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

23 באפריל 2023
מספרנו: 30/855
מספר בקשה: 231-2023

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.נ.

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

גוש 19068 חלק מחלקה 55 גוש 21176 חלק מחלקה 1 מגרש 229 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 06/10/2022 שנערכה ע"י השמאי מוטי זייד ובתגובתה מיום 13/04/2023.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 23/01/2023 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 12/07/2021.
4. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14/03/2022.
5. בהסכמת הצדדים נערך ביום 20/04/2023 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. פרטי הנכס:

גוש	:	21176 / 19068
חלקה	:	1 / 55
מס' מגרש	:	229 (עפ"י תב"ע ג/19636)
שטח חלקה (רשום)	:	523,555 מ"ר / 44,579 מ"ר
שטח מגרש 229	:	7,925 מ"ר
כתובת הנכס	:	רחוב נהר הירדן/נחל שניר, בשכונת הר הכרמי, כרמיאל
תיאור הנכס	:	מגרש המצוי בשלבי בניה, עליו עתיד להיבנות 6 בניינים בבנייה רוויה (64 יח"ד).

5. המצב המשפטי:

5.1. הסכם חכירה מהוון:

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון מיום 04/12/2016 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, גוש 19068 חלק מחלקה 55 מגרשים 153,227,229,232 לפי תכנית ג/19636 בשטח של 23,456 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.
- 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 10,983,000 ₪.

5.2. <u>תוספת להסכם חכירה מהוון:</u>

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

- הואיל ובתאריך 04/12/2016 נחתם בין הצדדים לתוספת זו חוזה חכירה.
- המגרש: כרמיאל, גוש 19068 חלקה 55 גוש רשום 21176 חלקה 1 מגרשים מס' 153,227,229,232 לפי תב"ע ג/19636 בשטח של 23,456 מ"ר.
- מטרת החכירה: בניה רוויה.
- קיבולת הבניה: 163 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, 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 7,450 ₪ 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 בפניי חוברת מכרז שנערכה ע"י רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, וממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- מתחם מס' 37087 מגרשים מס' 153,227,229,232 בשטח של 23,456 מ"ר, המיועד להקמת 140 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן".
- שטח המירבי לבניה הינו 25,510 מ"ר עבור 140 יח"ד.
- התמורה המופחתת עבור הקרקע הינה בסך 1,998,901 ₪ + מע"מ וסה"כ הוצאות הפיתוח הינם על סך 18,503,213 ₪.
- 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 וחלק מחלקה 55 בגוש 19068, מגרש מס' 229 (עפ"י תכנית ג/19636), בעל חזית מערבית לרח' נחל שניר וחזית מזרחית לרח' נהר הירדן, 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 חלקה 55 הינו 44,579 מ"ר ושטחה הרשום של חלקה 1 הינו 523,555 מ"ר, המגרש הנדון מס' 229 בשטח של 7,925 מ"ר.

מהביקור בסביבת הנכס עולה כי בוצעו עבודות סלילת כבישים היקפיים וכן, כבישים פנימיים בשכונה כולל מערכות ביוב ותשתית. בחלק מהמגרשים החלו עבודות חפירה וחציבה ובחלק מהמגרשים כבר החלו עבודות בניה בשלבי שלד שונים.

המגרש הנדון הינו בעל צורה אי רגולרית דמוית טרפז ובו הותרה הקמת 52 יח"ד (בפועל מבוקשות 64 יח"ד) בבנייה רוויה של בניינים בני 2-6 קומות מעל קומות מרתף.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1 תכנית ג/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' 229) ביעוד ל"אזור מגורים ב'", בו נקבעו ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	7,500 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	:	5,640 מ"ר
שטח שירות עילי	:	2,465 מ"ר
שטח עיקרי מתחת לכניסה	:	120 מ"ר
שטח שרות מתחת לכניסה	:	985 מ"ר
אחוזי בניה כוללים	:	116%
מס' יחידות דיור	:	52 יח"ד
שיעור תכסית	:	50%
מס' קומות	:	מבנה עולה – 4/5 קומות מעל קומת מרתף, מבנה יורד - 3 קומות מעל 2 קומות מרתף
קווי בניין	:	קדמי- 3 מ' / צידי - 5 מ'/ אחורי - 6 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 229 נקבעו ההוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	7,500 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	6,626 מ"ר
שטח שירות עילי	:	3,425 מ"ר
שטח עיקרי תת-קרקעי	:	402 מ"ר
שטח שרות תת-קרקעי	:	1,005 מ"ר
שטח מרפסות שמש	:	14 מ"ר/ליח"ד (מתוך השטח העיקרי)
מס' יחידות דיור	:	52 יח"ד
שיעור תכסית	:	50%
מס' קומות	:	מבנה עולה – 4/5 קומות מעל 2 קומות מרתף, מבנה יורד - 3 קומות מעל 2 קומות מרתף
קווי בניין	:	קדמי – 3 מ' / צידי ימני – 3 מ' / צידי שמאלי – 5 מ'/ אחורי – 6 מ'

7.3. היתרי בניה:

מעיון בתיק הבניין מס' 4728 נמצאו בין היתר ההיתרים הבאים:

7.3.1. היתר בניה מס' 20230004:

ביום 12/07/2021 אושרה בישיבת ועדה מס' 2021005 הבקשה להיתר בניה להקמת 64 יח"ד ב – 6 בניינים. 2 מבנים מדגם 'פינה' הכוללים 12 יח"ד ב-4 קומות ו-4 מבנים מסוג 'עולה' הכוללים 52 יח"ד ב-7 קומות.

כולל הקלות:

תוספת 12 יח"ד (תוספת של 23%), תוספת קומה אחת בכל אחד ממבנים מספר 1-4 (דגמים Mdu-n4, Mdu-n3, Mdu-n2, Mdu-n1) וכן תוספת בגובה המבנה (מותר 19.5 מ' מבוקש 25.35 מ').

להלן שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר:

שטחי הבניה במבנה מס' 1 (Mdu-n1):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	205.53	25.87		0.2	**231.6**
1	לא	244.61	27.74	8.64	0.2	**281.19**
2	לא	260.39	40.75	12.5	1.56	**315.2**
3	לא	275.48	13.98	13.33	1.56	**304.35**
4	לא	166.44	13.98	26.31	0.9	**207.63**
5	לא	135.53		29.8	0.24	**165.57**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**1287.98**	**122.32**	**90.58**	**4.66**	**1505.54**
סה"כ		**1287.98**	**122.32**	**90.58**	**4.66**	**1505.54**

ממ"ד שטח רצפה	שטח שרות מוצע							מצללות	שטח מרוצף	הורדו
	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ			
		3.24	74.27	81.43	12.04	85.92	**256.9**			
18	6		33.18				**57.18**		57.39	6.04
18	6		32.39			13.32	**69.71**			6.04
27	9.18		37.6		5.18		**78.96**		104.96	5.99
27	9.18		37.6				**73.78**		5.36	5.99
18	6.09		38.08				**62.17**		110.44	5.99
9	2.99		19.56				**31.55**		81.14	15.05
0	**0**	**3.24**	**74.27**	**81.43**	**12.04**	**85.92**	**256.9**	**0**	**0**	**0**
117	**39.44**	**0**	**198.41**	**0**	**5.18**	**13.32**	**373.35**	**0**	**359.29**	**45.1**
117	**39.44**	**3.24**	**272.68**	**81.43**	**17.22**	**99.24**	**630.25**	**0**	**359.29**	**45.1**

שטחי הבניה במבנה מס' 2 (Mdu-n2):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	205.51	25.84		0.2	**231.55**
1	לא	244.62	27.74	8.64	0.2	**281.2**
2	לא	260.39	41.75	5.96	1.56	**309.66**
3	לא	276.94	13.98	13.33	1.56	**305.81**
4	לא	166.44	13.98	26.31	0.9	**207.63**
5	לא	135.53		29.8	0.24	**165.57**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**1289.43**	**123.29**	**84.04**	**4.66**	**1501.42**
סה"כ		**1289.43**	**123.29**	**84.04**	**4.66**	**1501.42**

ממ"ד שטח רצפה	שטח שרות מוצע							שטח מרוצף	מצללות	הורדו
	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ			
		3.24	74.27	82.09	12.03	85.91	**257.54**			
18	6		33.18				**57.18**	58.14		6.04
18	6		32.45			13.32	**69.77**			5.98
27	9.18		37.61		5.18		**78.97**	100.81		5.98
27	9.18		37.6				**73.78**	3.91		5.99
18	6.09		38.08				**62.17**	110.44		5.99
9	2.99		19.55				**31.54**	81.14		15.06
0	**0**	**3.24**	**74.27**	**82.09**	**12.03**	**85.91**	**257.54**	**0**	**0**	**0**
117	**39.44**	**0**	**198.47**	**0**	**5.18**	**13.32**	**373.41**	**354.44**	**0**	**45.04**
117	**39.44**	**3.24**	**272.74**	**82.09**	**17.21**	**99.23**	**630.95**	**354.44**	**0**	**45.04**

שטחי הבניה במבנה מס' 3 (Mdu-n3):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	205.51	25.83		0.2	**231.54**
1	לא	244.61	27.74	8.64	0.2	**281.19**
2	לא	260.39	41.76	5.96	1.56	**309.67**
3	לא	276.93	13.98	13.33	1.56	**305.8**
4	לא	166.44	13.98	26.31	0.9	**207.63**
5	לא	135.53		29.79	0.24	**165.56**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**1289.41**	**123.29**	**84.03**	**4.66**	**1501.39**
סה"כ		**1289.41**	**123.29**	**84.03**	**4.66**	**1501.39**

ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ	שטח מרוצף	מצללות	הורדו
18	6		33.23					65.22		5.99
18	6		32.49			13.32				5.94
27	9.18		37.6		5.18			100.79		5.99
27	9.18		37.6					3.9		5.99
18	6.09		38.08					110.44		5.99
9	2.99		19.55					81.14		15.05
0	**0**	**3.24**	**74.27**	**88.19**	**12.03**	**85.91**	**263.64**	**0**	**0**	**0**
117	**39.44**	**0**	**198.55**	**0**	**5.18**	**13.32**	**373.49**	**361.49**	**0**	**44.95**
117	**39.44**	**3.24**	**272.82**	**88.19**	**17.21**	**99.23**	**637.13**	**361.49**	**0**	**44.95**

שטחי הבניה במבנה מס' 4 (Mdu-n4):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	205.52	25.84		0.2	**231.56**
1	לא	244.61	27.74	8.64	0.2	**281.19**
2	לא	260.39	41.73	5.96	1.56	**309.64**
3	לא	276.94	13.98	13.33	1.56	**305.81**
4	לא	166.44	13.75	26.32	0.9	**207.41**
5	לא	135.53		29.8	0.24	**165.57**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**1289.43**	**123.04**	**84.05**	**4.66**	**1501.18**
סה"כ		**1289.43**	**123.04**	**84.05**	**4.66**	**1501.18**

ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ	שטח מרוצף	מצללה	הורדו
18	6		33.23					43.46		5.99
18	6		32.45			13.32				5.99
27	9.18		37.6		5.17			100.82		5.99
27	9.18		37.6					3.91		5.99
18	6.09		38.08					110.44		5.99
9	2.99		19.58					81.14		15.04
0	**0**	**3.24**	**74.27**	**20.36**	**13.51**	**85.91**	**197.29**	**0**	**0**	**0**
117	**39.44**	**0**	**198.54**	**0**	**5.17**	**13.32**	**373.47**	**339.77**	**0**	**44.99**
117	**39.44**	**3.24**	**272.81**	**20.36**	**18.68**	**99.23**	**570.76**	**339.77**	**0**	**44.99**

שטחי הבניה במבנה מס' 5 (PN5):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 1-	כן					**0**
0 קרקע	לא	136.83	24.49		0.67	**161.99**
1	לא	182.42	24.49	2.12	0.4	**209.43**
2	לא	106.38		29.51	0.14	**136.03**
סה"כ תת קרקעי		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ עילי		**425.63**	**48.98**	**31.63**	**1.21**	**507.45**
סה"כ		**425.63**	**48.98**	**31.63**	**1.21**	**507.45**

שטח שרות מוצע									הורדו	מצללה	שטח מרוצף
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
		3.06	50.33	26.13	7.88	39.98	**127.38**				
18	6.03		28.17				**52.2**		6.64		5.99
18	5.92		24.59				**48.51**		5.8		2.76
9	2.9		12.8				**24.7**		15.21		80.29
0	**0**	**3.06**	**50.33**	**26.13**	**7.88**	**39.98**	**127.38**		**0**	**0**	**0**
45	**14.85**	**0**	**65.56**	**0**	**0**	**0**	**125.41**		**27.65**	**0**	**89.04**
45	**14.85**	**3.06**	**115.89**	**26.13**	**7.88**	**39.98**	**252.79**		**27.65**	**0**	**89.04**

שטחי הבניה במבנה מס' 6 (PN6):

מפלס/קומה		שטח עיקרי מוצע				
	מתחת לקרקע	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
מפלס 2-	כן	193.77	26.28	2.2	0.05	**222.3**
מפלס 1-	כן	193.53	26.81	7.59	0.05	**227.98**
0 קרקע	לא	182.92	5.74	10.24	0.05	**198.95**
1	לא	106.73		29.85	0.05	**136.63**
סה"כ תת קרקעי		**387.3**	**53.09**	**9.79**	**0.1**	**450.28**
סה"כ עילי		**289.65**	**5.74**	**40.09**	**0.1**	**335.58**
סה"כ		**676.95**	**58.83**	**49.88**	**0.2**	**785.86**

שטח שרות מוצע									שטח מרוצף	מצללה	הורדו
ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וח.מ	חניה	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ				
17.99	5.96	3.06	28.53			24.54	**80.08**		11.64		
17.98	5.97		37.36			24.54	**85.85**				3.91
17.98	5.96		37.97	14.63	3.15		**79.69**				3.91
9	2.89		29.45				**41.34**		79.14	4.67	9.06
35.97	**11.93**	**3.06**	**65.89**	**0**	**0**	**49.08**	**165.93**		**11.64**	**0**	**3.91**
26.98	**8.85**	**0**	**67.42**	**14.63**	**3.15**	**0**	**121.03**		**79.14**	**4.67**	**12.97**
62.95	**20.78**	**3.06**	**133.31**	**14.63**	**3.15**	**49.08**	**286.96**		**90.78**	**4.67**	**16.88**

להלן סיכום שטחי הבניה במגרש 229 :

תיאור	שטח עיקרי מוצע				
	מגורים	מרפסת	מצללה	ממ"ד	סה"כ מ"ר מוצע
סה"כ תת קרקעי	387.30	53.09	9.79	0.10	450.28
סה"כ עילי	5,871.53	546.66	414.42	19.95	6,852.56
סה"כ	**6,258.83**	**599.75**	**424.21**	**20.05**	**7,302.84**

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				
35.97	11.93	19.08	413.30	298.20	57.49	432.71	1,268.68		11.64	0.00	3.91
539.98	181.46	0.00	926.95	14.63	23.86	53.28	1,740.16		1,583.17	4.67	220.70
575.95	**193.39**	**19.08**	**1,340.25**	**312.83**	**81.35**	**485.99**	**3,008.84**		**1,594.81**	**4.67**	**224.61**

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תכנית ג/21056:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין קירוי בשטח של 424.21 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר בניה.

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	424.21
מקדם השבחה	0.3
שווי למ״ר מבונה	1,200
השבחה בש״ח במעוגל	**152,710**

8.1.2 תכנית 208-0255091:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים ושטחי גזוזטראות בהתאם לבקשה להיתר בניה במצב החדש וזאת, לעומת שטחי הבניה המאושרים בתכנית ג/19636 במצב הקודם.

לעניין השטח העיקרי – לשיטת שמאי המשיבה, השטחים העיקריים אשר הובאו בחשבון הינם שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר בניה שבנדון בשטח כולל של כ-6,259 מ״ר במצב החדש לעומת, 5,760 מ״ר עיקרי מכוח תכנית ג/19636 במצב הקודם. משקף יתרת שטח לחיוב של כ-499 מ״ר.

לעניין הגזוזטראות – בשומת המשיבה הובאו בחשבון 599.75 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה במצב החדש, לעומת 8 מ״ר/ליח״ד גזוזטראות עבור 52 יח״ד ובסה״כ, 416 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**
שטח עיקרי - מצב קודם	5,760
שטח עיקרי - עפ״י בקשה להיתר	6,259
תוספת שטח לחיוב	499
שווי למ״ר מבונה	1,600
השבחה בש״ח	**798,128**

תוספת גזוזטראות	
תיאור	**שטח במ״ר**
מרפסת זיזית בבקשה להיתר	599.75
גזוזטראות בשטח 8 מ״ר	416
יתרת שטח לחיוב	183.75
מקדם גזוזטרא	0.3
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב	55
שוו למ״ר מבונה	1,600
השבחה בש״ח	**88,200**
סה״כ השבחה בש״ח	**886,320**

8.1.3. <u>הקלות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין שני רכיבים, כדלקמן:

א. <u>לעניין תוספת קומה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת קומות נוספות המוצעות בהקלה בשטח ברוטו כולל של 780 מ״ר במעוגל, במבנים מס׳ 1,2,3,4 (דגמים Mdu-w4, Mdu-w3, Mdu-w2, Mdu-w1) וזאת, לפי מקדם שיפור תכנון של 0.15.

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

בהתאם לבקשה להיתר מוצעות 12 יח״ד נוספות בהקלה. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין 120 מ״ר/ליח״ד לפי מקדם השבחה של 0.2.

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לפי שווי של 1,900 ₪/למ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות כמפורט בעמוד 12 בשומתה.

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

תוספת קומה	
שווי מ״ר מבונה	1,900
שטח קומה	780
מקדם שיפור תכנוני	0.15
סה״כ השבחה	**222,300**
הקלה בתוספת יח״ד	
שווי מ״ר מבונה	1,900
שטח יח״ד	120
מס׳ יח״ד חדשות	12
מקדם הקלה	0.2
סה״כ השבחה	**547,200**
סה״כ השבחה	**769,500**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>תכנית ג/21056:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין קירוי בשטח של כ-424 מ"ר עפ"י הבקשה להיתר שבנדון במצב החדש לעומת, קירוי בשטח של 4 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 208 מ"ר עבור 52 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 428 ₪/למ"ר מבונה עפ"י גישת החילוץ וזאת, בהתבסס על תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנכס הנדון לפי 7,450 ₪ ללא מע"מ/למ"ר בנוי וכן, 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	424
מצב קודם	
מס יח"ד	52
קירוי מרפסות ליח"ד	4
שטח מרפסות מקורות	208
השבחה	
השבחה במ"ר	216
שווי מ"ר מבונה	428
מקדם השבחה	0.3
השבחה בש"ח	**27,789**

8.2.2. <u>תכנית 208-0255091:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין תוספת שטחים עיקריים, מצללות וכן שטחי מרפסות.

<u>לעניין שטח עיקרי -</u> לשיטת שמאי המבקשת, כלל השטחים העיליים והת"ק בהתאם לבקשה להיתר בניה הינם בשטח של כ-6,259 מ"ר במצב החדש לעומת, שטח עיקרי של 5,760 מ"ר לפי תכנית ג/19636 במצב הקודם.

<u>לעניין גזוזטראות -</u> בשומת המבקשת הובאו בחשבון כ-600 מ"ר לאור הבקשה להיתר בניה במצב החדש לעומת, גזוזטראות בשטח של 8 מ"ר/ליח"ד עבור 52 יח"ד ובסה"כ 416 מ"ר במצב הקודם לפי תכנית ג/19636. לשיטת שמאי המבקשת, חושבו המרפסות 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 135 ₪/למ"ר מבונה עפ"י גישת החילוץ וזאת, בהתבסס על תוצאות המכרז

שבנדון שנקבע לפי שווי של 7,450 ₪ 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.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מצב קודם			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	5,760	1	5,760
מרפסות לפי ג/19636	416	0.3	125
קירוי ג/21056	424	0.3	127
סה"כ מצב קודם			**6,012**
מצב חדש			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	6,259	1	6,259
מרפסות לפי מימוש	600	0.3	180
קירוי ג/21056	424	0.3	127
סה"כ מצב חדש			**6,566**
השבחה			
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			554
שווי מ"ר מבונה אקו'			135
השבחה גולמית בש"ח			**74,952**
דחייה בשל היעדר פיתוח ע"פ שמאי מכריע עומר סרחאן			**91.9%**
סה"כ ההשבחה בדחייה			**68,881**

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 52 יח"ד במגרש ולפיה, שטחי הבניה הכוללים אינם עולים על המותר בהוראות התכנית וזאת, עבור 64 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 229 בבקשה להיתר בששת המבנים עולה בשתימות בלבד על סך הקומות המותר בתב"ע במצב הקודם לטענתו שמאי המבקשת ההפרש זניח.

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 טענת המבקשת בעניין אי הכדאיות הכלכלית בהקלות המבוקשות ובניצול זכויות מכוח תכנית המוסיפה זכויות מעבר לאלו שהוקנו במכרז, נטען על ידי שמאי המשיבה כי טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם המציאות. לשיטת המשיבה, ברור שקיימת הנאה כלכלית ליזם. עוד נטען על ידו כי תוספת השטחים ויח"ד מתבססת על תשתית קיימת ולכן, קיימת רווחיות ללא כל צל של ספק.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בש"ח עמדת המשיבה	השבחה בש"ח עמדת המבקשת
21056/ג	07/03/2016	152,710	27,789
208-02255091	09/10/2017/ 14/10/2017	886,320	68,881
הקלות	12/07/2021	769,500	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 229, 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 12/07/2021.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני (בחלקו) והמשפטי.
- שטח המרפסות המקורות בבקשה להיתר במדרגת השבחה לתכנית ג/21056.
- המועדים הקובעים לתכנית ג/21056 ולהקלות.
- 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 424.21 מ"ר וזאת, בהתאם לשטחי הבניה עפ"י בקשה להיתר בניה.
בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח של כ-424 במצב החדש עפ"י בקשה להיתר בניה. בנוסף, במצב הקודם הובאו בחשבון בשומת המבקשת בהתאם לתכנית ג/19636 מצללות בשטח של 4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 208 מ"ר עבור 52 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.

בעניין זה נטען ע"י שמאי המשיבה כי בהתאם למכתבה של מהנדסת העיר, אין להביא בחשבון זכויות בניה במצב הקודם וכי, כל שטחי המרפסות המוצעים הן מכוח תכנית 21056. לשיטת המשיבה, הזכויות הן מכוח התכנית המשביחה בלבד.

בסוגיה זו יודגש, בתחשיב ההשבחה נבחנת עליית שווי עקב אישורה של תכנית אשר יוצרת השבחה עקב בין היתר תוספת שטחי בניה. במקרה הנדון, התכנית במצב הקודם קובעת במפורש כי תותר הקמת מצללות בשטח כולל של 12 מ"ר. מנגד, קובעת התכנית במצב החדש כי התכנית החדשה מרחיבה את שטחי המרפסות מעבר לקיים. לעניין זה, ראו פירוט מצב חדש להלן.

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.

<u>מצב חדש</u>:

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״.*

המשמעות הינה, כי התכנית הרחיבה את שטחי המרפסות מעבר לקיים. לפיכך, יש לבחון את ההשבחה הנובעת מתוספת שטחי המרפסות ועד לשטח של 30 מ״ר.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 2020058/4 להקמת 64 יח״ד, השטח המוצע לקירוי ע״י מצללה מכח תב״ע ג/21056 הינו 424.21 מ״ר עבור ששת הבניינים במגרש.

בהתאם לבקשה להיתר, מוצעים שטחי מצללה כדלקמן:

<u>מבנה מספר 1</u>: בקומות ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית מוצע קירוי במצללה בשטח של 90.58 מ״ר עבור 8 יח״ד.

<u>מבנה מספר 2</u>: בקומות ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית מוצע קירוי במצללה בשטח של 84.04 מ״ר עבור 7 יח״ד.

<u>מבנה מספר 3</u>: בקומות ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית מוצע קירוי במצללה בשטח של 84.03 מ״ר עבור 7 יח״ד.

<u>מבנה מספר 4</u>: בקומות ראשונה, שניה, שלישית, רביעית וחמישית מוצע קירוי במצללה בשטח של 84.05 מ״ר עבור 7 יח״ד.

<u>מבנה מספר 5</u>: בקומות ראשונה ושניה מוצע קירוי במצללה בשטח של 31.63 מ״ר עבור 2 יח״ד.

<u>מבנה מספר 6</u>: בקומות 2-, 1-, קרקע וראשונה מוצע קירוי במצללה בשטח של 49.88 מ״ר עבור 4 יח״ד.

לסיכום, מוצע קירוי למרפסות ע״י מצללה בשטח כולל של 424.21 מ״ר עבור 35 יח״ד במצב החדש.

עוד יצויין כי, בדיון המקצועי טענה המבקשת כי לא מתקבלת תמורה נוספת עבור המרפסות המקורות וזאת, בהתבסס על מקדמי השווי האקו׳ אשר נקבעו בחוברת ׳מחיר למשתכן׳.

לעניין זה יצויין כי, ההשבחה התכנונית אינה נשענת על המקדמים אשר נקבעו בחוברת המכרז שבנדון שכן, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שווי שונה בין מרפסת מקורה למרפסת שאינה מקורה. מקדם התמורה במכרז, משקף תמורה ממוצעת לשטחי המרפסות. ולכן, לא קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה, אין תמורה למרפסת מקורה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, ככל וקיים שיפור תכנוני במקרקעין כפי שקיים במקרה הנדון, הרי שנוצרה השבחה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב החדש 424.21 מ״ר. לעומת זאת, במצב הקודם הובא בחשבון קירוי מלא בשטח של 280 מ״ר וקירוי מחורר בשטח של 140 מ״ר ובסה״כ 420 מ״ר עבור 35 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 428 ₪/למ״ר מבונה בהתבסס על תוצאות מכרז ״מחיר למשתכן״ שבנדון בגישת חילוץ משווי מ״ר בנוי של 7,450 ₪ + 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.

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

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".***

<u>מסקנת ועדת הערר</u> – 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 המגרשים (מס' 153,232,**229**,227) נרכשו במכרז מסוג "מחיר למשתכן" וכי המבקשת זכתה במכרז בתנאי ייחודי ולפיו, כל היחידות במגרשים הנ"ל לרבות אלו שיתקבלו בהקלה לתוספת יח"ד באישור הוועדה המקומית ימכרו במחיר מופחת כאשר התמורה לא תעלה על 7,450 ₪ + 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.

[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 עלויות הבניה למ״ר:

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**

ניתוח שווי מ״ר מבונה בגישת העלות:

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 בפרויקט ׳מחיר למשתכן׳.

ניתוח המכרז במגרש הנדון:

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול ״מחיר למשתכן״ כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,450 ₪ + 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 111 מ״ר (עיקרי + ממ״ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ״ר/ליח״ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ-13 מ״ר/ליח״ד בממוצע ובסה״כ, 118[2] מ״ר אקו׳.

[2] 111 מ״ר + מרפסת של 13 מ״ר X 0.3 + 8 מ״ר X 0.4 = 118.16 מ״ר אקו׳.

עלות בניה למ״ר אקו׳:

מהות	שטח במ״ר	עלות בניה למ״ר	סה״כ
שטח דירה ממוצע	111	3,810	423,407
שטח מחסן ממוצע	8	1,430	10,860
מרפסת	13	1,130	15,060
סה״כ עלות ישירה			449,327
בתוספת ע. עקיפות		1.25	561,659
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	589,742
עלות למ״ר אקו׳ בש״ח			**4,991**

שווי מ״ר אקו׳ במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ		7,450
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,478
עלות בניה למ״ר		4,991
שווי למ״ר מבונה		**1,487**
מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח		**0.84**
שווי מ״ר מבונה מגלם היעדר פיתוח		**1,249**

משקלול כלל נתוני מכרזי רמ״י כולל בנכס הנדון, מתקבל שווי בגבולות של 1,150 ₪/מ״ר מבונה.
לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,150 ₪ למ״ר מבונה נכון למועד הקובע במסלול ״מחיר למשתכן״.

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. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו 09.10.2017.

<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>

התכנית יוצרת השבחה בשל תוספת שטחים עיקריים ושטחי מרפסות. 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 ה'דלתא' 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 ע"י בחינת הפרש שטחי הבניה בין שני מצבי התכנון.

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' 20230004.

10.2.3. <u>לעניין זכויות הבנייה:</u>

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

בשומת המשיבה הובא בחשבון עיקרי כולל בשטח של 5,760 מ"ר עפ"י הוראות תכנית ג/19636 במצב הקודם וזאת, לעומת עיקרי בשטח כולל של 6,259 מ"ר במצב החדש בהתאם לבקשה להיתר בניה.

שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

יודגש, אין חולק כי במצב הקודם חלה 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 229 הנדון הותרה הקמת 52 יח"ד בסה"כ. השטח העיקרי העילי המוצע בטבלת הזכויות (סעיף 5) הינו 5,640 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת של 120 מ"ר ובסה"כ 5,760 מ"ר עיקרי.

לעומת זאת, בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 עולה בין היתר כי השטח העיקרי מעל מפלס הכניסה הינו 6,626 מ״ר, שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה של 402 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 728 מ״ר עבור 52 יח״ד. מהאמור לעיל מתקבל כי השטח העיקרי המירבי עפ״י התכנית הינו 6,300 מ״ר.

בנוסף לכך,

עפ״י היתר בניה מס' 20230004 מוצע עיקרי למגורים בשטח של 6,258.83 מ״ר עבור ששת המבנים ובסה״כ עבור 64 יח״ד.

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

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון שטחים עיקריים בשטח כולל של 5,760 מ״ר במצב הקודם לעומת, 6,258.83 מ״ר עיקרי במצב החדש. משקף תוספת זכויות בשטח עיקרי של 498.83 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 599.75 מ״ר בהתאם לבקשה להיתר הבניה ובסה״כ, חושבה השבחה בגין תוספת מרפסות בשטח של 183.75 מ״ר.

שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה לעניין שטח המרפסות בשני מצבי התכנון.

<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 של שטחי הבניה העיקריים ושטחי המרפסות עפ״י הבקשות להיתרי בניה.

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 הוראה 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 ובניני ציבור".*

בנוסף לכך, בסעיף 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 624 מ"ר עבור 52 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 728 מ"ר עבור 52 יח"ד **<u>שהינם על חשבון</u>** השטח העיקרי לבניה.

בהתאם לבקשה להיתר הבניה בנכס הנדון, מוצעות גזוזטראות שמש בשטח כולל של 599.75 מ"ר עבור 45 יח"ד בלבד ואשר סומנו כשטח עיקרי. לאור המימוש הנוכחי בדרך של היתר בניה ולאור העובדה כי מוצעות מרפסות עבור 45 יח"ד בלבד, הרי שבמצב הקודם יש להביא בחשבון מרפסות בשטח של 540 מ"ר בלבד (45 יח"ד * 12 מ"ר/ליח"ד).
לאור כל האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין תוספת מרפסות שמש 59.75 עבור 45 יח"ד.

10.2.3.3. <u>לעניין שטחי שרות:</u>

בשומות הצדדים לא חושבה השבחה עבור תוספת שטחי שרות.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות תכנית מס' ג/19636 עולה בין היתר כי, במגרש 229 הנדון הותרה הקמתן של 52 יח"ד בסה"כ. בהתאם לסעיף 5 להוראות התכנית (טבלת הזכויות) הותרה בניית 2,465 מ"ר כשטח שירות עילי. בנוסף, הותרה בניית 985 מ"ר כשטח שרות מתחת לכניסה הקובעת ובסה"כ מתקבל שרות בשטח של 3,450 מ"ר עבור 52 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 156 מ"ר/52 יח"ד.

בנוסף, ייבנו ממ"דים המהווים חלק בלתי נפרד מזכויות הבנייה בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 624 מ"ר עבור כלל 52 היחידות.

לעומת זאת,

בהתאם להוראות תכנית 208-0255091 הנדונה, שטח השרות מעל מפלס הכניסה הינו 3,425 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה שירות בשטח של 1,005 מ"ר. בסה"כ, מתקבל שרות בשטח של 4,430 מ"ר עבור 52 יח"ד במצב החדש.

יחד עם זאת,

עפ"י היתר בניה מס' 20230004 מוצע שרות בשטח כולל של 3,008.84 מ"ר עבור ששת המבנים. כלומר, מוצע שטח נמוך מהמותר בתב"ע ג/19636 במצב הקודם. כ"כ מתוכם, מבוקשים ממ"דים בשטח של 769.34 מ"ר, אחסנה בשטח של 485.99 מ"ר לכן, מתקבלת יתרה בשטח של 1,753.51 מ"ר עבור מבואות, חדרי מדרגות, בליטות, מעלית וחניה.

במימוש הנוכחי, הובאו בחשבון במצב החדש שטחי בניה בהתאם לבקשה להיתר בניה ובמצב הקודם הובא בחשבון השטח הכולל המוצע בבקשה להיתר (3,008.84 מ"ר) ממנו הופחתו שטחי הממ"דים והאחסנה המותרים בהוראות תב"ע ג/19636. יודגש, כי במקרה הנדון, מדובר במימוש חלקי הנובע מתכנית ג/19636.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון שטח כולל של 3,008.84 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר בניה בשני מצבי התכנון. כאשר במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי השרות אשר הותרו בהוראות תכנית ג/19636 כמפורט לעיל עבור אחסנה וממ"דים לעומת זאת, במצב החדש הופחת מהשטח הכולל הנ"ל שטחי שרות בהתאם לבקשה להיתר בניה כמפורט לעיל.

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

<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 הפרויקט 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 בסעיפים 10.1.3 דלעיל ו- 10.2.5 להלן.

<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 135 ₪/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%).

הכרעה:

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:

שומות מכריעות:

המגרש הנדון מצוי למרגלות ההר ובסמוך לקרקע בייעוד מבנה ציבור. לפיכך, הובאו בחשבון מקדמי התאמה לנכסים בקרבה לשצ"פ ולקרקעות המצויות בפסגת ההר 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	0.95	1,283
עומר סרחאן	21176/1	245.1	1,350	0.95	1,283
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	1,730	[3]0.9025	1,561
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	1,730	[3]0.9025	1,561
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	1,730	[3]0.9025	1,561
מוטי דיאמנט	19023/30,34,41	1	1,300	[3]0.9025	1,173

מהשומות המכריעות הנ"ל מתקבל בממוצע, שווי בגבולות של 1,400 ₪/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.

מכרזי רמ"י מסוג "מחיר למשתכן":

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

[3] מגרשים 301-303 מצויים בקצהו הצפון-מזרחי של השכונה החדשה בסמוך למגורים ברמת פיתוח מלאה (0.95) ובסמוך לשצ"פ מצפון (0.95). מתקבל מקדם התאמה לנכס הנדון של 0.9025.

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**

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

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.

<u>ניתוח נתוני המכרז בנכס הנדון:</u>

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול ״מחיר למשתכן״ כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,450 ₪ + 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 7,650 ₪/למ״ר בנוי במעוגל.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח הדירתי הממוצע הינו 111 מ״ר (עיקרי + ממ״ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ״ר/ליח״ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ-13 מ״ר/ליח״ד בממוצע ובסה״כ, 118[4] מ״ר אקו׳.

[4] 111 מ״ר + מרפסת של 13 מ״ר X 0.3 + 8 מ״ר X 0.4 = 118.16 מ״ר אקו׳.

עלות בניה למ״ר אקו׳:

מהות	שטח במ״ר	עלות בניה למ״ר	סה״כ
שטח דירה ממוצע	111	4,150	461,192
שטח מחסן ממוצע	8	1,560	11,847
מרפסת	13	1,230	16,393
סה״כ עלות ישירה			489,432
בתוספת ע. עקיפות		1.25	611,790
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	642,379
עלות למ״ר אקו׳ בש״ח			**5,436**

שווי מ״ר אקו׳ במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ		7,651
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,653
עלות בניה למ״ר		5,436
שווי למ״ר מבונה		**1,217**
מקדם דחייה בגין היעדר פיתוח		**0.89**
שווי מ״ר מבונה מגלם היעדר פיתוח		**1,083**

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 1,100 ₪ 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 1,900 ₪/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 7,931 ₪ + 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 יולי 2021 מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של 4,880 ₪ /למ"ר דירתי. עלות הקמת מחסן של 4,880 ₪/למ"ר ועלות מרפסת בסך 1,430 ₪/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:

מהות	שטח למ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	132	4,880	642,069
שטח מחסן ממוצע	3	4,880	14,640
מרפסת	12	1,430	17,160
סה"כ עלות ישירה			673,869
בתוספת עלות עקיפה		1.25	842,336
בתוספת עלות בגין טופוגרפיה		1.05	884,453
עלות למ"ר			**6,486**

ניתוח שווי מ"ר מבונה בגישת העלות:

מהות		₪ /למ"ר
שווי למ"ר בנוי ללא מע"מ בממוצע		7,931
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	6,896
עלות בניה למ"ר מגלם חניה		6,486
שווי למ"ר מבונה		**411**

ניתוח המכרז במגרש הנדון:

כאמור, הנכס הנדון נרכש במסגרת מכרז במסלול "מחיר למשתכן" כאשר מחיר השיווק לא יעלה על 7,450 ₪ + 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 8,200 ₪/למ"ר בנוי במעוגל.

בהתאם לבקשה להיתר, השטח הדירתי הממוצע הינו 111 מ"ר (עיקרי + ממ"ד). בנוסף, מוצעים מחסנים בשטח של כ-8 מ"ר/ליח"ד בממוצע וכן, מרפסות שמש בשטח של כ – 13 מ"ר/ליח"ד בממוצע ובסה"כ, 118 מ"ר אקו'.

להלן ניתוח עלות בניה למ"ר אקו':

מהות	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר	סה"כ
שטח דירה ממוצע	111	4,880	542,317
שטח מחסן ממוצע	8	4,880	37,060
מרפסת	13	1,430	19,059
סה"כ עלות ישירה			598,435
בתוספת ע. עקיפות		1.25	748,044
בתוספת עלויות בגין טופוגרפיה		1.05	785,447
עלות למ"ר אקו' בש"ח			**6,647**

להלן ניתוח שווי למ״ר אקו׳ במגרש הנדון:

מהות		₪ /למ״ר
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ		8,206
שווי בניכוי רווח יזמי	1.15	7,136
עלות בניה למ״ר		6,647
שווי למ״ר מבונה		**489**

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 500 ₪ 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 בפרויקט ׳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. יודגש, 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. לפיה, יש לבחון את ההשבחה גם בגין ההקלות בפרוייקט הנדון הגם ומדובר בתמורה אחידה לכלל שטחי הבניה.

10.3.3. <u>לעניין תוספת קומות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת קומה מעל המותר בארבעה 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 52 יח"ד בשישה בניינים. מעיון בנספח הבינוי לעומת הבקשה להיתר בניה מס' 20230004 מספר הקומות הינו כדלקמן:

סוג/מס' בנין	מס' קומות מעל הכניסה		
	נספח בינוי	היתר בניה	הקלה
בנין מס' 1 - MDU-W1	5	6	כן - קומה
בנין מס' 2 - MDU-W2	5	6	כן - קומה
בנין מס' 3 - MDU-W3	5	6	כן - קומה
בנין מס' 4 - MDU-W4	5	6	כן - קומה
בנין מס' 5 - PN5	4	3	לא
בנין מס' 6 - PN6	3	2	לא

בהתאם לטבלה הנ"ל, במבנים 5-6 מוצעות מספר קומות הנמוך מהמותר עפ"י תכנית. עפ"י הבקשה להיתר, בבניינים 1-4 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 מוצעות 2 קומות מעל המותר בתב"ע. אלא, שבחינת תוספת הקומות צריכה שתיעשה בנפרד עבור כל בניין באופן ספציפי ולא כמכלול בכל ששת הבניינים.

בנוסף לכך,

בהתאם לטבלה, ניתן במקרה הנדון לבנות 2 קומות עפ"י המותר בתב"ע ובהקלה עבור 2 קומות בלבד וזאת בפריסת הקומות התואמת להוראות התב"ע. המשמעות הינה כי ניתן היה לתכנן את שתי הקומות הנוספות בבניינים 5 ו- 6 וכן לבקש הקלה עבור 2 קומות בלבד.

בנוסף ומעבר לנדרש,

מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה, כי בכל אחת מהקומות המוצעות בבניינים 1-4 מדובר בדירת גג בת חמישה חדרים בעלת שלושה כיווני אוויר עיקריים ומרפסת גג רחבת ידיים. בנוסף, מוצע מטבח מרווח ובסמוך למרפסת הגג המאפשרת אוורור. לעומת זאת, בקומה טיפוסית בבניינים 5-6 קיימות 2 דירות בעלות 2-3 כיווני אוויר עיקריים. בנוסף, המטבח בדירות הללו צר ובשטח מצומצם כאשר בדירה אחת החלון במטבח אינו מתוכנן לכיוון האוויר העיקרי. מהתיאור הנ"ל, מתקבלות דירות בעלות מגבלה תכנונית. ההקלה בתוספת קומה מאפשרת שיפור תכנון פונקציונאלי לדירת הגג בבניינים 1-4 על פני הדירות בקומה טיפוסית בבניינים 5-6.

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 780 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 Mdu-n1, Mdu-n2 , Mdu-n3 , Mdu-n4 (מותר 5 קומות, מבוקש 6)".*

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר בניה מס' 20230004, הקומות המוצעות בהקלה הינן הקומה החמישית מעל קומת הכניסה במבנים מס' 1 (*Mdu-w1*), 2 (*Mdu-w2*), 3 (*Mdu-w3*) ו-4 (*Mdu-w4*) בהן ממוקמת יחידת דיור אחת בלבד בכל מבנה ובשטח של כ-197 מ"ר ברוטו בחלוקת שטח כדלקמן: מגורים בשטח עיקרי של 135.53 מ"ר, מרפסת מקורה במצללה בשטח של 29.8 מ"ר, ממ"ד עיקרי בשטח של 0.24 מ"ר ובסה"כ 165.57 מ"ר.

שטחי השירות המבוקשים בקומה הינם: ממ"ד בשטח של כ- 12 מ"ר, מבואות בשטח של 19.6 מ"ר במעוגל ובסה"כ, שרות בשטח של 31.55 מ"ר.

מעבר לכך, מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של 324.56 מ"ר עבור ארבעת המבנים (81.14 מ"ר/ליח"ד).

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

לאור האמור, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין שטח עיקרי למגורים של 542.12 מ"ר, מרפסת מקורה במצללה בשטח של 119.19 מ"ר וכן, מרפסות גג בשטח של 324.56 מ"ר וזאת, עבור ארבעת 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.

הכרעה:

שומות מכריעות - מרפסות גג:

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.

לעניין מקדם שיפור תכנון:

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 לדירות המוצעות במקום הקמתן של הדירות בקומה טיפוסית במבנה אחר.

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 בארבעה מבנים. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה לפי מקדם 0.1 בלבד עבור השטח המתואר בסעיף 10.3.3.1 דלעיל.

לעניין מקדם שווי מרפסת מקורה: מפנה לסעיף 10.1.2 דלעיל.

10.3.4. <u>הקלה בגין תוספת יח"ד:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת 12 יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.2. דהיינו, השבחה של 288 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 7,450 ₪/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 52 יח"ד במגרש הנדון. עפ"י היתר הבניה אושרה הקמתן של 64 יח"ד. דהיינו, מדובר בתוספת של 12 יח"ד שאושרו בהקלה.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מוצע שטח עיקרי כולל של 6,258.8 מ"ר. משקף שטח עיקרי ממוצע של 120.36 מ"ר/ליח"ד (בחלוקה עבור 52 יח"ד לפי התב"ע) במצב הקודם. לעומת זאת, עפ"י היתר הבניה מתקבל שטח ממוצע של 97.79 מ"ר/ליח"ד במצב החדש (בחלוקה עבור 64 יח"ד).

לאור האמור לעיל, חושבה השבחה בשומה זו בגין שטח שולי של 22.57 מ"ר/ליח"ד עבור סך הדירות המאושרות במצב הקודם עפ"י תב"ע (52 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 – 22 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.

בנוסף לכך,

בדיון המקצועי נטען בין היתר ע"י שמאי המשיבה כי אותרו על ידו נתוני מכירה של דירות בפרוייקט נשוא השומה המבטאות תמורה גבוהה ביותר הנובעת מאופי הבינוי וההקלות המוצעות וכי: *"קבלת תמורה של 1.8 מלש"ח הינה בגין תוספת יחידה ייחודית שתיבנה על תשתית קיימת, כך שזמן הבניה ואף עלות הקמתה נמוכים ביותר"*.

לעניין זה יצוין כי, מחיר המכירה מוצמד למדד תשומות הבניה כך שהמחירים המצוינים באתר החברה אינם רלוונטיים למועד הקובע בשומה שבנדון. בנוסף לכך, ריכוז נתוני ההשוואה אינו כולל את תאריכי העסקאות ולכן, לא ניתן לאשרר קבלת תמורה מעבר למחיר הקבוע בחוברת המכרז 'מחיר למשתכן'. יתרה מכך, למבקשת חוזה מול רשות מקרקעי ישראל בו מצויין במפורש כי היחידות ימכרו במחיר ספציפי המוצמד למדד תשומות הבניה. בחוזה נקבעו מקדמים ספציפיים לכל מרכיב במקרקעין כך שאין בהקמת דירות גן/גג /מיני פנטהאוז תמורה נוספת מעבר למצוין בחוזה. מעבר לכך, מדובר בדירות שהיה ניתן לתיתן גם במצב הקודם.

<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 - MDU-W1	16	16	10	13
בנין מס' 2 - MDU-W2	16	16	10	13
בנין מס' 3 - MDU-W3	16	17	10	13
בנין מס' 4 - MDU-W4	16	16	10	13
בנין מס' 5 - PN5	10	5	6	5
בנין מס' 6 - PN6	10	9	6	7

מהטבלה הנ"ל עולה כי במצב הקודם, מוצעות חניות עפ"י נספח הבינוי ביחס של 1.6 - 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 7,450 ₪ + 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,64 יח״ד. המשמעות הינה שחילוץ ערכי השווי לכל מ״ר מבונה הביאו בחשבון 64 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 500 ₪/למ״ר מבונה משקף אף את הפחתת עלויות הבניה הנוספות הכרוכות בהקמת יח״ד נוספות. מכאן, שאין להביא בחשבון עלות בניה נוספת הנובעת מאישור היחידות 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.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ג/21056:

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
שטח מרפסות מקורות - עפ״י היתר בניה	424.21	0.35	148.4735
מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
מס׳ יח״ד מוצעות לקירוי	35		
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			122.5
השבחה			
השבחה במ״ר			26
שווי מ״ר מבונה			1,150
השבחה בש״ח			**29,870**

11.2. 208-0255091:

מצב קודם - עפ"י ג/19636			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי	5,760.00	1	5,760.00
ממ"ד	624.00	0	0.00
אחסנה	156.00	0.4	62.40
ש"ש בניכוי ממ"ד ואחסנה	2,228.84	0.1	222.88
מרפסות לפי ג/19636	540	0.30	162.00
קירוי ע"י מצללות- עפ"י ג/21056	424.21	0.35	148.47
סה"כ מצב קודם			**6,355.76**
מצב חדש			
תיאור	**שטח/ יח"ד**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי דירתי - עפ"י בקשה להיתר	6,258.83	1	6,258.83
ממ"ד - עפ"י בקשה להיתר	769.34	0	0.00
אחסנה - עפ"י בקשה להיתר	485.99	0.4	194.40
ש"ש בניכוי ממ"ד ואחסנה - עפ"י בקשה להיתר	1,753.51	0.1	175.35
מרפסות - עפ"י בקשה להיתר	599.75	0.30	179.93
קירוי ע"י מצללות- עפ"י בקשה להיתר	424.21	0.35	148.47
סה"כ מצב חדש			**6,956.98**
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			601
שווי מ"ר מבונה			1,100
סה"כ השבחה בש"ח			**661,340**

11.3. הקלות:

הקלה לתוספת קומות - עפ"י בקשה להיתר			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ שטח אקו'**
שטח עיקרי למגורים	542.12	1	542.12
שטח מרפסת גג	324.56	0.25	81.14
מרפסת מקורה במצללה	119.19	0.35	41.7165
סה"כ שטח אקו' בקומות המבוקשות בהקלה			**665**
שווי למ"ר מבונה בש"ח			500
מקדם השבחה בגין תוספת קומה			10%
סה"כ השבחה בש"ח			**33,249**

לעניין תוספת יח"ד		
מהות	**מס' יח"ד**	**שטח ממוצע ליח"ד**
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם	52	120.36
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב החדש	64	97.79
שטח שולי /ליח"ד		22.57
מס' יח"ד במצב הקודם		52
שטח הכלול בהקלה		1174
מקדם השבחה - עפ"י עמדת המשיבה		0.2
שווי למ"ר מבונה בש"ח		500
סה"כ השבחה בש"ח		**117,353**
סה"כ השבחה בגין כל ההקלות המבוקשות		**150,602**

12. <u>ההשבחה והיטל השבחה:</u>

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
ג/21056	07/03/2016	29,870	14,935
208-0255091	10/10/2017	661,340	330,670
הקלות	12/07/2021	150,602	75,301

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