דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **16.05.2026**
מס' בקשה/מינוי : **2648-2025**
מספרנו : **9022**

לכבוד

חב' פגודה מתנאל בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר אופיר ליברמן שמאי מקרקעין
דוא"ל: ophir@maskal.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
דוא"ל: hilik-b@ramat-gan.muni.il
באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה [1]

גוש: 6207, חלקה: 650 [בשלמות]

רחוב חרוזים 30 פינת רחוב רות 2, שכונת "חרוזים", רמת גן

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2648-2025 מיום 16.12.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה[2]: תכניות רג/מק/340/ג'/19, רג/340/ג/15, תמ"א 38 תיקון 3א', ואישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 202200299.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 09.02.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] **עדכון שגגת סופר בטבלת סיכום החלטה עודכן מועד קובע [סיפרה הוחלפה].**
[2] **לפי עמדות שמאי הצדדים, התכניות שבגינן נקבעה השבחה בשומות הצדדים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.01.2026 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב חרוזים 30 פינת רחוב רות 2, שכונת "חרוזים", רמת גן.
גוש	:	6207.
חלקה	:	650 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	448.00 מ"ר.
תת"ח	:	1-6.
זכויות[3]	:	בעלויות פרטיות בתת"ח.
מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק המשמש כבית משותף, הכולל 6 דירות ב- 3 קומות, המיועד להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר שי בן עמי.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר אופיר ליברמן ומר פרל רפאל.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 287907 מיום 27.08.2025.

6.5 העתק מסמכי תיק בית משותף.

6.6 העתק הסכם תמ"א 38 הריסה – קומבינציה מיום 30.12.2021.

6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.8 היתרי בניה שהופקו במקרקעין.

6.9 בקשה להיתר בניה מס' 202200299.

6.10 החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן בישיבתה 2023009 מיום 06.06.2023 וישיבתה 2023017 מיום 08.11.2023.

6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים ניתוחם ותימוכין לגביהם, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[3] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית רג/340/ג"/15	16.02.2006	03.03.2006
תכנית רג/מק/340/ג"/19	24.02.2006	11.03.2006
הקלה לתוספת מרתף חניה	מועד אישור ע"י הוועדה	08.11.2023
הקלה לביטול מרפסת שירות		
הקלה לאיחוד חלקות בתת הקרקע		
תמ"א 38 תיקון 3 א'		

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא חוות הדעת מצוי ברחוב חרוזים 30 פינת רחוב רות 2, שכונת "חרוזים", רמת גן.

תיאור השכונה

שכונת חרוזים מצויה בחלק הצפון מערבי ביותר של העיר רמת גן.

ניכר כי השכונה הוקמה בספטמבר 1949 על שטח בן 13 דונם בצמוד לתל בנימין על ידי הבעלים של מפעל עלית, אליהו פרומצ'נקו, לטובת עובדי המפעל.

השכונה הוקמה על שטחו של פרדס גולדברג ששכן במקום בשנות ה-30 של המאה ה-20.

השכונה מתאפיינת בשטחי ציבור וגינות רבות.

בשכונה ממוקמת מכללת שנקר להנדסה ועיצוב.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה מעורבת של בניינים וותיקים בני 4-2 קומות מעל קומת עמודים.

כמו כן ניכרים בשכונה תהליכי התחדשות עירונית ניכרים במסגרתם מוקמים מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש של מבני מגורים גבוהים בגובה שכיח של 9-8 קומות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גבולות השכונה</u>

מצפון - פארק הירקון.

ממזרח - שכונות גפן ושיכון ותיקים.

מדרום - רחובות ביאליק ודרך אבא הלל ומעברן שכונות הבורסה ותל בנימין.

ממערב - כביש מס' 20/נתיבי איילון ומעברו העיר תל אביב.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

המקרקעין מושא ההחלטה ממוקמים בחלק המרכזי-צפוני של השכונה.

רחוב חרוזים ממוקם בחלק הצפוני ביותר של בשכונה, סמוך לגינת החרוזים ולפארק הירקון.

רחוב רות הינו רחוב פנימי שמוצאו מרחוב חרוזים בצפון וסיומו סמוך לרח' אביגיל בדרך ללא מוצא.

מושא ההחלטה ממוקם במפגש הרחובות בפינה הדרום-מערבית, ובקו ראשון לפארק הירקון.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב רות ממזרח.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6207.
חלקה	:	650 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	448.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי, ומידותיה, כדלהלן:
		אורך החזית צפונית לרחוב כ- 18 מ'.
		אורך החזית מזרחית לרחוב כ- 22 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	נכון למועד הביקור, ניכר כי על המקרקעין קיים מבנה המגורים הותיק, 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בכל קומה 2 יח"ד, סה"כ 6 יח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הנכס

הנכס

נכון למועד הקובע ומועד הביקור בנכס, בנוי על החלקה בניין מגורים ותיק בגובה של 3 קומות מעל קומת קרקע מפולשת בה מחסנים וכן מעל קומת מקלט חלקית, בו 6 יח"ד/תת"ח, 2 בכל קומה.
ניכר כי הבניין הוקם לראשונה בהיתר בניה מיום 22.02.1970, כאשר היתר מאוחר התיר שינויים בו.
בהיתרים משנים 2002-2003 הותרה תוספת מעלית ומחסנים בקומת הקרקע.
הבקשה להיתר בניה המהווה את מימוש הזכויות מס' 202200299 מבקשת הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 7 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע חלקית, מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 653.
סה"כ 9 קומות עם 15 יח"ד.

סוג בניה

הבניין הקיים בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

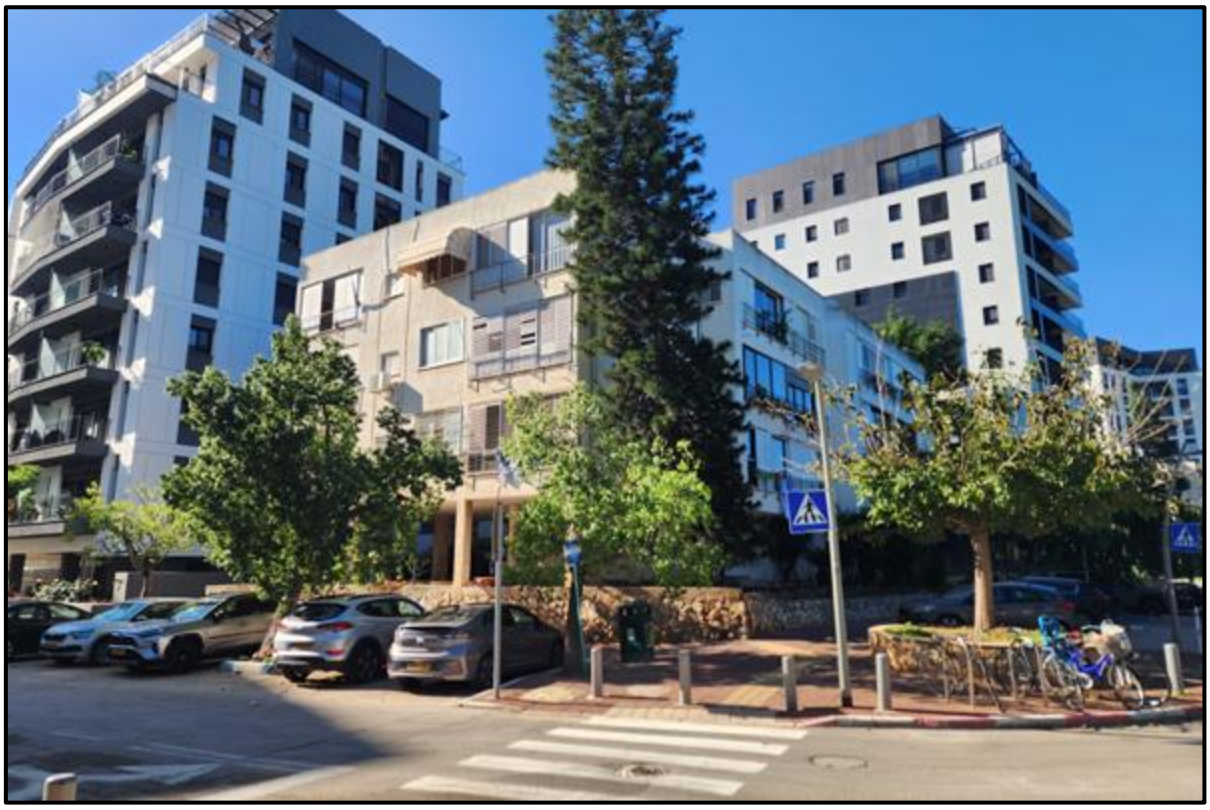
ניכר כי המבנה הבנוי כיום הינו ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סביר, התואם את גילו הכרונולוגי.

תצלום אוויר מאתר ה– GIS של עיריית רמת גן [החלקה מסומנת בקו תכלת]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית החלקה והבניין מפינת הרחובות [מצפון–מזרח]



תצלום אוויר תלת ממד ממערכת סימפלקס – מבט מצפון (מיום 12.07.2025)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 287907 מיום 27.08.2025, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6207.
חלקה	:	650 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	448.00 מ"ר.
תתי חלקות	:	1-6 [2 בכל קומה].
בעלויות	:	בעלויות פרטיות בתתי החלקות.
הערות	:	רשומות בין היתר, בתתי החלקות הערות אזהרה תמ"א 38 לטובת פגודה מתנאל בע"מ.

9.2 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם למסמכים שהועברו לידי, עולים הפרטים הבאים:

לפי צו רישום בית משותף מיום 03.03.1978 עולה כי הבית הוא מבנה אחד בן 3 קומות, כל קומה מכילה 2 דירות, סה"כ 6 דירות (דירות בשטחים שונים).

לכל תת"ח הצמדה כחלק מהרכוש המשותף - שמהווה את יחידת משנה מס' 7.

לתתי חלקות 1, 3, 4, כל אחת הצמדה של קרקע בשטח 16 מ"ר למטרת חניה לפי התקנון.

מעיון בתשריט הבית המשותף ניכר כי בנויות 3 קומות טיפוסיות מלאות א'-ג', זאת מעל קומת קרקע שמהווה קומת עמודים.

9.3 הסכם תמ"א 38 – קומבינציה

בהתאם להעתק הסכם תמ"א 38 הריסה – קומבינציה מיום 30.12.2021, שהועבר לעיוני, ניכר כי הבעלים של 6 תת"ח בגו"ח 6207/650 התקשרו עם היזם (פגודה מתנאל בע"מ), בעסקת קומבינציה, במסגרת תמ"א 38, תוך ניצול מירב אחוזי הבנייה, בהתאם לתכניות עפ"י כל דין, לפיה יהרוס היזם הבניין הקיים, שאינו עומד בתקן הישראלי נגד רעידות אדמה, יבנה במקומו את הבניין החדש, ימסור למוכר וירשום על שמו את יחידות המוכר, בהתאם לתיאורן ולמיקומן כמפורט בהסכם.

הערות הח"מ למצב המשפטי

אין זה מעניינה של החלטה זו בדבר הזכויות החוזיות ו/או הקנייניות.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל, לרבות הסכמי שכירות וכד'.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית רג/126 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1133 מיום 19.11.1964.
מטרת התוכנית:
לשנות את ייעודה של קרקע הנמצאת בגבולותיה לצורך תכנון וחלוקה מחדש.
התכנית תכלול בין היתר: ביטול חלוקה קיימת בחלק מהשטח, קביעת שטחים פתוחים ולבניינים ציבוריים, הרחבה דרכים קיימות וקביעת חדשות, קביעת שטחי חנייה, אזורי מגורים, מסחר, תעשיה וכיו"ב, וכן תכנית בינוי.
תשריט התוכנית:
מעיון בתשריט ניכר כי ייעוד המקרקעין מגורים ג' מפולש, מגרש 44א'.
ניכר כי רוחב רחוב רות הינו 22 מ' לפי הרוזטה.
הוראות התוכנית – סעיף 5:
בקומת עמודים לא יבנה כל מבנה פרט לחדר מדרגות בנסיגה של 4 מ' לפחות.
אחוזי הבנייה ייחשבו משטח החלקות כולל הפקעות לצרכי הרחבת הדרכים.
זכויות בניה בטבלה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר.
רוחב מינימאלי של חזית:	18 מטר.
אחוזי בנייה:	קומה תחתונה: מפולשת (בקומת עמודים חדרי מדרגות בלבד). קומה נוספת/עליונה: 32% לקומה.
מס' קומות מקסימאלי:	3 קומות מעל ק' עמודים מפולשת.
קווי בניין:	צדדי- 3 מ', חזית- לפי תשריט, אחורי- 5 מ'.
מס' דירות מקסימלי למגרש:	9 דירות.

תכנית רג/321 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1603 מיום 19.02.1970.
מטרת התוכנית:
חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה 1965.
תשריט התוכנית:
החלקה הנדונה מסווגת בייעוד מגורים ג' מפולש כמגרש מס' 21 בשטח של 448 מ"ר [לעומת 579 מ"ר לפני התכנית].
כפיפות התוכנית:
הוראות תכנית רג/126 מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.1979.

ייעוד - אזור מגורים ג'.

רוחב מגרש - מינ' 18 מ'.

קווי בניין - לפי סעיף 117, צדדי – לפחות 3-4 מ', אחורי - 5 מ'.

היקף בינוי - על פי אחת מחלופות אלו:

חלופה א'

אחוזי בניה - 32% בקומה, סה"כ 96%.

אחוזי בניה למרפסות - 11% בקומה, סה"כ 33%.

מס' קומות - 3 קומות מעל קומה מפולשת.

מס' דירות - 9 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

חלופה ב'

בניה בקומה א' - 22% בקומה.

בניה בקומה טיפוסית - 33% בקומה.

אחוזי בניה למרפסות - 11% בקומה.

מס' קומות - 2 מעל קומת עמודים בחזית ו-3 קומות בעורף.

מס' דירות - 8 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

חלופה ג'

בהתאם לסעיף 122(ב') לתקנון - באזורי מגורים ג', ברחובות וקטעי רחובות המסומנים בתשריט המצורף לתכנית, מותר יהיה להקים בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בכפוף למספר תנאים ביניהם כי היקף בינוי מרבי הינו 26% לקומה, 2 דירות בקומה, מגרש מינ' של 600 מ"ר ועוד.

בהתאם לסעיף 122(ב'), ברחובות שאינם מסומנים, גובה הבניין 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

הוראות נוספות- לפי סעיף 113, שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי בניה.

כמו כן, שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על האחוז המותר.

שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית תיכלל מחצית שטחו בחישוב אחוזי הבניה.

שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.

באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

צפיפות - באזורי מגורים ג', לא יעלה מס' הדירות על שלוש לקומה אחת במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר.

מס' מבנים - מותר להקים רק בית אחד על מגרש שאינו באזור תעשייה, בתנאי כי הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית רשאית להתיר הקמתם של שני מבנים או יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תהא זו מסמכותה של הוועדה המקומית להיתר עפ"י אישור מיוחד, הקמת שני בניינים על מגרש ממגרשים קיימים באזור כל שהוא ששטחו לא פחות מ - 900 מ"ר.

מגרש מדרוני - לפי סעיף 162 לתכנית, במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקו האחורי נמוך מן החזית), כאשר השיפוע נמשך באופן רציף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הוועדה המקומית באישור מיוחד להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, הכל בהתייחס למצב במקום, בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יחידות הדיור המותר באזור), בתנאים דלהלן:

א. רצפת הקומה לא תהיה נמוכה יותר מ- 2 מ' מתחת לגובה הממוצע של הדרך בחזית.
ב. שטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומה.
ג. גובה הקרקע בצד הקיר האחורי יהיה לפחות 20 ס"מ מתחת לגובה הרצפה.
ד. שיפוע הקרקע ימשך עד גבול המגרש לפחות.
ה. יובטחו סידורי ביוב וניקוז מתאימים.

<u>תכנית רג/340/ג</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.08.1980.

ייעוד - אזור מגורים ג'.

היקף בינוי - על פי אחת מחלופות אלו:

<u>חלופה א'</u>

אחוזי בניה	-	40% בקומה, סה"כ 120%.
מס' קומות	-	3 קומות מעל קומה מפולשת.
מגרש מינ'	-	500 מ"ר.
מס' דירות	-	9 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

<u>חלופה ב'</u>

בניה בקומה א'	-	28% בקומה.
בניה בקומה טיפוסית	-	44% בקומה.
מס' קומות	-	2 מעל קומת עמודים חלקית בחזית, 3 קומות בעורף.
מגרש מינ'	-	500 מ"ר.
מס' דירות	-	8 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

<u>חלופה ג'</u>

בבינוי לפי סעיף 122ב' בתכנית רג/340, שטח מותר לבניה עד 32.5% לקומה * 4 = 130%.
שטח מגרש מינ' של 600 מ"ר, 8 יח"ד למגרש מינ'.
ניכר כי לפי התשריט כחול/אדום המקרקעין לא בייעוד זה.

שטח המרפסות כלול בשטח הכולל של הבניין.

<u>לצורך קביעת השטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון:</u>

א. חדרי יציאה לגג בשטח 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה – אשר יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית להתיר בגג שטוח.
השטח המקסימלי יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח (רק במבנים חדשים).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ב. אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
ג. שטחו של מגדל מדרגות הבולט משטח הגג ובריכת מים להספקת מים.
ד. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.
ה. ועוד.

הועדה תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים לגביהם הוצא היתר טרם כניסת תכנית זו לתוקף.
סגירת המרפסות תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים וכיוצ"ב.
הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות[4], כדלהלן:

- ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
- ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3.0 מ"ר.

במרפסת השירות תהיה חובה להתקין מסתור כביסה תקני באישור מהנדס העיר.

<u>תכנית רג/340/ג/1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.03.1985.
מדובר בתכנית הקובעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים.
על כל קומה חלקית שהיא פחות מ- 75% משטח קומה טיפוסית - לא תותר יציאה לגג.
השטח הכולל של הרכוש המשותף על הגג לא יקטן מ- 25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג.

בהתאם לסעיף 7.7 לתקנון התכנית עולה כי הוועדה המקומית רשאית ליתן היתר בניה לבניית חדר יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי של 23 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות עד 4 מ"ר) לכל דירה עליונה בכפוף בין היתר לתנאים הבאים:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- הוועדה המקומית לא תיתן היתר כתוספת למבנים שנבנו או שיבנו על פי תכנית בינוי מיוחד.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מרצפת המבנה ועד התקרה.
  מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ'.
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.

<u>תכנית רג/340/ג/3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08.10.1992.
התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת כשטחי שירות שלא למגורים לפי גודל הקומה הטיפוסית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', אשר ירשמו כשטח משותף.
ביתרת השטח מותר להקצות מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר.
הוועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה במרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש וכן מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד עד גבולות המגרש. לא יורשו מגורים במרתף ולא תותר קומת מרתף תחתונה[5].

[4] מרפסת שירות הינה מרפסת הצמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כלי ניקוי, הצבת מכונות כביסה ותליית כביסה וכיוצ"ב. מרפסת שירות נכללת ב-% הבניה.
[5] כל קומת בניין הנמצאת מתחת לקומת המרתף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במגרשים בעלי אופי מדרוני ניתן יהיה להשלים את קומת המרתף עד ל- 100% מהיקף הקומה הטיפוסית בכפוף לסעיף 162 בתקנות תכנית רג/340, לגבי ניצול השטח האמור ובתנאי ש- 60% מיתרת קומת המרתף ירשם ע"ש דיירי הבית המשותף וגובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

תכנית רג/מק/340/ג/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28.05.1996.

1. התכנית מבטלת את סעיף 122 ב' בתקנון תכנית רג/340/ג' המתייחס לבניה של 3 או 4 קומות לפי סימון בנספח קווים אדומים וכחולים.
2. כמו כן בוטלה הצפיפות של 8 יח"ד ל- 600 מ"ר ונקבע כי יוחל הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג', כולל מגרשים מעל 600 מ"ר, ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ"ר, הווה אומר 130%.
3. גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב' ו- ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי – 450 מ"ר.

תכנית רג/מק/340/ג/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4451 מיום 24.10.1996.
נקבע כי הוועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בניין להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית - תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
כמו כן, הוועדה רשאית במגרשים בהם צפיפות יח"ד עפ"י התכנית הראשית לא אחידה בקומה העליונה, להשלים מספר יח"ד להשלמה אחידה.

תכנית רג/מק/340/ג/8 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4451 מיום 24.10.1996.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רמת גן אזורי מגורים ב' ו-ג'.
מטרת התכנית:

1. להוסיף בסעיף ח' בתקנות תכנית רג/340/ג כי למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הרחבת שטח יח"ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני שתי קומות באזורי מגורים ב' וג' בהתאם לזכויות המותרות שעפ"י תכנית המתאר רג/340/ג ערב אישורה של תכנית זו, הווה אומר: באזור מגורים ב-105% ובכל מקרה שטח יח"ד לא יגדל מעל 110 מ"ר לשטחים עיקריים, באזור מגורים ג- 120% - ובכל מקרה שטח יח"ד לא יגדל מעל 120 מ"ר לשטחים עיקריים.
הכל בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר ועל פי אופי הסביבה והמגבלות התכנוניות הקיימות במקום כפי שיקבעו באופן פרטני ע"י מהנדס העיר.
2. כדי לנצל זכויות בניה אלו, ניתן יהיה לאשר בכפוף לשיקול דעת תכנוני של מהנדס העיר להקטין קו בנין בקומת הקרקע קדמי ואחורי ב- 1.4 מ' (בדומה למותר בתכנית המתאר בקומה א').

תכנית רג/מק/340/ג/10 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4486 מיום 30.01.1997.
התכנית מתירה הקמת מעליות בבנייני מגורים קיימים בכל חזיתות הבניינים, בחריגה מקו הבניין המקביל לחזית הבניין שבה יוקמו המעליות, וזאת אחרי הודעה אישית לבעלי החלקות או החלקה הגובלת באותו צד, ופרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, אך לא פחות מ- 1.5 מ' מגבולות המגרש.
אין בתכנית זו כדי להוסיף על שטחי השירות המותרים עפ"י דין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רג/מק/340/ג/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4972 מיום 15.03.2001.

בניה על הגג:

התכנית מאפשרת בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י התכנית הראשית - רג/340/ג על תיקוניה כולל כל הקלות ערב אישורה של תכנית זו.

נקבע כי שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים.

השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או עפ"י שיקול מהנדס העיר ועפ"י רג/340/ג/1.

גובה בניינים מותר:

באזור מגורים ב'-ג', ברחובות בהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ניתן לאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ברחובות בהן רוחב זכות הדרך קטן מ-12 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית להוסיף 2 קומות בהליך של הקלה על פי החוק.

העברה זכויות בניה מקומה לקומה:

בבניינים קיימים באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן לנייד זכויות בניה בין הקומות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג על תיקוניה.

הקלות:

התכנית ממצה את כל ההקלות בסך 16% [6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת].

גובה קומת עמודים מפולשת ומבנים בגג:

התכנית משנה את הגובה המותר לקומת עמודים מפולשת מ- 2.20 מ' ל- 3.0 מ'.

התכנית קבעה כי גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.

תכנית רג/מק/340/ג/17 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5293 מיום 29.04.2004.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר משמרת מים.

נקבע כי בכל היעודים יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ/חלוקי נחל), עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.

חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רג/מק/340/ג/1/11</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5402 מיום 31.05.2005.
מטרת התכנית: תיקון סעיף 9ז' בתקנון תב"ע רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים".
בבניינים באזורי מגורים ב' ו- ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג על תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/19</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5462 מיום 27.11.2005 [בעיתונים ביום 24.02.2006].
התכנית קבעה בין היתר כי תבוטל חובת חישוב של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
התכנית התירה תוספת שטחי שירות.
התכנית ביטלה את סעיף 6ב' לתקנון תכנית רג/340/ג, ונקבע כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13(ב)(2) ולהוסיף שטחי שירות לחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג' בסעיף 6ב' המבוטל על פי תכנית זו.

<u>תכנית רג/340/ג/21</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5480 מיום 12.01.2006.
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.
למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג בכפוף למס' תנאים (גובה המצללה לא יעלה על 3 מ', חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים, לא יותר כיסוי כלשהוא על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה, ועוד).

<u>תכנית רג/340/ג/15</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5495 מיום 16.02.2006.
בכל אזורי המגורים (למעט באזורי מגורים א', א'-1, למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים עפ"י חלופות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ומס' קומות.
2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור.
   בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו.
   שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בניין ומס' קומות.
3. לחילופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המרבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרת בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

4. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה.
לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

תכנית רג/מק/340/ג/21/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5561 מיום 30.07.2006.

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין וללא שינוי בקווי הבניין ובמספר הקומות.
- הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים בתכנית רג/340/ג/21.
- שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רג/מק/340/ג/11 סעיף 9ג'.

תכנית רג/340/ג/1/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5629 מיום 15.02.2007.
בהתאם להוראות התכנית, באזורים מגורים ביניהם מגורים ב', ג' וכד', תותר בנית מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף וע"י כך לשנות את סעיף 5.2 בתקנון תכנית רג/340/ג/3 לפיו ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל קומה טיפוסית.
תקרת המרתף תכוסה בשכבת אדמה גננית בגובה 1-1.5 מ'.
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תכנית רג/מק/340/ג/2/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5837 מיום 05.08.2008.
מטרת התכנית הינה קביעת גובה קומת מרתף באזורי מגורים.
בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף, בניה של מרתף עד לגובה של 4 מ' נטו.
גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות יהיה עד לגובה 3.5 מ' נטו.
מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות ועוד).

תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5931 מיום 16.03.2009.
מטרת התכנית לאפשר הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי מגורים בבניה רוויה.
הוועדה רשאית לא לאשר את הבלטת הבניין מטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קו הבניין.
במקרה של מימוש אפשרות ההבלטה ב- 1.4 מ', לא תותר הבלטה נוספת כלשהיא מעבר להבלטה הנ"ל.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.
מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תכנית רג/מק/340/ג/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6101 מיום 24.06.2010.
ועדת הערר קבעה כי תכנית רג/מק/340/ג/6 קבעה לגבי אזור מגורים ג' יחס צפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ולאזור מגורים ב' יחס צפיפות של 6 יח"ד ל- 500 מ"ר, למרות שהכוונה בתכנית רג/מק/340/ג/6 הינה שיחס הצפיפות הינו באזור מגורים ג' 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל- 450 מ"ר.

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת, דהיינו, יחס הצפיפות יהיה באזור מגורים ג' - 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש ובאזור מגורים ב' 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש.
כמו כן יותר עיגול של מס' יח"ד כלפי מעלה, כאשר התקבל חלק יח"ד שהוא 50% ויותר ללא הגדלת שטחים למטרות עיקריות.

תכנית רג/340/ג/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6140 מיום 07.10.2010.
התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה חיזוק בנינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 בפני רעידות אדמה בעיר רמת גן, על ידי מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הוועדה להתיר על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

- במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38, ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 (מחסנים), רג/מק/340/ג/11 (תוספת 2 קומות), רג/מק/340/ג/1/11 (ניוד זכויות), רג/340/ג/21 ו-רג/מק/340/ג/21/א' (גגות).
  תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון על פי החוק.
- במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכוח תכניות המתאר המקומיות: רג/340/ג/15 (מחסנים), רג/340/ג/21 ורג/מק/340/ג/21/א' (גגות).
  במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכוח תכניות רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/1/11.
  תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון על פי החוק.

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר על פי תכנית בתוקף ותוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהוועדה רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38.
במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התכנית מפורטת והן עפ"י התמ"א.
מס' יחידות הדיור לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה חלקי גודל דירה ממוצעת בבניין.
תותר חריגה בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.
תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים.
תוספת יח"ד בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש של הדיירים.
<u>קווי בניין:</u>
במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים תוספת זכויות ו/או חיזוקים, תותר חריגה מקווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית צדדית ו- 3 מ' לחזית אחורית לאחור ולאחר שמהנדס העיר ינמק בהחלטה את הצורך בחריגה מקו הבניין. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי.
תותר חריגה מקו בניין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ו/או מרפסת ו/או אגף או ממ"ד.
תותר חריגה מקו בניין לבניית ממ"ד.
<u>תנועה וחניה:</u>
1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה ותחבורה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי.
3. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
4. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת באישור אגף התכנון ואגף התנועה בעירייה.
5. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.
6. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
7. הוועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.
8. על אף האמור לעיל, בסמכות הוועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור, כולן או חלקן המתווספות עפ"י תכנית זו ממקומות חניה וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנוניים מחייבים זאת ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם כן החליטה הוועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות.

<u>לפי עמדות הצדדים ולפי החלטת וועדה במדיניות שמפורט, פג תוקפה של התכנית הנ"ל ביום 07.10.2020.</u>

<u>תכנית רג/מק/340/ג/30/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 6264 מיום 10.07.2011.
התכנית מאפשרת תוספת יח"ד במבנים המיועדים לחיזוק עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה עפ"י תכנית רג/340/ג/30
ע"י קביעת שטח דירה ממוצע 60 מ"ר ובכפוף להנחיות הקבועות בתכנית.
לא יהיה שינוי בסה"כ שטחים עיקריים ובקווי בניין עפ"י תכניות תקפות.
תוקף התכנית הינו ל- 18 חודשים בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.

בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/ב</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 6515 מיום 17.12.2012.

מטרת התכנית הינה החלת כל הוראות תכנית רג/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מס' יח"ד בין הקומות השונות בבניין וקביעת תנאים והוראות בינוי.

תנאי לניוד שטחים ודירות מהמדרון לקומות אחרות יהיה ניצול שטח המדרון לחניה וגינון.

מגרש מדרוני הינו מגרש שחלקו האחורי נמוך מן החזית, בעל שיפוע של 8% לפחות, היורד ממפלס הרחוב לגבולות המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רג/מק/340/ג/30/א'/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6655 מיום 02.09.2013.
מטרת התכנית הינה מתן אפשרות לתוספת יח"ד במגרשים שבהם ממומשות תכניות תמא/38 ו-רג/340/ג/30 על תיקוניהן, על ידי קביעת שטח דירה ממוצע שלא יפחת מ- 60 מ"ר (כולל מחסן וממ"ד) ובכפוף להנחיות הקבועות בתכנית זו.
תוקף התכנית הינו לשנה אחת בלבד ממועד פרסומה ברשומות.

תכנית 506-0197871 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7209 מיום 21.02.2016.
מטרת התכנית הינה לבטל את תכנית רג/340/ג/30.
הביטול ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג/53.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הארת הח"מ לעניין תמ"א 38 שינוי מס' 3 ו- 3א':</u>

בהחלטת ועדת הערר בתיק 5383/15 בעניין שמחה ומרים ברטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 30.10.2017, נקבע כדלקמן:

"מכל אלה אנו מגיעים למסקנה לפיה יש להמשיך ולדבוק בפרשנות של שני מוסדות התכנון – הועדה המקומית שיזמה את תכנית ג/30 והועדה המחוזית שאישרה את התכנית, לפיה התכנית מוסיפה קומה על קומה תמ"אית אחת לפי תיקון 2 לתמ"א ולא על שתי קומות לפי תיקון 3 או על שלוש קומות לפי תיקון 3א; זכויות הבניה שניתן להתיר ברמת גן בכל הנוגע לתמריצים לחיזוק מבנים (בין אם בדרך של עיבוי ובין בדרך של הריסה ובניה מחדש) הן הזכויות שמקנה תיקון 2 לתמ"א 38 בתוספת לזכויות שמתירה תכנית ג/30".

[ההדגשה אינה במקור].

עם זאת בפועל ביום 07.10.2020 ניכר כי פג תוקפה של תכנית ג/30 ועל כן חלים הוראות התמ"א תיקון 3א' בכפוף למדיניות הוועדה.

<u>מסמך מדיניות רג/מד/38/א' – למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר עם התכלות תכנית רג/340/ג/30 – נדון בישיבת וועדה מס' 2021003 מיום 01.02.2021</u>

<u>מטרת המדיניות:</u>

קביעת מדיניות למימוש תמ"א/38 ברחבי העיר, עם התכלות תכנית רג/340/ג/30 (07.10.2020).

תכנית רג/340/ג/30 היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א ומטרתה העיקרית הייתה תוספת קומה בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הוועדה המקומית להתיר עפ"י תמ"א 38 באותה עת.

תוקף התכנית היה 5 שנים אלא אם כן תחליט הוועדה המחוזית על הארכתה בעוד 5 שנים.

מליאת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 825 מיום 03.08.2015 החליטה להאריך את התכנית בחמש שנים נוספות מיום 07.10.2015, ועד ליום 07.10.2020.

הוראותיה של תכנית רג/340/ג/30 בהיותה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א, גברו על תמ"א 38 תיקון 3 והן על תיקון 3א'.

לפיכך תוקפה של תכנית רג/340/ג/30 פג ביום 07.10.2020.

<u>תחולה והוראות מעבר:</u>

על בקשות שנקלטו עד ליום 28.04.2019 תחול ככל האפשר מדיניות נובמבר 2017.

על בקשות שנקלטו החל מיום 29.04.2019 ועד ליום 06.10.2020, תחול ככל האפשר מדיניות ספטמבר 2019.

מדיניות רג/מד/38/א' זו תחול על כל הבקשות שנקלטו עם התכלות תכנית רג/340/ג/30 החל מיום 07.10.2020.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 10728 מיום 22.02.1970

התיר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל: 3 דירות בנות 3.5 חדרים ונוחיות כ"א, 3 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות כ"א, בשטח כללי של 486.84 מ"ר, מקלט בשטח של 32.21 מ"ר, והתקנת תורן לאנטנה לטלוויזיה.

הבניין כולל 2 יח"ד בקומה, 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בה 6 חניות וכן מעל קומת מקלט חלקית.

ניכר כי השטחים הבנויים ב- 3 הקומות למגורים הינם כדלהלן:

קומה	שטח	שטח מרפסות מקורות	סה"כ
א'	162.28 [28%]	44.14 [7.6%]	**206.42**
ב'	162.28 [28%]	44.14 [7.6%]	**206.42**
ג'	162.28 [28%]	44.14 [7.6%]	**206.42**
סה"כ	**486.84**	**132.42**	**619.26**

בנוסף מפורט כי שטח 3 דירות כולל מרפסות הינו 108.89 מ"ר כ"א.

בנוסף מפורט כי שטח 3 דירות כולל מרפסות הינו 85.29 מ"ר כ"א.

סה"כ **582.54 מ"ר דירתי.**

היתר בניה מס' 1199 מיום 03.07.1973

התיר שינויים ותוספת שטח של 9.87 מ"ר.

מעיון בתכנית ההיתר ניכר כי מוצע שטח נוסף של 3.29 מ"ר בכל קומה בקומות א'-ג' בנוסף ל- 162.28 מ"ר, סה"כ 165.57 מ"ר בקומה.

היתר בניה מס' 2002255 מיום 14.08.2002

התיר התקנת מעלית בפיר קיים בשטח 1.83 מ"ר בחדר מדרגות ולהקצות חדר מכונות.

היתר בניה מס' 2003017 מיום 30.01.2003

התיר הרחבת לובי כניסה ב- 33.45 מ"ר ולהוסיף 6 מחסנים בשטח כולל של 23.50 מ"ר בקומת עמודים עבור דיירי הבית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 202200299 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 2023017 מיום 08.11.2023

מבוקש הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם 6 יח"ד.

הקמת בניין חדש בן 7 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע הכוללת דירת גן מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 653.

סה"כ 9 קומות עם 15 יח"ד

19 חניות + חנייה 1 נגישה.

בהתאם לתכנית הבקשה וכפי שפורט בפרוטוקול הוועדה לאישור הבקשה, עולה כי אושרו ההודעות הבאות:

הודעות לפי סעיף 27 לתמ"א 38 :

1. תוספת 3 קומות לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
3. הקלה בקו בניין קידמי צפוני 3 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה - לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
4. הקלה בקו בניין קידמי צפוני 2 מ' במקום 5 מ' מגבול המגרש לצורך להבלטת מרפסות בלבד לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוני -לאשר חלקית, קו הבניין הקדמי יהיה 3 מטר, תותר הבלטת 1.0 מטר למרפסות.
5. הקלה בקו בניין צדדי דרומי 3 מ' במקום 3.5 מ' מגבול המגרש לצורך ניצול זכויות תמ"א 38 על תיקוניה- לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
6. הקלה בקו בניין צדדי מערבי 0 מ' עם חלקה 653 עפ"י תב"ע רג/321 - לאשר, תואם תב"ע ומדיניות הוועדה.
7. תוספת זכויות ויח"ד לפי הוראות תמ"א 38 על תיקוניה-לאשר, תואם תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.
8. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מוצעת ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה - לאשר, לכל יח"ד שתאושר ע"י הועדה. התוספת 13 מ"ר תואמת תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (הקלות **שאושרו** בהחלטת וועדה) :

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות לפי התכנית.
   - **לאשר חלקית**, לצורך ניצול מלוא הזכויות התב"עיות, נדרשת קומה אחת מתכנית ג/11.
2. הוספת קומה נוספת בהתאם לסעיף 8ב' בתקנות סטיה ניכרת.
   - **לסרב**, בהתאם לחו"ד פרוגרמתית ובהתאם לחישוב אין הצדקה לאשר קומה בהקלה.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל120% המותרים, לצורך שיפור תכנון.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 120% המותרים, עבור התקנת מעלית.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 120% המותרים בשל הוספת 2 קומות.
   - הקלות 3-5, מתייתרות - תואם תב"ע.
6. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
   - **לאשר**, לצורך תכנון מיטבי בתוך הדירות.
7. הוספת קומת מרתף 1 מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
   - **לאשר**, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. בניית מרתף משותף עם חלקה 653 (חרוזים 28) כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה.
9. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.70 מ' נטו לעומת 2.20 מ' המותרים על פי תכנית.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.
10. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.50 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.
11. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- **לאשר חלקית**, אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים - בכפוף לידוע ואישור המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.
12. ניוד שטחים עיקריים מכלל המבנה בין הקומות לצורך שיפור תכנון ומימוש זכויות.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.
13. ניוד זכויות ויח"ד בין הקומות השונות לצורך שיפור תכנון ומימוש זכויות.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.
14. המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לצורך השלמת שטחי שרות חסרים מעל הקרקע.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.
15. הקמת מחסנים מוצמדים בקומות המרתף.
- **לסרב**, יש לתכנן מחסנים הקומתיים או מחסנים במרתף ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340/ג/15
- במידה ורוצים לקבל זכויות בגינם.
16. הקלה בשטחי החלחול מ-15% ל-10% והחדרת מי גשם ע"י בור חלחול בהתחשב שגודל המגרש קטן מ-450 מ"ר וכן לצורך עמידה בתקן החניה ולאור דרישת חח"י להקמת חדר שנאים במרתף.
- **לאשר**, שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.
17. תוספת יחידת דיור אחת מעבר למכפיל (15 במקום 14.5) לצורך השלמת קומה טיפוסית וניצול זכויות בניה.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

<u>בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2023017 בתאריך: 08.11.2023:</u>
הוחלט לאשר הבקשה בתנאים המפורטים במסמך ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר[6], כדלהלן:

			למסרוה עיקריות												למסרות שירות															סה"כ שטח בניה		אחר							סה"כ קיים בהיתר			ממ"ד
			מוצע					סה"כ							מוצע					סה"כ											מוצע										
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מרפסת	אחסנה עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	עובי קירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מרפסת דיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדה	הריסה פירוק בהיתר מגורים מוקלד	עיקרי	שרות	סה"כ	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מרפסת דיזית	שטח מרוצף	מצללה	בליטות גגונים קירוי	הורדה	הריסה פירוק	עיקרי	שרות	סה"כ	ממ"ד סה"כ
-8.00	כן	-2							87.29	391.04	87.29	391.04	391.04	23.42	293.30		37.59		33.03	3.70																						
-5.10	כן	-1							85.86	384.67	85.86	384.67	384.67	24.37	305.26		22.91		33.03																						
0.00	לא	ק"ק	44.21		3.82		48.03	48.03	48.92	219.15	38.20	171.12	171.12	0.63		54.23		29.22	87.04																						
+3.85	לא	1	193.26	5.33	4.79	2.69	203.73	203.73	58.61	262.58	13.14	58.85	58.85	0.63					33.99		6.23	18.00	45.48	203.73	25.70			9.60	0.45			24.23										24.23
+7.18	לא	2	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+10.51	לא	3	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+13.84	לא	4	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+17.17	לא	5	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+20.50	לא	6	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+23.83	לא	7	193.56	5.33	4.79	2.45	206.13	206.13	59.13	264.90	13.12	58.77	58.77	0.63					33.91		6.23	18.00	46.01	206.13	25.70			7.28	0.45			24.23										24.23
+27.33	לא	ק. גג חלקית	141.98		6.01	0.74	148.73	148.73	40.11	179.71	6.92	30.98	30.98	0.63					18.17		3.18	9.00	33.20	148.73		110.26	55.52	2.65	0.45	7.47		12.18										12.18
+30.83	לא	גג טכני							0.97	4.34	0.97	4.34	4.34						4.34																						
		מעל הקרקע	1540.81	37.31	41.26	17.89	1637.27	1637.27	503.39	2255.18	137.95	617.91	617.91	5.67		54.23		29.22	347.00		46.79	135.00	365.46	1637.27	179.90	110.26	70.79	5.80	6.37	65.77	590.12	181.79	503.39	2255.18	137.95	617.91	617.91	5.67		54.23		29.22	347.00		46.79	135.00	590.12	181.79
		מתחת הקרקע							173.15	775.71	173.15	775.71	775.71	47.79	598.56		59.60		86.06	3.70																						
		סה"כ המבנה	1540.81	37.31	41.26	17.89	1637.27	1637.27	676.54	3030.89	311.10	1393.62	1393.62	53.46	598.56	54.23	59.60	29.22	413.06	3.70	46.79	135.00	365.46	1637.27	179.90	110.26	70.79	5.80	6.37	72.14	590.12	181.79	676.54	3030.89	311.10	1393.62	1393.62	53.46	598.56	54.23	59.60	29.22	413.06	3.70	46.79	135.00	590.12	181.79
חישוב שטחים סה"כ																																											
		מעל הקרקע	1540.81	37.31	41.26	17.89	1637.27	1637.27	503.39	2255.18	137.95	617.91	617.91	5.67		54.23		29.22	347.00		46.79	135.00	365.46	1637.27	179.90	110.26	70.79	5.80	6.37	65.77	590.12	181.79	503.39	2255.18	137.95	617.91	617.91	5.67		54.23		29.22	347.00		46.79	135.00	590.12	181.79
		מתחת הקרקע							173.15	775.71	173.15	775.71	775.71	47.79	598.56		59.60		86.06	3.70																						
		סה"כ המבנה	1540.81	37.31	41.26	17.89	1637.27	1637.27	676.54	3030.89	311.10	1393.62	1393.62	53.46	598.56	54.23	59.60	29.22	413.06	3.70	46.79	135.00	365.46	1637.27	179.90	110.26	70.79	5.80	6.37	72.14	590.12	181.79	676.54	3030.89	311.10	1393.62	1393.62	53.46	598.56	54.23	59.60	29.22	413.06	3.70	46.79	135.00	590.12	181.79

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

יצוין כי קיימות בקשות להיתר נוספות במקרקעין בהליך בקשה.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[6] בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהועברה לידי מהצדדים, מס' עיבוד 24 מיום 30.07.2025.

ניכר כי מעיון בתיק הבניין, לא מצוי תכנית היתר חתום ומצויה תכנית הגשה דומה לזאת שהועברה לידי מס' עיבוד 25 מיום 30.07.2025.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי סעיף 11.2.2.1.

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים הקובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין מושא החלטה.

11.12 מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]	הערות
תכנית רג/340/ג'/15	03.03.2006	₪ 138,078	₪ 21,527	מחסנים 6 מ"ר * 9 יח"ד
תכנית רג/340/ג'/19	11.03.2006	₪ 96,783	₪ 27,785	המרת שטח שירות 48 מ"ר
הקלות – מרתף חניה	08.11.2023	₪ 280,000	₪ 0	
הקלה לביטול מרפסת שירות		₪ 114,750	₪ 33,075	
הקלה לאיחוד חלקות בתת הקרקע		₪ 914,680	₪ 0	
תמ"א 38 תיקון 3 א'		₪ 1,227,946	₪ 216,635	שיעור היטל 25%

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.
המצב הפיזי.
המצב המשפטי.
המצב התכנוני.

קיימת הסכמה בשומות הצדדים לגבי הגורמים המשביחים החייבים בהיטל השבחה במימוש הנדון:
תכנית ג/15 מחסנים, ג/19 שטח שירות למדרגות, אישור הקלה לתוספת קומת מרתף חניה, הקלה לביטול תיחום מרפסות שירות, הקלה לאיחוד מרתפים עם חלקה 653, תמ"א 38 - תיקון 3א' (שטח חייב 25%).
הצדדים מסכימים גם לגבי דרך אמידת ההשבחה לרבות השטחים לצביעה מכוח כל תכנית [למעט ג/19].
לפיכך, לאור מהות חוות דעת החת"מ שמהווה החלטה במחלוקת שמאית ולצורך צמצום מחלוקות אקבל ואאמץ את עמדות הצדדים.

יודגש, כי ככל שקיימת מחלוקת לעניין התכנית לחיוב והיקף החיוב בשומת המשיבה, מדובר במחלוקת משפטית על עצם החבות אותה יש להפנות לערכאה משפטית ואין בהחלטה זו כדי לקבוע קביעה חד משמעית בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 05.11.2025

1. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:</u>

באומדן היטל ההשבחה הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית..." ההשבחה תיבחן כהפרש השווי שבין שני מצבי תכנון: המצב על פי התכנית החדשה לעומת המצב הקודם לכל תכנית בנפרד בהתאם לפס"ד פמיני.
- מיקומו של הנכס, ברחוב חרוזים 30, שכונת "חרוזים" בעיר רמת גן.
- הבאתי בחשבון את שטחו, צורתו וגילו של בית המגורים בכל אחד מהמועדים הקובעים לחוות הדעת.
- המימוש המבוקש הינו מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר, לפיכך ההשבחה תיבחן ביחס למהות הבקשה להיתר.
- הובאו בחשבון מימושי עבר כמפורט לעיל.
- המועדים הקובעים לצורך חישוב ההשבחה בגין כל תכנית משביחה הינו כמפורט בפרק 3 (מועדים קובעים) בשומה.
- מחירי המקרקעין בסביבה לכל אחד מהמועדים הקובעים, תוך התייחסות לשומות מכרעות מסביבת הנכס.
- החלטת וועדת ערר השונות אשר דנו בשאלה האם דרישת הוועדה המקומית לחייב ניצול זכויות מוקנות שלא מומשו, בטרם מימוש זכויות מכות תמ"א 38, הינה דרישה נכונה במקרה של הריסה ובניה מחדש? שם נקבע כדלקמן:

"מקובלת עלינו עמדת העוררת לפיה לאור סעיף 13 ב' לתמ"א 38 יש לראות את הזכויות המנוצלות מכוח התכניות התקפות כאילו ניתנו מכוח הוראת תמ"א 38, כאמור בסעיף 13 ב'. ז"א, יש לראות את הזכויות שהותרו, קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 זאת עד להיקף שניתן לאשר מכוח תמ"א 38, היטל ההשבחה יחושב ליתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות. כלומר יוצא כי:

שטח מבוקש (עיקרי):	1,637.27 מ"ר.
שטח מכח תמ"א:	870.605 מ"ר כפוף להחלטת וועדה – בפטור מלא (13 מ"ר ליח"ד בהיתר+ סגירת קומה מפולשת (מורחבת) + <u>2.5 קומות מורחבות.</u>
היתרה במ"ר:	**766.665 מ"ר.**

<u>להלן ההסבר:</u>

שטח תב"ע / היתר הגדול מבינהם:	609.28 מ"ר (136% משטח המגרש).
שטח מחסנים דירתיים:	54 מ"ר - 9 יח"ד למגרש מינימאלי 9 מחסנים * 6 מ"ר למחסן.
היתרה לחיוב:	103.385 מ"ר תיקון 3 א' 25% (766.665 מינוס 609.28 מינוס 54 מ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>רצ"ב התייחסות לכל תכנית רלוונטית במצב הקודם והחדש:</u>**

מצב קודם: שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה האחרון משנת 1973.

ר"ג/ 340 : זכויות למגורים ג', 3 קומות על עמודים.

ר"ג 340 /ג: זכויות הבניה 120%. כ"כ מתירה תוספת 12 מ"ר חדר גג, בהתאם למהות הבקשה מכח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 10 ג' לתוספת השלישית, <u>אין חיוב על חדרי הגג אשר יזקפו לזכויות התמ"א.</u>

ר"ג 340 ג' 1: בהתאם למהות הבקשה מכח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 10 ג' לתוספת השלישית, <u>אין חיוב על חדרי הגג אשר יזקפו לזכויות התמ"א.</u>

ר"ג 340 ג' 3: במועד הקובע אין כדאיות להקמת מרתף חניה (קומה אחת של מרתף) וכפועל יוצא גם לשטחי אחסנה בתת הקרקע, ולכן התכנית אינה משביחה. הדבר בא לידי ביטוי בשומות מכרעות בעיר ר"ג.

ר"ג 340 ג' 11: מוסיפה 16% ברחוב בו רוחב הדרך 12 מ' ומעלה. כך שזכויות הבניה סה"כ 136%. בהתאם להיתרי הבניה בחלקה, קיים מימוש של ז"ב הללו.

ר"ג 340 ג' 19 : המרת שטח שירות 48 מ"ר, לשטח עיקרי כך שזכויות הבניה יהיו נטו.

ר"ג 340 ג' 21: בהתאם למהות הבקשה מכח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 10 ג' לתוספת השלישית, <u>אין חיוב על חדרי הגג אשר יזקפו לזכויות התמ"א.</u>

ר"ג 340 ג' 15: בהתאם לתכנית הבקשה, שטח של 54 מ"ר המשקפים 9 מחסנים הנזקפים לתב"ע 340ג'15.

לעניין ההקלות: הובא בחשבון תוספת קומות מרתף לשם פתרון חניה בתחום המגרש.

חיוב על ביטול מרפסות שירות לדירות בפרויקט מאחר ואינן עומדות בהגדרת התב"ע.

וחיוב על תוספת שטח העולה על 2.5 קומות (הפטור מהיטל השבחה), שיעור ההיטל 25%.

תוספת 16% מתאפשרת מכח תכנית רג 340ג'11 ולכן בגין פרסום הקלה זו לא חלה השבחה.

בניית מרתף משותף עם חלקה 653 (חרוזים 28) כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.

הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.50 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.

יתר ההקלות לא נמצאו כמשביחות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>תחשיבים:</u>

כמפורט לעיל, החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 448 מ"ר באזור מגורים ג'. החיוב בשומה הינו ע"פ מימוש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. בנסיבות אלו, בחנתי את ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות האפשריות במצב התכנוני החדש, כדלקמן:

<u>אומדן החבות בהיטל השבחה בגין תכניות בניין העיר:</u>

<u>תכנית רג/340 למועד קובע 11/01/1980:</u>

במסגרת המצב הקודם מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור מגורים ג' מפולש 32% לקומה. בפועל בנוי בניין וותיק, בשטח סחיר (עיקרי) בנוי של כ – 570 מ"ר ב – 3 קומות. במצב החדש התווספו זכויות למרפסות. בהתאם להיתר בניה ז"ב הללו נוצלו. **לפיכך במקרה הנדון לא נוצרה השבחה.**

<u>תכנית 340 ג' למועד קובע 29/08/1980:</u>

התכנית הכלילה את אחוזי הבניה של המרפסות וקבעה אחוזי בניה הכוללים מרפסות. בפועל בנוי בניין וותיק, ששטחו הבנוי כ – 570 מ"ר סחיר הכולל מרפסות מקורות. במצב החדש התכנית מאפשרת 40% לקומה וסה"כ 120%.

מצב החדש בניכוי מדרגות מורה על סל זכויות של כ- 502 מ"ר. **לפיכך במקרה הנדון לא נוצרה השבחה.**

<u>תכנית המתאר 340 ג'- 11 למועד קובע 19/02/2001:</u>

התכנית מוסיפה שטח עיקרי בשיעור של 16%. במכלול הנתונים, ובהתאם לשטחי הבניה הבנויים בפועל עולה כי שטח הבניה הקיים בהיתר בניה עולה על השטח הניתן לניצול מכח תכנית זו. **לפיכך במקרה הנדון לא נוצרה השבחה.**

<u>להלן התחשיב:</u>

מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מק' אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	448.00		
זכויות 120% בניכוי שטחי מדרגות	501.60	100%	501.60
שטח אקוו' קודם לבניין הקיים	579.48	100%	579.48
יילקח לפי הגבוה מבין השניים, השטח הבנוי לעומת הזכויות			
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב הקודם			**579.48**
מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח מגרש	448.00		
זכויות 136% בניכוי שטחי מדרגות 48 מ"ר	561.28	100%	561.28
חדרי גג	לא לחיוב		
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב החדש			**561.28**
סיכום ההשבחה			
סה"כ שטח אקוו' במצב הקודם			579.48
סה"כ שטח אקוו' במצב החדש			561.28
השבחה בשטח אקוו'			-

לפיכך במקרה הנדון לא נוצרה השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית המתאר 340 ג'- 15 למועד קובע 03/03/2006:</u>

תכנית הבקשה להיתר מבקשת לממש מכח תכנית זו, שטח של 54 מ"ר כמפורט לעיל.

ערכי שווי: בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס, 5,400 ₪ / מ"ר מבונה.

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	יעוד	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	רחובות הנהר 3	6206/155	אזור מגורים ב'	5,300 ₪
עאטף עאלם	אסף 34	6206/33	אזור מגורים ב'	5,500 ₪
אלי כהן	רות 13	6207/27	אזור מגורים ב'	5,399 ₪
ארז כהן	יואב 20	6206/69	אזור מגורים ב'	5,300 ₪
גיל הרצברג	אסף 11 פינת איתמר 7	6206/53	אזור מגורים ב'	5,500 ₪
יהודה פלד	רות 12	6207/49	אזור מגורים ב'	5,399 ₪
דנה שיחור	אסף 29	6206/62	אזור מגורים ב'	5,300 ₪
ממוצע (במעוגל) עבור שווי מ"ר מבונה מגורים				**5,400** ₪

השבחה: לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
תאור	**שטח**	**מקדם מחסנים**	**שטח אקוו'**
שטח מנוצל במסגרת זכויות תב"ע	54.00	80%	43.20
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**43.20**

סיכום ההשבחה	
השבחה אקוויולנטית	43.20
שווי למ"ר מבונה	5,400 ₪
דחיה למימוש 9 שנים, 6%	59.2%
סה"כ השבחה	**138,078** ₪
היטל השבחה (50%)	**69,039** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	**69,039** ₪

<u>תכנית המתאר 340 ג'- 19 למועד קובע 11/03/2006:</u>

המרת שטח שירות לשטח עיקרי. כמפורט דלעיל שטחים הללו מנוצלים ולכן תיגבה השבחה בגינם.

ערכי שווי: לאור סמיכות המועדים יילקחו ערכים זהים לאלו שנקבעו בתכנית רג 340 ג' 15.

השבחה: לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ שטח אקוו'**
המרת שטח שירות לשטח עיקרי ע"פ מימוש	30.28	100%	30.28
שטח של 136% משטח המגרש כולל מדרגות בניכוי שטח ההיתר			
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש			**30.28**

סיכום ההשבחה	
השבחה אקוויולנטית	30.28
שווי למ"ר מבונה	5,400 ₪
דחיה למימוש 9 שנים, 6%	59.2%
סה"כ השבחה	**96,783** ₪
היטל השבחה (50%)	**48,391** ₪
היטל השבחה לחלק החייב בהתאם למימושי עבר	**48,391** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלות למועד קובע 08/11/2023 – מועד אישור החלטת הועדה המקומית:</u>

<u>תוספת קומת מרתף 2- וזאת לשם פתרון חניה בתחום מגרש, בהקלה.</u> הזכויות לקומת מרתף אחת הוקנתה לראשונה בתב"ע רג/ 340 ג/ 3. כמפורט דלעיל, עת מימוש זכויות מכח תמ"א 38 פורסמה הקלה אשר אושרה, המאפשרת הוספת קומת מרתף חנייה שניה, מעבר לקומת המרתף המותרת בתב"ע.

בנסיבות אלו ובהתאם להוראות החוק, אישורה של קומה נוספת בהקלה, חייבת בתשלום היטל השבחה. תכנית רג/ 340 /ג/ 3 מתירה הקמת קומת מרתף אחת, בקונטור קומה טיפוסית. תוכנית רג/ 340 /ג/ 1/3 מאפשרת בינוי קומת המרתף עד לגבולות המגרש קו 0 ללא צורך בהודעה למגרשים גובלים, בתנאי להותרת 15% כשטח חדיר מים. תוכנית רג/מק/ 340 /ג/ 2/3 קובעת את גבהי קומת המרתף ל - 4 מ' נטו ובקומה התחתונה 3.5 מ'. רצף תכניות אלו מוביל למסקנה כי הוראות התב"ע השונות מתירות הקמתה של קומת מרתף אחת בלבד עבור חנייה, בגבולות המגרש.

תקנון תיקון 3 א' קובע את מניין קומות המרתף לפי תכנית המרתפים החלה בעיר, ומבחין בין סל שטחים במסגרת זכויות מותנות ובין מס' הקומות המותנות מעל ומתחת לקרקע. אישורה של קומה שניה למרתפים בהקלה היא זו הגוררת את אומדן החבות בהיטל השבחה ומאפשרת מימוש שטחי חניה נוספים.

א. בפרויקט אאורה במתחם מגדים בר"ג (גוש 6125 חלקות 529 – 530) נדרש היזם לרכוש את זכויות החכירה בתת הקרקע, בהם ישולבו כ – 82 מקומות חניה ב – 6 קומות חניה תת קרקעיות. זכויות אלו נאמדו בחודש אפריל 2023 במחיר של 42,000 ₪ למקום חניה. יש להניח כי מימוש החניות בקומה שניה ולא 6 קומות כמו במקרה זה עתיד להוביל לשווי מקום חניה גבוהה יותר.

ב. במהלך חודש נובמבר 2022 נערכה עסקת חכירה דומה במתחם הבורסה. גם בעסקה זו הוחכרה תת הקרקע למימוש עשרות מקומות חניה, במחיר של 60,000 ₪ קרקע למקום חניה.

ג. בפרויקט אזורים במתחם ז'בוטנסקי – ארלוזרוב בר"ג גוש 6128 חלקה 933 נדרש היזם לרכוש את זכויות החכירה בתת הקרקע, בהם ישולבו כ – 823 מקומות חניה. חניות אלו שולבו ב – 6 קומות חניה תת קרקעיות. זכויות אלו נאמדו בחודש אוקטובר 2022 במחיר של 30,300 ₪ למקום חניה משולב מגורים / מסחר ותעסוקה. יש להניח כי מימוש החניות בקומה 2 ולמגורים בלבד, יוביל לשווי מקום חניה גבוהה יותר.

ד. כבוד השמאית מכריעה אוולין דוודזון גו"ח 6127/214 קבעה כי שווי קרקע למקום חניה הינו בסך של 25,000 ₪ למועד 15/08/2023.

סקירת ערכי שווי עדכנית למוקמות חניה מעידה על ערכים של 200,000 ₪ למקום חניה לפחות. למרות האמור דלעיל, ולמרות שערכי השווי הנ"ל מובילים לערכים גבוהים יותר, על הצד הזהיר קבעתי את שווי הקרקע למקום חניה, למועד קובע 11/2023, בסך של 35,000 ₪ למקום המתייחס לתוספת החניות **בקומת מרתף מינוס 2.** בנסיבות אלו, להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	מס' חניות	שווי קרקע לחניה	סה"כ שווי קרקע
חניות רגילות	8	35,000 ₪	280,000 ₪
מתקני חניה	-		0 ₪
סה"כ השבחה			**280,000 ₪**
היטל השבחה			**140,000 ₪**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ערכי שווי</u>: לצורך אומדן שוויו של מ"ר מבונה, סקרתי עסקאות השוואה מסביבת הנכס הנדון.
עסקאות השוואה הועתקו כפי שפורסמו באתר רשות המיסים, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר
006206-0151-009-00	14/12/2022	₪ 4,975,000	2023	131	5	₪ 37,977
006206-0050-000-00	12/12/2022	₪ 3,251,000	2021	70	3	₪ 46,443
006206-0048-015-00	07/12/2022	₪ 3,458,832	2022	74	3	₪ 46,741
006206-0151-006-00	06/12/2022	₪ 4,600,000	2023	129	5	₪ 35,659
006206-0151-005-00	24/11/2022	₪ 2,850,000	2023	74	3	₪ 38,514
006206-0151-025-00	22/11/2022	₪ 6,600,000	2023	134	5	₪ 49,254
006206-0060-017-00	06/11/2022	₪ 5,823,871	2023	132	5	₪ 44,120
006207-0026-002-00	19/10/2022	₪ 3,638,323	2022	84	3	₪ 43,313
006207-0027-004-00	14/10/2022	₪ 4,447,000	2023	110	4	₪ 40,427
006207-0401-000-00	19/09/2022	₪ 3,840,000	2015	94	4	₪ 40,851
006207-0974-024-00	18/09/2022	₪ 4,050,000	2017	85	4	₪ 47,647
006206-0060-018-00	07/09/2022	₪ 5,639,052	2023	132	5	₪ 42,720
006207-0026-016-00	06/09/2022	₪ 5,208,323	2022	120	5	₪ 43,403
006206-0147-019-00	30/08/2022	₪ 3,500,000	2015	95	4	₪ 36,842
					ממוצע	₪ 42,422
					ניכוי מעם ויזמות	₪ 30,215
					עלות בניה	-₪ 12,500
					יתרה לקרקע	**₪ 17,715**

לאור האמור לעיל, קבעתי את שוויו של מ"ר מבונה למועד הקובע בסך של 17,700 ₪ למועד 11/2023.
השמאי המכריע גיא צדיק בחלקה 6206/153 קבע שווי של 17,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה, למועד 21/12/22.

<u>ביטול מרפסות שירות:</u>

הוראות תכנית רג/340/ג החלה במצב הקודם, מחייבות כי בבניה חדשה תתוכנן מרפסת שירות בשטח שבין 2.5 מ"ר ל – 3 מ"ר (ראה נוסח התכנית). ההקלה התכנונית שאושרה מאפשרת לתכנן את הדירה ללא מגבלות וללא המגבלות הקיימות במצב הקודם. בהתאם לבקשה להיתר 3 דירות תוכננו עם מרפסת שירות ולא חושב בגינן חבות בהיטל השבחה.

1. בשומתה המכרעת של נורית ג'רבי ברח' שינקין 40 (7430 / 30) נאמדה ההשבחה במקדם 15%.
2. בשומתו המכרעת של עאטף עאלם ברח' מיכה 24 (6961 / 62) נאמדה ההשבחה במקדם 10%.
3. בשומתו המכרעת של דוד טיגרמן ברח' חלב 18 (6954 / 56) נאמדה ההשבחה במקדם 20%.
4. בשומתו המכרעת של בועז קוט ברח' ירמיהו 29 ת"א נאמדה ההשבחה במקדם 15%.
5. בשומתו המכרעת של תמיר שדה ברח' דיזנגוף 176 ת"א נאמדה ההשבחה במקדם 15%.
6. בשומתה המכרעת של שושי שרביט ברח' רוטשילד 84 ת"א נאמדה ההשבחה במקדם 20%.
7. בשומתו המכרעת של אבישי זיו ברח' מנדלשטם 8 ת"א (6956 / 26) נאמדה ההשבחה במקדם 10%.
8. בועז ברזילי גו"ח 6158/758 (רמת גן) מקדם שיפור תכנון 10%.
9. גיא צדיק גו"ח 6206/153 (רמת גן) מקדם שיפור תכנון 10%.
10. אוולין דוודזון גו"ח 6127/214 (רמת גן) מקדם שיפור תכנון 15%.
11. בועז ברזילי גו"ח 6158/1368 (רמת גן) מקדם שיפור תכנון 10%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
דירה	מס' דירות לחיוב	ביטול מרפסת שירות במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקווי'
מס' דירות "קטנות" עד 80 מ"ר	-	2.5	15%	-
מס' דירות "גדולות" מעל 80 מ"ר	15.00	3.0	15%	6.75
סה"כ שטח אקוויולנטי במצב החדש				**6.75**
סיכום ההשבחה				
שווי למ"ר מבונה				₪ 17,000
סה"כ השבחה				**₪ 114,750**
היטל השבחה (50%)				**₪ 57,375**

חיוב בהתאם לתיקון 3 א', לשטח המאושר מעבר ל- 2.5 קומות בשיעור 25%:

כמפורט דלעיל, שטחי המימוש העולים על מסגרת הפטור 2.5 קומות + שטחי התב"ע המוקנים, הינם בגבולות של 103.4 מ"ר. בעניין זה אפנה לעת"מ 47521-12-22. כידוע, בתאריך 21/06/2023 ניתן פסק דינו של כבוד ביהמ"ש המחוזי בת"א במסגרת עמ"נ קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה. חלקו הראשון של פסה"ד סוקר את עקרונות היסוד הרלוונטיים לתחשיב ההשבחה, וחלקו השני של פסה"ד קובע את הדרך הראויה לחישוב הפטור וכמובן היטל ההשבחה. כמפורט בהרחבה בפסק הדין, הרי שלטובת אומדן ההשבחה יש לפעול בהתאם למס' שלבים כבי שיובאו להלן.

שווי קודם:

בהתאם להחלטת השמאי המכריע חיים מסילתי לנכס ברחוב אבא הלל 46 גו"ח 6205/584 עולה כי שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ למועד 12/2020 לצורך חישוב מצב קודם הינו 28,190 ₪ שטח רשום.
כ"כ לצורך אומדן שוויו של מ"ר בנוי וותיק במקרקעין שבנדון נסקרו עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות

מסביבת הנכס הנדון ובסמוך למועד הקובע. להלן עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
25/08/2022	6207	196	10	בחריה	1	₪ 1,601,840	48.00	3	1	4	16	1970	₪ 33,372
20/07/2022	6207	510	11	ביאליק	122	₪ 2,730,000	69.00	5	5	5	10	1970	₪ 39,565
30/05/2022	6206	42	3	אסף	16	₪ 1,800,000	46.00	2	2	2	8	1950	₪ 39,130
11/05/2022	6206	21	0	איתמר	47	₪ 2,280,000	55.00	2	1	2	10	1950	₪ 41,455
20/01/2022	6207	554	8	ידע עם	14	₪ 2,495,000	63.00	3	1	7	18	1980	₪ 39,603
09/01/2022	6207	43	4	רות	7	₪ 2,650,000	70.00	3	2	3	9	1960	₪ 37,857
21/11/2021	6207	26	8	אביגיל	7	₪ 1,900,000	60.00	3	3	3	8	1960	₪ 31,667
04/11/2021	6207	688	7	ביאליק	158	₪ 2,175,000	56.00	3	3	4	10	1970	₪ 38,839
20/10/2021	6207	515	1	אביגיל	11	₪ 2,650,000	67.00	3	1	3	6	1960	₪ 39,552
19/10/2021	6206	30	3	רמת גן	67	₪ 2,050,000	65.00	3	1	3	19	1970	₪ 31,538
13/10/2021	6206	70	1	יואב	22	₪ 2,400,000	70.00	3	1	3	6	1960	₪ 34,286
29/09/2021	6207	742	6	ביאליק	117	₪ 2,280,000	57.00	3	2	5	15	1970	₪ 40,000
07/07/2021	6206	7	0	אבא הלל	33	₪ 2,400,000	58.00	3	2	3	9	1940	₪ 41,379
22/06/2021	6207	43	1	רות	7	₪ 2,740,000	70.00	3	1	4	10	1960	₪ 39,143
20/06/2021	6206	57	6	אסף	19	₪ 2,319,999	67.00	3	3	5	12	1950	₪ 34,627
15/06/2021	6206	7	0	אבא הלל	33	₪ 2,500,000	68.00	3	1	3	9	1950	₪ 36,765
שווי מ"ר בנוי וותיק בממוצע מסביבת הנכס הנדון (במעוגל)													₪ 37,400

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לסקירה דלעיל, עסקאות ההשוואה נותחו בהתאם לשטחם המדווח רשום, כפי שנמצא באתר רשות המיסים. אומדן שוויים הבנוי "נטו" של דירות מגורים וותיקות נמצא על ידינו בסך של כ – 37,400 ₪ לשטח המדווח (נטו). ברוב המקרים השטח הבנוי בפועל מעט גדול יותר, כך שאומדן שוויו של מ"ר "פלדלת", נקבע בהתאמות הנדרשות (בין היתר למצב המקרקעין ומיקומו). בנסיבות אלו שוויו של מ"ר בנוי במקרקעין, מגלם פוטנציאל להתחדשות עירונית, נאמד בסך של 30,000 ₪ (על הרף העליון). בהתאמות למיקום, זמן ומהות המקרקעין נשוא חוו"ד זו, למועד הקובע שבענייננו נוב' 2023 , קבעתי את שוויו של מ"ר רשום בהתאם ₪.

<u>השבחה</u>: להלן תחשיב ההשבחה:

שווי המצב הקודם	
שטח בנוי עיקרי סחיר במ"ר - שטחים בתשריט ההיתר	579
שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל וחניה	₪ 30,000
סה"כ שווי קודם	**₪ 17,370,000**

שווי המצב החדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי אקווי'**
קומת קרקע	48.03	120%	57.64
שטח עיקרי בקומות טיפוסיות	1,440.51	100%	1,440.51
שטח עיקרי בקומת הגג	148.73	115%	171.04
מרפסת גג	110.26	30%	33.08
סה"כ שטח עיקרי אקווי' מבוקש בבקשה להיתר			1,702.26
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,000
שווי המקרקעין במצב החדש כזמין לבניה			**₪ 28,938,480**

ההשבחה	
סה"כ תחשיב ההשבחה במלואה באקט התכנוני - מצב חדש פחות קודם	**₪ 11,568,480**

חלוקת ההשבחה הכולת	**היטל השבחה**	**שטח במ"ר**	**חלק יחסי ע"פ שטח**	**חלק יחסי בהשבחה הכוללת**	**היטל השבחה**
שטח פטור ע"פ תמ"א 38 לפי 2.5 קומות ושטחים נוספים	פטור מלא	870.605	89.4%	₪ 10,340,533	**פטור**
שטח בפטור חלקי חצי קומה נספת <u>ע"פ מימוש</u>	היטל 25%	103.39	10.6%	₪ 1,227,946	**₪ 306,987**
שטח תמ"א + זכיות מעבר ל - 2.5 קומות		973.99	100.0%	-	

הגבהת גובה קומת הקרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית. תוספת זו אינה חלה על שטחי המגורים, אלא על תשתיות ומערכות הבניין ולכן לא גורמת לעליית שווי בצורה חד ערכית, **לפיכך, הקלה זו לא נמצאה כמשביחה.**

החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים. אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. על הצד הזהיר, **הקלה זו לא נמצאה כמשביחה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בניית מרתף חניה משותף עם חלקה סמוכה 653 הכוללת זיקת הנאה. במסגרת הבקשה להיתר אושר, בין היתר, איחוד חלקות בתת הקרקע עם חלקה 653 ומתן זיקת הנאה בין שתי חלקות הללו.
ללא איחוד החלקות היה נדרש פתרון חניה נפרד, בכל אחת מהחלקות. משכך, איחוד החלקות יוצר חיסכון בשטחי הבנייה ובעלויות בניה. כמו כן איחוד החלקות והקמת מרתף אחד מאפשר שיפור תכנוני והקטנת שטחי הבנייה הנדרשים לחניות, ללא קיר ההפרדה במרתפים, מאפשר שטחי תמרון, מתקני חניה יעילים יותר ומגדיל את מרחב החניה ואפשרויות התמרון בו.
במצב החדש שטח מקום חניה עפ"י הבקשה להיתר הינו כ – 37.3 מ"ר ברוטו למקום חניה (598 מ"ר לחלק ל-16 מקומות חניה (בשתי הקומות). בהנחה כי במצב קודם יש צורך בתוספת של 50% משטחי השירות הכלליים כולל מעברים, רמפת כניסה ויציאה לכל חלקה בנפרד, ומרווחי תמרון, מתקבל שטח ברוטו לכל מקום חניה כ-56 מ"ר ברוטו, ובמעוגל 55 מ"ר. בנסיבות אלו, להלן תחשיב סה"כ החסכון בגין איחוד החלקות בתת הקרקע (לעניין זה ראה גם החלטת עומר סרחאן 6106/507):

שווי המצב החדש			
מהות	**מקומות חניה**	**שטח ברוטו**	**סה"כ שטח**
מצב קודם	16	55	880
מצב חדש	16	37.41	598.56
חסכון בשטחי בניה			281.44
עלות בניה בקומת מרתף כולל עקיפות מועד קובע 11/2023			₪ 3,250
סה"כ חסכון בעלויות בניית מרתפים בש"ח			**₪ 914,680**
סה"כ חסכון בעלויות בניית מרתפים בש"ח מיוחסת לחלקה שבנדון המהווה מחצית המרתף המשותף			**₪ 457,340**

3. <u>השומה בשקלים חדשים:</u>

לאור התיאור והנתונים הנ"ל, בהתבסס על העקרונות והשיקולים בשומתי, באתי לכלל דעה כי ההשבחה בהתאם לתכניות בניין עיר, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב - ₪	היטל השבחה	היטל לחלק החייב
ר"ג 340	11/01/1980	-	-	-
ר"ג 340 ג'	29/08/1980	-	-	-
ר"ג 340 ג'1	14/04/1985	-	-	-
ר"ג 340ג'3	23/10/1992	-	-	-
ר"ג 340 ג' 11	19/02/2001	-	-	-
ר"ג 340ג'21	27/01/2006	-	-	-
ר"ג 340ג'15	03/03/2006	₪ 138,078	₪ 69,039	₪ 69,039
ר"ג 340 ג' 19	11/03/2006	₪ 96,783	₪ 48,391	₪ 48,391
ר"ג 340ג' 3/ 2	20/08/2008	-	-	-
הקלות - מרתף חניה	08/11/2023	₪ 280,000	₪ 140,000	₪ 140,000
הקלות - שטחי אחסנה	08/11/2023	-	-	-
הקלות - הגבהת ק"ק	08/11/2023	-	-	-
הקלה לביטול מרפסת שירות	08/11/2023	₪ 114,750	₪ 57,375	₪ 57,375
הקלה לאיחוד חלקות בתת הקרקע	08/11/2023	₪ 914,680	₪ 457,340	₪ 457,340
הקלה תוספת שטח תיקון 3 א' - 25%	08/11/2023	₪ 1,227,946	₪ 306,987	₪ 306,987

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 28.12.2025

1. <u>מימושים קודמים</u>

אין מחלוקת בענין מימושי עבר במכר דירות.

2. <u>המועדים הקובעים</u>

2.1. בגין אישורה של תוכנית רג/340/ג'/15 - 03.03.2006

2.2. בגין אישורה של תוכנית רג/340/ג'/19 - 11.03.2006

2.3. בגין אישורן של ההקלות ותיקון 3א', מועד החלטת הועדה - 08.11.2023

3. <u>עקרונות ושיקולים</u>

3.1. חוות דעת זו נערכה כשומה נגדית לשומת הועדה בענין היטל השבחה בגין מימוש בהיתר בניה; שניתן להריסת בנין ישן והקמת בנין חדש במסגרת התחדשות עירונית – תמ"א 38.

3.2. הובא בחשבון מצב הבינוי הקיים – בניין למגורים הכולל 6 יח"ד, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף (מקלט).

3.3. ערכתי את חוות דעתי לענין היטל ההשבחה, בין היתר על בסיס שומות מכריעות למקרים דומים;

3.4. הובא בחשבון מיקום הנכס, בשכונת חרוזים בעיר רמת גן.

3.5. אציין להלן את הערכים והמקדמים בשומת הועדה, אשר עליהם אינני חולק:

3.5.1. המצב התכנוני.

3.5.2. מימושים קודמים.

3.5.3. היקף שטח הפטור.

3.5.4. ההשבחה בגין ההקלות, ככל שחלה, תיבחן ביחס להקלה לכאורה לתוספת מרתף חניה; הקלה לאיחוד מרתפים והקלה לביטול תיחום מרפסות שירות.

3.5.5. אין מחלוקת לעניין התוכניות שאינן משביחות כמפורט בשומת הוועדה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>חישוב שטח סל הזכויות</u>

4.1. להלן נערוך חישוב של סל הזכויות הפטורות מהיטל ויתרת השטחים לחיוב:

זכויות מכח תמ"א בפטור	
מס' יח"ד קיימות	6
תוספת שטח עבור כל יח"ד בנויה	13
סה"כ תוספת שטח לדירות קיימות	**78**
שטח קומה טיפוסית - עפ"י החלטת ועדה	206.25
שטח קומה מורחבת (2 דירות בקומה)	232.25
תוספת קומות מורחבות פטורות	2.5
סה"כ זכויות פטורות מכח תמ"א	**580.63**
השלמת קומה מפולשת - עפ"י החלטת הועדה	**211.98**
סה"כ זכויות מכח תמ"א 38	**870.61**

שטח עיקרי מוצע בבקשה להיתר	1,637.27
סה"כ זכויות פטורות תמ"א 38	870.605
שטח עיקרי קיים בהיתר (כולל מרפסות מקורות וללא חד"מ) (*)	581.40
יתרת שטח לחיוב מכח תכנון מפורט	**185.26**
<u>התפלגות השטחים לחיוב מכח תוכניות עבר</u>	
תוכנית ג/15- מחסנים	54
תוכנית ג'19 (השלמה ל-136%)	27.879
יתרת שטח לחיוב מכח תיקון 3א'	103.385

(*) [206.58 מ"ר (שטח ברוטו קומתי עפ"י היתר מס' 1199) - 12.78 מ"ר[7] (חדר מדרגות קומתי)] X 3 קומות = 581.40 מ"ר דירתי עיקרי בבנין.

5. <u>תוכנית רג/340/ג/15</u>

5.1. התוכנית מאפשרת, בין היתר, בניית תוספת מחסן כחלק מהדירה, בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.

5.2. מאחר שניתן להקים במקרקעין 9 יח"ד עפ"י התוכניות החלות, סך שטח המחסנים שניתן לבנות במועד הקובע הינו 54 מ"ר. (תואם שומת הועדה).

5.3. בתוכנית נקבע כי היא תחול רק על בניה חדשה ולכן אנו סבורים כי במועד הקובע יש להביא בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס שבנדון.

5.4. אנו בדעה כי קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם:

- היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ"י זכויות הבניה המאושרות.
- אופן הבינוי הקיים.
- רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה.
- פחת תכנוני בנכס הבנוי.
- רמת המחירים לקרקע בסביבת הנכס.

5.5. טרם אישורה של תוכנית רג/340/ג/15, זכויות הבניה בחלקה הינם ל-9 יח"ד בהיקף של 136% (609.28 מ"ר - 48 מ"ר לחד"מ) + ממ"דים בשטח של 67.5 מ"ר[8] + חדרים על הגג בשטח של 120 מ"ר + מחסנים בקומת המרתף בשטח של 36 מ"ר[9].

[7] 4.07 מ' X 3.14 מ'= 12.78 מ"ר.
[8] לכל ממ"ד 7.5 מ"ר ברוטו.
[9] 6 מ"ר מחסן תת"ק ליח"ד עפ"י תוכנית רג/340/ג/3.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5.6. במועד הקובע בחלקה בנוי בניין מגורים שהוקם בשנת 1970, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומקלט במרתף בשטח של כ-24 מ"ר הכולל 6 דירות, בשטח כולל למגורים של 581.4 מ"ר (130%) לו ניתן להוסיף ממ"דים בשטח של כ- 7.5 מ"ר לדירה (ובסה"כ 45 מ"ר) וכן חדרי יציאה לגג בשטח של 80 מ"ר.

5.7. זאת ועוד, במועד הקובע הבניין בבעלות משותפת של 6 בעלי זכויות שונים, בחלקים לא שווים; וכאמור, ניתן לממש את בניית שטחי מחסנים דירתיים רק בעת בניה חדשה.

5.8. לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי ללא שינוי מהותי בזכויות הבניה (כדוגמת זכויות מכח תמ"א 38 והפטורים שהולכים לצידם), <u>אין היתכנות כלכלית להריסת הבניין הקיים</u>.

5.9. כך, לעמדתנו, במועד הקובע קונה סביר היה מביא בחשבון אורך חיים כלכלי לבניין של לפחות כ- 60 – 70 שנים, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

כראיה, בשכונה קיימים בניינים רבים שנבנו בשנות ה- 60 והדירות בהם עדיין בשימוש ובסחירות גבוהה.

5.10. במקרה הנדון יובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 65 שנים המבטא דחיה של 29 שנים מהמועד הקובע לתוכנית ועד לתום חייו הכלכליים של הנכס[10].

5.11. בנוסף לאמור לעיל, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטחי המחסנים מכח תוכנית רג/340/ג/3 אשר הותרו לבניה בתת הקרקע בשטח של 6 מ"ר לדירה, ובסה"כ 54 מ"ר, אשר מהווים חלק מהמצב הקודם.

5.12. כאן המקום לציין כי דעתנו כעמדת שמאי הוועדה, שבמועד הקובע לתוכנית רג/340/ג/3 אין כדאיות בהקמת המרתפים ועל כן לא חושבה השבחה בגינה.

5.13. בהתאם לדברים, מקדם השווי במצב הקודם, שיובא בחשבון למחסן במרתף הינו 0.4, כפי שאף ננקט בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן לענין הנכס ברחובות הנהר 14 (גו"ח 6207/32).

5.14. כמו כן, אנו מאמצים את מקדם השווי לשטח המחסן הדירתי של 0.8, שננקט ע"י שמאי הוועדה והוא סביר.

5.15. כך גם באשר לשווי למ"ר מבונה בסך של כ-5,400 ₪, התואם את ערכי השווי בשומות מכריעות בסביבה.

5.16. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מחסנים במרתף	54	0.4	0.18	3.99
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**סה"כ**
מחסנים דירתיים	54	0.8	0.18	7.97
תוספת שטח אקוי'				**3.99**
שווי מ"ר מבונה				5,400
ההשבחה				**21,527**
היטל ההשבחה				**10,763**

[10] (1970 מועד ההקמה + 65 שנים) – 2006 המועד הקובע = כ- 29 שנים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>תוכנית רג/340/ג/19</u>

6.1. התוכנית מוסיפה שטחי שירות לחדרי מדרגות ובכך משחררת למעשה שטח עיקרי אשר היה נדרש להקצותו לטובת חדרי המדרגות.

6.2. בהתאם לטבלת התפלגות השטחים לחיוב כמפורט בסעיף 12, תוספת השטח מתוכנית זו הינה בהיקף של 27.88 מ"ר.

6.3. כמפורט לעיל, בסעיפים 13.5-13.10, המימוש המיטבי הינו בתום חייו הכלכליים של המבנה. דהיינו, דחיה של 29 שנים.

6.4. לאור קרבת המועדים, קיבלנו את השווי למ"ר מבונה בשומת הוועדה בסך של 5,400 ₪.

6.5. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

תוספת שטח -	27.88 מ"ר
מקדם דחיה -	0.185
שווי מ"ר מבונה -	5,400 ₪
ההשבחה -	**27,785** ₪
היטל ההשבחה -	**13,892** ₪

7. <u>חישוב ההשבחה לתמ"א 38 תיקון 3א'</u>

7.1. קיבלנו את גישת שמאי הוועדה לאופן חישוב היטל ההשבחה התואמת את הפסיקה בעניין **עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית הרצליה**.

<u>השווי במצב הקודם</u>[11]

7.2. אנו סבורים כי במועד הבקשה להיתר, בנוסף לשטחי המגורים בבניין הבנוי, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה למחסנים דירתיים לפי תוכנית רג/340/ג'/15, בדחיה של 12 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל.

7.3. בנוסף, יש להביא בחשבון את יתרת הזכויות אשר אינן מנוצלות בבנין הקיים (השלמה ל-136%[12]) בדחיה של 12 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בהתאם לעקרונות שפורטו לעיל.

7.4. בהתאם לעמדת בית המשפט העליון **בבר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל** יש להביא בחשבון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם.

7.5. לפיכך, בחנו עסקאות בבניינים הממוקמים בשכונת חרוזים הנדונה אשר נבנו לפני שנת 1980 ומגלמות פוטנציאל כללי למימוש הזכויות מכח תמ"א 38.

7.6. כמו כן, לצורך ההבחנה בין העסקאות השונות התבססנו על תוכנית האב של שכונת חרוזים (מפורסם באתר הוועדה המקומית) למימוש זכויות מכח תמ"א 38.

7.7. אנו סבורים כי אין להביא בחשבון את העסקאות שנערכו במתחמים 1-4 שכן הן מגלמות מורכבות גבוהה יותר מבנדון והנחיות מיוחדות.

---

[11] אציין כי קיימת מחלוקת משפטית שטרם הוכרעה האם יש לכלול במצב הקודם את הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג- למרות שעמדתנו היא כי התשובה חיובית, מטעמי זהירות, בשומה נגדית זו, לא הבאנו אותן בחשבון.

[12] זכויות אלו חויבו בהיטל השבחה במסגרת תוכנית רג/340/ג/19.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7.8. בנוסף, הוחרגו עסקאות בבנינים אשר החלו לקדם בהם בקשות להיתר למימוש תמ"א 38 בשנים האחרונות.

7.9. כך גם באשר לבניינים בגובה של 5 קומות ומעלה המשקפים קושי גבוה, אם בכלל, של מימוש הזכויות מכח תמ"א 38.

7.10. זאת ועוד, ובהתאם לתקינה השמאית, הבאנו בחשבון עסקאות שנערכו עד שנתיים מהמועד הקובע בענייננו.

7.11. להלן תשריט של תוכנית האב לשכונת חרוזים:



7.12. מאחר שהעסקאות המדווחות הינן לשטח רשום אשר מהווה את שטח הרצפות (נטו) ואינו כולל את שטחי המרפסות המקורות, הבאנו בחשבון את השטח הדירתי עפ"י תוכניות היתרי הבניה שאושרו באותם מבנים תוך שהשווינו למסמכי הבית המשותף ומדידות גראפיות שערכנו.

7.13. להלן נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון:

מס"ד	תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	דירה	שטח רשום	קומה	מס' היתר	שנת בניה	שטח דירתי ברוטו עפ"י היתר / מדידה
1	16/01/2025	6207/500/3	יהודית 11	3	65	2	10660	1970	94
2	02/05/2022	6207/419/6	יהודית 13	6	41	2	6966	1963	68.4
3	09/01/2022	6207/43/4	רות 7	4	53	2	8238	1966	75.41

מס"ד	תמורה	התאמה לזמן	תמורה מתואמת	בניכוי שווי המחסנים	שווי למ"ר בנוי מגלם פוטנציאל תמ"א 38	הערות
1	3,663,000	0.90	3,313,761	3,278,694	34,880	ללא חניה, 2 דירות בקומה, 6 דירות בבנין
2	2,250,000	1.12	2,523,699	2,470,972	36,125	ללא חניה, 3 דירות בקומה, 9 דירות בבנין
3	2,650,000	1.15	3,037,989	2,993,719	39,699	ללא חניה, 3 דירות בקומה, 9 דירות בבנין

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות לניתוח ותחשיבי עזר:</u>

- מס"ד 1 ו-2- שטח הדירה הינו בהתאם לטבלת תמהיל הדירות בהיתר הבניה.
- מס"ד 3- שטח הדירה הינו בהתאם למדידה גראפית.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-8% ממוצע לשנה ברמת גן עפ"י השתנות המחירים כפי שפורסם ע"י הלמ"ס בלוח 2.2[13] לשנים 2021- 2025.
- מבדיקה שערכנו, במועדים בהם נערכו העסקאות אין יתרת זכויות לניצול בבנין ביחס לדירות אלו, למעט זכויות בניה למחסנים מתוכנית רג/340/ג/15.
- להלן תחשיב נטרול זכויות הבניה למחסנים מתוכנית רג/340/ג/15:

<u>נטרול שווי המחסנים מס"ד 1</u>		<u>נטרול שווי המחסנים מס"ד 2</u>		<u>נטרול שווי המחסנים מס"ד 3</u>	
מחסן	6	מחסן	6	מחסן	6
מקדם אקוי'	0.8	מקדם אקוי'	0.8	מקדם אקוי'	0.8
שווי מ"ר מבונה	14,700	שווי מ"ר מבונה	14,700	שווי מ"ר מבונה	14,700
דחיה (12 שנים, 6%)	0.50	דחיה (5 שנים, 6%)	0.75	דחיה (8 שנים, 6%)	0.63
שווי המחסן כדחוי	35,066	שווי המחסן כדחוי	52,727	שווי המחסן כדחוי	44,270

- הבאנו בחשבון אורך חיים כלכלי לכל בניה של כ-65 שנים מיום הקמתו.

7.14. בהתאם לנתונים אלו ולאור אי הוודאות ברמת הגמר בדירות (הן בנתוני ההשוואה והן בבנינן נשוא השומה) על הצד הזהיר הבאנו בחשבון שווי למ"ר בנוי מגלם פוטנציאל כללי לתמ"א 38 בסך של כ-35,000 ₪ למועד קובע 8.11.2023.

7.15. התייחסות לשומה מכרעת - בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב רות 3 (גו"ח 6207/420) קבע השמאי המכריע שווי מ"ר בנוי בסך של 30,000 ש"ח למועד קובע 3.8.2022 אשר משקף לכאורה פוטנציאל תמ"א 38. השמאי המכריע קבע שווי זה על בסיס עסקאות **שאינן מגלמות פוטנציאל תמ"א 38** תוך התאמה למאפייני אותו נכס.

אנו סבורים כי התבססות על עסקאות מכר לדירות שאינן מגלמות תמ"א 38 לא יכול להוות בסיס לקביעת שווי מ"ר בנוי מגלם תמ"א 38 וכי ככל הנראה נפלה טעות בהתאמה שנעשתה.

<u>השווי במצב החדש - הבקשה להיתר</u>

7.16. אנו סבורים כי יש לערוך הבחנה בין שטחי המגורים לשטחי המחסנים הדירתיים אשר כאמור, יובאו בחשבון במקדם של 0.8.

7.17. בנוסף, 37.31 מ"ר <u>מהשטחים העיקריים</u> המבוקשים בבקשה להיתר הינם למרפסות (מהווים חלק אינטגרלי מהמרפסות הזיזיות). לפיכך, הבאנו בחשבון מקדם של 0.4 לשטח העיקרי המשמש בפועל למרפסת.

7.18. בשומת הוועדה הובא בחשבון מקדם של 1.2 לקומת הקרקע, ככל הנראה תוך הנחה שמדובר בדירת גן; ואולם, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר הבניה, עולה כי לא מדובר על דירה עצמאית אלא על מפלס תחתון של דירה מס' 1 שבקומה הראשונה, המחובר בגרם מדרגות פנימי למפלס הדירה בקומה 1 <u>וללא גישה לחדר המדרגות המשותף</u>; בנוסף, מדובר בשטח שולי כחלק מדירה גדולה בשטח של 146.7 מ"ר (עפ"י טבלת תמהיל השטחים שמצורפת לבקשה) אשר כמובן, יש לו פונקציונאליות נמוכה.

[13] לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לכן, אנו בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.8 בגין פונקציונאליות ושוליות.

7.19. נוסף לאמור לעיל, ולמען הסר ספק, נעיר ונדגיש כי ככל שייקבע כי חלה השבחה בגין ההקלה לביטול תיחום מרפסות השירות בניגוד לעמדתנו, כפי שתפורט להלן בסעיף 9, יש להביא בחשבון הפחתה במצב החדש לרכיב זה.

7.20. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי למגורים	581.40	1	1	35,000	20,349,021
יתרת זכויות בניה (השלמה ל-136%)	27.88	1	0.50	14,700	203,672
זכויות למחסנים דירתיים (רג/340/ג/15)	54	0.8	0.50	14,700	315,595
סה"כ שווי מצב קודם					**20,868,288**

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	44.21	0.80	14,700	519,910
שטח עיקרי בקומות בבקשה להיתר	1,371.77	1	14,700	20,165,019
שטחי מחסנים דירתיים בקומות בבקשה להיתר	35.25	0.8	14,700	414,540
מרפסות שטח עיקרי	37.31	0.4	14,700	219,383
שטח עיקרי בקומת הגג בבקשה להיתר	142.72	1.15	14,700	2,412,682
שטח מחסן דירתיים בקומת הגג בבקשה להיתר	6.01	0.92	14,700	81,279
מרפסת גג	110.26	0.3	14,700	486,247
סה"כ שווי מצב חדש				**24,299,059**
ההשבחה				**3,430,771**

תחשיב ההיטל החייב- לפי "פס"ד הירדן"					
מהות	**שטח במ"ר**	**יחסיות**	**ההשבחה המיוחסת**	**שיעור ההיטל**	**היטל ההשבחה**
סה"כ זכויות לרבות זכויות תמ"א (פטור מלא)	1,533.89		פטור מלא	0%	פטור מלא
זכויות תמ"א (חייב בהיטל בשיעור 25%)	103.39	6.31%	216,635.16	25%	54,158.79
סה"כ	1,637.27				

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. <u>הקלה לביטול חובת תיחום מרפסות שירות</u>

8.1. אנו סבורים שלא נוצרה השבחה בגין הקלה לביטול חובת תיחום מרפסות השירות; ואף, אם בכ"ז יקבע שנוצרה השבחה, היא שולית ויש להתעלם ממנה.

8.2. עפ"י התוכנית החלה, נדרש תיחום של "איזור שירות" בכל דירה בבנין - שטח זה מתוכנן למיקום מכונת כביסה, מייבש וכיוב'; ביטול חובת התיחום למרפסת השירות, אין בה כדי ליצור השבחה של המקרקעין, שכן כידוע, חדר / שטח "שירות דירתי" הוא חיוני בכל דירה; ולכן, תכנון הנישות למכונת כביסה, מייבש וכיוב', מתבצע בפועל בכל דירה חדשה שנמכרת, רק שההקלה מבטלת את דרישת התיחום.

8.3. בנוסף, שטח "מרפסת השירות" גם אם היתה מתוחמת, **עדיין היתה חלק אינטגרלי משטח הדירה שהיה משווק בשווי מלא** (בדומה לשטח ממ"ד שבכלל פטור מחיוב בהיטל), וכמו גם חדרי אמבטיה, שירותים וכו' - לכן גם מבחינה זו לא קיימת השבחה במקרקעין.

8.4. לראיה אציין, כי <u>ישנן לא מעט שומות ועדה (ברמת גן)</u> שבמסגרתן, למרות פרסום הקלה זו, לא נדרש היטל השבחה, למשל:

- הנכס ברחוב יואב 32, גוש 6206, חלקה 75.
- הנכס ברחוב אביגיל 14, גוש 6207, חלקה 19.

8.5. בנוסף, למשל במסגרת בניית הפרוייקט ברח' רות 13, **<u>היתר בניה משנת 2019, בוטלו מרפסות השירות ללא פרסום הקלה וכלל לא נדרש היטל השבחה</u>** !

8.6. גם בשומת ההשבחה לנכס ברח' רות 11, אושרה הקלה לביטול מרפסות שירות, <u>אך הועדה המקומית כלל לא דרשה היטל השבחה בגין הקלה זו</u>[14] !

8.7. בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר, הנכס ברח' הנכס ברחוב תרע"ד 10, גוש 6128, חלקה 131[15] נקבע כדלהלן:

"עמדתי היא כי הפטור איננו יוצר השבחה או לכל היותר מדובר בתרומה השבחה זניחה לערך המקרקעין".

8.8. חשוב לציין לעניין זה, הפסיקה קובעת כי יש לשאוף לאחידות בשומות ולא ליצור מצב בו במקרים מסוימים יידרש תשלום היטל השבחה ובמקרים אחרים לא יידרש – כאשר זה תלוי במהות שמאי הועדה ו/או השמאי המכריע.

8.9. עוד נחזק ונפנה לכמה שומות מכריעות (מני רבות), בהן נקבע אומנם כי הקלה לביטול חובת מרפסות שירות אינה משביחה:

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב רות 3 ברמת גן, גו"ח 6207/420, נקבע כדלקמן:

"לאור האמור ועל רקע העובדה כי למרות ביטול הצורך במרפסת שירות בהליך של הקלה, הרי שפונקציה זו נדרשת ומתוכננת בכל הדירות במבנה החדש, ושלא תמיד בסמוך לחדר רטוב ו/או למסתור כביסה, <u>איני סבור כי במבחן ההתעשרות, המבקש נהנה מהשבחה כלשהי במקרה הנדון בשל רכיב זה</u>". [הדגשה לא במקור. א.ל.].

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברחוב חד נס 39, רמת גן, גו"ח 6145/1345:

[14] ר' שומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב רות 11 (גו"ח 6207/28).

[15] <u>יודגש כי הועדה כלל לא דרשה היטל השבחה.</u>

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"בדומה להכרעתי בגו"ח 7439/3 רחוב אחד העם 122 תל אביב, שטח זה כפי שהוגדר בתכנית מהווה חלק חיוני וסטנדרטי בכל דירת מגורים, איני סבור כי ההקלה לפטור ממרפסות שירות מהווה תוספת שווי במקרה הנדון, שכן שטח זה ייבנה במיקום אחר בדירה".

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב השר משה 24, רמת גן, גו"ח 6145/579:

"אני סבור כי במקרה הנדון לאור שטח הדירות ביטול מרפסות השרות אינו משפיע על שווי הדירה שכן בכל דירה מוקצים שטחים המשמשים לשטחי שרות, גם אם מיקו מם לא בשטח המוגדר כמרפסת שרות . יודגש כי אין מדובר בתוספת שטח עיקרי או בהסבת שטח שירות לשטח עיקרי".

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב חרות 19-17, רמת גן, גו"ח 6205/500-501:

"עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג, נקבע כי הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שרות כדלהלן: ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ – 2.5 מ"ר, וביח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ - 3 מ"ר.
ההקלה לפטור ממרפסת שרות מאפשרת גמישות במיקום שטח השירות ברחבי הדירה, <u>אולם, פטור זה איננו פוטר מהצורך בהקצאת שטחים ברחבי הדירה המשמשים לאותן מטרות</u>.
מאידך, לגריעה של מרפסת שרות השפעה שלילית על ערך הדירה מאחר והוא פוגע בפונקציונליות של הדירה וכן מחייב למקם את שימושי השרות בחלקים אחרים של הדירה ובכך פוגע בערך שטחים אלה.
<u>עמדתי היא כי הפטור איננו יוצר השבחה או לכל היותר מדובר בתרומה והשבחה זניחה לערך המקרקעין</u>."
[הדגשה לא במקור. א. ל.]

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יצחק ברמן, ברחוב רוקח 116 – סמדר 17, רמת גן, גו"ח 6203/203:

"אני קובע כי אין השבחה בגין ביטול מרפסות השירות. שטחי השירות הנדרשים לצורך שימוש שוטף ורגיל בדירת מגורים כגון מקום למכונת כביסה, ארון לכלי ניקוי וכיו"ב ימצאו בכל מקרה את מקומם בשטח הדירה על חשבון שטחה העיקרי, כך שאיני מוצא כל יתרון כלכלי במונחי שווי הדירה ב "ויתור" על החיוב בבניית מרפסת שירות, תוך שימת דגש על העובדה שמדובר בחיוב במרפסת שירות בשטח מיזערי ביותר של 3 מ"ר לדירה, כלומר מדובר בשטחים פונקציונליים לחלוטין, בנצילות מלאה, ולא בשטחים שהיו הופכים לבלתי מנוצלים כדבעי אלמלא הויתור על התקנת מרפסת השירות בדירה"

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב מודיליאני 17, תל אביב, גו"ח 6217/194:

"תכנית תא/3729א' ביטלה את החובה להקמת מרפסת שירות הצמודה למטבח לפי תכנית מ'. אמנם קביעת מיקום מרפסת השירות בצמוד למטבח מגבילה מבחינה תכנונית, אך אינה משנה את העובדה כי מדובר בשטח שירות נחוץ בכל דירה וביטולו מתבקש מאילוץ תכנוני ולאו דווקא מיתרון הנוצר מכך. בכל מקרה מדובר בשטח עיקרי המהווה חלק מהדירה והשינוי הינו בבחינת שינוי פנימי."

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון ברחוב יחזקאל 20, תל אביב, גו"ח 6959/43:

"לסיכומו של עניין, הנני סבור כי במקרה דנן הפטור שיצרה תכנית תא/3616/א מאי הצמדתו של "שטח השירות" האמור למטבח, <u>איננה משביחה, היות ומדובר בשטח מינמלי הכרחי בכל דירת מגורים ממוצעת, כמו כן ייתכן כי חובת "שטח מינימלי" אשר ישמש "כשטח שירות" לדירת מגורים הינו עדיף ממצב שאין חובה מינימלית זו אשר עלולה להביא לצמצומו ולפגיעה ברווחה בדירה</u>."
[הדגשה לא במקור. א. ל.]

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב רמז 23, תל אביב, גו"ח 6213/942:

"אני סבורה כי העדר החובה להתקין מרפסת שירות איננו משביח את המקרקעין, שכן בכל מקרה יש צורך בהקצאת מקום בדירה לצורך שימושי השירות ולכל היותר ההשפעה של ההוראה הינה זניחה. לאור כל האמור לעיל, לא חלה השבחה במקרקעין בגין ביטול מרפסות השירות."

8.10 לחילופי חילופין, ככל שייקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין ביטול חובת בניית מרפסות שירות; בשל ההשבחה המינורית, יש לחשבה לכל היותר במקדם 0.05; אפנה לכמה שומות מכריעות:

- החלטת השמאי המכריע ארז כהן - רח' פינסקר 52 ת"א, חלקה 94 בגוש 7091.
- החלטת השמאי המכריע ארז כהן - רח' בן אב"י 3 ת"א, חלקה 85 בגוש 6111.
- החלטת השמאי המכריע אלדד חיימי - רחוב עמינדב 2 רמת גן, חלקה 677 בגוש 6145.

8.11 בנוסף וכאמור לעיל, ולמען הסר ספק, נעיר ונדגיש כי ככל שתיקבע כי חלה השבחה בגין ההקלה לביטול תיחום מרפסות השירות בניגוד לעמדתנו, **יש להביא בחשבון הפחתה, בהתאם למקדם ההשבחה שיקבע, בחישוב השווי במצב החדש של החיוב בגין תיקון 3א'.**

8.12 **<u>חלק יחסי פטור בגין שטחי התמ"א</u>**

8.12.1 נפנה לפסיקות רלוונטיות, המובאות להלן, שאומנם עסקו בעיקרן בהגבהת קומת הגג אנו סבורים כי העקרונות שנקבעו בהם יפים גם בענייננו ובכלל על מגבלות והוראות בניה שנקבעו בתוכניות ישנות ביחס לזכויות שמקורן בתמ"א 38.

8.12.2 **בעמ"נ 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ** מיום 8.4.2025 נבחנה הסוגיה לחיוב בהיטל השבחה בגין הקלה בהגבהת קומת הגג ונקבע כדלקמן:

במסגרת הלכות אלו, נקבעו מספר עקרונות אשר עמדתי עליהם גם בענין "סגל". העיקרון הראשון הינו כי במסגרת תחשיב הפטור מכוח סעיף (9)ב)(10) יש לערוך הבחנה בין הזכויות המנוצלות מכוח תמ"א 38 אשר יהיו פטורות לבין זכויות המנוצלות מכוח תכנון קיים או מכוח הקלות.

...

העיקרון השני, קובע כי לשם תחשיב הפטור רואים את הזכויות הראשונות כמנוצלות כזכויות מכוח תמ"א 38 ורק אם קיים עודף של זכויות מבוקשות על אפשרות הניצול מכוח תמ"א 38 ניתן לחייב את עודף זה בין אם הוא התבקש בהקלה ובין אם בניצול זכויות מכוח תכנון אחר בהיטל השבחה.

אני סבור כי ניתן היה להקים את המבנה שלפני מכוח תמ"א 38 וזאת ללא הקלה בקומת הגובה וזאת משני טעמים. <u>הטעם הראשון היא תמ"א 38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית וארחיב בענין</u>. הטעם השני הוא כי אף אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תוכנית ג/1 אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתוכנית ג/1. וארחיב.

...

לפיכך, אני סבור כי קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע את גובה הקומה, <u>אולם, וזה העיקר במקרה שלפני, שיקול דעת זה לצערה של הועדה המקומית אינו מקנה לה זכות לגבות היטל השבחה</u>.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

למען הבהרת הנושא בהנחה שאין תוכנית ג/1 לטעמי ברור כי הועדה המקומית יכולה לאשר ליזם קומת גג בגובה 2.5 מ' או בגובה 3.5 מ' או בכל גובה אחר ובגין קביעת גובה זו, למרות שהיא בשיקול דעת הועדה המקומית, לא ניתן לקבוע היטל השבחה היות ומדובר בזכויות מכוח תמ"א 38".

[ההדגשה אינה במקור א.ל.]

8.12.3. הנושא מקבל משנה תוקף בהחלטת ועדת הערר **בערר (ת"א) 82117-06-22 הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו נ' גולן דניאלה** מיום 22.4.2025 אשר דנה, בין היתר, בעניין השבחה לשיפור תכנוני בגין הגבהת גובה קומת הגג (מעבר לשטח שבחצי הקומה הפטורה) וקבעה כי, ככל שמדובר בשטחי בניה המנוצלים במסגרת מגבלת הקומות שהותרו עפ"י תמ"א 38 (3 קומות באותו המקרה) ההשבחה שמקורה בתוספת שטחי בניה אלו פטורה מהיטל השבחה.

"משאלו פני הדברים, כל עוד לא נחצית מגבלת השטח הפטור של 2.5 קומות מורחבות וכל עוד מדובר בשטחי בניה המנוצלים במסגרת מגבלת הקומות שהותרו על פי תמ"א 38, <u>ההשבחה שמקורה בתוספת שטחי בניה אלו פטורה מהיטל השבחה.</u>

כפי שהפטור יכול לחול בנסיבות המתאימות על שטחי מרפסות, עד לגבול שטח בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, <u>כך הפטור יכול לחול גם על שטחים מכח תמ"א 38 הכלולים בקומות המותרות מכח התמ"א</u>, ובמקרה שבפנינו - 3 קומות נוספות כולל הקומה החמישית שבמחלוקת".

[ההדגשה אינה במקור א.ל.]

8.12.4. מעבר לאמור לעיל וביתר שאת, נציין כי בהחלטת ועדת הערר **בערר (ת"א) 82056-04-21 בעניין בר גיורא,** <u>נקבע כי הזכויות בסל הזכויות מכח תמ"א 38 אינן חוסות תחת הוראות הבניה מכח תוכניות תקפות.</u>

דהיינו, השטחים בסל הזכויות אינם כפופים למגבלה שנקבעה בתוכנית רג/340 ג' לחובת תיחום מרפסות.

8.12.5. בהתאם לאמור לעיל, הפטור בגין זכויות בניה מכח תמ"א 38 שלא כפוף למגבלות בניה יחושב לפי החלק היחסי של זכויות התמ"א מתוך כלל הזכויות שממושו במסגרת תוכנית הבקשה להיתר שבנדון.

8.12.6. כאמור לעיל סה"כ השטח העיקרי מכוח תמ"א 38 הינו 973.99 מ"ר (870.605 מ"ר + 103.385 מ"ר) וסך כל השטח העיקרי המוצע בבקשה להיתר הינו 1,637.27. מכאן כי החלק היחסי לחיוב הינו 40.51%.[16].

[16] 1- (973.99 מ"ר / 1,637.27 מ"ר)= 40.51%

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>הקלה לתוספת 2 קומות מרתף לחניה ואיחוד מרתפי חניה</u>

9.1. בניגוד לגישת שמאי הוועדה, אנו בדעה כי את ההשבחה בגין ההקלה לתוספת קומות מרתף ובניית מרתף משותף עם חלקה 653 יש לחשב במאוחד, כמקשה אחת.

9.2. הטעם המרכזי לכך הינו מאחר ששתי ההקלות שלובות זו בזו ומטרתן הינה הקמת מרתף החניה כפי שמוצע בתוכנית הבקשה להיתר שבנדון ולצורך עמידה בתקן החניה לדירות מכח תמ"א 38.

9.3. בנוסף, ראוי לציין כי לא בכדי מתבקשות הקלה לאיחוד מרתפים בפרויקטים מכח תמ"א 38 וזאת לאור מדיניות הוועדה המקומית רג/מד/38/א' מיום 1.2.2021 ל"העדפת" חניון משותף למגרשים סמוכים (סעיף 11. ח.) בבניה מכח תמ"א 38.

9.4. כך גם במקרה הנדון בו במסגרת התיאום והתכנון המקדמי עם מחלקת התכנון של רמת גן לא ניתנה ליזם אפשרות אחרת אלא לתכנן חניון משותף, ככל שמקדמים שתי בקשות נפרדות (לחלקות 650 ו-653).[17]

9.5. יתרה מכך, תכנון המרתף במשותף עם חלקה 653 מעכבת ואף מכבידה על מימוש הפרוייקט כולו לאור התיאומים הרבים הנדרשים בין אם בשלב התכנון ובין אם בשלב הבניה ואף בהסכמות החוזיות ביניהם.

9.6. כמו כן, היזם בחלקה 650 אינו יכול לקדם את הקמת הבניין החדש באופן עצמאי שכן הכניסה לחניון הינה מחלקה 653 בלבד.

9.7. נמסר לנו מהיזם כי התלות ביזם השני מבחינת מועד תחילת הבניה וסיום הבניה לרבות קבלת טופס 4, מקשה עליו להתחייב ללו"ז סופי אל מול רוכשים פוטנציאלים ועל כן מקשה על מכירת הדירות ובעקיפין גם על מחירי הדירות.

9.8. עוד נמסר לנו כי הבניה של מרתף במשותף מקשה על קבלת ליווי בנקאי ומייקר את עלות הליווי, זאת מאחר שהבנק המלווה מתנה את הליווי בכך ששני היזמים יקבלו את הליווי מאותו בנק.

9.9. לאור האמור לעיל, אנו בדעה כי יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, עיכוב (דחיה) של שלושה חודשים למימוש בניית הפרוייקט. יודגש כי הנ"ל הינו מעבר ובנוסף לזמן הסביר שלוקח לממש פרוייקט בתכנון ובבניה עצמאיים.

9.10. עוד נציין ונדגיש כי הדחייה הנ"ל משקפת את הסיכון והתלות בגורם שלישי בלתי תלוי כאשר בתקופה מורכבת זו של אי וודאות לגבי האיתנות הפיננסית של חברות נדל"ן בישראל, עלול חלילה להיגרם מצב בו היזם של הפרוייקט בחלקה 653 יקלע לקשיים ובשל כך לא יכול להשלים את הפרוייקט ואז גם בניית הפרוייקט שבנדון תתעכב (במקרה כזה ככל הנראה העיכוב יהיה הרבה יותר ארוך).

9.11. בנוסף לאמור לעיל, נפנה לשומה המייעצת של השמאי המכריע יהודה פלד, לנכס ברחוב רות 14 (גו"ח 6207/49-50) בה הוא קבע שלא נוצרה השבחה בגין הקלה לתוספת קומות מרתף ובניית מרתף במשותף (עם הפרוייקט ברות 12) לאחר שבחן את הנושא במתודולוגיה דומה.

9.12. מכל מקום, נציין ונדגיש כי עם פקיעתה של תוכנית ג/30 ביום 7.10.2020 הוסרה ההגבלה לבניית מרתף חניה אחד ועל כן יש לנהוג עפ"י הוראות תיקון 3א' לתמ"א 38 הכולל זכויות בניה בשיעור של 300% בתת הקרקע (הבקשה להיתר שבנדון נפתחה בתאריך 15.3.2022 ואושרה בחלטת הועדה מיום).

9.13. זאת ועוד, בהתאם לפסיקה שציינו לעיל בסעיף 16.2 ובעיקר לאור החלטת ועדת הערר בעניין בר גיורא לפיה הזכויות בסל הזכויות מכח תמ"א 38 אינן חוסות תחת הוראות/ מגבלות הבניה מכח תוכניות תקפות, אנו סבורים כי אין לחשב השבחה לשיפור תכנוני כזה או אחר ביחס לשטחי הבניה במרתף מכח תמ"א 38.

[17] מצורף כנספח ה'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.14. נוסף על האמור, ולמעלה מין הנדרש, נציין כי בבחינת תוכנית הבקשה להיתר אנו בדעה כי ניתן היה לתכנן מרתף שאינו במשותף עם חלקה 653 ולתת פתרונות חניה מספקים בשתי קומות מרתף תוך שינוי התכנון הפנימי בקומת המרתף, ניצול מקסימלי של שטחי הבניה וצמצום רוחב המעברים.

9.15. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מבוקשת בניה של 17 מק' חניה (כולל חניית נכה) בשטח של 775.71 מ"ר שהם 45.63 מ"ר ברוטו לחניה.

מאידך, עפ"י שומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון ברחוב אלכסנדר ינאי בתל אביב (גו"ח 6212/406), שטח מקום חניה תת קרקעית ממוצע כמקובל בשוק המקרקעין לרבות שטחים נלווים הינו כ-45 מ"ר (35 מ"ר X 1.3 תוספת בשיעור של 30% בגין שטחים נלווים).

הפער המתקבל בין בינוי של מרתף משותף שבנדון לבין שטח ברוטו לחניה תת"ק כמקובל הינו 0.13 מ"ר, שטח זניח אשר אין כל ספק שאין בו בכדי לבסס כל השבחה/ התעשרות.

9.16. **<u>שווי חניה</u>**

התבססנו על עסקאות (יש רק מעטות) של מכר מק' חניה בבניני מגורים סמוכים; על שומות מכריעות, נתוני היצע לשכירות, ואף נתוני שווי למק' חניה למשרדים תוך התאמה לנכס נשוא השומה הנגדית, הכל כמפורט להלן.

- עסקאות מכר לחניות כפי שעולה ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות	תמורה
12/08/2022	6207/478	אביגיל	חניה	74,000
24/11/2021	6206/73	יואב	חניה	100,000
18/11/2024	6205/388	זבוטינסקי	חניה	125,000

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן ברחובות הנהר 14 (גו"ח 6207/32) הובא בחשבון בחישוב ההשבחה שווי מקום חניה בסך של 125,000 ש"ח; למועד קובע 17.8.2022.
- נתוני היצע להשכרת מקומות חניה שאותרו מאתר יד 2[18]:

מיקום	מהות	עלות לחודש
אביגיל 18 (שכונת חרוזים)	חניה רובוטית	250
איתמר 4 (שכונת חרוזים)	חניה תת"ק במכפיל (עליון)	540
אביגיל 8 (שכונת חרוזים)	חניה תת"ק	550
ידע עם 15 (שכונת חרוזים)	חניה תת"ק	600
הבונים 10	חניה תת"ק בבנין משרדים	600
ממוצע דמ"ש חודשיים - חניה תת"ק - מוערכת לאחר משא ומתן		**550**
לשנה	12	6,600
שיעור היוון במגורים		4.5% (*)
שווי חניה למכירה - ללא מע"מ		146,667

(*) בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע אליהו כהן בגו"ח 6158/815-816 למועד קובע 4.2.2021.

[18] מצורף כנספח ה'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>עסקאות לחניה יחידה בבניני משרדים באזור הבורסה:</u>**

תאריך	גו"ח	תמורה
18/04/2024	6207/930/136	170,000
31/12/2023	6207/930/57	150,000
18/04/2023	6207/930/57	170,000
18/06/2023	6207/769	115,200

- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לצורך דיווח לרשות ניירות ערך (IFRS) ברחוב החילזון 6, מתחם "הבורסה" ברמת גן (גו"ח 6109/408) הוערכה חניה בודדת בסך של 160,000 ₪ למועד קובע 31.12.2023. בהתאם לנתונים אלו אנו סבורים כי שווי חניה <u>בבניני משרדים</u> הינו בגבולות של כ-160,000 ש"ח ללא מע"מ; ובהתחשב במקדם התאמה של 0.9 בין חניות במשרדים לחניות בבניני מגורים (בהתאם לשומות מכריעות בעיר רמת גן בגו"ח 6207/478 ו- 6206/62) מתקבל שווי מקום חניה בסך של כ-144,000 ש"ח.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל, נחשב את השווי של למקום חניה בבנין מגורים, לפי 150,000 ש"ח (לא כולל מע"מ); ובניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% מתקבלת יתרת שווי לחניה בסך של כ- 125,000 ש"ח. (לפני הפחתת עלות הבניה).

9.17. <u>עלות הקמת חניה תת"ק בפרויקט הנדון</u>

עפ"י אומדן עלויות הבניה מיוני 2025 שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל העלות הממוצעת למ"ר תת קרקעי באזור רמת גן + גבעתים הינה 4,100 ₪ ובהתאמה למדד תשומות הבניה במועד הקובע בעניינו (8.11.2023) מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר תת קרקעי בסך של כ – 3,840 ₪. לעלות זו יש להוסיף עלויות עקיפות סבירות בשיעור של 25%.

שטח ברוטו ממוצע לחניה בפרוייקט- 775.71 מ"ר / 17 מק' חניה =	45.63 מ"ר
עלות הקמת חניון תת"ק למ"ר -	3,840 ₪
תוספת עלויות עקיפות -	1.25
סה"כ עלות הקמת מק' חניה במרתף התת"ק בפרויקט -	219,006 ₪

בהתאם לנתונים אלו, עלות הקמת מרתף בחניון משותף, עולה על תרומתם של מקומות החניה לשווי המקרקעין, ועל כן ההקלות לתוספת קומת מרתף ואיחוד מרתפים לא השביחה.

9.18. לחיזוק הדברים, נפנה לשומות מכריעות נוספות, שגם בהן נקבע שהעלות לבניית מרתפי חניה עולות על שווי הזכויות:

- השמאי המכריע אלי כהן - רח' רחובות הנהר 14, רמת גן, חלקה 32 בגוש 6207.
- השמאי המכריע עומר סרחאן- רח' חיבת ציון 24, רמת גן, חלקה 900 גוש 6158.
- השמאי המכריע אלי כהן - רח' רות 13, רמת גן, חלקה 27 בגוש 6207.
- השמאי המייעץ יהודה פלד - רח' רות 12-14, רמת גן, חלקות 50-49 בגוש 6207.
- השמאי המייעץ גיא צדיק - רח' אביגיל 6, רמת גן, חלקה 599 בגוש 6207.
- השמאי המייעץ אליהו כהן - רח' אבנר מאיר 7, רמת גן, חלקה 269 בגוש 6181.
- השמאי המכריע גיל הרצברג - רח' בועז 4, רמת גן, חלקה 482 בגוש 6128.
- השמאית המכריעה גבע בלטר - הרוא"ה, רמת גן, חלקות 152-150 בגוש 6158.
- השמאית המכריעה דנה שיחור - רח' תל חי 60, רמת גן, חלקה 480 בגוש 6182.
- השמאי המכריע דוד דדון - רח' הזיתים 14, רמת גן, חלקה 528 בגוש 6126.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- השמאי המכריע שלומי יפה - רח' שפירא 8, חלקה 716 בגוש 6128.

9.19. על אף שהגענו למסקנה כי ההקלות במרתף אינן משביחות, נציג להלן במונחים כספיים, את השפעת הדחיה והסיכון למימוש במשותף עם חלקה 653:

שווי מצב חדש זמין (סעיף 15.19) -	₪ 24,299,059
מקדם דחיה (שנים= 0.25 (3/12) שיעור היוון= 6%) -	0.986
שווי מצב דחוי -	₪ 23,947,655
השפעת העיכוב (דחיה) על כלל הפרויקט בש"ח -	₪ 351,404

10. <u>השווי למ"ר מבונה</u>

10.1. <u>שיעור רווח יזמי</u>

אנו סבורים כי בפרויקט במסלול של תמ"א 38, יש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%[19] המגלם את הסיכון ומורכבות המימוש לאור הבניין הבנוי הכולל דיירים, וזאת כפי שאף ננקט בשומת הוועדה.

10.2. <u>עלות הבניה למ"ר פלדלת</u>

בחנו את אומדן עלויות הבניה מיוני 2025, שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בישראל בבנין רב קומות (מעל 27 מ') ברמת גן וגבעתיים תוך התאמה למדד תשומות הבניה ולמאפייני הפרויקט שבנדון.
הובאו בחשבון עלויות עקיפות, בשיעור של 25%, כבשומת הוועדה.
נפרט להלן בטבלה את החישוב:

מהות	עלות בסיסית	עלות מתואמת מדד	תאריך מדד	נקודות
עלות למ"ר עילי	7,900	7,398	יונ-25	375.53730
עלות למ"ר תת"ק	4,100	3,840	נוב-23	351.69360
מרפסות	3,160	2,959	**שיעור שינוי**	**1.06780**

מהות	שטח	עלות בניה למ"ר מתואמת	סה"כ
שטח ברוטו עילי	2,217.87	7,398	16,408,715
שטח למרפסות	217.21	2,959	642,804
שטח תת"ק	775.71	3,840	2,978,480
סה"כ עלות ישירה			**20,029,998**
בתוספת עקיפות			**25,037,497**
שטח פלדלת			1,781.75
עלות בניה למ"ר פלדלת, במעוגל			**14,100**

בהתאם לנתונים אלו, הבאנו בחשבון עלות בניה בסך של כ-14,100 ₪ למועד קובע 8.11.2023.

יוער כי בשומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון ברחוב חיבת ציון 22 ברמת גן (גו"ח 6158/899) התקבלה עמדתנו לפיה יש לקבוע את עלות ההקמה על בסיס אומדן עלויות הבניה של לשכת שמאי המקרקעין.

[19] ממידע מהתאחדות הקבלנים נמסר לח"מ שהבנקים לא מאשרים ליווי בנקאי לפרוייקט בו הרווח היזמי לא מגיע לגבולות של 18% - 20%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.3. <u>השווי למ"ר בנוי אקוי'</u>

עפ"י הפרקטיקה הנהוגה, אנו בדעה כי כדי להימנע מהצורך בהתאמות, יש להביא בחשבון נתונים ממיקום קרוב ככל הניתן.

כמו כן, הואיל ושטחי המרפסות (שאינם מהווים מרפסות גג) פטורים מחיוב[20], הרי שיש ל"נטרל" את ערך המרפסות מהתמורה, וזאת על ידי הכללת שטחן האקוי' של המרפסות בשטחם של נתוני ההשוואה, ובכך השווי המתקבל אינו מגלם את שווי המרפסות[21].

בנוסף, אנו בדעה כי יש להביא בחשבון את שטחי הדירות בהתאם לנתונים שבהיתרי הבניה לרבות שטחי המרפסות, וכי זה משקף את השווי באופן מדוייק יותר מאשר להתבסס רק על המידע שבמערכת מידע נדל"ן.

להלן נתונים שאותרו במערכת מידע נדל"ן וכן נתונים מתוכניות להיתרים שאותרו באתר הוועדה המקומית לדירות מגורים חדשות לפרויקטים חדשים בסביבה הקרובה ולשטחים דומים ככל הניתן, כבנדון.

תאריך	גו"ח	כתובת	ד'	ק'	תמורה	בקשה להיתר	שטח פלדלת	מרפ' זיז	שטח אקוי'	שווי למ"ר אקוי'	זמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
18/04/2024	6207/604/5	רות 1	5	2/8	5,200,000	2016281	110.43	12.5	115.43	45,049	0.96	43,449
28/02/2024	6207/604/12	רות 1	12	6/8	4,500,000	2016281	114.01	14.7	119.89	37,534	0.98	36,613
01/02/2024	6207/604/6	רות 1	6	3/8	5,500,000	2016281	127.55	12.3	132.47	41,519	0.98	40,745
07/05/2023	6207/604/2	רות 1	2	1/8	3,400,000	2016281	87.16	12	91.96	36,973	1.04	38,472
01/12/2024	6207/42/3	רות 5	3	2/9	4,494,447	2016490	103.5	13	108.7	41,347	0.91	37,822
30/09/2024	6207/42/10	רות 5	10	5/9	4,609,200	2016490	99	13	104.2	44,234	0.93	41,064
08/05/2024	6207/42/4	רות 5	4	2/9	4,359,200	2016490	99	13	104.2	41,835	0.96	40,166
01/02/2024	6207/42/6	רות 5	6	3/9	4,409,200	2016490	99	13	104.2	42,315	0.98	41,526
31/08/2023	6207/42/8	רות 5	8	4/9	4,459,200	2016490	99	13	104.2	42,795	1.02	43,442
ממוצע							**104.29**					**40,367**

<u>הערות לטבלה:</u>

- הובא בחשבון מקדם אקוי' למרפסת של 0.4.
- לא הצגנו נתוני מכר של דירות מיוחדות.
- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של כ-8% ממוצע לשנה ברמת גן עפ"י השתנות המחירים כפי שפורסם ע"י הלמ"ס בלוח 2.2[22] לשנים 2021- 2025.

10.4. <u>חילוץ היתרה לקרקע</u>

שווי מ"ר בנוי אקוי'	40,367
בניכוי מע"מ	34,501
בניכוי רווח יזמי	28,751
עלות בניה למ"ר	14,100
שווי מ"ר מבונה	14,651
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	**14,700**

[20] בהתאם לתקנות התקפות במועד הקובע.

[21] ר' גם שומתו המכרעת של השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב רות 3 (גו"ח 6207/420).

[22] לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.5. <u>שומות מכריעות</u>

בסביבת הנכס מושא השומה אותרו שתי שומות מכריעות אשר רלוונטיות למועד הקובע בענייננו, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע גיא צדיק ברחוב איתמר 2 (גו"ח 6206/153) הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 17,000 ש"ח למועד קובע 21.12.2022. מיקומו של הנכס שבשומה מכרעת זו עדיף ממיקום הנכס שבנדון, <u>לאור צמידותו לגבעת נפוליאון ולפארק כאשר מולו שצ"פ ללא בניה</u>.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן ברחוב רחובות הנהר 14 (גו"ח 6207/32) הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 14,000 ש"ח למועד קובע 17.8.2022.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד ברחוב אנה פרנק 23 (גו"ח 6207/1017) הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 14,600 ש"ח למועד קובע 17.8.2022.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב רות 3 (גו"ח 6207/420) הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 16,400 ש"ח למועד קובע 23.1.2024. יוער כי היינו חלק מההליך הנ"ל ועיקר הפער בין השווי שנקבע בשומתנו לבין השווי שנקבע בשומתו המכרעת של מר גולדברג נובע מעלויות הבניה למ"ר פלדלת, אשר לעמדתנו יש לחשבן עפ"י מאפייני הפרויקט ובהתאם לאומדן עלויות הבניה של הלשכה, כמפורט לעיל.

בהתאם למכלול הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנו את הנתונים בשומת הוועדה ובשומות המכריעות בסביבה לרבות המתודולוגיה לחילוץ השווי למ"ר מבונה, אנו בדעה כי השווי למ"ר מבונה הינו כ- 14,700 ש"ח למ"ר למועד קובע 8.11.2023.

11. <u>תחשיב ההשבחה</u>

11.1. הקלה לחובת תיחום מרפסות שירות:

סוג	מס' דירות	שטח למרפסת שירות	מקדם השבחה	שטח אקוי'
דירות עד 80 מ"ר	0	2.5	5%	
דירות מעל 80 מ"ר	15	3	5%	2.25
שווי מ"ר מבונה				14,700
השבחה				**33,075**
היטל ההשבחה				**16,538**
חלק יחסי חייב				40.51%
היטל ההשבחה לחלק שאינו פטור				**6,700**

12. <u>השומה:</u>

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/340/ג'/15	03/03/2006	21,527	10,763
רג/340/ג'/19	11/03/2006	27,785	13,892
חיוב עבור תיקון 3א' (25%)	08/11/2023	216,635	54,159
הקלה לבניית מרתף חניה משותף עם חלקה 653 ותוספת קומות מרתף	08/11/2023	אין השבחה	
הקלה לחובת תיחום מרפסות שירות	08/11/2023	33,075	16,538

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מכתב תשובת המשיבה מיום 04.02.2026, כדלהלן:

1. **<u>פתח דבר</u>**:

עסקינן במימוש בדרך של קבלת היתר בניה בעיר רמת גן. לפיו מבקשים הריסת מבנה ותיק הכולל 6 יח"ד והקמת מבנה חדש הכולל 15 יח"ד מעל מרתפי לחניה. כמפורט בשומה, המבנה הוקם בהיתר משנת 1970, כך שבמדרגת ההשבחה הראשונה (תכנית ג/15) מדובר במבנה אשר גילו כ – 46 שנה.

2. **<u>רג 340 ג/15:</u>**

התכנית מאפשרת תוספת שטח של 6 מ"ר כשטח אינטגרלי בדירת המגורים, בדחייה למימוש.
עמדת המבקש כי יש לקבוע את הדחיה לתקופה של 29 שנים נוספות, עד אשר גילו של הבניין יהיה 65 שנה.
כמו כן, לשיטתו יש לקזז מגובה ההשבחה את שטחי המחסנים בקומת המרתף. **במקרה הנ"ל, אין לנו אלא להדגיש כי צועדים אנו בשדה חרוש.**
בהחלטתו של כבוד השמאי המכריע דוד דדון ברח' חיבת ציון 22 (6158/899) נקבע תום חייו הכלכליים של בניין ישן בדחיה לשנת 2007 (6 שנים ממועד אישורה של ג/11). בהחלטתו של כבודו בגוש 6127 חלקה 653 נקבעה דחיה של 6 שנים למועד תכנית ג/15. בהחלטתו ברח' עוזיאל 142 (6156/269) נקבעה דחייה של 7 שנים ממועד אישורה של ג/15. קצרה היריעה לפרוס במסמך זה תימוכין רבים ונוספים, בינהם כאלו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן וכן של עמיתיו לתפקיד, ואולם יש באמור כתימוכן לכך שהדחייה בשומת המשיבה אף זהירה ושמרנית.
זאת ועוד, ערים אנו להחלטותיו השונות של כבוד השמאי המכריע לעניין הזכות לשלב שטחי אחסנה בקומת המרתף כחלק אינטגרלי מהמצב התכנוני הקודם. נבקש להרחיב בעניין זה כי לעמדתנו הצנועה, לא נכון "לקזז" את שטחי האחסנה בקומת המרתף כחלק קורהנטי מהשווי הקודם. במועד הקובע לתכנית זו, שטח הקרקע מיועד ומוקצה במלואו לטובת שילוב חניות תת קרקעית. התכנית מאפשרת לבנות בניין חדש בן 5 קומות מעל עמודים מפולשת המונה 9 יחידות. השימוש היעיל והטוב ביותר הוא שילוב פתרונות החניה במסגרת הקומה המפולשת. אף בניסיונות רבים, קשה (ואולי אף בלתי אפשרי) לאתר היתרי בניה בשנים אלו אשר מימשו את קומת המרתף לטובת שילוב מחסנים בלבד.
יודגש, במועד אישורה של התכנית המשביחה, לא כלכלי לבנות קומת מרתף עבור שטחי אחסנה בלבד. תימוכין ניתן לראות בערכי השווי המיוחסים בשומת המבקשת, המקנים שווי של 2,160 ₪ למ"ר מבונה בקומת המרתף. נזכיר, ע"מ לממש שטחי אחסנה (6 מ"ר מבונה לכל יח"ד) יש לייצר שטחי מעברים, שבילי מעבר, חדר מדרגות למרתף וכיוצ"ב. שטחים אלו מהווים עלות עודפת עליה הרוכש / מוכר לא משלם כספים. באף תחשיב כלכלי המבטא את העלות הנדרשת לייצירת שטחים אלו, לא ניתן להגיע לכדאיות במימוש שטחי אחסנה במרתף. זאת ועוד, **בדיוק בנסיבות אלו הרי ששטחי המרתפים אף לא מחוייבים בהיטל השבחה במועד אישור תכנית ג' 3.** בנסיבות אלו, לעמדתנו שומת המשיבה זהירה ושמרנית בתחשיב דנן.

3. **<u>רג 340 ג/19:</u>**

כמפורט בשומת המשיבה, השטח הנותר לחיוב לאחר קיזוז שטח תמ"א 38 פטור אינו במחלוקת, והוא בסך של 766.665 מ"ר (שהם המימוש בפועל מינוס שטח תמא בפטור). יתרת הזכויות הן מכח תב"ע ומכח תיקון 3 א'.
בנסיבות אלו:
שטח לפי ג' 11 המקנה 136% משטח מגרש הינו 609.28 מ"ר (כולל את שטח המדרגות שהפך לעיקרי בתכנית זו).
התחשיב הנ"ל מתיר כ – 157 מ"ר עיקרי לחיוב, שהינם תוצר של תב"ע + תיקון 3 א'.
שטחי מחסנים בהיקף של 54 מ"ר חוייב במדרגה תכנונית קודמת, כך שנותרו 103 מ"ר לחיוב לפי תיקון 3 א'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השטח לחיוב בשומת המשיבה הינו השטח המותר במסגרת 136% שהינם שטחים עיקריים במלואם לפי תבע ג' 19 בקיזוז 579 מ"ר בהיתר. לעניין רכיב הדחייה ראה התייחסותנו דלעיל.

4. **<u>ערכי שווי:</u>**

מועד קובע 11/2023:

א. **שווי קודם:** לעמדת המבקש, אומדן השווי הבנוי בשומת המשיבה, בסך של 30,000 ₪ למ"ר שגוי, ולעמדתו יש להציב את ערכי השווי בסך של 35,000 ₪ למ"ר. כבר עתה נדגיש כי אומדן השווי הנ"ל, השקול לשווי בנוי בבניה חדשה המגלם מעלית, חניה ומחסן, **אינו סביר, בלשון המעטה.**

זאת ועוד, עמדת המבקשת נשענת על סקירה של 3 עסקאות השוואה אשר מובילים לערכים הגבוהים ביותר שנמצאו בשכונה. יתרה מכך, 2 נכסי ההשוואה ברח' יהודית מגלמים פוטנציאל קורקרטי להתחדשות עירונית בתב"ע מפורטת.

יתרה מכך, עמדת שמאי המבקשת כי את הפוטנציאל התכנוני מכח תמ"א 38 יש לבטא באומדן ערכי השווי הנכנס, וזאת בהתאם לפס"ד של בית המשפט העליון בעניין לויתן. טענה זו אינה נכונה במקרה דנן. ראה להלן החלטת ועדת הערר בניין חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ (ערר פת/8004/0125). בערר זה ערכה ועדת הערר הבחנה בין מימוש בתכנית מכח סעיף 23 (אז לשיטתה חל פס"ד לויתן), לבין מימוש תמ"א 38 עצמה – אז נדרש לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 בעקבות פס"ד לוסטרניק. רוצה לומר כי יהיו ערכי השווי אשר יהיו כרלוונטים לשווי המצב הקודם, הרי שהיות והמימוש הינו ע"פ תמ"א 38, את תרומת התכנית יש לנטרל, והשווי המתקבל צפוי לצנוח עוד מתחת לשומת המשיבה.

זאת ועוד, עיינתי בהחלטותיו של כבוד השמאי המכריע בתיק דנן, ובהחלטות שמאים מכריעים נוספים:

1) ברח' חיבת ציון 22 (6158/899) קבע כבוד השמאי המכריע בתיק דנן שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה בסך של 26,000 ₪ למועד 06/02/2024.
2) ברח' רחובות הנהר 6 בר"ג (6207 חלקה 422) קבע השמאי ארנון גולדברג שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה בסך של 29,000 ₪ למועד 12/10/2021.
3) ברח' רות 3 בר"ג (6207 חלקה 420) קבע השמאי ארנון גולדברג שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה בסך של 30,000 ₪ למועד 03/08/2022 (שיא תקופת הנדל"ן באותה תקופה). למען הסר ספק נדגיש כי בניגוד לאמור בשומה האחרת בשומה זו לא נפלה טעות. הערכים נבחנו על בסיס דירות מגורים שנבנו בשנים מאוחרות יותר ומשכך בוצעה התאמה למקרקעין נשוא חוות הדעת **כאשר נכתב "לאור האמור לעיל בשווי המצב הקודם יובא בחשבון שווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי, המשקף את השפעת תמ"א 38".**

הצדדים בהליך שם, שהינם הצדדים בהליך כן, לא ערערו על ההחלטה.

ערכים או לא רק שתומכים בעמדת המשיבה, אלא שגם החידוד הנדרש בהחלטת ועדת הערר העדכנית, המבחין בין מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין מימוש זכויות מכח תב"ע מאורחת מכח סעיף 23, מחייב להציב את ערכי השווי בערכים נמוכים עוד יותר **ומנחה את כבוד השמאי המכריע כיצד יש לחלץ את תרומתה של תמ"א 38.**

ב. **שווי חדש:**

קיימת מחלוקת. לעניין שוויו של מ"ר מבונה בבניה חדשה. שומת המישבה נשענת כאמור על סקירת שומות מכריעות, ובניהם החלטות השמאים המכריעים:

- גיא צדיק קבע בחלקה 153 בגוש 6206 שווי של 17,000 ₪ / מ"ר מבונה.
- ארנון גולדברג בגוש 6207 חלקה 420 בשווי של 16,400 ₪ למ"ר מבונה למועד 23/01/2024.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. **<u>יישום פס"ד קבוצת הירדן:</u>** קיימת מחלוקת שמאית בעניין מקדם אקווי' במצב החדש, בדגש על שווי קומת הגג ותוספת שווי בגין מרפסות הגג הצמודות. שווי מ"ר בנוי במצב הקודם נקבע לפי 30,000 ₪ / מ"ר בנוי, כמפורט דלעיל על הצד הגבוה לדירות וותיקות, בוודאי בבניינים וותיקים ללא מעלית, שנבנו לפני 1980, **ואין מחלוקת שהגיעו לתום חייהם הכלכליים.** כאמור, בהתאם לנתוני השווי בשומתנו, ניתן להבחין כי שווי זה מגלם את כל תכונות המקרקעין ובניהם ז"ב נוספות מכח תכניות החלות במצב התכנוני הקודם. כמפורט דלעיל, מערכי השווי הנ"ל יש לחלץ את תרומתה של תמ"א 38 בהתאם להחלטת ועדת הערר.

בהערת אגב אציין כי שווי / מ"ר מצב קודם בשומה מכרעת של ברק שוורצברד הוערך בשווי של 21,500 ₪ למועד 11/2019. אף שחלף זמן בין המועדים, הרי שיש בכך בכדי לתת תימוכין לשמרנות וזהירות בה נקטה שומת המשיבה, בהתאמות נדרשות לזמן.

קיימת מחלוקת לגבי אחוז המימוש מכח ה"תכנון הנוסף", זה החייב בהיטל השבחה בגובה של 25%. פס"ד קב' הירדן קבע כי אחוז המימוש הינו סה"כ השטח מכח התכנון הנוסף ביחס לשטח התמ"א הכולל (שהינו השטח הפטור והשטח החייב). שמאי המבקשת בחן את אחוז המימוש מכח התכנון הנוסף ביחס לשטח המבוקש בבקשה להיתר, שלא בהתאם להוראות פס"ד:

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

6. **<u>הקלה לביטול מרפסות שירות:</u>** פורסמה ואושרה הקלה לביטול מרפסות שירות בפנים הדירה.

ניתן לראות כי דווקא סקירת מקדמי ההשבחה שהובאו בחשבון בשומות המכרעות אשר להלן מוכיחות כי מקדם ההשבחה הראוי הינו בהתאם לשומת המשיבה, ותואם את דעת הרוב. כאן המקום להדגיש כי ניתן לראות מימוש של הקלה זו, לביטול ההתניות במרפסות השירות פעם אחר פעם. למעשה, לא זכור לי היתר בניה אשר מימש את מרפסות השירות במיקומם התב"עי.

<u>להלן השומות:</u>

- בועז ברזילי גו"ח 6158/758 מקדם שיפור תכנון 10%.
- גיא צדיק גו"ח 6206/153 מקדם שיפור תכנון 10%.
- אוולין דוודזון גו"ח 6127/214 מקדם שיפור תכנון 15%.
- בועז ברזילי גו"ח 6158/1368 מקדם שיפור תכנון 10%.
- דוד דדון גו"ח 6126/528 מקדם שיפור תכנון 10%.

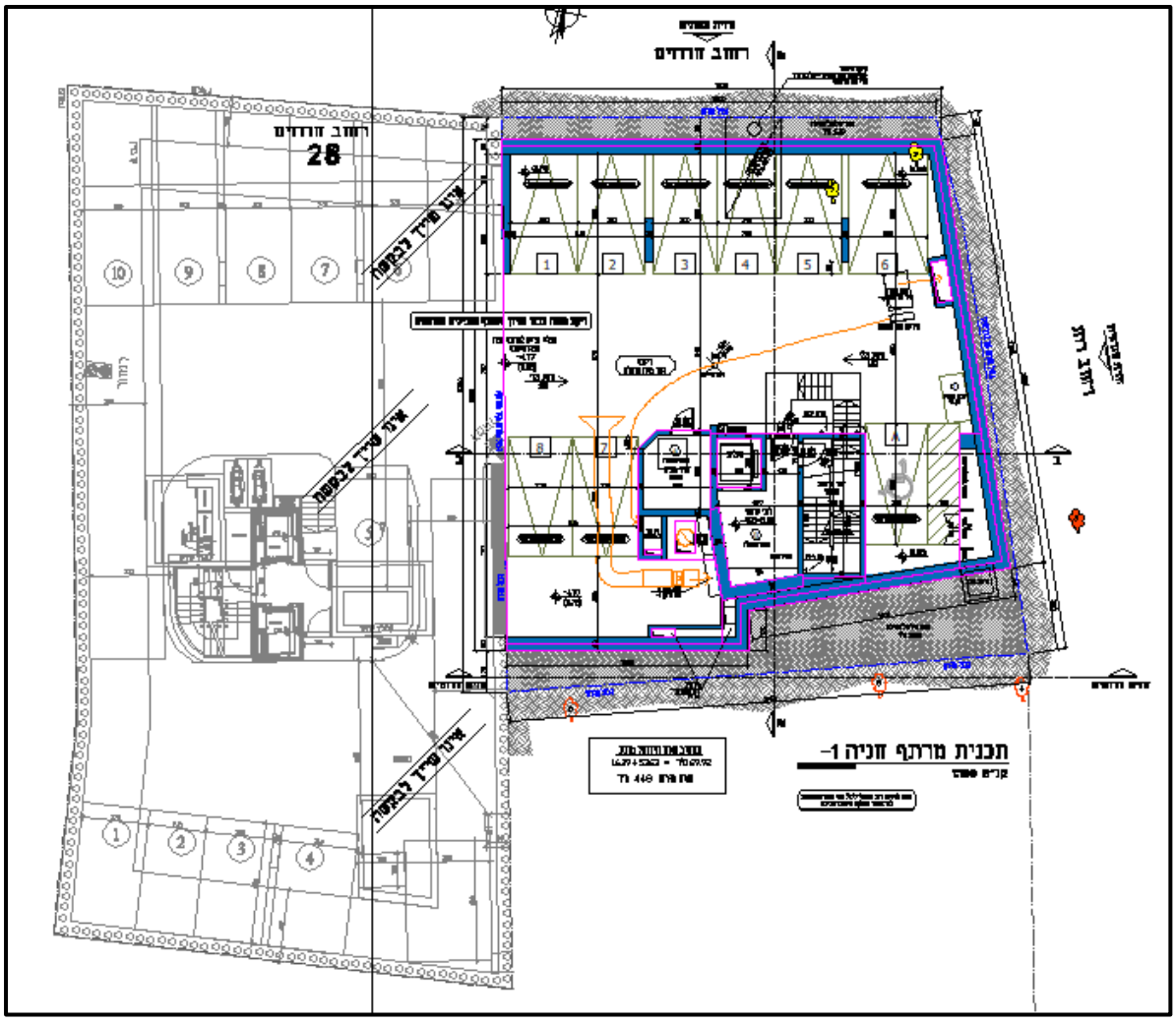
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. **<u>הקלה לבניית מרתף משותף:</u>**

מעבר לנטען בשומתנו, בפנינו ניצבות 2 חלקות צמודות אשר כל אחת מהן מהווה חלקה קניינית נפרדת, עליה קיים בניין. אין מחלוקת כי הוראות התב"ע המאושרות במצב התכנוני הקודם אינן מאפשרות במועד הקובע את איחוד החלקות ובנייתו של מרתף מאוחד. הבינוי המוצע מנצל, הלכה למעשה, את זכויות הבניה המותרות כתוצאה מאישורה של ההקלה הנ"ל, ובהכרח מייצר חניון יעיל יותר.

על פי הבקשה להיתר, הגישה לחניון לשני המגרשים מוצעת באמצעות רמפת כניסה ויציאה משותפת הממוקמת בחלקה הנדונה, כאשר הבניין הסמוך מתבסס באופן מלא על רמפה זו. דיי במבט זריז בתשריט הבקשה להיתר בכדי להמחיש עד כמה מסובכת, ואולי אף בלתי אפשרית, הייתה מימוש חניה אחת במאוחד. חניה זו על החלקה הראשונה לא רק שאינה מתלכדת ל – 45 מ"ר ממוצע ליח"ד, אלא בהכרח מחייבת חניון רובטי בלבד, שכן צורת החלקה תקשה מאוד על מעבר כלי רכב בין הקומות:



לו נדרשה המבקש להקים מערכת רמפות עצמאית, כל חלקה בתחומה, השטח הנותר לא היה מאפשר בשום אופן את הסדרת כמות החניות הנדרשת בקומות מרתף אלו וביעילות המתקבלת. איחוד המרתפים והסתמכות הבניינים אחד על התשתית של האחר מייצרים שיפור תכנוני מובהק, המביא לחיסכון משמעותי בשטחי בנייה ובעלויות הקמה, ומונע ירידה לקומות מרתפים נוספות, עמוקות יותר ובינוי פחות יעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יודגש, אותה תמורה בגין מקום חניה הייתה משולמת אף אם השטח למקום חניה "ברוטו" היה גבוהה יותר, ומשכך הפער המשמעותי הוא בחיסכון העלויות.
לעמדתנו אגב, אין משמעות למיקומה הפיזי של רמת הכניסה / יציאה על החלקה הנ"ל ו/או על החלקה הסמוכה. בהינתן חניון מאוחד, הרי שההשבחה אינה נחלתה של חלקה בודדת כתלוי במיקומה הסובייקטיבי של הכניסה, אלא שהתועלת הכלכלית נצמחת לשני הנכסים הינה במשותף, וחלוקת ההשבחה בניהם תקבע דיפרנציאלית. לא נדרש לדמיין, שכן מבט מהיר על תכנית קומת המרתפים יעיד בדבר כמות החניות שיגרעו כתוצאה מפתרונות חניה בכל מגרש (רמפה בחלקה סמוכה, נסיגות בקווי בניין, קיר דיפון בין החלקות וכיוצ"ב. אלמנטים אלו כולם חוסכים כספים בהיקף משמעותי.

נוסיף ונדגיש כי איחוד המגרשים בהכרח חסך כניסה נוספת למקרקעין מהחלקה הסמוכה, כאשר שילובה של הרמפה מתפרסת על פני שטח שנע סביב 150 מ"ר. בכך, **איחוד החלקות הוא שמוביל לחיסכון מיטבי בשטחי בניה ומכאן ההשבחה.** תימוכין נמצאו גם בשומות מכרעות מהתקופה האחרונה, בין היתר, החלטות של כבוד השמאי המכריע דוד דדון בתיקים 6212/407 ו – 6212/505, אשר מאמץ בהחלטותיו את ההשבחה באופן זהה למשיבה, ולהחלטת כבוד השמאית המכריע הגב' רינת וייס (גוש 6933/24), אשר קיבלה את עמדת המשיבה וקבעה כי ההקלה לאיחוד המרתפים תרמה לשווי הנכס ומובילה לתכנון טוב ויעיל יותר, ולחסכון בעלויות. תימוכין נוספים לעניין זה ראה, בין היתר, החלטת מר' דוד טיגרמן ברח' מוסינזון (6213 / 86):

"אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אפשרות איחוד המרתפים של שני המגרשים מכח תכנית 3729א' מהווה השבחה בכך שנוצר חיסכון בעלויות בניה בשל הקטנת שטחי המרתפים. הקטנת שטח המרתף המופיעה בשומת המשיבה מקובלת עלי, אך העלות בה נקטה שמאית המשיבה נמוכה לטעמי, אני סבור כי את העלות שנחסכה כתוצאה מאיחוד המרתפים יש לחשב לפי 3,250 ₪ / מ"ר שזו העלות המינימלית לבניית מרתפים בתחום תכניות הרובעים במועד אישור התכנית"

ואולם לא דיי בשטחי הבניה. איחוד החניונים חוסך גם בעלויות מערכות אורור ושחור עשן (חדרי מפוחים, מערכות תעלות הפליטה, לוחות פיקוד, ספריקלרים, מאגר המים וחדרי המשאבות. כל אלו מתלכדים למאות אלפי שקלים אשר בהכרח נחסכים ואף לא חושבו בשומת המשיבה. ניכר כי ללא איחוד החניון הנ"ל לא רק שהחניון המבוקש בחלקה 60 היה מוקם ביעילות נחותה, הרי שבחלקה 23 הסמוכה לא היה פתרון מלבד שילובו של חניון רובוטי, אשר עלויותו גבוהות משמעותית, והשפעתו הינה גם על שווי דירות המגורים. בנסיבות אלו נקבע אומדן ההשבחה בהתאם לערכים בשומת המשיבה, ובדגש כי ההטרוגניות בשטחי המרתפים בכל אחת מהחלקות, אומדן ההשבחה בשומת הוועדה נקבע בהתאם לחלק היחסי בשטחי המרתפים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. <u>הקלה לתוספת קומת חניה:</u>

אכן ניתן לראות כי במשך תקופה אחזו שמאי מקרקעין מטעם המשיבה בדעה דומה לזו בה אוחז שמאי המבקשים, לפיה משנכנס תיקון 3 א' לא נקבעה השבחה להקלות במימוש קומת מרתף נוספת. עם זאת, סוגיה זו עמדה לאחרונה בפני ועדת הערר וחוות הדעת המשפטית של המשיבה מחייבת תיקון הטעות.

נבהיר:

א. אין כל הוראה בתמ"א 38 המתירה את תוספת המרתפים ומימוש הזכויות שניתן היה להתירן מתוקף הוראות התמ"א במספר מפלסים בתת הקרקע. למען הסר ספק, כל שקבעה התמ"א בהתאם להוראותיה לפי תיקון 3א', לעניין הבינוי בתת הקרקע הוא כאמור בס' 14א.א(5), שזו לשונה:

> 5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

ב. הגם שתמ"א שתיקון 3א' להוראות תמ"א 38 מאפשרת אישור זכויות לתוספת שטחי בנייה בתת הקרקע, ואף שאלו אושרו בהיקף של "פי 3" משטח המגרש, הרי שאין כל זכות, לא כל שכן, זכות מוקנית, לקבלת היתר להקמתם של מספר מפלסי מרתפים. על כך אין חולק, שכן, אין בנמצא כאמור כל הוראה המתירה הקמתם של מספר קומות מרתפים במגרש. יתרה מכך, במקרקעין חלה מגבלה מתוקף תכנית רג/340/ג'/**<u>3</u>** המגבילה את הבנייה בתת הקרקע לקומת מרתף חניה אחת, במגרש המצוי בייעוד מגורים ג', בס' 5.2 להוראות תכנית זו:

> 5.2 בשאר איזורי המגורים, ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, ממקנים הנדסיים, ממקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, סטודיו, משחקי ילדים וכד' בתנאי שירשמו עם ציון השמוש כרכוש משותף, יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
>
> הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבנין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

ג. עוד יצוין כי במסגרת מסמך המדיניות שערכה הוועדה המקומית לאישור פרויקטים של תמ"א 38 בתחומה של העיר רמת גן – מסמך בעל מעמד סטטוטורי בהתאם לסעיף 22 לתמ"א 38, נקבע במפורש כי מקום שבו תמ"א 38 התירה תוספת זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שהתירה תוספת מפלסים בתת הקרקע, לצורך מימוש זכויות הבניה בתת הקרקע מעבר לקומת מרתף אחת נדרש פרסום הקלה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כך כאמור בסעיף 5.ב למסמך המדיניות:

> **5. <u>מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>**
>
> א. תותר הקמת קומת מרתף אחת מכוח תכנית רג/340/ג/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה). קומת מדרון, המהווה חלק מקומת המרתף העליונה, תותר בכפוף להוכחת קיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית, ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לא יחרוג מהקבוע בהנחיות המרחביות. לא תותר קומת מדרון במגרש עם שתי חזיתות קדמיות.
>
> ב. תמ"א/38 התירה תוספת זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שהתירה תוספת קומות למימושן. לצורך מימוש זכויות בנייה אלה נדרש לפרסם בקשה להקלה לתוספת קומות מרתף.

ד. לאמור, לשם הוספת מפלסי חנייה בתת הקרקע מעבר לקומת מרתף אחת, נדרשת נקיטת הליך של הקלה, וזאת אף לפי יישום הוראות תמ"א 38 ובהתחשב במסמכי המדיניות מכוחה. גם על כך, נראה שלא יכול להיות כל חולק, ולראייה נדרשה, פורסמה ואושרה הקלה לתוספת קומות מרתף. בעניין זה דווקא ניתן להסיק בהתאם להחלטה בעניין **שמי אשקלוני** לפיה נקבע כי מקום שבו לא ניתן היה לממש את השטחים מכוח התמ"א אילולא אושרה ההקלה, הרי שאין להחיל בעניינם את הוראת הפטור.

ה. בנסיבות אלו, בהם תיקון 3א לתמ"א 38 שטחי בניה מירבים מותנים בתת הקרקע למטרות שירות, אולם לא קבע מספר קומות בתת הקרקע, וזאת להבדיל מקביעה פוזיטיבית של מספר קומות על קרקעיות מותנות מירביות במקרים אחרים, הרי שלא ניתן לזקוף זכות אלו כמוקנות.

ו. לסיכום, אף שאין המשיבה חולקת על כך שזכויות הבנייה בתת הקרקע מקורן בהוראות תמ"א 38, הרי שאלו לא אושרו במפלס אשר הותר לבניין על פי תמ"א 38 או התכניות התקפות החלות, אלא במסגרת הקלה, ומשכך אין להכיר בפטור בגין זכויות שאושרו שלא במפלסים המותרים מכוח תמ"א 38. אלמנט זה מתחזק כאשר המבקשים לא טענו דבר כנגד הדרישה לפרסום הקלה מתכנית רג/ 340 /ג/ 3 לתוספת קומות מרתף, ועל כן ברי כי לא יותר להם לטעון אחרת במסגרת הליך זה, וודאי שלא בפני שמאי מכריע. הנה כך הרי שכאשר מספר קומות המרתף נקבע בתכנית רג/ 340 /ג/ 3 המתירה קומה אחת בלבד, אין, ולא יכולה להיות מחלוקת, כי אישורן של קומות חניה נוספות טעון הקלה וחבות נגזרת בהיטל השבחה. דיי בכך בכדי לאין אפשרותם לפתוח הליכי רישוי תיאורטיים, מחוץ לדרך המקובלת ולסד הזמנים אותו קבע המחוקק. תקיפית הליכים אלו אפשרית אך ורק במסגרת ערר רישוי.

בהתאם לאמור דלעיל, ועל בסיס עקרונות שומה מכרעת של כבוד השמאית המכריעה אוולין דודזון ברחוב סמטת הבאר גו"ח 6127/214 הקלה מס' 1 עמוד 52 לשומת המכרעת, חושבה ההקלה גם במקרה דנן. הטענות לעלות עודפת של מקום חניה סובייקטיביות לבקשות ספציפיות, ויתרה מכך, בהעדרן הרי שלא ניתן לממש כלל את הבניה דנן, אלא בכפוף לתשלום כופר חניה, באם בכלל היה מאושר. הוועדה המקומית לתו"ב ר"ג הגישה ערר על קביעת השמאי המכריע לנכס ברחוב חיבת ציון 22, גו"ח 6158/899 בהקשר להיעדר החיוב ביחס לקומת מרתף חניה נוספת.

9. <u>לסיכום:</u>

אף לאחר שקראתי את האמור בשומה האחרת שהוגשה מטעם הבעלים, ולאחר עיון חוזר בשומתי המקורית, לא מצאתי לנכון לשנות את אומדן גובה היטל ההשבחה שנקבע בה, וזה המקום לציין כי שומתנו נארכה באמות מידה זהירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 09.02.2026, כדלהלן:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' פגודה מתנאל בע"מ, ח.פ. 512386673.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: בניין מגורים המשמש כבית משותף, המיועד להריסה ובניה מחדש, המונה 7 תתי חלקות.

<u>גוש</u>: 6207 <u>חלקה</u>: 650 <u>שטח רשום</u>: 448 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 7 <u>תקנון</u>: מוסכם.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה מלא [100%]		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת	
תכנית רג/340/ג'/15	03.03.2006	₪ 138,078	₪ 21,527	מחסנים 6 מ"ר * 9 יח"ד
תכנית רג/340/ג'/19	11.03.2006	₪ 96,783	₪ 27,785	המרת שטח שירות 48 מ"ר
הקלות – מרתף חניה	08.11.2023	₪ 280,000	₪ 0	
הקלה לביטול מרפסת שירות		₪ 114,750	₪ 33,075	
הקלה לאיחוד חלקות בתת הקרקע		₪ 914,680	₪ 0	
תמ"א 38 תיקון 3 א'		₪ 1,227,946	₪ 216,635	שיעור היטל 25%

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 202200299.

<u>תכנית הבקשה להיתר מס' 202200299</u>:

בהתאם להחלטת ועדת משנה מס' 202200299 מתאריך 08/11/2023 בעניין הבקשה להיתר להריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם 6 יח"ד, והקמת בניין חדש בן 7 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע הכוללת דירת גן מעל 2 מרתפי חניה משותפים עם חלקה 653. סה"כ 9 קומות עם 15 יח"ד, 19 חניות + 1 חנייה נגישה.

<u>פורסמו הקלות לפי סעיף 149 לחוק תו"ב</u>:

18. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 5 הקומות המותרות לפי התכנית.
- **לאשר חלקית**, לצורך ניצול מלוא הזכויות התב"עיות, נדרשת קומה אחת מתכנית ג/11.

19. הוספת קומה נוספת בהתאם לסעיף 8ב' בתקנות סטיה ניכרת.
- **לסרב**, בהתאם לחו"ד פרוגרמתית ובהתאם לחישוב אין הצדקה לאשר קומה בהקלה.

20. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל120% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

21. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 120% המותרים, עבור התקנת מעלית.

22. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 120% המותרים בשל הוספת 2 קומות.
- **הקלות 5-3, מתייתרות - תואם תב"ע.**

23. ביטול מרפסות שירות כמתחייב בתכנית רג/340/ג לצורך שיפור תכנון.
- **לאשר**, לצורך תכנון מיטבי בתוך הדירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

24. הוספת קומת מרתף 1 מעל לקומת המרתף המותרת לפי התכנית סה"כ 2 קומות מרתף לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה .

25. בניית מרתף משותף עם חלקה 653 (חרוזים 28) כולל זיקת הנאה במרתפי חניה בין המגרשים.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי, עמידה בתקן החניה .

26. הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.70 מ' נטו לעומת 2.20 מ' המותרים על פי תכנית.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

27. הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.50 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים על פי תכנית.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

28. החדרת עוגנים זמניים לדיפון למגרשים שכנים גובלים ולרחוב.
- **לאשר חלקית**, אין מניעה תכנונית לאשר החדרת עוגנים לצורך ביסוס זמני של קירות הדיפון עד להשלמת המרתפים - בכפוף לידוע ואישור המגרשים הגובלים. עוגנים זמניים יהיו נשלפים או מחומרים פולימריים ויסומנו בתשריט הבקשה. החדרת עוגנים זמניים לשטחים ציבוריים טעונה תיאום עם אגף התשתיות בעירייה.

29. ניוד שטחים עיקריים מכלל המבנה בין הקומות לצורך שיפור תכנון ומימוש זכויות.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

30. ניוד זכויות ויח"ד בין הקומות השונות לצורך שיפור תכנון ומימוש זכויות.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

31. המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לצורך השלמת שטחי שרות חסרים מעל הקרקע.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

32. הקמת מחסנים מוצמדים בקומות המרתף.
- **לסרב**, יש לתכנן מחסנים הקומתיים או מחסנים במרתף ולחשב את שטחם בהתאם לתכנית רג/340/ג/15 - במידה ורוצים לקבל זכויות בגינם.

33. הקלה בשטחי החלחול מ-15% ל-10% והחדרת מי גשם ע"י בור חלחול בהתחשב שגודל המגרש קטן מ-450 מ"ר וכן לצורך עמידה בתקן החניה ולאור דרישת חח"י להקמת חדר שנאים במרתף.
- **לאשר**, שמירה על תכסית פנויה 15% משטח המגרש לצורך חלחול מי נגר או פתרון החדרה מאושר ע"י הידרולוג.

34. תוספת יחידת דיור אחת מעבר למכפיל (15 במקום 14.5) לצורך השלמת קומה טיפוסית וניצול זכויות בניה.
- **לאשר**, לשם תכנון מיטבי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אופיר ליברמן ומר פרל רפאל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

מיקום - רחוב רות 2 פינת חרוזים 30

גו"ח - 6207/650

מימוש - בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 הריסת בניין קיים (בנוי משנת 1970) שעבר <u>שיפוץ והוסיפו לו מעלית</u> בן 3 קומות על עמודים הכולל 6 יח"ד, והקמת בניין חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע ו-2 קומות מרתף (במשותף עם חלקה 653) הכולל 15 יח"ד חדשות.

מועד קובע להקלות - 8.11.2023.

חוזרים על האמור בשומתנו.

<u>נציג את התייחסותנו לנושאים שבתגובת שמאי הוועדה, כדלהלן:</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – ברצוני לציין שהבניין הנדון בגילו שונה מיתר הבניינים בסביבה עקב כך שעבר שיפוץ מסיבי הכולל תוספת מעלית [מה שלא קיים ביתר הבניינים בסביבה]. תוספת מחסנים בקומת הקרקע ושיפוץ החניה.

<u>לעניין סל הזכויות</u>

בחישוב סל הזכויות נערך חישוב לקולא מאחר שעפ"י החלטת ועדת ערר בעניין יגאל אלמי יש לכלול בחישוב הקומה המורחבת גם את שטח חדר המדרגות, חישוב נכון מביא לתוספת שטח של כ- 36 מ"ר לסל הזכויות. אם נלך באופן מדויק יהיה שטח פטור גבוה יותר מהשומה הנגדית.

<u>תוכנית רג/340/ג/15- שנת 2006</u>

<u>לעניין תום חיים כלכליים ודחיה למימוש</u>

שמאי הוועדה מפנה לשומות מכריעות של כבוד השמאי המכריע כאן. לדעתנו אין רלוונטיות לשומות מכריעות ממיקומים שונים, אלא יש לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם למאפייני המקרקעין.

הבניין שבנדון נבנה בשנת 1970 ובשנת 2002 הוסיפו לו מעלית, לדעתנו בפועל קונה סביר במועד הקובע לא היה מביא בחשבון כלל כי הבניין ייהרס ובטח שלא בשל תוספת כה קטנה של מחסנים דירתיים.

בכל אופן, ערכנו את השומה הנגדית בהתאם למקובלות שמאיות לפיהן אורך חיים כלכליים של בנין בבניה רוויה הכולל מס' דיירים (מושע) הינו בגבולות של 70-60 שנים לפחות. כמו שקרה בשכונה בניינים משנות השישים. צריך משהו מאוד מיוחד לבעלי הזכויות להרוס את הבניין, אם לא הייתה התמ"א 38 הבניינים הללו לא היו נהרסים ונבנים מחדש.

<u>לעניין שטחי אחסנה במרתף מצב קודם</u>

אנו סבורים כי יש להביא בחשבון מחסנים תת"ק וכמובן זאת לשיקולו של השמאי המכריע.

מחסנים מומשו בבניין אולם על הצד הזהיר לא הובאו בחשבון.

<u>תוכנית רג/340/ג/19</u>

אין לי מה להוסיף, הפער בין השטחים לחיוב נובע מחישוב השטח העיקרי למגורים (ללא חדרי מדרגות) בבניין הקיים.

אם מביאים בחשבון את יגאל אלמי לא יהיה חיוב בתכנית הנדונה 19.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין השווי במצב הקודם</u>

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומתנו נבחרו ונבחנו בקפידה, כעסקאות מכר שאינן מגלמות פוטנציאל קונקרטי מכח תמ"א 38 ו/או תוכניות מפורטות אלא פוטנציאל כללי בלבד [הלכת לוסטרינק].

לא בכדי אותרו על ידינו רק 3 נתונים, זאת מאחר שמרבית הבניינים בשכונה הם כבר לאחר יישום של בניה חדשה מכח תמ"א 38 / בתהליכי תכנון מכח תמ"א 38.

שמאי הוועדה מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ.

לדעתנו, פסה"ד שגוי שכן לא הגיוני שיש הבדל בין מימוש לפי תמ"א 38 עצמה לבין מימוש לפי תוכנית מכח סעיף 23 אשר היא בעצמה תולדה של תמ"א 38.

ובכל מקרה, נראה כי במקור גם שמאי הוועדה סבר כי יש להתחשב בפוטנציאל להתחדשות עירונית (ר' עמוד 17 לשומת הוועדה); עמדתו כעת מהווה שינוי חזית אסור.

לשומות מכריעות מאזורים אחרים ברמת גן אין רלוונטיות לנשוא השומה, יש להתחשב בנתונים מהסביבה הקרובה.

נציין כי טרם הדיון ניסינו לאתר עסקאות לבניני מגורים שנבנו לאחר שנת 1980 ועד שנת 2000, אשר אמורות לייצג לכאורה את השווי הבנוי שאינו מגלם פוטנציאל. אולם, אלו הביאו לשווי מ"ר בנוי גבוה מאוד (בשנים 2023 – 2025 מעל 40,000 ₪ למ"ר ברוטו).

כמו כן, נדגיש כי לעובדה שלא הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג אין רלוונטיות. לא על כל סוגיה שאנו סבורים כי נעשתה בה טעות אנו ממליצים להגיש ערר; וביתר שאת, כאשר הטעות מהווה עניין שמאי מובהק אשר וועדות הערר נוטות לדחות על הסף.

<u>לעניין שווי מצב חדש</u>

אנחנו עומדים מאחורי הנתונים בשומתנו לרבות גישת חילוץ השווי למ"ר מבונה, הרווח היזמי בפרויקטים של תמ"א 38 ועלויות הבניה.

נציין, כי כל שמאי מכריע מנתח באופן שונה וכי גם בין השמאים המכריעים קיים פער בין ערכי השווי שנקבעו בשומותיהם, מה שמעיד כי נדרשת בחינה מחודשת בכל פעם בייחוד כאשר מדובר בתקופה רגישה בה ישנה השתנות במחירי הדירות ועליה משמעותית בתשומות הבניה.

צריך לנטרל מהשווי את שטחי המרפסות, בתחשיב השבחה לא מביאים אותם בחשבון כי הם שטחים מכח התקנות, הם שטחים פטורים, ניתן לראות בשומה מכרעת של ארנון גולדברג, ברחוב רות 3, רמת גן, קיבל את המתודולוגיה לנטרול שטחי המרפסות ואין להביא בחשבון את שטחי המרפסות בתחשיב השבחה.

<u>הקלה לביטול תיחום מרפסות שירות</u>

פירטנו בהרחבה בשומה הנגדית ואין לנו מה להוסיף – השמאי המכריע יקבל ההחלטה בעניין.

אנו מכירים את הכלל הידוע לשאיפה אחידות בשומת השבחה, והפנינו בשומה הנגדית לכמה וכמה שומות ועדה שחלקם נבחנו מול שמאי מכריע, הפרויקטים בהם הנושא נדון קיבלו הקלה לביטול חובת תיחום מרפסות שירות, אבל הוועדה עצמה לא חייבה בהיטל.

רוצה להפנות לסעיף 15.19 בשומה הנגדית ככל שיקבע שקיימת השבחה בגין ביטול תיחום מרפסות שירות בהקלה יש להביא בחשבון הפחתה בגין אותו רכיב בשווי המצב החדש בתחשיב השבחה לתיקון 3א'. רוצה לומר שצריך להיות קוהרנטיות, אם מדובר בזכויות פגומות הרי שמצב חדש אמור להיות כמו מצב קודם. עקרון העקביות [רציפות המס - חשבונאות].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לבניית מרתף משותף</u>

ראשית נציין כי נראה מהכתוב בתגובה שחלו מס' טעויות סופר שכן רמפת הכניסה אינה מהחלקה שבנדון אלה מהחלקה הסמוכה, אין מדובר בחלקה מס' 60, ואומדן ההשבחה בשומת הוועדה לא נקבע בהתאם לחלק היחסי בשטחי המרתפים (ר' עמ' 6).

כפי שטענו בשומתנו, לדעתנו יש לראות בהקלה זו ובתוספת קומות מרתף כהליך אחד לצורך הקמת המרתף בצורתו הנדונה וזאת בשל הכרח של הוועדה המקומית.

בעניינינו היזם אמר לנו חד משמעית ובאופן מפורש שהיה מעדיף לבנות לבד ללא תיאומים עם חלקה 653 הצמודה – פורט גם בשומה הנגדית.

כפי שציין שמאי הוועדה בתגובתו, מדובר על 2 חלקות צמודות אשר כל אחת מהן מהווה חלקה קניינית נפרדת עליה קיים בניין, כך שקיים קושי ממשי אותו תיארנו בשומה הנגדית למימוש הבניה יחד עם תת חלקה 653 אשר מקודמת ע"י יזם אחר ואף אינו עומד בקצב התכנון של הפרויקט שלנו.

לדעתנו ניתן היה להקים מרתף חניה סטנדרטי בנפרד, צורת החלקה שבנדון דווקא די רגולרית ומבחינת התשריט ניתן היה לדעתנו להקים רמפת כניסה ויציאה מהחלקה שבנדון בתכנון אחר.

כפי שניתן לראות מתשריט הבקשה להיתר של החניון קיימים שטחים "מבוזבזים", כך לדוג' מאחורי חניות מס' 7 ו-8 שבמפלס 1- ושטחי המעבר בין צידי החניות אשר רחבים במיוחד (מעל 6 מ' רוחב).

בנוסף, בשומה הנגדית הראנו גם בצורה תחשיבית ששטח החניה הממוצע ברוטו עפ"י תוכנית הבקשה להיתר תואם שטח חניה ממוצע ברוטו בתכנון רגיל סביר שלא במאוחד.

לשיטתנו, גם אם קיימים יתרונות מסוימים בבינוי מאוחד אנו סבורים שבמקרה הנדון אלו מתבטלים אל מול החסרונות וההשלכות הכלכליות.

היזם של הפרויקט מוכן לצאת לבניה בניגוד ליזם השכן, זה עיכוב, עלויות מימון שצריך להפחיתם מהשבחה.

בניגוד לעמדת שמאי הוועדה לדעתנו נכון לבחון את ההשבחה ואת התרומה הכלכלית שנוצרה (אם בכלל נוצרה) לכל חלקה בנפרד ובהתאם למאפייניה הספציפיים של כל חלקה בייחוד כאשר מדובר בשני יזמים שונים אשר לא רצו בכך אלא זה נכפה עליהם הר כגיגית.

שמאי הוועדה הפנה לשומות מכריעות, בהן שומות מכריעות של השמאי המכריע בעניינו ; אולם, אפנה לדבריו של השמאי המכריע הנכבד דכאן דוד דדון בשומתו (גוש 6212 חלקה 407) ואצטט "ראשית, הנני סבור כי מתן האפשרות לאיחודן של קומות המרתף איננו יוצר השבחה באופן אוטומטי, אזי, יש לבחון כל מקרה לגופו".

<u>הקלה לתוספת קומת חניה</u>

לדעתנו הטענה שתמ"א 38 נתנה שטחי בניה בתת הקרקע בשיעור של 300% אשר לא ניתנות לניצול ללא הליך של הקלה אינה סבירה וכל מטרתה היא לגבות היטל השבחה מהדלת האחורית.

עמדת הוועדה המקומית מעקרת הלכה למעשה את כל תוספת הזכויות בתת הקרקע.

המחוקק קבע 300% כוונתו לניצולם. לכן, ברור שמדובר על 3 קומות חניה.

כמו כן אציין שלא הוכחה השבחה, לא הוצג תחשיב ובטח שלא מהשנים האחרונות.

בעצם, שמאי המשיבה חשב בעצמו [ראה שומת רחוב רות 3 רמת גן] שאין מקום לחייב בגין תוספת קומות מרתף.

ומעבר לזאת בשומות מכריעות רבות הוכח שעלויות מרתפי חנייה עולות על תרומתן לשווי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר שי בן עמי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן</u>:

מפנה לחוות דעתנו המפורטת ומכתב התגובה.

<u>תכנית רג/340/ג'/15</u> – מצויים באחת השכונות הטובות בעיר, למועד אישורה 2006, תמא שנת 2005, כלומר התכנית מאושרת ויש מגמה להתחדשות עירונית לכן הדחיה כפי שקבענו.

<u>תכנית רג/340/ג'/19</u> – מפנה לדראפט, הנשען על היתר בניה, שטח קומה טיפוסית כולל מדרגות 206 מ"ר, תואם דראפט והיתר. אנו נשענים על הדרפאט והוא לא תואם את טענת המבקש.

<u>שווי</u> – ייתכן ששווי קודם בהעדר בניין מחוזק, משופץ, השווי הקודם = לשווי החדש !!! מצריך עיון.

<u>שווי קודם</u> – ישנם החלטות ועדות ערר, ראה החלטות קודמות של החת"מ בפתח תקווה, זה נכון לא לעקר לפי לוסטרינק.

יישום פסק דין קבוצת הירדן – ראה פירוט במכתב התגובה.

<u>מרתפים</u> – חיסכון, בהתאם להחלטות החת"מ.

<u>הקלה לתוספת קומה</u> – הגשנו על החלטת החת"מ ערר. ראה פירוט נרחב במכתב התגובה. אנו פועלים לפי היועצת המשפטית של הוועדה. ישנה תרומה חיובית. פעלנו לפי הנחייה משפטית.

<u>מר אופיר ליברמן ומר פרל רפאל שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>תכנית רג/340/ג'/15</u> – שמאי המשיבה ציין שתמ"א 38 אושרה לראשונה ב – 2005 לפני התכנית למועד קובע של תכנית זו 2006. תגובתי, תמ"א 38 דובר על תוספת בניה ולא על הריסה ובניה מחדש.

לכן, המימוש של בניית מחסנים דירתיים לא רלוונטית לאותו מועד כלל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לתכתובות מייל לאחר הדיון:</u>

<u>שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 11.02.2026, כדלהלן:</u>

בהמשך לדיון, מצ"ב החלטת ועדת ערר בעניין יוניטייד שרונה העוסקת בין היתר בעלויות מימון כתוצאה מעיקוב הפרויקט.

<u>שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 09.02.2026, כדלהלן:</u>

בהמשך לדיון ולפרוטוקול הדיון הרצ"ב.
נבקש רק להביא לידיעתך כי בתאריך 27/02/2025, התקיים דיון במסגרת הליך ערר רג/84022/0924 בעניין קופרשטיין אסתר עדנה, במסגרתו נדונה שאלת החיוב בהקלות לק' המרתף.
אומנם החלטה חלוטה בעניין זה לא ניתנה בערר, אותם ניתן לראות כי וועדת הערר מציעה מתווה פשרה לפיו בוצעה הפחתה שולית וזניחה של 10% לרכיב ההקלות. מתווה זה מגלם את עמדת המשיבה, כמפורט דלעיל, שתוספת הקומות בתת הקרקע אינה זכות מוקנית.

בהמשך הועברו ע"י השמאים האסמכתאות.

<u>שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 11.02.2026, כדלהלן:</u>

מאשרים קבלה.
רק ארצה להדגיש כי המקרים שונים.
מעיון באתר ההנדסי של עיריית רמת גן, הבקשה להיתר שבנדון נפתחה בתאריך 15.3.2022 (לאחר שפג תוקפה של תוכנית רג/340/ג/30) ועל כן קומות המרתף התחתונות הינן מכוח הוראות התמ"א והן פטורות מהיטל השבחה.
וזאת בשונה מהמקרה שנדון בערר בו הבקשה להיתר הוגשה בשנת 2019 (ר' עמוד ראשון לפרוטוקול הדיון הראשון בערר תחת הכותרת "יו"ר" וכן שורות 26-24 בעמוד הראשון לפרוטוקול הדיון הנוסף בערר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ולהלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת.

מהו היקף הזכויות המנוצלות בתכנית הבקשה להיתר מכוח תב"ע, תמ"א 38 ואישור הקלות המרכיבות את סל הזכויות ? ומהן הזכויות החייבות בהיטל השבחה ?

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת.

כמפורט בפרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2023017 בתאריך: 08.11.2023 בו אושרה הבקשה, עולה כי סל הזכויות העיקרי המרבי לניצול (השטח העיקרי המותר) הינו לפי החישוב, כדלהלן:

אזור מגורים ג' 136% שטח עיקרי, שטח המגרש 448 מ"ר	-	**609.28 מ"ר** = 136% * 448
מחסן של 6 מ"ר לכל יח"ד במבנה החדש (לפי רג/15)	-	**90.00 מ"ר** = 15 * 6
תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת המיועדת להריסה	-	**78.00 מ"ר** = 13 * 6
שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים	-	232.25 מ"ר = (13 * 2) + 206.25
תוספת 3 קומות מורחבות (תמ"א 38)	-	**696.75 מ"ר** = 3 * 232.25
תוספת שטח לקומת קרקע - קומה מורחבת בקיזוז הקיים בהיתר	-	**211.98 מ"ר** = 20.27 - 232.25
סה"כ שטח עיקרי מותר	-	**1,686.01 מ"ר**.

כמו כן, עפ"י החישוב בהחלטת הוועדה, שטח שירות מעל ק. קרקע: **576.03 מ"ר.**

בהתאם לבקשה להיתר בניה, נושאת תאריך 30.07.2025, **נוצל שטח עיקרי של 1,637.27 מ"ר + 617.91 מ"ר שירות.**

על כן, ניתן לומר כי הבקשה להיתר בניה הנדונה לא מנצלת באופן מלא את הזכויות המותרות העיקריות ולפי מקור הזכויות שהוצג לעיל, ברם ניכר כי מנצלת זכויות מכוח תב"ע, שטחים פטורים מכוח תמ"א וכן שטחים מכוח תמ"א שחייבים בהיטל.

בשונה מטענת שמאי המבקשת, יצוין כי שטח קומה מורחבת של 232.25 מ"ר ניכר כי מתבסס על שטח קומה טיפוסית של 206.25 מ"ר כולל חדר מדרגות [בתוספת הרחבות לקומה טיפוסית מורחבת]:

חישוב שטח עיקרי בבניין הקיים ע"פ היתר:

שטח קומה טיפוסית 206.25 מ"ר - בקיזוז שטח שירות חדר מדרגות (16.63 מ"ר) = 189.62 מ"ר

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לפסק דין אקו סיטי (עתמ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב) וכן להחלטת ועדת הערר בעניין יגאל אלמי (ערר (ת"א) 8868-12-19 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 04.06.2025), ניכר כי יש לצבוע קודם כל את הזכויות המנוצלות מכוח תמ"א 38 החייבות בהיטל והזכויות הפטורות, אח"כ זכויות מכוח תכניות מאושרות קודמות ולבסוף זכויות שניתנו מכוח תכניות מאוחרות.

וכפי שפירטה ועדת הערר בעניין יגאל אלמי:

"הקביעה מה הן הזכויות הפטורות ומה הן הזכויות החיבות בהיטל השבחה צריכה להיעשות לפי הסדר הבא: ראשית – זכויות הבניה מכח תמ"א 38– זכויות אלו פטורות באופן מלא או חלקי (לפי העניין) מהיטל השבחה. שנית – זכויות מכח תכניות מאושרות קודמות – זכויות שכבר מומשו בבניין הקיים לפי היתר הבניה להקמתו, אינן חייבות. זכויות מכח תכניות קודמות שטרם מומשו בבניין הקיים, הממומשות בהיתר הנוכחי, חייבות בהיטל השבחה, בהתאם למועד הקובע של אותן תכניות. שלישית – יתרת זכויות הבניה שנוספות על פי היתר הבניה – ייוחסו לתכנית רובע 4 ויהוו זכויות חייבות בהשבחה כמצב חדש."

<u>במקרה דנן התרשמתי כי בצד הזהיר עם המבקשת</u>, לאור עמדת המשיבה במקרה הנדון ביחס לצביעת הזכויות, לאור טענותיה וככל שלא שכנעה אותי אחרת, אני סבור כי ראוי לקבל את התחשיב שערכה לעניין צביעת הזכויות. הנ"ל תואם לעמדת המבקשת בהליך הנדון.

על כן, ולאור הסכמת הצדדים העקרונית לעניין צביעת השטחים, מוצא אני לנכון, בצד הזהיר עם המבקשת ולצורך צמצום מחלוקות לקבל ולאמץ את הסכמת הצדדים העקרונית בהליך הנדון.

יודגש, גם כי שמאי הצדדים לא היו חלוקים כי אין לצבוע שטח עיקרי כמנוצל לשטחי שירות מעל הקרקע כפי שהתבקש בהקלה שאושרה לרבות סדר צביעת הזכויות מכוח התכניות החלות.

כאמור, לאור הסכמתם ולאור אי הוודאות המלאה לפי החלטת וועדה ולאור טענות הצדדים אקבל את עמדתם הדיונית במקרה הנדון.

<u>בהתאם לכך, השטחים הינם, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח מנוצל - <u>1,637.27 מ"ר.</u>

מדרגה 1 - שטח מכוח תמ"א 38 פטור מהיטל - 870.605 מ"ר תואם להסכמת הצדדים (הרחבת דירות, עמודים ו- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות).

מדרגה 2 - שטח מכוח תכניות קודמות ג/19 - 609.28 מ"ר (136% משטח מגרש).

מדרגה 3 – מחסנים דירתיים ג/15 - 54 מ"ר **(לפי הסכמת הצדדים)**.

מדרגה 4 - שטח מכוח תמ"א 38 חייב בהיטל של 25% - 103.385 מ"ר יתרה לחיוב (עד 0.5 קומה טיפוסית מורחבת * 232.25 מ"ר).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>כיצד יש לחשב את השבחה החייבת מכח תמ"א 38 תיקון 3א' הכוללת זכויות נוספות מעבר לזכויות הפטורות מהיטל השבחה, במימוש באמצעות בקשה להיתר בניה, במסלול של הריסה ובניה מחדש ?</u>

בחנתי את החלטת בית המשפט המחוזי מיום 21.06.2023, בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן: "פסק דין קבוצת הירדן"), בו אכן נקבעה דרך חישוב לגבי היטל השבחה בבניה לפי תמ"א/38.

ממנה עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

"***<u>השלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת</u>***

32. ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפנינו הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אישור התכנית נובעת מהאופי המיוחד של הזכויות מכוח תמ"א/38 ושל תכנית הר/2213, אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/2213, לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים."

"***<u>השלב השני – חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט</u>***

35. בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה."

"***<u>השלב השלישי - חישוב הפטור</u>***

41. כעת, לאחר שמצאנו מה היא ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה, מה הן הזכויות הנובעות מהתמ"א ומה הן הזכויות הנובעות מהתכנון המפורט, יש להידרש לתחשיב הפטור."

"65. לפיכך, לטעמי, יש לחלק באופן יחסי את ההשבחה הכוללת בגין האקט התכנוני בין הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ובין הזכויות שמומשו מכוח תכנון אחר.

66. לאור קביעה זו, נותר רק להכריע כיצד יש לחלק את סך ההשבחה הכוללת בין ההשבחה החייבת בגין הקומה הנוספת, להשבחה הפטורה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38. ניתן לחשוב על שתי דרכים לעשות כן.

67. הדרך הראשונה, הינה לפי שווי יחסי של הזכויות הפטורות והזכויות שאינן פטורות. כלומר, לחשב את שווי הזכויות שמומשו מכוח התמ"א, את שווי הזכויות שמומשו בגין התכנון האחר, והיחס בין השוויים (למעשה היחס בין שווי הזכויות הפטורות שמומשו לשווי כלל הזכויות הנוספות שמומשו) יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות. ודוק. הכוונה להשוואת שווי הזכויות ולא שווי ההשבחה.

*כך, לשם הדוגמא בלבד, אם שווי הזכויות אשר מומשו כתוצאה מהתכנון המפורט הינו מיליון ₪, ושווי הזכויות אשר מומשו מכוח התמ"א הינו 3 מיליון ₪, ההשבחה אשר תיוחס לזכויות שאינן פטורות תהיה 1/4 (רבע) מההשבחה הכוללת (**ללא ממ"דים והקלות**[23]).*

הדרך השנייה, הינה חלוקה לפי השטח היחסי. כלומר, לחשב את יחס השטחים בין השטחים שמומשו מכוח התכנון המפורט לבין סך השטחים שמומשו הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון המפורט, כאשר יחס השטחים יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות.

[23] ד.ד ההדגשה אינה במקור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כך, לשם הדוגמא בלבד, אם תוספת הזכויות לקומה הנוספת הינו 500 מ"ר, ותוספת הזכויות מכוח התמ"א הינה 1,000 מ"ר, הרי ההשבחה שתיוחס לזכויות שאינן פטורות, ואשר עליה יידרש הנישום לשלם היטל השבחה, תהיה 1/3 (שליש) מההשבחה הכוללת.

68. היתרון של הדרך הראשונה הינו, כי היא משקפת נאמנה יותר את העקרונות של תשלום עבור התעשרות הנישום ושל מתן פטור לזכויות מכוח תמ"א 38 בלבד, היות והיא מביאה בחשבון כי לא כל מ"ר בבניין הינו בשווי זהה. כך, למשל, ניתן לטעון כי שווי מ"ר בקומה עליונה גבוה יותר משווי מ"ר בקומה תחתונה. מצד שני, החיסרון של שיטה זו הינו כי שיטה זו מחייבת תחשיב נוסף, אשר לעתים אינו פשוט כלל ועיקר, של שווי הזכויות שמומשו מכוח התמ"א ושל שווי הזכויות שמומשו מכוח התכנון הנוסף.

69. ברור כי יתרון הדרך הראשונה הינו חסרון הדרך השנייה, ולהפך. כך, חישוב היחס בהתאם ליחס השטחים הינו ברור וודאי, וניתן לעריכה בנקל. כאמור, החיסרון של חישוב זה הינו שהוא פחות מדויק ואינו מביא בחשבון התפלגות של שווי הזכויות בתוך הבניין.

70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.

אציין, כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות הנוספות, מכוח התמ"א או מכוח התכנון האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ"א היא הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה.

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

בנסיבות אלו, אני קובע כי חלוקת ההשבחה כוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות תעשה בהתאם ליחס השטחים ולא ליחס השווים."

ביחס למקרים חריגים לפסיקת בית המשפט והתבססות על יחס השווים ולא יחס השטחים כפי שנפסק, נכתב, כדלהלן:

"75. שקלתי, האם יש מקום לקבוע חריג לכלל זה, ולאפשר במקרים חריגים ומיוחדים, כאשר מי מהצדדים סבור כי קיים הבדל דרמטי בין יחס השטחים ליחס השוויים, לערוך תחשיב על פי יחס השוויים ולא על פי יחס השטחים. לטעמי, אין מקום לקבוע חריג שכזה. כאמור לעיל, העדפתי את עיקרון הוודאות והפשטות על עיקרון הדיוק. בנסיבות אלו, כאשר ההכרעה בין השיטות התבססה על כוונה לפשט את הדברים ולהקנות וודאות, אין מקום לקבוע חריגים, אשר למעשה מרוקנים מתוכן את היתרון הגלום בפשטות ובוודאות, ואסביר.

הרי, כמקובל במקומותינו, בשעה שהגדרנו חריג שכזה, הרי בכל מצב ניתן לטעון כי זהו המקרה המתאים להפעלת החריג, ואז במקום לחסוך התדיינות ולייצר וודאות, נוצר דיון נוסף, האם מדובר במקרה חריג או לא. כלומר, עכשיו יש צורך בהתדיינות כפולה, גם להכריע האם החריג מתקיים או לאו, וגם לבחון את המשמעות הכלכלית של החריג, כי הרי לא ניתן להכריע האם אכן מדובר בחריג, ללא בירור המשמעות הכלכלית שלו.

וכך ייצא שכרנו בהפסדנו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, אני סבור כי במקרה שלפניי לא קיימת הצדקה לקביעת חריג, והיחס בין ההשבחה שתיוחס לזכויות הפטורות להשבחה שתיוחס לזכויות החייבות, תהא בהתאם ליחס המימוש של השטחים הנוספים, הכל כמבואר לעיל."

<u>סיכום פסיקת בית המשפט, כדלהלן:</u>

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

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

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

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

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

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

<u>אכן ניכר כי בבר"ם 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ, מיום 04.12.2023, נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק הדין שלעיל מס' 22-12-47521 וצוין:</u>

"התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור. אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ"א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך, אני רואה לדחות את הבקשה בהתאם לתקנה 148א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, שחלה בעניינו מכוח תקנה 34 לתקנות סדר הדין בבתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), התשס"א-2000. זאת, כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין. אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מן העיקרון הכללי כי ברגיל מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע הוא מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות".

מעיון בפסק הדין ניכר כי נקבע שיש לחשב את השטח החייב והפטור, לפי יחס השטחים במ"ר של זכויות תמ"א 38 וזכויות התכנון האחר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עוד צוין בפסק הדין קבוצת הירדן בעניין זה:

"37. ניתוח זה של ועדת הערר מקובל עליי לחלוטין והוא תואם את הדין והפסיקה בנושא. ר', למשל, פסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה [פורסם במאגר נבו] (29.4.2021), אשר התייחס לנקודה זהה:

"אין בפסק הדין בעת"מ (מינהליים ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל-אביב [פורסם בנבו] (6.5.2019) כדי לסייע למערערת, שכן בערעור דנן לא מדובר במקרה בו חלות במקביל על אותה יחידת שטח זכויות מכוח תוכנית ומכוח תמ"א 38, אלא במקרה בו הזכויות נפרדות, כאשר ב-2.5 הקומות הראשונות חלות הזכויות מכוח התמ"א ואילו בקומה השלישית חלות הזכויות מכוח התוכנית." (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

אציין כי בקשת רשות לערר על פסק דין זה נדחתה, ר' בר"מ 3709/21 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם במאגר נבו] (16.1.2022).

38. וכן ר' עמדה דומה, אשר אני שותף לה, בעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם במאגר נבו](7.11.2021) .

39. למען הסר ספק, אבהיר כי האמור בפסק הדין בעניין עת"מ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב [פורסם במאגר נבו] (06.05.2019) (להלן: "עניין אקו סיטי"), אינו סותר את המסקנה כי יש לחייב בהיטל ההשבחה, במקרה זה, על מלוא הקומה הנוספת, ולעניין זה ר' התייחסות מותב זה בפסק הדין בעניין שמי אשקלוני לעיל:

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

אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה."

ויפים דברים אלו גם למקרים שלפנינו בו מקור הקומה הנוספת הינו מכוח תכנית ולא מכוח הקלה. למען הסר ספק החיוב בגין הקומה הנוספת כאן נובע מהוראות תכנית הר/2213 ביחס לתחולת הוראות תמ"א 38, כפי שמנתחת נכון ועדת הערר בהחלטתה." *(ההדגשה אינה במקור).*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום השלבים לאופן חישוב ההשבחה החייבת [שאינה פטורה], לפי פס"ד "קבוצת הירדן":</u>

<u>בשלב הראשון</u> – יש לבחון את "ההשבחה הכוללת". קרי, הפער בין השווי כבנוי ב"מצב הקודם" בתוספת זכויות הניתנות למימוש בגין תב"ע מאושרת לבין השווי ב"מצב החדש" הכולל זכויות תמ"א וזכויות מכוח תכנון מפורט.

<u>בשלב השני</u> – יחושב החלק היחסי בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד שטחים שנוספו ומומשו מכוח תכנון מפורט.

<u>בשלב השלישי</u> - נכפיל את היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (**בניכוי ממ"דים והקלות**). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה ובגינה יחול היטל השבחה מלא.

<u>להלן הנוסחה לחישוב ההשבחה:</u>

<u>הגדרת מושגים</u>

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כפי שפורט בהחלטתי מיום 10/01/2025 ברחוב קלאוזנר 6 רעננה (גו"ח 6586/515) והחלטות נוספות, ניכר כי גם בהתאמה לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים, יש להחיל את פסק הדין דלעיל, על ההשבחה שנוצרה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' בגין הזכויות שאינן פטורות.

<u>לסיכום,</u>

כאמור, ראשית יש להביא בחשבון כי שווי מצב חדש הינו שווי הזכויות לפרויקט המאושר (בניכוי ממ"דים והקלות). ומאידך המצב הקודם מהווה שווי הנכס במצבו, על כלל שוויו, קרי שווי כבנוי בתוספת זכויות בניה, ככל שקיימת להן תרומה או לחילופין שווי קרקע ריקה ופנויה לפי זכויות בניה מוקנות כשימוש מטבי.

ובשלב השני יש לכפול את ההשבחה במקדם היחסי לפי השטח היחסי במטרים של הזכויות הנוספות [המונה] ביחס לזכויות התמ"א + הזכויות הנוספות [המכנה].
על כן, במקרה דנן לאור פסיקה מנחה של בית המשפט המחוזי שלא שונתה ע"י בית המשפט העליון בערעור שהוגש, ואימוץ דרך זו בקביעות שמאים מכריעים, להבנתי באופן גורף, מצאתי לנכון לאמץ באופן מלא את גישת פסק הדין.

אני סבור כי במקרה הנדון בו אושרו גם הקלות, נקיטה בשיטת השטח היחסי עשויה לאיין תרומת הקלות אלו לבקשה להיתר ועל כן אלו יובאו בחשבון בתחשיב נפרד ומלא שלא מאיין את תרומתן לפרויקט שלהבנתי תואם את פסק הדין.
הקלות במהותן הינן זכויות נוספות **<u>מעבר</u>** לתכניות החלות.

ביחס לזכויות תמ"א 38 תיקון 3/א', בהתאם לאמור בסעיף 19 (ב)(10)(א) לתוספת השלישית, על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה ששיעורו 1/4 ההשבחה.
הנ"ל ללא מחלוקת להבנתי בין הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ביחס להשבחה מכוח הקלות, כפי שצוין בפסק הדין:</u>

"54. ככל שאנו נאמנים לעיקרון הבסיסי, כי ההשבחה הכוללת הינה שווי לפני ואחרי האקט התכנוני, והחלטת ועדת הערר בהחלט נאמנה לעיקרון זה, הרי תוצאה ישירה של העיקרון הינה כי ההשבחה הנובעת מהקומה הנוספת ועוד ההשבחה הנובעת מהזכויות מכוח תמ"א 38 חייבת להיות שווה לסך ההשבחה הכללית ***(בניכוי נושא ההקלות והממ"דים)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

"כך, לשם הדוגמא בלבד, אם שווי הזכויות אשר מומשו כתוצאה מהתכנון המפורט הינו מיליון ₪, ושווי הזכויות אשר מומשו מכוח התמ"א הינו 3 מיליון ₪, ההשבחה אשר תיוחס לזכויות שאינן פטורות תהיה 1/4 (רבע) מההשבחה הכוללת ***(ללא ממ"דים והקלות)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

"ג.בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון ***(בניכוי ממ"דים והקלות)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

בהתאם למפורט בפסיקה להלן, התרשמתי כי את ההשבחה הכוללת בגין הקלות יש להפריד מההשבחה ביחס לתוספת יתר השטחים בפרויקט הנדון, ואלו יובאו בחשבון באופן מלא כפי שאומדים שווי הקלות, קרי תרומתן של ההקלות באופן מדויק וספציפי לבקשה להיתר הנדונה בגישת ה"דלתא", קרי מצב קודם בקשה להיתר ללא הקלות לעומת מצב חדש בקשה להיתר הכוללת הקלות, כפי שאושר גם בפסק דין בעמנ (מרכז) 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, ועוד.

הנ"ל תואם להבנתי גם לקביעת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 7146/241 ברחוב ארלוזורוב 5,7,9, בת ים.

בנוסף, להחלטת מר דוד בריל בגו"ח 6586/615, לוי אשכול 22, רעננה ועוד.

גם בהחלטת גב' רינת וויס רביב בגו"ח 6439/148 ברחוב תל חי 18 כפר סבא מיום 22.08.2023, ניכר שמבוטאת ההנחה כי לא ניתן לומר כי זכויות התמ"א הפטורות הן שמאיינות תחילה את תרומת המחוברים ורק אחר כך באות בחשבון זכויות נוספות מכוח תכניות לפי סעיף 23 או תכנון אחר.

<u>ביחס להשבחה מכוח התכניות החלות:</u>

אני סבור כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות הממומשות בבקשה להיתר הנדונה מכוח תכניות חלות, אשר בגינם קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה, ככל שמנוצלות הזכויות בגינן בבקשה להיתר, וככל שקיימת השבחה במועד הקובע של כל תכנית.
אני סבור כי הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/11 (מועד קובע 19.02.2001)</u>

בין הוראות התכנית נקבע כי התכנית ממצה את כל ההקלות בסך 16% [6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה].

ביחס לגובה בניינים מותר נקבע כי באזור מגורים ב'-ג', ברחובות בהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ניתן לאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

עוד נקבע בתכנית כי תתאפשר בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות ונקבע כי שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים.

אין מחלוקת בין הצדדים כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה במקרה הנדון בגין התכנית הנדונה.

אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים לאור התחשיב בשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע 03.03.2006)

התכנית מאפשרת תוספת מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה וזאת במקום מחסן בקומות תחתונות בבניין.

1. **האם חל מימוש זכויות מכוח התכנית והיקף השטח המנוצל ?**

כאמור שמאי הצדדים אינם חלוקים כי ראוי לייחס לתכנית הנדונה 54 מ"ר לפי 9 יח"ד במועד הקובע * 6 מ"ר מחסן דירתי.

כאמור לצורך צמצום מחלוקות והסכמת הצדדים קיבלתי את הסכמתם.

2. **מהו שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע ?**

הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע הינו כ- 5,400 ₪.

לאור המפורט בשומות הצדדים והסכמתם, אני מקבל ומאמץ שווי זה.

3. **תקופת דחייה למימוש (סוף חייו הכלכליים של המבנה):**

עמדת המשיבה היא כי נדרשת דחייה של 9 שנים בלבד (מקדם דחייה 59.2%) המשקף למבנה משך חיים כלכליים של כ- 45 שנים.

עמדת המבקשת היא כי נדרשת דחייה של 29 שנים (מקדם דחייה 18%), המשקף למבנה משך חיים כלכליים של כ- 65 שנים.

אני סבור כי במקרה דנן בו בנוי בית משותף על גבי מגרש, כאשר לסך זכויות הבניה נוספו זכויות בניה בלתי מנוצלות לאורך השנים, בפועל לא מנוצלות הזכויות כהרחבת המבנה הקיים במועד אישור התכניות וסביר לאמוד את ניצולם בתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים בעת הריסתו והקמתו מחדש.

לפי סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

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

אני סבור כי בבחינת שווי זכויות הבניה הנוספות כפי שהעריך אותם קונה מרצון בשוק החופשי אין להביא בחשבון תחשיב כלכלי טהור בלבד בו משווים את שווים של זכויות הבניה והמגרש כריק ופנוי אל מול שווי המקרקעין הבנוי במצבו הכולל את תרומת המחוברים, לצורך בחינת תום חיים כלכליים של מבנה, אלא גם את מאפייני הסביבה ואת המועד הסביר בו ינוצלו הזכויות, מועד אשר מגלם גם מאפיינים פסיכולוגיים של הרוכש הסביר, מאפייני מושע, מורכבות תכנון וביצוע, ועוד.

בבחינת תצלומי אוויר תלת ממדיים של הסביבה הקרובה, ניכר כי קיימים בתי מגורים רבים בעלי מאפיינים דומים שנהרסו והוקמו בנייני מגורים חדשים תחתם ומאידך נותרו גם בניינים ותיקים שטרם עברו התחדשת עירונית, על אף גילם הרב בסביבה.

לא ניכר כי בעלי זכויות בבניינים אלה הורסים את דירותיהם בהחלטה משותפת, אלא לרוב מעורב יזם אשר מעורבותו מצריכה תוספת זכויות משמעותית הגורמת לכדאיות כלכלית.

כידוע, קיימים גורמים רבים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה וביניהם, ערכי השווי ורמות השווי בסביבה, היחס בין השטח הבנוי ושוויו, ליתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, מצבו הפיזי של בית המגורים ושנת הקמתו, מצבו הפיזי של המבנה, פחתים נצברים בנכס הקיים וכן מרכיבי שיתוף, מושע, מורכבות הפרויקט ועוד מאפיינים רבים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי כפי שניתן לראות בהחלטתי לדוגמא בגו"ח 6371/275, רחוב התאנה 6, שכונת נווה עוז, פתח תקווה, קיימות החלטות שמאים מכריעים לבתים צמודי קרקע באזורים שונים במרכז הארץ, בהם נקבע משך חיים כלכליים בסביבות של 45-50 שנים, אזורים אף בהם זכויות בניה בלתי מנוצלות רבות יותר ביחס לבינוי הקיים, ללא מרכיב מושע והצורך בגורם יזמי.
אני סבור כי תקופת משך חיים כלכליים של בתים צמודי קרקע לרוב נמוך ממשך חיים כלכליים של דירות מגורים בבניה רוויה.
מאידך, מדובר באזור מבוקש ויוקרתי בעיר, תוך שהבניין הקיים מנצל זכויות בניה רבות יחסית ביחס למותר במועד הקובע.

על כן, ולאור הטווח הרחב של גילאי מבנים בסביבה, כפי שנקטתי בפרויקטים דומים לנשוא ההחלטה, אני סבור כי במקרים כאלו, ראוי לעיתים לאמוד את תום החיים הכלכליים של המבנה כמועד סביר בו מתחילה להתגבש האפשרות לניצול זכויות, ככל שהינה בתחום הטווח הסביר.
לכן מצאתי לנכון להביא בחשבון דחייה של כ- 17 שנים עד לשנת 2023, מועד בו נדונה ואושרה הבקשה להיתר בניה, להריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש תחתיו, דחייה אשר משקפת כאמור גם את גורם המושע, הסכמות הדיירים ומועד ההשבחה בפועל בראיה בדיעבד.
הדחייה משקפת כ- 53 שנים ממועד הקמת הבניין אשר ניכר כי סבירה במקרה דנן.

על כן, מצאתי לנכון לקבל את מקדם הדחיה של 17 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת עד למועד הגשת תכנית הבקשה להיתר בניה.

4. **<u>התחשבות בזכויות במצב הקודם (מכוח תכנית ג/3):</u>**

המבקשת טוענת כי יש לקזז מההשבחה את שווי הזכויות למחסנים שהיו קיימות כבר במצב הקודם מכוח תוכנית רג/340/ג/3 (אשר התירה מחסנים במרתף בשטח של 6 מ"ר לדירה).
המשיבה לא נקטה בקיזוז שטח מחסנים במצב הקודם ודוחה את הקיזוז בטענה כי במועד הקובע של תוכנית ג/3 לא הייתה כדאיות כלכלית להקמת קומת מרתף בבניין של 3 קומות על עמודים, ולכן זכויות אלו לא תרמו לשווי השוק במצב הקודם.

לגבי קיזוז מחסנים במצב הקודם, יצוין כי בתכנית רג/340/ג/3 מיום 08.10.1992 נקבע בין היתר כי תותר הקמת קומת מרתף אחת כשטחי שירות שלא למגורים לפי גודל הקומה הטיפוסית, כאשר ביתרת השטח מותר להקצות מחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר.
הוועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה במרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש וכן מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד עד גבולות המגרש.
על כן, סביר כי במצב הקודם ובמועד הקובע, בטרם אישור תכנית הבקשה להיתר בניה הכולל את דירות התמ"א ופתרונות החניה בגינם, ניתן היה לנצל הקמת מחסנים במרתף בתום חייו הכלכליים של הנכס.
יצוין, כי ההשבחה מובאת בכל מקרה בדחייה לתום חיים כלכליים ועל כן אין רלוונטיות לטענת שמאי המשיבה כי זכויות אלו אינן כלכליות במועד הקובע.
גם זכויות המחסנים הדירתיים, אינם רלוונטיים במועד הקובע, אלא בתום חייו הכלכליים של הנכס.
ביחס לטענה כי שימוש מיטבי סביר כי יהיה חניה בקומת עמודים ולא במרתף, אציין כי הנ"ל אינו וודאי.
ניתן לתת פתרון חניה אף חלקי בקומת המרתף תוך הקמת מחסנים בתום החיים הכלכליים של הנכס, בפרט לאור מיקומו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, במועד הקובע, שההשבחה מחושבת בניצול עתידי ובדחייה ארוכה, סביר כי משתנה צורת הבניה כאשר קומות עמודים מפולשות כבר פחות נפוצות.
כמו כן, בהערת אגב במועד הקובע מאושרת תמ"א 38 שגם מתירה סגירה של קומת עמודים מפולשת כחלופה שעלולה להביא לפתרונות חניה במרתף ויצירת מחסנים במרתף.
על כן, לדעתי ראוי בצד הזהיר עם המבקשת, ולאור ביטול החלופה על ידי התכנית, לקזז את המחסנים שהותרו במצב הקודם [ומחסנים קיימים גם במבנה הקיים בקומת הקרקע].

בעניין זה יצוין כי אני סבור כי לשנת 1992 מועד אישור תכנית רג/3/ג/340 תוספת המחסנים במרתף הינה זניחה ונמוכה מאוד לאור שנת הבנייה, תום חיים כלכלים וכד' ועל כן לא הובא בחשבון בגינה השבחה כגישת שמאי הצדדים.

בדומה להחלטות נוספות שערכתי בעיר, ואף בהתאם להחלטות שמאים מכריעים רבים, ביניהן החלטת הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6182/106 תל חי 49, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6125/146 קריניצי 99, החלטת אריה אריאל בגו"ח 6126/113 ברחוב אלכסנדר 8, החלטת דנה שיחור בגו"ח 6126/242 רחוב שילה 3 והחלטות נוספות, ניכר כי במצב הקודם הותרה הקמת מחסן שירות ליח"ד המותרות להקמה במקרקעין, כאשר הקמת מחסן דירתי מונע ניצול זכויות בניה להקמת מחסן דירתי.

5. **<u>מקדמים אקוויוולנטיים למחסנים:</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את המחסנים במקדם השבחה אקו' 0.8, קרי ללא שטח מחסנים במצב הקודם.
שמאי המבקשת הביא בחשבון כי מקדם ההשבחה נטו הינו 0.4, המהווה מקדם מחסן דירתי של 0.8 במצב החדש לפי גישת המשיבה, זאת בניכוי מקדם מחסן דירתי 0.4 שהותר במצב הקודם.

ראשית, אני מוצא לנכון לאמץ מקדם 0.85 למחסן דירתי במצב החדש.
לאור העובדה כי התאפשרה בניית מחסנים במצב הקודם [וייתכן כי אף בלובי הקומתי[24]] - מקדם 0.4 ובמצב החדש המחסנים הינם בתוך דירות המגורים - מקדם 0.85.
אני סבור כי מקדמים אלו תואמים לקביעות שמאים מכריעים בעיר.
יוצא אפוא שמקדם השבחה נטו בגובה 0.45 ביחס ליח"ד המותרות לבניה במועד הקובע.

[24] אף לפי החלטת מר אריה אריאל בגו"ח 6126/113 הובא בחשבון מחסן בלובי קומתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>לאור המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

ההשבחה למועד קובע תכנית ג/15	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטח לחיוב במ"ר	54
מקדם השבחה אקו' (0.85-0.4)	0.45
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	₪ 5,400
דחייה למימוש (N=17, I=6%)	0.371
סה"כ השבחה בשלמות במעוגל	₪ **48,700**
היטל השבחה (50%)	₪ **24,350**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/19 (מועד קובע 11.03.2006)

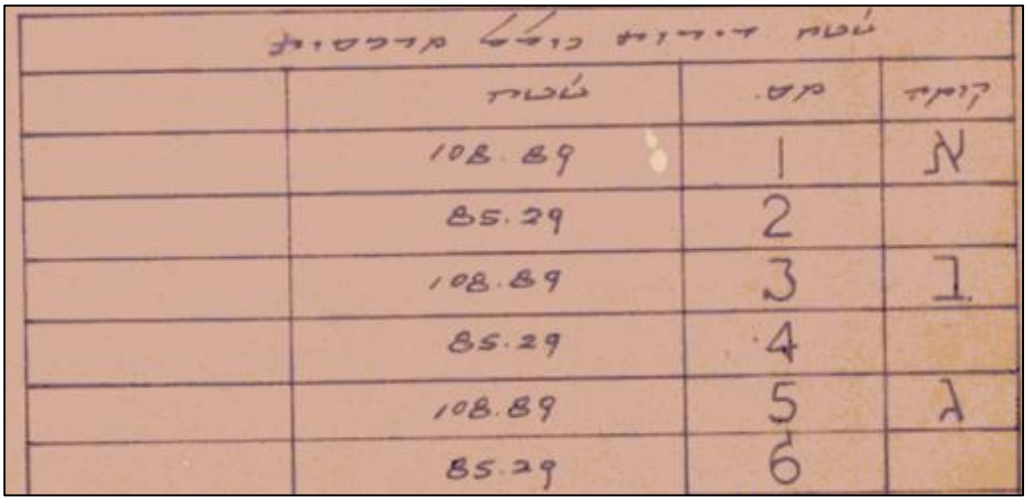
התכנית קבעה בין היתר כי תבוטל חובת חישוב של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי (לפי חישוב של 12 מ"ר לקומה * 4 קומות).

1. השטח לחיוב בהיטל ביחס לתכנית:

במצב הקודם לפי הוראות תכנית רג/340/ג נקבע כי אין להביא בחשבון לצורך חישוב השטחים, את אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, קרי חדרי מדרגות של 12 מ"ר לכל קומה ל- 4 קומות מעל עמודים (48 מ"ר), יש להביא בחשבון כחלק משטחי הבניה.
במועד הקובע ניתן לבנות בחלקה בית מגורים בן 3 קומות על עמודים וכן דירות גג או לחילופין 2 קומות נוספות.
על כן, ניכר כי התכנית "שיחררה" לניצול מלוא זכויות בניה של 48 מ"ר עיקרי שנספרו במצב הקודם כחדרי מדרגות ב- 4 מפלסים ובפועל בבקשה להיתר בניה הנדונה מנוצלים לשטח עיקרי דירתי סחיר.
הנ"ל ללא מחלקות בין הצדדים.

עם זאת במקרה הנדון, שמאי המשיבה גורס כי יתרת השטח לחיוב מכוח התכנית לפי המימוש הינו 30.28 מ"ר ושמאי המבקשת גורס כי יתרת השטח לחיוב 27.88 מ"ר.

לפי פרוטוקול וועדה לאישור הבקשה להיתר בניה עולה כי קומה טיפוסית הינו אכן 206.25 מ"ר [שתואם להיתר מס' 1199 – 206.16 מ"ר], הכולל את חדר המדרגות.
מעיון בהיתרים, ניתן לקבל את שטח חדר המדרגות הקומתי של כ- 12.78 מ"ר לפי גישת המבקשת.
על כן, ניתן לקבל את עמדת המבקשת כי שטח דירות נטו הינו כ- 581.4 מ"ר כולל מרפסות.
יצוין כי לפי היתר מס' 1199 שטח הדירות נטו הינו כ- 582.54 מ"ר לפי הפירוט:



סה"כ שטח במצב הקודם 136% * 448 מ"ר = 609.28 מ"ר – 48 מ"ר חדרי מדרגות, **כ- 561.28 מ"ר שטח סחיר.**
סה"כ שטח במצב הקודם בהיתר **כ- 581.4 מ"ר שטח סחיר.**
סה"כ שטח במצב החדש 136% * 448 מ"ר = **609.28 מ"ר**, לרבות מרפסות, ללא חדרי מדרגות.

על כן, עולה כי תוספת השטח לפי הבינוי הקיים בלבד לחיוב בגין התכנית הינה כ- 27.88 מ"ר [581.4 מ"ר בהיתר – 609.28 מ"ר תבע] לפי גישת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עם זאת, להערכתי ראוי להביא בחשבון כי סביר שתוספת הבניה תמומש בתום החיים הכלכליים של המקרקעין, שכן מדובר במבנה ותיק, כפי שמחושב לרוב במקרים דומים, קרי בדחייה ארוכה לתום חיים כלכליים.

על כן, אני סבור כי ראוי להשוות כפי שערך שמאי המשיבה את השוואת השטחים התכנוניים המוקנים למקרקעין לניצול בתום חיים הכלכליים, ללא התחשבות במבנה הקיים ובכך ששטח שהותר בו גבוה משטח מותר תכנונית במצב הקודם, כפי שקרה גם בחישוב הזכויות בפועל במקרה הנדון בהריסת הבניין והקמת מבנה חדש.

רוצה לומר, כי השטח שהוקם ברישוי "במטרים" מעל לשטח שהותר תכנונית, אינו ראוי כי יבוא בקיזוז של שטחים לחיוב שכן בתום חיים כלכליים נבחנות זכויות הבניה במקרקעין לפי השטח שהוקנה תכנונית לפי התכניות החלות.

על כן, אקבל את עמדת המשיבה כי שטח לחיוב הינו 30.28 מ"ר מכוח התכנית.

2. **<u>ערכי שווי:</u>**

לפי הסכמות הצדדים וגם למדרגת השבחה קודמת, שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,400 ₪ למ"ר למועד הקובע.

3. **<u>מקדמי דחייה:</u>**

כפי שנקבע ביחס לתכנית קודמת, דחייה עד שנת 2023, דחייה המגלמת את מרכיב המושע, קרי 17 שנים.

4. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

<u>לאור המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

ההשבחה	
תוספת שטח במ"ר	30.28
שווי מ"ר קרקע מבונה	5,400 ₪
דחייה למימוש (N=17, I=6%)	0.371
סה"כ השבחה בשלמות במעוגל	**60,700** ₪
היטל השבחה (50%)	**30,350** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 ׀ **פקס'** 5853464–02 ׀ **נייד** 5573232–052 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"א/38 תיקון 3א' (מועד קובע 08.11.2023)

כאמור לעיל, לפי החלטת הוועדה, ניכר כי אושרו בפועל שטחי הבניה מעל 2.5 קומות טיפוסיות פטורות וניכר כי חלקן מנוצלות בתחשיב הנדון.
על כן, ובהתאם לפסק דין קבוצת הירדן, נדרשים אנו לאמוד את ההשבחה לפי החלק היחסי של הזכויות המנוצלות שאינן פטורות.

כל מחלוקת על סל הזכויות שאושר, היוצר את המצב החדש בעניינו, מהווה מחלוקת על הליך הרישוי שיש להפנות לוועדת הערר לתכנון ובניה שתכריע לגבי סל הזכויות.
על כן, כאמור סל הזכויות המרכיב את המימוש הנדון הינו כפי שפורט בסעיפים קודמים.

יצוין כי שטחי חדרי היציאה לגג, באופן דומה לא פורטו בסל הזכויות ועל כן אינן מהוות חלק ממימוש הזכויות ולא מוקנות במימוש הנדון.
גם בהחלטת הוועדה צוין כי לא מאושרות חדרי יציאה לגג ותוספת השטח בגג לפי תמ"א 38 תיקון 3/א' לבניית 3 קומות מבטלת את זכויות המימוש לחדרים על הגג:

- תוספת שטח בגג -לפי תמ"א 38 3/א לבניית עד 3 קומות נוספות
אופציה זו מבטלת זכויות המימוש לחדרים על הגג מכח תכנית ג/21.

יצוין כי גם במסמך מדיניות הוועדה המקומית, רג/מד/38/א' מיום 01.02.2021 צוין:

ו. **זכויות לחדרי יציאה לגג** – יותרו בכפוף לקיום תכנית גגות במגרש. על קומה חלקית שהיא פחות מ-75% מקומה טיפוסית – לא תותר יציאה לגג (כקבוע בתכנית רג/340/ג/1) ולא יינתנו זכויות עבורה.
כאשר אין תכנית גגות במגרש, תותר קומה עליונה חלקית ובלבד שהבניין עומד בכמות הקומות המותרת.

בעניין זה אפנה גם להחלטת ועדת הערר בערר (תל אביב-יפו) 1002-01-23 יואב קרינסקי אחזקות וגוטליב אחריות בבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת גן, בעררים מס': רג1002/0123/ + רג1004/0123 מיום 19.06.2023, שם צוין:

" לא ניתן לכלול זכויות בגין חדרים על הגג שעה שנקבע כי לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג וכי סטיה מהאמור לעיל תיחשב כסטיה ניכרת, כאמור לעיל."

כמו כן, במסמך מדיניות מימוש תמ"א 38 של הוועדה המקומית, רג/מד/38/א (פברואר, 2021) בסעיף ב.2.ו. נקבע ביחס לזכויות לחדרי יציאה על הגג:

"על קומה חלקית שהיא פחות מ- 75% מקומה טיפוסית - לא תותר יציאה לגג (כקבוע בתכנית רג/340/ג/1) ולא יינתנו זכויות עבורה".

השטחים שניתן להפוך לדירות גג הינם שטחי חדרי היציאה לגג שהתווספו לפי תכנית ג/21. לעניין זה, ראו: ערר (ת"א) 1015-02-22 **דביר הנדסה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן** (פורסם בנבו, 15.12.2022; להלן: **"הערר בעניין דביר הנדסה"**):

"בעניינו, בחינת התכנון מעלה כי זה אינו עולה בקנה אחד עם הוראות תכניות ג/21 ו- ג/11"

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ודוק: מקור הזכויות לדירות גג מכוח תכנית ג/11 מצוי בתכנית ג/21, כאשר הבסיס לחישוב הזכויות לחדרים על הגג מכוח תכנית ג/21 הוא הקומה מתחת לקומת הגג. כלומר, הזכויות עבור דירות גג מכוח תכנית ג/11 מקורן במה שניתן היה לתכנן לפי תכנית ג/21. כך, למשל, אם ישנן 2 דירות בקומה מתחת, המשמעות היא 80 מ"ר, קרי, דירת גג אחת בשטח של 75 מ"ר. כך גם אם יש 3 דירות בקומה מתחת והמשמעות היא 120 מ"ר - גם במצב זה מדובר בדירת גג אחת בשטח של 75 מ"ר.

הוראות תכניות ג/11 ו- ג/21 אינן נעלמות או מתאיידות והן אינן חלק מסל זכויות תיאורטי וערטילאי שאין לו בסיס בתכנון דה פקטו. מדובר בשטחים ה"צבועים" עבור חדרי יציאה לגג (מכוח תכנית ג/21) ובהתאמה עבור דירות גג (מכוח תכנית ג/11).

התכנון כפי שהתבקש אינו מאפשר ניצול זכויות מכוח תכנית ג/21 הן לאור הוראות התכניות לעיל ובהינתן שלא ניתן לתכנן חדרי גג מעל קומה חלקית.

בעניינו, אפוא, במסגרת חישוב סך הזכויות מכוח תכניות תקפות, לא ניתן להוסיף שטחים מכוחה של תכנית רג/ג/340/21.

מקובלת עלינו טענת הוועדה המקומית כי לא ניתן מחד גיסא לא להגיש את הבקשה מכוח ג/21 על מנת שלא לעמוד בתנאיה ומאידך גיסא להוסיף את השטחים מכוחה בטבלת חישוב השטחים.

ואכן בהוראות התכנית רג/ג/340/21 החלה נקבע בסעיף 11.1.6 כפי שקבעה ועדת הערר, "לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג. סטיה מהאמור לעיל תיחשב כסטיה ניכרת".

גם בהוראות תכנית רג/ג/340/1 הישנה יותר נקבעה הוראה דומה הקובעת כי על קומה חלקית שהיא פחות מ- 75% מקומה טיפוסית לא תותר יציאה לגג.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מצב קודם לפי פסק דין "קבוצת הירדן":</u>

<u>היקף השטחים הבנויים במקרקעין במצב הקודם ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>

כאמור בסעיפים קודמים, אני סבור בדומה לשמאי המבקשת כי ראוי לאמץ את שטח בנוי למגורים בסך של 581.4 מ"ר דירתי סחיר לצורך חישוב שווי מצב קודם.

שמאי הצדדים חלוקים האם להביא בחשבון יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהשלמה ל- 136% וכן זכויות למחסנים דירתיים בשטח של 54 מ"ר.

אני סבור כי כפי שיבואר בהמשך ההחלטה, סביר כי נתוני ההשוואה מהן נגזרים ערכי השווי סביר כי מגלמים יתרת זכויות בלתי מנוצלת מכוח התוכניות החלות ועל כן מצאתי כי אין להביא בחשבון תרומתן של זכויות בניה אלו כשטח נוסף בתחשיב שכן מגולמות בערכי השווי שינקטו.

עם זאת, יובאו בחשבון שטחי מחסנים קיימים בקומת הקרקע.

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה נקט בשווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 35,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>ביחס להתחשבות בפוטנציאל בגין תמ"א 38 במצב הקודם:</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים כאשר המבקשת בעיקרה כוללת פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 בהסתמך על בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל מיום 16.10.2025, ומאידך המשיבה מציינת כי אין לכלול פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 בגין ערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ, מיום 01.02.2026.

בפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, 08.01.2024 נקבע כי בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין לצורך תשלום היטל השבחה יש לקחת בחשבון את עליית הערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38.

"יישום העקרונות דלעיל מביא למסקנה, כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק."

"לאור האמור, הערעור התקבל בחלקו (לגבי טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות) ונדחה בחלקו (ביחס לתקינות שומות המשיבה); השמאי המייעץ יפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח להחלטת ועדת הערר."

" 81. לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון העדכנית ביותר ביום 16.10.2025, בבר"מ 24-1975 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), עולה כי נדחו ערעורים שעניינם בשאלה של קביעת שווי מקרקעין – עליהם חלה תמ"א 38 (מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה) ותכנית משביחה אחרת – לצורך שומת היטל השבחה.</u>

נקבע, כי בהערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" (לפני התכנית האחרת) יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 להעלאת שוויים, ואין לאמץ את "גישת הנטרול".

הודגש, כי באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר משווי "המצב הקודם".

צוין, כי גביית היטל השבחה על השבחה אשר צמחה בקשר סיבתי עם תמ"א 38 אף אינה הולמת את תכלית ההיטל, שכן אישורה של תכנית מתאר ארצית אינו כרוך בהשקעת משאבים על ידי הוועדה המקומית, אלא על ידי השלטון המרכזי אשר בחר מטעמיו-שלו שלא לחייב בגינה בהיטל.

מעיון בערר (מרכז) 25-01-8004 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ, מיום 01.02.2026, שניתן אחרי ההלכה בעניין לויתן, נשאלה השאלה האם, לצורך חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון עליית שווי הנובעת מציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, מקום שניתן היתר בנייה מכוחה של תוכנית זו.

בפסק הדין נקבע, כדלהלן:

"סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני היא שאלה משפטית מובהקת. בנסיבות המקרה דנן, נמצא, כי נפלה בשומה המכרעת טעות משפטית המצדיקה את התערבות ועדה זו."

"מקום שבו ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, באופן המגבש אירוע מס מכוחה, יש להחיל את כלל הנטרול. מכוחו של כלל זה, יש לבצע את חישוב היטל ההשבחה תוך נטרול עליית הערך הנובעת מציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38. יישומו של כלל הנטרול ביחס למיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38 כרוך בקשיים ממשיים, המחייבים התמודדות מתודולוגית מדויקת וזהירה.

יישומה של גישת ההשוואה במצבים שבהם נדרש לנטרל את עליית הערך שמקורה בציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38 מעורר קושי לא מבוטל, וזאת נוכח הצורך ב"חילוץ" רכיב עליית הערך שמקורו בציפייה זו מתוך נתונים המתייחסים לשוויה של דירה בנויה.

בנסיבות המקרה דנן, נקבע בשומה המכרעת כי שווי המצב התכנוני הקודם כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38, וכן בהליכי התחדשות עירונית בכלל. בנסיבות אלו, יש להשיב את התיק לשמאי המכריע, על מנת שיבחן מחדש את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38."

עוד נקבע:

"36. המאפיין שיש לבודד הוא רכיב הציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, קרי "פרמיית התמ"א", אשר נבלע במחירי דירות המצויות בבניינים העומדים בתנאי הסף הקבועים בתמ"א 38.

37. מחקרים מצביעים על כך שדירות הזכאיות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 עשויות להימכר בפרמיה של 10% ועד למעלה מ־20%, בהשוואה לדירות שאינן זכאיות לכך, וזאת בהתבסס על הציפייה לתועלות עתידיות שינבעו ממימוש התוכנית."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לבדיקתי בהחלטה בעמ"נ (ת"א) 35103-07-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כרמל ואח', מיום 02.02.2026, *"בית המשפט מבקש מהצדדים לעיין בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ (פורסם במאגר נבו)."*
ניכר כי בהחלטה מיום 01.03.2026, התיק נסגר בהסכמת הצדדים.

ברי לכל כי במכר דירות מגורים ישנות הניתנות להרחבה מכוח התמ"א 38, החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור הפרויקט.
ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.

בעניין זה אציין את **החלטת ועדת הערר בעניין ערר 49-10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:**
"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.
לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.
לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהציפיות במצב הקודם את הציפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.
לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.
עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל נטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."
(ההדגשה אינה במקור).

<u>גובה קביעת מקדם ההפחתה בגין הפוטנציאל לאישור הליך התכנון להתחדשות עירונית (תמ"א/פינוי בינוי):</u>

- בהחלטת החת"מ בגו"ח 4537/12, בבאר יעקב, ננקטה הפחתה של 15% בגין נטרול תרומת פוטנציאל בגין אישור התכנית המשביחה עצמה.

יצוין כי אף שם כפי שציינתי, בשומת ההקצאה ואיזון נקבע:
" כי בהתאם לשומת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית הנדונה ע"י שמאי המקרקעין מר יוני צ'רניאבסקי למועד קובע 11/2018, נקבעה שווי דירה ממוצעת בשטח של כ- 65 מ"ר במצב הקודם בסך של 1,159,333 ₪ המגלם 17,900 ₪ למ"ר בנוי המגלם פוטנציאל ולאחר נטרול ציפיות בהיקף של 12.5%, נקבע שווי של 1,014,417 ₪ המגלם שווי של כ- 15,600 ₪ בלבד למועד קובע 11/2018 מנוטרל ציפיות קונקרטיות."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 10751/19,51, רחוב שלמה המלך 34, שכ' נווה דוד, חיפה, נקט השמאי בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציין השמאי:

"הובא בחשבון מקדם הפחתה לפוטנציאל תכנוני בשיעור של 10% באותן עסקאות השוואה בבניינים וותיקים בהם מקודמת תכנית פינוי-בינוי במועד המכירה בהתאם לשומת השמאית בן פורת".

- בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 10743/73/16, רחוב שאול המלך 13, חיפה, נקטה השמאית בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציינה בעמוד 48:

"להלן העסקאות אשר עדיין לא החלו בתכנון מפורט אולם החל יזם פועל בשטח להחתמת הדיירים, לאור זאת ניתנה הפחתה בסך 10% בגין פוטנציאל".

- בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98, גוש 7122 חלקות 93-98, מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי/518 בת ים, נקט השמאי בהפחתה של 20% בגין פוטנציאל תכנוני וציין השמאי:

"לצורך נטרול השפעות אלה, יופחתו 20% משווי הדירות שנקבע לעיל (1,279 אש"ח), ויובא בחשבון, כי שוויה של דירה ב"מצב קודם" במתחם, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית".

תימוכין כללים לעניין תמורה עודפת המשולמת ברכישה דירה בגין פוטנציאל התחדשות עירונית ניתן לראות ממסקנות עבודת דוקטורט "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור, של מר עופר רז דרור – (עמוד 89 להחלטת השמאי).

במחקר צוין:

"התוצאות המרכזיות העולות מן המחקר הינן:

"1. מהחלת תמ"א 38 בשנת 2005 ועד שנת 2014 עלו מחירי הדירות הניתנות לחידוש במסגרתה בכ- 85%, בעוד מחירי הדירות שלא ניתנות לחידוש במסגרתה עלו בכ- 68%. כלומר, כתוצאה מתמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית של כ- 10% בדירות הניתנות לחידוש במסגרתה.

2. במרכז הארץ עליות המחירים התוספתיות בדירות הניתנות לחידוש היו גבוהות יותר והתרחשו החל משנת 2006. מהחלת תמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית בדירות הניתנות לחידוש של כ- 17%."

כלומר תרומת פוטנציאל להתחדשות עירונית לשווי דירת מגורים מגולם גם במחקרים כמותיים.

על כן, לאור כל נסיבות המקרה הנדון וכפי שמבואר לעיל, לרבות המורכבויות, הסיכון וכד' בהתבסס על מיקום מושא ההחלטה במקום יוקרתי בו קיימת כדאיות כלכלית רבה לביצוע פרויקט תמ"א 38 כפי שניתן לראות גם בהתחדשות העירונית הניכרת שחלה בסביבת הנכס, אני סבור כי גם תוך נטרול אותו פוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 מערכי השווי שנוקט בהם שמאי המבקשת [35,000 ₪ למ"ר כולל פוטנציאל], הנ"ל סביר כי תומך בשווי של 30,000 ₪ למ"ר מנטרל פוטנציאל שנקט בו שמאי המשיבה.

ניכר כי בהחלטת מר ארנון גולדברג, ביחס לנכס בחלקה 422 בגוש 6207, קבע למועד הקובע 12.10.2021, כי שווי מ"ר בנוי הינו 29,000 ₪.

השמאי נטרל השפעת תמ"א, כפי שהדגיש:

שווי מ"ר בנוי – בהתחשב כי מבנים הדומים למבנה הנדון, אשר הוקמו טרם שנת 1980, עשויים לגלם פוטנציאל קונקרטי להשפעת תמ"א 38[19], בחנתי עסקאות במבנים שהוקמו לאחר שנת 1980, אשר אינן מגלמות פוטנציאל זה.

[19] אותו יש לנטרל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ניכר כי בהחלטת מר ארנון גולדברג, ביחס לנכס בחלקה 420 בגוש 6207, קבע למועד הקובע 03.08.2022, כי שווי מ"ר בנוי הינו 30,000 ₪.

השמאי נטרל השפעת תמ"א, בדומה לכפי שהדגיש להחלטה דומה לעיל.

לאינדיקציה נוספת בחנתי נתוני השוואה נוספים במבנים שנבנו אחרי שנת 1980 בסביבה הקרובה, כדלהלן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר בנוי
גו"ח 6206/8 - מיקום ומאפיינים נחותים						
006206-0008-007-00	27/06/2024	₪ 2,360,001	1993	88	4	₪ 26,818
006206-0008-063-00	25/06/2024	₪ 2,300,000	1994	79	4	₪ 29,114
006206-0008-005-00	21/12/2023	₪ 2,350,000	1993	83	4	₪ 28,313
006206-0008-068-00	08/06/2023	₪ 2,236,835	1993	85	4	₪ 26,316
עסקאות נוספות						
006206-0040-005-00	20/02/2024	₪ 3,710,000	2000	89	4	₪ 41,685

מכל המפורט לעיל, התרשמתי כי בהתבסס על מאפייני המקרקעין הבנויים לרוב מועד הקמתם, שנת בניה, ומאפיינים נוספים, ראוי לקבל ולאמץ את השווי שננקט בשומת המשיבה בסך 30,000 ₪ / מ"ר מנטרל פוטנציאל.

יצוין כי שטח יח"ד ממוצעת בנויה במקרקעין הנדונים הינו כ- 97 מ"ר ועל כן נדרשת התאמה ובפרט בעסקאות שמאי המבקשת לגודל יח"ד שכן גורם השוליות הינו בעל השפעה ניכרת על שווי מ"ר ממוצע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מצב חדש לפי פסק דין "קבוצת הירדן":

ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש למועד הקובע:

שמאי המשיבה נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה של 17,000 ₪ לפי תימוכין שפירט.

שמאי המבקשת נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה של 14,700 ₪ לפי תימוכין שפירט.

בחנתי החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים בסביבה:

שם השמאי המכריע	מועד קובע	גוש וחלקה (כתובת)	שווי מ"ר קרקע מבונה
ארנון גולדברג	23/01/2024	6207/420 (רחוב רות 3)	**16,400** ₪
גיא צדיק	21/12/2022	6206/153 (רחוב איתמר 2)	**17,000** ₪
יהודה פלד	17/08/2022	6207/204 [1017] (רחוב אנה פרנק 23)	**14,600** ₪
אלי כהן	17/08/2022	6207/32 (רחוב רחובות הנהר 14)	**14,000** ₪

בחנתי גם את נתוני ההשוואה שמפרטים שמאי הצדדים לבחינת השווי בגישת השווי השיורי (חילוץ היתרה לקרקע) ונתונים נוספים.

יצוין כי שטח פלדלת ממוצע במקרקעין הנדונים הינו כ- 118.8 מ"ר בתוספת גזוזטראות.

בחנתי את נתוני השוואה שפירטו שמאי המשיבה וכן את העסקאות כדלהלן, לדירות דומות:

פרויקט ברח' רות 1:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח לרישוי	מרפסת/ חצר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר בנוי אקו'
רחוב רות 1 - היתר בניה מיום 02.02.2023								
006207-0604-005-00	18/04/2024	5,200,000 ₪	2023	110	12.5	4	2/8	44,973 ₪
006207-0604-012-00	28/02/2024	4,500,000 ₪	2023	114	15	4	6/8	37,267 ₪
006207-0604-006-00	01/02/2024	5,550,000 ₪	2023	127	12.3	5	3/8	41,876 ₪
006207-0604-002-00	07/05/2023	3,400,000 ₪	2023	87	12	3	1/8	36,797 ₪
ממוצע	**21/12/2023**	**5,120,000** ₪	**2023**	**107**	**12.15**	**4**	**-**	**40,228** ₪

פרויקט ברח' רות 5:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח לרישוי	מרפסת/ חצר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר בנוי אקו'
רחוב רות 5 חלקה חדשה 1039- היתר בניה מיום 31.05.2023								
006207-0042-010-00	30/09/2024	4,609,200 ₪	2023	99	13	4	5/9	43,960 ₪
006207-0042-004-00	08/05/2024	4,359,200 ₪	2023	99	13	4	2/9	41,576 ₪
006207-0042-006-00	01/02/2024	4,409,200 ₪	2023	99	13	4	3/9	42,052 ₪
006207-0042-008-00	31/08/2023	4,459,200 ₪	2023	99	13	4	4/9	42,529 ₪
006207-0042-001-00	09/08/2023	3,960,000 ₪	2023	103.5	13	4	3/9	36,214 ₪
ממוצע	**02/02/2024**	**4,359,360** ₪	**2023**	**99.9**	**13**	**4**	**-**	**41,266** ₪

ייתכן כי עסקאות מיום 31/08/2023 ו- 30/09/2024 מהוות מכר "דירת תמורה" לפי היתר בניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פרויקט ברח' רחובות הנהר 5:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח לרישוי	מרפסת/ חצר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר בנוי אקו'
רחובות הנהר 5 - היתר בניה מיום 27.03.2023								
006206-0151-024-00	07/11/2023	5,850,000 ₪	2023	131.25	13.22	5	7/8	42,639 ₪
006206-0151-003-00	16/08/2023	4,300,000 ₪	2023	103.84	12.58	4	1/8	39,269 ₪
~~006206-0151-001-00~~	~~31/07/2023~~	~~4,500,000 ₪~~	~~2023~~	~~103.8~~	~~88.39~~	~~4~~	~~1/8~~	~~34,531 ₪~~
006206-0151-015-00	19/07/2023	5,400,000 ₪	2023	131.25	13.22	5	4/8	39,359 ₪
006206-0151-021-00	12/06/2023	5,550,000 ₪	2023	131.25	13.22	5	6/8	40,452 ₪
ממוצע	**10/08/2023**	**5,120,000** ₪	**2023**	**120.278**	**28.126**	**4.6**	**-**	**40,430** ₪

בהתאמה למיקום ומאפייני המקרקעין מושא ההחלטה ביחס לעסקאות להלן ולנתונים המפורטים בשומות הצדדים, התרשמתי כי ראוי לאמץ שווי התואם בקירוב לשווי בו נקט שמאי המבקשת בסך של 40,500 ₪ למ"ר בנוי שהינו בתחומי הסביר.

אני מקבל את עמדת המבקשת בהתאמה גם להחלטת מר ארנון גולדברג כי אין להביא בחשבון שטחי גזוזטראות שניתנו מכוח התקנות, זאת גם לפי הפסיקה בעמ"נ (ת"א) 26990-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים נ' גבאי דיבלופרס בע"מ.

יובא בחשבון הפחתת מע"מ 17% ורווח יזמי של 16% לאור מיקום המקרקעין ומאפייני הסביבה המבוקשים מאוד למגורים, ובהתאמה לקו מנחה פרק יח'.

בחנתי את עלויות ההקמה הסבירות שנוקטים בהם הצדדים.
התרשמתי כי ראוי לקבל את עלויות ההקמה שנוקט בהם שמאי המבקשת בהתבסס על אומדן עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין בהתאמה למועד, כפי שנוקט.
עם זאת, אני סבור כי לאור גובה המבנה, עלות הקמה של 7,700 ₪ למ"ר לפי מבנה עד 27 מ', ניכר כי תואמת יותר למהות הפרויקט והיקף שטח יח"ד ממוצעת[25].
כמו כן, בבחינתי את מחשבון הצמדה למדד מחירי תשומות הבניה בין המועדים, ניכר כי השינוי במדד הינו כ- 7%.
כמו כן, ככל שלא מביאים בחשבון חיוב בגין מרפסות, כך גם לא תובא בחשבון עלות הקמתם, למעט מרפסות בשטח עיקרי שיובאו בתחשיב.

[25] מצוין כי האומדן מתייחס לבניית יח"ד בשטח ממוצע של 85-100 מ"ר ליחידה שסביר כי עלותם למ"ר גבוהה יותר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על כן\ בהתאמות שצוינו, עלויות ההקמה לאחר התאמות, כדלהלן:

חישוב עלות בניה למ"ר פלדלת			
עלויות בניה עפ"י אומדן של הלשכה			
מועד	יונ-25		
סוג בנין	רב קומות (מעל 27 מ')		
מיקום	רמת גן+גבעתיים		
מהות	**עלות בסיסית**	**עלות מתואמת מדד**	**התאמה למדד**
עלות למ"ר עילי	7,700 ₪	7,194 ₪	**שיעור שינוי**
עלות למ"ר תת"ק	4,100 ₪	3,831 ₪	**1.07027**
מרפסות	3,080 ₪	2,878 ₪	
מהות	**שטח/ כמות**	**עלות בניה למ"ר מתואמת מדד**	**סה"כ**
שטח ברוטו עילי	2,217.87	7,194 ₪	15,956,347 ₪
שטח למרפסות	37.31	2,878 ₪	107,370 ₪
שטח תת"ק	775.71	3,831 ₪	2,971,597 ₪
סה"כ עלות ישירה			**19,035,313** ₪
בתוספת עלויות עקיפות - 25%			**23,794,142** ₪
שטח פלדלת לפי בקשה להיתר			1,781.75
עלות בניה למ"ר פלדלת			**13,354** ₪
במעוגל			**13,350** ₪

יצוין, כי במקרים דומים בסביבה כאשר בחנתי וערכתי השוואה בין מחירון לשכת השמאים בפרויקט דומה, לבין בחינת עלויות ההקמה לפי תוכנת מחשבון דקל למ"ר, בהתבסס על מיקום ומאפיינים באופן מלא לרבות מיקום, היקף שטחים, מעליות, שטחי בניה וגובה קומות וכד', התקבל כי עלות הבניה הישירה תואמת בסטייה מזערית. על כן, אני סבור כי ראוי לנקוט בעלויות ההקמה שלעיל.

<u>תחשיב חילוץ היתרה לקרקע בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>

חילוץ שווי מ"ר מבונה (גישת השווי השיורי)	
שווי מ"ר בנוי	40,367 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	34,502 ₪
בניכוי רווח יזמי - 16%	29,743 ₪
עלויות הקמה למ"ר	13,350 ₪
שווי למ"ר קרקע מבונה	**16,400** ₪

לסיכום הנתונים, בהתחשב במיקום הפרויקט, המועד הקובע, יתר מאפייניו ובהתאמה לקביעות שמאים מכריעים בהתאמה למועד בעניינו, ולגישת השווי השיורי שנקבעה לעיל, אאמץ **שווי מ"ר קרקע מבונה של 16,400 ₪.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שטחים אקו' במצב החדש:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי מקדם אקו' לשטח עיקרי בקומות הינו 1, מקדם שטח עיקרי בקומת הגג 1.15 ומקדם מרפסת גג הינו 0.3 וכן כי שטח מרפסת גג הינו 110.26 מ"ר.

על כן, אקבל את הסכמות הצדדים.

ביחס לשטח דירתי בקומת הקרקע, ניכר כי דירה מס' 1 הינה דירת דופלקס בקומות הקרקע + בקומה 1, לה שטח חצר לפי בקשה של כ- 64.5 מ"ר.

חצר זו תובא בחשבון במקדם 0.25.

שטח עיקרי לדירת הקרקע שלא מגלם חצר הינו 1 התואם את התכנון שלה המתאימה ליחידת הורים/מתבגר.

מקדם אקו' לשטחי מחסנים דירתיים הינו 0.85.

מקדם אקו' לשטח מרפסות גזוזטרה שסווגו כשטח עיקרי הינו 0.45.

על כן, כאמור אני מוצא לנכון לקבל את החלוקה לשטחים בהם נקט שמאי המבקשת.

<u>ההשבחה לפי פסק דין "קבוצת הירדן":</u>

<u>שלב ראשון - ההשבחה הכוללת:</u>

מצב קודם				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר בנוי/ קרקע מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי למגורים	581.40	1	₪ 30,000	₪ 17,442,000
מחסנים בקומת קרקע	23.50	0.4	₪ 30,000	₪ 282,000
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 17,724,000**
מצב חדש				
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי בקומת הקרקע	44.21	1.00	₪ 16,400	₪ 725,044
שטח חצר פרטית בקומת הקרקע	64.5	0.20	₪ 16,400	₪ 211,560
שטח עיקרי בקומות בבקשה להיתר	1,371.77	1	₪ 16,400	₪ 22,497,028
שטחי מחסנים דירתיים בקומות בבקשה להיתר	35.25	0.85	₪ 16,400	₪ 491,385
מרפסות שטח עיקרי	37.31	0.45	₪ 16,400	₪ 275,348
שטח עיקרי בקומת הגג בבקשה להיתר	142.72	1.15	₪ 16,400	₪ 2,691,699
שטח מחסן דירתיים בקומת הגג בבקשה להיתר	6.01	0.9775	₪ 16,400	₪ 96,346
מרפסת גג	110.26	0.3	₪ 16,400	₪ 542,479
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 27,530,890**
ההשבחה				
ההשבחה				**₪ 9,806,890**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שלב שני – החלק היחסי לחיוב:</u>

כאמור, השטחים הכלולים במדרגת ההשבחה של תמ"א 38, כדלהלן:

מדרגה 1 - שטח מכוח תמ"א 38 פטור מהיטל - 870.605 מ"ר.

מדרגה 2 - שטח מכוח תמ"א 38 חייב בהיטל של 25% - <u>103.39 מ"ר.</u>

סה"כ - 973.995 מ"ר.

על כן, יחס השטח החייב בהיטל מכלל השטחים הינו כ- 10.615% [שטח תמ"א חייב/סה"כ שטח מכוח תמ"א].

החלק היחסי החייב בהיטל בגין תמ"א 38 תיקון 3א':

תחשיב ההיטל החייב - לפי פס"ד קב' הירדן					
ההשבחה המלאה בניכוי השבחה בגין חובת תיחום מרפסות					**9,762,090** ₪
מהות	**שטח במ"ר**	**יחס**	**ההשבחה המיוחסת**	**שיעור ההיטל**	**היטל ההשבחה**
סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38 (פטור מלא)	870.61	89.38%	פטור מלא	0%	-
זכויות תמ"א 38 חייבות בהיטל (בשיעור 25%)	103.39	10.62%	1,036,250 ₪	25%	259,063 ₪

איני סבור כי בתחשיב החלק היחסי יש להביא בחשבון את כלל שטחי הבניה העיקריים של הפרויקט, אלא רק שטחים מכוח תמ"א 38 שנוספו במדרגת ההשבחה הנדונה, כפי שננקט לרוב ע"י שמאים מכריעים ולהבנתי תואם לפסק דין קבוצת הירדן שפורט לעיל [שקובע את היחס בין הזכויות לפי X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר, Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר, קרי הזכויות מכוח תמ"א].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה כתוצאה מאישור הקלות (מועד קובע 08.11.2023)

מהו השווי במועד הקובע לאישור ההקלות ?

בהתאמה למפורט ביחס למדרגת ההשבחה של תמ"א 38 תיקון 3א'.

מהי ההשבחה שחלה בגין אישור ההקלות ?

שמאי הצדדים מסכימים כי לדיון הנדון, ההשבחה שחלה במקרה הנדון והמחלוקת הינה רק בגין אישור 3 הקלות בלבד:

1. **הקלה לתוספת קומת מרתף חניה.**

שמאי המשיבה סבור כי חלה השבחה בגין האפשרות להקמת קומת מרתף נוספת.
מאידך, שמאי המבקשת סבור כי מחד לא קיימת חבות בהיטל/לא חלה השבחה מכוח פרסום ההקלה ומאידך גם בתחשיב חלופי שערך הכולל שווי חניה אל מול עלותה, עולה כי לא קיימת השבחה בגין האפשרות להקמת המרתף.

ראשית, ביחס לטענה להיעדר השבחה בגין תחולת הפטור מהיטל:

מעיון בפסק דין בית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, עולה כי נקבע שהוועדה המקומית נהגה נכון כאשר דרשה פרסום הקלה למרתפי החניה.
וביתר פירוט:

" מכאן, כאשר כבר נקבע על ידי ועדת הערר, כי אין לחייב את המערערת בהיטל השבחה בגין המרתפים, אין מקום לעסוק בשאלה התיאורטית, האם הייתה או לא הייתה נדרשת הקלה לצורך הקמת המרתפים, ולא היה מקום להביא שאלה זו בפני בית המשפט.
בכל מקרה, משהובאה השאלה לפתחי, ועל מנת למנוע התדיינות עתידיות בסוגיה בוועדות הערר, לטעמי הוועדה המקומית נהגה נכון כאשר דרשה פרסום הקלה למרתפי החניה. אני סבור, כי ניתוח ועדת הערר את המערכת התכנונית המובילה לחובה בהגשת בקשה להקלה לצורך הקמת מרתפי חניה בסעיפים 61 עד 65 להחלטה הראשונה הינו ניתוח נכון של המצב התכנוני ערב ההקלה. אני סבור, כפי שסברה ועדת הערר, כי לא היה מקור חוקי להקמת שני מרתפי חניה, ואני דוחה את טענת המערערת, כי תמ"א 38 או תכנית רג/340/ג/30, התירו הקמת שני מרתפי חניה.
למען הסר ספק, זו גם העמדה המקובלת במספר רב של שומות מכריעות והחלטות של ועדת הערר בנושא."

מעיון בהחלטת ועדת הערר קודמת באותו תיק בעניין שמי אשקלוני בערר (ת"א) 8016-01-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' חברת שמי אשקלוני בע"מ, עולה כי הוועדה המקומית טענה:

*" 42. העוררת טוענת כי הזכות להקמת מרתפי חנייה נוספים אינה מוקנית מכוח תמ"א 38. תיקון 2 לתמ"א 38 לא אפשר בניית מרתפי חנייה שהזכויות להם אינן מאושרות בתכניות מפורטות. **<u>אמנם תיקון 3/א לתמ"א 38 אפשר תוספת קומות חנייה אך הוראות אלו שבסעיף 14(א) לתיקון זה אינן חלות על שטח העיר רמת גן, כיוון שבעיר חלה תכנית לפי סעיף 23, היא תכנית רג/340/ג/30 שהוראותיה אינן מאפשרות בניית מרתף חנייה -2.</u>** לעניין זה העוררת הפנתה בדיון להחלטת ועדת הערר (הרכב בראשות עו"ד תמר עיני ורדון) בערר (ת"א) 5383/15 שמחה ומרים ברטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 30.10.2017). בה נקבע כי לאור הוראות סעיף 23א לתיקון 2 לתמ"א 38 ומאחר שברמת גן אושרה תכנית רג/340/ג/30 אין תחולה להוראות תיקון 3 ותיקון 3/א לתמ"א 38 בעיר רמת גן."*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ועדת הערר קבעה כי:

"56. בעניין קבוצת הירדן קבענו כי נוסח התמ"א הרלוונטית החלה ברמת גן בהינתן התכנית שנערכה לפי סעיף 23 אינה כוללת זכויות בנייה לרבות בדרך של הקמת מרתפי חנייה לצורכי הפטור ועל כן הקלה לעניין מרתף החנייה אינה חוסה תחת הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.
57. אנו דוחים את טענות המשיבה כי לא היה מקום למתן הקלה לצורך מרתף החנייה."

יצוין כי במקרה הנדון, פג תוקף התכנית לפי סעיף 23 ועל כן חלות הוראות תמ"א 38 תיקון 3א', וכפי שצוין ע"י ועדת הערר "אמנם תיקון 3/א לתמ"א 38 אפשר תוספת קומות חנייה אך הוראות אלו שבסעיף 14(א) לתיקון זה אינן חלות על שטח העיר רמת גן, כיוון שבעיר חלה תכנית לפי סעיף 23".

מהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8059-02-18 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, עולים עיקרי הפרטים:

" 35. נעיר כי לימים, בעקבות תיקון 3א לתמ"א 38, תוקן הפטור פעם נוספת במסגרת תיקון 115 לחוק, אשר פורסם ברשומות ביום 03.04.2017 (ס"ח 2626, עמ' 584), תוך שנקבע כי על אותו חלק בהשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה מופחת. תיקון זה אינו חל ואינו רלבנטי לענייננו."

" 36. הפטור הרלבנטי לענייננו, כנוסחו בהתאם לתיקון 96, חל על ההשבחה הנובעת מקבלת היתר בניה להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 או מכוחה של תכנית מפורטת אשר אושרה על פיה, וזאת בהתאם לזכויות הניתנות מכוחה של התמ"א.
37. כפי שציין פרופ' נמדר בספר "היטל השבחה", התשע"ב, בעמ' 319:
"הנה כי כן, על מנת לעודד את חיזוקם של מבנים מפני רעידות אדמה המחוקק מעניק פטור מלא מהיטל החל על השבחה שנגרמת מכוח אישורה של תמ"א 38 או מתכנית מפורטת שהוכנה על פיה, המוגבל רק לזכויות הניתנת לפי תמ"א 38 בלבד (ההדגשה הוספה)."
38. ההפניה במסגרת סעיף הפטור הינה להוראות התמ"א, כפי שהן עומדות בתוקפן מעת לעת. דהיינו הפטור מהיטל השבחה חל על היתר שניתן מכוח התמ"א על בסיס הוראותיה הרלבנטיות למתן ההיתר.
39. על כן, נקודת המוצא בבחינת תחולת הפטור היא בבחינת השאלה האם הזכות בה מדובר נתונה מכוח תמ"א 38 שאז היא חוסה תחת כנפי הפטור – אם לאו.
40. במהלך הדיון שבפנינו הובהר כי הצדדים אינם חלוקים על כך כי תיקון 3א' להוראות תמ"א 38 אינו חל על הבקשה. יוער כי לעניין זה ניתנה החלטת ועדת הערר (הרכב בראשות עו"ד עיני) במסגרת ערר רג/5383/15 שמחה ומרים ברטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 30.10.2017). במסגרת החלטה זו נקבע כי לאור הוראות סעיף 23א' לתיקון 2 לתמ"א 38 ומאחר שברמת גן אושרה תכנית רג/ 340/ג/ 30 אין תחולה להוראות תיקון 3 ותיקון 3א לתמ"א 38 בעיר רמת גן עד לפרסומה למתן תוקף של תכנית רג/ מק/ 340/ג/ 53, אשר מטרתה לבטל את הוראת התכנית האמורה (או עד לביטולה בדרך אחרת).
41. נעיר כי העוררת לא טענה בפנינו כי הזכות לתוספת קומות המרתף, כמו גם תוספת שטחי השירות לצרכי חניה, נתונה לה מכוח התמ"א. טענתה מקורה אך בפרשנות רחבה של הוראת הפטור.
42. ואכן, בחינת הוראת תמ"א 38, בטרם תיקונים 3 ו-3א, מלמד כי תמ"א 38 אינה קובעת זכויות בניה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חניה, לצרכי חניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

43. משהעוררת לא הוכיחה כי היא זכאית להקים את מרתפי החניה מכוחה של תמ"א 38 דין טענותיה להידחות. ***שכן, כאמור הפטור חל אך על הזכויות שניתנו במסגרת התמ"א.***"

" 46. בחינת תיקון 3א', שאינו חל על עניינו, כפי שהובהר לעיל וכמוסכם על הצדדים, מלמדת כי במסגרתו הוספו זכויות לצרכי חניות. שכן בהוראת סעיף 14א(א) 5 לתמ"א 38 כפי שתוקנה במסגרת תיקון 3א, נקבע כי "תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מטר לכל יח"ד שתיבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש". ואולם, להוראה זו אין תחולה בענייננו. הוראה זו מלמדת כי לימים הורחב הפטור, ואולם הרחבה זו אינה רלבנטית לעניין שבפנינו ועל כך אין מחלוקת."

ניכר מהאמור ומפורט לעיל כי בעבר הצורך בהקלה לתוספת מרתף נבע מקיומה של תכנית רג/340/ג'/30 שלא החילה בתחומי העיר את הוראות תיקון 3 ו- 3א' לתמ"א, זאת לאור היותה של תכנית זו תכנית מפורטת לחיזוק מבנים לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בעיר רמת גן, שלא אפשרה בניית קומות מרתף חניה נוספים (וזאת על אף שתיקון 3א' לתמ"א 38 כן מאפשר תוספת קומות חניה כמצוין בהחלטות ועדות הערר השונות).

על כן, ניכר כי בעבר לא הוקנו זכויות מכוח התמ"א למרתפי חניה וזכויות הבניה מכוחם אינם פטורים מהיטל השבחה.

במקרה הנדון, המימוש הוא במסגרת תמ"א 38 תיקון 3א', לאחר שתוקף התכניות לפי סעיף 23 ברמת גן פג.
הבקשה להיתר בניה הנדונה הוגשה בתאריך הגשה: 15/03/2022 ולפי מדיניות הוועדה, נקבע כי על כל הבקשות שנקלטו עם התכלות התכנית מיום 07.10.2020, יחול עליהן מסמך המדיניות.
ומסמך המדיניות מפרט גם כי יותרו זכויות מתחת לכניסה הקובעת מכח התמ"א[26]:

<u>חישוב שטחי הבנייה – מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

א. **שטח מתמ"ע** – יותר שטח קומת מרתף אחת בתכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, כשטחי שירות, מכוח תכנית רג/340/ג/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה במגרש). מגרש בו תותר קומת מדרון, שטחה העיקרי יקוזז משטח קומת המרתף (בין שינוצל בקומת המדרון ובין שינויד לקומות שמעל).

ב. **שטח מתמ"א** – יותרו, בנוסף, <u>עד</u> 300% משטח המגרש כשטחי שירות לשימושי חנייה (על פי התקן), מחסנים דירתיים (עד 6 מ"ר ליח"ד) ומתקנים טכניים.

בהתאם לכך, במקרה הנדון, קיימת אפשרות לתוספת קומות חניה לפי סעיף 14א.א (5) לתמ"א תיקון 3א' שקבעה כי שתותר:

"תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, ***והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.***".

[26] ביחס למספר הקומות מתחת לקרקע קבע המסמך כי נדרשת הקלה ביחס לתוספת הקומות, ברם ממילא הזכויות הנ"ל חופפות לתמ"א ועל כן סביר כי חל פטור בגינן, כפי שיבואר.

5. <u>מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

א. תותר הקמת קומת מרתף אחת מכוח תכנית רג/340/ג/3 על תיקוניה (בכפוף לתחולתה).
קומת מדרון, המהווה חלק מקומת המרתף העליונה, תותר בכפוף להוכחת קיום מגרש מדרוני כהגדרתו בתכנית, ובלבד שמפלס הכניסה הקובעת לא יחרוג מהקבוע בהנחיות המרחביות. לא תותר קומת מדרון במגרש עם שתי חזיתות קדמיות.

ב. תמ"א/38 התירה תוספת זכויות בנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מבלי שהתירה תוספת קומות למימושן. לצורך מימוש זכויות בנייה אלה נדרש לפרסם בקשה להקלה לתוספת קומות מרתף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ברי לכל בר דעת כי כאשר נקבעת תוספת זכויות של עד לפי 3 משטח המגרש, קרי 300% משטח מגרש, לא ניתן לנצל זכויות אלו בקומת מרתף אחת.
על כן, סביר כי הוראות התמ"א התייחסו לזכויות בניה שיותרו במספר קומות מרתף ואין בהוראות התמ"א הגבלה לקומת מרתף אחת.

על כן, ניכר להבנתי כי גם כאשר אושרה הקלה ברם הזכויות שבה חופפות להוראות התמ"א, הפטור חל אך על הזכויות שניתנו במסגרת התמ"א.
וניכר כי גם המשיבה אינה חולקת כי הזכויות למרתפים ניתנו מכוח הוראות התמ"א.

לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק נקבע פטור מהשבחה שחלה לפי:
"תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);".

ניכר שהחוק קבע שלא תחול חובת תשלום היטל השבחה על זכויות מכוח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38).
ברם, היקף הפטור הוגבל, ורק ביחס לזכויות קומה טיפוסית מורחב מעל 2.5 קומות מורחבות לפי סעיף 14א(א)(2), נקבע כי תחול רבע ההשבחה.

כך ניכר כי ממילא הפטור חל על זכויות הבניה שניתנו במקרה בעניינו למרתפים מכוח התמ"א.
באותו האופן בו נדרש להבנתי פרסום של הקלה בקו בניין, שהינה הקלה שחופפת להוראות התמ"א, אזי חל הפטור מהיטל השבחה.
וכפי שנקבע בבית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, ביחס להקלה לשטח מרפסות, שהיו ניתנות לצביעה כשטחים מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל אף אם אושרה לגביהן הקלה בקו בניין:
"7. כאמור, המשיבות ביקשו וקיבלו הקלה לצורך הבלטת המרפסות בקו הבניין האחורי. לכאורה צירופן של הוראות החוק שהובאו לעיל עשוי להוביל למסקנה כי בשל ההשבחה הנובעת מן ההקלה חייבות המשיבות בהיטל.
עם זאת, לטענתן היום, ההקלה הנ"ל כלל לא נדרשה ולמעשה בניית המרפסות כפי שנבנו הייתה חלק ממימוש סל הזכויות על פי תמ"א 38 וככזה פטורה מהיטל מכוח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית."

בית המשפט קבע:
" במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות אינו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה."
" רובד תכנוני נוסף, המורכב על גבי תוכניות בניין עיר קיימות התקפות באותם אתרים. סעיף 14א(א) לתמ"א 38 קובע את "השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו", אולם מדובר שם רק בתוספות השטח מעבר לזכויות הבנייה הקיימות ממילא לפי התוכניות התקפות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פועלן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) הוא באותם מקרים בהם אין די זכויות בניה כדי להקים הן את ליבת הבניין והן את המרפסות. במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ"א 38 בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל. משכך אין סיבה שלא להתיר גם בניית מרפסות במסגרת קווי הבניין המיוחדים הקבועים בתמ"א 38. כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות נבנות רק בזכות תקנות חישוב השטחים. במקרה דנן, לגבי שני הבניינים סל זכויות התמ"א היה מספיק כדי להקיף גם את כל שטחי המרפסות, ועל כן ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת."

בהקבלה דומה למקרה הנדון, במקרה בו זכויות הבניה המנוצלות, חופפות להוראות התמ"א, אזי כמקובל ניתן לראות את הזכויות הניתנות מכוח התמ"א ועל כן פטורות מהיטל.

<u>בדומה לקביעת החת"מ לעיל כי לא קיימת חבות בהיטל שכן הזכויות הותרו מכוח התמ"א ועל כן חל הפטור בגינם, כך גם נקבע בהחלטות עדכניות של שמאים מכריעים בסביבה עליהן חל תיקון 3א' לתמ"א:</u>

- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 6181/53, מחניים 4 מיום 26.06.2025.
- בהחלטת מר ארז כהן בגוש 6158 חלקה 1386, רחוב לוחמי סיני 4 שכונת יד לבנים מיום 09.12.2024.
- בהחלטת מר יהודה פלד בגוש 6207 חלקה 1017, רחוב אנה פרנק 23 מיום 15.06.2025 שם ציין השמאי ביחס להקלה לתוספת גובה לקומת מרתף נקבע כי קומת המרתף הינה מכוח הוראות התמ"א שמתירה 3 קומות [עמ' 31] ופטורה מהיטל השבחה גם בגובה הקומה שלא הוגבל.
- בהחלטת מר אלי כהן בגוש 6207 חלקה 32, רחוב רחובות הנהר 14, מיום 04.07.2024 נקבע כי חלה תמ"א 38 על תוספת קומת המרתף ועם זאת השמאי מכריע ציין כי קיימת חבות בהיטל של 25% [עם זאת תחשיב העלה כי ההקלה אינה משביחה].

יצוין כי בהחלטת מר ארנון גולדברג שניתנה לאחרונה בגו"ח 6207/420, רות 3, גם שמאי המשיבה בענייננו לא חייבו בהיטל השבחה בגין ההקלה הנ"ל.

יצוין כי בהחלטת מר יהודה פלד שלעיל בגו"ח 6207/1017, לא ניכר כי המשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף.

יצוין כי ניכר שלפי דיון במסגרת הליך ערר רג/84022/0924 בעניין קופרשטיין אסתר עדנה שהועבר לידי, ניכר כי הנ"ל נבע מבקשה להיתר טרם התכלות התכנית לפי סעיף 23 והחלת הוראות והזכויות מהתמ"א.

יתרה מזאת, לא ניכר כי הופקה החלטה של ועדת הערר, כי אם מסגרת פשרה לאור החלטת השמאית המכריעה שקבעה השבחה בגין ההקלה.

<u>וכאמור קיימים שמאים מכריעים רבים אחרים, אותם ניתן לפרט ארוכות, שקבעו כי לא חלה השבחה בגין ההקלה.</u>

<u>התייחסות חלופית בלבד לבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה:</u>

יצוין כי גם מתחשיב השבחה חלופי שערכתי וככל שיטען כי הפטור מהיטל השבחה לא חל במקרה הנדון, ובפרט לאור עלויות הקמת המרתפים הגבוהות, כפי שפורטו לעיל בעניין ערכי השווי, **<u>בהתבסס על מחירון דקל למ"ר ועלויות בניה ממוצעות בפועל של לשכת שמאי המקרקעין</u>**, ניכר כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה, כפי שעולה גם מתחשיב שמאי המבקשת.

בעניין זה אציין כי אני מקבל את תחשיב העלויות ושווי חניה שנקט בו שמאי המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מקום חניה ללא מע"מ ורווח יזמי בסך של 125,000 ₪.
עלות הקמה של מקום חניה הינו כ- 202,000 ₪ למקום חניה לפי חישוב של 42.12 מ"ר [716.11 מ"ר ללא מערכות טכניות / 17 מ.ח] X עלות בניה ישירה של כ- 3,830 ₪ בתוספת עלויות עקיפות של 25%.

מסקנה דומה כי לא חלה השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומות מרתף בבחינה מדויקת של השוואת שווי מצב קודם לחדש, ניתן לראות גם בהחלטות דומות ושונות שביצעתי בסביבה ביניהם החלטתי בגו"ח 6126/155 רח' נתן 3, גו"ח 6126/332, הזיתים 12, גו"ח 6158/899 חיבת ציון 22, ועוד.
כמו גם בהחלטות שמאים מכריעים נוספים ורבים אליהם הפניתי שם[27] ולהבנתי גם החלטות ועדות ערר שצוינו לעיל ואימצו קביעה זו.
קביעות שמאים מכריעים לאינדיקציה <u>בצורה מדגמית בלבד</u> ניתן לפרט מס' החלטות מדגמיות של שמאים מכריעים שלהלן:

שם השמאי	כתובת הנכס	גוש / חלקה (גו"ח)
יהודה פלד (שמאי מייעץ)	רחוב רות 12-14	6207 / 49
אלי כהן	רחוב רחובות הנהר 14	6207 / 32
אלי כהן	רחוב רות 13	6207 / 27
ארנון גולדברג	רחוב רות 3	6207 / 420
יהודה פלד	רחוב אנה פרנק 23	6207 1017

כמו גם החלטות שמציין שמאי המבקשת.

על כן, גם בבחינת תחשיב כלכלי לא הוכח בפני כי חלה השבחה בהיקף המצוין בשומת המשיבה.

2. **<u>הקלה לאיחוד מרתפי חניה:</u>**

שמאי המשיבה טוען כי איחוד המרתפים מהווה שיפור תכנוני המייצר התעשרות כלכלית בזכות חיסכון משמעותי בעלויות בנייה של רמפות נפרדות, קירות דיפון ומערכות.
השמאי קבע את ההשבחה בסך של 914,680 ₪ על בסיס צמצום שטח הברוטו הממוצע למקום חניה מכ-55 מ"ר בתכנון נפרד לכ-37.41 מ"ר בתכנון המאוחד והיעיל יותר.
לשיטתו, האיחוד מאפשר שטחי תמרון מיטביים ומונע צורך בפתרונות חניה יקרים שהיו נדרשים בשל צורת המגרש ללא איחוד המרתפים. שמאי המבקשת טוען כי האיחוד אינו משביח כלל שכן הוא נכפה כאילוץ תכנוני המייצר תלות מוחלטת בשכן וסיכונים עסקיים המעכבים את השלמת הפרויקט וקבלת טופס 4, מעמיס קשיים בקבלת ליווי בנקאי, דבר שלא יוצר השבחה ויוצר מאידך עיכוב בפרויקט.

ראשית, ביחס לטענת שמאי המבקשת כי "אין לחשב השבחה לשיפור תכנוני כזה או אחר ביחס לשטחי הבניה במרתף מכוח תמ"א 38", אציין כי איני סבור כי ניתן בהחלטה זו לקבל עמדה זאת.
ניכר כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין שיפור תכנוני שחל בגין אישור הקלות בניה.
בפרט שההקלה הנדונה גורמת לחיסכון כספי בהקמת הפרויקט, בגין חיסכון בעלות הקמה ולאו דווקא בדרך של השבחה מינורית לשטח פטור.
כך גם ניכר כי עולה מפסק דין קבוצת הירדן שמציין כי חישוב ההשבחה לתמ"א 38 הינו בניכוי הקלות, קרי סביר כי חיובן בא בחשבון במדרגה נפרדת.

[27] והחלטות נוספות כמו גם החלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6181/252 שאימצה את גישתי כי לא חלה השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בערר (ת"א) 85129/14 יחזקאל צדוק ו- 5 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 05.04.2017, צוין:
"מאחר שמדובר בנושא שאינו מוסדר בתמ"א/ 38 קשה לראות כיצד הגבהת המרתף חוסה תחת הפטור שניתן בתוספת השלישית לבניה או הרחבה מכוח התמ"א. בהקשר זה מקבלים אנו את עמדת הוועדה המקומית לפיה הקלות אלה הינן הקלות מהתכנית התקפה ולא ניתנו מכוח תמ"א/38. יתר על כן, אין המדובר בהקלות שבלעדיהן אין לצורך מימוש זכויות התמ"א, שכן היה בידי העוררים לעמוד במספר החניות הדרושות מבלי להגביה את המרתף ע"י חפירת מרתף נוסף. זאת, מבלי שנידרש כלל לסמכות הוועדה המקומית ליתן היתר לפי התמ"א גם מקום שבו לא ניתן לעמוד בתקן החנייה מכוח סעיף 158א3 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. ההקלה אפשרה אפוא לעוררים להתקין חניות עבור יחידות הדיור מבלי להיזקק לחפירת מרתף נוסף ובגין השבחה זו אין פטור מתשלום היטל השבחה.
הגבהת מרתף לעומת הקבוע בתכנית תקפה ושימוש במתקני חניה, באופן המאפשר התקנת מקומות חניה מבלי להידרש לחפירת מרתף נוסף, על העלויות הכרוכות בכך, בוודאי עשויה להיות נושא להיטל השבחה."

אציין כי בשונה מההקלה הקודמת לתוספת קומת מרתף ששטחיה חוסים תחת הוראות התמ"א, ניכר כי ההקלה הנדונה אפשרה אכן תכנון מיטבי יותר של קומות המרתף ובעיקרה חוסכת ברמפות, שטחי מעברים וכד' דבר היוצר חיסכון בעלויות הקמה.

הנ"ל מקבל משנה תוקף בהתחשב בשטח המצומצם יחסית של החלקה הנדונה, המקשה לתכנן קומות מרתף בצורה מיטבית לאור הצורך הנדרש ברמפות ודרכי גישה לחניות.
מעיון בתכנית הבקשה להיתר, ניכר כי לא מתוכננות בכלל רמפות גישה בתחום המקרקעין הנדונים, אלא זה מתבסס על רמפות הגישה לקומות המרתף שיבוצעו בחלקה 653 הסמוכה.
גם רמפת הכניסה לחניה התת"ק, תהיה משותפת דרך חלקה 653.

ביחס לטענות שמאי המבקשת כי איחוד החניונים נכפה עליה, אציין כי לא הועבר לידי כל תימוכין מניח את הדעת כי איחוד המרתפים בא בדרך של כפייה מצד המשיבה וחיוב לכך.
יתרה מזאת מדובר בתכנון מרתפים מאוחדים בדרך של אישור הקלה כסטייה מתכנית, ולא ניכר כי קיימת חובה מצד המבקשת לבקש את ההקלה הנ"ל בבקשה להיתר בניה שעורכת.
כאמור, כל תימוכין לכך לא הועברו לידי מהמבקשת וגם מטעם זה קיים קושי לקבל טיעוניה אלו.

בעניין זה יצוין כי מסמך המדיניות רד/מק/38/א, מיום 01.02.2021 לא מציב חובה לאיחוד מרתפים, אלא מציין שתכנון מרתף כזה טעון פרסום בקשה להקלה ורישום זיקות הנאה הדדיות וכי יועדף חניון משותף.
להלן תצלום מהמסמך:

> ז. תכנון מרתף חנייה משותף לשני מגרשים צמודים טעון פרסום בקשה להקלה ורישום זיקות הנאה הדדיות בהסכמה.
> ח. יועדף חניון משותף למגרשים סמוכים. החניה תתוכנן באופן שבעתיד, ככל שתינתן לכך הסכמה קניינית, ניתן יהיה לייצר חניון משותף למגרשים, באמצעות הריסת קיר מפריד בין המגרשים בתת קרקע.

ברם לא מדובר בחובה, וקיימים לניסיוני פרויקטים רבים בעיר שהגישו והשלימו בקשות להיתר דומות, ללא איחוד המרתפים.
יתרה מזאת ניכר כי 2 הפרויקטים [הנדון ובחלקה 653 הסמוכה] אושרה ונדונו באותה ישיבת וועדה וסביר כי יצאו לביצוע באותו זמן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על כן, מעבר לחיסכון בשטח מרתף לבניה ניכר כי קיימים גם יתרונות לגודל וחיסכון בעלויות בבניה של מרתף גדול יותר ומשותף, לרבות חיסכון בדיפון וכד' בצד המגרש הגובל.

<u>לאינדיקציה כללית, לגבי ההשבחה בגין צמצום שטח מרתף נדרש לכל מקום חניה, בחנתי מס' היתרי בניה בסביבה הקרובה ביותר, במגרשים יחידים בשטח מצומצם יחסית כמו במקרה הנדון, בהם מרתף החניה נדרש במגרש יחיד והמסקנות העולות, כדלהלן:</u>

- בחלקה 989 בשטח רשום **של 523 מ"ר** בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2023056 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 1,460.22 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 28 מ.ח מוצעים במרתף מתקבל שטח חניה **של 52.15 מ"ר למקום חניה.**
- בחלקה 1008 בשטח **של 477 מ"ר** לפי ההיתר בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2021044 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 814.78 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 18 מ.ח מוצעים במרתף [ללא מתקנים] מתקבל שטח חניה **של 45.26 מ"ר למקום חניה.**
- בחלקה 982 בשטח **של 566 מ"ר** לפי ההיתר בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2020006 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 995.99 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 23 מ.ח מוצעים במרתף [ללא מתקנים] מתקבל שטח חניה של **43.3 מ"ר למקום חניה.**
- בחלקה 995 בשטח **של 477 מ"ר** לפי ההיתר בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2022196 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 734.85 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 15 מ.ח מוצעים במרתף [ללא מתקנים] מתקבל שטח חניה **של 49 מ"ר למקום חניה.**
- בחלקה 992 בשטח **של 492 מ"ר** לפי ההיתר בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2017222 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 900.97 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 17 מ.ח מוצעים במרתף [ללא מתקנים] מתקבל שטח חניה **של 53 מ"ר למקום חניה.**
- בחלקה 784 בגוש 6205 בשטח רשום **של 477 מ"ר** בפרויקט דומה של תמ"א 38, ניכר כי לפי היתר בניה מס' 2019292 שטח מרתף חניה עצמאי בודד הינו כ- 444.89 מ"ר [חניה+ מבואות ומדרגות].
  בחלוקה ל- 9 מ.ח מוצעים במרתף ללא מתקני חניה, מתקבל שטח חניה **של 49.4 מ"ר למקום חניה.**
  בחלוקה ל- 8 מ.ח מוצעים במרתף מתקבל שטח חניה, ללא חניה בקומת מרתף 1 שהייתה מתבטלת במידה והיה נדרש המשך רמפה לקומה 2- **של 55.6 מ"ר למקום חניה.**
  קרי בממוצע ל- 2 קומות מרתף **כ- 52.5 מ"ר.**

לאור כל המפורט לעיל, ובהתבסס על מאפייני המגרש הנדון לרבות שטחו המצומצם הקטן אף מנתוני ההשוואה לעיל, מצאתי כי ראוי לאמוד במצב הקודם כחניה בודדת הדורשת הקמת רמפות גישה, שטח מקום חניה לכל חניה נדרש של 50 מ"ר לכל מ.ח, בצד הזהיר.

במצב החדש, שטח מרתף חניה המתבסס על רמפות גישה ומעברים בין קומות על תשתית של מגרש צמוד הינו כ- 664.62 מ"ר [חניה + מבואות ומדרגות][28].
בחלוקה ל- 17 מ.ח מוצעים במרתף, מתקבל שטח חניה של **כ- 39 מ"ר למקום חניה ובצד הזהיר 40 מ"ר.**

[28] לא הובא בחשבון שטח עובי קירות שמושפע משיטת החפירה והביסוס ולא משטח הבניה הנדרש ולחילופין נדרש גם בבקשות בסביבה. שטח זה בדומה לאופן בו נותחו שטחי החניה במגרשים בסביבה שלא אוחדו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום:</u>

מהמפורט לעיל מתקבל כי החיסכון בעלויות ההקמה הינן:

10 מ"ר לכל מקום חניה [50 מ"ר – 40 מ"ר] X 17 מקומות חניה = 170 מ"ר.

עלויות הקמת מרתף במ"ר הינן בדומה לעלויות בהן נקט שמאי המבקשת בשומתו תוך תיקון הצמדה, 3,830 ₪ למ"ר X 25% עלויות עקיפות.

התרשמתי כי ראוי לאמוד הפחתה מגובה ההשבחה שנוצרה, זאת לאור חיכוכים בין היזמים/דיירים, מגבלות והתלות שנוצרת בהסתמכות הפרויקט הנדון על רמפות גישה של חלקה סמוכה בכל שלביו, הן בשלב ההקמה והן בשלב הסופי בו המרתפים בפועל מאוחדים עם זיקות הנאה למעבר.
הנ"ל מצריך גם תיאומים עם חלקה סמוכה, כפוף ללוחות הזמנים שלה, יוצר מושע וצורך בהסכמות עם היזמים ודיירי הפרויקט השני ועשוי להיות כפוף למגבלות והסכמות.
יש לציין שמדובר בפרויקט מאושר במועד הקובע וניכר כי כך גם לפרויקט בחלקה 653 הסמוכה, ממנה עתיד להתבצע הגישה למקרקעין.

על כן, מצאתי כי הפחתה במקדם של 0.85 הינה סבירה במקרה הנדון באופן שיגלם את כלל הגורמים שפורטו לעיל.

רוצה לומר כי מקדם זה מבטא גם את הדחייה האפשרית לאור הצורך בהסכמות עם חלקה גובלת.

יצוין כי ההשבחה שתיקבע לרבות מקדם הפחתה בגין חיכוך, מגלמת גם את החיסכון בבעלות הקמת קירות וחפירות בין 2 החלקות וקיצור אפשרי של משך ההקמה בפועל של המרתפים באופן מאוחד מרגע תחילת ביצוע.

בבחינת החלטת מר עומר סרחאן בגו"ח 507/6106, הובא בחשבון תוספת של 32% שטחי מרתף במצב הקודם טרם איחוד החלקות ותחשיב ההשבחה כדלהלן:

במקרה הנדון מדובר בשתי חלקות נפרדות עליהן מתוכננת בניית בנין מגורים בשני אגפים נפרדים למעט מרתף משותף. איחוד המרתפים מאפשר תכנון יעיל יותר של השטחים במרתף, מאפשר גמישות תכנונית, חוסך בשטחים ובעלויות.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה לאופן חישוב ההשבחה בגין הפרש השטח בהקמת המרתף בין המצב הקודם (תחת הנחה של שטח חניה נטו 14 מ"ר + שטח מעברים) לבין המצב החדש (עפ"י שטח ממוצע לחניה במרתף המתוכנן בפועל).

	מס' חניות	שטח מקום חניה	סה"כ שטח
שטח מרתף חניה במצב חדש	50	38.98	1,949
שטח מרתף חניה במצב קודם	50	51.47	2,574
הפרש			625
עלות בנית מרתף			2,760 ₪
חסכון בעלות			1,723,653 ₪
ההשבחה המיוחסת לחלקה הנדונה		**1/2**	**861,827 ₪**

כמו כן בהחלטת החת"מ בגו"ח 6212/407 נקבעה השבחה בגין הוראה דומה של איחוד מרתפים וצוין בעמ' 105 כי שיעור ההשבחה סביר כי נע בין 10%-30% משטח קומות המרתף.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן גם בהחלטת הגב' רינת וייס בגו"ח 6933/24, נקטה בהשבחה של 15% משטח קומת המרתף, תוך שציינה גם החלטת שמאי מכריע בגו"ח 6213/86, שם צוין כי במצב הקודם שטח מקום חניה של 44.63 מ"ר למקום חניה ובמצב החדש 34.42 מ"ר לכל מקום חניה, קרי חיסכון של כ- 10 מ"ר לכל מקום חניה.

אציין כי בבחינת החלטת מר יהודה פלד, לנכס ברחוב רות 14 (גו"ח 6207/49-50) לא ניכר שהוא קבע שלא נוצרה השבחה בגין הקלה לתוספת קומות מרתף ובניית מרתף במשותף, אלא שהקלה לאיחוד לא ניכר כי נדונה בפניו כמשביחה ולא אותרה התייחסות ותחשיב מפורט המראה כי ההקלה אינה משביחה.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

ההשבחה			
מרכיב	**מס' מ.ח**	**שטח ברוטו במ"ר**	**תוצאה**
מצב קודם	17	50	850
מצב חדש	17	40	680
חסכון בשטחי בניה במ"ר			170
עלות בניה בקומת מרתף כולל עקיפות למועד הקובע 11/2023			₪ 4,800
הפחתה בגין חיכוך ומורכבות והסכמות עם מגרש שכן			0.85
סה"כ חסכון בעלויות הקמת מרתפים			**693,600** ₪
סה"כ חסכון בעלויות בניית מרתפים			**346,800** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>ההקלה לביטול מרפסות שירות בדירות.</u>

בתכנית נקבע כי הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות[29], לפי שטח הדירה, כדלהלן:

- ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.
- ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3.0 מ"ר.

אני סבור כי הקלה זו התבקשה, כמצוין לרוב בתכניות בקשה להיתר בסביבה וגם בבקשה להיתר הנדונה "לצורך שיפור תכנון".

בדומה לעמדת שמאי המשיבה, אני סבור כי אישור ההקלה השביח את המקרקעין.

אין חולק כי שטח מרפסת שירות מהווה כחלק מהשטח דירתי ומשווק ככזה.

ברם, אני סבור כי מדובר באילוץ תכנוני אשר מגביל תכנון מיטבי של פנים דירות המגורים ועלול לייקר את עלויות הבניה לאור הצורך בהפרדת ותיחום השטח בקירות.

זאת בפרט במקרים כמו המקרה הנדון, בו קיימת מגבלה מהותית הנוצרת מקווי הבניין, שמנוצלים בצורה מהותית, דבר אשר היה מקשה על התכנון הפנימי של הדירות תוך עמידה בשטח הנדרש.

ככל שהתבקשה הקלה וזו אושרה בתכנית הבקשה להיתר, נקודת המוצא היא כי לולא אושרה ההקלה נדרש היה להקים מרפסת שירות בכל דירה.

<u>מאילוץ בניה זה מנסים להיחלץ יזמים רבים בסביבה אשר מבקשים ביטול המגבלה בדרך של הקלה ובפרט בהחלטות שהפקתי בסביבה לאורך השנים[30].</u>

עובדה לנחיצות ההקלה ניתן לראות בבקשות להיתרי הבניה הרבים בבניה חדשה, המבקשות לאשר ונצל את ההקלה, למרות שמדובר בשטח פנימי דירתי, **<u>כפי שגם נדונו במספר כה רב של החלטות שמאים מכריעים</u>**.

סביר כי אם לא מדובר במגבלה תכנונית ומקדם אקו' של שטח זה הינו 1 ושווי מ"ר קרקע מבונה של שטח זה זהה לכל שטח דירתי אחר, היו נבנות בפועל בסביבה בהיתרי בניה מרפסות השירות ולא הייתה נדרשת על ידי המתכננים והיזמים ההקלה לביטולם באופן כה גורף כפי שאנו עדים לו.

ביחס למקדם ההשבחה בגין ההקלה, בהחלטות רבות בסביבה הבאתי בחשבון כי ראוי לאמוד את ההשבחה בגין הסרת מגבלה תכנונית זו במקדם השבחה אקו' 0.15 (15%).

מקדם זה תואם בין היתר להחלטות מר גיל הרצברג בגו"ח 6182/25 והחלטת רינת וויס רביב בגו"ח 6125/147 ועוד.

[29] מרפסת שירות הינה מרפסת הצמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כלי ניקוי, הצבת מכונות כביסה ותליית כביסה וכיוצ"ב. מרפסת שירות נכללת ב-% הבניה.

[30] גם בהחלטות שערכתי בגו"ח 6183/336 רחוב הרב לוין 6 שכונת רמת עמידר, ובגו"ח 6157/56, פינת הרחובות אלישיב 4 ורוחמה, שכונת תל יהודה, גו"ח 6126/528 רחוב קריניצי 56 ובגו"ח 6126/332 שכונת יהלום, וגו"ח 6207/25 אביגיל 9 שכ' חרוזים, בכולם התבקשה ואושרה הקלה דומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטת הגב' אולין דודזון שמאמה בגו"ח 6128/209, רח' בועז 13 נקבע מקדם השבחה בגובה של 15% על אף הסכמת הצדדים למקדם של 5%:

> עפ"י תמהיל הדירות המוצג בתוכנית הבקשה להיתר, קיימות 12 דירות בשטח שמעל 80 מ"ר ו- 5 דירות בשטח שמתחת ל- 80 מ"ר. לפיכך סה"כ שטחי מרפסות השירות המבוטלות ע"י הקלה זו הינם 48.5 מ"ר, בדומה לחישוב שמאי הצדדים.
>
> קיימת הסכמה בין הצדדים למקדם השבחה בשיעור 5%.
>
> מרפסות השירות מהוות אילוץ תכנוני. מהות ההקלה הינה תכנון גמיש יותר ללא אילוץ זה ולכן אני סוברת כי ההקלה תורמת לשיפור תכנוני. מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.15 בדומה להחלטות אחרות שלי בסוגייה דומה.

בהחלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6158/1368 רח' חורגין 36 נקבע מקדם השבחה של 10%.

בהחלטת הגב' אורית גלן בגו"ח 6181/252, משה דיין 37, נקבע מקדם השבחה של 10%.

בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 6158/1386 התבקשה הקלה ברם בפועל ניכר שלא מומשה בהיתר.

קיימות החלטות שמאים מכריעים שנקטו גם במקדם השבחה ברף התחתון ב- 5% או היעדר השבחה כלל.

בהחלטת מר אלדד חיימי בגו"ח 6145/677, עמינדב 2 נקבעה השבחה של 5% בלבד וצוין כי זה ברף הנמוך:

> (4) בחינת הכריעות קודמות שניתנו <u>במקרים דומים</u> ברחבי הערים רמת גן ותל אביב (במימוש בהיתר בנייה), מעלה כי בחלק מהמקרים נקבע כי ביטול החובה להקמת מרפסות שירות בצמוד למטבח אינו משביח את המקרקעין, ובחלק אחר קבעו השבחה בשיעור הנע בגבולות 5%-15%, כתלוי במאפייני הנכס הנישום (שטח הדירות, אופי הבינוי בדירות החדשות וכו').
>
> (5) אני בדעה כי ההשבחה, במקרה דנן, גם אם אינה מהותית, נובעת מעצם האפשרות לביטול מרפסות השירות, המביאה לגמישות בתכנון הדירות במצב החדש.
>
> (6) לאחר שבחנתי את מאפייני הנכס הנדון, בשימת דגש, לתמהיל הדירות המבוקש מחד (הכולל בעיקר דירות בשטח קטן יחסית), ולכך כי במרבית הדירות נבנו שטחים ייעודיים לטובת הצבת מכונות כיבוס שבחלקם אף מוקמו בתחום שטח האמבטיה (גם אם בשטח מצומצם) מאידך, וכן נבנו מסתורי כביסה, הגעתי לכלל דעה כי נכון להעמיד את גובה המקדם במקרה דנן בשיעור של 5%, ברף התחתון של שומות מכריעות קודמות שדנו בנושא (בין היתר גם הכרעתו של הח"מ בגו"ח 6902/274, רח' רנ"ק 12 תל אביב – יפו).

ניתן לראות במקדם אקו' זה כמקדם השבחה בגין שיפור תכנוני של פנים הדירות שנוצר בגין אישור ההקלה ו/או כמקדם המגלם את החיסכון בעלויות הקמה.

במקרה הנדון שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה של 15%.

אני סבור כי במקרה הנדון, לאור מהות השטח ומהות ההקלה, בדומה לקביעות שמאים מכריעים רבים וכן החלטת הגב' אולין דודזון [שלא קיבלה את הסכמת הצדדים למקדם נמוך], אני סבור כי ראוי לנקוט כפי שנוקט אני כדבר שבשגרה במקרים רבים ודומים שנדונו בפני, מקדם השבחה של 15% בהתאמה לגישת המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שטח מרפסות שירות מנוצלות בהיתר:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי ההקלה מבטל ב- 15 דירות גדולות מעל 80 מ"ר, שטח של 3 מ"ר נדרש בכ"א, קרי סה"כ שטח מושפע מן ההקלה בסך של 45 מ"ר.

בבחינת הבקשה להיתר בניה אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים כי ההקלה חלה ביחס לכלל יח"ד בפרויקט בהן לא נבנתה מרפסת שירות לפי הוראות התכנית, קרי ההשבחה ביחס ל- 45 מ"ר.

<u>חלק יחסי פטור בגין שטחי התמ"א:</u>

ראשית יודגש כי טענות שמאי המבקשת מהוות מחלוקת משפטית על עמדת המשיבה על פרשנות תחולת הפטור ותחולת הוראות התמ"א על הבקשה להיתר בניה בענייננו.
על כן, מדובר בטענה שראוי שהייתה נטענת בפני ערכאה משפטית שתכריע במחלוקת זאת.
עם זאת, ולאור כך שממילא בחוות דעת לפרויקטים דומים של תמ"א 38 ותחולת הפטורים נדרשים אנו ליישם מסגרת משפטית סבוכה ונשענים אנו על פרשנויות משפטיות, לצורך עריכת חוות דעת שלמה ולצורך ייעול הליך והטיפול בתיק שבפני, איני נמנע מלהתייחס לסוגיות המועלות בפני, תוך שבעניין משפטי זה אין בחוות דעת החת"מ למנוע מהצדדים להעלות טיעוניהם לגורם המשפטי בעל הסמכות הגבוהה לפרשנות משפטית ובפרט בכל מחלוקת משפטית.

כאמור בסעיפים קודמים, ניכר כי מגבלות מכוח תכניות נושאיות לא חל על זכויות מכוח התמ"א הפטורים מהיטל, וניכר כי אלו חלים רק על הזכויות מכוח תב"עות שמנוצלות בבקשה להיתר.
ניכר כי הנ"ל נקבע בהחלטות ערר נוספות כגון ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 82064-04-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' אסיאג יזמות ובניה בע"מ (נבו 10.2.2026).

הגם שמדובר בסוגיה של הקלה לגובה קומת גג/ קומת עמודים וכד', מהנ"ל ניתן להבין כי ההקלה שהתבקשה ואושרה, מיוחסת לזכויות מכוח תב"עות בלבד, עליהן יכולה לחול מגבלה תכנונית מכוח תב"ע.

על כן, יחס הפטור בגין זכויות תמ"א 38 שלא כפוף למגבלות בניה ייקבע לפי החלק היחסי של זכויות התמ"א מכלל הזכויות הממומשות בבקשה הנדונה.
כאמור, 663.28 מ"ר ממומשים מכוח תב"עות [609.28 מ"ר+ 54 מ"ר] ואילו יתר הזכויות, כ- 973.99 מ"ר מכוח תמ"א 38 שלא חלות עליהן מגבלות בניה אלו, סה"כ 1,637.27 מ"ר עיקרי מנוצל.
על כן, יחס השטח החייב בהיטל בגין הסרת המגבלה התכנונית הינו 1,637.27 / 663.28 = <u>40.511%.</u>

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

ההשבחה למועד קובע אישור הבקשה להיתר	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שטח לחיוב במ"ר	45.00 מ"ר
חלק יחסי חייב	40.51%
מקדם השבחה אקו' בגין שיפור תכנון	15%
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'	16,400 ₪
השבחה במעוגל	**44,800** ₪
היטל השבחה (50%)	**22,400** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות נוספת לטענות שהועלו ע"י שמאי המבקשת:</u>

ביחס לפסיקה שמציין שמאי המבקשת אציין כי בעמ"נ (מינהליים ת"א) 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ, מיום 08.04.2025 שמציין שמאי המבקשת, פסיקה זו אותרה במערכת נבו, כאשר ניכר כי נקבע דיון ליום 08.04.2025 ברם במועד זה פורט כי התיק נסגר/נדחה ולא מפורטת החלטה.

בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 81001-01-23 א. לוי השקעות ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, באותו עניין נקבע כי:

" 56. אין בהוראות סעיף 18.2 לתמ"א 38 כדי לשנות מכך שבמסגרת תמ"א 38 לא חלה מגבלת גובה לבניית דירות גג. סעיף זה מפנה לתכנית גגות מפורטת החלה על המבנה הקובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע). תכנית ג' עוסקת בחדרי יציאה על הגג. בענייננו לא התבקש בינוי של חדרי יציאה על הגג כאמור."

" 58. איננו רואים הצדקה להחלה חלקית, מוגבלת וסלקטיבית של כמה מגבלות תכנית ג' הרלוונטיות לחדרי יציאה לגג בענייננו, כאשר לא מדובר בחדרי יציאה לגג במסגרת הבקשה להיתר אלא בדירות גג נפרדות ועצמאיות."

אין חולק כי היו קביעות של שמאים מכריעים/שומות וועדה שקבעו כי לא מדובר בגורם משביח, ייתכן שגם לאור הסכמות הצדדים בחלק מהמקרים ברם להערכתי במקרה הנדון מדובר באקט תכנוני משביח, כפי שקבעו גם שמאים מכריעים אחרים ורבים שחלקם פורטו לעיל.

<u>סיכום ההשבחה וההיטל בגין אישור ההקלות:</u>

לאור כל המפורט לעיל, ההשבחה וההיטל בגין אישור ההקלות, כדלהלן:

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**	
השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומת חניה 2-	-	₪
השבחה בגין אישור הקלה לאיחוד מרתפי חניה	693,600	₪
השבחה בגין אישור הקלה לביטול מרפסת שירות	44,800	₪
השבחה במעוגל	**738,400**	₪
היטל השבחה (50%)	**369,200**	₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 6207, חלקה : 650 [בשלמות], רחוב חרוזים 30 פינת רחוב רות 2, שכונת "חרוזים", רמת גן, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 202200299, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית רג/340/ג'/15	03.03.2006	₪ 48,700	₪ 24,350
תכנית רג/מק/340/ג'/19	11.03.2006	₪ 60,700	₪ 30,350
הקלה – תוספת מרתף חניה	08.11.2023	₪ 738,400	₪ 369,200
הקלה לביטול מרפסת שירות			
הקלה לאיחוד מרתפים			
תמ"א 38 תיקון 3 א'		₪ 1,036,250	₪ 259,063

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

13. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 16.05.2026.

בכבוד רב,



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net