הופחת רווח יזמי בשיעור 15%, עלות בניה (ישירה ועקיפה לרבות שטחי שרות) של 5,039 ₪/למ"ר ועלות פיתוח של 1,011 ₪/למ"ר על בסיס המכרז.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי עיינתי בשומות מכריעות, עסקאות השוואה בגישת ההשוואה הישירה בניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל והחלטות ועדת ערר

<u>לעניין השווי הראוי (משתכן/שוק חופשי) - לאור החלטות ועדת הערר:</u>

בערר מס' 8008/17 הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל מיום 14/11/2017 נקבע בין היתר כי: *"בהתאם להוראות הדין המצוי, אנו סבורים כי התנאים והמגבלות אשר נקבעו על-ידי רשות מקרקעי ישראל במכרז שפרסמה במסלול מחיר למשתכן, והמחיר הסופי לו התחייבה העוררת, אינם מבטאים את ערכם של המקרקעין בשוק החופשי **אלא מחיר סובייקטיבי בלבד**, בו אין להתחשב לצורך עריכת שומת היטל ההשבחה".*

מסקנת ועדת הערר – שווי שוק חופשי.

לעומת זאת,

בערר מס' 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם נדונה בין היתר ההתייחסות לפרויקט "מחיר למשתכן" בקרקע בבעלות המדינה לצורך קביעת השבחה. ההחלטה הפכה את ההחלטה שנתקבלה בערר 8008/17 הנ"ל.
הסוגיה שנדונה בערר בין היתר הינה בשאלה: *"האם בהערכת שווי המקרקעין לצורך קביעת היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את מחירי דירות מסוג זה בפועל, שבשל תנאי החכירה הייחודיים בפרויקט מסוג זה הינם נמוכים ממחירן של דירות אחרות בשוק, או שיש לקבוע את שווים בהתאם לשווי מקרקעין אחרים בשוק הרחב".*
.....: *"<u>התוספת השלישית</u> לחוק קובעת כי בעלם של מקרקעין יחויב בתשלום היטל השבחה בגין השבחת המקרקעין, כש"השבחה" מוגדרת <u>בסעיף 1(א)</u> לתוספת השלישית כך: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;"*

.....: *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, **בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".*

בהמשך לכך, קבעה הוועדה כי: *"אין חולק כי הדרישה "כאילו נמכרו בשוק חפשי" מייצרת אבחנה – המקובלת בעולם השמאות - בין שווי השוק של המקרקעין לבין מחירם באותם מקרים בהם שיקולים סובייקטיביים של קונה/מוכר מיוחד משפיעים על מחיר העסקה, שאינו משקף בהכרח את התמונה בשוק הרחב"... "אולם, שווי שוק של מקרקעין מושפע מגורמים שונים, שחלקם מוכרים לצורך הערכת שווים".*

....."שהתנאים והמגמות המשפיעים על שוויים של מקרקעין בשוק חפשי הם דינמיים, ומשתנים בתגובה לשינויים בשוק. השאלה אם יש לקחת בחשבון מגבלות החלות על מקרקעין ששווקו במסלול "דיור למשתכן" כמגבלות המשפיעות על שווים בשוק חופשי, אילו נסחרו בו, או שעסקינן בסיטואציה של מוכר/קונה מיוחד, אינה מקבלת מענה מפורש בלשונו של סעיף 4(7) הנ"ל, המחייב אותנו לדמות שוק חפשי ותו לא. על כן, פרשנות הדין אינה יכולה להיעצר בלשונו".

בעניין ועדת הערר חיפה בערר (חי') 8008/17 הטירה א.לוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל מיום 14.11.17 כמפורט לעיל קבעה ועדת הערר כי:

"בהחלטת ביניים מיום 14.11.17, כי אין להתחשב במחיר הדירה שנקבע במסגרת פרויקט מחיר למשתכן, שאינו מעוגן בדבר חקיקה, אלא בשוויה בשוק החופשי. אולם לאחר שניתנה החלטה זו, ולאחר שהוגשה שומה נגדית, הושגה פשרה בין הצדדים המשקפת "מעין ממוצע (או קרוב לממוצע) בין המחיר לבין השווי", כדברי ועדת הערר, ופשרה זו קיבלה תוקף בהחלטת ועדת הערר מיום 23.5.19".

עוד צויין בערר: *"כאמור, לתנאי מסלול "דיור למשתכן" השפעה ממשית על שווי הנכס, שכן מימוש הזכויות במקרקעין כפוף למגבלת מחיר היעד ותנאים מגבילים נוספים המהווים "גורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי", כלשון בית המשפט בהלכת **אברמוביץ**. התחייבות שמשמעותה הגבלה של מחיר התמורה היא תמונת ראי של הוצאה חיונית לשם מימוש הזכויות, זו כזו משפיעות על העלות הכוללת של הפרויקט ורווחיותו".*

לסיכום קובעת ועדת הערר הנכבדה:

"בהתאם למגמה הפסיקתית הנ"ל, ולאור הדינמיות הנדרשת בעולם השמאות ומתחייבת לדעתנו עם התמסדותו והתרחבותו של מסלול "דיור למשתכן", אנו סבורים כי יפה השעה להכיר בהשפעת מגבלותיו על שוויים של מקרקעין המשווקים במסלול זה (מחיר יעד והגבלת סחירות המקרקעין למשך מספר שנים), אילו היו נמכרים בשוק חופשי. תוצאה זו הולמת את עקרון ההתעשרות שביסוד תכלית החקיקה המחייבת בתשלום היטל השבחה".

<u>מסקנת ועדת הערר</u> – שווי 'מחיר למשתכן'.

בנוסף,

בהחלטת ועדת ערר מס' 245/17/48 מיום 19/07/2021 גילעם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים
נדונה בין היתר סוגיית השווי הראוי בפרויקט מסוג "מחיר למשתכן". שם מוצעות ההקלות הבאות:
"תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה, תוספת דירות גן מעבר למה שהתירה התב"ע התקפה, איחוד מרתף ל-4 בניינים, בניית גג בטון במקום גג רעפים, הקלה בשטח המרתף, הקלה מבינוי בגובה 0.00 והקלה בקווי בניין".

יצויין כי, העוררת בערר הנ"ל טענה כי ההקלות המוצעות אינן משביחות את המקרקעין וזאת הואיל ולא נוספו שטחי בניה וכי, אין בהקלות אלו כדי לשנות את מחיר המכירה של שטח הדירות.

לעניין אופן הערכת הזכויות במסלול של "מחיר למשתכן" קבעה ועדת הערר כי: *"אנו קובעים כי בהערכת שווי ההשבחה להקלות בפרויקט* ***הנדון יש להביא בחשבון את מגבלות החוזה במסלול של מחיר למשתכן".***

מסקנת ועדת הערר – שווי מחיר למשתכן.

ולענייננו,

בהתאם לחוזה החכירה בנכס הנדון כמפורט בסעיף 5.1 דלעיל, וכן הוראות חוברת המכרז כמפורט בסעיף 5.3 דלעיל עולה כי המגרש הנדון (מס' 223) נרכש במכרז מסוג "מחיר למשתכן" וכי המבקשת זכתה במכרז בתנאי ייחודי ולפיו, כל היחידות במגרש הנ"ל לרבות אלו שיתקבלו בהקלה לתוספת יח"ד באישור הוועדה המקומית ימכרו במחיר מופחת כאשר התמורה לא תעלה על 7,400 ₪ + מע"מ / למ"ר בנוי בכפוף להצמדה למדד תשומות הבניה.

לאור כל האמור לעיל, תיבחן ההשבחה בשומה זו לאור ההחלטה האחרונה ולפיה, השווי ייקבע על בסיס מחיר מ"ר דירתי במסלול "מחיר למשתכן" בכפוף לשימוש בגישת העלות.

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	גו"ח	מגרש	שווי למ"ר בש"ח	סוג מכרז
עומר סרחאן	21176/1	245.2	1,200	מחיר למשתכן
עומר סרחאן	21176/1	245.1	1,200	מחיר למשתכן
מוטי דיאמנט	19023/30,34,41	1	1,300	מכרז פומבי רגיל

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי של כ-1,200 ₪/למ"ר מבונה במעוגל. יצויין, כי השווי למ"ר מבונה בשומות הנ"ל נקבע עפ"י שווי <u>שוק חופשי</u> המגלם דחיה בשל העדר פיתוח. עפ"י השומה המכרעת נקבע שווי שוק חופשי לאור החלטת ועדת ערר מס' 8008/17 הטירה א.לוי יזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל מיום 14/11/2017 הראשונה.

<u>מכרזי רמ"י מסוג "מחיר למשתכן":</u>

תאריך	מס' מכרז	מתחם	מגרש	מס' יח"ד	מחיר סופי למ"ר דירתי ללא מע"מ
08/02/2016	204/2015	37090	236-237	84	7,250
		37088	245.1-245.2	81	6,987
		37087	153,227,229,232	140	7,450
		37085	151,155	67	7,430
		37084	223	42	7,400
27/12/2016	109/2016	43356	303	106	7,080
		43355	302	66	6,980
		43354	301	76	6,888

מהמכרזים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 7,200 ₪ + מע"מ/ למ"ר דירתי בנוי. בהתאם להוראות תכנית ג/19636 עולה בין היתר כי השטח הדירתי הממוצע (עיקרי+ממ"ד) הינו כ-132 מ"ר. בנוסף הותרה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר ומחסן דירתי בשטח של 3 מ"ר ליח"ד. בסה"כ מתקבל כ-136[1] מ"ר אקו'.

לצורך חילוץ השווי עיינתי במחירון דקל מרץ 2016 ולפיו מתקבל כי עלות הבניה הישירה עומדת על 3,810 ₪ /למ"ר דירתי, עלות הקמת מחסן הינה 1,430 ₪/למ"ר ועלות מרפסת בסך 1,130 ₪/למ"ר. בשל העובדה כי מדובר בפרויקטים מסוג מחיר למשתכן בהם רמת הבניה אינה מהגבוהות ביותר, הובאה בחשבון תוספת עלות עקיפה בשיעור של 25% בלבד.

<u>ניתוח עלויות הבניה למ"ר:</u>

מהות	שטח למ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	132	3,810	501,287
שטח מחסן ממוצע	3	1,430	4,290
מרפסת	12	1,130	13,560
סה"כ עלות ישירה			519,137
בתוספת עלות עקיפה		1.25	648,921
בתוספת עלות בגין טופוגרפיה		1.05	681,368
עלות למ"ר אקו' מגלם מחסן			**4,996**

<u>ניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת העלות:</u>

מהות		₪ /למ"ר
שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ בממוצע		7,200
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,261
עלות בניה למ"ר מגלם חניה		4,996
שווי למ"ר מבונה		**1,264**

השווי הנ"ל, משקף שווי למ"ר מבונה בפרוייקט 'מחיר למשתכן' כזמין לבניה. במקרה הנדון, מדובר בקרקע שאינה מפותחת במועד הקובע ולפיכך, נדרשת דחיה בשל העדר פיתוח.

בהתאם לשומת השמאי סרחאן, הובאה בחשבון דחייה בגין היעדר פיתוח של 17 חודשים נכון למועד אישורה של תכנית 208-0255091 (אושרה ביום 24/09/2017 דהיינו כ – 19 חודשים לאחר המועד הקובע לתכנית הנדונה) ובסה"כ כ – 3 שנים. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה עד למימוש התכנית בשל העדר פיתוח של 3 שנים.

לאור האמור לעיל, מתקבל עפ"י המכרזים הנ"ל שווי ממוצע של 1,060 ₪/למ"ר מבונה בפרוייקט 'מחיר למשתכן'.

[1] 132 מ"ר X 1 + 12 מ"ר X 0.3 + 3 מ"ר X 0.4 = 136.37 מ"ר אקו' מגלם מחסן וחניה.

ניתוח המכרז במגרש הנדון:

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול "מחיר למשתכן" כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,400 ₪ + מע"מ/למ"ר פלדלת. חוזה החכירה נחתם ביום 04/12/2016 ובו צויין כי מועד אישור העסקה הינו 08/02/2016.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח הדירתי הממוצע הינו 112 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ"ר/ליח"ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ – 12 מ"ר/ליח"ד בממוצע ובסה"כ, 119[2] מ"ר אקו'.

עלות בניה למ"ר אקו':

מהות	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	112	3,810	426,528
שטח מחסן ממוצע	8	1,430	11,316
מרפסת	12	1,130	13,249
סה"כ עלות ישירה			451,093
בתוספת ע. עקיפות		1.25	563,867
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	592,060
עלות למ"ר אקו' בש"ח			**4,991**

שווי מ"ר אקו' במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ"ר
שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ		7,400
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,435
עלות בניה למ"ר		4,991
שווי למ"ר מבונה		**1,444**
מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח		**0.84**
שווי מ"ר מבונה מגלם היעדר פיתוח		**1,212**

משקלול כלל נתוני מכרזי רמ"י כולל בנכס הנדון, מתקבל שווי בגבולות של 1,100 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה נכון למועד הקובע במסלול "מחיר למשתכן".

[2] 112 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר X 0.3 + 9 מ"ר X 0.4 = 118.8 מ"ר אקו'.

10.2. <u>תכנית 208-0255091:</u>

10.2.1. <u>לעניין המועד הקובע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו 14.10.2017. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 208-0255091 פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 24/09/2017 ופורסמה למתן תוקף בעיתונים בתאריך 25/09/2017. בהתאם לאמור בסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע לאישורה של תכנית בניין עיר הינו 15 יום ממועד הפרסום ברשומות/בעיתונים **<u>המאוחר</u>** מבניהם.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי המועד הקובע לתכנית 208-0255091 הינו 10.10.2017.

10.2.2. <u>אופן חישוב ההשבחה:</u>

הצדדים אינם חלוקים על אופן חישוב ההשבחה בגישת 'הדלתא'.

<u>הכרעה:</u>

המימוש המוצע מהווה בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות בשטחי בניה אשר אינם עולים על המותר עפ"י התכנית המשביחה.

בערר הר/85092/16 מיום 12/02/2020 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**, נקבע בין היתר כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. וראו לעניין זה גם <u>דנ"א 3768/98</u> קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, נו(5) 49 *(פורסם בנבו, 27.06.2002), כן ראו <u>ערר (חי') 8001/12</u> **פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה שומרון*** *(פורסם בנבו, 07.05.2012), <u>ע"א (ת"א) 2184/01</u> **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקווה נ' גנים חברה לבניה הנדסה השקעות והשכרת מבנים בע"מ*** *(פורסם בנבו, 17.10.2004), <u>ערר (י-ם) 98/11</u> **רון אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 17.05.2011).*

*אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. **אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים,*** ראו, למשל, <u>ערר (י-ם) 210/11</u> **בנדהיים יונתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים*** *(פורסם בנבו, 19.04.2012). וכן <u>ערר (ת"א) 85249/11</u> **אורנית ואריה בכר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 31.12.2011).*

...מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו...

...אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. *זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".*

בהתאם להחלטה הנ"ל, חישוב ההשבחה בשיטת הדלתא אפשרי כל עוד ניתן נימוק מפורט ולא חל שינוי מהותי בין שני מצבי התכנון.

ומן הכלל אל הפרט בענייננו,

במקרה הנדון, בהתאם לבקשה להיתר אושרה תוספת זכויות בניה ספציפיות וידועות אשר אינן מתקזזות עם שטחי בניה שהותרו במצב הקודם. לפיכך, במקרה הנדון נראה כי אין כל מניעה לבחון את ההשבחה בשיטת ה'דלתא' ע"י בחינת תרומת תוספת זכויות הבניה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בשיטת 'הדלתא' ובמקרה הנדון בגין הפרש שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית ג/19636 לבין שטחי הבניה שאושרו בבקשה להיתר הבניה מס' 20220036.

10.2.3. <u>לעניין זכויות הבנייה:</u>

10.2.3.1. <u>לעניין שטחי הבניה העיקריים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון עיקרי עילי בשטח של 4,320 מ"ר עפ"י הוראות תכנית ג/19636 במצב הקודם וזאת, לעומת עיקרי עילי בשטח של 4,380 מ"ר במצב החדש עפ"י תכנית 208-0255091.

בשומת המבקשת הובא בחשבון עיקרי כולל בשטח של 5,040 מ"ר עפ"י הוראות תכנית ג/19636 במצב הקודם וזאת, לעומת עיקרי כולל בשטח של 5,092 מ"ר במצב החדש עפ"י בקשה להיתר הבניה שבנדון.

<u>הכרעה:</u>

יודגש, אין חולק כי במצב הקודם חלה על הנכס תכנית ג/19636 וכי המבקשת רכשה את הזכויות הבניה מכוחה מאת רשות מקרקעי ישראל במכרז מס' 204/2015.

מעיון בהוראות תכנית מס' ג/19636 עולה בין היתר כי, במגרש 223 הנדון הותרה הקמת 42 יח"ד בסה"כ. השטח העיקרי העילי המוצע בטבלת הזכויות (סעיף 5) הינו 4,320 מ"ר והשטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת הינו 720 מ"ר. בסה"כ מתקבל עיקרי בשטח של 5,040 מ"ר עבור 42 יח"ד במצב הקודם.

לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 עולה בין היתר, כי השטח העיקרי מעל מפלס הכניסה הינו 4,884 מ״ר והשטח העיקרי מתחת למפלס הכניסה הינו 804 מ״ר. כ״כ, בהערות לטבלת הזכויות בסעיף כ׳ צויין כי:

״14 מ״ר מהשטח העיקרי לכל יח״ד בבניה רוויה (מגרשים מ-150 עד-350) יוקצה לטובת מרפסת זיזית באם תבוצע. לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לשימושים אחרים״.

כלומר, מתוך כלל השטחים העיקריים יופחתו שטחי מרפסות בשטח של 588 מ״ר עבור 42 יח״ד. מהאמור לעיל מתקבל כי השטח העיקרי המירבי עפ״י התכנית הינו 5,100 מ״ר.

בנוסף לכך,

עפ״י היתר בניה מס׳ 20220036 מוצע עיקרי למגורים בשטח של 5,092.26 מ״ר עבור שמונת המבנים ובסה״כ עבור 51 יח״ד.

לאור הבקשה להיתר, מתקבל שהשטח המוצע אינו עולה על המותר עפ״י התכנית התקפה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון שטחים עיקריים בשטח כולל של 5,040 מ״ר במצב הקודם לעומת 5,092.26 מ״ר עיקרי במצב החדש. משקף תוספת זכויות בשטח עיקרי של 52.26 מ״ר.

10.2.3.2. <u>לעניין שטחי המרפסות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטח לגזוזטראות. לשיטתה, הותרה הקמת מרפסות בשטח של 8 מ״ר/ליח״ד במצב הקודם. לעומת זאת, במצב החדש הובאו בחשבון מרפסות בשטח של 422.81 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה מיום 23/05/2021 ובסה״כ, חושבה השבחה בגין תוספת מרפסות בשטח של 86.81 מ״ר.

שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה לעניין שטח המרפסות במצב הקודם. אולם, לטענתו מבוקש בבקשה להיתר בניה שטח מרפסות של 406.6 מ״ר בלבד. משקף תוספת מרפסות בשטח של 70.6 מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר, בבחינת ערכי השווי בשומה זו, נבחנו עסקאות ההשוואה ביחס לשטחי הבניה העיקריים ולשטחי המרפסות. דהיינו, השווי נקבע לכל מ״ר אקו׳ תוך הבאה בחשבון את שטחי הבניה העיקריים ושטחי המרפסות עפ״י הבקשות להיתרי בניה מיום 16/08/2021.

לאור זאת, יש לבחון מהו המקדם הראוי לשטחי המרפסות בהתאם לסוג המרפסות לאור היתרי הבניה.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשס״ח 2008 צויין בסעיף 2(ב) כי:

״בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט״ו בטבת התש״ע (1 בינואר 2010), יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, הוראות מיוחדות אלה:

1. *גזוזטרא ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.*
2. *עלה שטחן של גזוזטראות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.*
3. *גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא יראו כמרפסת או גזוזטרא לעניין תקנה זו.*

בהתאם לסעיף 2 ג ' לתקנות נקבע כי: *על אף האמור בתקנה משנה (ב), נקבעה בתכנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית".* כלומר, במקום בו קיימת הרואה מתכנית הרי שהיא תגבר על האמור בתקנות.

במקרה הנדון, תכנית ג/19636 אושרה לאחר ינואר 2010 ובהוראותיה לא צויין האם שטחן של המרפסות כלול בזכויות הבנייה אם לאו, התכנית שותקת לעניין זה. בנוסף, בהתאם לסעיף 6.6.15 להוראות התכנית נקבע כי: *"בכל יחידות דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין, או גזוזטרה. חובה זו אינה חלה על בניינים גבוהים מעל 5 קומות ובניינים מטיפוס פינתי, וכן על בניינים באזור ג' משולב במסחר ובנייני ציבור".*

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.6.14 ביחס למצללות, קירויים וגגונים צויין כי: *"בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי המגורים, מרפסות גג וחצרות משק יותקנו קירויים המכסים 12 מ"ר משטח החצר/מרפסת/מרפסת גג וחצרות משק...".*

מהאמור לעיל עולה, כי כבר במצב הקודם הותרה הקמת מרפסת שמש בשטח של לפחות 12 מ"ר/ליח"ד. במקרה הנדון מתקבלים בסה"כ 504 מ"ר עבור 42 יח"ד **<u>כתוספת</u>** לזכויות הבנייה.

לעומת זאת, בהתאם לסעיף 5 (כ) להוראות תכנית 208-0255091 וההערות לטבלת הזכויות נקבע בין היתר כי: *"14 מ"ר מהשטח העיקרי לכל יח"ד בבניה רוויה (מגרשים מ-150 עד-350) יוקצה לטובת מרפסת זיזית. באם תבוצע. לא ניתן יהיה להשתמש בשטח זה לשימושים אחרים".* דהיינו, הותרה הקמת מרפסות שמש בשטח של 14 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 588 מ"ר עבור 34 יח"ד **<u>שהינם על חשבון</u>** השטח העיקרי לבניה.

בהתאם לבקשה להיתר הבניה בנכס הנדון, מוצעות גזוזטראות שמש בשטח כולל של 406.6 מ"ר עבור 33 יח"ד בלבד ואשר סומנו כשטח עיקרי. לאור המימוש הנוכחי בדרך של היתר בניה ולאור העובדה כי מוצעות מרפסות עבור 33 יח"ד בלבד, הרי שבמצב הקודם יש להביא בחשבון מרפסות בשטח של 396 מ"ר בלבד (33 יח"ד * 12 מ"ר/ליח"ד).

לאור כל האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין תוספת מרפסות שמש 10.6 מ"ר עבור 33 יח"ד.

10.2.3.3. לעניין שטחי שרות:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין תוספת שטח שירות של 80 מ״ר.

בשומת המבקשת לא חושבה השבחה עבור תוספת שטחי שרות.

הכרעה:

בהתאם להוראות תכנית מס׳ ג/19636 עולה בין היתר כי, במגרש 223 הנדון הותרה הקמתן של 42 יח״ד בסה״כ. בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת הזכויות) הותרה בניית 1,440 מ״ר כשטח שירות עילי. בנוסף, הותרה בניית 1,470 מ״ר כשטח שרות מתחת לכניסה הקובעת ובסה״כ מתקבל שרות בשטח של 2,910 מ״ר עבור 42 יח״ד במצב הקודם.

בהתאם לסעיף 6.6.2 להוראות התכנית צויין בין היתר כי: *״בשאר אזורי המגורים יבנה מחסן לכל יח״ד בשטח מינימום של 3 מ״ר. מחסנים אלה יבנו כחלק אינטגרלי מהבניין ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה הכולל של המגרש/ים״*. בהתאם לכך, מתקבלת אחסנה בשטח מינימלי כולל של 126 מ״ר/42 יח״ד.

בנוסף, ייבנו ממ״דים המהווים חלק בלתי נפרד מזכויות הבנייה בשטח של 12 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 504 מ״ר עבור כלל 42 היחידות.

לאור זאת, הובא בחשבון במצב הקודם אחסנה בשטח של 126 מ״ר, ממ״דים פטורים בשטח 504 מ״ר ויתרת שירות בשטח של 2,280 מ״ר.

לעומת זאת,
בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 הנדונה, שטח השרות מעל מפלס הכניסה הינו 2,180 מ״ר ומתחת למפלס הכניסה שירות בשטח של 1,590 מ״ר. בסה״כ, מתקבל שרות בשטח של 3,770 מ״ר עבור 42 יח״ד במצב החדש.
יחד עם זאת,
עפ״י היתר בניה מס׳ 20220036 מוצע שרות בשטח כולל של 2,950.7 מ״ר עבור שמונת המבנים. מתוכם, מבוקשים ממ״דים בשטח של 617.17 מ״ר, אחסנה בשטח של 403.59 מ״ר ויתרה בשטח של 1,929.94 מ״ר עבור מבואות, חדרי מדרגות, בליטות, מעלית וחניה.
במימוש הנוכחי, הובאו בחשבון במצב החדש שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר בניה העדכנית.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שטחי שירות בהתאם לתכנית ג/19636 כמפורט לעיל, לעומת שטחי הבניה עפ״י המוצע בבקשה להיתר במצב החדש. יודגש, מדובר במימוש חלקי הנובע מתכנית 208-0255091.

10.2.4. <u>לעניין מקדמי שווי אקוויוולנטיים:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

תיאור	משיבה	מבקשת
מקדם מרפסות שמש	0.3	0.3
מקדם קירוי מצללה	-	0.3
מקדם דחייה	-	0.919
מקדם שטחי שרות	0.5	-

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין מקדם שווי למרפסות לא מקורות:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות בכרמיאל, כדלקמן:

שמאי	גו"ח	מגרש	מרפסת גג/זיז פתוחה
עומר סרחאן	21176/1	245.2	0.3
עומר סרחאן	21176/1	245.1	0.3
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	0.5
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	0.5
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	0.5

מהשומות המכריעות בסביבה הנכס מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסת פתוחה בגבולות של 0.4.

במקרה הנדון, בשל היקף הפרוייקט ומאפייניו קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 למרפסות שמש לא מקורות.

<u>לעניין מקדם מרפסת מקורה</u>: מפנה לסעיף 10.1.2 דלעיל ולפיו נקבע מקדם שווי של 0.35 לקירוי מלא.

<u>לעניין מקדם דחייה:</u>

שמאי המבקשת מתבסס על שומת השמאי סרחאן בגו"ח 21176/1 להכרעתו ביחס למגרשים 245.2-245.1. עפ"י השומה המכרעת הובאה בחשבון דחייה בגין היעדר פיתוח לפי שיעור היוון של 6% לתקופה של 17 חודשים בלבד.

במקרה הנדון, נקבעו ערכי השווי בהתאם למועד הקובע ורמת הפיתוח באותו מועד. ערכי השווי מגלמים את מרכיב הפיתוח והסיכון ולכן, הובאה בחשבון דחייה בגין היעדר פיתוח. לעניין זה, מפנה למפורט בסעיף 10.1.3 דלעיל.

<u>לעניין מקדם שווי לשטחי השירות:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות בכרמיאל, כדלקמן:

שמאי	גו"ח	מגרש	ש"ש עילי	ש"ש ת"ק
עומר סרחאן	21176/1	245.2	0.5	0.5
עומר סרחאן	21176/1	245.1	0.5	0.5
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	0.4	0.4
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	0.4	0.4
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	0.4	0.4

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם שטחי שרות בגבולות של 0.4. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי לש"ש (אחסנה) לפי 0.4.

לעניין יתרת שטחי השירות - הובא בחשבון כי יתרת שטחי שרות הינם עבור מתקנים טכניים, חניות, בליטות וחדרי מדרגות אשר הינם ברמת סחירות מיני' ולכן, חושבו לפי מקדם נמוך של 0.1 וזאת, על הצד הזהיר.

10.2.5. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,600 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 91 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בהתאם למכרז בנכס הנדון תוך שימוש בגישת החילוץ (רווח יזמי 15%, עלויות בניה לפי דקל מחודש נובמבר 2017, עלות עקיפה של 15% ותוספת עבור שטחי שרות של 15%).

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי יש להביא בחשבון שווי לפי "מחיר למשתכן". לצורך קביעת שווי למ"ר מבונה עיינתי בשומות מכריעות בסביבה ומכרזי רמ"י, כדלקמן:

<u>שומות מכריעות:</u>

המגרש הנדון מצוי בפסגת ההר ובסמוך לקרקע בייעוד ציבורי. לפיכך, הובאו בחשבון מקדמי התאמה לנכסים בקרבה לשצ"פ כדלקמן:

שמאי	גו"ח	מגרש	שווי למ"ר	מקדם התאמה למיקום הנכס הנדון	שווי מ"ר מבונה מותאם
עומר סרחאן	21176/1	245.2	1,350	1	1,350
עומר סרחאן	21176/1	245.1	1,350	1	1,350
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	1,730	0.95[3]	1,561

[3] מגרשים 301-303 מצויים בקצהו הצפון-מזרחי של השכונה החדשה בסמוך למגורים ברמת פיתוח מלאה (0.95) ובסמוך לשצ"פ מצפון (1). מתקבל מקדם התאמה לנכס הנדון של 0.95.

אבישי זיו	19045/86,41,38	303	1,730	^{3}0.95	1,561
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	1,730	^{3}0.95	1,561
מוטי דיאמנט	19023/30,34,41	1	1,300	^{3}0.95	1,173

מהשומות המכריעות הנ"ל מתקבל בממוצע, שווי בגבולות של 1,500 ₪/למ"ר מבונה בהתאמה לנכס הנדון. יודגש, השווי למ"ר מבונה בשומות הנ"ל משקף שווי שוק חופשי.

יצויין כי בשומת השמאי סרחאן, הובאה בחשבון דחיה בגין היעדר פיתוח לפי מקדם 91.9% כך שמתקבל על ידו שווי של 1,240 ₪/למ"ר מבונה.

<u>מכרזי רמ"י מסוג "מחיר למשתכן":</u>

תאריך	מס' מכרז	מתחם	מגרש	מס' יח"ד	מחיר סופי למ"ר דירתי ללא מע"מ
08/02/2016	204/2015	37090	236-237	84	7,250
		37088	245.1-245.2	81	6,987
		37087	153,227,229,232	140	7,450
		37085	151,155	67	7,430
		37084	223	42	7,400
27/12/2016	109/2016	43356	303	106	7,080
		43355	302	66	6,980
		43354	301	76	6,888

מהמכרזים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 7,200 ₪ + מע"מ/ למ"ר דירתי בנוי. לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה מתקבל מחיר סופי של 7,394 ₪ + מע"מ/למ"ר בנוי. בהתאם להוראות תכנית ג/19636, השטח הדירתי הממוצע (עיקרי+ממ"ד) הינו כ-132 מ"ר. בנוסף, הותרה מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר ומחסן בשטח של 3 מ"ר/יח"ד ובסה"כ 136 מ"ר אקו' (12 מ"ר X 0.3 + 3 מ"ר X 0.4).

לעניין עלות הבניה – בהתאם למחירון דקל נובמבר 2017 מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של 4,150 ₪ /למ"ר דירתי, מחסן בעלות של 1,560 ₪/למ"ר ומרפסת בעלות של 1,230 ₪/למ"ר. בשל העובדה כי מדובר בפרויקטים מסוג מחיר למשתכן בהם רמת הבניה אינה מהגבוהות ביותר, הובאה בחשבון תוספת עלות עקיפה בשיעור של 25% בלבד.

<u>ניתוח עלות בניה:</u>

תאור	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	132	4,150	546,021
שטח מחסן ממוצע	3	1,560	4,680
מרפסת	12	1,230	14,760
סה"כ עלות ישירה			565,461
בתוספת עלות עקיפה		1.25	706,827
בתוספת עלות בגין טופוגרפיה		1.05	742,168
עלות בניה למ"ר בש"ח			**5,442**

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת העלות:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ בממוצע		7,394
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,430
עלות בניה למ״ר מגלם חניה		5,442
שווי למ״ר מבונה		**988**

בהתאם לשומת השמאי סרחאן, הובאה בחשבון דחייה בגין היעדר פיתוח. במקרה הנדון, הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% (מקדם הפחתה של 0.89). במקרה הנדון, מתקבל שווי של כ-880 ₪/למ״ר מבונה.

ניתוח נתוני המכרז בנכס הנדון:

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול ״מחיר למשתכן״ כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,400 ₪ + מע״מ/למ״ר פלדלת. חוזה החכירה נחתם ביום 04/12/2016 ובו צויין כי מועד אישור העסקה הינו 08/02/2016. לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה מתקבל שווי של 7,600 ₪/למ״ר בנוי.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח הדירתי הממוצע הינו 112 מ״ר (עיקרי + ממ״ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ״ר/ליח״ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ – 12 מ״ר/ליח״ד בממוצע ובסה״כ, 119[4] מ״ר אקו׳.

עלות בניה למ״ר אקו׳:

מהות	שטח במ״ר	עלות בניה למ״ר	סה״כ
שטח דירה ממוצע	112	4,150	464,591
שטח מחסן ממוצע	8	1,560	12,345
מרפסת	12	1,230	15,155
סה״כ עלות ישירה			492,091
בתוספת ע. עקיפות		1.25	615,114
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	645,870
עלות למ״ר אקו׳ בש״ח			**5,436**

שווי מ״ר אקו׳ במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ		7,600
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,609
עלות בניה למ״ר		5,436
שווי למ״ר מבונה		**1,172**
מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח		**0.89**
שווי מ״ר מבונה מגלם היעדר פיתוח		**1,043**

[4] 112 מ״ר + מרפסת של 12 מ״ר X 0.3 + 8 מ״ר X 0.4 = 118.8 מ״ר אקו׳.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 1,050 ₪ למ״ר מבונה נכון למועד הקובע במסלול ״מחיר למשתכן״.

10.3. <u>הקלות:</u>

10.3.1. <u>ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,800 ₪/למ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הוצג תחשיב בגישת החילוץ וממנו עולה כי שווי הקרקע שלילי וזאת, בהתבסס על נתוני מכרז ״מחיר למשתכן״. לטענת המבקשת, עליית התמורה בכפוף להצמדה למדד נמוכה מעלייה בעלויות הבניה עפ״י מחירון דקל.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1.3 דלעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי מ״ר לפי מחיר הזכייה במכרז ״מחיר למשתכן״. לצורך קביעת השווי עיינתי במספר נתוני שווי כמפורט להלן.

<u>מכרזי רמ״י בפרוייקט ״מחיר למשתכן״:</u>

תאריך	מס׳ מכרז	מתחם	מגרש	מס׳ יח״ד	מחיר סופי למ״ר דירתי ללא מע״מ
08/02/2016	204/2015	37090	236-237	84	7,250
		37088	245.1-245.2	81	6,987
		37087	153,227,229,232	140	7,450
		37085	151,155	67	7,430
		37084	223	42	7,400
27/12/2016	109/2016	43356	303	106	7,080
		43355	302	66	6,980
		43354	301	76	6,888

מהמכרזים הנ״ל, מתקבלת תמורה ממוצעת בגבולות של 7,200 ₪ + מע״מ/ למ״ר דירתי בנוי. בהצמדה למדד תשומות הבניה ממועד המכרז ועד למועד הקובע מתקבל מחיר סופי של 7,682 ₪ + מע״מ/למ״ר בנוי.

בהתאם להוראות תכנית ג/19636, השטח הדירתי הממוצע (עיקרי + ממ״ד) הינו כ-132 מ״ר. בנוסף, הותרה מרפסת שמש בשטח של 12 מ״ר ומחסן דירתי בשטח של 3 מ״ר ליח״ד. בסה״כ מתקבל כ-136 מ״ר אקו׳ כמפורט לעיל.

לעניין עלות הבניה – בהתאם למחירון דקל נובמבר 2020 מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של 4,780 ₪ /למ״ר דירתי. עלות הקמת מחסן של 4,780 ₪/למ״ר ועלות מרפסת בסך 1,410 ₪/למ״ר.

בשל העובדה כי מדובר בפרויקטים מסוג מחיר למשתכן בהם רמת הבניה אינה מהגבוהות ביותר, הובאה בחשבון תוספת עלות עקיפה בשיעור של 25% בלבד.

להלן ניתוח עלות בניה למ"ר:

תיאור	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	132	4,780	628,911
שטח מחסן ממוצע	3	4,780	14,340
מרפסת	12	1,410	16,920
סה"כ עלות ישירה			660,171
בתוספת עלות עקיפה		1.25	825,214
בתוספת עלות בגין טופוגרפיה		1.05	866,475
עלות למ"ר			**6,354**

ניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת העלות:

מהות		₪/למ"ר
שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ בממוצע		7,682
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,680
עלות בניה למ"ר מגלם חניה		6,354
שווי למ"ר מבונה		**327**

ניתוח המכרז במגרש הנדון:

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול "מחיר למשתכן" כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,400 ₪ + מע"מ/למ"ר פלדלת. חוזה החכירה נחתם ביום 04/12/2016 ובו צויין כי מועד אישור העסקה הינו 08/02/2016. לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה מתקבל שווי של 7,900 ₪/למ"ר בנוי במעוגל.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח הדירתי הממוצע הינו 112 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ"ר/ליח"ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ – 12 מ"ר/ליח"ד בממוצע ובסה"כ, 119 מ"ר אקו'.

להלן ניתוח עלות בניה למ"ר אקו':

מהות	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	112	4,780	535,119
שטח מחסן ממוצע	8	4,780	37,827
מרפסת	12	1,410	17,373
סה"כ עלות ישירה			590,319
בתוספת ע. עקיפות		1.25	737,898
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	774,793
עלות למ"ר אקו' בש"ח			**6,521**

להלן ניתוח שווי למ״ר אקו׳ במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ		7,896
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,866
עלות בניה למ״ר		6,521
שווי למ״ר מבונה		**345**

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 350 ₪ למ״ר מבונה בייעוד מגורים ב׳ נכון למועד הקובע במסלול ״מחיר למשתכן״.

10.3.2. <u>לעניין שאלת חיוב השבחה בגין ההקלות:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ההקלות המוצעות בבקשה להיתר. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין ההקלות הואיל והמחיר הסופי הינו עבור שטחי הבניה המותרים בלבד וכי, לא מתקבלת כל תמורה הנובעת מאישור ההקלות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות והחלטת ועדת ערר כמפורט להלן.

בשומת השמאי סרחאן לנכס בגו״ח 21176/1 (מגרשים 245.1 + 245.2) נדונה בקשה להיתר הכוללת הקלות. עפ״י ההכרעה נקבעה כי חלה השבחה בגין ההקלות המוצעות. עוד נקבע בשומה המכרעת כי כל הדירות המוצעות והמבוקשות בדרך של הקלה ימכרו במסגרת מחיר למשתכן וזאת, בהתאם לתנאי המכרז. בהכרעתו הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.125. יודגש, כי בשומה המכרעת נקבע שווי בהתאם לשווי שוק. מהשומה המכרעת עולה כי חלה השבחה בגין הקלות בפרוייקט ׳מחיר למשתכן׳.

בשומת השמאי דוד דדון לנכס בגו״ח 7326/22 ראשון לציון (הוצג ע״י שמאי המבקשת) נקבע בין היתר כי: *״בבחינת עסקאות מחיר למשתכן שנחתמו בפועל במקרקעין ושהועברו לידי בקובץ אקסל, ניכר כי לא קיים שינוי במחיר למ״ר בסיסי בנטרול תרומת מחסנים, חצר ומרפסות, בין הדירות בקומות השונות. לפיכך, תובא בחשבון ההשבחה ביחס לדירות המשווקות בשוק החופשי בלבד, בגינן חלה השבחה ליזם״.* עפ״י השומה המכרעת, לא נבחנה השבחה בגין הקלות ליחידות בפרוייקט ׳מחיר למשתכן׳.

בשומת השמאית דודזון שמאמה לנכס בגו״ח 9248/102 (מגרשים 412-413) מיום 11/01/2021 נבחנה ההשבחה בגין הקלות שאושרו בבקשה להיתר. עפ״י השומה המייעצת מדובר במכרז לפיו כל הדירות נמכרות במסלול ״מחיר למשתכן״. בהתאם להנחיות ועדת הערר, חושבה השבחה בשתי חלופות דהיינו לפי שווי שוק ולפי שווי מחיר למשתכן. ועדת הערר קבעה כי החיוב יהיה לפי שווי ׳מחיר למשתכן׳.

יצויין כי, השומה המייעצת הינה לאור **ערר מס׳ 245/17/48 מיום 19/07/2021 גילעם נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים** בו נדון השווי הראוי בפרויקט מסוג ״מחיר למשתכן״. עפ״י הבקשה להיתר שנדונה בשומה המייעצת אושרו ההקלות הבאות: ***״תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחי בניה***, *תוספת דירות גן מעבר למה שהתירה התב״ע התקפה, איחוד מרתף ל-4 בניינים, בניית גג בטון במקום גג רעפים, הקלה בשטח המרתף,* ***הקלה מבינוי בגובה 0.00 והקלה בקווי בניין***״. (דגש החי״מ).

מכל האמור לעיל, עולה כי אין מניעה לבחון השבחה גם בפרויקטים מסוג 'מחיר למשתכן' הנובעת מאישור הקלות.

עוד יצויין, כי למרות בקשת שמאי המשיבה, לא הוצגו דוחות כלכליים המוכיחים כי אכן לא מתקבלת כל תמורה בגין אישור ההקלות. מעבר לכך, עפ"י הערר שהוצג לעיל, הדיון נסוב סביב שאלת השווי הראוי דהיינו, שווי שוק או 'מחיר למשתכן' ולא נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקלות בפרוייקט.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה גם בגין ההקלות בפרוייקט הנדון הגם ומדובר בתמורה אחידה לכלל שטחי הבניה.

10.3.3. <u>לעניין תוספת קומה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת קומה מעל המותר בשלושה מבנים.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין תוספת קומה וזאת, הואיל ובמקרה הנדון לא מוצעים שטחי בנייה נוספים. מחיר התמורה ליזם מתבסס על מחיר במסלול "מחיר למשתכן" בהכפלת השטח הכולל לבניה. לפיכך, והואיל ולא קיימת תוספת שטחי בניה הרי שלא מתקבלת תוספת תמורה ליזם עבור הקמת הקומה הנוספת.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 במצב הקודם הותרה הקמתן של 42 יח"ד בשמונה בניינים. מעיון בנספח הבינוי לעומת הבקשה להיתר בניה מס' 20220036 מספר הקומות הינו כדלקמן:

סוג/מס' בנין	מס' קומות מעל הכניסה		
	נספח בינוי	היתר בניה	הקלה
בנין מס' 1 - DN6	2	2	לא
בנין מס' 2 - DN7	2	2	לא
בנין מס' 3 - DN8	2	2	לא
בנין מס' 4 - UPN1	3	4	כן - קומה
בנין מס' 5 - UN2	3	4	כן - קומה
בנין מס' 6 - UN3	3	4	כן - קומה
בנין מס' 7 - PN4	4	3	לא
בנין מס' 8 - PN5	3	2	לא

בהתאם לטבלה הנ"ל, בכל המבנים למעט בניינים 4,5,6, מוצעות מספר קומות התואם או הנמוך מהמותר עפ"י תכנית. עפ"י הבקשה להיתר, בבניינים 4,5 ו-6 מוצעת קומה נוספת מעל המותר בכל מבנה.

לעניין תוספת הקומות בשומת המבקשת – בשומת המבקשת נערכה השוואה בין סך הקומות המותר עפ"י התב"ע לעומת סך הקומות המוצעות בהיתר כך, שמתקבל על ידה כי מוצעת קומה אחת מעל המותר בתב"ע. אלא, שבחינת תוספת הקומות צריכה שתיעשה בנפרד עבור כל בניין באופן ספציפי ולא כמכלול בכל 8 הבניינים.

בנוסף לכך,

בהתאם לטבלה, ניתן במקרה הנדון לבנות 2 קומות עפ"י המותר בתב"ע ובהקלה עבור קומה אחת בלבד וזאת בפריסת הקומות התואמת להוראות התב"ע. המשמעות הינה כי ניתן היה לתכנן את שתי הקומות הנוספות בבניין 7 ו- 8 וכן לבקש הקלה עבור קומה אחת בלבד.

בנוסף ומעבר לנדרש,

במקרה הנדון, לא הוצגו עסקאות מכר דירות במגרש הנדון וכן, לא הוצג דו"ח אפס לצורך בחינת תרומת תוספת הקומות לשווי הנכס.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה, כי בכל אחת מהקומות המוצעות בבניינים 4-6 מדובר בדירת גג בת חמישה חדרים בעלת שלושה כיווני אוויר עיקריים (צפון, מערב ומזרח), כאשר בחזית הדרומית קיים חלון אחד ביחידת ההורים. בנוסף, חדר המגורים מצוי בין המטבח, חדר מדרגות משותף ומרפסת הגג כך שלא תיווצר הפרעה לחדרי השינה. לעומת זאת, בקומה מתחתיה קיימות 2 דירות בעלות 2-3 כיווני אוויר עיקריים כאשר בדירה הצפונית קיימת מרפסת שמש בחזית הצפונית ו-2 כיווני אוויר נוספים (מזרח ומערב). הדירה הדרומית בעלת 2 כיווני אוויר (מזרח ומערב). בנוסף, חדר המגורים בדירות הללו כלוא בין שני חדרי שינה. מהתיאור הנ"ל, מתקבלות דירות בעלות מגבלה תכנונית. ההקלה בתוספת קומה מאפשרת שיפור תכנון פונקציונאלי לדירת הגג על פני הדירות בקומה טיפוסית.

לאור כל האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין שיפור תכנון בקומות המוצעות אשר אושרו בהליך של הקלה.

10.3.3.1. <u>לעניין שטחי הבניה בקומות הנוספות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון קומות בשטח של 550 מ"ר ברוטו.

בשומת המבקשת לא חושבה השבחה בגין תוספת קומה.

<u>הכרעה:</u>

בבקשה להיתר צויין בין היתר כי מדובר ב: *"תוספת קומה 1 בדגמים UN-3 ,Un-2 ,Upn-1 (מותר 3 קומות, מבוקש 4 קומות)".*

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה מס' 20220036, הקומות המוצעות בהקלה הינן הקומה השלישית מעל קומת הכניסה במבנים מס' 4 (UPN1), 5 (UN2) ו-6 (UN3) בהן ממוקמת יחידת דיור אחת בלבד בכל מבנה ובשטח של 188.88 מ"ר ברוטו בחלוקת שטח כדלקמן: מגורים בשטח עיקרי של 124.61 מ"ר, מרפסת מקורה במצללה בשטח של 26.31 מ"ר, ממ"ד עיקרי בשטח של 0.13 מ"ר ובסה"כ 151.05 מ"ר.

שטחי השירות המבוקשים בקומה הינם: ממ"ד בשטח של 12.1 מ"ר, מבואות בשטח של 20.83 מ"ר וכן, אחסנה בשטח של 4.9 מ"ר ובסה"כ, שרות בשטח של 37.83 מ"ר.

מעבר לכך, מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של 58.03 מ"ר.

יצויין כי, לאור המימוש הנוכחי בדרך של היתר בניה בהתאם לסעיף 19(ב)(9) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הרי, שבמקרה הנדון לא חושבה השבחה בגין שטחי הממ"דים.

לאור האמור, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין שטח עיקרי למגורים של 373.83 מ"ר, אחסנה בשטח של 14.69 מ"ר, מרפסת מקורה במצללה בשטח של 78.93 מ"ר וכן, מרפסות גג בשטח של 174 מ"ר וזאת, עבור שלושת המבנים יחד. לעניין מקדמי השווי ראו פירוט בסעיף 10.3.3.2 דלהלן.

10.3.3.2. <u>לעניין מקדמי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני של 0.15. בשומת המבקשת לא חושבה השבחה בגין תוספת קומה.

<u>הכרעה:</u>

<u>שומות מכריעות - מרפסות גג:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	יישוב	מקדם שווי מרפסת גג
רינת וויס רביב	6921	32	תל אביב	0.25
ארז כהן	6496	137	ק. אונו	0.20
שושי שרביט שפירא	6108	89	תל אביב	0.30
שושי שרביט שפירא	6418	357	רמת השרון	0.20
בועז קוט	6581	374	רעננה	0.30
יעקב פז	10036/443	אחד העם 13א'	חדרה	0.25
אוולין דודזון שמאמה	10037/494	סמואל 91 א'	חדרה	0.3
משה נדם	10036/232	הרבט סמואל 39	חדרה	0.2
בן פורת	10038/19	תרנ"א 26	חדרה	0.25
בועז קוט	10037/178	נורדאו 13	חדרה	0.2
נורית ג'רבי	10009/248	השומר 16	חדרה	0.2

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.35 למרפסת שמש מקורה (כמפורט בסעיף 10.1.2 דלעיל) ומקדם 0.25 למרפסת גג פתוחה.

<u>לעניין מקדם שיפור תכנון:</u>

לטענת שמאי המבקשת ככל ותיבחן ההשבחה בגין תוספת קומה, הרי שיש להביא בחשבון תוספת של 1.5% בלבד וזאת, בהתאם לשומת השמאי דדון.

יצויין, כי בשומת השמאי דדון מדובר בתוספת קומה בבניין הכולל 18 קומות שאינו דומה למקרה הנדון.

מעבר לכך, כמפורט בסעיף 10.3.2 במקרה הנדון, לא מדובר בתוספת קומה הנובעת מהעדר אפשרות לניצול זכויות בניה מאושרות בקומות המותרות. במקרה הנדון, מדובר בשיפור תכנון וניצול של השטח המותר וזאת, למרות שניתן לנצל את חלק מהזכויות בקומות הקיימות והמותרות לבניה ביתר הבניינים.

אני מסכים עם טענת שמאי המבקשת ולפיה, בתוספת קומה בהליך תכנוני רגיל, מובא בחשבון מקדם השבחה בגבולות 1% - 3% אולם, כאמור לעיל, במקרה הנדון מדובר בשיפור תכנוני המאפשר תכנון פונקציונאלי טוב יותר גם לדירות בקומה שמתחת לקומה הנוספת לפחות.

לעניין מקדם ההשבחה – בשומת השמאי סרחאן לנכס בגו״ח 21176/1 חושבה ההשבחה בגין תוספת קומה לפי מקדם שיפור תכנון של 0.125.

במקרה הנדון, מדובר בתוספת קומה אחת על פני כלל הבניינים בבקשה להיתר. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה לפי מקדם 0.1 בלבד עבור השטח המתואר בסעיף 10.3.3.1 דלעיל.

<u>לעניין מקדם שווי אחסנה/מרפסות גג/מרפסת מקורה:</u> מפנה לסעיפים 10.2.4 ו – 10.1.2 דלעיל.

10.3.4. <u>הקלה בגין תוספת יח״ד:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 9 יח״ד בשטח ממוצע של 120 מ״ר לפי מקדם השבחה של 0.2. דהיינו, השבחה של 216 מ״ר אקו׳.

בשומת המבקשת נקבע כי לא חלה השבחה בגין ההקלות לאור התמורה האחידה ולאור העבודה כי לא קיימת תוספת שטחי בניה. עוד נטען כי קיימת תרומה פוחתת בשל עלויות בנייה נוספות הנובעות מהקמת חדרים רטובים, מטבחים, כלים סניטריים נוספים וכד׳.

<u>הכרעה:</u>

<u>לעניין תרומת היח״ד הנוספות:</u>

כאמור לעיל, מחיר המכירה של הדירות בפרויקט הנדון במסלול ״מחיר למשתכן״ הינו קבוע ומוגבל עד לשווי של 7,400 ₪/למ״ר בכפוף להצמדה למדד תשומות הבניה. במקרה הנדון מדובר בתוספת יח״ד ללא תוספת שטח.

לטענת המבקשת, תוספת יחידות הדיור נובעת מדרישת המשיבה לבניית יח״ד קטנות. המבקשת נענתה לדרישה למרות העלות הנוספת הכרוכה בכך. לשיטת המבקשת, תוספת יח״ד אינה כלכלית עבורה. לעניין זה, יודגש כי לא הוכח קיומה של דרישה כזו מצידה של המשיבה. מעבר לכך, לא נמצאה כל הוראה כזו בפרוטוקול ישיבת הוועדה הרלוונטית.

בנוסף לכך, בכל הנוגע לעצם החיוב הנובע מהקלות בפרוייקט מסוג ׳מחיר למשתכן׳ מפנה **לערר מס׳ 245/17/48 מיום 19/07/2021 גילעם נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים** וכן, לכל המפורט בסעיף 10.3.2 דלעיל. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין תוספת יח״ד.

<u>לעניין שטח היח״ד בהקלה:</u>

במצב הקודם חלה תכנית 208-0255091 ולפיה הותרה הקמתן של 42 יח״ד במגרש הנדון. עפ״י היתר הבניה אושרה הקמתן של 51 יח״ד. דהיינו, מדובר בתוספת של 9 יח״ד שאושרו בהקלה.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מוצע שטח עיקרי כולל של כ-5,092.3 מ״ר. משקף שטח עיקרי ממוצע של 118.42 מ״ר/ליח״ד (בחלוקה עבור 42 יח״ד לפי התב״ע) במצב הקודם. לעומת זאת, עפ״י היתר הבניה מתקבל שטח ממוצע של 99.85 מ״ר/ליח״ד במצב החדש (בחלוקה עבור 51 יח״ד).

לאור האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין שטח שולי של 18.58 מ״ר/ליח״ד עבור סך הדירות המאושרות במצב הקודם עפ״י תב״ע (42 יח״ד).

<u>לעניין מקדם השבחה:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות הן בכרמיאל והן ברחבי הארץ כדלקמן:

שמאי	גו"ח	שטח שולי במ"ר	מקדם השבחה
גיל הרצברג	3629/322	23	25%
רינת וויס	4246/8	29.6	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30	30%
תמיר שדה	7375/21	18	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6	30%
גיא צדיק	4240/14,24	5.7	30%
גיא צדיק	4240/14,24	5.66	30%
יעקב פז	6422/44,17,19	20.5	30%
דוד דדון	7326/22	4.9	20%
עומר סרחאן	21176/1	שוליות מעל 111 מ"ר	40%
עומר סרחאן	כ21176/1		40%

מהשומות הנ"ל מתקבל מקדם השבחה ממוצע של כ-30% עבור שטח שולי של 18 מ"ר בממוצע.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה השבחה לפי מקדם שוליות של 0.2 עבור שטח שולי של כ – 18 מ"ר/ליח"ד. יצויין כי מקדם השבחה זהה נקבע אף בשומות החי"מ.

<u>לעניין עלויות נוספות בגין תוספת יח"ד:</u>

לטענת שמאי המבקשת, בבניית יח"ד קטנות נוצרות עלויות בניה נוספות לכל יחידת דיור בגבולות של 30,000 ₪/ליח"ד וכן, יוצרת הפחתת שווי בסך של 15,000 ₪/ליח"ד בגין גריעת מקום חניה. קביעתו הינה בהתבסס על שומת השמאי סרחאן בגו"ח 21176/1.

<u>לעניין ההפחתה בגין גריעת חניה פרטית:</u>

בהתאם לשומת השמאי סרחאן נקבע בעמוד 13 לשומתו כי: *"במצב החדש התב"ע הצמידה רק חניה אחת לכל דירה ולכן, בקביעת השווי יש להביא בחשבון את העובדה כי התב"ע הפכה 43 חניות הצמודות השניות במצב הקודם לחניות משותפות במצב החדש. הרי, מחיר דירת מגורים עם שתי חניות גבוה ממחיר דירת מגורים עם חניה צמודה ועוד חניה משותפת".*

המשמעות הינה כי, בשומה המכרעת הובאה בחשבון הפחתה בגין גריעת מקום חניה לאור הוראות ה**<u>תב"ע</u>**. הוראה זו, אינה קיימת במקרה הנדון ולכן, ההשוואה למקרה הנדון בשומת השמאי סרחאן אינה רלוונטית לענייננו.

מעבר לכך,

מצאתי לנכון לבחון את תקני החניה בהתאם לנספח הבינוי ולהיתר הבניה כדלקמן:

סוג/מס' בנין	חניה מוצמדת		יח"ד	
	תב"ע	היתר בניה	תב"ע	היתר בניה
בנין מס' 1 - DN6	6	6	4	6
בנין מס' 2 - DN7	6	6	4	6
בנין מס' 3 - DN8	6	6	4	6
בנין מס' 4 - UPN1	10	9	6	7
בנין מס' 5 - UN2	10	9	6	7
בנין מס' 6 - UN3	10	9	6	7
בנין מס' 7 - PN4	10	5	6	5
בנין מס' 8 - PN5	8	7	6	7

מהטבלה הנ"ל עולה כי במצב הקודם, מוצעות חניות עפ"י נספח הבינוי ביחס של 1.33 - 1.66 חניות לכל יח"ד תב"עית. לעומת זאת, במצב החדש מתקבל יחס מופחת יותר של 1.28 - 1 חניות לכל יח"ד.

מהאמור לעיל עולה כי, יחס החניה הוקטן ביחס למאושר בנספח הבינוי. ולכן, המקרה שנדון בשומת השמאי סרחאן אינו רלוונטי למקרה הנדון.

לאור האמור לעיל, אין מקום להפחתה נוספת על חשבון הקופה הציבורית.

<u>לעניין עלות בנייה נוספת הנובעת מהקמת יח"ד קטנות</u> - בשומת השמאי סרחאן הובאה בחשבון עלות עודפת הנובעת מהיח"ד החדשות ללא נימוק. עוד יצויין כי, בשומה נקבע שווי לפי שוק החופשי ולא בהתאם לפרוייקט מסוג "מחיר למשתכן".

ולענייננו, הנכס הנדון נרכש במסגרת פרוייקט "מחיר למשתכן". המחיר הסופי הינו 7,400 ₪ + מע"מ מוצמד למדד תשומות הבניה. לאור זאת, מתקבל שככל ושיעור עליית עלות הבניה עולה על שיעור עליית הרי שהרווח היזמי נשחק. בחישוב עלות הבניה, הובאה בחשבון עלות לכל מ"ר המשקפת עלות בניה לסך שטחי הבניה בהתאם לשטח המוצע בבקשה להיתר. לפיכך, עלות הבניה משקפת את עליית עלות הבניה בהתייחס לכלל שטחי הבניה בפרוייקט כולל ה'יחדרים רטובים' ויתר החלקים בפרוייקט.

אולם מעבר לכך,

בבחינת השווי למ"ר כמפורט בסעיף 10.3.1 הובא בחשבון מספר יחידות הדיור עפ"י המוצע בבקשה קרי,51 יח"ד. המשמעות הינה שחילוץ ערכי השווי לכל מ"ר מבונה הביאו בחשבון 51 יח"ד בהתאם למוצע בבקשה. לפיכך, הפחתת עלות נוספת כמוה ככפל עלות בניה שאינה נכונה במקרה הנדון.

כאמור בסעיף 10.3.1 דלעיל, השווי שנקבע בגין רכיב ההקלות ובמקרה הנדון 350 ₪/למ"ר מבונה משקף אף את הפחתת עלויות הבניה הנוספות הכרוכות בהקמת יח"ד נוספות. מכאן, שאין להביא בחשבון עלות בניה נוספת הנובעת מאישור היחדות החדשות.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת הנובעת מאישורן של תוספת היחידות שאושרו בהקלה.

10.3.5. <u>הקלה בקווי בניין:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין הקלה בקווי בניין וזאת, בהתאם לבקשה להיתר בניה בשטח עיקרי של 20 מ״ר לפי מקדם שיפור תכנון של 0.15.

לטענת שמאי המבקשת, הואיל ולא הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המרפסת במדרגת ההשבחה הקודמת ואף חויבו באופן מלא, הרי שחיוב נוסף יביא לכפל בחיוב השבחה. עוד צויין על ידו כי, סוגיית שיפור תכנון אינה רלוונטית הואיל והתמורה במסלול ״מחיר משתכן״ זהה. כ״כ, בעניין קו קדמי לבניין פינתי ממילא מותרת חריגה עד קו בניין של 1 מ׳ עפ״י תב״ע 208-0255091.

<u>הכרעה:</u>

כאמור לעיל, בשומה זו נערכה הבחנה אקוויוולנטית בין שטחי המרפסות לשטח העיקרי. עוד יצויין כי, במדרגת השבחה לתכנית 208-0255091 אכן חויבו שטחי המרפסות בהיטל השבחה. יחד עם זאת, מדובר בהקלה המאפשרת את מימושן של שטחי הבניה המותרים. ללא ההקלה, לא היה ניתן לנצל את שטחי הבניה ובוודאי שלא בתכנון הרצוי לשיטת המבקשת עצמה. לפיכך, חושבה ההשבחה רק בגין שיפור תכנון ולא כתוספת שטחי בניה חדשים.

לצורך בחינת ההשבחה, עיינתי בבקשה להיתר ביחס לשטחי **<u>המרפסות</u>** החורגות מקו הבניין כדלקמן:

- *״חריגה בקו בניין קדמי (מותר 3 מ׳ מבוקש 1.89 מ׳) עבור גזוזטראות לדגם Pn-4״.*

בהתאם לבקשה להיתר בניה, אושרה הקלה בקוו הבניין הקדמי במבנה מס׳ 7. בהתאם לנספח הבינוי סומן בניין מספר 7 כבניין פינתי.

ביחס לבניין פינתי, נקבע בסעיף 6.3 להוראות תכנית 208-0255091 כי: *״תותר הקמת מרפסת עד מרחק של מטר אחד מגבול המגרש הפונה לשדרה״.*

לטענת שמאי המבקש, כבר במצב הקודם הותרה חריגה עד ל 1 מטר מקו המגרש הקדמי. אקדים ואומר, במקרה הנדון, החריגה אמנם הינה בקו הבניין הקדמי אולם עפ״י התכנית, החריגה תותר רק בקו בניין הפונה לשדרה. אולם, במקרה הנדון החריגה בקו הבניה בבניין 7 אינה פונה לשדרה ולכן, הבניה צריכה להיות בתחום קווי הבניין המותרים בהוראות התכנית.

בהתאם לבקשה להיתר מוצעת חריגה בשטחי המרפסות כדלקמן:

מבנה מס׳	סוג בנין	קומה	שטח חורג במ״ר
7	PN4	קרקע	1
		א	2.22
		ב׳	2.34

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בגין חריגה של 5.6 מ״ר של מרפסות מתחום קווי הבנייה המותרים.

<u>לעניין מקדם שיפור תכנון:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי	גו"ח	מקדם השבחה/שיפור תכנון
עומר סרחאן	21176/1	0.2
אבישי זיו	לא נמצאה ההקלה המבוקשת בהיתר	
גיא צדיק	6426/72	0.11
דורית פריאל	6440/133	0.1
שאול אשרת	6492/70	0.1
שושי שרביט	6426/460	0.15
יצחק ברמן	7654/299	0.15
אבישי זיו	6578/302	0.1
אמנון ניזרי	6581/436	0.1
מוטי דיאמנט	6529/171	0.2

מהשומות הנ"ל מתקבל מקדם שיפור תכנון שכיח בגבולות של 0.1.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו לפי מקדם 0.1 בגין שיפור תכנון עבור 5.6 מ"ר מרפסות אשר חושבו לפי מקדם שווי של 0.3 כמפורט בסעיף 10.2.3 דלעיל.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תכנית ג/21056:

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח מרפסות מקורות - עפ"י היתר בניה	483.22	0.35	169.127
מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מס' יח"ד מוצעות לקירוי	32		
שטח לקירוי מחורר במ"ר - עפ"י תב"ע	4	0.175	0.7
שטח קירוי מלא במ"ר - עפ"י תב"ע	8	0.35	2.8
סה"כ שטח לקירוי אקו' ליח"ד			3.5
סה"כ שטח לקירוי מצב קודם			112
השבחה			
השבחה במ"ר			57
שווי מ"ר מבונה			1,100
השבחה בש"ח במעוגל			**62,800**

11.2. תכנית 208-0255091:

מצב קודם - עפ"י ג/19636			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	5,040.00	1	5,040.00
ממ"ד	504.00	0	0.00
אחסנה	126.00	0.4	50.40
ש"ש בניכוי ממ"ד ואחסנה	2,280.00	0.1	228.00
מרפסות לפי ג/19636	396.00	0.30	118.80
קירוי ע"י מצללות- עפ"י ג/21056	483.22	0.35	169.13
סה"כ מצב קודם			**5,606.33**
מצב חדש			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי - עפ"י בקשה להיתר	5,092.26	1	5,092.26
ממ"ד - עפ"י בקשה להיתר	617.17	0	0.00
אחסנה - עפ"י בקשה להיתר	403.59	0.4	161.44
ש"ש בניכוי ממ"ד ואחסנה - עפ"י בקשה להיתר	1,929.94	0.1	192.99
מרפסות - עפ"י בקשה להיתר	406.60	0.30	121.98
קירוי ע"י מצללות- עפ"י בקשה להיתר	483.22	0.35	169.13
סה"כ מצב חדש			**5,737.80**
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			131
שווי מ"ר מבונה			1,050
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**138,040**

11.3. <u>הקלות:</u>

הקלה לתוספת קומה - עפ"י בקשה להיתר			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי למגורים	373.83	1	373.83
שטח מרפסת גג	174	0.25	43.5225
מרפסת מקורה במצללה	78.93	0.35	27.6255
אחסנה	14.69	0.4	5.876
סה"כ שטח אקו' בקומה המבוקשת בהקלה			**451**
שווי למ"ר מבונה בש"ח			350
מקדם השבחה בגין תוספת קומה			10%
סה"כ השבחה בש"ח			**15,780**

לעניין תוספת יח"ד		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם	43	118.42
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב החדש	51	99.85
שטח שולי /ליח"ד		18.58
מס' יח"ד במצב הקודם		43
שטח הכלול בהקלה		798.786
מקדם השבחה - עפ"י עמדת המשיבה		0.2
שווי למ"ר מבונה בש"ח		350
סה"כ השבחה בש"ח		**55,915**

הקלה בקווי בניין	
שטח מרפסות בהקלה	5.6
מקדם שווי מרפסת	0.3
מקדם שיפור תכנון	0.1
שטח אקו' לחיוב	0.2
שווי למ"ר מבונה בש"ח	350
סה"כ השבחה בש"ח	**58**
סה"כ השבחה בגין כל ההקלות המבוקשות בש"ח במעוגל	**71,750**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע בבקשה להיתר הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	השבחה בש"ח	היטל ההשבחה בש"ח
21056/ג	07/03/2016	62,800	31,400
208-0255091	10/10/2017	138,040	69,020
הקלות	16/06/2020	71,750	35,875

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים (ככל וחלה).

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה