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

תאריך : **11.02.2026**
מס' בקשה/מינוי : **2150-2025**
מספרנו : **8982**

לכבוד

חב' אזורים בנין (1965) בע"מ
דוא"ל:
באמצעות גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין
באמצעות מר אורי לוי שמאי מקרקעין
משרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'"
דוא"ל: michal@bfks.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
דוא"ל: hh@ramhash.co.il
באמצעות מר טל נייר שמאי מקרקעין
דוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il
ובאמצעות מר אלי קריסטל שמאי מקרקעין
דוא"ל: eli.kristal@dassa-nayer.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6598, חלקה : 376

מתחם "כלוא" בין הרחובות יצחק אלחנן 6,8,10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ בשכונת "קריית יערים" [במערב רמת השרון], רמת השרון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2150-2025 מיום 29.09.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכניות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/997, תיקון 3א' לתמ"א 38, רש/3838.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20180219[1].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהסכמת הצדדים התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית בווידאו [אפליקציית Zoom] ביום 04.01.2026, להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] מהווה את היתר בניה מס' 20180219 מיום 30.11.2025 שאותר באתר הוועדה המקומית, תיק בניין 4961.

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. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 21.11.2025 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים][2].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	מתחם "כלוא" בין הרחובות יצחק אלחנן 6,8,10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ בשכונת "קריית יערים" [במערב רמת השרון], רמת השרון.
גוש	:	6598.
חלקה	:	376 [בשלמות].
שטח רשום[3]	:	8,561.0 מ"ר.
תתי חלקות	:	108 תת"ח (וכן תת"ח נוספת שמהווה רכוש משותף).
שטח תת חלקה	:	תתי חלקות בשטחים משתנים עם הצמדות שונות.
זכויות רשומות	:	בעלויות פרטיות בתת"ח.
מהות הנכס	:	מתחם הכולל 4 בנייני מגורים ותיקים בסגנון "רכבת" הכוללים 108 יח"ד [24 יח"ד X 3 בניינים+ 36 יח"ד x בניין 1], המיועדים להריסה ולהקמת 5 בניינים חדשים הכוללים 220 יח"ד, על פי תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רש/3838.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר טל נייר ומר אלי קריסטל.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין הגב' מיכל שימקביץ ומר אורי לוי.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 26.05.2025.
6.5 העתק מסמכי תיק בית משותף.
6.6 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.7 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.8 בקשה להיתר בניה מס' 20180219.
6.9 מועד החלטת ועדת הערר בהחלטתה מיום 17.08.2022.
6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון בישיבתה מס' 2025015 מיום 18.11.2025.
6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסבירה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיים.

[2] ראה בעניין פרוטוקול דיון מקצועי [הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בדירות].
[3] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

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. 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 בעתון 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
רש/521	14.02.1980	29.02.1980
רש/604	16.02.1984	02.03.1984
רש/521א'	26.02.1987	13.03.1987
רש/679	27.01.1994	11.02.1994
רש/997	30.01.2007	14.02.2007
תיקון 3א' לתמ"א 38	מועד אישור בקשה להיתר	17.08.2022
רש/3838	מועד אישור בקשה להיתר	17.08.2022
אישור הקלות	מועד אישור בקשה להיתר	17.08.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס ממוקם במתחם ה"כלוא" בין הרחובות יצחק אלחנן 6,8,10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ בשכונת "קריית יערים" [במערב רמת השרון], רמת השרון.

תיאור השכונה

שכונת קריית יערים מצויה בחלק הצפוני-מערבי ביותר של רמת השרון, בצמוד לשכונות הדרומיות של העיר הרצליה.

ראשיתה של השכונה בשיכון ליטא שהוקם בשנות ה-50 עבור ניצולי שואה יוצאי ליטא, וסביבו התפתחה השכונה כולה.

כמה מהרחובות בשכונה זו נושאים שמות הקשורים ביהדות ליטא ובהם קהילת וילנה, אשל אברהם ועוד.

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>גבולות השכונה</u>

מצפון - שכונות נווה אמירים ונווה ישראל בעיר הרצליה.
ממזרח - רחוב סוקולוב ומעברו שכונת אלון ומתחם תע"ש השרון[4].
מדרום - שד' ויצמן ומעברן שכונות גולן ונווה רום.
ממערב - שטחים פתוחים.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

שכונת קריית יערים מאופיינת בעיקרה בבניה צמודת קרקע נמוכה, בבתים חד/דו משפחתיים בגובה שכיח של 1-3 קומות, לצד מיעוט בנייה רוויה ומיעוט בנייני רכבת ישנים כמו הנכס הנדון.
רחוב יצחק אלחנן מהווה רחוב פנימי בשכונה, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב מרחוב קהילת וילנה בצפון וסיומו ברח' ז'בוטינסקי מדרום.
הנכס מושא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי-דרומי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.
רחובות ז' בחשוון, סמטת השקמה והנ"ץ מהווים רחובות פנימיים קצרים וצרים.
פתרונות חניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה וכן בחניה בתחום המגרשים/חלקות.

<u>פיתוח</u> : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u> : מרחוב אלי כהן מצפון.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 6598, חלקה : 376.
שטח רשום[5]	:	8,561.0 מ"ר.
צורת החלקות	:	החלקה בצורה אי-רגולרית דמוית טרפז עם מגרעת בחלקו המערבי, ופינות מעוגלות כלפי הרחובות הסמוכים, ומידותיו, כדלהלן : אורך חזית מערבית הפונה לרחוב יצחק אלחנן כ- 106 מ'. אורך חזית דרומית הפונה לרחוב ז' בחשוון כ- 87 מ'. אורך חזית מזרחית הפונה לרחוב השקמה כ- 108 מ'. אורך חזית צפונית הפונה לרחוב הנ"ץ כ- 75 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנויים 4 מבני מגורים טוריים [רכבת] ותיקים, 3 מבנים בני 3 ק בכל אחד 24 יח"ד ומבנה אחד בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, בו 36 יח"ד. מתוכנן פרויקט תמ"א 38 להריסת המבנים הקיימים והקמת 5 מבנים חדשים תחתם, אשר יכללו 220 יח"ד בכ- 8-7 קומות מעל מפלס הקרקע וזאת מעל קומות מרתף.

[4] עליה חלה תכנית מש/1 – מתחם תע"ש השרון.
[5] בהתאם לנסח רישום מקרקעין ומידע העולה מאתר GOVMAP.

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 הבינוי

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקת קרקע כאמור בשטח רשום של 8,561 מ"ר המהווה בפועל מגרש בייעוד מגורים בצורת האות ח' במרכזו שטח שפ"פ.

על החלקה בתחום מגרש המגורים, בנויים 4 בניני מגורים ותיקים טוריים [רכבת] בבניה רוויה ותיקה בני 3 קומות ו- 3 קומות מעל קומת עמודים, בהם 108 יח"ד.

ניכר כי הבניינים הוקמו בהתאם להיתרי בניה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת וניכר כי הורחבו במרוצת השנים בהיתרי בניה רבים שהתירו הרחבות לבינוי בקומות המגורים מכוח תכנית רש/604 ומכוח ניצול זכויות חדרי היציאה לגג בדירות הגג.

לפי בקשה להיתר בניה מס' 20180219 מושא מימוש הזכויות, הותרה הריסת 4 בניינים קיימים עם 108 יח"ד ובניית 5 בניינים חדשים לפי רש/3838 סביב שפ"פ משותף ובסה"כ 220 יח"ד מבוקשות: 108 יח"ד לפי רש/604 + 112 יח"ד לפי רש/3838.

סוג בניה

המבנים הבנויים על החלקה בנויים בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים, עם חיפוי חיצוני טיח. גג המבנים הינו גג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי מבני המגורים הקיימים במצב פיזי ותחזוקתי נמוך, התואם את גילם הכרונולוגי הרב.

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

תמונות מייצגות של המתחם ממועד הביקור בנכס









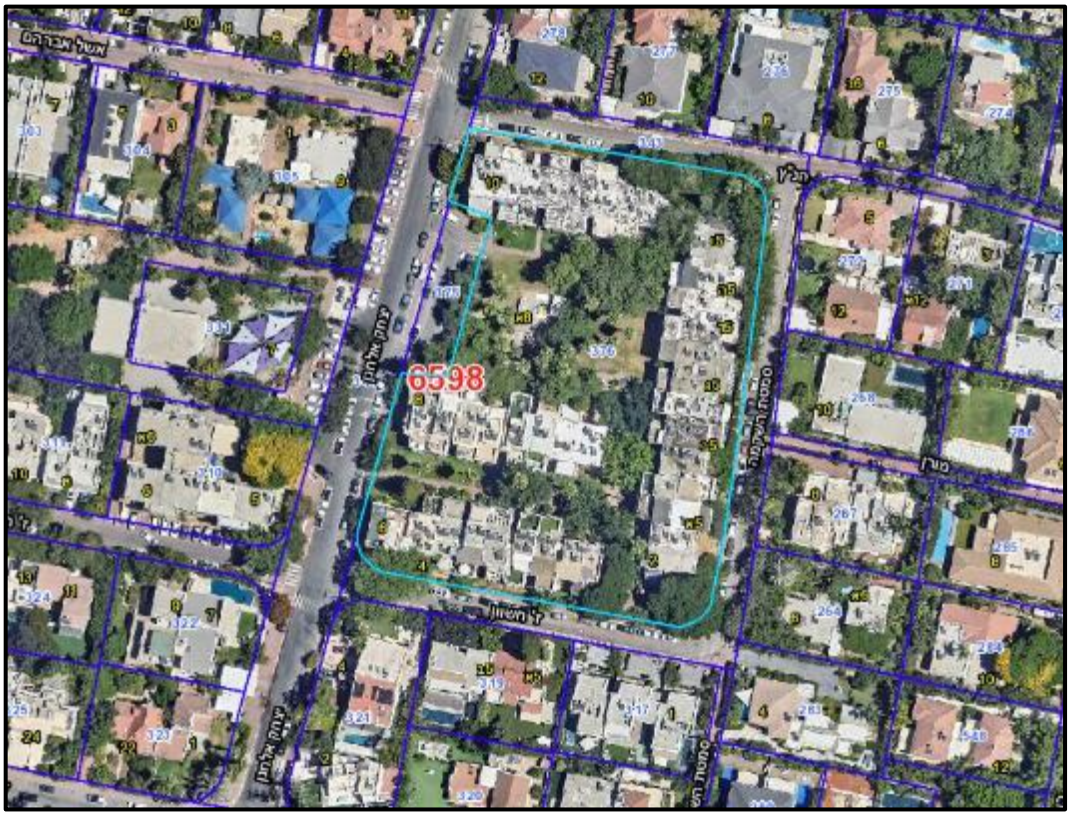

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

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

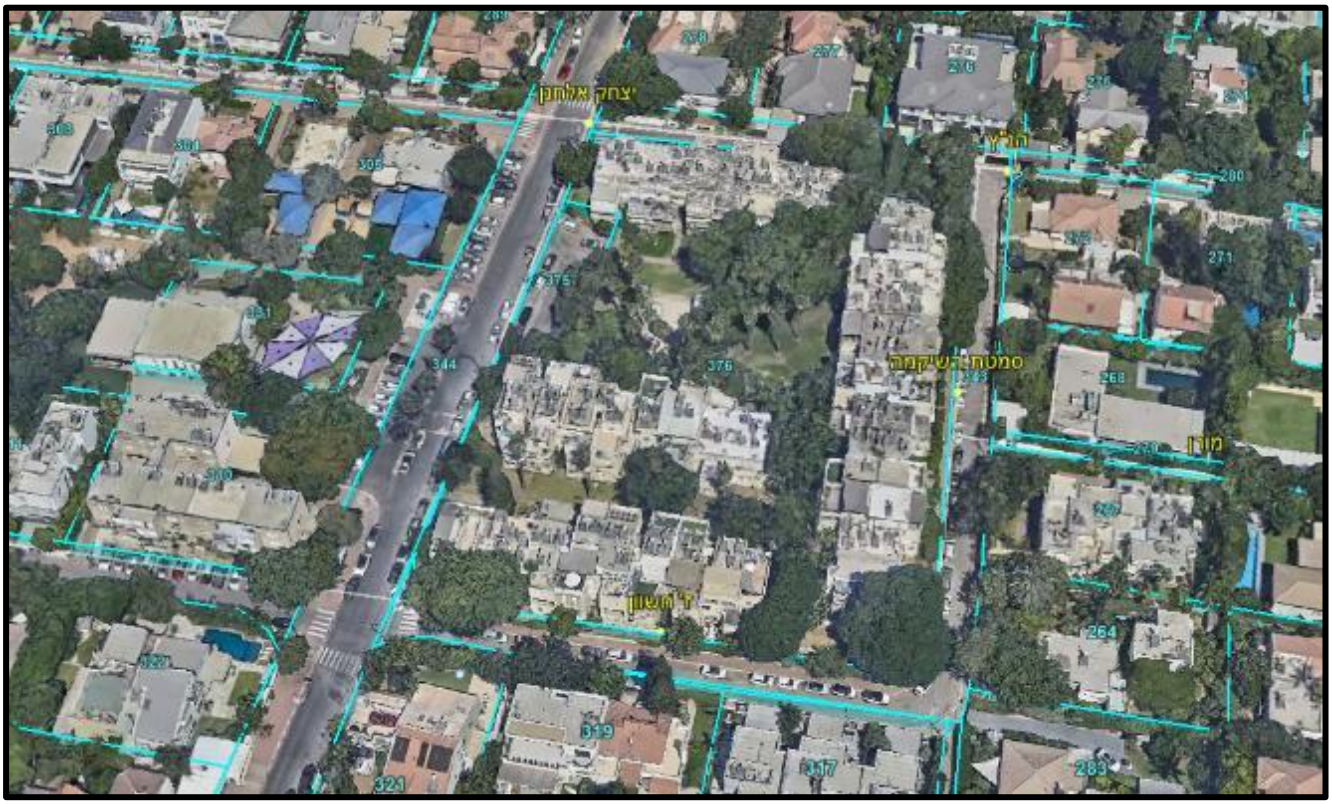
דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

תצלום אוויר משנת 2025 מאתר ה– GIS של הוועדה (החלקה מודגשת בתכלת)



תצלום אוויר תלת ממד מיום 13.09.2025 מאתר סימפלקס (מוצפן)



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' 174985 מיום 26.05.2025, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6598.
חלקה	:	376.
שטח חלקה	:	8,561.0 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
תתי חלקות	:	108 תת"ח שמהוות דירות מגורים.
שטח תת"ח	:	תת"ח מס' 1-72 בשטח של 44.6 מ"ר רשום ותת"ח מס' 73-108 בשטח של 51.42 מ"ר רשום למעט תת"ח 84-83 ששטחם הרשום 53.42 מ"ר לפי נסח.
רכוש משותף	:	החלק ברכוש המשותף הינו 1/108 לכל תת"ח.
בעלות	:	על תתי החלקות רשומים בעלים פרטיים שונים.
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות	:	על תתי החלקות רשומות הערות שונות ביניהן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חב' אזורים בניין [1965] בע"מ. כמו כן רשומות הערות בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל על מרבית תתי החלקות.

9.2. מסמכי בית משותף (צו, תשריט)

בהתאם להעתקי מסמכי תיק בית משותף שהועברו לידי, עולה כי הבית נרשם לפי צו מיום 16.11.1969.
הבית על חלקה 376 בגוש 6598, מורכב מ- 4 מבנים בני 3 קומות, 3 הכוללים 24 יח"ד [בו 8 יח"ד בקומה] ו- 1 כולל 36 יח"ד [בו 12 יח"ד בקומה].
בכל דירה 3 חדרים.
לא ניכר כי נקבעה הוראה מפורשת לגבי אופן חלוקת הזכויות הנוספות במקרקעין וללא הצמדת גג לדירות גג.

9.3. הסכם תמ"א 38

לא הועבר לעיוני הסכם תמ"א 38 ולא פורט ההסכם בשומות 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

9.4. הסכמי רכישה

לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של הדירות במתחם.

לפי הסכמות הצדדים כפי שפורט לאורך כל ההליך הנדון ובפרט בשומת המבקשת, **מועדי רכישת הזכויות אינם במחלוקת בין הצדדים.**

בהתאם למסמכים שהועברו מהצדדים, להלן תאריכי מועדי הרכישה של תתי החלקות:

בניין 1 [יצחק אלחנן 6]				
תת"ח	קומה	שטח תת החלקה	החלק ברכוש המשותף	מועד רכישה
1	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	1991
2	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	06/01/2014
3	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2006
4	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	12/11/2003
5	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	07/01/2005
6	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2007
7	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	04/07/2006
8	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2000
9	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	19/08/2003
10	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	29/12/1999
11	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	13/12/1981
12	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	13/02/2025
13	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1984
14	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	31/07/2003
15	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	03/02/2003
16	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	29/04/2007
17	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1987
18	שניה	44.60 מ"ר	1/108	29/06/1998
19	שניה	44.60 מ"ר	1/108	06/06/2022
20	שניה	44.60 מ"ר	1/108	2000
21	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1975
22	שניה	44.60 מ"ר	1/108	31/10/2021
23	שניה	44.60 מ"ר	1/108	15/07/2021
24	שניה	44.60 מ"ר	1/108	2002

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

בניין 2 [יצחק אלחנן 8]				
תת"ח	קומה	שטח תת החלקה	החלק ברכוש המשותף	מועד רכישה
25	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	1997
26	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	11/13/2004
27	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	1986
28	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	01/05/1995
29	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	1964
30	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	30/12/1999
31	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	08/01/2001
32	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	25/11/1981
33	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1991
34	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1973
35	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1972
36	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	2005
37	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	13/02/2011
38	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	01/12/2009
39	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	10/07/1997
40	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	07/03/2008
41	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1978
42	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1976
43	שניה	44.60 מ"ר	1/108	19/02/2007
44	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1972
45	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1985
46	שניה	44.60 מ"ר	1/108	29/04/2008
47	שניה	44.60 מ"ר	1/108	עמידר
48	שניה	44.60 מ"ר	1/108	23/12/2020

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

בניין 3 [יצחק אלחנן 10]				
תת"ח	קומה	שטח תת החלקה	החלק ברכוש המשותף	מועד רכישה
49	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	19/08/2021
50	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2004
51	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	עמידר
52	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	15/05/2001
53	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2017
54	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	2007
55	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	20/02/2020
56	קרקע	44.60 מ"ר	1/108	02/04/2008
57	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	25/08/2020
58	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1993
59	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	23/02/1986
60	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	06/09/2001
61	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1970
62	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1967
63	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	1998
64	ראשונה	44.60 מ"ר	1/108	06/02/1985
65	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1987
66	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1970
67	שניה	44.60 מ"ר	1/108	28/04/1993
68	שניה	44.60 מ"ר	1/108	06/01/1999
69	שניה	44.60 מ"ר	1/108	30/10/2008
70	שניה	44.60 מ"ר	1/108	1998
71	שניה	44.60 מ"ר	1/108	01/04/1967
72	שניה	44.60 מ"ר	1/108	01/02/2004

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

בניין 4 [השקמה 5]				
תת"ח	קומה	שטח תת החלקה	החלק ברכוש המשותף	מועד רכישה
73	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	07/06/2005
74	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	15/11/2007
75	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	1963
76	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	21/02/1994
77	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	1977
78	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	2001
79	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	03/04/2008
80	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	05/07/1979
81	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	2008
82	ראשונה	51.42 מ"ר	1/108	2000
83	ראשונה	53.42 מ"ר	1/108	02/11/1970
84	ראשונה	53.42 מ"ר	1/108	09/09/1993
85	שניה	51.42 מ"ר	1/108	1980
86	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2017
87	שניה	51.42 מ"ר	1/108	1978
88	שניה	51.42 מ"ר	1/108	1980
89	שניה	51.42 מ"ר	1/108	1979
90	שניה	51.42 מ"ר	1/108	05/06/2002
91	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2001
92	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2007
93	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2007
94	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2001
95	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2007
96	שניה	51.42 מ"ר	1/108	2011
97	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	20/05/2021
98	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	2008
99	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	2004
100	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	1992
101	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	עמידר
102	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	29/12/1999
103	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	1976
104	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	03/03/2016
105	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	1984
106	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	02/01/2008
107	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	1998
108	שלישית	51.42 מ"ר	1/108	20/12/2005

יודגש כי לא הועברו לידי הסכמי רכישת הזכויות במקרקעין או מידע אחר אודות מימושי עבר.

לפיכך, רצף התכניות המשביחות החייבות בהיטל השבחה הינו בהתאם לעמדות שמאי הצדדים.

יודגש כי כל מחלוקת בעניין מימושים קודמים וזכויות החייבות בהיטל השבחה, מהווה מחלוקת על "עצם החיוב" [עצם החבות] אותה יש להפנות לערכאה המשפטית המתאימה.

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 הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועבר לידי הסכמי רכישת הזכויות והסכמי מתנה/ירושה/צוואה, ומסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, 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** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

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

מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית רש/R/246 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 173 מיום 29.01.1951.

מטרת התוכנית:

להכין תכנית בינוי לצורכי הקמת ופיתוח פרבר עירוני ע"י פתיחת כבישים חדשים, סידור מקומות ציבוריים מתאימים וקביעת מגרשים לבנינים ציבוריים.

תשריט התוכנית:

ניכר כי המקרקעין ממוקמים בתחום אזור מגורים, אזור מסחרי, שטח ירוק שטח שב"צ וכד'.

תכנית רש/238 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1382 מיום 18.03.1967.

תשריט התוכנית:

התכנית משנה ייעודי קרקע בתוכנית קודמת.

ניכר כי החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 42 א' בייעוד מגורים ג', בשטח של 6,705 מ"ר וכן שטח במרכז המגרש מסומן כמגרש A, בייעוד שפ"פ, בשטח של 1,835 מ"ר.

בתחום מגרש המגורים מסומנים בתשריט 4 מבני מגורים ארוכים/רכבת.

הוראות התוכנית:

זכויות הבניה מגורים ג' – מגרש 42א':

שטח מגרש	- 6705 מ"ר.	
שטח בניה	- 26% בכל קומה	= 1,738.93 מ"ר בכל קומה.
	78% סה"כ שטח בניה	= 5,216.79 מ"ר סה"כ.
מספר קומות	- 3.	
קווי בניין	- כמסומן בתשריט: חזיתי - 6 מ', צידי למערב - 5 מ', אחורי בבניין צפוני- 7 מ'.	

זכויות הבניה שפ"פ – מגרש A:

מגרש בשטח של 1,835 מ"ר - הבניה אסורה.

תכנית רש/210/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18.03.1971.

תשריט התוכנית:

הצדדים מסכימים כי המקרקעין בייעוד אזור מגורים מיוחד.

הוראות התוכנית:

לפי הוראות התכנית, נקבעו זכויות הבניה בהתאם לאישור תכנית בנין ערים מפורטת.

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 רש/521 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2604 מיום 14.02.1980.

מטרת התכנית הינה קביעת תקנות לבניית יציאות לגג מדירות בקומות עליונות באזורי מגורים, בתנאים הבאים:

א. באזור מגורים א' לא תותר יציאה לגג דרך חדר מדרגות מכוסה גג.

ב. באזורי מגורים אחרים תותר יציאה לגג, כמפורט בתקנון התכנית, ובין היתר בתנאים:

שטח הגג המשותף יהיה לפחות 25% משטח הגג הכולל.

שטח מבנה של כל יציאה לגג יהיה עד 15 מ"ר.[6]

היציאה מהדירות תהיינה צמודות זו לזו.

היציאה לגג תיבנה בתנאי הוכחת בעלות להצמדת חלק הגג לדירה בקומה העליונה בבניין.

היתר בניה יינתן לפי תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פיתוח כל הגג.

תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21.02.1980.

התכנית קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.

תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל.

הסגירה תהיה אחידה, לא מבניה קשה, אלא מחומרים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 21.05.1981.

בין מטרות התכנית:

1. שינוי תקנות המתאר, קביעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי בניה.
2. באזורי מגורים ב'1, ג' ומסחרי, חלוקת האחוזים בין הקומות תהיה שווה.
3. שינוי סה"כ אחוזי בניה באזורי מגורים א' וב' לפי הטבלה בתקנון.
4. תורשה בניית מרתף מתחת לבניין, אולם במקרה ויבנה מרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף.
5. בכל מקרה תבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לפחות ליח"ד.
6. תותר בניית מבנה עזר (פרט למוסך) באזורי מגורים א' ו-ב', כאשר ייבנו קוטג'ים במקום בית משותף, רק במקרים בהם לא נבנה מרתף.

   שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו עד 2.2 מ' נטו לכל יח"ד.

   בשאר האזורים אין לבנות מבנה עזר.

---

[6] מעיון בתקנון התכנית באתר מנהל התכנון ורמ"י, ניכר כי מותר שטח של 9 מ"ר (מסומן במחיקה).
מאידך, שמאי המשיבה ושמאי הצדדים במקרים דומים שנדונו בפני, מציינים כי שטח היציאה לגג הינו 15 מ"ר ליח"ד, התואם את המידע המופיע באתר הוועדה המקומית ביחס לתכנית הנידונה, זאת בדומה לשמאים מכריעים רבים בסביבה (בהחלטת הגב' רמה מאור לנכס בגו"ח 6416/153, רחוב ירדן 3, ציינה כי *"אותרו 2 גרסאות לתקנון התכנית. בגרסה הראשונה מופיע כי שטח חדר היציאה לגג הינו 9 מ"ר ובגרסה השנייה מופיע כי שטח חדר היציאה לגג הינו 15 מ"ר בכתב יד"* ושמאים מכריעים רבים שקבעו כי התכנית התירה שטח של 15 מ"ר).
לאור עמדת המשיבה והחלטות שמאים מכריעים בסביבה ביחס לתכנית זו שקבעו כי שטח חדר היציאה לגג הינו 15 מ"ר, הבאתי בחשבון שטח זה בהחלטה.

כל מחלוקת בעניין זה מהווה מחלוקת משפטית שיש להפנות אותה לערכאה משפטית.

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 רש/604 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3026 מיום 16.02.1984.

מטרת התוכנית:

השבת תנאי הדיור.

תשריט התוכנית:

ניכר כי המקרקעין בייעוד מגורים מיוחד כאשר במרכז מגרש המגורים, שטח בייעוד שפ"פ.

הוראות התוכנית:

שינוי בינוי קיים על ידי הגדלת שטח הדירה ע"י תוספת שני חדרים.

תוספת 35.5 מ"ר.

שטח קיים 59.0 מ"ר.

סה"כ 94.5 מ"ר ליח"ד, שטח קומה 94.5 X 8 = 756 מ"ר שהם כ- 22.1% משטח המגרש היחסי לכל מבנה.

הבניה תעשה באגפים שלמים ובהסכמת דיירי אותו אגף.

לפי מסמכי התכנית עולה כי השטחים הבנויים ולהרחבה בכל בניין הינם כדלהלן:

1. **בניין מס' 1:**

שטח קיים בקומה 471.36 [כולל ח"מ] X 3 = 1,414.08 מ"ר + 853.17 מ"ר הרחבה = 2,267.19 מ"ר.

2. **בניין מס' 2:**

שטח קיים בקומה 471.36 [כולל ח"מ] X 3 = 1,414.08 מ"ר + 853.5 מ"ר הרחבה = 2,267.58 מ"ר.

3. **בניין מס' 3:**

שטח קיים בקומה 471.36 [כולל ח"מ] X 3 = 1,414.08 מ"ר + 832.8 מ"ר הרחבה = 2,246.80 מ"ר.

4. **בניין מס' 4:**

שטח קיים בקומה 802.79 [כולל ח"מ] X 3 = 2,408.37 מ"ר + 1,286.55 מ"ר הרחבה = 3,694.92 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>תכנית רש/521א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3431 מיום 26.02.1987.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים ברמת השרון.

לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין, למעט המתקנים הבאים:

המשך חלל חדרי המדרגות, חדרים למתקנים טכניים, מערכות סולריות ודודי שמש, מעקה הגג, יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים, וכן חדר יציאה לגג מדירות עליונות.

<u>חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:</u>

הוועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבניית חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה (כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות) ובכפוף למס' תנאים, ביניהם:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנה על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- מרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ- 1.2 מ'.
- בניית חדר היציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.
- הועדה המקומית לא תיתן היתר לחדרי יציאה לגג כתוספת לבניינים שנבנו או שיבנו על פי פרטי בינוי מיוחד ומפורט המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית בניין ערים כל שהיא במרחב תכנון מקומי רמת השרון.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ- 25% משטח הגג כולל גגות חדרי היציאות לגג וגגות חדרים נוספים על הגג כמפורט בהוראות.

התכנית קובעת כי על קומה חלקית שהיא פחות מ- 95% 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

תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4186 מיום 27.01.1994.

מחסנים - בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטח שירות בתחום קומת קרקע, קומה מפולשת או מרתף. הכניסה למחסנים תהיה מפרוזדור פנימי מתוך חלל הקומה.
במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה מפולשת.
גודלו המרבי של מחסן הינו:

- 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע שבהם עד 2 יח"ד במגרש.
- 6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 יח"ד במגרש.
- 4 מ"ר לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.

שטח המחסנים מותנה בכך שישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה וכל שטחי שירות על פי כל דין.
לבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע תותר בניה בנוסף חדר עגלות וחדר אופניים לפי הצורך.
שטחי המחסנים יתווספו לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחי שירות.
פרגולות - שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש, כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד/דו משפחתיים ולא יותר מ- 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר מדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות.
שטחי הפרגולה יתווספו לאחוזי הבניה לשטחים עיקריים.
גובה הפרגולה עד 2.2 מ'.
קצה הפרגולה תהיה מרוחקת לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.
מרתפים (כשטחי שירות) - בסמכות הוועדה להתיר הקמת מרתפים למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות בבניין וזאת בכל אזורי הבניה במרחב התכנון.
מרתף לא ישמש למגורים ובבתים משותפים ירשם חלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות (למעט מחסנים).
שטחי המרתפים יתווספו לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות.
גובה פנים המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.2 מ'.
במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה.
בסמכות הוועדה להתיר בניית מרתף אחד בלבד ואם יש צורך בחניה נוספת, יהיה מותר מרתף נוסף לחניה בלבד.
חישוב כמות הדירות – חישוב כמות הדירות המותרת לבניה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו תהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו חלקי דירות שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

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 רש/781 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4736 מיום 11.03.1999.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת השרון למעט אזורי בניה צמודת קרקע.

מטרת התוכנית:

הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים מותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים, כמפורט:

1. לאפשר הקמת מרתפים בכל ייעודי הקרקע לבניה עד קווי בנין "0", למעט אזורי בניה צמודת קרקע.
2. לאפשר נטיעות וחלחול למי תהום.
3. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה בקומות המרתפים.
4. לקבוע שימושים מותרים במרתפים.
5. לבטל את כל הסעיפים בתכנית המתאר על תיקוניה שקבעו הוראות ביחס למרתפים.
6. לאפשר הקמת מרתף בתחום תכנית רש/698.

שטחי בניה במרתף:

סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

יתרת השטח תהיה לא מבונה ויאפשר נטיעת וחלחול מי תהום.

ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה בתנאי שמקומות החניה יהיו תת קרקעיים, ובאזור מגורים בבתים משותפים יותרו שטחי אחסנה בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מס' קומות מרתף:

בכל הייעודים 2 קומות מרתף.

הוועדה רשאית להתיר קומות מרתף נוספות לצרכי חניה בלבד.

קווי בניין לקומות מרתף:

תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין "0") בכפוף למס' תנאים כמפורט בתקנון.

גובה קומות מרתף:

גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו וגובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ' נטו.

הוועדה רשאית להתיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור בקומה עליונה, במקרה וקומה זו משמשת לפריקה וטעינת משאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אוויר.

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>החלטת ועדה הסבה רש/210א'</u> פורסמה למתן תוקף מיום 04.04.2001.

בהתאם לעמדות הצדדים[7], תותר תוספת שטחי שרות בשיעור של 60% משטח המגרש לכל הבניין במגורים לבנייה רוויה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים.
החלטה זו לא חלה על בניינים ישנים.
נספחים ומחסנים כלולים בתוך מניין השטחים.

בהתאם לתכתובת מייל מיום 05.02.2026 מאת הגב' גלי אידל, ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, פירטה:
"החלטת הסבה לתוכנית רש/210 א' מיום 4.4.01 אינה רלוונטית למקרקעין שבנדון."

<u>תכנית רש/990</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 5311 מיום 06.07.2004.

<u>מטרת התוכנית:</u>
1. מתן אפשרות להקמת מועדון הכולל בריכת שחיה לשירות הדיירים בלבד.
2. קביעת הוראות לבינוי.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות ושימושים להפעלת הבריכה.
6. קביעת תנאים לפי מסמך הנחיות של משרד הבריאות.

הקמת מועדון יתאפשר במבנה בו מעל 30 דירות.
שטח מועדון הדיירים עד 150 מ"ר עיקרי וכן הותרה הקמת בריכות שחיה.

[7] לא אותר על ידי מסמך זה, ולא הועבר לידי מסמך זה.
לפיכך, הפירוט הינו כמופיע בשומות הצדדים ובהחלטות שמאים מכריעים ביניהם מר משה נדם בגו"ח 6417/562 התואם למפורט בסף השטחים לחישוב בתמ"א 38 בבקשה להיתר רבות בסביבה.

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

תכנית רש/997 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5621 מיום 30.01.2007.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמת השרון באזורי מגורים בהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות על עמודים ומעלה.

בבניינים קיימים ובבניינים חדשים, השטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.

בניה מרבית הכוללת בשטח הגג לא תעלה על 65% משטחו.

חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

בכל הצדדים, המרווח בין חדרי הגג והמצללות לבין מתווה הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ'.

על אף האמור, באחד הצדדים לפחות רוחבה של מרפסת הגג לא יפחת מ- 2 מ' כדי ליצור מרפסת גג ראויה לשימוש.

חדרי הגג ימוקמו אך ורק בשטח הגג אשר מעל הדירה העליונה והגישה אליהם תהא דרך אותה דירה עליונה אליה הם שייכים.

קירוי חדרי הגג יהיה בטון שטוח בלבד.

הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.7 מ' וגובה חיצוני לא יעלה על 3.5 מ'.

שטחן הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, ובכל מקרה שטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ"ר מרחק הנסיגה לכל חלקי המצללה לא יפחת מ- 1.2 מ'. לא יותר קירוי המצללה או מילוי בין קורותיה ולא תותר בניית קירות למצללה.

תכנית רש/3838 (553–0285353) פורסמה למתן תוקף בי.פ 7485 מיום 18.04.2017.

מדובר בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית וקובעת הנחיות ליישום תמ"א 38 על תיקוניה בתחום רמת השרון במסגרתה נקבעו 9 מתחמי מימוש אשר בכל אחד מהם נקבעה כמות פרטנית לתוספת יח"ד ובסה"כ 1,500 יח"ד.

מטרות התכנית:

1. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר היתר הבניה שלהם הונפק לפני 01.01.1980, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.
   עידוד הריסת בניינים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לצורך מימוש מטרה זו.
2. התחדשות עירונית על ידי עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם תוך שימור החזון האורבני של העיר.
3. תוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות תנועה, חניה ושטחי ציבור, זאת ע"י קביעת מתחמי מימוש.
4. קביעת הוראות לעניין תוספת שטחי בניה ויחידות דיור, תוספת קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה.

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

עיקרי הוראות התכנית:

1. התכנית חלה על בניינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 בתחום העיר רמת השרון ואינה משנה את ייעודי הקרקע והשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.
2. עידוד חיזוק מבנים ושיפור עמידתם בפני רעידות אדמה באמצעות קביעת הוראות והנחיות, כדלהלן:
   א. תוספת קומות, יח"ד וזכויות בניה בדרך של חיזוק, עיבוי או הריסה ובניה מחדש.
   ב. מתן פתרונות בנושא תנועה וחניה.
   ג. בינוי ועיצוב אדריכלי.
   ד. הגדרת מתחמי מימוש.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית עולה כי ייעוד הקרקע הינו לפי תכנית מאושרת אחרת ולפי הנספח מתחמי מימוש במתחם מס' 3.

נספח מתחמי מימוש:

מעיון בנספח מתחמי מימוש, ניכר כי הנכס הנדון מסווג במתחם תכנון מס' 3 בו לפי טבלת חלוקת יח"ד לפי מתחמים מותרות הוספה של 400 יח"ד.

שימושים:

תכנית זו אינה משנה ו/או מבטלת יעודים ושימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות.

קומת עמודים מפולשת: תורת סגירת קומת עמודים עבור מגורים ושימושים נוספים כגון רווחה לדיירי הבניין, מחסנים ומועדון דיירים וכן שימושים המותרים באותו מגרש/חלקה בתכניות מאושרות, שטחים לטובת מבואת כניסה ושירותי בניין.

מרתפים: עפ"י המותר בתכניות תקפות וכן לחניה.

תוספת קומות וזכויות בניה:

תוספות הבניה מכוח תכנית זו, הינן בנוסף לקומות וזכויות מותרות לפי תכנית תקפה.

נקבע כי במגרשים בייעוד מגורים ג', על שינויו, מגורים מיוחד וייעוד המתיר בניה למגורים של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ויותר, יותר במסלול של הריסה ובניה מחדש:

סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 3 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

לפי הגדרות התכנית (סעיף 1.9 בתקנון), עולה בין היתר פרשנות זו למושגים:

- הרחבת דירות: עד 25 מ"ר לדירה ובלבד שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד.
- קומה חלקית עליונה: קומה עליונה בה תכסית הבניה לא תעלה על 65% מתכסית הקומה תחתיה או 50% מתכסית הקומה מתחתיה בייעוד מגורים ב'.

תוספת יח"ד:

מספר יח"ד בקומת התוספת יהיה כמספר יח"ד בקומה טיפוסית.

לא תותר הוספת יח"ד חדשות מעבר ליח"ד שיתווספו בקומות החדשות בהתבסס על קומה טיפוסית, זאת בנוסף ליח"ד שיכול ויתווספו בקומה המפולשת ובקומה חלקית עליונה.

ככל ותתקבל דירה מעל 90 מ"ר, תתאפשר תוספת יח"ד מעבר לקיימות בקומה טיפוסית, בהתאם לשיקול דעת והמלצת 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

בניה באגף חדש:

לא תתאפשר בניה באגף חדש, למעט מקרים מיוחדים בהם קבע מהנדס העיר כי אגף חדש נדרש ובא במקום תוספת הקומות.

קומת עמודים מפולשת:

1. סגירת הקומה המפולשת תהיה בתחום היקף הקומה שמעליה, לרבות ההרחבות המותרות מכוח תמ"א 38 ותכנית זו.
2. במקרה של סגירת קומה מפולשת יש להשאיר שטחי מבואה ושטחי שירות הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין.
3. גודל מבואת הכניסה ייקבע לעת מתן היתר הבניה באופן שתכלול את כלל השטחים הנדרשים לתפקודו של הבניין לרבות פונקציות של מעלית, חדר עגלות/אופניים וכיוצ"ב.
4. יותר חיבורה של דירה בקומת עמודים מפולשת עם דירה בקומה מעליה.
5. הקמת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית.
6. בהריסה ובניה מחדש גובה קומת הקרקע (במקור קומת עמודים מפולשת) לא תפחת מ- 2.8 מ'.

גגות:

תוספת בניה על הגג מכוח תוכניות לבניה בגגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתכנית זו.

קווי בניין:

1. **הבניה מכוח תכנית זו תהיה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד.**
2. במידה וקווי הבניין עפ"י תכניות תקפות תסכלנה מימוש עפ"י תכנית זו, תותר חריגה בקו בניין באישור מהנדס העיר ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצדדים ו- 3 מ' לאחור.
   בקו בניין קדמי תותר חריגה של עד 1 מ' מתכנית תקפה.

מרתפים:

1. תותר הקמתן של קומות מרתף עבור חניה.
2. תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד בבניין.

חניה:

א. החניה עבור יח"ד הקיימות והחדשות תבוצע כולה בתחום המגרש.

ב. תותר כניסה ויציאה אחת לחניה בתחום המגרש. באישור מהנדס העיר תותר כניסה ויציאה נוספת.

ג. תותר כניסה לחניה במגרש גובל בכפוף להסכמת בעלי המגרשים.

ד. בהריסה ובניה מחדש, כל החניה תהיה תת קרקעית.
   תקן החניה לכל הדירות יהא עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
   לא יותר פתרון חניה מכני.
   פתרון מכני תת קרקעי יותר במקרים חריגים באישור מהנדס העיר.
   במידה ולא ניתן יהיה להסדיר מקומות חניה בתחומי המגרש, הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בהשתתפות הנהנים מהיתר הבניה בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה, במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה).

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>פרוטוקול וועדה מקומית בישיבה מס' 2018007</u> פורסמה למתן תוקף מיום 16.07.2018.

בהתאם לתכתובת מייל מיום 05.02.2026 מאת הגב' גלי אידל, ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה, הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, פירטה:

" רצ"ב החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון מס' 2018007 מתאריך 16.07.2018 הקובעת תוספת שטחי השירות לתוכנית החלה בכתובת שבנדון."

לפי מסמך החלטה שהועבר ממנה, עולה כי אושרה למקרקעין תכנית הסבה לתב"ע רש/238, תוספת שטחי שירות לפי תקנה 13ב' לתקנות חישוב שטחים, ואושרה תוספת שטח שירות של כ- 3,500 מ"ר, כדלהלן:

<u>הערות המחלקה:</u>

1. תבע רש/238 (מאושרת משנת 1967) חלה על שטח של 16 דונם ברחוב יצחק אלחנן. רש/238 קבעה יעודי קרקע, פרצלציה וזכויות בנייה בשטח עיקרי בלבד, ללא ציון שטחי שרות.
2. תב"ע רש/604 (מאושרת משנת 1984), קבעה תוספות בנייה למבנים חקיימים בשטחים עיקריים בלבד.
3. תקנה 13ב לעניין חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים (1992), מאפשרת להוסיף שטחי שירות לתכניות ישנות שלא נקבעו בהם שטחי שירות.
4. בהתאם לתקנה 13ב', בשנת 2001 אושרה על ידי הועדה המקומית רמת השרון תוספת שטחי שירות לתכנית המתאר העירונית רש/210א. במבנים בבנייה רוויה מעל 3 קומות, אושרה <u>תוספת של 60% משטח המגרש</u> עבור שטחי שירות (חדרי מדרגות, מבואות, פרוזדורים, מעברים). תוכנית רש/210 א' החריגה מתחומה מס' מתחמי מגורים לרבות מתחם אלחנן. לפיכך תוספת שטחי השירות שאושרה, לא חלה על מתחם אלחנן.
5. במבנים הקיימים <u>כיום</u> במתחם אלחנן שטח חדר מדרגות ממוצע עומד על 8.6 מ"ר לקומה, בהשוואה לכ- 30 מ"ר נדרש, במבנים בתכנון מודרני. כמו כן לא קיימות מבואות כניסה, ולא קיימים גרמי מדרגות העולים לגג כנדרש בתכנון עדכני.
6. לאור הדברים האמורים מוצע כדלהלן:
   לאשר תוספת שטחי שירות עיליים בכל תחום תכנית רש/238 (וכנגזרת גם רש/604), בהיקף של 3,500 מ"ר, <u>המהווים רק 40% משטח מגרש המגורים</u>, וזאת עבור שטחי מדרגות, מעברים ופרוזדורים, מבואות וכד'.
7. בגין הרחבת הזכויות יגבה היטל השבחה כחוק.

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

תכנית רש/1164 (0864769–553) פורסמה למתן תוקף בי.פ 11443 מיום 11.08.2023[8].

מטרת התוכנית:

הסדרת נושא מרפסות בתחום העיר רמת השרון על ידי תוספת שטח למרפסת ליחידת דיור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לתוספת שטח של 3 מ"ר למרפסות ביעוד מגורים ג' ומגורים ד', וזאת מעבר לשטחים הקבועים בתכניות תקפות.
2. קביעת הוראות בינוי למרפסות בייעודי קרקע למגורים ג' ומגורים ד'.
3. קביעת הוראות לנושא תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות לבניין קיים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

הוראות בינוי:

1. תוספת השטח מכוח תכנית זו תאושר לתוספת שטח למרפסות שקועות וגזוזטראות בלבד.
   כל בקשה לניוד שטח מרפסות לשימוש מגורים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
2. אין בתכנית זו משום הרשאה לסגירת מרפסות בהיתר או של סגירת מרפסות שנעשתה שלא בהיתר.
3. לא תותר בניית מרפסות שקועות/גזוזטראות באזורים בהם חלות הוראות ומגבלות מכוח תב"ע תקפה לנושא עיצוב אדריכלי.
4. הוספת מרפסות לחזיתות הבניין, תאושר לכל החזית במלואה ותבוצע בהינף אחד.
5. יותר פיצול שטח המרפסות הכולל למספר מרפסות בכל יח"ד, ובלבד ששטח המרפסת הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים בבניין.
6. קווי הבניין למרפסות יהיו עפ"י תכניות תקפות או עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה.
   הקלות יתאפשרו בהתאם לתקנות התקפות לעת היתר בניה.
7. לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

[8] מועד פרסום בעיתונים (מאוחר מבין השניים).

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

מסמכי תכנית תמ"א 38

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.

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.

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.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 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.

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

- 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.

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>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> 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

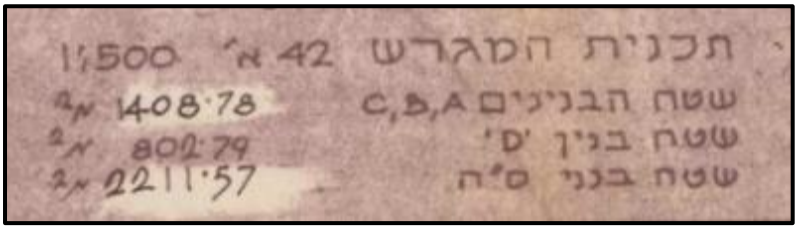
רישוי – מצב קודם

במצב הקודם קיימים היתרי בניה רבים במתחם מושא ההחלטה.
ניכר ששמאי המבקשת פירט את כל המסכים שאותרו בתיק הבניין.
מאידך ניכר כי חלק מהיתרי בניה בתיק בניין לא פורטו בשומת המשיבה כאשר ניכר בעיקר ביחס להיתרים משנת 1983 צוין מרביתם לא נוצלו ואינם רלוונטיים.

כפי שיבואר בהמשך, יודגש כי כל מחלוקת בפרשנות היתרי הבניה המאושרים ושנוצלו במקרקעים, והשטחים הקיימים בגינם, הינה מחלוקת על עצם החיוב, אותה יש להפנות לערכאה משפטית.
פירוט היתרי בניה לפי עמדת המשיבה והצדדים, כדלהלן:

1. היתר בניה הקמה (לא נושא מספר) שאושר בהחלטת ועדה מקומית מיום 11.9.1963-

ניכר כי שטח כל קומה לפי תכנית 604 תואם בקירוב גם לעולה ממסכים אלה להיתר להקמת בניין D משנת 63' [ניכר כי מדובר בשטח כל קומה]:



להלן סיכום השטחים הבנויים טרם ההרחבות, כפי שנקטה בהם המשיבה שניכר כי תואם לפירוט בשומת המבקשת שפירט שטחים ללא חדרי מדרגות שהינם כ- 6,131 מ"ר ותואם גם לתכניות היתר משנת 1983 לבניינים 1-4 ולתכנית רש/604:

בניין	A	B	C	D
כמות יח"ד:	24	24	24	36
קומות:	3	3	3	3 מעל קומת עמודים חלקית
שטח קומת קרקע	426.32 מ"ר עיקרי 45.01 מ"ר ח"מ	426.32 מ"ר עיקרי 45.01 מ"ר ח"מ	426.32 מ"ר עיקרי 45.01 מ"ר ח"מ	334.23 מ"ר ח"מ ושטח שאינו מפולש
שטח קומה א'	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	747.94 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
שטח קומה ב'	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	434.80 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	747.94 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
שטח קומה ג'				747.94 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
סה"כ שטח הבניין:	**1,295.95 מ"ר עיקרי 118.13 מ"ר ח"מ**	**1,295.95 מ"ר עיקרי 118.13 מ"ר ח"מ**	**1,295.95 מ"ר עיקרי 118.13 מ"ר ח"מ**	**2,243.82 מ"ר עיקרי 164.55 מ"ר ח"מ 334.23 מ"ר בנוי בקומה מפולשת**

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

2. היתר בניה (לא נושא מספר) שאושר בהחלטת ועדה מיום 20.12.1983-

התיר תוספות בניה **בבניין 1**, לגישת המשיבה כדלקמן:

ת"ח	קומה	שטח שהורחב
3	קרקע	36.54 מ"ר
5	קרקע	36.54 מ"ר
10	א'	36.54 מ"ר
13	א'	36.54 מ"ר
16	א'	36.54 מ"ר
22	ב'	36.54 מ"ר
23	ב'	36.54 מ"ר

3. היתר בניה (לא נושא מספר) שאושר בהחלטת ועדה מיום 20.12.1983-

התיר תוספות בניה **בבניין 2**, לגישת המשיבה כדלקמן:

ת"ח	קומה	שטח שהורחב
25	קרקע	36.54 מ"ר
26	קרקע	36.54 מ"ר
27	קרקע	36.54 מ"ר
28	קרקע	36.54 מ"ר
29	קרקע	14.54 מ"ר
30	קרקע	36.54 מ"ר
31	קרקע	36.54 מ"ר
32	קרקע	36.54 מ"ר
33	ראשונה	36.54 מ"ר
34	ראשונה	36.54 מ"ר
35	ראשונה	36.54 מ"ר
37	ראשונה	36.54 מ"ר
41	שניה	36.54 מ"ר
42	שניה	36.54 מ"ר
45	שניה	36.54 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

4. היתר בניה (לא נושא מספר) שאושר בהחלטת ועדה מיום 20.12.1983-

התיר תוספות בניה **בבניין 3**, לגישת המשיבה כדלקמן:

ת"ח	קומה	שטח שהורחב
49	קרקע	36.54 מ"ר
59	ראשונה	36.54 מ"ר
61	ראשונה	36.54 מ"ר
62	ראשונה	36.54 מ"ר
63	ראשונה	36.54 מ"ר
65	שניה	36.54 מ"ר
67	שניה	36.54 מ"ר
71	שניה	36.54 מ"ר
72	שניה	36.54 מ"ר

5. היתר בניה (לא נושא מספר) שאושר בהחלטת ועדה מיום 20.12.1983-

התיר תוספות בניה **בבניין 4**, לגישת המשיבה כדלקמן:

ת"ח	קומה	שטח שהורחב
73	א'	35.74 מ"ר
77	א'	35.74 מ"ר
78	א'	35.74 מ"ר
80	א'	35.74 מ"ר
83	א'	35.74 מ"ר
84	א'	35.74 מ"ר
85	ב'	35.74 מ"ר
87	ב'	15.00 מ"ר
88	ב'	35.74 מ"ר
89	ב'	35.74 מ"ר
91	ב'	15.00 מ"ר
92	ב'	35.74 מ"ר
97	ג'	35.74 מ"ר
98	ג'	35.74 מ"ר
99	ג'	15.00 מ"ר
104	ג'	35.74 מ"ר
105	ג'	35.74 מ"ר

6. היתר בניה 6621 מיום 5.9.1984:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 36.05 מ"ר.

7. היתר בניה 6841 מיום 5.9.1984:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.97 מ"ר.

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. היתר בניה מס' 6861 מיום 28.10.1984:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 36.05 מ"ר.

הערת שמאי המשיבה: היתר לא בוצע בפועל ובמקומו ניתן היתר 10409.

9. היתר בניה 9343 מיום 22.4.1986:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.37 מ"ר.

10. היתר בניה 9743 מיום 2.9.1987:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.37 מ"ר.

שמאי המשיבה ציין כי היתר זה לא נבנה בפועל.

11. היתר בניה 10283 מיום 11.7.1990:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 35.37 מ"ר.

12. היתר בניה 10382 מיום 4.12.1990:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 14.08 מ"ר.

13. היתר בניה 10409 מיום 13.1.1991-

התיר לבנות תוספת בבית מגורים קיים בכניסה א', בקומה א' (קרקע), בשטח של 32 מ"ר לפי תכנית היתר[9].

14. היתר בניה 10421 מיום 24.2.1991:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 35.37 מ"ר.

15. היתר בניה מס' 10534 מיום 7.10.1991:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.37 מ"ר.

16. היתר בניה מס' 10556 מיום 13.11.1991:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 14.08 מ"ר.

17. היתר בניה מס' 10651 מיום 6.5.1992:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 21.29 מ"ר.

18. היתר בניה מס' 11122 מיום 16.1.1994:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת קרקע, בשטח של 36.06 מ"ר + 7.08 מ"ר ממ"ד.

[9] לפי שמאי המשיבה: 39.15 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

19.היתר בניה מס' 11163 מיום 3.5.1994:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ג', בשטח של 11.85 מ"ר.

20. היתר בניה מס' 11510 מיום 19.7.1995:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 36.01 מ"ר + 7.50 מ"ר ממ"ד.

21.היתר בניה מס' 11854 מיום 10.12.1996:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 13.57 מ"ר.

<u>הערת שמאי המשיבה להיתר</u>: ההיתר ניתן ל- 35.37 מ"ר אך נוצל רק 13.57 מ"ר והיתרה מומשה בהיתר 20020218.

22.היתר בניה מס' 11864 מיום 14.1.1997:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 20.07 מ"ר.

23.היתר בניה מס' 11860 מיום 6.3.1997-

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 36.01 מ"ר לפי תכנית היתר[10].

24.היתר בניה מס' 11901 מיום 25.3.1997:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת קרקע, בשטח של 35.37 מ"ר.

25.היתר בניה מס' 11936 מיום 28.5.1997:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בק"ק, בשטח של 20.07 מ"ר.

26.היתר בניה מס' 11935 מיום 14.7.1997:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ג', בשטח של 20.07 מ"ר.

27.היתר בניה מס' 11996 מיום 29.9.1997:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 20.07 מ"ר.

28.היתר בניה מס' 12247 מיום 2.11.1998:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.62 מ"ר.

29.היתר בניה מס' 13141 מיום 3.11.1999:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

[10] לפי שמאי המשיבה: 35.62 מ"ר.

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

30.היתר בניה מס' 13152 מיום 29.11.1999:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 46.80 מ"ר.

31.היתר בניה מס' 13557 מיום 24.10.2001:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 36.09 מ"ר.

32.היתר בניה מס' 13583 מיום 5.12.2001:
היתר זה לא אותר בתיק הבניינים של הנכס ופירוטו לפי הסכמת הצדדים בשומותיהם:
התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

33.היתר בניה מס' 13597 מיום 30.12.2001:
התיר לבנות תוספת מרפסת בבית מגורים בקומה ג', בשטח של 20.07 מ"ר.

34.היתר בניה מס' 20020218 מיום 31.7.2002:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 35.37 מ"ר.
<u>הערת שמאי המשיבה</u>: ההיתר ניתן ל- 35.37 מ"ר אך נוצל רק 21.80 מ"ר והיתרה מומשה בהיתר 11854.

35.היתר בניה מס' 20020316 מיום 21.11.2002:
התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

36.היתר בניה מס' 20010101 מיום 27.8.2003:
התיר לבנות תוספת **מרפסת** בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.69 מ"ר.

37.היתר בניה מס' 20030452 מיום 30.12.2003:
התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

38.היתר בניה מס' 20030474 מיום 18.4.2004:
התיר לבנות בבניין 4 פיר מעלית בקומת קרקע בשטח של 2.56 מ"ר וחדר מכונות בשטח של 1.08 מ"ר.

39.היתר בניה מס' 20040241 מיום 8.7.2004:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת קרקע, בשטח של 35.47 מ"ר.

40.היתר בניה מס' 20050199 מיום 27.5.2005:
התיר תוספת בבית מגורים בקומה א', ממ"ד בשטח של 10.85 מ"ר+ מרפסת שמש בשטח של 8.5 מ"ר.

41.היתר בניה מס' 20050188 מיום 20.7.2005:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 20.10 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

42.היתר בניה מס' 20050293 מיום 18.8.2005:

התיר לבנות תוספת פרגולה מעל מרפסת גג בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 20.94 מ"ר.

43.היתר בניה מס' 20050401 מיום 27.9.2005:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת קרקע, בשטח של 35.32 מ"ר.

44.היתר בניה מס' 20060110 מיום 30.4.2006:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים קיים בקומה ב', בשטח של 15.98 מ"ר.

45.היתר בניה מס' 20050256 מיום 30.5.2006:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים קיים בקומה ב', בשטח של 35.69 מ"ר וחדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

46.היתר בניה מס' 20050595 מיום 5.6.2006:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 43.15 מ"ר.

47.היתר בניה מס' 20050311 מיום 6.6.2006:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

48.היתר בניה מס' 20070571 מיום 9.3.2007:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 40 מ"ר.

49.היתר בניה מס' 20050656 מיום 13.5.2007:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 39.98 מ"ר.

50.היתר בניה מס' 20070638 מיום 22.11.2007:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23.04 מ"ר (בכל תת"ח)X 3=69.12 מ"ר 3 חדרי יציאה לגג.

51.היתר בניה מס' 20040518 מיום 26.12.2007:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 23 מ"ר.

52.היתר בניה מס' 20080345 מיום 14.9.2008:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.36 מ"ר ובקומת הגג בשטח של 40 מ"ר.

53.היתר בניה מס' 20080407 מיום 27.5.2009:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.42 מ"ר.

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

54.היתר בניה מס' 20080712 מיום 24.9.2009:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 33.78 מ"ר.

55.היתר בניה מס' 20100106 מיום 29.7.2010:
התיר לבנות תוספת ממ"ד בבית מגורים בקומה ג', בשטח של 10.85 מ"ר.

56.היתר בניה מס' 20080735 מיום 24.8.2011:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת הגג, בשטח של 7.02 מ"ר.

57.היתר בניה מס' 20090211 מיום 29.5.2011:
התיר להרוס ריצוף עץ קיים ולבנות ריצוף עץ חדש.

58.היתר בניה מס' 20110461 מיום 20.2.2012:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת קרקע, בשטח של 35.32 מ"ר.

59.היתר בניה מס' 20130159 מיום 24.10.2013:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב', בשטח של 35.36 מ"ר.

60.היתר בניה מס' 20130273 מיום 1.7.2013:
התיר לבנות תוספת ממ"דים בשטח של 26 מ"ר:
תוספת ממ"ד בבית מגורים בק"ק, בשטח של 13 מ"ר.
תוספת ממ"ד בבית מגורים בקומה א', בשטח של 13 מ"ר.

61.היתר בניה מס' 20150226 מיום 2.6.2015:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ב' בשטח של 37.33 מ"ר ובקומת הגג בשטח של 39.28 מ"ר + 18.36 מ"ר מרפסת.

62.היתר בניה מס' 20160170 מיום 26.10.2016:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת הקרקע, בשטח של 35.92 מ"ר.

63.היתר בניה מס' 20170012 מיום 7.2.2017:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה ג', בשטח של 20.07 מ"ר.
(סגירת מרפסת פתוחה).

64.היתר בניה מס' 20160623 מיום 9.2.2017:
התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומת הקרקע, בשטח של 35.92 מ"ר.

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

65.היתר בניה מס' 20150508 מיום 7.6.2017:

התיר לבנות חדר על הגג בבית מגורים, בשטח של 31.47 מ"ר.

66.היתר בניה מס' 20200076 מיום 12.7.2021:

התיר לבנות תוספת בבית מגורים בקומה א', בשטח של 35.88 מ"ר.

סיכום שטח הבניינים הקיימים לפי היתרי בניה מאושרים <u>לגישת המשיבה</u>:

בניין	A	B	C	D
כמות יח"ד:	24	24	24	36
קומות:	3	3	3	3 מעל קומת עמודים חלקית
שטח קומת קרקע	627.38 מ"ר עיקרי 45.04 מ"ר ח"מ	696.64 מ"ר עיקרי 45.04 מ"ר ח"מ	532.47 מ"ר עיקרי 45.04 מ"ר ח"מ	334.23 מ"ר ח"מ ושטח בנוי שאינו מפולש
שטח קומה א'	710.28 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	616.33 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	623.81 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	1,101.60 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
שטח קומה ב'	639.49 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	617.17 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	542.07 מ"ר עיקרי 36.56 מ"ר ח"מ	1,123.84 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
שטח קומה ג'				1,020.77 מ"ר עיקרי 54.85 מ"ר ח"מ
חדר יציאה לגג	109 מ"ר	169.89 מ"ר		125.98 מ"ר
סה"כ שטח הבניין הסחיר:	**2,086.15 מ"ר עיקרי 118.16 מ"ר ח"מ**	**2,100.03 מ"ר עיקרי 118.16 מ"ר ח"מ**	**1,698.35 מ"ר עיקרי 118.16 מ"ר ח"מ**	**3,372.19 מ"ר עיקרי 164.55 מ"ר ח"מ 334.23 מ"ר בנוי בקומה מפולשת**

<u>הערת החת"מ:</u>

ניכר כי בסכימת סה"כ השטח הבנוי, שמאי המבקשת נוקט ומחשב ומציין היתרי בניה נוספים בשומתו, מעבר לננקט בשומת המשיבה.

המשיבה גורסת כי השטחים בהם נקטו הינם השטחים הבנויים בהיתרי בניה שכן לגישתם חלק מהיתרי הבניה לא נוצלו בפועל ואין לסכום באופן כללי את כלל היתרי הבניה.

יודגש כי כל מחלוקת לגבי השטחים הקיימים שנוצלו בהיתרים מאושרים או לא, ומחלוקת על השטח הקיים מאושר בהיתר, בשונה מקביעת המשיבה, שהינה הגורם המנהלי המוסמך לבחון את שטח הבניה הקיים בהיתר, מהווה מחלוקת על עצם החיוב בהיטל השבחה.

כל מחלוקת על עצם החיוב יש להפנות לערכאה משפטית לה הסמכות לדון במחלוקות הנ"ל.

על כן אין בהחלטת החת"מ כדי לקבוע באופן חד משמעי בעניין זה ולפיכך אאמץ את עמדת המשיבה.

אין בהחלטת החת"מ כדי למנוע מהמבקשת להעלות טיעוניה בפני ועדת הערר לגבי עצם החבות בהיטל ופרשנות ההיתרים שהופקו בשונה מקביעת המשיבה.

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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20180219 – אושרה עקרונית ע"י ועדת הערר ביום 17.08.2022[11]

מבוקש הריסת 4 בניינים קיימים עם 108 יח"ד ובניית 5 בניינים חדשים לפי רש/3838 סביב שפ"פ משותף ובסה"כ 220 יח"ד מבוקשות: 108 יח"ד לפי רש/604 + 112 יח"ד לפי רש/3838.

2 בניינים (3+1) בני 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע.

בניין 1 (בניין מס' 2) בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית.

ו-2 בניינים (5+4) בני 6 קומות וקומת גג חלקית (סגירת קומת עמודים חלקית) מעל קומת קרקע.

2 מפלסי חניה תת קרקעיים ומפלס שלישי חלקי.

הקמת חדר טרנספורמציה וצובר גז תת קרקעיים והוספת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בגבולות המגרש.

לצורך מימוש הבניה המוצעת פורסמו הקלות, כדלהלן (לפי מפורט בהחלטת וועדה 2025015):

1. הקלות בקווי בניין לפי רש/3838:
   - 1.1 בקו בניין קדמי דרומי לרחוב ז' בחשון 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.
   - 1.2 בקו בניין קדמי צפוני לרחוב הנ"ץ 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.
   - 1.3 בקו בניין קדמי מזרחי לרחוב השקמה 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.
   - 1.4 בקו בניין קדמי מערבי לרחוב יצחק אלחנן 3.80 מ' במקום 5.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לדירות גן בחלקו הצפוני של בניין מס' 4 בלבד לפי רש/3838.
3. תוספת 3.65 קומות לפי רש/3838.
4. תוספת 112 יח"ד לפי רש/3838.
5. הקלה בניוד זכויות בין הקומות.
6. בבניית קומה נוספת – קומת גלריה בסך הכל מבקשים 7.65 קומות במקום 6.65 קומות לפי רש/3838.
7. בבניית קומה נוספת בחלק מבניין מס' 4, בסך הכל 8.65 קומות במקום 7.65 קומות לפי רש/3838.
8. הקלה בבניית קומה חלקית נוספת לחדר מדרגות משותף ליציאה לגג.

הליכים משפטיים לאחר החלטת הוועדה:

הבקשה להיתר נדונה ואושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 2019003 מיום 05.02.2019.

להבנתי על החלטת הועדה המקומית כאמור מיום 05.02.2019, הוגש ערר ע"י מבקשת ההיתר וערר הוגש על ידי המתנגדים לבקשה.

ביום 22.8.2019 ניתנה החלטה בעררים אלה [ערר (ת"א) 19-03-1015 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון], שבמסגרתה ועדת ערר קבעה:

"לפיכך אנו מקבלים את ערר המתנגדים ודוחים את ערר מבקשת ההיתר."

הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי לענייניים מנהליים.

על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, הוגשו ערעורים לבית המשפט העליון.

ביום 28.10.2021 ניתנה החלטת בית המשפט העליון [עעמ 4443/20 אזורים בניין (1965) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה], ובסיומו הוסכם הוחלט כי הצדדים חזרו בהם מערעריהם ולפנים משורת הדין הצדדים יישמעו מחדש בפני ועדת הערר בהקדם וככל שלו"ז הוועדה יאפשר זאת.

[11] מהווה את היתר בניה מס' 20180219 מיום 30.11.2025 שאותר באתר הוועדה המקומית, תיק בניין 4961.

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

ביום 17.8.2022 ניתנה החלטת ועדת ערר לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיות שפורטו בהחלטת ועדת הערר הנדונה.

נוסח פרסום ההקלות מאתר הוועדה המקומית רמת השרון כדלהלן:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - מרחב רמת-השרון

הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 להלן החוק
ניתנת בזה הודעה כי בהתאם לסעיף 149 לחוק , הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (להלן הועדה המקומית) בקשה להקלה

בגוש : **6598** חלקה : **376**

המסווגת כיעוד : **אזור מגורים מיוחד**

ברחוב : **יצחק אלחנן 4,6,8,10**

תיאור הבקשה :
הריסת 4 בניינים קיימים עם 108 יח"ד ובניית 4 בניינים חדשים לפי רש/3838 סביב שפ"פ משותף ובסה"כ 220 יח"ד מבוקשות: 108 יח"ד לפי רש/604 + 112 יח"ד לפי רש/3838.
3 בניינים בני 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע הכוללת גלריה
ובניין 1 בן 6 קומות וקומת גג חלקית (סגירת קומת עמודים חלקית) מעל קומת קרקע הכוללת גלריה.
2 מפלסי חניה תת קרקעיים ומפלס שלישי חלקי, הקמת חדר טרנספורמציה וצובר גז תת קרקעיים והוספת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בגבולות המגרש.

<u>ההקלות המבוקשות</u> :

- **הקלות בקווי בניין לפי רש/3838:**
  - **בקו בניין קדמי דרומי לרחוב ז' בחשון 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.**
  - **בקו בניין קדמי צפוני לרחוב הנ"ץ 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.**
  - **בקו בניין קדמי מזרחי לרחוב השקמה 1.80 מ' במקום 3.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.**
  - **בקו בניין קדמי מערבי לרחוב יצחק אלחנן 3.80 מ' במקום 5.00 מ' בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.**
- **סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לדירות גן בחלקו הצפוני של בניין מס' 4 בלבד לפי רש/3838**
- **תוספת 3.65 קומות לפי רש/3838**
- **תוספת 112 יח"ד לפי רש/3838**
- **הקלה בניוד זכויות בין הקומות**
- **בניית קומה נוספת – קומת גלריה בסך הכל מבקשים 7.65 קומות במקום 6.65 קומות לפי רש/3838.**
- **בבניית קומה נוספת בחלק מבניין מס' 4, בסך הכל 8.65 קומות במקום 7.65 קומות לפי רש/3838.**
- **הקלה בבניית קומה חלקית נוספת לחדר מדרגות משותף ליציאה לגג.**

כל מי שיש לו התנגדות להוצאת ההיתר / אישור ההקלה , במקום זה , רשאי להגיש לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מרחב תכנון רמת-השרון, את התנגדותו המנומקת ולציין כתובתו המדויקת.
ההתנגדויות תתקבלנה במשך 14 יום מתאריך קבלת הודעה זו ותובאנה לדיון בפני הוועדה הנ"ל.

כל המבוקש הינו על דעת המבקש ובאחריותו

ת.ב. : **4961**

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"ח – 1965

פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית ההיתר, כדלהלן [שאותרה בתיק הבניין]:

בניין 1

קומה	עיקרי				שירות					מרפסת זיז
	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ	סה"כ שטח בניה	
קרקע	603.65		3.53	607.18	54.00	16.20	137.26	56.22		263.68	870.86	
1	716.34	42.22	4.10	762.66	63.00	19.15	84.29		9.20	175.64	938.30	45.50
2	712.39	42.21	4.10	758.70	63.00	19.11	87.91		9.06	179.08	937.78	41.44
3	712.66	42.21	4.10	758.97	63.00	19.11	87.64		9.05	178.80	937.77	41.37
4	695.50	34.41	4.10	734.01	63.00	19.02	89.36		9.10	180.48	914.49	50.44
5	701.65	31.82	3.69	737.16	54.00	15.87	82.82		8.77	161.46	898.62	53.68
6	506.23		2.43	508.66	36.00	10.17	54.53			100.70	609.36	83.99
7	385.15		1.13	386.28	18.00	5.03	49.11			72.14	458.42	18.26
8							34.54			34.54	34.54	
מעל הקרקע	**5,033.57**	**192.87**	**27.18**	**5,253.62**	**414.00**	**123.66**	**707.46**	**56.22**	**45.18**	**1,346.52**	**6,600.14**	**334.68**
מתחת לקרקע												
סה"כ	**5,033.57**	**192.87**	**27.18**	**5,253.62**	**414.00**	**123.66**	**707.46**	**56.22**	**45.18**	**1,346.52**	**6,600.14**	**334.68**

בניין 2

קומה	עיקרי				שירות					מרפסת זיז
	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ	סה"כ שטח בניה	
קרקע	489.06		2.80	491.86	54.00	17.54	146.47	67.92		285.93	777.79	
1	674.95	67.06	3.39	745.40	63.00	20.24	78.13		9.17	170.54	915.94	23.74
2	668.56	42.45	3.54	714.55	63.00	19.90	86.76		8.44	178.10	892.65	37.08
3	668.56	42.45	3.54	714.55	63.00	19.92	86.75		8.42	178.09	892.64	36.75
4	668.30	47.05	3.39	718.74	63.00	20.26	82.30		9.44	175.00	893.74	51.29
5	670.64	61.32	3.39	735.35	63.00	20.08	79.25		10.73	173.06	908.41	41.54
6	668.14	85.06	3.39	756.59	63.00	19.89	79.28		11.19	173.36	929.95	24.72
7	469.23		1.93	471.16	36.00	11.48	53.20		0.51	101.19	572.35	49.83
8							32.92			32.92	32.92	
מעל הקרקע	**4,977.44**	**345.39**	**25.37**	**5,348.20**	**468.00**	**149.31**	**725.06**	**67.92**	**57.90**	**1,468.19**	**6,816.39**	**264.95**
מתחת לקרקע												
סה"כ	**4,977.44**	**345.39**	**25.37**	**5,348.20**	**468.00**	**149.31**	**725.06**	**67.92**	**57.90**	**1,468.19**	**6,816.39**	**264.95**

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

בניין 3												
עיקרי					שירות					סה"כ שטח בניה	מרפסת זיז
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ		
קרקע	445.16		3.30	448.46	45.00	15.17	77.89	39.59		177.65	626.11	
1	502.95	42.30	4.30	549.55	54.00	17.57	57.99		7.99	137.55	687.10	29.96
2	493.07	42.28	4.13	539.48	54.00	17.69	67.85		8.01	147.55	687.03	29.96
3	488.04	42.28	4.13	534.45	54.00	17.65	72.93		8.01	152.59	687.04	29.96
4	490.62	42.28	4.12	537.02	54.00	17.72	69.84		8.01	149.57	686.59	29.96
5	498.17	49.37	4.12	551.66	54.00	17.66	64.49		8.56	144.71	696.37	27.14
6	356.01		2.18	358.19	27.00	8.92	50.53		1.61	88.06	446.25	40.76
7	264.22		1.45	265.67	18.00	5.97	43.87		1.95	69.79	335.46	21.68
8							32.00			32.00	32.00	
מעל הקרקע	**3,538.24**	**218.51**	**27.73**	**3,784.48**	**360.00**	**118.35**	**537.39**	**39.59**	**44.14**	**1,099.47**	**4,883.95**	**209.42**
מתחת לקרקע												
סה"כ	**3,538.24**	**218.51**	**27.73**	**3,784.48**	**360.00**	**118.35**	**537.39**	**39.59**	**44.14**	**1,099.47**	**4,883.95**	**209.42**

בניין 4												
עיקרי					שירות					סה"כ שטח בניה	מרפסת זיז
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ		
קרקע	536.63		5.17	541.80	54.00	19.06	60.92	50.32		184.30	726.10	
1	631.66	38.25	2.98	672.89	54.00	18.25	56.47		9.85	138.57	811.46	36.39
2	625.56	38.77	2.98	667.31	54.00	18.25	61.48		9.98	143.71	811.02	36.39
3	622.69	38.77	2.98	664.44	54.00	18.25	64.24		9.98	146.47	810.91	36.39
4	629.12	38.77	2.98	670.87	54.00	18.25	57.77		9.88	139.90	810.77	36.39
5	625.34	43.99	2.97	672.30	54.00	18.26	58.06		10.63	140.95	813.25	39.45
6	412.68	5.47	1.76	419.91	27.00	9.36	58.02		1.25	95.63	515.54	46.59
7							31.59			31.59	31.59	
מעל הקרקע	**4,083.68**	**204.02**	**21.82**	**4,309.52**	**351.00**	**119.68**	**448.55**	**50.32**	**51.57**	**1,021.12**	**5,330.64**	**231.60**
מתחת לקרקע												
סה"כ	**4,083.68**	**204.02**	**21.82**	**4,309.52**	**351.00**	**119.68**	**448.55**	**50.32**	**51.57**	**1,021.12**	**5,330.64**	**231.60**

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

בניין 5												
עיקרי					שירות						סה"כ שטח בניה	מרפסת זיז
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ		
קרקע	628.15		1.51	629.66	54.00	19.00	80.31	36.68		189.99	819.65	
1	694.05	32.26	1.75	728.06	63.00	21.97	62.31		7.74	155.02	883.08	55.00
2	691.14	32.26	1.75	725.15	63.00	22.13	65.20		7.46	157.79	882.94	53.79
3	690.94	32.24	1.75	724.93	63.00	22.15	65.08		7.64	157.87	882.80	53.79
4	690.22	32.26	1.75	724.23	63.00	22.14	66.14		7.65	158.93	883.16	53.79
5	698.30	59.00	1.51	758.81	54.00	18.08	65.93		8.41	146.42	905.23	44.15
6	475.44		0.94	476.38	27.00	8.99	64.91		1.45	102.35	578.73	54.70
7							32.33			32.33	32.33	
מעל הקרקע	**4,568.24**	**188.02**	**10.96**	**4,767.22**	**387.00**	**134.46**	**502.21**	**36.68**	**40.35**	**1,100.70**	**5,867.92**	**315.22**
מתחת לקרקע												
סה"כ	**4,568.24**	**188.02**	**10.96**	**4,767.22**	**387.00**	**134.46**	**502.21**	**36.68**	**40.35**	**1,100.70**	**5,867.92**	**315.22**

שטחים עיליים												
עיקרי					שירות						סה"כ שטח בניה	מרפסת זיז
קומה	מגורים	מרפסת	ממ"ד עיקרי	סה"כ	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות ומדרגות	טכני	עובי קירות	סה"כ		
מעל הקרקע	22,201.17	1,148.81	113.06	23,463.04	1,980.00	645.46	2,920.67	250.73	239.14	6,036.00	29,499.04	1,355.87
מתחת לקרקע												
סה"כ	22,201.17	1,148.81	113.06	23,463.04	1,980.00	645.46	2,920.67	250.73	239.14	6,036.00	29,499.04	1,355.87

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

שטחים תת קרקעיים					
קומה	שירות				
	מבואות ומדרגות	טכני	חניה	אחסנה	סה"כ שטח בניה
-2	371.11	168.09	6,120.59	328.19	6,987.98
-1	354.12	299.98	5,948.12	325.58	6,927.80
גלריה	365.41	9.07		547.25	921.73
מתחת לקרקע	**1,090.64**	**477.14**	**12,068.71**	**1,201.02**	**14,837.51**
סה"כ	**1,090.64**	**477.14**	**12,068.71**	**1,201.02**	**14,837.51**

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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.

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. עקרונות גורמים ושיקולים

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 ס.ק. (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 קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק 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

11. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורמי השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]	שיעור היטל השבחה
רש/521	29.02.1980	₪ 13.17	₪ 14.92	50%
רש/604	02.03.1984	₪ 4,472.72	₪ 2,681.74	50%
רש/521א'	13.03.1987	₪ 10,944	₪ 12,614	50%
רש/679	11.02.1994	₪ 14,063	אין מימוש זכויות	50%
רש/997	14.02.2007	₪ 1,294,551	₪ 1,212,192	50%
תיקון 3א' לתמ"א 38	17.08.2022	₪ 15,678,663	קיימת יתרת זכויות בפטור מהיטל	25%
רש/3838	17.08.2022	אין חבות	אין חבות	50%
אישור הקלות	17.08.2022	אין חבות	אין חבות	50%

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

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

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי במקרה הנדון לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין כל תכנית אחרת והקלה, מעבר לתכניות המפורטות לעיל.
מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים שבנדון כי החבות היחידה בהיטל השבחה הנדונה כעת הינה בגין מדרגות ההשבחה שלעיל וביחס לגורמי ההשבחה שנטענו כמשביחים בשומתם של הצדדים בלבד (לא נטען ולא הוכח כי קיימת השבחה לגבי מאפייני השבחה אחרים).
מחלוקת בעניין השבחה אחרת הינה מחלוקת על עצם החבות שיש להפנותה לערכאה משפטית.

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 06.08.2025

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

בבואי לבחון את גובה ההשבחה, על הנכס הנדון בעקבות אישור בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקום המתחם הנדון ברחובות יצחק אלחנן 6-10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ, שכונת "קריית יערים" ברמת השרון.

1.2 הסביבה הינה שכונת מגורים מבוקשת ויוקרתית במערב רמת השרון, הידועה כשכונת "קריית יערים". הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ויוקרתית.
בקרבה לנכס הנדון ממערב, מרכז מסחרי ושני מגרשים בייעוד בנייני ציבור עליהם ניצבים גני ילדים ובית כנסת.

1.3 שטח החלקה הנדונה, צורתה, מיקומה והבנוי הקיים.
שטח החלקה לצורך חישוב זכויות הבניה הינו 8,561 מ"ר.
על החלקה בנויים 4 בנייני מגורים ותיקים בסגנון "רכבת" הכוללים 108 יח"ד.

1.4 ההשבחה חושבה לכל תכנית בנפרד, בשיטת "המדרגות" כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון בהלכת "פמיני"[12].

1.5 המצב המשפטי כאמור בפרק 3 לעיל.

1.6 המצב התכנוני והרישוי כאמור בפרק 4 לעיל.

1.7 נלקח בחשבון כי זכויות הבניה לממ"דים במימוש בהיתר בניה פטורים מהיטל השבחה, ולפיכך לא הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון (למעט שטחי ממ"ד עיקריים שעולים על 12 מ"ר ליחידה).

1.8 הובאו בחשבון החלטות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84.

1.9 מחירי מקרקעין בסביבה ולתאריך הקובע של חוות הדעת.
הובאו בחשבון ערכי שווי תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום המתחם הנדון ולמאפייניו.

1.10 מצב תכנוני קודם - תכניות בניין עיר רש/238, רש/210א', היתרי בניה.

1.11 מצב תכנוני חדש - תכניות בניין עיר רש/521, רש/443, רש/541, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/781, החלטת ועדה הסבה 210א', רש/997, תמ"א 38 על תיקוניה, רש/3838, הקלות בניה, רש/1164.

1.12 מהות ההשבחה - בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בניין עיר רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/997, תיקון 3א' לתמ"א 38, ומימושן באופן חלקי בדרך של בקשה להיתר (בקשה מס' 20180219).
בגין יתר התכניות וההקלות שבמצב החדש אין מימוש/השבחה במקרה הנדון.

[12] **רע"א 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

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

1.13 מתודולוגית חישוב ההשבחה - חישוב ההשבחה במקרה הנדון נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקות שלהלן:

- עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן.

בפסיקות אלה נקבע כי יש לחשב את ההשבחה בין המצב הקודם למול המצב התכנוני החדש, ולחלץ את החלק היחסי של זכויות הבניה התב"עיות אשר אינן פטורות מתוך סך זכויות הבניה שנוספו לפרויקט הן מכח תמ"א 38 והן מכח התב"ע.

דהיינו, יש לקבוע "השבחה מיוחסת" בין ההשבחה של תכנית תיקון 3א' ורש/3838 כחלק מסך ההשבחה הכללי.

כמו כן, בעניין שמי אשקלוני נקבע כי 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/תכנון נוסף, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה/תכנון נוסף.

בהתאם לאמור לעיל, להלן חישוב ההשבחה שצריך להיות בהתאם לפסיקה הנוכחית:

תמ"א 38 מתירה להוסיף 2.5 קומות מעל הבניין הקיים וסגירת עמודים מפולשת.

כלומר בעניינו מותר 3 קומות מהתב"ע + 3.5 קומות, ובסה"כ 6.5 קומות.

תיקון 3א' לתמ"א 38, מאפשר תוספת חצי קומה (כלומר, מיצוי קומה 6 והפיכתה לקומה מלאה).

תכנית רש/3838, מאפשרת תוספת קומה 7 חלקית עליונה.

<u>להלן חישוב השטחים הפטורים[13]</u>:

בניין 1 - יצחק אלחנן 6			
תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות ללא ח"מ	1,977.15 מ"ר	A=627.38+710.28+639.49
	שטח זכויות בניה מתב"ע	2,149.09 מ"ר	B=(471.36-36.56)*2+471.36-45.04+853.17
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	109.00 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	211.00 מ"ר	D=8*40-C
סה"כ זכויות היתר ותב"ע:		**2,469.09 מ"ר**	**E=B+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת (ללא ח"מ)	814.28 מ"ר	F=710.28+8*13
	קומות מורחבות	2,035.70 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפולשת	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I=24*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**2,347.70 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**4,816.79 מ"ר**	**K=E+J**

[13] **מאחר ובבניינים הקיימים לא קיימות קומות שחוזרות על עצמן, אזי שלפי הוראות תכנית רש/3838 שטח קומה טיפוסית קיימת לעניין זה יהיה לפי הקומה הגדולה מבניהם.**

כמו כן, בבניינים 3-1 לא קיימת קומת עמודים מפולשת ולפיכך לא נלקחו בחשבון זכויות בניה בגין השלמת קומת עמודים בבניינים אלה. בבניין 4 קיימת קומת עמודים חלקית רק על 4/6 חלקים מהבניין ולפיכך נלקח בחשבון השלמה עבור שטח זה 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

בניין 2 - יצחק אלחנן 8			
תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות ללא ח"מ	1,930.14 מ"ר	A=696.64+616.33+617.17
	שטח זכויות בניה מתב"ע	2,149.42 מ"ר	B=(471.36-36.56)*2+471.36-45.04+853.50
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	169.89 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	150.11 מ"ר	D=8*40-C
סה"כ זכויות היתר ותב"ע:		**2,469.42 מ"ר**	**E=B+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת (ללא ח"מ)	800.64 מ"ר	F=696.64+8*13
	קומות מורחבות	2,001.60 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפולשת	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I=24*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**2,313.60 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**4,783.02 מ"ר**	**K=E+J**

בניין 3 - יצחק אלחנן 10			
תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות ללא ח"מ	1,698.35 מ"ר	A=532.47+623.81+542.07
	שטח זכויות בניה מתב"ע	2,128.72 מ"ר	B=(471.36-36.56)*2+471.36-45.04+832.80
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	0.00 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	320.00 מ"ר	D=8*40-C
סה"כ זכויות היתר ותב"ע:		**2,448.72 מ"ר**	**E=B+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת (ללא ח"מ)	727.81 מ"ר	F=623.81+8*13
	קומות מורחבות	1,819.53 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפולשת	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I=24*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**2,131.53 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**4,580.25 מ"ר**	**K=E+J**

בניין 4 - השקמה 9-5			
תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות ללא ח"מ	3,246.21 מ"ר	A=1,101.60+1,123.84+1,020.77
	שטח זכויות בניה מתב"ע	3,530.37 מ"ר	B=(802.79-54.85)*3+1,286.55
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	125.98 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	354.02 מ"ר	D=12*40-C
סה"כ זכויות היתר ותב"ע:		**4,010.37 מ"ר**	**E=B+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת (ללא ח"מ)	1,279.84 מ"ר	F=1,123.84+12*13
	קומות מורחבות	3,199.60 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפולשת חלקית	793.03 מ"ר	H=F/6*4-60.19
	הרחבת דירות	468.00 מ"ר	I=36*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**4,460.63 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**8,471.00 מ"ר**	**K=E+J**

מבדיקה שערכנו, במקרה הנדון מלוא שטחי הבניה מכוח התב"ע (עד אישורה של תכנית רש/3838) ושטחי הבניה הפטורים מכוח התמ"א, בסך כולל של **22,651.06 מ"ר**[14] נכנסים במגבלת קווי הבניין בבינוי של 6.5 קומות.

[14] **22,651.06 מ"ר = 8,471 מ"ר + 4,580.25 מ"ר + 4,783.02 מ"ר + 4,816.79.**

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

להלן השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים מבוקשים בבקשה להיתר				
קומה	**מגורים עיקרי**	**מרפסת עיקרי**	**ממ"ד עיקרי**	**סה"כ עיקרי מבוקש**
קרקע	2,702.65 מ"ר		16.31 מ"ר	**2,718.96 מ"ר**
1	3,219.95 מ"ר	222.09 מ"ר	16.52 מ"ר	**3,458.56 מ"ר**
2	3,190.72 מ"ר	197.97 מ"ר	16.50 מ"ר	**3,405.19 מ"ר**
3	3,182.89 מ"ר	197.95 מ"ר	16.50 מ"ר	**3,397.34 מ"ר**
4	3,173.76 מ"ר	194.77 מ"ר	16.34 מ"ר	**3,384.87 מ"ר**
5	3,194.10 מ"ר	245.50 מ"ר	15.68 מ"ר	**3,455.28 מ"ר**
6	2,418.50 מ"ר	90.53 מ"ר	10.70 מ"ר	**2,519.73 מ"ר**
7	1,118.60 מ"ר		4.51 מ"ר	**1,123.11 מ"ר**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש:	**22,201.17 מ"ר**	**1,148.81 מ"ר**	**113.06 מ"ר**	**23,463.04 מ"ר**

להלן חישוב השטחים העיקריים לחיוב:

סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:	**22,651.06 מ"ר**
שטח לחיוב מתיקון 3א', ללא הקלות:	811.98 מ"ר
שטח לחיוב מתכנית רש/3838, ללא הקלות:	0.00 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר:	**23,463.04 מ"ר**

הערה: שטחים אלה לא כוללים את השטחים העיקריים מתכניות הגגות וההרחבה אותם יש למסות בנפרד.

להלן חישוב השטחים העיקריים להרחבות וחדרי יציאה לגג לחיוב:

מאחר ובסל הזכויות הפטור ובשווי ה"מצב הקודם" אנו מביאים בחשבון את מלוא שווי הזכויות הנוספות עבור הרחבת המבנים בקומות הטיפוסית ובגג, אזי שלצורך רציפות בהשבחה יש לבחון אם יש מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין תכניות הרחבה, גגות ופרגולות.

על תתי החלקות שממוקמות בקומה העליונה חלה החבות בהיטל השבחה בגין תכניות הגגות וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה ופסיקות בנושא.

להלן תתי החלקות שמחויבות בהשבחה בגין תכניות הרחבה בקומות:

בניין	**תת חלקה**	**תאריך רכישה**	**רש/604 2.3.1984 הרחבת דירות**
1	11	13.12.1981	35.55 מ"ר
2	44	1972	35.56 מ"ר
3	66	1970	34.70 מ"ר
4	75	1963	35.74 מ"ר
	103	1976	35.74 מ"ר
סה"כ לחיוב:			**177.29 מ"ר**

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

להלן תתי החלקות שמחויבות בהשבחה בגין תכניות הרחבה בגג:

בניין	תת חלקה	תאריך רכישה	שטח בנוי בהיתר בגג	רש/521 29.2.1980 חדר יציאה לגג	רש/521א' 13.3.1987 חדר יציאה לגג	רש/679 11.2.1994 פרגולות	רש/997 14.2.2007 חדר יציאה לגג
1	17	1987	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	18	29.6.1998	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
	19	2.6.2022	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	20	2000	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	21	1975	**40.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	22	31.10.2021	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	23	15.7.2021	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	24	2002	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
2	41	1978	**23.04 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**16.96 מ"ר**
	42	1976	**23.04 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**16.96 מ"ר**
	43	19.2.2007	**39.28 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	44	1972	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	45	1985	**23.04 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**16.96 מ"ר**
	46	29.4.2008	**38.49 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**1.51 מ"ר**
	47	משרד הבינוי והשיכון	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	48	23.12.2020	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
3	65	1987	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	66	1970	0.00 מ"ר	**15.00 מ"ר**	**8.00 מ"ר**	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	67	28.4.1993	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.00 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	68	6.1.1999	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
	69	30.10.2008	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	70	1998	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
	71	01.04.1967	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	72	01.02.2004	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
4	97	20.5.2021	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	98	2008	**40.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	99	2004	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
	100	1992	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.80 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	101	משרד הבינוי והשיכון	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**0.00 מ"ר**	0.00 מ"ר
	102	29.12.1999	**23.00 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
	103	1976	0.00 מ"ר	**15.00 מ"ר**	**8.00 מ"ר**	**9.80 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	104	3.3.2016	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**9.80 מ"ר**	0.00 מ"ר
	105	1984	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**8.00 מ"ר**	**9.80 מ"ר**	**17.00 מ"ר**
	106	2.1.2008	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	107	1998	**39.98 מ"ר**	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר
	108	20.12.2005	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	0.00 מ"ר	**17.00 מ"ר**
סה"כ לחיוב:				**30.00 מ"ר**	**24.00 מ"ר**	**120.20 מ"ר**	**341.39 מ"ר**

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

1.14 מתודולוגית קביעת השווים במתחם

סביבת המתחם הנדון מאופיינית בבנייה צמודת קרקע יוקרתית. כתוצאה מכך, צפיפות הבניה נמוכה, והרמה הסוציו כלכלית והאקונומית של האזור גבוהה במיוחד.

קיים מתאם ישיר בין הרמה הסוציו כלכלית אקונומית של הסביבה לבין שווים של נכסי מגורים בה[15].

בסביבת המתחם הקרובה לא קיימות דירות מגורים ברות השוואה, המשקפות את מאפייני האוכלוסייה ורמת המחירים באזור. לנוכח זאת, במועד הקובע של החלטת הועדה (17.8.2022) יש להתבסס במקרה הנדון על מחירי עסקאות שנעשו לדירות מגורים בשכונת "נווה גן" אשר מאופיינת באוכלוסייה דומה מבחינת פרופיל סוציו אקונומי וסטנדרט מגורים איכותי ברמה גבוהה.

שכונה זו מהווה למעשה אלטרנטיבה ראויה, המשקפת את רמות הביקוש והשווים בסביבה יוקרתית.

עם זאת, ביחס למועדים הקובעים של תכניות בניין עיר רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679 ו-רש/997, לא ניתן להסתמך על נתוני שווי משכונת "נווה גן"', שכן באותם מועדים הייתה נווה גן "אי בודד" בתוך רקמת העיר רמת השרון, ללא פיתוח וללא בנייה רוויה.

לפיכך, בקביעת השווי למועדים אלו, התבססתי על ערכי שווי ממרכז העיר, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לצורך מציאת מקדם ההתאמה הראוי בין מרכז העיר למתחם הנדון, ולביסוס המסקנה כי יש להסתמך על נתוני שווי משכונת "נווה גן" בקביעת השווי במתחם, ביצעתי ניתוחי השוואה כמפורט להלן:

<u>ניתוח 1 - שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות במרכז העיר כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים לעומת שווי במתחם:</u>

<u>להלן שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות במרכז העיר כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים ללא פוטנציאל</u>:

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
1	חיים מסילתי	גולומב 7	6417	283	1971	12/04/2022	27,000 ₪
2	בועז קוט	אוורבוך 24	6418	230	1973	22/06/2021	23,000 ₪
3	רמה מאור	ביאליק 10	6417	249	1971	02/02/2021	25,300 ₪
4	אוולין דודזון שמאמה	ששת הימים 36	6614	349	1971	19/01/2021	22,200 ₪
ממוצע:					**1972**	**22/06/2021**	**24,375** ₪

<u>להלן שווי מ"ר בנוי במתחם הנדון</u>:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	חדרים	קומה	קומות	מחיר מכירה בש"ח	שטח בנוי בהיתר	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	19/08/2021	6598	376	49	יצחק אלחנן 10	1963	2	1	3	2,000,000 ₪	53 מ"ר	37,530 ₪
2	15/07/2021	6598	376	23	יצחק אלחנן 6	1963	4	3	3	3,250,000 ₪	114 מ"ר	28,536 ₪
3	20/05/2021	6598	376	97	השקמה 5	1963	4	3	3	2,850,000 ₪	108 מ"ר	26,389 ₪
ממוצע:	**08/07/2021**					**1963**				**2,700,000** ₪	**92 מ"ר**	**30,819** ₪

[15] **ראה מחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שווין של דירות מגורים" 2003 (משרד המשפטים, אגף שומת 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

דגשים לביצוע התאמות נדרשות:

☒ נטרול פוטנציאל להתחדשות עירונית

השווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים בנכסי ההשוואה ממרכז העיר מנוטרל פוטנציאל להתחדשות עירונית, בעוד שהשווי במתחם מגלם פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית. לצורך התאמה ונטרול פוטנציאל, יש להפחית מהשווי שמתקבל בעסקאות ההשוואה במתחם כ- 20%.

☒ התאמה בגין פחת פיזי

אומדן השווי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים הינו למ"ר בנוי בבניינים שנבנו בממוצע בשנת 1972 ובמצב פיזי ותחזוקתי טוב, לעומת הבניינים במתחם שנבנו בשנת 1963 ומצבם הפיזי והתחזוקתי ירוד יותר.

לצורך נטרול הפחת הפיזי שנצבר במהלך שנים אלה, יש להפחית משווי נכסי ההשוואה כ- 9%[16].

☒ התאמה בגין מאפייני בינוי-

המתחם מאופיין בבנייני "רכבת" צפופים (36-24 יח"ד לבניין), ללא מעלית או חניה צמודה, לעומת נכסי ההשוואה המאופיינים בצורת בינוי "קובייה" עם 12-9 יח"ד בבניין, מעלית וחניה.

בהתאם לכך, לצורך נטרול הפחת התכנוני שנוצר כתוצאה מהבדלי מאפייני הבינוי, יש להפחית משווי נכסי ההשוואה כ- 15%.

☒ התאמה לזמן-

השוואת השווי מתבצעת ביחס לממוצע יולי 2021. לצורך התאמה למועד הקובע (אוגוסט 2022), יש בשני המקרים לתת התאמה לזמן לפי מקדם של 1.15.

להלן השווים שמתקבלים לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות:

שווי מ"ר בנוי ישן ללא פוטנציאל במרכז העיר מתואם לבינוי במתחם הנדון				
שווי מ"ר בנוי לפני התאמות בינוי וזמן	**מקדם התאמה לפחת**	**מקדם התאמה לבינוי**	**מקדם התאמה לזמן**	**שווי מ"ר בנוי מתואם לבינוי במתחם הנדון ולזמן (17.8.2022)**
₪ 24,400	0.91	0.85	1.15	**₪ 21,704**

יובהר כי אומדן שווי זה מתואם למאפייני הבינוי במתחם הנדון ולמועד הקובע, אך אינו כולל התאמה למיקומו של המתחם, וזאת לצורך בחינת פערי השווי בין מרכז העיר לבין המתחם הנדון.

שווי מ"ר בנוי ישן ללא פוטנציאל במתחם הנדון			
שווי מ"ר בנוי לפני התאמות בינוי וזמן	**מקדם התאמה לנטרול פוטנציאל קונקרטי**	**מקדם התאמה לזמן**	**שווי מ"ר בנוי מתואם לבינוי במתחם הנדון ולזמן (17.8.2022)**
₪ 30,800	0.80	1.15	**₪ 28,336**

מהאמור לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי במתחם הנדון גבוה בכ- **30.50%**[17] משווי מ"ר בנוי במרכז העיר.

במונחי קרקע מבונה, מתקבל הפרש שווי של כ- **52%** בין בנייה רוויה במרכז העיר לבנייה רוויה במתחם הנדון.

[16] **לפי פחת שנתי של 1% לשנה.**

[17] **30.50% = 21,704 ₪ / 28,336 ₪.**

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>ניתוח 2 - שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות במרכז העיר לעומת שווי במתחם</u>:

<u>להלן שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות במרכז העיר אשר נבנו אחרי 1980 וללא פוטנציאל להתחדשות עירונית</u>:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בניה	חדרים	קומה	סך קומות	מחיר מכירה בש"ח	שטח ארנונה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	30/11/2021	המתנחלים 26	6415	647	1	1982	4	1	3	₪ 2,650,000	105 מ"ר	₪ 25,238
2	25/11/2021	המתנחלים 30	6415	645	3	1982	4	1	3	₪ 2,800,000	102 מ"ר	₪ 27,451
3	21/11/2021	גולומב 12	6417	770	3	1984	4	1	3	₪ 3,200,000	116 מ"ר	₪ 27,586
4	14/11/2021	דבורה הנביאה 5	6417	651	9	1986	5	3	3	₪ 3,600,000	127 מ"ר	₪ 28,346
5	14/10/2021	נעמי 8	6417	232	8	1990	4	2	4	₪ 2,700,000	95 מ"ר	₪ 28,421
6	08/10/2021	המתנחלים 30	6415	645	1	1982	4	1	3	₪ 2,575,000	88 מ"ר	₪ 29,261
7	01/09/2021	המתנחלים 34	6415	643	4	1993	4	2	3	₪ 2,850,000	105 מ"ר	₪ 27,143
8	18/08/2021	ביאליק 42	6418	459	30	1980	4	2	4	₪ 2,670,000	82 מ"ר	₪ 32,561
9	16/08/2021	הפרדס 14	6418	171	14	1986	2	3	4	₪ 2,550,000	85 מ"ר	₪ 30,000
10	29/07/2021	גולומב 14	6417	772	4	1987	4	2	3	₪ 3,285,000	102 מ"ר	₪ 32,206
11	21/07/2021	ביאליק 42	6418	459	29	1980	4	1	4	₪ 2,650,000	101 מ"ר	₪ 26,238
12	01/07/2021	הפרדס 20	6418	366	6	1993	5	1	4	₪ 2,755,000	109 מ"ר	₪ 25,275
13	02/06/2021	הגיא 1	6415	673	10	1984	5	3	3	₪ 3,400,000	129 מ"ר	₪ 26,357
14	09/04/2021	ביאליק 14	6417	761	1	1982	4	1	3	₪ 2,900,000	89 מ"ר	₪ 32,584
15	22/03/2021	המתנחלים 30	6415	645	1	1982	4	1	3	₪ 2,200,000	88 מ"ר	₪ 25,000
16	21/03/2021	ששת הימים 80	6614	443	5	1985	4	1	3	₪ 2,640,000	108 מ"ר	₪ 24,444
ממוצע:	**11/08/2021**					**1985**		**2**			**102 מ"ר**	**₪ 28,007**

<u>להלן שווי מ"ר בנוי במתחם הנדון</u>:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	חדרים	קומה	קומות	מחיר מכירה בש"ח	שטח בנוי בהיתר	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	19/08/2021	6598	376	49	יצחק אלחנן 10	1963	2	1	3	₪ 2,000,000	53 מ"ר	₪ 37,530
2	15/07/2021	6598	376	23	יצחק אלחנן 6	1963	4	3	3	₪ 3,250,000	114 מ"ר	₪ 28,536
3	20/05/2021	6598	376	97	השקמה 5	1963	4	3	3	₪ 2,850,000	108 מ"ר	₪ 26,389
ממוצע:	**08/07/2021**					**1963**				**₪ 2,700,000**	**92 מ"ר**	**₪ 30,819**

<u>דגשים לביצוע התאמות נדרשות</u>:

☒ <u>נטרול פוטנציאל להתחדשות עירונית</u>

השווי שמתקבל מניתוח עסקאות לדירות ישנות, מנוטרל פוטנציאל להתחדשות עירונית וזאת לאור העובדה שנכסי ההשוואה נלקחו מבניינים שנבנו אחרי שנת 1980.

מאידך, השווי במתחם מגלם פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית. לצורך התאמה ונטרול פוטנציאל, יש להפחית מהשווי שמתקבל בעסקאות ההשוואה במתחם כ- 20%.

☒ <u>התאמה בגין פחת פיזי</u>

אומדן השווי שמתקבל בעסקאות לעיל, הינו מבניינים שנבנו בממוצע בשנת 1985 ובמצב פיזי ותחזוקתי טוב, לעומת הבניינים במתחם שנבנו בשנת 1963 ומצבם הפיזי והתחזוקתי ירוד יותר.

לצורך נטרול הפחת הפיזי שנצבר במהלך שנים אלה, יש להפחית משווי נכסי ההשוואה כ- 22%[18].

[18] **לפי פחת שנתי של 1% לשנה.**

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>התאמה בגין מאפייני בינוי</u>

המתחם מאופיין בבנייני "רכבת" צפופים (24-36 יח"ד לבניין), ללא מעלית או חניה צמודה, לעומת נכסי ההשוואה המאופיינים בצורת בינוי "קובייה" עם 9-12 יח"ד בבניין, מעלית וחניה.

בהתאם לכך, לצורך נטרול הפחת התכנוני שנוצר כתוצאה מהבדלי הבינוי, יש להפחית משווי נכסי ההשוואה כ- 15%.

☒ <u>התאמה לזמן</u>

השוואת השווי מתבצעת ביחס לממוצע מחירים ביולי 2021. לצורך התאמה למועד הקובע (אוגוסט 2022), יש בשני המקרים לתת התאמה לזמן לפי מקדם של 1.15.

<u>להלן השווים שמתקבלים לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות</u>:

שווי מ"ר בנוי ישן ללא פוטנציאל במרכז העיר מתואם לבינוי במתחם הנדון				
שווי מ"ר בנוי לפני התאמות בינוי וזמן	**מקדם התאמה לפחת**	**מקדם התאמה לבינוי**	**מקדם התאמה לזמן**	**שווי מ"ר בנוי מתואם לבינוי במתחם הנדון ולזמן (17.8.2022)**
₪ 28,007	0.78	0.85	1.15	**₪ 21,354**

יובהר כי אומדן שווי זה מתואם למאפייני הבינוי במתחם הנדון ולמועד הקובע, אך אינו כולל התאמה למיקומו של המתחם, וזאת לצורך בחינת פערי השווי בין מרכז העיר לבין המתחם הנדון.

שווי מ"ר בנוי ישן ללא פוטנציאל במתחם הנדון			
שווי מ"ר בנוי לפני התאמות בינוי וזמן	**מקדם התאמה לנטרול פוטנציאל קונקרטי**	**מקדם התאמה לזמן**	**שווי מ"ר בנוי מתואם לבינוי במתחם הנדון ולזמן (17.8.2022)**
₪ 30,800	0.80	1.15	**₪ 28,336**

מהאמור לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי במתחם הנדון גבוה בכ- **32.70%**[19] משווי מ"ר בנוי במרכז העיר.

במונחי קרקע מבונה, מתקבל הפרש שווי של כ- **55%** בין בנייה רוויה במרכז העיר לבנייה רוויה במתחם הנדון.

<u>ניתוח 3 - שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות בשכונת "נווה גן" לעומת במרכז העיר</u>:

משני ניתוחי השווי שנערכו לעיל, מתקבל בממוצע כי ערכי השווי בסביבת המתחם הנדון גבוהים בכ- 32% ביחס לשווי מ"ר בנוי במרכז העיר ובמונחי קרקע מבונה בכ- 55%.

לצורך בקרה, נבחן השווי הבנוי בשכונת "נווה גן" במועד הקובע של החלטת הועדה ביחס לשווי במרכז העיר.

[19] **32.70%** = **₪ 21,354** / **₪ 28,336**.

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

להלן ניתוח דירות חדשות למכירה בשכונת "נווה גן":

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	סך קומות	שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר דירתי
1	29/09/2022	6617	3	18	5	2028	4	13	112 מ"ר	₪ 5,973,000	₪ 53,330
2	23/09/2022	6617	3	22	5	2028	4	7	103 מ"ר	₪ 5,430,000	₪ 52,718
3	08/09/2022	6617	3	9	5	2028	2	13	112 מ"ר	₪ 5,819,214	₪ 51,957
4	21/08/2022	6617	3	33	5	2028	6	13	112 מ"ר	₪ 5,802,016	₪ 51,804
5	21/08/2022	6617	3	37	5	2028	7	13	119 מ"ר	₪ 5,950,000	₪ 50,000
6	10/08/2022	6617	3	26	6	2028	5	6	165 מ"ר	₪ 8,629,195	₪ 52,298
7	08/08/2022	6617	3	42	5	2028	8	13	131 מ"ר	₪ 7,130,000	₪ 54,427
8	02/08/2022	6617	3	24	5	2028	4	6	113 מ"ר	₪ 5,740,261	₪ 50,799
9	19/07/2022	6617	3	44	6	2028	9	13	154 מ"ר	₪ 7,745,280	₪ 50,294
10	19/07/2022	6617	3	24	4	2028	5	11	81 מ"ר	₪ 4,550,000	₪ 56,173
11	17/07/2022	6617	3	3	4	2028	1	7	80 מ"ר	₪ 4,600,000	₪ 57,500
12	14/07/2022	6617	3	15	5	2028	3	6	111 מ"ר	₪ 5,414,000	₪ 48,775
13	06/07/2022	6617	3	30	5	2028	6	13	112 מ"ר	₪ 5,790,000	₪ 51,696
14	04/07/2022	6617	3	20	4	2028	4	6	81 מ"ר	₪ 4,495,000	₪ 55,494
15	29/06/2022	6617	3	18	5	2028	3	6	113 מ"ר	₪ 5,599,676	₪ 49,555
16	28/06/2022	6617	3	34	4	2028	7	13	90 מ"ר	₪ 4,740,000	₪ 52,667
17	16/06/2022	6617	3	18	5	2028	3	12	124 מ"ר	₪ 5,739,000	₪ 46,282
18	12/06/2022	6617	3	23	5	2028	4	12	124 מ"ר	₪ 5,779,975	₪ 46,613
19	12/06/2022	6617	3	25	4	2028	5	13	90 מ"ר	₪ 4,704,000	₪ 52,267
20	12/06/2022	6617	3	19	4	2028	4	13	90 מ"ר	₪ 4,684,800	₪ 52,053
21	02/06/2022	6617	3	28	4	2028	6	13	90 מ"ר	₪ 4,732,000	₪ 52,578
22	01/06/2022	6617	3	48	5	2028	9	13	131 מ"ר	₪ 7,075,544	₪ 54,012
ממוצע:	**18/07/2022**						**4.95**		**111 מ"ר**		**₪ 51,968**

להלן ניתוח דירות חדשות למכירה ממרכז העיר:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	סך קומות	שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר דירתי
1	27/12/2022	בראשית 7	6415	671	10	5	2023	2	7	131 מ"ר	₪ 5,200,000	₪ 39,695
2	15/12/2022	ויצמן 19	6417	451	4	5	2022	1	7	129 מ"ר	₪ 4,600,000	₪ 35,659
3	07/12/2022	ביאליק 26	6417	221	7	4	2023	2	5	98 מ"ר	₪ 4,000,000	₪ 40,816
4	06/12/2022	ויצמן 21	6417	446	12	4	2022	3	8	113 מ"ר	₪ 4,250,000	₪ 37,611
5	21/09/2022	הגינה 11	6417	562	22	4	2024	5	8	111 מ"ר	₪ 4,675,000	₪ 42,117
6	08/09/2022	הגינה 11	6417	562	19	4	2022	4	8	111 מ"ר	₪ 4,450,000	₪ 40,090
7	25/07/2022	הטבק 11	6415	662	16	5	2022	5	7	114 מ"ר	₪ 4,940,000	₪ 43,333
8	18/07/2022	ביאליק 62	6418	331	32	3	2021	6	7	84 מ"ר	₪ 3,470,000	₪ 41,310
9	17/07/2022	ויצמן 21	6417	446	8	4	2022	2	8	113 מ"ר	₪ 4,155,000	₪ 36,770
10	22/06/2022	ויצמן 21	6417	446	14	4	2022	3	8	112 מ"ר	₪ 4,285,000	₪ 38,259
11	02/06/2022	ביאליק 38	6418	270	9	4	2024	2	8	87 מ"ר	₪ 3,660,000	₪ 42,069
12	01/06/2022	הגינה 13	6417	454		4	2023	3	7	120 מ"ר	₪ 4,470,000	₪ 37,250
13	01/06/2022	ביאליק 62	6418	331		5	2021	1	7	133 מ"ר	₪ 5,145,000	₪ 38,684
14	08/05/2022	הגינה 10	6417	678		3	2023	2	7	78 מ"ר	₪ 3,050,000	₪ 39,103
15	08/02/2022	ביאליק 62	6418	331		3	2021	3	7	73 מ"ר	₪ 2,890,000	₪ 39,589
ממוצע:	**08/08/2022**							**3**	**7**	**107 מ"ר**	**₪ 4,216,000**	**₪ 39,490**

כפי שעולה מהאמור לעיל, נכון למועד הקובע של החלטת הועדה, אומדן השווי הבנוי בשכונת "נווה גן" גבוה בכ- 32%[20] מהשווי הבנוי במרכז העיר, ובמונחי קרקע מבונה הפער עומד על כ- 55%.

פערים אלו תואמים לפערים שנמצאו ביחס למתחם הנדון ומרכז העיר, ולפיכך ראוי להתבסס, ככל הניתן, על ערכי השווי משכונת "נווה גן".

[20] **32%** = **39,500** ₪ / **52,000** ₪.

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>ניתוח 4 - שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות ב"נווה גן" לעומת שווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים במרכז העיר</u>:

לצורך בקרה נוספת, בחנתי את הפרשי השווי בדירות חדשות בין שכונת "נווה גן" לשווים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים במרכז העיר, ומבדיקה זו עולה כדלקמן:

מס"ד	שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה	שווי מ"ר בנוי בהחלטה	שווי מ"ר בנוי בנווה גן	מקדם התאמה למיקום במונחי בנוי	מקדם התאמה לבינוי במונחי קרקע	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם לבינוי
						A	B	C	D=C/B	E=(D-1)*1.7+1	F=A*E
1	ד"ר בועז ברזילי	ביאליק 34	6418	268	28/03/2023	**18,000** ₪	40,000 ₪	52,000 ₪	1.30	1.51	**27,180** ₪
2	דוד דדון	גולומב 5	6417	285	31/01/2023	**17,500** ₪	39,500 ₪	52,000 ₪	1.32	1.54	**26,915** ₪
3	חיים מסילתי	גולומב 7	6417	283	12/04/2022	**14,600** ₪	37,000 ₪	52,000 ₪	1.41	1.69	**24,662** ₪
ממוצע:					**12/11/2022**	**16,700** ₪	**38,833** ₪	**52,000** ₪	**1.34**	**1.58**	**26,252** ₪

מהטבלה המוצגת לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי בשכונת "נווה גן" גבוה בכ- 34% משווי מ"ר בנוי שנלקח בחשבון ע"י שמאים מכריעים במרכז העיר.

במונחי קרקע מבונה, הפער עומד על כ- 58%. בהפעלת פער זה על שווי הקרקע מבונה שנקבע ע"י שמאים מכריעים במרכז העיר, מתקבל שווי מתואם למ"ר קרקע מבונה בשכונת "נווה גן" בסך של כ- 26,250 ₪.

לאור האמור לעיל, ניתן לקבוע כי נתוני השווי משכונת "נווה גן", מהווים את מקור ההשוואה המתאים והמהימן ביותר לצורך קביעת שווי במתחם הנדון, וזאת נוכח הצורך המינימלי בביצוע מקדמי התאמה. עם זאת, במקרים בהם לא ניתן להסתמך על נתוני השוואה משכונת "נווה גן" (ובפרט בתכניות ישנות), ונעשה שימוש בנתוני שווי ממרכז העיר, הרי שיש להביא בחשבון תוספת של כ- 55% לערכי קרקע מבונה (וזאת טרם ביצוע התאמות נדרשות בגין מאפייני בינוי).

2. <u>תחשיב השומה</u>

2.1 תכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980

התכנית אפשרה הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד עליונה והצמדה של יתרת שטח הגג.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 30 מ"ר.

נלקח בחשבון מקדם אקו' של 1.20 לחדר היציאה לגג המגלם את מרפסת הגג.

נלקח בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.80, המגלם את הצורך בביצוע התאמות לבנוי הקיים.

כמו כן, מימוש הזכויות בגג כרוך בגריעת שטח עיקרי לטובת הקמת גרם מדרגות ממפלס הדירה למפלס הגג, לפיכך לקחתי בחשבון הפחתה של 4 מ"ר משטח המגורים האפקטיבי בדירות שחויבו בהשבחה לטובת הקמת גרם המדרגות.

במועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. לפיכך לצורך ניצול הזכויות הנוספות בגג בדירות העליונות, לקחתי בחשבון הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון של 0.60[21].

[21] בהתאם להחלטה של ד"ר בועז ברזילי בגוו"ח 6418/268 ודנה שיחור בגוו"ח 6547/104 ותוך התאמה לכמות היח"ד במבנה הנדון.

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

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980				
שם השמאי המכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	0.75 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	0.75 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	0.75 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	0.75 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	0.75 ₪
שושי שרביט שפירא	6418	213/10	הקוצר 6	0.70 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע במרכז העיר:				**0.74** ₪

בהתאמה למיקום המתחם הנדון לפי מקדם תוספת שווי של 1.55 ומקדם הפחתה בגין בינוי בסגנון "רכבת" של 0.85, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 0.98 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980	
סה"כ תוספת שטח עיקרי להקמת חדר יציאה לגג:	30 מ"ר
	X
מקדם אקו' לחדר הגג (מגלם מרפסת גג):	1.20
	-
גריעת שטח עיקרי בדירת המגורים לצורך התקנת גרם מדרגות לחדר הגג:	8 מ"ר
	X
מקדם אקו':	1.00
	=
סה"כ תוספת שטח אקו':	28 מ"ר
	X
מקדם עלויות התאמה:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	0.98 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**13.17** ₪
היטל השבחה (50%):	**6.59** ₪

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

2.2 תכנית רש/604, למועד הקובע 2.3.1984

התכנית מאפשרת להגדיל את יחידות הדיור במתחם הנדון בכ- 35.50 מ"ר ליח"ד.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 177.29 מ"ר סה"כ.

נלקח בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.80.

התכנית קובעת כי מימוש הזכויות יעשה באגפים שלמים, לפיכך לקחתי בחשבון הפחתה בגין מושע של 0.60.

ע"פ מקרקעין וערכם מהדורת מאי 1984, שווי קרקע לבניה רוויה במיקום טוב ברמת השרון הינו $9,000 לחדר.

לפי גודל חדר ממוצע של כ- 25 מ"ר ושער דולר של 0.146 ₪, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 52.50 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית רש/604, למועד הקובע 2.3.1984	
סה"כ תוספת שטח עיקרי ב- 5 תתי חלקות:	177.29 מ"ר
	X
מקדם עלויות התאמה:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	₪ 52.56
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 4,473**
סה"כ היטל השבחה (50%):	**₪ 2,236**

2.3 תכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 24 מ"ר סה"כ.

נלקח בחשבון מקדם אקו' של 0.80 המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג בהתאם.

במקרה הנדון לא הבאתי בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת.

במועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. לפיכך לצורך ניצול הזכויות הנוספות בגג בדירות העליונות, לקחתי בחשבון הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון של 0.60.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	₪ 750
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	₪ 750
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	₪ 750
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	₪ 750
שושי שרביט	6418	213/10	הקוצר 6	₪ 650
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע במרכז העיר:				**₪ 730**

בהתאמה למיקום המתחם הנדון לפי מקדם תוספת שווי של 1.55 ומקדם הפחתה בגין בינוי בסגנון "רכבת" של 0.85, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 950 ₪.

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

תחשיב השבחה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987	
סה"כ תוספת שטח חדר על הגג:	24 מ"ר
	X
מקדם אקו' לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	950 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**10,944** ₪
סה"כ היטל השבחה (50%):	**5,472** ₪

2.4 תכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בהיקף של 10% משטח הגג.

בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 120.20 מ"ר.

במועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. לפיכך לצורך ניצול הזכויות הנוספות בגג בדירות העליונות, לקחתי בחשבון הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון של 0.60.

לאור מגבלת גובה הפרגולה שנקבעה בהוראות התכנית, הבאתי בחשבון תוספת מקדם של 5% לשטח הפרגולה מעבר לשימוש של מרפסת הגג.

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994				
שם השמאי המכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	3,000 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	3,000 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	3,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע במרכז העיר:				**3,000** ₪

בהתאמה למיקום המתחם הנדון לפי מקדם תוספת שווי של 1.55 ומקדם הפחתה בגין בינוי בסגנון "רכבת" של 0.85, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 3,900 ₪.

תחשיב השבחה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994	
סה"כ תוספת שטח פרגולה על הגג:	120.20 מ"ר
	X
מקדם תוספת שווי:	0.05
	X
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	3,900 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**14,063** ₪
היטל השבחה (50%):	**7,032** ₪

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

2.5 תכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.
בהתאם לאמור בסעיף 5.13 לעיל, השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 341.39 מ"ר.
נלקח בחשבון מקדם אקו' של 0.80 המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג בהתאם.
במועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. לפיכך לצורך ניצול הזכויות הנוספות בגג בדירות העליונות, לקחתי בחשבון הפחתה בגין מושע ותשלומי איזון של 0.60.

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
בועז קוט	6417	221	ביאליק 26	6,200 ₪
חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	6,000 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	6,000 ₪
שושי שרביט שפירא	6418	213/10	הקוצר 6	6,000 ₪
אריה אריאל	6415	705	ההגנה 3	6,200 ₪
גד נתן	6418	412/40	מרדכי 5	6,400 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	5,500 ₪
דוד טיגרמן	6418	206	אוסישקין 29	6,000 ₪
רן וירניק	6417	163	סוקולוב 37	6,000 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	5,500 ₪
תמיר שדה	6418	197/12	אורבוך 26	6,250 ₪

להלן שווי מ"ר קרקע מבונה מניתוח עסקאות לקרקע בסביבה:

כתובת	השפלה 12	סוקולוב פינת בן גוריון 44
תאריך עסקה	28/11/2006	14/05/2007
גוש	6415	6417
חלקה	628	926
ייעוד	מגורים 2 - בנייה רוויה	מגורים מיוחד - בנייה רוויה
תוכנית בנין עיר מאושרת	רש/647/1	רש/718
סכום עסקה ללא מע"מ	6,880,001 ₪	17,037,999 ₪
שטח המגרש	800 מ"ר	1,828 מ"ר
שטח בנייה עיקרי עילי ליח"ד	100 מ"ר	125 מ"ר
שטח ממ"ד ליח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר
שטח "דירתי" (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד	112 מ"ר	137 מ"ר
מס' יח"ד אפשרי במגרש	10	22
סה"כ שטח "דירתי"	1,120 מ"ר	3,014 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה "דירתי"	**6,143** ₪	**5,653** ₪

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע 14.2.2007, במרכז העיר הינו 6,000 ₪.
בהתאמה למיקום המתחם הנדון לפי מקדם תוספת שווי של 1.55 ומקדם הפחתה בגין בינוי בסגנון "רכבת" של 0.85, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,900 ₪.

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

תחשיב השבחה לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007	
סה"כ תוספת שטח בחדר הגג:	341.39 מ"ר
	X
מקדם אקו' לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	₪ 7,900
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 1,294,551**
היטל השבחה (50%):	**₪ 647,275**

2.6 תיקון 3א' לתמ"א 38 ותכנית רש/3838, למועד הקובע 17.8.2022

תיקון 3א' לתמ"א 38 מאפשר להשלים את חצי הקומה העליונה.

ע"פ תיקון 115 לחוק התכנון והבניה תוקן סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ועל 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.

לפיכך על שטח הבניה שנוסף מאישור תיקון 3א' יש להשית היטל השבחה מופחת של 25% כאמור.

תכנית רש/3838 אפשרה תוספת קומה חלקית (65% מקומה מלאה) מעבר למותר בתיקון 3א' לתמ"א 38.

תוספת הקומה מאפשרת לנצל שטחים ובדירות פנטהאוז וניצול של מרפסת גג בקומה "יש מאין".

בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא.

כאמור בסעיף 5.13 לעיל, חישוב ההשבחה עבור תיקון 3א' לתמ"א 38 ותכנית רש/3838 נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה של קבוצת הירדן, לפיה יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים:

1. אומדן ההשבחה הכוללת ללא ממ"דים והקלות.
2. בחינת הזכויות שנוספו ביחס למצב הקודם. יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.
3. חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

כמו כן, בהתאם לפסיקת שמי אשקלוני כאמור, 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 נוסף של הקלה/הכנת תכנית, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה/התכנון הנוסף, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו.

ומן הכלל אל הפרט:

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 ראשון - אומדן ההשבחה הכוללת</u>

לצורך חישוב ההשבחה הכוללת בחנו את שווי המקרקעין במצב הקודם מול שווי המקרקעין בתכנון המבוקש.

❖ **<u>סקר מחירים למ"ר בנוי ישן ללא פוטנציאל</u>**

➢ **<u>להלן ניתוח עסקאות מבניינים במתחם הנדון:</u>**

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	חדרים	קומה	קומות	מחיר מכירה בש"ח	שטח בנוי בהיתר	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	19/08/2021	6598	376	49	יצחק אלחנן 10	1963	2	1	3	₪ 2,000,000	53 מ"ר	₪ 37,530
2	15/07/2021	6598	376	23	יצחק אלחנן 6	1963	4	3	3	₪ 3,250,000	114 מ"ר	₪ 28,536
3	20/05/2021	6598	376	97	השקמה 5	1963	4	3	3	₪ 2,850,000	108 מ"ר	₪ 26,389
ממוצע:	**08/07/2021**					**1963**				**₪ 2,700,000**	**92 מ"ר**	**₪ 30,819**

מחד יש לתת תוספת התאמה לזמן של כ- 15% ומאידך יש להפחית פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית של כ- 20%.

בשקלול התוספות וההפחתות הנדרשות, מתקבל שווי מ"ר בנוי ישן ב"מצב הקודם" במתחם הנדון בגבולות של 28,300 ₪, נכון למועד הקובע 17.8.2022.

אומדן שווי זה מגלם את זכויות הבניה הנוספות וכן את מאפייני הבינוי במתחם (רכבות) ומצבם הפיזי של הבניינים שנבנו באמצע שנות ה- 60'.

❖ **<u>סקר מחירים למ"ר קרקע מבונה</u>**

כאמור בסעיף 5.14, סביבת המתחם הנדון מאופיינית בבנייה צמודת קרקע יוקרתית. כתוצאה מכך, צפיפות הבניה נמוכה, והרמה הסוציו כלכלית והאקונומית של האזור גבוהה במיוחד.

קיים מתאם ישיר בין הרמה הסוציו כלכלית אקונומית של הסביבה לבין שווים של נכסי מגורים בה[22].

בסביבת המתחם הקרובה לא קיימות דירות מגורים ברות השוואה, המשקפות את מאפייני האוכלוסייה ורמת המחירים באזור. לנוכח זאת, במועד הקובע של החלטת הועדה (17.8.2022) יש להתבסס במקרה הנדון על מחירי עסקאות שנעשו לדירות מגורים בשכונת "נווה גן" אשר מאופיינת באוכלוסייה דומה מבחינת פרופיל סוציו אקונומי וסטנדרט מגורים איכותי ברמה גבוהה.

שכונה זו מהווה למעשה אלטרנטיבה ראויה, המשקפת את רמות הביקוש והשווים בסביבה יוקרתית.

[22] **ראה מחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שווין של דירות מגורים" 2003 (משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין).**

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

להלן ניתוח עסקאות לדירות חדשות בפרויקטים של בנייה רוויה חדשה בשכונת "נווה גן":

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	מס' חדרים	שנת בניה	קומה	סך קומות	שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר דירתי
1	29/09/2022	6617	3	18	5	2028	4	13	112 מ"ר	₪ 5,973,000	₪ 53,330
2	23/09/2022	6617	3	22	5	2028	4	7	103 מ"ר	₪ 5,430,000	₪ 52,718
3	08/09/2022	6617	3	9	5	2028	2	13	112 מ"ר	₪ 5,819,214	₪ 51,957
4	21/08/2022	6617	3	33	5	2028	6	13	112 מ"ר	₪ 5,802,016	₪ 51,804
5	21/08/2022	6617	3	37	5	2028	7	13	119 מ"ר	₪ 5,950,000	₪ 50,000
6	10/08/2022	6617	3	26	6	2028	5	6	165 מ"ר	₪ 8,629,195	₪ 52,298
7	08/08/2022	6617	3	42	5	2028	8	13	131 מ"ר	₪ 7,130,000	₪ 54,427
8	02/08/2022	6617	3	24	5	2028	4	6	113 מ"ר	₪ 5,740,261	₪ 50,799
9	19/07/2022	6617	3	44	6	2028	9	13	154 מ"ר	₪ 7,745,280	₪ 50,294
10	19/07/2022	6617	3	24	4	2028	5	11	81 מ"ר	₪ 4,550,000	₪ 56,173
11	17/07/2022	6617	3	3	4	2028	1	7	80 מ"ר	₪ 4,600,000	₪ 57,500
12	14/07/2022	6617	3	15	5	2028	3	6	111 מ"ר	₪ 5,414,000	₪ 48,775
13	06/07/2022	6617	3	30	5	2028	6	13	112 מ"ר	₪ 5,790,000	₪ 51,696
14	04/07/2022	6617	3	20	4	2028	4	6	81 מ"ר	₪ 4,495,000	₪ 55,494
15	29/06/2022	6617	3	18	5	2028	3	6	113 מ"ר	₪ 5,599,676	₪ 49,555
16	28/06/2022	6617	3	34	4	2028	7	13	90 מ"ר	₪ 4,740,000	₪ 52,667
17	16/06/2022	6617	3	18	5	2028	3	12	124 מ"ר	₪ 5,739,000	₪ 46,282
18	12/06/2022	6617	3	23	5	2028	4	12	124 מ"ר	₪ 5,779,975	₪ 46,613
19	12/06/2022	6617	3	25	4	2028	5	13	90 מ"ר	₪ 4,704,000	₪ 52,267
20	12/06/2022	6617	3	19	4	2028	4	13	90 מ"ר	₪ 4,684,800	₪ 52,053
21	02/06/2022	6617	3	28	4	2028	6	13	90 מ"ר	₪ 4,732,000	₪ 52,578
22	01/06/2022	6617	3	48	5	2028	9	13	131 מ"ר	₪ 7,075,544	₪ 54,012
ממוצע:	**18/07/2022**						**4.95**		**111 מ"ר**		**₪ 51,968**

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לנתונים שלעיל:

שווי מ"ר בנוי דירתי, ממוצע:	₪ 51,968
בהפחתת מע"מ (17%):	₪ 44,417
בהפחתת רווח יזמי (18%):	₪ 37,641
בהפחתת עלות בניה:	₪ 11,500
שווי מ"ר קרקע מבונה:	**₪ 26,141**

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 ניתוח עסקאות לקרקע משכונת "נווה גן":</u>

☒ ביום 30.6.2021 שווקו 6 מכרזים לקרקע לבניה למגורים בשכונת "נווה גן".

להלן ניתוח העסקאות:

כתובת	רצועת הנופש מערב "נווה גן צפון" רמת השרון					
תאריך עסקה	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021	30/06/2021
מס' מכרז	341/2020	341/2020	341/2020	341/2020	341/2020	341/2020
גוש	6617	6617	6617	6617	6617	6617
חלקה	9	3,9,11	3	10	3,10,11	3
מגרש (ע"פ תב"ע 553-0190975)	17	18-19	20	23,25	24,26	27
ייעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
סכום זכייה	168,888,889 ₪	311,011,925 ₪	200,138,144 ₪	365,538,187 ₪	481,960,342 ₪	361,272,366 ₪
הוצאות פיתוח	17,315,053 ₪	33,401,287 ₪	20,639,556 ₪	33,707,234 ₪	44,212,814 ₪	30,709,724 ₪
סכום עסקה (כולל פיתוח)	186,203,942 ₪	344,413,212 ₪	220,777,700 ₪	399,245,421 ₪	526,173,156 ₪	391,982,090 ₪
סכום עסקה בנטרול שטחי מסחר	176,753,942 ₪	325,513,212 ₪	204,427,700 ₪	399,245,421 ₪	505,923,156 ₪	374,882,090 ₪
שטח המגרש	2,901 מ"ר	5,898 מ"ר	3,689 מ"ר	6,812 מ"ר	7,789 מ"ר	5,488 מ"ר
שטח בניה עיקרי מגורים	7,954 מ"ר	13,901 מ"ר	8,788 מ"ר	16,833 מ"ר	20,271 מ"ר	14,881 מ"ר
שטח בניה "דירתי" (עיקרי+ממ"ד)	8,954 מ"ר	15,851 מ"ר	10,038 מ"ר	18,996 מ"ר	23,121 מ"ר	17,006 מ"ר
שטח בניה מסחר (עיקרי + שירות)	315 מ"ר	630 מ"ר	545 מ"ר		675 מ"ר	570 מ"ר
מס' יח"ד	80	156	100	173	228	170
שטח "דירתי" ממוצע במ"ר	112 מ"ר	102 מ"ר	100 מ"ר	110 מ"ר	101 מ"ר	100 מ"ר
מחיר קרקע ליח"ד בש"ח	2,209,424 ₪	2,086,623 ₪	2,044,277 ₪	2,307,777 ₪	2,218,961 ₪	2,205,189 ₪
מחיר למ"ר קרקע מבונה "דירתי"	**19,740** ₪	**20,536** ₪	**20,365** ₪	**21,018** ₪	**21,882** ₪	**22,044** ₪
מחיר למ"ר קרקע מבונה דירתי" בממוצע	**20,931** ₪					

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

☒ המגרשים ששווקו אינם זמינים לבניה מידיית שכן נדרש לבצע במקום עבודות פיתוח ותב"ע נוספת (לצורך הסדרת פחתים תכנונים שקיימים בתכנית הראשית).
כמו כן, ממועד ביצוע העסקאות ועד למועד הקובע הנדון חלה עליית שווי במונחי בנוי של כ- 15%.
ומאידך מיקום המגרשים ששווקו עדיף על מיקום נשוא חוו"ד. כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם התאמה
לאחר התאמה לזמן ופיתוח מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 28,500 ₪.

☒ ביום 27.11.2022 נערך מכרז לרכישת זכויות בניה למגורים ברחוב הגנים 10, שכונת "נווה גן" ברמת השרון (גו"ח 6414/148).
על המגרש ששטחו 1,453 מ"ר ניתן לבנות בניין בן 12 קומות הכולל 23 יח"ד.
הזכויות הנמכרות מהוות 15 יח"ד מסך יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש.
שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) ממוצע הינו 134 מ"ר.
המכרז נסגר על סך של 47,400,000 ₪.
תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי (בשטח של כ- 134 מ"ר) של כ- **23,600** ₪
<u>במושע</u> עם מספר רב של שותפים נוספים.
בנטרול מושע לפי מקדם של 1.15 והתאמה לגודל לפי מקדם של 1.05, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 28,500 ₪.

<u>להלן ניתוח עסקאות לקרקע ממרכז העיר</u>:

☒ ביום 26.12.2021 נערכה עסקה לקרקע ברחוב בראשית 14-12 פינת סוקולוב (גוש 6415 חלקות 669- 670) ידוע כמגרשים 405 ו- 407 בתכנית 0434167-553.
המגרשים הנדונים חולקים חזית לרחוב סוקולוב ובעלי קומת קרקע מסחרית.
זכויות הבניה במגרשים הנדונים הינן 5,628 מ"ר למגורים דירתי (עיקרי + ממ"ד) + 840 מ"ר מסחר.
התמורה בעסקה הינה על סך של 121,500,000 ₪.
בנטרול מרכיב המסחר, מתקבל כי התמורה המיוחסת למרכיב המגורים הינה בסך של כ- 107,000,000 ₪ המשקף שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי למגורים של כ- **19,000** ₪.

☒ ביום 19.9.2023 נערכה עסקה לקרקע ברחוב סולד 3, שכונת "הדר" ברמת השרון (גו"ח 6417/66).
על מגרש ששטחו 1,023 מ"ר ניתן לבנות בניין מגורים בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכולל 12 יח"ד.
סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) 1,261.43 מ"ר.
התמורה בעסקה הינה על סך של 21,500,000 ₪ ונקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה.
בתוספת היטל השבחה צפוי, מתקבל כי התמורה בעסקה זו הינה בסך של כ- 22,200,000 ₪.
עסקה זו משקפת שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי של כ- **17,600** ₪.

☒ ביום 29.9.2024 נערכה עסקה לקרקע בסמטת הגינה 6, שכונת "הדר" ברמת השרון (גו"ח 6417/251).
על מגרש ששטחו 1,069 מ"ר ניתן לבנות בניין מגורים בן 3 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים הכולל 13 יח"ד.
סה"כ שטח דירתי (עיקרי+ ממ"ד) 1,358.28 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

התמורה בעסקה הינה על סך של 28,000,000 ₪.

עסקה זו משקפת שווי מ"ר קרקע מבונה דירתי של כ- **20,600** ₪.

<u>להלן סיכום שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבת המתחם הנדון נאמד בכ- 26,000 ₪.

יחד עם זאת, בשל אופיו הבינוי המתוכנן במתחם, המאופיין בסגנון "רכבות", יש להפחית כ- 15% משווי זה לצורך התאמת סוג הבינוי, כך ששווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע (17.8.2022) נאמד בכ- 22,000 ₪.

אומדן שווי זה מגלם את תרומת מרפסות הגג, החצרות והדירות המיוחדות במבנה.

❖ **<u>חישוב שווי "המצב הקודם"</u>**

שווי מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**שווי מ"ר בנוי מגלם זכויות נוספות**	**סה"כ**
סה"כ שטח סחיר בנוי בהיתר	9,256.72 מ"ר	1.00	9,256.72 מ"ר	28,300 ₪	261,965,176 ₪
מרפסת גג	1,057.00 מ"ר	0.20	211.40 מ"ר	28,300 ₪	5,982,620 ₪
סה"כ במצב במצב קודם:			**9,468.12 מ"ר**		**267,947,796** ₪

❖ **<u>חישוב שווי "המצב החדש"</u>**

שווי מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**שווי מ"ר קרקע מבונה / עלויות בניה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש (ללא מרפסות עיקרי)	22,314.23 מ"ר	1.00	22,314.23 מ"ר	22,000 ₪	490,913,060 ₪
מרפסות בשטח עיקרי	1,148.81 מ"ר	0.50	574.41 מ"ר	22,000 ₪	12,636,910 ₪
עלויות הריסה בקיזוז חיסכון באגרות	10,109.98 מ"ר	-1.00		260 ₪	-2,628,595 ₪
סה"כ במצב חדש:			**22,888.64 מ"ר**		**500,921,375** ₪

<u>הערה</u>: משווי המצב החדש הופחתו עלויות הריסה לפי 500 ₪ למ"ר בנוי קיים בהיתר במתחם (כולל ש"ש), כאשר מעלות זו קוזז חיסכון באגרות בניה בגין הבנוי הקיים לפי 240 ₪ למ"ר[23].

[23] **אומדן החיסכון באגרות כפי שנמסר לנו מעיריית רמת השרון.**

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

❖ **שלב ראשון - חישוב ההשבחה הכוללת**

שווי מצב חדש:	**500,921,375 ₪**
	-
שווי מצב קודם:	**267,947,796 ₪**
	=
השבחה כוללת- שלב ראשון בפס"ד:	**232,973,579 ₪**

❖ **שלב שני - בחינת היחסיות בין הזכויות שנוספו ביחס למצב קודם והזכויות הפטורות והחייבות**

מהות	סה"כ	מקרא
זכויות בניה עיקריות מבוקשות במצב החדש	23,463.04 מ"ר	A
זכויות בניה עיקריות במצב הקודם	22,651.06 מ"ר	B
סה"כ תוספת שטח עיקרי	811.98 מ"ר	C=A-B
סה"כ שטח פטור מכוח התמ"א	11,253.46 מ"ר	D
שיעור החלק הפטור מכוח תמ"א 38	**93.27%**	**E=D/(C+D)**
שיעור החלק החייב מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38	**6.73%**	**F=C/(C+D)**
שיעור החלק החייב מכוח תכנית רש/3838	**0.00%**	**G=0/(C+D)**
סה"כ:	**100.00%**	**12,065.44 מ"ר**

❖ **שלב שלישי - חלוקת ההשבחה הכוללת**

תחשיב ההשבחה המיוחסת והיטל ההשבחה						
מהות	**שטח במ"ר**	**ההשבחה הכוללת**	**יחסיות**	**ההשבחה המיוחסת**	**שיעור ההיטל**	**היטל ההשבחה**
זכויות מכח תכנון אחר תיקון 3א' לתמ"א 38	811.98 מ"ר	232,973,579 ₪	6.73%	15,678,663 ₪	25.00%	**3,919,666 ₪**
זכויות מכח תכנון אחר תכנית רש/3838	0.00 מ"ר		0.00%	0 ₪	50.00%	**0 ₪**
סה"כ היטל השבחה בגין תיקון 3א' לתמ"א 38 ותכנית רש/3838:						**3,919,666 ₪**

3. השומה

3.1 לאור כל האמור לעיל, ולאחר ביקור במקום, מוערך גובה היטל ההשבחה בנכס הנדון הידוע כגוש 6598 חלקה 376 ברחובות יצחק אלחנן 6-10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ, שכונת "קריית יערים" ברמת השרון וזאת בעקבות מימוש זכויות חלקי ע"י אישור בקשה להיתר (בקשה מס' 20180219), לנישומים אזורים בנין (1965) בע"מ ו/או בעלי הזכויות בנכס ע"פ המופיע בנסח הרישום, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	גובה ההשבחה	שיעור היטל ההשבחה	גובה היטל ההשבחה
רש/521	29.2.1980	13.17 ₪	50%	6.59 ₪
רש/604	2.3.1984	4,472.72 ₪	50%	2,236 ₪
רש/521א'	13.3.1987	10,944 ₪	50%	5,472 ₪
רש/679	11.2.1994	14,063 ₪	50%	7,032 ₪
רש/997	14.2.2007	1,294,551 ₪	50%	647,275 ₪
תיקון 3א' לתמ"א 38	8.8.2023	15,678,663 ₪	25%	3,919,666 ₪

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 20.10.2025

1. <u>התייחסות לשומת הועדה המקומית</u>

ביום 06.08.2025 הופקה ע"י הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון שומת השבחה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין, מר טל נייר ומר אלי קריסטל, זאת עקב מימוש זכויות בניה במסגרת בקשה להיתר בניה מס' **20180219** מכח תכניות רש/521, רש/521/א', רש/604, רש/679, רש/997 ותמ"א 38 תיקון 3א'.

להלן ההשבחה כפי שנקבעה בשומת הועדה המקומית:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>גובה ההשבחה</u>	<u>גובה היטל השבחה</u>
רש/521	29.02.1980	₪ 13.17	₪ 6.59
רש/604	02.03.1984	₪ 4,472.72	₪ 2,236
רש/521/א'	13.03.1987	₪ 10,944	₪ 5,472
רש/679	11.02.1994	₪ 14,063	₪ 7,032
רש/997	14.02.2007	₪ 1,294,551	₪ 647,276
תיקון 3 א' לתמ"א 38	08.08.2023	₪ 15,678,663	₪ 3,919,666

יוער זה עתה, כי בשומת המשיבה הובא סל זכויות הבניה בנכס הנדון במצב הקודם בחסר.

כפי שיפורט ויוכח בהמשך, סבורה המבקשת כי ככל ושמאי המשיבה היה עורך בחינה מקיפה ביחס להיקף סל הזכויות בנכס הנדון היו מגיעים לכלל דעה, כי אין בבקשה הנידונה ניצול שטחי בניה מעבר לסל הזכויות המוקנה למבקשת דכאן מתוקף תכניות בניין עיר מאושרות, הבינוי הקיים ותמ"א 38 על תיקוניה בפטור מהיטל השבחה.

לא זו אף זו, <u>קיימת יתרת זכויות בניה פטורות מהיטל השבחה בסל הזכויות.</u>

עוד יוער כי האמור לעיל עולה בקנה אחד עם החלטת ועדת הערר לרישוי בנכס הנדון מיום 17.08.2022 ערר רמה/1015/0319 **אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ואח'** (להלן: "**החלטת ועדת ערר בנכס הנדון**"), כפי שניתן ללמוד מסעיפים 16+17:

"16. במהלך הדיון הנוסף שקיימנו, הבהירו לנו נציגי הועדה המקומית כי בעקבות החלטתנו ערכה מבקשת ההיתר מדידה והגישה לועדה המקומית תרשים מפורט של ארבעת הבניינים שכלל את שטח הדירות והקומות, המלווה בתחשיב, ולאחר בדיקת הגורמים המקצועיים של הועדה המקומית נחה דעתם כי הזכויות שהתבקשו בבקשה להיתר הן פחותות <u>בהרבה</u> מהזכויות שניתן היה לאשר. הובהר כי בין אם הבדיקה היא של היתרים שניתנו (שחלקם אולי לא מומשו) ובין אם הבדיקה היא של הבינוי בפועל (באופן שאולי כלל הבנייה ללא היתר) – התוצאה היא שקיימות יותר זכויות ממה שמבוקש לנצל.

17. נעיר עוד, כי נוכח החלטתנו להלן שיש בה לצמצם את הבינוי שהוצע, <u>ממילא יגדל היקף הזכויות שלא ימומשו</u>."

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

להלן התייחסותנו המפורטת לנקודות העולות משומת המשיבה:

העדר השבחה בגין תכניות קודמות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679 ורש/997

בשומת המשיבה נקבעה השבחה בגין תכנית שקבעו זכויות להרחבות הבניה, פרגולות, תוספת חדרי יציאה לגג והרחבות של חדרי היציאה לגג.

בנכס הנדון היו לא מעט מימושים הן במכר והן בהיתר של הדירות. לא אותרה על ידנו שומת ועדה אחת שהופקה בגין מימושים אלה לתכניות המפורטות.

מכך אנו למדים כי **הועדה נהגה לפטור מהיטל השבחה את בעלי הדירות וכי לעמדתה תכניות אלה אינן משביחות**.

בהתאם לכך, אנו בדעה כי הוועדה המקומית לא יכולה בעת הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38 לבוא ולדרוש היטל השבחה בגין זכויות אלה. ככל וברצונה לדרוש היטל השבחה בגין תכניות היסטוריות, **עליה להכין שומה פרטנית לכל נכס ולבעלים במועד הקובע – שם תיבחן זכותו של כל חייב לפטור מהיטל השבחה**.

לחיזוק עמדתנו בנושא, נפנה לשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר דוד בריל לנכס המצוי ברח' לוי אשכול 22 רעננה (גו"ח 6586/615), בה קבע כי כל התכניות הקודמות לתמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה בהתחשב בשטח הדירות הקיים ופטור עד 140 מ"ר בהסתמך, בין היתר, על תא"מ (שלום פ"ת) 19402-05-18 **אסף שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל** (נבו 30.4.2019) וערר 510/15 **אביב ירון וחגית נ' הוועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל** (נבו 3.7.2016). חשוב להדגיש כי החלטתו בנושא התקבלה גם **מבלי שהוצגו בפניו** תצהירים לעניין ההתחייבות לגור 4 שנים בדירה, מסמך המפרט על איזו יח"ד מבוקש הפטור, והוכחה שאכן הבעלים של הדירה התגוררו בנכס 4 שנים לאחר אישור התוכנית ומבלי לקבוע מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים לקבלת הפטור.

לחילופין, להלן התייחסותנו ככל ולא תתקבל עמדתנו להפקת שומות פרטניות בגינן יתקבלו פטורים מהיטל השבחה.

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>תחשיב השבחה בגין תכנית רש/521 – מועד קובע 14/02/1980</u>

שמאי המשיבה קבע בתחשיבו השבחה בגין תוספת של 2 חדרי יציאה לגג בשטח 15 מ"ר כ"א לתתי חלקות 66 ו- 103. כמו כן, הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 1.2 המגלם את תרומת מרפסת הגג וגריעת שטח של 8 מ"ר סה"כ בדירת המגורים לצורך התקנת גרם מדרגות.

בנוסף, קבע מקדם התאמה בשיעור של 0.8 ומקדם מושע בשיעור 0.6.

<u>מימוש יחסי</u> - לצורך בחינת היחידות החייבות בהיטל, יש לבחון האם בוצע מכר לאחר אישור התכנית ומימוש של הזכויות. להלן טבלה המרכזת את תתי החלקות בקומה העליונה ממנה עולה כי קיימת חבות בהיטל השבחה לתתי חלקות 66 ו- 71:

תת"ח	קומה	החלק ברכוש המשותף		מועד רכישה	בנוי בק. גג לפי מדידה
17	שניה	1/108	1%	1987	37.4
18	שניה	1/108	1%	29/06/1998	אין בניה
19	שניה	1/108	1%	06/06/2022	אין בניה
20	שניה	1/108	1%	2000	28.2
21	שניה	1/108	1%	1975	53.6
22	שניה	1/108	1%	31/10/2021	31.2
23	שניה	1/108	1%	15/07/2021	31.3
24	שניה	1/108	1%	2002	29.1
41	שניה	1/108	1%	1978	26.7
42	שניה	1/108	1%	1976	44.7
43	שניה	1/108	1%	19/02/2007	55.8
44	שניה	1/108	1%	1972	26.7
45	שניה	1/108	1%	1985	36.5
46	שניה	1/108	1%	29/04/2008	54.2
47	שניה	1/108	1%	עמידר	אין בניה
48	שניה	1/108	1%	23/12/2020	אין בניה
65	שניה	1/108	1%	1987	אין בניה
66	שניה	1/108	1%	1970	אין בניה
67	שניה	1/108	1%	28/04/1993	אין בניה
68	שניה	1/108	1%	06/01/1999	אין בניה
69	שניה	1/108	1%	30/10/2008	אין בניה
70	שניה	1/108	1%	1998	אין בניה
71	שניה	1/108	1%	01/04/1967	אין בניה
72	שניה	1/108	1%	01/02/2004	אין בניה
97	שלישית	1/108	1%	20/05/2021	אין בניה
98	שלישית	1/108	1%	2008	53.5
99	שלישית	1/108	1%	2004	אין בניה
100	שלישית	1/108	1%	1992	אין בניה
101	שלישית	1/108	1%	עמידר	אין בניה
102	שלישית	1/108	1%	29/12/1999	אין בניה
103	שלישית	1/108	1%	1976	35.8
104	שלישית	1/108	1%	03/03/2016	אין בניה
105	שלישית	1/108	1%	1984	אין בניה
106	שלישית	1/108	1%	02/01/2008	33.4
107	שלישית	1/108	1%	1998	43.8
108	שלישית	1/108	1%	20/12/2005	אין 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

יובהר כי מועדי המכירה אינן במחלוקת עם שמאי הוועדה.
את ההרחבות שבוצעו בחנו מתוך תשריטי המדידה, עליהם הסתמכו הן הוועדה המקומית והן היזם לצורך בחינת הזכויות בפרויקט. יוער כי לאור כמות ההיתרים האדירה בחלקה, קיים קושי לאתר את כלל היתרי ההרחבות ולכן, בשל העובדה כי לא קיימים הליכים נגד בניה לא חוקית, נקודת המוצא היא שהבניה במתחם חוקית.
מקדמי שווי - אין מחלוקת לעניין מקדם שווי בשיעור של 1.2 לחדר יציאה לגג ומקדם שווי בשיעור 1.0 לגריעת השטח העיקרי בדירה לגרם מדרגות.
עלויות התאמה- אין מחלוקת לעניין מקדם התאמה בשיעור של 0.8.
מושע - אנו בדעה כי אין לקבוע מקדם דחייה למושע מאחר והזכויות זמינות ולכל היותר יש להעמידו על 10% המשקף דחייה של כשנתיים. לראייה היתרי בניה רבים שניתנו בנכס לחדרי יציאה לגג.
ערכי שווי
בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 0.74 ₪ בממוצע בהתאם לשומות מכריעות. לשווי זה הביא התאמה בשיעור של 1.55 והפחתה בשיעור של 0.85 לבינוי בסגנון "רכבת".
אנו בדעה כי יש לקבוע שווי למ"ר מבונה בסך 0.74 ₪ בהתאם לממוצע שהתקבל משומות מכריעות.
בשומת המשיבה נערך ניתוח לצורך קביעת מקדמי התאמה רבים לנטרול פוטנציאל התחדשות עירונית, פחת פיזי, מאפייני בינוי וזמן. ההתאמות שהביא מביאות לפערים של למעלה מ- 50% בשווי הבנוי. בהתאם לתקן מס' 2.1 – "בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשיה ומסחר", התאמה בשיעור של למעלה מ- 35% מהווה התאמה חריגה ומשקפת השוואה נחותה ולעמדתנו אין להביאן בחשבון.
כמו כן אנו בדעה כי ההתאמות שהובאו בחשבון נעדרות ביסוס ואינן מביאות בחשבון את ההבדלים הראויים נכון למועדים הקובעים בין השכונות והצביון של אותן שנים ונסביר:
התחדשות עירונית - בשומת הועדה נקבעה הפחתה בשיעור של 20% להתחדשות עירונית בנכס ללא ביסוס. במועד קובע לתכנית זו ובמועדים מאוחרים יותר אין כלל רלוונטיות לרכיב זה.
פחת פיזי - בוצעה התאמה של פחת פיזי לתקופה של פחות מ- 10 שנים לפי 1% לשנה. פחת זה נעדר כל אסמכתאות ומתעלם לגמרי מתוספות הבניה שבוצעו בנכס לאורך השנים, וההתחדשות המבנית שעבר.
מאפייני בינוי - בשומת הועדה ניתן מקדם התאמה בשיעור של 15% להעדר מעלית וחניה ובינוי בתצורת "רכבת" לעומת נכסי ההשוואה הבנויים בצורה רגולרית. אנו מסכימים כי יש לבצע התאמה לבינוי, יחד עם זאת לצד העובדה שמדובר במבני "רכבת" יש להביא בחשבון את העובדות כי מדובר בבינוי נמוך של 3 ק' צמודות קרקע וקיים שפע של חניה בסביבת הנכס. כמו כן יש להביא את העובדה כי הבינוי סביב השפ"פ בדומה לבניה מודרנית של קומפלקס בניינים סביב גינה ציבורית תורמת לשווי, כך שיש לקבוע את שיעור **ההתאמה על 10% לכל היותר.**
זמן- הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 15% להבדלים של שנה בלבד. בדומה להתאמה של רכיב ההתחדשות העירונית, כלל אין רלוונטיות להתאמה לזמן למועד הקובע של תכנית זו ובמועדים מאוחרים יותר.
עסקאות במתחם - לצורכי קביעת מקדמי ההתאמה מתבסס שמאי המשיבה על 3 עסקאות בלבד מהמתחם הנדון שאין ביניהן קשר ויש הבדלי של למעלה מפי 2 בשטח ולמעלה מ- 40% בשווי למ"ר. ממוצע בין 3 עסקאות למכר דירות של 53 מ"ר, 114 מ"ר ו- 108 מ"ר אינו רציני וכלל אינו משקף את הממוצע במתחם שעל בסיסו ניתן לקבוע את ההתאמות שקבע.

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>תחשיב השבחה בגין תכנית רש/604 – מועד קובע 02.03.1984</u>

שמאי המשיבה קבע בתחשיבו השבחה בגין הרחבה של תתי חלקה 11 בשטח 35.55 מ"ר, 44 בשטח 35.56 מ"ר, 66 בשטח 34.7 מ"ר, 75 ו- 103 בשטח 35.74 מ"ר כ"א.

בנוסף, קבע מקדם התאמה בשיעור של 0.8 ומקדם מושע בשיעור 0.6.

<u>מימוש יחסי</u> - בשומת המשיבה לא הובהר מדוע תתי חלקות אלה חויבו בהיטל השבחה. לצורך קביעת המימוש היחסי, בחנו את תשריטי המדידה, עליהן הסתמכו הן הוועדה המקומית והן היזם לצורך בחינת הזכויות. יוער כי לאור כמות ההיתרים האדירה בחלקה, לא אותרו כל היתרי ההרחבות וההסתמכות היא כי הבניה במתחם חוקית וכי לא קיים הליכי נגד בנייה לא חוקית.

להלן פירוט של תת החלקות שנרכשו לפני המועד הקובע ופירוט בעניין מימוש הזכויות מכח תכנית רש/604 :

תת"ח	קומה	החלק ברכוש המשותף		מועד רכישה	הורחב לפי תכנית רש/604
21	שניה	1/108	1%	1975	הורחב
29	קרקע	1/108	1%	1964	הורחב
32	קרקע	1/108	1%	25/11/1981	הורחב
34	ראשונה	1/108	1%	1973	הורחב
35	ראשונה	1/108	1%	1972	הורחב
41	שניה	1/108	1%	1978	הורחב
42	שניה	1/108	1%	1976	הורחב
44	שניה	1/108	1%	1972	הורחב
61	ראשונה	1/108	1%	1970	הורחב
62	ראשונה	1/108	1%	1967	לא הורחב
66	שניה	1/108	1%	1970	לא הורחב
71	שניה	1/108	1%	01/04/1967	לא הורחב
75	ראשונה	1/108	1%	1963	הורחב
77	ראשונה	1/108	1%	1977	הורחב
80	ראשונה	1/108	1%	05/07/1979	הורחב
83	ראשונה	1/108	1%	02/11/1970	הורחב
85	שניה	1/108	1%	1980	הורחב
87	שניה	1/108	1%	1978	הורחב
88	שניה	1/108	1%	1980	הורחב
89	שניה	1/108	1%	1979	הורחב
103	שלישית	1/108	1%	1976	הורחב

לאור האמור, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תתי חלקות 62, 66 ו- 71 בבניין 3. הובא בחשבון בהתאם לתשריטי ההיתרים למבנים השונים, כי השטח להרחבה במבנה הינו **36.54 מ"ר לכל יח"ד.**

<u>עלויות התאמה</u>- אין מחלוקת לעניין מקדם התאמה בשיעור של 0.8.

<u>מושע</u> - אנו בדעה כי אין לקבוע מקדם דחייה למושע מאחר והזכויות זמינות וניתן לראות זאת, הלכה למעשה בהיתרי הבניה רבים שהוצאו במתחם הנדון בשנים שונות. לכל היותר יש להעמידו על 10% המשקף דחייה של כשנתיים.

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>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 52.5 ₪ בממוצע, בהתאם לנתונים למחיר קרקע לחדר באזור טוב ברמת השרון ע"פ חוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 1984.

בחוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 1984, סווגו ברמת השרון שני אזורים, אזור טוב שם המחירים לקרקע היו בגבולות 9,000$ לחדר ואזור בינוני שם המחירים לקרקע היו בגבולות 5,500$ לחדר.

במקרה הנדון, על אף שהאזור בו מצוי הנכס מוגדר כאזור טוב, בפועל המתחם הנדון מהווה בנייני שיכון שיועדו לאוכלוסייה נחלשת ועד היום קיימות במתחם דירות עמידר.

לאור זאת ובהתחשב בשווי קרקע לחדר של 5,500$, שטח של 25 מ"ר לחדר ושע"ח למועד הקובע של בסך 0.139 ₪, **אנו בדעה כי השווי הראוי הינו בגבולות 30 ₪ למ"ר מבונה.**

<u>תחשיב השבחה בגין תכנית רש/521א' – מועד קובע 13.03.1987</u>

שמאי המשיבה קבע בתחשיבו השבחה בגין הרחבה של 3 חדרי יציאה לגג בשטח 8 מ"ר כ"א. כמו כן, הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 0.8 המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג.

בנוסף, קבע מקדם בגין מושע ותשלומי איזון בשיעור 0.6.

<u>מימוש יחסי</u> - כאמור בתכנית רש/521, להלן טבלת היחידות החייבות בהיטל, ממנה עולה כי יש לחייב בגין הרחבה של 3 יח"ד:

תת"ח	קומה	החלק ברכוש המשותף		מועד רכישה	בנוי בק. גג לפי מדידה
17	שניה	1/108	1%	1987	37.4
18	שניה	1/108	1%	29/06/1998	אין בניה
19	שניה	1/108	1%	06/06/2022	אין בניה
20	שניה	1/108	1%	2000	28.2
21	שניה	1/108	1%	1975	53.6
22	שניה	1/108	1%	31/10/2021	31.2
23	שניה	1/108	1%	15/07/2021	31.3
24	שניה	1/108	1%	2002	29.1
41	שניה	1/108	1%	1978	26.7
42	שניה	1/108	1%	1976	44.7
43	שניה	1/108	1%	19/02/2007	55.8
44	שניה	1/108	1%	1972	26.7
45	שניה	1/108	1%	1985	36.5
46	שניה	1/108	1%	29/04/2008	54.2
47	שניה	1/108	1%	עמידר	אין בניה
48	שניה	1/108	1%	23/12/2020	אין בניה
65	שניה	1/108	1%	1987	אין בניה
66	שניה	1/108	1%	1970	אין בניה
67	שניה	1/108	1%	28/04/1993	אין בניה
68	שניה	1/108	1%	06/01/1999	אין בניה
69	שניה	1/108	1%	30/10/2008	אין בניה
70	שניה	1/108	1%	1998	אין בניה
71	שניה	1/108	1%	01/04/1967	אין בניה
72	שניה	1/108	1%	01/02/2004	אין בניה
97	שלישית	1/108	1%	20/05/2021	אין בניה
98	שלישית	1/108	1%	2008	53.5
99	שלישית	1/108	1%	2004	אין בניה
100	שלישית	1/108	1%	1992	אין בניה
101	שלישית	1/108	1%	עמידר	אין בניה
102	שלישית	1/108	1%	29/12/1999	אין בניה
103	שלישית	1/108	1%	1976	35.8
104	שלישית	1/108	1%	03/03/2016	אין בניה
105	שלישית	1/108	1%	1984	אין בניה
106	שלישית	1/108	1%	02/01/2008	33.4
107	שלישית	1/108	1%	1998	43.8
108	שלישית	1/108	1%	20/12/2005	אין 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

מקדמי שווי - אין מחלוקת לעניין מקדם שווי בשיעור של 0.8 בהתחשב בגריעת שטח מרפסת הגג.

עלויות התאמה- אין מחלוקת בכך שמדובר בתוספת לחדר יציאה לגג ואין צורך בעלויות התאמה נוספות.

מושע - אנו בדעה כי אין לקבוע מקדם דחייה למושע, בדומה לעקרון התוספת שיושם לעלויות ההתאמה. מאחר ומדובר בתוספת בלבד, הרי שהזכויות כבר שויכו לדירה בקומה העליונה ואין רכיב מושע נכון למועד הקובע.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 730 ₪ בממוצע בהתאם לשומות מכריעות. לשווי זה הביא התאמה בשיעור של 1.55 למיקום והפחתה בשיעור של 0.85 לבינוי בסגנון "רכבת", כך שהשווי המשוקלל הינו 950 ₪ למ"ר מבונה.

בהתאם להתייחסות שהצגנו לעיל במסגרת המדרגה הראשונה,

אנו בדעה כי יש לקבוע את השווי הבסיסי על סך 730 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לממוצע שהתקבל משומות מכריעות. עליו יש להפעיל מקדם התאמה בשיעור של 90% לבינוי.

תחשיב השבחה בגין תכנית ר/679 – מועד קובע 27/01/1994

שמאי המשיבה קובע השבחה בגין תוספת זכויות לפרגולה בשטח של 120.20 מ"ר ל- 13 יח"ד (9 מ"ר ל- 9 יח"ד בבניינים 1 – 3 ו- 9.8 מ"ר ל- 4 יח"ד בבניין 4).

בנוסף, קבע מקדם השבחה בשיעור של 0.05 ומקדם מושע בשיעור 0.6.

מאחר והמימוש הנדון נעשה במסגרת **היתר בניה** ,יש לבחון את **הזכויות המבוקשות** בלבד. בבקשה שלפנינו **לא נכללו שטחים המיועדים לפרגולה** ,ומשכך **לא קמה חבות בגין תכנית זו**.

בהתאם לאמור, ובהיעדר מימוש של זכויות מכוחה, **אין מתקיימת השבחה** ומתייתרת ממילא ההתייחסות ליתר רכיבי ההשבחה ולשיעור המימוש.

תחשיב השבחה בגין תכנית ר/997 – מועד קובע 30/01/2007

שמאי המשיבה קבע בתחשיבו השבחה בגין הרחבת חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 341.39 מ"ר בהתאם לפירוט שלהלן:

בניין מס' 1		**בניין מס' 3**	
מס' תת חלקה	**שטח**	**מס' תת חלקה**	**שטח**
17	17.00 מ"ר	65	17.00 מ"ר
18	17.00 מ"ר	66	17.00 מ"ר
20	17.00 מ"ר	67	17.00 מ"ר
24	17.00 מ"ר	68	17.00 מ"ר
סה"כ	**68.00 מ"ר**	70	17.00 מ"ר
		72	17.00 מ"ר
		סה"כ	**102.00 מ"ר**
בניין מס' 2		**בניין מס' 4**	
מס' תת חלקה	**שטח**	**מס' תת חלקה**	**שטח**
41	16.96 מ"ר	99	17.00 מ"ר
42	16.96 מ"ר	100	17.00 מ"ר
44	17.00 מ"ר	102	17.00 מ"ר
45	16.96 מ"ר	103	17.00 מ"ר
46	1.51 מ"ר	105	17.00 מ"ר
סה"כ	**69.39 מ"ר**	108	17.00 מ"ר
		סה"כ	**102.00 מ"ר**
		סה"כ בכל הבניינים	**341.39 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

בנוסף, הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 0.8 המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג ומקדם מושע בשיעור 0.6.

<u>מימוש יחסי</u> - כאמור בתכנית רש/521 ותכנית רש/521/א, להלן טבלת היחידות החייבות בהיטל, ממנה עולה כי יש לחייב בגין הרחבה כוללת של כ- 280.6 מ"ר:

תת"ח	קומה	החלק ברכוש המשותף		מועד רכישה	בנוי בק. גג לפי מדידה	יתרה לחיוב
17	שניה	1/108	1%	1987	37.40	2.60
18	שניה	1/108	1%	29/06/1998	אין בניה	17.00
19	שניה	1/108	1%	06/06/2022	אין בניה	17.00
20	שניה	1/108	1%	2000	28.20	11.80
21	שניה	1/108	1%	1975	53.60	0.00
22	שניה	1/108	1%	31/10/2021	31.20	8.80
23	שניה	1/108	1%	15/07/2021	31.30	8.70
24	שניה	1/108	1%	2002	29.10	10.90
41	שניה	1/108	1%	1978	26.70	13.30
42	שניה	1/108	1%	1976	44.70	0.00
43	שניה	1/108	1%	19/02/2007	55.80	0.00
44	שניה	1/108	1%	1972	26.70	13.30
45	שניה	1/108	1%	1985	36.50	3.50
46	שניה	1/108	1%	29/04/2008	54.20	0.00
47	שניה	1/108	1%	עמידר	אין בניה	17.00
48	שניה	1/108	1%	23/12/2020	אין בניה	17.00
65	שניה	1/108	1%	1987	אין בניה	17.00
66	שניה	1/108	1%	1970	אין בניה	17.00
67	שניה	1/108	1%	28/04/1993	אין בניה	17.00
68	שניה	1/108	1%	06/01/1999	אין בניה	17.00
69	שניה	1/108	1%	30/10/2008	אין בניה	17.00
70	שניה	1/108	1%	1998	אין בניה	17.00
71	שניה	1/108	1%	01/04/1967	אין בניה	17.00
72	שניה	1/108	1%	01/02/2004	אין בניה	17.00
97	שלישית	1/108	1%	20/05/2021	אין בניה	17.00
98	שלישית	1/108	1%	2008	53.50	0.00
99	שלישית	1/108	1%	2004	אין בניה	17.00
100	שלישית	1/108	1%	1992	אין בניה	17.00
101	שלישית	1/108	1%	עמידר	אין בניה	17.00
102	שלישית	1/108	1%	29/12/1999	אין בניה	17.00
103	שלישית	1/108	1%	1976	35.80	4.20
104	שלישית	1/108	1%	03/03/2016	אין בניה	17.00
105	שלישית	1/108	1%	1984	אין בניה	17.00
106	שלישית	1/108	1%	02/01/2008	33.40	6.60
107	שלישית	1/108	1%	1998	43.80	0.00
108	שלישית	1/108	1%	20/12/2005	אין בניה	17.00

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

מקדמי שווי - אין מחלוקת לעניין מקדם שווי בשיעור של 0.8 בהתחשב בגריעת שטח מרפסת הגג.
עלויות התאמה- אין מחלוקת בכך שמדובר בתוספת לחדר יציאה לגג ואין צורך בעלויות התאמה נוספות.
מושע - אנו בדעה כי אין לקבוע מקדם דחייה למושע, בדומה לעקרון התוספת שיושם לעלויות ההתאמה. מאחר ומדובר בתוספת בלבד, הרי שהזכויות כבר שויכו לדירה בקומה העליונה ואין רכיב מושע נכון למועד הקובע.
ערכי שווי
בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 6,000 ₪ בממוצע בהתאם לשומות מכריעות ונתונים למכר מגרשים באזורים שונים ברמת השרון. לשווי זה הביא התאמה בשיעור של 1.55 והפחתה בשיעור של 0.85 לבינוי בסגנון "רכבת", כך שהשווי המשוקלל הינו 7,900 ₪ למ"ר מבונה.
בהתאם להתייחסות שהצגנו לעיל במסגרת המדרגה הראשונה, **אנו בדעה כי יש לקבוע את השווי הבסיסי על סך 6,000 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לממוצע שהתקבל משומות מכריעות.** עליו יש להפעיל מקדם התאמה בשיעור של 90% לבינוי.

תחשיב השבחה בגין תמ"א 3/38א'
המועד הקובע לחישוב ההשבחה
בשומת המשיבה נקבע המועד הקובע ליום 17.08.2022 שהוא המועד האחרון להחלטת ועדת הערר.
כמקובל וכפי שנקבע בפסיקה, המועד הקובע לבחינת ההשבחה מכוח תמ"א 38 הוא **מועד אישור הבקשה להיתר על-ידי הוועדה המקומית**, שכן תשלום היטל ההשבחה מהווה תנאי למתן ההיתר – וזהו המועד שבו מקבלות הזכויות מכוח התמ"א ביטוי קונקרטי וממשי.
בהקשר זה נפנה גם להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון** (נבו 20.4.2016), שם נקבע:
"מקום בו תכנית מתאר ארצית מתירה שימוש או ייעוד או הקלה כלליים, שלא במקום מסוים וממוקד, כך שלא ניתן ישירות מכוחה לקבל היתר בניה, **המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי-מסוים לאותה זכות על-ידי מוסד התכנון המקומי המוסמך להפעיל שיקול דעת תכנוני** ליישומה של הזכות ה"ערטילאית" מושא התכנית הארצית. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם לשון החוק ותכליתו, עם פסיקתו של בית משפט זה בעניין מועש, רון ו-מגן, היא משקפת מדיניות משפטית רצויה, ומעוגנת בהגיון ובשכל הישר". (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)
ראו לעניין זה גם החלטת ועדת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה ירושלים) 8139/22 **הוד הבירה פרויקטים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (נבו 24.10.2023), שם נקבע:
"בית המשפט העליון קיבע את הנקודה בה תיבחן הזכאות לפטור למועד בו אירע האירוע החייב במס. בענייננו, אירוע המס ומועד המימוש **מתלכדים לנקודה אחת בזמן – מועד אישור הבקשה להיתר. אין מחלוקת כי כאשר מדובר באירוע מס על פי תמ"א 38 ועל פי תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, מועד אירוע המס אינו מועד אישורה של תמ"א 38 או מועד אישורה של תוכנית 10038, אלא מועד אישור הבקשה להיתר בו התגבשו הזכויות** מכוחה של תוכנית 10038 וזאת נוכח אופיין של הזכויות שנקבעו בה, שאינן זכויות מוקנות אלא זכויות שבשיקול דעת מוסד התכנון. **נוכח קביעה זו של בית המשפט העליון הרי שיש לבחון את היקף הפטור במועד אירוע המס - במועד אישור הבקשה להיתר - ולא במועד אישור התוכנית".** (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)
יוער כי היה ערעור על החלטת ועדת ערר בעניין הוד הבירה שנדחה במסגרת תיק עמ"נ (י-ם) 65861-01-24 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים בע"מ**.

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

לעמדתנו, במקרה הנדון אין בהליך הערר בכדי לשנות את המועד הקובע וכי אין בהחלטת ועדת ערר משום שינוי ביחס לודאות מימוש הזכויות לאחר החלטת הוועדה המקומית, אלא רק ביחס להיקפן.
עוד נציין כי גם בהתאם להחלטת ועדת ערר בנכס הנדון, נקבע כי אין צורך בדיון נוסף בוועדה המקומית ומדובר בתיקון בקשה:
"...אנו מקבלים את בקשתה של מבקשת ההיתר אליה הצטרפו גם גורמי הוועדה המקומית, כי נקבע את עקרונות הבינוי – גובה, קווי בניין, בליטות, מספר יחידות דיור – ועל פי עקרונות אלה תתוקן הבקשה להיתר ותיבדק על ידי גורמי המקצוע של הוועדה המקומית לצורך בדיקת התאמתן לתקנות ולהנחיות המרחביות, **ללא צורך בדיון נוסף בוועדה המקומית**." (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)
ראו בעניין זה גם החלטת ועדת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 310/15 **אפרים מזרחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (נבו 31.10.2016) "בענייננו כאמור, ההקלה אושרה על ידי המשיבה עוד ביום 21.3.12. **מועד אישור ההחלטה הצית את אירוע המס והקים את החבות הרעיונית בתשלום ההיטל. המועד בו חודשה ההחלטה איננו מהווה אירוע מס נוסף ובוודאי לא אירוע מס חדש** ועל כן, כל זמן שההחלטה הראשונית למתן ההקלה עומדת בתוקפה, הרי שיש לראות בה את המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה". (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)
לפיכך, ובהתאם להוראות הדין ולפסיקה המחייבת, **המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו מועד החלטת הוועדה המקומית ביום 05.02.2019.**

<u>חישוב סל זכויות הבניה בנכס הנדון</u>

בשומת הוועדה המקומית נערכה בחינה של השטח הבנוי בכל מבנה ויתרת הזכויות מכח התב"ע ומכח תמ"א 38, ממנה עולים הפרטים שלהלן:

בניין	מקור	שטח	סה"כ
1	תב"ע	2,469.09 מ"ר	4,816.79 מ"ר
	תמ"א 38 בפטור	2,347.70 מ"ר	
2	תב"ע	2,469.42 מ"ר	4,783.02 מ"ר
	תמ"א 38 בפטור	2,313.60 מ"ר	
3	תב"ע	2,448.72 מ"ר	4,580.25 מ"ר
	תמ"א 38 בפטור	2,131.53 מ"ר	
4	תב"ע	4,010.37 מ"ר	8,471.01 מ"ר
	תמ"א 38 בפטור	4,460.64 מ"ר	
סה"כ שטח בפטור מהיטל השבחה			22,651.06 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

להלן בחינת זכויות הבניה וההרחבות מכח תמ"א 38 בפטור מהיטל השבחה כפי שעולה מהמדידות[24] שנערכו בנכס הנדון וההרחבות המפורטות לעיל:

בניין A			
תב"ע/היתר	שטח בנוי ללא ח"מ	2,218.00 מ"ר	A
[הגבוה מביניהם]	זכויות בניה מכח תב"ע	2,172.01 מ"ר	B
חדרי יציאה לגג	בנוי	210.80 מ"ר	C
	זכויות	122.80 מ"ר	D
	סה"כ תב"ע + היתר	**2,551.60 מ"ר**	E
פטור מכח תמ"א 38 תיק	שטח קומה מורחבת [ללא	858.60 מ"ר	F
	קומות מורחבות בפטור	2,146.50 מ"ר	G
	סגירת קומת עמודים מפו	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I
	סה"כ פטור מכח תמ"א	**2,458.50 מ"ר**	J
סה"כ פטור מכח תב"ע + תמ"א		**5,010.10 מ"ר**	

בניין B			
תב"ע/היתר	שטח בנוי ללא ח"מ	2,000.00 מ"ר	A
[הגבוה מביניהם]	זכויות בניה מכח תב"ע	2,172.43 מ"ר	B
חדרי יציאה לגג	בנוי	244.60 מ"ר	C
	זכויות	110.10 מ"ר	D
	סה"כ תב"ע + היתר	**2,527.13 מ"ר**	E
פטור מכח תמ"א 38 תיק	שטח קומה מורחבת [ללא	802.90 מ"ר	F
	קומות מורחבות	2,007.25 מ"ר	G
	סגירת קומת עמודים מפו	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I
	סה"כ פטור מכח תמ"א	**2,319.25 מ"ר**	J
סה"כ פטור מכח תב"ע + תמ"א		**4,846.38 מ"ר**	

[24] מדידות המבנים הקיימים – מצ"ב נספחי 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

בניין C			
תב"ע/היתר	שטח בנוי ללא ח"מ	1,770.40 מ"ר	A
[הגבוה מביניהם]	זכויות בניה מכח תב"ע	2,172.82 מ"ר	B
חדרי יציאה לגג	בנוי	0.00 מ"ר	C
	זכויות	320.00 מ"ר	D
	סה"כ תב"ע + היתר	**2,492.82 מ"ר**	E
פטור מכח תמ"א 38 תיק	שטח קומה מורחבת [ללא	760.80 מ"ר	F
	קומות מורחבות	1,902.00 מ"ר	G
	סגירת קומת עמודים מפו	0.00 מ"ר	H
	הרחבת דירות	312.00 מ"ר	I
	סה"כ פטור מכח תמ"א	**2,214.00 מ"ר**	J
סה"כ פטור מכח תב"ע + תמ"א		**4,706.82 מ"ר**	
בניין D			
תב"ע/היתר	שטח בנוי ללא ח"מ	3,549.30 מ"ר	A
[הגבוה מביניהם]	זכויות בניה מכח תב"ע	3,530.28 מ"ר	B
חדרי יציאה לגג	בנוי	166.50 מ"ר	C
	זכויות	330.80	D
	סה"כ תב"ע + היתר	**4,027.58 מ"ר**	E
פטור מכח תמ"א 38 תיק	שטח קומה מורחבת [ללא	1,339.20 מ"ר	F
	קומות מורחבות	3,348.00 מ"ר	G
	סגירת קומת עמודים מפו	*856.23 מ"ר*	H
	הרחבת דירות	468.00 מ"ר	I
	סה"כ פטור מכח תמ"א	**4,672.23 מ"ר**	J
סה"כ פטור מכח תב"ע + תמ"א		**8,699.81 מ"ר**	
סה"כ		**23,263.11 מ"ר**	

כל השטחים שפורטו לעיל ויתרת הזכויות מתבססות על מדידות שנערכו בנכס וצורפו לשומה. מדידות אלה היוו את הבסיס לחישוב הזכויות בפרויקט וניתן להיווכח זאת מהחלטת ועדת הערר בנכס הנדון והסתמכות הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

מהבקשה הנוכחית עולה כי סך השטחים העיקרים עומדים על סך של 23,463.04 מ"ר לפי החלוקה שלהלן:

עיקרי למגורים - 22,201.17 מ"ר,

עיקרי למרפסות - 1,148.81 מ"ר,

עיקרי לממ"ד - 113.06 מ"ר,

סה"כ עיקרי - 23,463.04 מ"ר.

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

ניתן לראות כי המשיבה הניחה שכל השטח העיקרי חייב בתשלום, מבלי לבדוק כלל את מקור הזכויות, וזאת בניגוד להוראות החוק, הפסיקה והנוהג התכנוני המקובל.

בהתאם להוראות הדין, זכויות הבנייה למרפסות **במסגרת פרויקטי תמ"א 38 ניתנות בנוסף לשטחי הבנייה מכוח התמ"א**, ולא על חשבונם. פרשנות זו קיבלה משנה תוקף בכל היתרי הבניה שניתנו ברחבי העיר ובארץ ואף בהחלטות רבות של ועדת ערר שדנו בנושא הקלה בקו בניין למרפסת (שאינה נדרשת במקרה הנדון), בהן נקבע כי ניתן לראות את המרפסות החורגות כמרפסות מכח התמ"א במידה וקיימת יתרת זכויות.

בהקשר זה נפנה לערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85002/14 **גינזבורג משה ו-7 אח' נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו 30.12.2015), שם נקבע:

*"המקור החוקי לבניית הגזוזטראות דנן הינו בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, **בהן נקבעה האפשרות לבניית גזוזטראות בהיקף של 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א/38".*** (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

וכן לערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 85185/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ** (נבו 10.10.2019):

*"**צודקת העוררת בטענתה כי המקור לזכות להקים גזוזטראות אינו בתמ"א 38 אלא בתקנות חישוב שטחים** ועל כן קווי הבניין המותרים מכוח סעיף מכוח סעיף 11.1.4א לתמ"א 38 אינם רלבנטיים. אין המדובר ב"תוספת בניה" בגדר הסעיף הנ"ל".* (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

ראו עוד בערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 82011-01-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מקוב דן דוד ואח'** (נבו 23.1.2022):

*"תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות המרפסות") **אינן בבחינת אירוע מס כהגדרתו בתוספת השלישית ועל כן אילו ניתן היה להקים את שטח המרפסות המדובר ללא צורך בהקלה לא היה ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה.*"** (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

במקרה הנדון, זכויות הבניה למרפסות בהתאם לתקנות הינו **2,640 מ"ר** (12 מ"ר × 220 יח"ד) והשטח למרפסות בהתאם לטבלת השטחים הינו **2,504.68 מ"ר** (1,148.81 מ"ר עיקרי + 1,355.87 מ"ר אחר מרפסת זיזית), מכאן ברור כי השטח שנוצל למרפסות קטן מהשטח המותר לפי התקנות ואינו גורע מזכויות התמ"א.

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

יש להדגיש, תקנות התכנון והבניה מתירות הקמת מרפסות בשטח 12 מ"ר כ"א **ולא קובעת את סיווגה כשטח עיקרי או כשטח שירות**. יש 3 תנאים שנקבעו בחוק על מנת לראות את המרפסות מכח התקנות:

1. השטח יסווג כמרפסת.
2. השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ו- 12 מ"ר בממוצע לכל יחידות הדיור.
3. והשטח יהיה כולו מחוץ לקירות החיצוניים של המבנה.

במקרה הנדון המרפסות עונות על כל התנאים.

סיווגן, בנייתן ושימושם כמרפסות, השטח הממוצע לא עולה על השטח המותר כמפורט לעיל והשטח כולו מצוי מחוץ לקיר החיצוני (צבוע כחול) של המבנים.

ככל שבעתיד תוגש בקשה לסגירת המרפסות, ניתן יהיה לבחון את ההשבחה הנובעת מהשינוי לפי ערכי השוק הרלוונטיים – בין מרפסת פתוחה לשטח עיקרי למגורים.

בהתאם לכל הנתונים שהוצגו לעיל, לא נותר ספק כי גם לשיטת שמאי הוועדה עצמה, אין כל יתרת שטח החייבת בהיטל השבחה.

השטח העיקרי למגורים מכח תמ"א 38, לרבות שטח הממ"דים שאינו פטור, עומד על 22,314.23 מ"ר (22,201.17 מ"ר עיקרי למגורים+ 113.06 מ"ר עיקרי ממ"ד) בלבד.

בהערת אגב נציין כי נכון למועד כתיבת השומה, הפטור לממ"דים הינו בשטח גדול יותר משהיה במועד החלטת הועדה משנת 2019 וניתן לכלול את כל שטח הממ"דים בשטח השירות. יחד עם זאת, על הצד הזהיר ומאחר ואין בתוספת 113.06 מ"ר עיקרי לממ"דים בכדי לשנות את מסקנתנו, לא הפרדנו שטח זה מהשטח העיקרי החייב.

<u>דחייה למימוש זכויות</u>

בשומת הוועדה המקומית לא הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש הזכויות, על אף קיומה של אי־ודאות ניכרת והסיכון בו מצוי הפרויקט.

מאחר ומדובר במימוש מכח תמ"א 38, שמחייב בהתאם להוראות סעיף 27 לתמ"א את יידוע הציבור המאפשר הגשת התנגדויות בהתאם לסעיף 149 לחוק התו"ב. במסגרת הבקשה הנוכחית הוגשו התנגדויות רבות כפי שגם עולה מפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס' 2019003 מיום 05.02.2019.

ההתנגדויות בפרויקט הובילו להליכים ממושכים, לרבות ערעורים שהגיעו עד לפתחו של בית המשפט העליון.

בפועל, גם כיום – בחלוף כשש שנים ממועד החלטת הוועדה – טרם החלה הבנייה, נתון המחזק את הצורך בהחלת מקדם דחייה כאמור.

לאור האמור, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון **תקופת דחייה של כ־4 שנים, בשיעור היוון של 6%, לשווי המצב החדש.**

<u>פטור מהיטל השבחה לדירות עמידר</u>

בשומת הועדה המקומית לא ניתנה התייחסות לחלק היחסי של המדינה בבעלות של הדירות במתחם (תתי חלקות 47, 51 ו- 101) בשיעור של 2.78%.

בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 כאמור במקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות, יחול ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות מקומיות.

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

בהקשר זה נפנה להחלטת ועדת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 119/16 יורשי המנוח בן חמו יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה (נבו 26.7.2018), שם נקבע:

"חברת עמידר איפוא לא הוקמה אלא כדי לספק פתרונות דיור לנזקקים בתנאי שכירות מופחתת עד אשר ידם תהא משגת לרכישת דירה משל עצמם. **מתוקף מעמדה זה, סבר בית המשפט כי החוזים עליהם חתמה לא נועדו להקנות זכות קניינית של בעלות או אף מעין בעלות אלא שכירות בלבד**".

ובהמשך:

"אשר לסעיף 14 לחוזה השכירות, אליו הפנתה המשיבה, סעיף זה אמנם עוסק בתשלומים השונים החלים על המושכר ומטיל אותם באופן מלא על השוכר, אולם מלבד העובדה שמס ההשבחה (שהיה מקובל אותה עת) לא מוזכר כלל בהסכם, הרי שלאור יתר הוראות החוזה, המקנות זכות נחותה בהרבה, אין לפרש חיוב זה כמטיל את החבות בהיטל השבחה, החל על הבעלים או החוכר לדורות בלבד, על המנוח. **לאור כל האמור, העובדה כי המנוח שכר את המקרקעין מחברת עמידר בצירוף הוראות החוזה עליהן חתם מובילות למסקנה כי במועד אישורה של התכנית המשביחה לא החזיק המנוח בזכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל כן, אין מקום לחייבו בתשלום היטל השבחה בגינה של תכנית זו".** (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

לחיזוק עמדתנו, נפנה גם לשומה מכרעת של אוולין דודזון שמאמה לנכס המצוי ברח' הגפן 10 קריית אונו (גו"ח 6490/351), שקבעה כי אין השבחה, בין היתר, בשל מכר שבוצע לאחר עסקת התכנית מעמידר לרוכש שהיה מתגורר בדירה.

יובהר כי גם שמאי המשיבה אינו חולק על נושא זה והוא אינו מחייב את תתי חלקות 47 ו- 101 בהיטלי השבחה בגין תכניות קודמות. כך יש לנהוג גם בהשבחה במדרגה האחרונה.

<u>התכללות זכויות שאינן מוקנות</u>

בשומת המשיבה ננקטה הנחה שגויה מיסודה, לפיה זכויות מכוח תמ"א 38 מהוות זכויות מוקנות. הנחה זו עומדת בניגוד מוחלט להלכה הפסוקה ולקביעות גורמי התכנון, שלפיהן מדובר בזכויות מותנות באישור הוועדה המקומית – בדומה להקלות.

בהקשר זה נפנה גם לדבריו של בית המשפט העליו בתיק ברמ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל, שם נקבע:

"כזכור, בעניין רון נקבע כי אין לגבות היטל השבחה מכוח תמ"א 38 בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, אלא רק עם הוצאת היתר בניה. זאת, מאחר שהזכויות מכוח התמ"א הן זכויות "ערטילאיות" (לא-מוקנות) שאינן מגבשות אירוע מס של השבחה מיד עם אישור התמ"א (בין היתר, משום שמימוש הזכויות נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון המקומי)."

ההבחנה הזו איננה טכנית בלבד, **היא מהותית**, שכן כל עוד לא ניתנה החלטת הוועדה, **אין ודאות תכנונית ואין שווי מיידי הניתן למימוש.**

ביום 01.10.2023 פקעה תמ"א 38, למעט באותן ועדות מקומיות אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית. במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית, תחול התמ"א עד ליום 18.05.2026 או עד מועד אישור התכנית המחליפה (לפי המוקדם מביניהם). נכון ליום זה, ברמת השרון לא קיימת תכנית מחליפה (בדומה לתכניות הרבעים בתל אביב).

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

בהקשר להתכלות הזכויות נפנה לערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, שם נקבע:

"ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה. גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין." (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

כך גם, באופן זהה ומדויק, הזכויות מכח תמ"א 38 אינן מהוות זכות המוקנית לצמיתות והיא בתוקף כל עוד ההיתר בתוקף והמבנה עומד על תילו.

עוד נפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 **גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה**, שם נקבע:

"יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. **מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר. משפג תוקף ההיתר- פג תוקפה של ההקלה, ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין.**" (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש)

לחיזוק עמדתנו נפנה לשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון, לנכס המצוי ברח' הגנים 17 בשכונת נווה גן רמת השרון (גו"ח 6414/85), שם הוא קיבל עמדה דומה בנוגע להקלות בבנייה רוויה וקבע את שווי ההקלות לתקופה של 70 שנים.

בהתחשב בשנת הבניה של המבנה והמועד הקובע לאישור הבקשה להיתר בנכס, הבאנו בחשבון במקרה הנדון אורך חיים כלכליים של 60 שנים, כך שמקדם השווי הראוי הינו 96.97%.

<u>שווי במצב הקודם</u>

<u>שטחי בניה וזכויות</u>

<u>שטח בנוי</u>

בשומת המשיבה הובא בתחשיב השווי במצב הקודם שטח בנוי של 9,256.72 מ"ר הכולל את כל השטחים הבנויים ואת שטח חדרי היציאה לגג + 1,057 מ"ר מרפסות גג במקדם שווי של 0.2.

מהיתרי הבניה שאותרו על ידנו, עולה כי סך השטח הבנוי הינו 9,673.55 מ"ר, מתוכו 399.93 מ"ר חדרי יציאה לגג ו- 9,273.62 מ"ר בקומות. בהתאם למדידות שבוצעו בנכס, עולה כי סך השטח הבנוי עומד על 10,159.6 מ"ר.

על הצד הזהיר, **נביא בחשבון את השטחים של המדידה שבוצעה מטעם היזם, מאחר ואלה השטחים שכל הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית בדקו וקיבלו ועל בסיסם קבעו את סל הזכויות.**

<u>זכויות בניה</u>

בשומת המשיבה לא ניתן כלל ביטוי לשווי יתרת זכויות הבניה בשווי המצב הקודם, הן להרחבות והן לחדרי היציאה לגג.

מאחר וזכויות אלה מהוות זכויות מוקנות, בגינן גם במקרה הנדון הוועדה המקומית דרשה היטל השבחה (בשונה ממימושי עבר), חזקה עליו להביא זכויות אלה באומדן השווי במצב הקודם.

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

לאור האמור, הובאו בחשבון בנוסף לשטח הבנוי, זכויות בניה לחדרי היציאה לגג שטרם מימשו את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג כמפורט להלן:

בניין 1 -2 יח"ד,
בניין 2 -2 יח"ד,
בניין 3 -8 יח"ד,
בניין 4 -8 יח"ד.

סה"כ מתוך 36 יח"ד בקומה העליונה, 20 יח"ד טרם מימשו את הזכויות לחדר היציאה לגג וכן קיימות 10 יח"ד נוספות שטרם מימשו את כלל הזכויות לחדר היציאה לגג כפי שעולה מהטבלה בתכנית רש/997, סה"כ יתרת זכויות **883.7 מ"ר.**

יתרת זכויות הבניה מכח תכנית רש/604 חושבה גם היא בהתאם למדידות שהוצגו, מהן עולה כי קיימת יתרת זכויות בניה בסך של **574.9 מ"ר.**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של **28,000** ₪ **למ"ר בנוי** לדירות ישנות, בהתבסס על **שלוש עסקאות בלבד** שבוצעו במתחם הנדון, עבור דירות אופיינית בשטח ממוצע של כ־92 מ"ר.

אולם לעמדתנו, **אין מקום להסתמך על עסקאות אלה**, שכן הן בוצעו **לאחר מועד אישור הבקשה להיתר בשנת 2019**, מועד שבו כבר הייתה קיימת **ודאות תכנונית מלאה** באשר למימוש ההתחדשות העירונית ולתמורות הצפויות לדיירים.

עסקאות אלה אינן משקפות אפוא את **שוק הדירות הישנות במצב הקודם**, אלא דווקא את **השוק המשוכלל במצב החדש** והן עשויות לשמש, לכל היותר, **לאומדן שווי ההשבחה בשיטת ההשוואה** ולא לאומדן שווי המצב קודם.

מעיון בעסקאות למכר דירות במבנים שנבנו לפני 1980 הכוללות פוטנציאל כללי, לגביו נקבע בעמ"נ (מינהליים ת"א) 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** (נבו 8.1.2024) כי יש להביאו בחשבון:

*"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".* (הדגשות אינן במקור – א.ל. ומ.ש).

נציין כי הערעור על פסק דין לויתן לבית משפט העליון נדחה במסגרת הליך בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ביום 16.10.2025, שם נקבע כי **יש לשום את המקרקעין במצב הקודם כמו שהם, בהתאם לערכם בשוק החופשי אשר משקלל את תרומתה של תמ"א 38 לשווי השוק.** יובהר כי פסיקת בית המשפט העליון מהווה הלכה מחייבת.

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

להלן פירוט עסקאות למכר דירות ותיקות מרחבי רמת השרון:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	חד'	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
20/12/2022	006418-0045-012-00	אוסישקין 55	₪ 2,500,000	3	78	2	1970	₪ 32,051
05/12/2022	006417-0677-007-00	האורן 5	₪ 2,200,000	3	77	1	1970	₪ 28,571
31/10/2022	006418-0347-005-00	יותם 4	₪ 2,634,000	4	71	2	1970	₪ 37,099
26/10/2022	006417-0510-010-00	דבורה הנביאה 2	₪ 3,710,000	4	75	3	1970	₪ 49,467
21/09/2022	006418-0345-024-00	אוסישקין 10	₪ 3,500,000	4.5	77	1	1950	₪ 45,455
18/09/2022	006417-0553-000-00	סוקולוב 51	₪ 2,600,000	4	91	3	1970	₪ 28,571
01/09/2022	006417-0285-001-00	גולומב 5	₪ 3,204,000	3	59	1	1970	₪ 54,305
29/08/2022	006417-0655-007-00	בועז 9	₪ 4,200,000	4	100	2	1978	₪ 42,000
24/08/2022	006417-0522-007-00	רמבם 3	₪ 3,000,000	4	84	2	1970	₪ 35,714
04/09/2022	006537-0180-007-00	סוקולוב 84	₪ 2,670,000	3	85	1	1980	₪ 31,412
01/12/2022	006539-0125-013-00	אוסישקין 6	₪ 3,300,000	4	93	3	1970	₪ 35,484
10/11/2022	006536-0771-010-00	אלון יגאל 19	₪ 3,600,000	4	89	1	1980	₪ 40,449
20/09/2022	006536-0725-001-00	העליה השניה 42	₪ 3,360,000	4	111	1	1970	₪ 30,270
04/09/2022	006536-0523-008-00	כבוש העבודה 25	₪ 2,590,000	3	55	2	1970	₪ 47,091
17/08/2022	006536-0762-015-00	הרצליה 49	₪ 2,530,000	3	68	1	1960	₪ 37,206

חשוב לציין כי במתחם הנדון, בשונה ממכר של דירות רגילות, הרבה מהיחידות הורחבו ושופצו לאורך השנים ויש להביא זאת בחשבון בקביעת השווי במצב הקודם.

ממוצע העסקאות שלעיל, מביא לשווי ממוצע **בסך כ- 38,400** ₪ **למ"ר בנוי הכולל ציפייה כללית לתמ"א 38.**

ככל ונביא בחשבון מקדם בשיעור של 90% לבינוי רכבות, נקבל כי השווי צ"ל בגבולות 34,500 ₪ למ"ר בנוי.

נזכיר כי לגישתנו המועד הקובע בשומת הוועדה אינו נכון ויש לבחון את השווי לשנת 2019 כמפורט לעיל.

שווי במצב החדש

שטחי בניה וזכויות

במצב החדש הביא שמאי המשיבה את השטח העיקרי למגורים + ממ"דים בהיקף של 22,314.23 מ"ר + שטחי המרפסות העיקריים בהיקף של 1,148.81 מ"ר ובמקדם שווי של 0.5.

כפי שהוכח לעיל, שטח המרפסות שסווג כשטח עיקרי מהווה מרפסת זיזית רגילה לכל דבר ועניין ושטחן אינו חורג מהשטח המותר על פי התקנות.

התחשבות בשטח המרפסות בשווי המצב החדש מהווה **כפל שווי** מאחר ושווין כבר מגולם בשווי למ"ר מבונה שנקבע והוא לא נוטרל בניתוח השווי שמתייחס לשטח פלדלת בלבד.

לאור האמור, אנו בדעה כי בשווי המצב החדש, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי למגורים+ ממ"דים בלבד בהיקף של 22,314.23 מ"ר.

הפחתת עלויות

בשומת המשיבה קיימת הפחתה של עלויות הריסה (לאחר חסכון באגרות) בלבד.

לצורך צמצום המחלוקת וסבירות העלויות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, **אנו מקבלים את עלות ההריסה שקבע בסך 2,628,595** ₪ למבנים הקיימים לאחר קיזוז החסכון באגרות.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בפרויקט לפינוי של **108 יח"ד** שמתבצע בהינף אחד, אין אפשרות להתעלם מעלויות ההובלה ודמי השכירות שהיזם צריך לשלם מידי חודש לבעלי הזכויות.

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

מדובר בעלות שקשורה בקשר ישיר ובל ינותק מאומדן השווי במצב החדש שכל קונה מרצון יביא בחשבון לפרויקט בהיקף כזה ולא מדובר בסכום מבוטל. לאור זאת, יש להפחית את דמי השכירות המשולמים במסגרת הפרויקט הנוכחי. הובא בחשבון דמי שכירות ראויים בסך 6,000 ₪ בממוצע לדירה (נכון למועד הקובע בשנת 2019), לתקופה של 3 שנים ולפי שיעור היוון של 6% וכן הוצאות מעבר בסך של 4,000 ₪ לכל יח"ד (הלוך וחזור). עלות זו מתווספת ליתר עלויות ההקמה הרלוונטיות **ואותן מתחייב לנכות** בהתאם לפסיקה הרווחת בעניין "אברמוביץ" ובהמשך בעניין "בורנשטיין".

בעניין זה נבקש להפנות את כב' השמאית המכריעה לפסק הדין של בית המשפט העליון **בבר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, שם נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו:

"האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם."

כמו כן נבקש גם להפנות לעמדת היועצת המשפטית לממשלה באותו הליך, שם נקבע:

*"הסוג השני של ההוצאות עניינו בהוצאות הנדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני הנובע מהתכנית המשביחה לאחר אישורה, **והוצאתן כשלעצמה עומדת בדרכו של הקונה מרצון לשם מימוש הזכויות בנכס, ועל כן הן בהכרח משפיעות על שווי הקרקע ועל היקף ההשבחה**."* (הדגשות במקור).

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על חילוץ ערכי שווי מפרויקט בנייה רוויה בשכונת "נווה גן" המביאים לשווי מ"ר בנוי בסך כ- 52,000 ₪ בממוצע, מכרזים לקרקע בשכונת "נווה גן" ומכרזים לקרקע ברחבי העיר.

בפתח דברים נעיר כי שמאי המשיבה מצייר תמונה לפיה הנתונים הובאו בחשבון משכונת "נווה גן" הוותיקה אולם לא כך הדבר ומדובר בחלק הצפוני של השכונה המהווה חלק מ"רצועת הנופש המערבית" של רמת השרון, שם ערכי הקרקע וערכי השווי הבנויים **הם הגבוהים ביותר בכל רמת השרון**.

מדובר ברצועה הירוקה והמבוקשת ביותר של רמת השרון, בין שדות השרון הפתוחים לנוף האורבני המתחדש של אזור צפון תל אביב, בו מתפתח מתחם מגורים ונופש יוצא דופן, בלב אזור הביקוש הגבוה בישראל ואחת מעתודות הקרקע האחרונות באזור.

המתחם מתוכנן בקפידה כמרקם אורבני פתוח ונושם, השוזר יחד **פארקים רחבי ידיים, שבילי הליכה ורכיבה, מתחמי בילוי וקולינריה, מרכזי בריאות וספורט, ופינות חמד מוצלות** האדריכלות המודרנית משלבת קווים נקיים עם חומרי גמר טבעיים, המעניקים תחושת חיבור בין הפנים לנוף.

מדובר באחת התכניות האייקוניות של השנים האחרונות, שמגדירה מחדש את המושג "רמת השרון היוקרתית". לאור האמור לעיל, **השוואה בין "רצועת הנופש המערבית" למתחם הנדון חוטאת למציאות**. בעוד הראשונה נבנתה בתנאים מיטביים, על קרקע פנויה ותוך חופש תכנוני מלא, המתחם שבפנינו נבנה **תחת מגבלות קשות ואיזונים עדינים**, שנועדו מצד אחד לאפשר התחדשות עירונית בת קיימא, ומצד שני **לשמור על האיזון העדין עם בעלי צמודי הקרקע הסמוכים** ולהימנע מהעמסת יתר על תשתיות השכונה הותיקה.

מדובר בפרויקט שהתכנון בו **נולד מתוך אילוץ תכנוני – לא מתוך פריבילגיה**, ולפיכך אין כל דמיון ל"רצועת הנופש המערבית" ואין להביא בחשבון את המכרזים לקרקע.

הפערים בין המתחמים **חדים, בלתי ניתנים להתעלמות ואינם ברי השוואה**. בעוד שבמכרזים למגרשים במרכז העיר נרשמו ערכים של 17,600 ₪ למ"ר מבונה (בספטמבר 2023) ו–20,600 ₪ למ"ר מבונה (בספטמבר 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

הרי שלאחר ביצוע ההתאמות בהתאם לגישת המשיבה, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ–14,000 ₪ בלבד המשקף **פער של למעלה מ–50%** ממתחם "רצועת הנופש המערבית".

נוסיף כי בשומות מכריעות רבות נקבע כי אין להקיש מהשווי של המכרזים ומכר הדירות בשכונת נווה גן לשאר העיר רמת השרון בשל הפערים העצומים במאפיינים ובערכים (ראו בין היתר שומה מכרעת של מר דוד דדון לנכס המצוי ברח' גולומב 38 רמת השרון גו"ח 6417/415). שמאי המשיבה מנסה לעשות היקש הנגזר מנתונים של דירות ישנות ושכל לא ניתן לבסס.

<u>רווח יזמי</u>

בשומת הועדה נקבע רווח יזמי בשיעור של 18%. לעמדתנו בפרויקט מסוג זה הכולל היקף יח"ד גדול, הרווח היזמי הראוי צ"ל לכל הפחות 20%, בהתאם לשומה מכרעת של כב' השמאי המכריע מר דוד דדון לנכס הממוקם בגו"ח 6417/454 ברח' הגינה 13 רמת השרון.

<u>שמאים מכריעים</u>

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון אף החלטה של קביעת שמאי מכריע לבחינת השווי למ"ר מבונה שנקבע באופן חריג בשיעור גבוה מאוד מהשווי שנקבע בשומת מכריעות בעיר.

להלן פירוט שומות מכריעות למועד הקובע בשומת המשיבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	הקוצר 7-9	6418/248	13/06/2023	16,300 ₪
דנה שיחור	בועז 4	6418/311	13/06/2023	16,000 ₪
בועז ברזילי	ביאליק 34	6418/268	28/03/2023	18,000 ₪
דוד דדון	גולומב 5	6417/285	31/01/2023	17,500 ₪
לילך בן פורת	ביאליק 36	6418/269	14/06/2022	15,500 ₪
אלי כהן	הקוצר 6	6418/213	09/03/2022	15,100 ₪
יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	18/01/2022	15,100 ₪
בועז קוט	אוורבוך 24	6418/230	22/06/2021	14,800 ₪
רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	02/02/2021	12,850 ₪
אלי כהן	רשב"ם 3	6417/496	19/01/2021	13,800 ₪
יעקב פז	גולומב 3	6417/286	04/01/2021	13,000 ₪

ממוצע השומות המכריעות משקף שווי ממוצע בסך כ- 15,000 ₪ למ"ר מבונה במעוגל למועד הקובע בשומת הוועדה המקומית.

<u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מס' **20180219**, הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס הנדון ברח' יצחק אלחנן 6-10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ, שכונת "קרית יערים", רמת השרון.

ב. המתחם הנדון מאופיין בבניה ותיקה של בניינים טוריים בני שלוש עד ארבע קומות, בשונה מהסביבה המיידית המאופיינת בבנייה צמודת קרקע של חד ודו משפחתיים, בני קומה אחת עד שתי קומות.

ג. החלקה הנדונה והבנוי עליה – גבולותיה, שטחה, צורתה והטופוגרפיה שלה. על החלקה בנויים 4 מבני מגורים ותיקים ("רכבת"), בני עד 4 קומות, הכוללים בסה"כ 108 דירות.

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

ד. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובנייה מחדש במסגרת תמ"א 38 להריסת המבנים הקיימים והקמת 5 מבני מגורים חדשים בני עד 7 קומות, מעל קומת קרקע ומעל 3 קומות מרתפי חניה.

ה. המצב התכנוני - כמפורט בפרק התכנוני דלעיל.

ו. מסמכי הרישוי כמפורט בפרק הרישוי דלעיל, ובניהם: היתרי בניה למבנים הוותיקים המיועדים להריסה. הובא בחשבון שטחן הבנוי של יחידות דיור מורחבות ובסיסיות בהתאם להיתרי הבניה, ובנוסף יתרת זכויות הבניה בהתאם לתכנית הר/604 ותכניות לחדרי יציאה לגג.

ז. הובא בחשבון **השטחים בהתאם למדידות שנערכו למבנים הקיימים**. מדידות אלו אושרו על ידי הגורמים המוסמכים בעירייה ובועדה המקומית ועל בסיסן נקבעו זכויות הבניה במתחם, כפי שגם עולה מהחלטת ועדה הערר בנכס.

ח. המצב המשפטי - כמפורט בפרק המשפטי לעיל. הובאו בחשבון עסקאות מכר שבוצעו במהלך השנים. נושא זה אינו מצוי במחלוקת עם הוועדה המקומית.

ט. ההשבחה בחלקה שבנדון נבחנה עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' **20180219**.

י. הובא בחשבון המועדים הקובעים:

- עקב אישור תכנית **רש/521** הינו **29.02.1980.**
- עקב אישור תכנית **רש/604** הינו **02.03.1984.**
- עקב אישור תכנית **רש/521/א'** הינו **13.03.1987.**
- עקב אישור תכנית **רש/679** הינו **11.02.1994.**
- עקב אישור תכנית **רש/997** הינו **14.02.2007.**
- עקב אישור תכנית **תמ"א 3/38** הינו **05.02.2019.**

יא. הובא בחשבון המימושים במכר שנערכו בנכס לאורך השנים לעניין החלק היחסי לחיוב בכל תכניות וכן הובאו בחשבון המימושים של השטחים המותרים לבניה בהתאם לתשריט המדידה שנערך במתחם.

יב. הובאו בחשבון ערכי שווי נכסי מקרקעין רלבנטיים במועד הקובע.

<u>נתוני השוואה</u>

<u>תכנית רש/521</u>

כאמור לעיל אנו מקבלים את השווי הבסיסי בשומת המשיבה בשיעור של 0.74 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר התאמה לבינוי בשיעור של 10%, יעמוד השווי על סך **0.67** ₪ **למ"ר מבונה.**

<u>תכנית רש/604</u>

בהתאם בחוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 1984, סווגו ברמת השרון שני אזורים, אזור טוב שם המחירים לקרקע היו בגבולות $9,000 לחדר ואזור בינוני שם המחירים לקרקע היו בגבולות $5,500 לחדר.

במקרה הנדון, אל אף שהאזור של הנכס ידוע כאזור טוב, בפועל המתחם הנדון מהווה בנייני שיכון שיועד לאוכלוסייה נחלשת ועד היום קיימות במתחם דירות עמידר.

לאור זאת ובהתחשב בשווי קרקע לחדר של $5,500, שטח של 25 מ"ר לחדר ושע"ח למועד הקובע של בסך 0.139 ₪, **אנו בדעה כי השווי הראוי הינו בגבולות 30** ₪ **למ"ר מבונה.**

<u>תכנית רש/521/א</u>

כאמור לעיל אנו מקבלים את השווי הבסיסי בשומת המשיבה בשיעור של 730 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר התאמה לבינוי בשיעור של 10%, יעמוד השווי על סך **657** ₪ **למ"ר מבונה**.

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 רש/997</u>

כאמור לעיל אנו מקבלים את השווי הבסיסי בשומת המשיבה בשיעור של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר התאמה לבינוי בשיעור של 10%, יעמוד השווי על סך **5,400** ₪ **למ"ר מבונה**.

<u>תמ"א 38 – מועד קובע ביום 05.02.2019</u>

<u>שווי במצב הקודם</u>

<u>עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות ללא פוטנציאל</u>

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

מועד העסקה	גוש	חלקה	כתובת עירונית	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	תמורה בעסקה	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
19/12/2019	6537	163	מוהליבר	1960	3	1	2,100,000 ₪	89	23,596 ₪
02/10/2019	6536	627	אחד העם	1970	4	2	2,235,000 ₪	92	24,293 ₪
26/09/2019	6537	181	הנוטרים	1970	3	3	1,950,000 ₪	78	25,000 ₪
12/09/2019	6536	841	עגנון	1980	4	1	1,900,001 ₪	74	25,676 ₪
12/08/2019	6537	123	סוקולוב	1970	4	1	2,000,000 ₪	81	24,691 ₪
10/04/2019	6537	97	מוהליבר	1970	4	1	2,070,000 ₪	94	22,021 ₪
03/04/2019	6536	492	יפה אריה לייב	1960	3	1	1,599,995 ₪	70	22,857 ₪
03/02/2019	6536	799	יפה אריה לייב	1970	4	1	2,050,000 ₪	84	24,405 ₪
12/10/2018	6536	770	י.ל ברוך	1970	3	2	1,800,000 ₪	73	24,658 ₪
06/08/2018	6536	506	ברוך	1970	4	3	2,310,000 ₪	87	26,552 ₪
27/05/2018	6536	523	כבוש העבודה	1970	3	3	1,850,000 ₪	70	26,429 ₪
04/02/2020	6536	574	הירדן	1970	4	1	2,070,000 ₪	100	20,700 ₪
30/06/2019	6536	564	יפה אריה לייב	1970	4	1	2,225,000 ₪	75	29,667 ₪
17/03/2019	6536	486	אלוף אלון יגאל	1960	4	2	1,870,000 ₪	107	17,477 ₪
16/12/2018	6536	515	פלמ"ח	1970	5	3	2,625,000 ₪	78	33,654 ₪
28/10/2018	6537	29	סוקולוב	1970	4	2	1,700,000 ₪	84	20,238 ₪
24/10/2018	6536	500	אלוף אלון יגאל	1970	5	1	2,100,000 ₪	119	17,647 ₪
27/05/2018	6536	628	אחד העם	1980	3	1	1,500,000 ₪	73	20,548 ₪
23/04/2018	6537	29	סוקולוב	1960	4	2	1,800,000 ₪	91	19,780 ₪
05/02/2018	6536	523	כבוש העבודה	1970	4	2	2,035,000 ₪	70	29,071 ₪
29/01/2019	6537	154	העצמאות	1970	3	1	1,500,000 ₪	73	20,548 ₪
31/10/2019	6536	628	אחד העם	1970	3	2	2,150,001 ₪	78	27,564 ₪
30/10/2019	6536	402	ברוך	1970	4	2	2,050,001 ₪	94	21,809 ₪
24/07/2019	6537	158	קהילת ציון	1960	3	2	1,960,000 ₪	87	22,529 ₪
27/05/2019	6536	516	פלמ"ח	1970	4	1	2,300,000 ₪	81	28,395 ₪
16/05/2019	6537	97	מוהליבר	1970	4	1	2,030,000 ₪	94	21,596 ₪
12/02/2019	6536	725	העליה השניה	1970	4	2	2,210,000 ₪	108	20,463 ₪
15/05/2018	6537	200	הנוטרים	1970	3.5	1	1,925,000 ₪	88	21,875 ₪
26/04/2018	6536	505	חובות הלבבות	1980	5	1	2,490,000 ₪	88	28,295 ₪
25/04/2018	6536	607	יפה אריה לייב	1970	4	2	2,500,000 ₪	88	28,409 ₪
17/02/2018	6536	515	פלמ"ח	1970	4	1	2,365,000 ₪	88	26,875 ₪

מן המקובץ לעיל עולה, כי **השווי הינו בסך כ- 24,000** ₪ **למ"ר בנוי בממוצע**.

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

שווי במצב החדש

להלן סקר לעסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

יום מכירה	גוש חלקה	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
01/01/2020	006417-0194-042-00	2,850,000 ₪	2020	121	5	23,554 ₪
31/12/2019	006417-0413-042-15	2,480,000 ₪	2022	72	3	34,444 ₪
31/12/2019	006417-0413-042-10	2,920,000 ₪	2022	90	4	32,444 ₪
24/12/2019	006418-0335-000-00	4,000,000 ₪	2018	125	4	32,000 ₪
24/12/2019	006417-0065-000-00	5,700,000 ₪	2022	185	6	30,811 ₪
22/12/2019	006417-0065-015-00	3,110,000 ₪	2022	97	4	32,062 ₪
22/12/2019	006418-0172-000-00	2,755,872 ₪	2020	118	4	23,355 ₪
05/12/2019	006417-0194-000-00	2,600,000 ₪	2020	121	5	21,488 ₪
24/11/2019	006417-0413-042-07	2,440,000 ₪	2022	71	3	34,366 ₪
21/11/2019	006417-0194-042-01	2,750,000 ₪	2020	121	5	22,727 ₪
17/11/2019	006418-0335-000-00	3,360,000 ₪	2019	113	4	29,735 ₪
14/11/2019	006417-0528-004-01	5,100,000 ₪	2022	144	5	35,417 ₪
06/11/2019	006417-0065-065-65	3,508,000 ₪	2022	105	4	33,410 ₪
04/11/2019	006417-0268-019-00	3,040,000 ₪	2017	116	4	26,207 ₪
26/09/2019	006417-0268-009-17	3,170,000 ₪	2017	100	5	31,700 ₪
24/09/2019	006417-0413-000-00	3,600,000 ₪	2022	108	5	33,333 ₪
10/09/2019	006417-0065-005-05	3,205,802 ₪	2022	99	4	32,382 ₪
04/09/2019	006417-0065-000-00	3,515,000 ₪	2022	103	4	34,126 ₪
27/08/2019	006417-0577-000-00	4,250,000 ₪	2019	119	4	35,714 ₪
26/08/2019	006418-0334-001-01	3,050,000 ₪	2021	113	4	26,991 ₪
21/08/2019	006417-0136-042-00	4,900,000 ₪	2019	141	5	34,752 ₪
19/08/2019	006417-0136-032-00	7,825,000 ₪	2019	237	5	33,017 ₪
15/08/2019	006417-0413-000-00	3,530,000 ₪	2022	120	5	29,417 ₪
07/08/2019	006417-0577-004-04	2,885,000 ₪	2019	97	4	29,742 ₪
11/07/2019	006417-0496-496-03	6,400,000 ₪	2020	160	6	40,000 ₪
09/07/2019	006417-0577-014-00	3,030,000 ₪	2019	96	4	31,563 ₪
04/07/2019	006417-0194-050-00	2,630,000 ₪	2019	110	4	23,909 ₪
17/06/2019	006417-0349-023-00	3,905,804 ₪	2021	123	4	31,755 ₪
02/06/2019	006417-0349-023-23	11,505,803 ₪	2021	248	4	46,394 ₪
29/05/2019	006417-0496-003-06	3,500,000 ₪	2019	113	4	30,973 ₪
20/05/2019	006418-0335-011-24	3,522,000 ₪	2018	112	4	31,446 ₪
14/05/2019	006418-0335-011-28	6,489,999 ₪	2018	187	5	34,706 ₪
01/05/2019	006417-0577-004-04	3,350,000 ₪	2019	116	5	28,879 ₪

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

יום מכירה	גוש חלקה	מחיר	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
29/04/2019	006418-0334-001-07	2,855,803 ₪	2021	113	4	25,273 ₪
18/04/2019	006417-0349-023-10	3,955,820 ₪	2019	123	4	32,161 ₪
17/04/2019	006417-0268-014-19	3,031,500 ₪	2017	105	4	28,871 ₪
10/04/2019	006417-0268-009-18	3,170,000 ₪	2017	100	4	31,700 ₪
31/03/2019	006418-0335-013-01	4,133,339 ₪	2018	135	5	30,617 ₪
28/03/2019	006418-0334-001-13	2,895,803 ₪	2021	113	4	25,627 ₪
26/03/2019	006418-0335-011-09	4,080,975 ₪	2018	138	5	29,572 ₪
24/03/2019	006418-0335-000-00	4,277,499 ₪	2018	134	5	31,922 ₪
21/03/2019	006418-0334-001-37	3,105,803 ₪	2021	113	4	27,485 ₪
19/03/2019	006417-0349-030-00	4,205,850 ₪	2019	136	5	30,925 ₪
12/03/2019	006418-0335-741-37	4,235,000 ₪	2018	134	5	31,604 ₪
12/03/2019	006418-0335-015-21	4,171,524 ₪	2018	138	5	30,228 ₪
07/03/2019	006418-0335-015-17	4,089,935 ₪	2018	138	5	29,637 ₪
06/03/2019	006417-0577-000-00	3,018,000 ₪	2019	97	4	31,113 ₪
03/03/2019	006417-0577-004-27	2,618,000 ₪	2019	86	4	30,442 ₪
03/03/2019	006417-0496-000-00	3,730,000 ₪	2019	118	5	31,610 ₪
30/01/2019	006417-0577-000-00	2,950,000 ₪	2019	97	4	30,412 ₪
28/01/2019	006417-0528-000-00	8,575,000 ₪	2022	163	5	52,607 ₪
02/01/2019	006417-0577-000-00	2,950,000 ₪	2019	97	4	30,412 ₪
13/12/2018	006418-0334-001-31	2,965,803 ₪	2021	113	4	26,246 ₪
13/09/2018	006418-0334-001-04	4,300,000 ₪	2021	119	5	36,134 ₪
06/09/2018	006418-0334-000-00	2,855,850 ₪	2021	111	4	25,728 ₪
20/08/2018	006418-0334-001-28	3,055,803 ₪	2021	113	4	27,043 ₪
17/07/2018	006417-0268-013-00	2,875,000 ₪	2018	111	4	25,901 ₪
28/06/2018	006417-0164-000-00	3,800,000 ₪	2018	121	4	31,405 ₪
24/06/2018	006417-0194-000-42	2,550,000 ₪	2019	110	4	23,182 ₪
05/06/2018	006417-0268-000-14	2,860,000 ₪	2017	101	4	28,317 ₪
31/05/2018	006418-0334-000-34	3,055,803 ₪	2021	113	4	27,043 ₪
24/05/2018	006418-0334-000-03	4,330,000 ₪	2021	136	5	31,838 ₪
23/05/2018	006417-0194-044-32	2,720,000 ₪	2019	121	5	22,479 ₪
22/05/2018	006417-0194-000-34	2,450,000 ₪	2017	128	4	19,141 ₪
13/05/2018	006417-0078-000-23	2,704,000 ₪	2018	119	4	22,723 ₪
08/05/2018	006417-0164-000-01	3,687,500 ₪	2018	121	4	30,475 ₪
06/05/2018	006418-0334-002-01	4,170,455 ₪	2021	123	5	33,906 ₪
15/04/2018	006418-0334-001-35	3,205,850 ₪	2021	117	5	27,400 ₪
30/03/2018	006418-0334-001-38	3,125,850 ₪	2021	108	4	28,943 ₪
14/02/2018	006417-0194-000-00	2,570,000 ₪	2017	111	4	23,153 ₪
08/02/2018	006417-0268-000-00	2,840,000 ₪	2018	106	4	26,792 ₪

ממוצע הנתונים המפורט לעיל, מוביל למסקנה כי השווי בבנייה חדשה במועד הקובע הינו בגבולות **30,000** ₪ למ"ר מבונה.

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

בהתחשב בהפחתת שיעור המע"מ (17%), רווח יזמי זהיר מאוד בגבולות 20% לפרויקט בסדר גודל כזה ועלות בניה בסך כ- 10,500 ₪ למ"ר (כולל עלויות להקמת 3 ק' מרתף העמסת שטחי שירות ועקיפות), השווי למ"ר קרקע הינו בגבולות 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>להלן ריכוז החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
רינת וייס	ויצמן 21	6417/446	24/11/2020	12,250 ₪
חגית רבינסון	גולומב 23+21	6417/199	22/09/2020	13,000 ₪
דוד דדון	הגינה 13	6418/454	08/09/2020	12,500 ₪
בועז קוט	ביאליק 26	6417/221	08/09/2020	12,500 ₪
אייל יצחקי	ויצמן 19	6417/451	21/07/2020	12,250 ₪
חגית רבינסון	ביאליק 38	6418/270	21/07/2020	14,500 ₪
רינת וייס	בועז 4	6418/311	14/07/2020	12,500 ₪
דנה שיחור	דבורה הנביאה 1	6417/504	14/07/2020	12,000 ₪
דוד טיגרמן	דבורה הנביאה 3	6417/505	25/02/2020	13,500 ₪
עומר סרחאן	הגינה 10	6417/678	28/01/2020	11,800 ₪
רמה מאור	אוורבוך 19	6417/614	03/12/2019	13,500 ₪
עומר סרחאן	גולומב 19	6417/641	03/12/2019	11,800 ₪
עומר סרחאן	אוורבוך 4	6417/718	12/11/2019	11,800 ₪
רינת וייס	הנרייטה סולד 50	6418/302	14/05/2019	12,500 ₪
רמה מאור	ירדן 3	6416/153	29/01/2018	11,800 ₪
יעקב פז	ירדן 23	6416/167	29/01/2018	11,800 ₪
אבישי זיו	ההגנה 19	6415/302	29/01/2018	10,000 ₪

<u>סיכום ערכי שווי</u>

בהתחשב במכלול הנתונים המפורטים לעיל, אנו אומדים את השווי בסך 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

יוער כי השווי נקבע על הצד הזהיר מאוד בהתבסס על נתוני השוואה ושומות מכריעות מפרויקטים רגילים שלא מבטאים את הבינוי, מסת הבניה והצפיפות הקיימת בנכס הנדון.

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

תחשיב

השבחה בגין תכנית רש/521

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
חדר יציאה לגג	30.00	1.20	36.00
גריעת ח"מ	8.00	1.00	8.00
סה"כ			28.00
עלויות התאמה			0.80
מושע			1.00
סה"כ שטח לחיוב			22.40
שווי מ"ר מבונה			₪ 0.67
השבחה			₪ **14.92**
היטל השבחה			₪ **7.46**

השבחה בגין תכנית רש/604

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
זכויות הרחבה לתת חלקה 62			36.54
זכויות הרחבה לתת חלקה 66			36.54
זכויות הרחבה לתת חלקה 71			36.54
סה"כ			109.62
עלויות התאמה			0.80
מושע			1.00
סה"כ שטח לחיוב			87.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 30.58
השבחה			₪ **2,682**
היטל השבחה			₪ **1,341**

השבחה בגין תכנית רש/521/א

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
חדר יציאה לגג	24.00	0.80	19.20
סה"כ			19.20
עלויות התאמה			1.00
מושע			1.00
סה"כ שטח לחיוב			19.20
שווי מ"ר מבונה			657 ₪
השבחה			₪ **12,614**
היטל השבחה			₪ **6,307**

השבחה בגין תכנית רש/679

אין חבות ואין מימוש זכויות מכח התכנית.

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

השבחה בגין תכנית רש/997

סעיף	שטח	מקדם	אקו'
חדר יציאה לגג	280.60	0.80	224.48
סה"כ			224.48
עלויות התאמה			1.00
מושע			1.00
סה"כ שטח לחיוב			224.48
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,400
השבחה			**₪ 1,212,192**
היטל השבחה			**₪ 606,096**

השבחה בגין תמ"א 38 – מועד קובע ביום 05.02.2019

כאמור לעיל, לעמדתנו קיימת יתרת זכויות בניה פטורות מהיטל השבחה ולא קיימת חבות בהיטל השבחה. ככל ולא הייתה קיימת יתרת זכויות בפטור מהיטל השבחה, אנו מסיקים כי גם לא מתקיימת השבחה נוכח השווי הבנוי ויתרת הזכויות במצב הקודם, אל מול זכויות הבניה לשטח העיקרי למגורים במצב החדש:

מצב קודם

סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם התאמה	שווי	סה"כ
שטח בנוי	9,537.70	1.00	1.00	₪ 24,000	₪ 228,904,800
חדרי יציאה לגג בנוי	621.90	1.20	1.20	₪ 11,000	₪ 9,850,896
יתרת זכויות בניה	574.85	1.00	0.80	₪ 11,000	₪ 5,058,680
יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג	883.70	1.20	0.80	₪ 11,000	₪ 9,331,872
סה"כ שווי במצב הקודם					**₪ 253,146,248**

מצב חדש

סעיף	שטח	שווי	סה"כ
שטח עיקרי	22,314.23	₪ 11,000	₪ 245,456,530
עלויות הריסה			₪ -2,628,595
דמי שכירות + הוצאות מעבר מהוונים			₪ -20,785,341
שווי מצב חדש			₪ 222,042,594
מקדם דחייה			79.21%
מקדם התכלות זכויות			96.97%
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש			**₪ 170,546,891**
השבחה			לא מתקיימת
מקדם הפחתה לדירות עמידר			97.22%
השבחה חייבת			**לא מתקיימת**
היטל השבחה			**₪ 0.00**

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>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אנו מעריכים את ההשבחה שחלה בנכס הנדון – חלקה מס' 376 בגוש 6598, עקב אישור בקשה להיתר בניה מס' 20180219 כדלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521	29/02/1980	₪ 14.92	₪ 7.46
רש/604	02/03/1984	₪ 2,681.74	₪ 1,340.87
רש/125א'	13/03/1987	₪ 12,614	₪ 6,307
רש/679	11/02/1994	אין מימוש זכויות	
רש/997	14/02/2007	₪ 1,212,192	₪ 606,096
תמ"א 3/38 א'	05/02/2019	קיימת יתרת זכויות בפטור מהיטל	

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 11.12.2025, כדלהלן:

1. **סבירות שומת המבקשת**

שמאי המבקשת מגיעים למסקנה כי אישור הבקשה להיתר הנדונה אינה משביחה את המקרקעין.
לא רק שאינה משביחה, ע"פ תחשיב שמאי המבקשת אף עולה כי אישורה של הבקשה להיתר פגעה בשווי המקרקעין בסך של כ- **83,000,000** ₪.

מצב קודם

סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם התאמה	שווי	סה"כ
שטח בנוי	9,537.70	1.00	1.00	₪ 24,000	₪ 228,904,800
חדרי יציאה לגג בנוי	621.90	1.20	1.20	₪ 11,000	₪ 9,850,896
יתרת זכויות בניה	574.85	1.00	0.80	₪ 11,000	₪ 5,058,680
יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג	883.70	1.20	0.80	₪ 11,000	₪ 9,331,872
סה"כ שווי במצב הקודם					**₪ 253,146,248**

מצב חדש

סעיף	שטח	שווי	סה"כ
שטח עיקרי	22,314.23	₪ 11,000	₪ 245,456,530
עלויות הריסה			₪ -2,628,595
דמי שכירות + הוצאות מעבר מהוונים			₪ -20,785,341
שווי מצב חדש			₪ 222,042,594
מקדם דחייה			79.21%
מקדם התכלות זכויות			96.97%
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש			**₪ 170,546,891**

השבחה	לא מתקיימת

המסקנה אליה הגיעו שמאי המבקשת אינה סבירה, אינה עולה בקנה אחד עם השכל הישר ומעלה שאלות רבות לגבי אופן חישוב ההשבחה, המקדמים והשווים שבהם נקטו שמאי המבקשת.
לא ייתכן כי בקשה להיתר לפרויקט התחדשות עירונית באזור הכי יוקרתי ברמת השרון, אשר זמינה לבניה מידית, לא תשביח את הנכסים שכלולים בה.
לא ייתכן כי אין השבחה ואף פגיעה בשווי לדירות מגורים ישנות, שחלף דירתם הישנה הם מקבלים דירה חדשה שגדולה מהדירה הקיימת.
לא ייתכן שגורם עסקי עושה פעולה כזו שלא על מנת להפיק רווח כלכלי, קל וחומר במקרה שבו היוזמת הינה שחקנית עסקית ותיקה ומוכרת ושהחלטותיה מתקבלות ע"י יועצים כלכליים שהם מקצועיים בתחומם.
להלן נתון מטעמה של המבקש הסותר את המסקנות אליהם הגיעו שמאי המבקשת, ע"פ דיווח של חברת אזורים לשוק ההון, מוצג צפי רווח גולמי בפרויקט של 82,000,000 ₪.
להלן תמצית הצפי של המתחם הנדון בהתאם לעמוד 17 במצגת:

> בכוונת החברה להתחיל את שיווק יחידות הדיור בפרויקט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 ולהערכת החברה ההכנסות (במונחי 100%) מהפרויקט צפויות להסתכם בסך של כ- 670 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והרווח הגולמי (במונחי 100%) צפוי להסתכם בסך של כ- 82 מיליון ש"ח.

יודגש שרווח זה מגלם את כל הוצאות החברה בפרויקט.
האמור לעיל מציג את הרווח הצפוי של היזם בלבד. מלבד זאת, קיים גם את הרווח של בעלי הדירות בפרויקט שהינו אף כפול ויותר מרווח היזם, שכן אינו כולל הוצאות כלשהן למעט קיזוז שווי הדירות במצב הקודם.

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

אם בחלקו של היזם נמצא כי קיימת רווחיות של 80,000,000 ₪ וזה עוד בהתעלם מהרווחיות של בעלי הדירות בחלקה, אזי איך יתכן כי שמאי המבקשת מגיעים לתוצאה הפוכה?
ומן הכלל אל הפרט, כפי שאפרט בתגובתי המסקנה השגויה אליה הגיעו שמאי המבקשת נובעת ממתודולוגית חישוב, ערכי שווי ומקדמים שגויים.

2. <u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוח תיקון 3א'</u>

בשומת הח"מ, נלקח בחשבון כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38, הוא במועד אישור הבקשה על ידי ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (להלן: "ועדת הערר") מיום 17.8.2022.
מנגד, שמאי המבקשת טוענים כי המועד הקובע הוא מועד אישור הבקשה להיתר הבניה על ידי הועדה המקומית מיום 5.2.2019.
איני מסכים עם שמאי המבקשת.
ראשית, עיון בהחלטת הועדה המקומית שניתנה לפרויקט הנדון ביום 18.11.2025, שמהותה: "**הארכת תוקף החלטה למתן היתר מתאריך 17.8.2022**", הינו כשלעצמו מלמד באופן שלא משתמע לשתי פנים כי המועד הקובע במקרה הנדון הינו יום החלטת ועדת ערר מיום 17.8.2022.
בנקודה זו המשיבה יכלה לסיים את דבריה שכן כאמור המועד הקובע עולה באופן מפורש מהחלטת ועדה זו ומבלי שנצרך לתמוך זאת באופן נוסף. יחד עם זאת ולמעלה מן הצורך, מפנים להתייחסות המשפטית שניתנה בנושא ע"י עו"ד ארז שפירא, אשר סקר באופן מעמיק את השתלשלות האירועים ומחוות דעת משפטית זו עולה באופן חד משמעי כי החלטת ועדת הערר מיום 17.8.2022 היא המועד הקובע בבקשה להיתר שבנדון.
בהתאם לאמור לעיל, לא מצאתי לנכון בתגובתי להתייחס לנתוני השווי שהוצגו בשומת המבקשת משנת 2019, שכן הם אינם רלוונטיים לענייננו.

3. <u>עמידר חייבת בתשלום היטל השבחה</u>

בשומת המבקשת נטען כי קיימות במתחם 3 דירות עמידר ולפיכך דירות אלה לא מחויבות בהיטל השבחה.
עוד נטען כי הח"מ אינו חייב בהשבחה דירות אלה בתכניות שקדמו לתיקון 3א' וכי היה עליי לא לחייב בהשבחה גם בתיקון 3א'.
איני מסכים עם שמאי המבקשת.
ראשית, מדובר בטענת סף משפטית הנוגעת על עצם החיוב בהיטל השבחה ולא באשר לגובה ההשבחה, ולפיכך היה על המבקשת בהתאם לסעיף 14(א) ו- (ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לפנות לועדת הערר ולא להליך בפני שמאי מכריע.
שנית, מפנה להתייחסות המשפטית של עו"ד שפירא, בה הוא שולל טענה זו וכן את הניסיון לקשר בין ערר בן חמו והחלטת אוולין, למקרה דנן.
שלישית, מפנה להחלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6693/26-35,40-41 וכן החלטת בועז קוט בגו"ח 6527/231-233, אשר שללו טענה זו וראו לנכון לחייב בהשבחה במקרים כדוגמת הנדון.

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

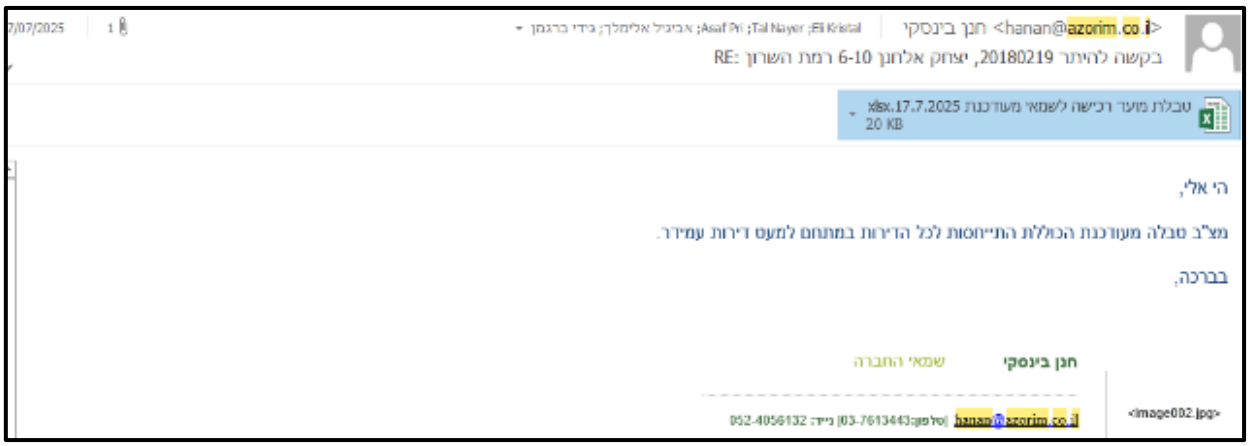
להלן קטע מהכרעה של בועז קוט בנושא:

> **דירות עמידר:**
>
> ככלל, אין בידי ידיעה או אסמכתא או חוזה מייצג עם רמ"י / עמידר / מדינת ישראל או כל גוף ממשלתי אחר בקשר למדיניות תשלומי היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי בו קיים נכס של כל אחד מהגופים הנ"ל.
>
> יחד עם זאת, לאחר בדיקה קצרה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עולה כי חלף היטל השבחה אינו מעניינה של תכנית פינוי בינוי, ורמ"י איננה משתתפת כלל בהיטל השבחה בעניין זה. החוכר שחוכר את הדירה מרמ"י הוא זה שאמור לשאת בעלויות.

רביעית, אכן בשומת המשיבה החלק היחסי של דירות אלה לא קוזז מההשבחה של תיקון 3א' ומנגד דירות אלה לא חויבו על ידי בתכניות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679 ו- רש/997.

הסיבה שדירות אלה לא חויבו בתכניות הקודמות נובעת מטעות טכנית, כפי שאסביר להלן:

בעת עריכת חוות הדעת, שמאי חברת אזורים מר חנן בינסקי, השלים לי את מועדי הרכישה של תתי החלקות במתחם למעט של דירות עמידר.



בהתאם, בטבלאות אלה במקום תאריך רכישה רשמתי את שם הבעלים ובמטרה לבדוק את הנושא פרטנית ע"י תאריך רכישה וזכויות שנוצלו בהיתר כפי שעשיתי בכל תתי החלקות במתחם. וככל הנראה לאור גודל התיק הנושא התפספס ובהתאם תתי חלקות אלה לא חויבו בתכניות אלה.

בהתאם לאמור לעיל, בשומה המכרעת יש לחייב עבור תתי חלקות אלה גם בתכניות שהח"מ בטעות אינו חייב.

חמישית, ככל ויקבע ע"י השמאי המכריע הנדון כי יש להתייחס לדירות הנדונות כדירות עמידר אשר אינן מחויבות בתשלום היטל השבחה, אזי שמנגד עליו להביא בחשבון כי חוק הדיור הציבורי, נכון למועד הקובע, מאפשר לדיירים לרכוש את דירתם במחיר מסובסד, ולפיכך בתחשיב ההשבחה הכוללת יש להביא בחשבון את שווי דירות אלה במצב הקודם לפי מחירן המסובסד ולא לפי שווין המלא (בדומה לעקרונות שנקבעו בפסיקה לגבי הערכת ההשבחה בפרויקטים של מחיר למשתכן).

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. <u>זכויות בניה מתכלות</u>

שמאי המבקשת טוענים כי בשל העובדה כי תמ"א 38 בעלת תוקף מוגבל, הרי שמדובר בזכויות מתכלות ולפיכך יש להפחית משווי המצב החדש מקדם התכלות זכויות.

איני מסכים עם טענה זו של שמאית המבקשת, מהסיבות שלהלן:

☒ בניגוד לבית צמוד קרקע, שטכנית פשוט להרוס אותו ביום מן הימים ושמדובר בו בהקלות של שיפור תכנוני או לכל היותר לתוספת שטחים מינימלית, הרי שבמקרה הנדון מדובר ב- 5 בניינים בבנייה רוויה שכוללים 220 יח"ד, כאשר שטחי הבניה שנוספו מכוח התמ"א (הפטורים והמחויבים) הינם בהיקף עצום של כ- 12,065 מ"ר.

בניגוד להקלות של שיפור תכנוני או לכל היותר כמותי של 6%, צריך בכל מקרה ומקרה לצפות את פני העתיד, ובמקרה הנדון, אף אחד לא יהרוס את המבנים הנדונים, גם לא בעוד 100 שנה, בידיעה כי מחצית מזכויות הבניה של הפרויקט בסך של כ- 12,065 מ"ר יתכלו ולא יהיה ניתן להותירם.

עוד חזון למועד, אבל ברור כי בעתיד כאשר יעשו התחדשות עירונית לבניינים שעברו בשנים האחרונות התחדשות עירונית, הרי שימצאו לנושא הנדון פתרון בכדי לא לאבד זכויות אלה.

☒ נושא ההפחתה הנדרשת ע"פ שמאית המבקשת נטענת בעלמא וללא כל ביסוס שמאי.

אני סבור כי במידה והיה ניתן לבחון עסקאות לדירות מגורים בפרויקטים סמוכים ובעלי מאפיינים זהים, שכל ההבדל ביניהם נעוץ בכך שפרויקט אחד מבוצע במסגרת 38 על תיקוניה והשני במגרש ריק מכוח תב"ע, הרי שבאופן תאורטי לא צריך להימצא הבדל בשווי הדירות בין הפרויקטים מאחר ואין השפעה לנושא הנדון על שווי השוק.

נשאלת השאלה, האם דירה חדשה בפרויקט התחדשות עירונית, מוערכת ע"י שמאי מקרקעין לבנק לצורכי בטוחה במחיר שנמוך ממחיר שוק? התשובה כמובן שלילית.

☒ ברמת השרון ניתנו עשרות החלטות של שמאים מכריעים בפרויקטים של התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38, ואף לו בפרויקט אחד ניתנה הפחתה בגין המרכיב הנדון.

☒ שמאי המבקשת מפנים להחלטה של השמאי המכריע הנדון בשכונת "נווה גן", שם מצא לנכון להפחית בגין מרכיב ההקלה, אולם המקרה השונה ומדובר בהחלטה שניתנה לפני שנים רבות, כאשר סוגית ההתכלות מכוח הקלות היתה בתחילת דרכה ומאז חלה תפנית בנושא כאשר מדובר בפרויקטים של בנייה רוויה, כך למשל:

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>החלטת השמאי המכריע הנדון בפרויקט בנייה רוויה בגו"ח 4233/102:</u>

בתחום המגרש מתוכננת הקמת פרויקט הכולל 161 יח"ד בשלושה מבנים, כאשר 2 בגובה של 8 קומות ומגדל בגובה 27 קומות.
בנוסף מדובר במבנה מגורים העתיד לנצל היקף שטחים נרחב מאוד ובגובה רב על בסיס תכניות מעודכנות שתואמות את מגמות התכנון וגובה בסביבת המועד הקובע.
מדובר ברובע חדש המוקם אשר יכלול תשתיות חדשות ותכנון מיטבי למועד הקובע.
לא סביר לאמוד כי בגין צפי להגדלת זכויות בעתיד באופן מהותי תהיה כדאיות כלכלית מהותית להריסת הפרויקט והקמת פרויקט חדש תחתיו בבינוי נרחב יותר.
ויתרה מכך גם במצב כזה, סביר כי יהיה קיים מרכיב מושע מהותי לאור היקף הדירות בפרויקט.

סביר בהחלט כי דירות שנבנות מכוח הקלות או זכויות מותנות כמו במקרה הנדון בפרויקט נרחב בבניה רוויה, לא נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכח תכנית החלה על המקרקעין.
יתרה מזאת אני סבור כי גם לא קיימת הפרדה ולא ניתן להצביע כי דווקא דירה כזו או אחרת הינה מכוח ההקלות.

על כן לפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין תימוכין ובסיס להנחה כי יש לאמוד זכויות אלו במקדם הפחתה שכן לא קיים להן שווי שונה וסביר שהתעשרותו של היזם מהן זהה להתעשרותו ממכירת/השכרת יתר הזכויות בנכס.

<u>החלטת ערן ירקוני בפרויקט בנייה רוויה בגו"ח 5748/16:</u>

"הנכס הנדון הינו נכס בבניה רוויה התואם את התכנון החל בסביבתו, קרי הבינוי המבוקש מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנכס ולפיכך החיים הכלכליים שלו מצויים ברף הגבוה ביותר של השנים וזאת בהיותו מבנה בבניה רוויה שהריסה עתידית שלו תלויה בכלל בעלי הזכויות בבניין.
מכאן שככל שקיימת הפחתה היא דחויה לעשרות שנים והינה שולית.
יצוין כי לא הוצגו בפני נתונים מהם ניתן ללמוד כי דירות שנבנות בהקלה נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכח זכויות תכנית החלה על המקרקעין ומכאן שלפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין כל תימוכין לסברה לפיה לזכויות אלה יש שווי השונה משווי זכויות דומות שמקורן בתכנית והתעשרותו של היזם ממכירתן זהה להתעשרותו ממכירת יתר הזכויות בנכס.
לאור האמור לעיל ובפרט בהתחשב בעובדה כי מדובר בבינוי חדש בבניה רוויה אינני מוצא לנכון לקבוע הפחתה בגין התכלות הקלות במקרה הנדון."

<u>החלטת אמנון נזרי בפרויקט בנייה רוויה בגו"ח 7163/38:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, על-פיה יש להפחית משוי זכויות הבניה שאושרו בהקלות בגין התכלות ההקלה. עסקינן בדירות מגורים בבניין חדש בבניה רוויה, בו אורך החיים הכלכליים עולה על 50 שנה, ומכאן שהשפעת התכלות ההקלה על השווי זניחה.
בנוסף, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מחירן של דירות מגורים, שהיתר הבניה להקמתן כלל גם הקלות, אינו מושפע מהציפיה להתכלות ההקלה.

☒ מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אציין למען הסדר הטוב בלבד כי את הפחתה זו היה על שמאית המבקשת להפחית מההשבחה ולא משווי המצב החדש, שכן בדרך זו ניתנה הפחתה עבור זכויות קיימות מכוח התב"ע.

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. **<u>הפחתת דמי שכירות + הוצאות מעבר</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי יש להפחית משווי המצב החדש דמי שכירות שהיזם צריך לשלם לדיירים מידי חודש.

איני מסכים עם טענה זו של שמאית המבקשת.

לא ניתן לבחון את ההשבחה רק מנוקדת מבטו של היזם.

בחינת ההשבחה בפרויקטים של תמ"א 38 היא בחינה כלכלית כוללת, שמתחשבת בהשבחה המצרפית שחלה בפרויקט על כלל המעורבים, היזם והדיירים.

6. **<u>דחייה למימוש הזכויות</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי יש להפחית משווי המצב החדש דחייה למימוש הזכויות לפי תקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

איני מסכים עם טענה זו של שמאית המבקשת.

כאמור, המועד הקובע הינו מועד אישור החלטת ועדת ערר לאשר את הפרויקט בכפוף לתיקונים הנדרשים מיום 17.8.2022, ולא מועד החלטת הועדה משנת 2019.

המועד הקובע הנדון שולל את הטענות לגבי השתלשלות האירועים, וההתנגדויות שהגיעו עד העליון, שכן מועד זה הינו לאחר כל רצף אירועים אלה.

כמו כן, הטענה כי בחלוף 6 שנים משנת 2019 והפרויקט עדין לא יצא אל הפועל, גם כן אינה רלוונטית.

ראשית, מדובר בשנת 2022 ולא 2019, ולכן מדובר בחלוף 3 שנים ולא 6 שנים.

שנית, יש לבחון מקרים כדוגמת הנדון באופן אובייקטיבי במועד הקובע ולא באופן סובייקטיבי ובדיעבד.

כל הפרויקטים ברחבי העיר מקודמים בזמן סביר לאחר שאושרו, ויש לציין כי התקופה שממועד אישור הבקשות להיתר ועד המימוש בפועל, תלויה בגורמים חיצוניים הגלומה גם בשווי של קרקע ריקה ופנויה, כאשר במקרה הנדון רכיב זה, מגולם בחילוץ שווי הקרקע בשיעור היזמות.

העובדה שהפרויקט הנדון יצא אל הפועל זמן רב לאחר אישור החלטת ועדת הערר לאשר אותו, מקורה משיקולים סובייקטיבית של המבקשת בלבד.

אציין כי אין אפילו החלטה אחת של שמאי מכריע ברחבי העיר רמת השרון, בה נלקחה בחשבון הפחתה לדחייה בפרויקטים של תמ"א כדוגמת הנדון.

לחיזוק האמור לעיל, מפנה להחלטת השמאי המכריע הנדון ברחוב הקוצר 7-9 רמת השרון (גו"ח 6418/248-249), אשר דן בסוגיה הנדונה וקבע אין להביא בחשבון דחיה:

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

שמאי המבקשת הביא בחשבון דחייה של שווי המצב החדש ב- 2 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.
שמאי המשיבה חולק על דחייה זו.

בעניין זה דעתי כדעת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון דחייה זאת.
במקרה הנדון בהחלטת הועדה המקומית מדובר בזכויות מוקנות לניצול, כאשר הוחלט במועד הקובע לאשר את הפרויקט ולפיכך סביר כי הזכויות זמינות וניתנות לקידום בתקופת זמן שאינה ניכרת.
ככל דחייה כזאת נוצרת בפועל בעת ניצול הבקשה להיתר, הנ"ל עשוי לנבוע מיחסים שבין בעלי הזכויות לבין היזם, יחסים שאינם רלוונטיים לעניין היטל ההשבחה הנדון.
אלה גם עשויים לנבוע משיקולים סובייקטיביים מצד הגורמים המעורבים ושל היזם ולאור כך שגם לא שילם תמורה על הקרקע ועל כן אינו מחויב לעלויות מימון ניכרות או היות בעלי הזכויות גרים בדירות המגורים בתקופת ביניים זו.
יתרה מזאת, הרי שדחייה מסוימת מגולמת זה מכבר בשווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע מפרויקטים דומים בסביבה שבוצעו בתחילת הבניה.
כמו כן, להבנתי גם בהחלטות שמאים מכריעים לא ניתנת דחייה כזאת ובכל מקרה לא הוצגה אף לא החלטה אחת של שמאי מכריע במקרה דומה לתימוכין לדחייה.
לדוגמא בהחלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446 לא ניתנה כל דחייה, כמו גם החלטת לילך בן פורת בגו"ח 6418/269, ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6418/268, בועז קוט בגו"ח 6418/230 ועוד.
על כן איני סבור כי ראוי להביא בחשבון את הדחייה בה נוקט שמאי המבקשת.
<u>בהערת אגב בלבד</u> אציין כי ככל שהיה נדרש להביא בחשבון דחייה, יש לכל היותר להביא בחשבון דחייה על מרכיב ההשבחה בלבד ולא על מצב חדש, אשר יגלם את העובדה כי קיים שימוש ביניים במבנה הקיים עד להריסתו.

7. **<u>הכללת מרפסות עיקריות לחיוב בתחשיב</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי אין להביא בחשבון את שטח המרפסות המסווגות כשטח עיקרי בשטח של 1,148.81 מ"ר כחלק מבחינת הזכויות העיקריות המנוצלות במצב החדש.
איני מסכים עם טענה זו.
לא הבאנו בחשבון את כלל המרפסות הזיזיות, אלא רק את המרפסות המסווגות בשטח עיקרי ועל חשבון שטח עיקרי אחר שיכל היה להיות מנוצל.
כפי שאף שמאי המבקשת ציינו בחוות דעתם, יש 3 תנאים שנקבעו בחוק על מנת לראות את המרפסות מכוח התקנות:
1. השטח יסווג כמרפסת.
2. השטח לא יעלה על 14 מ"ר למרפסת ו- 12 מ"ר בממוצע לכל יחידות הדיור.
3. והשטח יהיה כולו מחוץ לקירות החיצוניים של המבנה.

התנאי השלישי נובע מהוראות התקנות שחלות על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצונים של הבניין בלבד:

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

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

(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;

(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;

(3) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו;

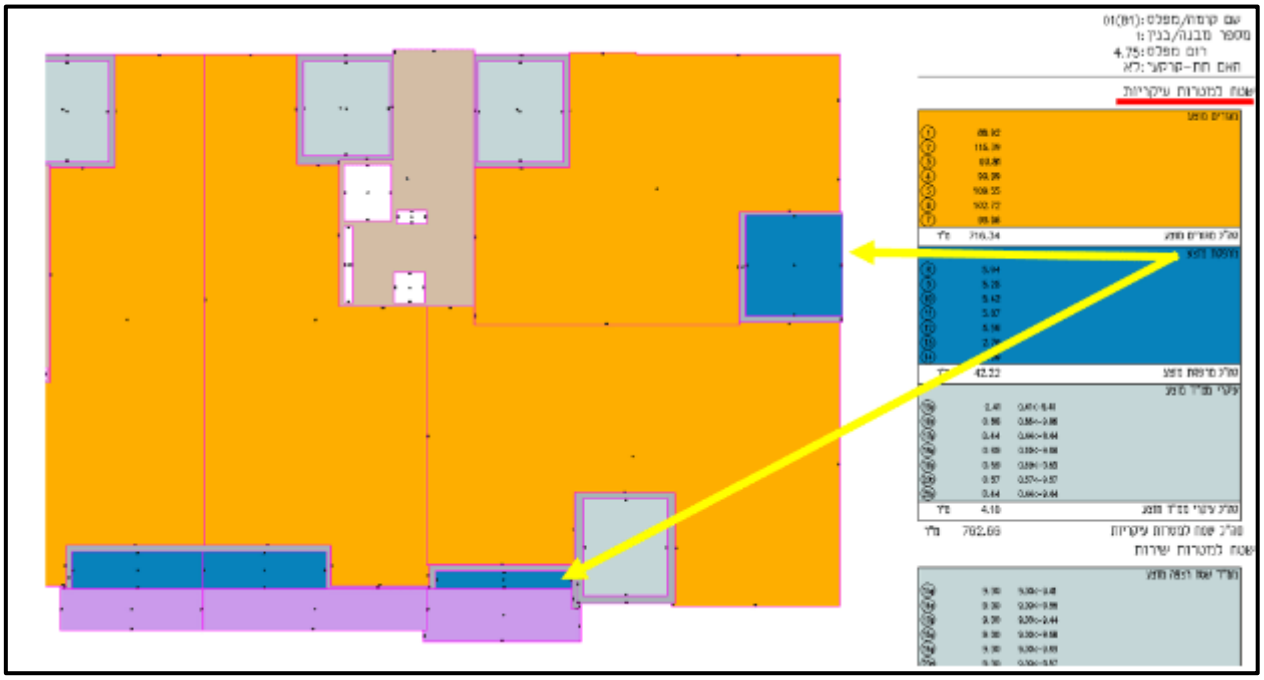
(4) לעניין תקנת משנה זו, "דירה" – כמשמעותה בסעיף 145(א)(2) לחוק.

(ג) על אף האמור בתקנת משנה (ב), נקבעה בתבנית הוראה מיוחדת בעניין חישוב שטחה של גזוזטרה, יחולו הוראות התכנית.

במקרה דנן, שטח המרפסות שמסווג כשטח עיקרי הינו שטח המרפסת שאינו בולט מקירותיו החיצוניים של המבנה, כפי שניתן להיווכח מההדמיה ומתרשים חישוב שטחים של הפרויקט:



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



קיימת הבחנה מאוד ברורה.

הכחול הינו סימון של המרפסות העיקריות שאינן חורגות מקורותיו החיצונים של המבנה.

הסגול הינו סימון של המרפסות הזיזיות מכוח התקנות שחורגות מקוריותו החיצונים של המבנה.

יש לציין כי גישה זו תואמת לכל ההחלטות של השמאים המכריעים ברחבי העיר, לרבות של השמאי המכריע הנדון ברחוב הקוצר 7-9 רמת השרון (גו"ח 6418/248-249):

הכללת מרפסות עיקריות בתחשיב:

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ובמקרה הנדון דעתי כדעת שמאי המשיבה.

שטח מרפסות עיקרי הינו שטח שלא ניתן מכוח תקנות התכנון והבניה וניתן במסגרת היקף השטח העיקרי.

על כן יש להכלילו בתחשיב ההשבחה במצב החדש.

יצוין כי שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח זה במקדם 0.5 סביר ומקובל התואם לשימוש במרפסת ולא שטח פלדלת, זאת בצד הזהיר.

יצוין כי אף בעתיד היות ושטח זה נכלל כשטח עיקרי, ייתכן כי תיתכן סגירתו וצירופו לדירה אליה מוצמד.

על כן אקבל את גישת שמאי המשיבה.

גישה זו תואמת להבנתי להחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים, ביניהם, החלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446, לילך בן פורת בגו"ח 6418/269, הגב' נתלי הוכטייל ברחוב המעלות 7 בגוש 6551, חלקות 249,268 ועוד.

8. **<u>שטח המבנים הקיימים ע"פ היתרים/מדידה, לצורך חישוב סל הזכויות הפטור ושווי המצב הקודם</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי בחישוב סל הזכויות הפטור ובחישוב שווי המתחם במצב הקודם, יש להתבסס במקרה הנדון על מדידות המבנים שבוצעו במתחם ולא על היתרי בניה.

כחיזוק לטענתם, שמאי המבקשת מציינים כי גם ועדת הערר וגם גורמי הרישוי בעירייה הסתמכו על המדידות בערר לצורך הצגת סל הזכויות.

איני מסכים עם טענה זו של שמאי המבקשת.

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

ראשית, הטענה הנדונה נפסלה על הסף ע"י מחלקת הרישוי, כפי שניתן להיווכח להלן:

להלן שאילתה שהעברתי בנושא למחלקת הרישוי:


על הצד הזהיר, **נביא בחשבון את השטחים של המדידה שבוצעה מטעם היזם, מאחר ואלה השטחים שכל הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית בדקו וקיבלו ועל בסיסם קבעו את סל הזכויות.**

להלן תשובה שקיבלתי בנושא מסגנית מנהל מחלקת רישוי בניה של הועדה המקומית, הגב' גלי אידל:


גלי אידל <gali_i@ramat-hasharon.muni.il> | Eli Kristal; לימור גרינברג; Tal Nayer

התייחסות לנושא חישוב סל זכויות - בקשה 20180219, יצחק אלחנן RE: 6-10

השבת להודעה זו ב- 04/12/2025 15:52.

שלום רב,
חישוב זכויות לכל הפרויקטים של תמ"א 38 נעשה תמיד על בסיס קומה טיפוסית בהיתר לא ע"פ מדידה,
כך נהגנו בכל הפרויקטים בכל רחבי העיר וגם בפרויקט הנ"ל.
התבקשנו ע"י ועדת הערר לערוך **חישוב זכויות נוסף** על בסיס מדידות, כדי להוכיח כי גם על בסיס המדידות בשטח,
לא נוצלו הזכויות המבוקשות.
חישוב הזכויות ע"פ המדידות נערך בנוסף, ולא במקום החישוב המקורי, אלא כדי לענות לטענת המתנגדים.

בברכה,

גלי אידל
ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
שד' ביאליק 41 רמת השרון
טל': 03-5483866 | פקס: 03-5401784
עיריית רמת-השרון

שנית, סוגיה דומה נבחנה בפני השמאי המכריע הנדון ברחוב הקוצר 9-7 רמת השרון (גו"ח 6418/248-249) ובה נקבע כי יש להביא בחשבון את השטחים הקיימים ע"פ היתרי הבניה ולא ע"פ מדידות בפועל:


ביחס לשטחים הבנויים של חדרי היציאה לגג, בחנתי את היתרי הבניה שהופקו שהוצגו בפני ואני סבור כי השטח שנוקט בו שמאי המשיבה בסך של 194.39 מ"ר, תואם למפורט בהיתרי הבניה, כפי שהוצגו גם בפרק הרישוי בהחלטה זו.

בהערת אגב אציין כי ניכר ששמאי המבקשת התבסס על תכנית מדידה עדכנית שנערכה לדירות בבניין.
אני סבור כי ראוי להתבסס על השטחים בהיתר בניה הקיימים שכן מחד משקפים את מצבו הפיזי שהותר לבניה במצב הקודם ולא שטחים שעשויים לחרוג מכך, ומאידך, סביר כי ערכי השווי מגלמים שטחים שנמדדו בצורה דומה במדידה ישנות ולא מדידות חדשות שנערכו בידי מודדים שייתכן כי דרך חישובם מעט שונה.
על כן, ראוי להתבסס במקרה הנדון על השטחים שהותרו בהיתרי בניה שמהימנים יותר ממדידות הדירות בפועל שנערכו בדרכי מדידה חדשות והמשקפות את השטח הבנוי, אשר עשוי לכלול גם חריגות בניה שלא הוסדרו.
יצוין כי בהתאם לתכנית המדידה, כפי שציין שמאי המשיבה, אכן אף לדירה מס' 11 בנוי שטח חדר גג של מעל 40 מ"ר, שניכר כי גם לא ניתן לבניה בהיקף זה לפי התכניות החלות.
יתרה מכך, ניכר אכן קיימים שטחים שנבנו ללא היתר שהוצג, או בצורה השונה מההיתר.

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

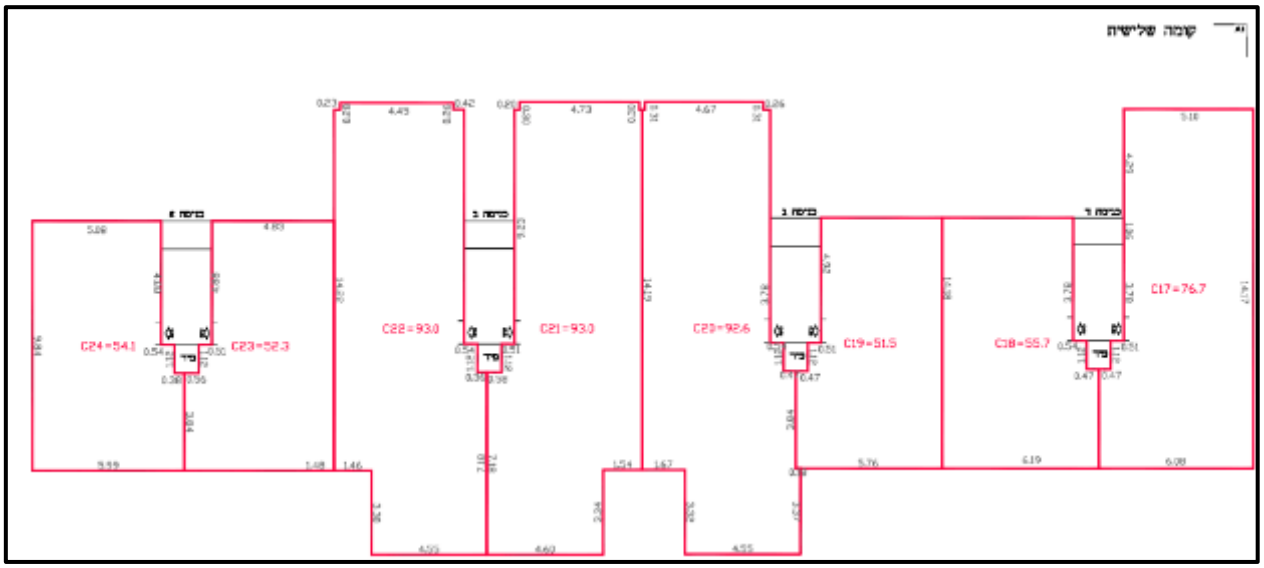
שלישית, בניגוד לערים בהן תיקי הבניין נשרפו, נרטבו ונעלמו מתיקי בניין, ברמת השרון היתרי הבניה והארכיב נשמרו בקודש ואין היתרי בניה שחסרים.
חיזוק לאמור לעיל, ניתן לראות כי בחוות דעת החי"מ פורטו 66 היתרים שונים שניתנו במתחם הנדון לאורך השנים משנות ה- 60' ועד היום ולפיכך יש להתבסס על היתרי בניה בלבד <u>ושמומשו בפועל</u> ולא על מדידות שנערכו לצורכי בקרה בלבד.

9. <u>שטח המבנים הקיימים ע"פ היתרים</u>

מלבד הסוגיה כאמור אם יש להתבסס על השטח הקיים ע"פ מדידות או ע"פ היתרי הבניה שניתנו ושבוצעו בפועל, גם בחישוב השטחים הקיים בהיתר קיים פער בין שומת החי"מ לשומת המבקשת.
בשומת החי"מ פורטו כל ההיתרים שניתנו ובסיכום שטחי ההיתרים הובאו בחשבון ההיתרים שמומשו בפועל וזאת ע"י הצלבה פיזית מביקור במתחם ושטח הדירות שנמדד.
מאידך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון כלל ההיתרים שניתנו, וזאת מבלי לבחון אם היתרים אלה מומשו בפועל.
פעולה זו חזרה על עצמה בעיקר בהיתרי הבניה שניתנו משנות ה-80' שהיו היתרי בניה כללים אך לא כל מי שסומן בהיתרים אלה הורחב בפועל.
<u>כך למשל</u>:
בשומת המבקשת נלקח בחשבון כי בבניין C בקומה השלישית בוצעו 7 הרחבות בהיתר במרוצת השנים:

35.69 מ"ר	35.69 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	6592	24/08/1984
35.37 מ"ר	35.37 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	6599	14/09/1984
35.37 מ"ר	35.37 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	9497	14/10/1986
35.67 מ"ר	35.67 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	10042	19/06/1989
20.94 מ"ר	20.94 מ"ר	שלישית	C	בניית פרגולה	20050293	18/08/2005
35.36 מ"ר	35.36 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	20130159	24/10/2013
35.37 מ"ר	35.37 מ"ר	שלישית	C	הרחבת דירה	11901	25/03/1997

מאידך, ניתן לראות הן בפועל והן בתשריט מדידה זה כי רק 3 יח"ד מתוכן הורחבו בפועל:



כמו כן, אציין כי ע"פ סיכומי היתרים שהועברו לי ממחלקת הרישוי, השטחים הקיימים בהיתר אף קטנים מאלה שלקחתי בחשבון.
לאור האמור לעיל, יש לאמץ את שטחי הבניה בהיתר שנלקחו בחשבון ע"י החי"מ.

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. <u>שטח קומה טיפוסית</u>

במקרה הנדון אין מחלוקת בין הצדדים כי שטח קומה טיפוסית בחישוב סל הזכויות העיקרי הפטור מכוח התמ"א, אינו צריך לכלול ח"מ.

האמור לעיל תואם גם להחלטת אורית גלן בגו"ח 6213/1140, מוטי דדון בגו"ח 6214/61, דוד טיגרמן בגו"ח 6213/228, ויעקב הלוי בגו"ח 6355/336-337.

11. <u>מתודולוגית קביעת השווי במתחם הנדון</u>

קיים הבדל מהותי בין הצדדים מהיכן יש לבסס את נתוני השווי במתחם הנדון.

שמאי המבקשת טוענים כי יש להתבסס על נתוני השווי ממרכז העיר בעוד הח"מ בחוות דעתו התבסס על נתוני שווי משכונת "נווה גן".

איני מסכים עם שמאית המבקשת כי בקביעת השווי יש להסתמך על נתוני שווי ממרכז העיר.

סביבת המתחם הנדון מאופיינית בבנייה צמודת קרקע יוקרתית. כתוצאה מכך, צפיפות הבניה נמוכה, והרמה הסוציו כלכלית והאקונומית של האזור גבוהה במיוחד.

קיים מתאם ישיר בין הרמה הסוציו כלכלית אקונומית של הסביבה לבין שווים של נכסי מגורים בה[25].

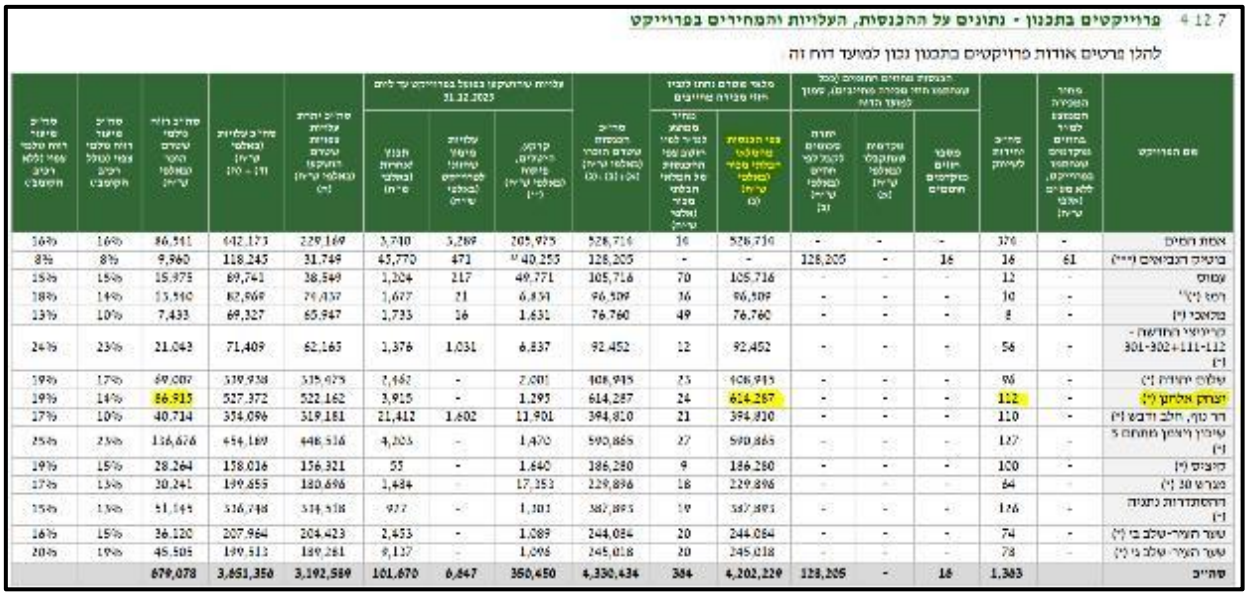
בסביבת המתחם הקרובה לא קיימות דירות מגורים ברות השוואה, המשקפות את מאפייני האוכלוסייה ורמת המחירים באזור. לנוכח זאת, הח"מ סבור כי יש להתבסס במקרה הנדון על מחירי עסקאות שנעשו לדירות מגורים בשכונת "נווה גן" אשר מאופיינת באוכלוסייה דומה מבחינת פרופיל סוציו אקונומי וסטנדרט מגורים איכותי ברמה גבוהה.

שכונה זו מהווה למעשה אלטרנטיבה ראויה, המשקפת את רמות הביקוש והשווים בסביבה יוקרתית.

כחיזוק לאמור לעיל, ניתן לראות כי מדיווחים של המבקשת לשוק ההון, עולה כי צפי ההכנסות בפרויקט נגזר מאומדי שווי שתואמים לאומדני שווי הדירות בנווה גן וגבוהים משמעותית מאומדי השווי של דירות במרכז העיר.

כך למשל:

<u>דו"ח תקופתי לשנת 2023:</u>



פרוייקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט

להלן מרכיבים אודות פרויקטים בתכנון נכון למועד דוח זה

שם הפרויקט	מחיר הכניסה המשוקלל למ"ר בהתחשב בהנחות, ללא מע"מ (אלפי ש"ח)	מחיר מכירות לצרכן	מספר יחידות מוקצים	שטחים מוקצים (אלפי ש"ר)	יתרת מסחרי מוקצה (אלפי ש"ר)	צפי הכנסות משוקלל (אלפי ש"ח) (ב)	מלאי שטחים ותחו לגבי יחוי מכירה מיוחדים	שטחים עתידיים (אלפי ש"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) (ב)+(ג)	עלויות עתידיות צפויות (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח (אלפי ש"ח) (ד) - (ה)	סה"כ רווח משוער (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח משוער מלאי מלאי רווח משוער
אחוזת החוף	-	170	-	-	-	526,710	16	526,710	642,173	229,169	412,973	86,541	16%
בוטיק הנביאים (***)	61	16	16	-	128,205	-	-	40,255	118,245	31,749	86,496	9,960	8%
עמוס	-	12	-	-	-	105,716	70	105,716	69,741	38,549	31,192	15,975	15%
רמז (**)	-	10	-	-	-	96,509	16	96,509	82,669	29,457	53,212	13,510	14%
מגאסי (*)	-	8	-	-	-	76,760	49	76,760	69,327	65,947	3,380	7,433	10%
קריטריון החדשה - 301-302+111-112 (*)	-	56	-	-	-	92,452	12	92,452	71,409	62,163	9,246	21,043	23%
שלום ירושלים (*)	-	96	-	-	-	408,915	25	408,915	339,938	335,975	3,962	69,007	17%
יצחק אלחנן (*)	-	112	-	-	-	614,267	24	614,267	527,372	522,162	5,210	86,915	14%
דר נוף, חלב ודבש (*)	-	110	-	-	-	394,810	21	394,810	354,096	319,181	34,915	40,714	10%
שיכון ויצמן מתחם 5 (*)	-	127	-	-	-	590,865	27	590,865	454,189	448,516	5,673	136,676	23%
מיצים (*)	-	100	-	-	-	186,280	9	186,280	158,016	156,321	1,695	28,264	15%
מגרש 30 (*)	-	64	-	-	-	229,896	18	229,896	199,655	180,696	18,959	30,241	13%
ההסתדרות נתניה (*)	-	126	-	-	-	587,893	19	587,893	516,748	514,538	2,210	51,145	9%
שער העיר-שלב ב' (*)	-	74	-	-	-	244,084	20	244,084	207,964	204,423	3,541	36,120	15%
שער העיר שלב ג' (*)	-	78	-	-	-	245,018	20	245,018	199,513	189,281	10,232	45,505	19%
סה"כ	1,383	376	16	16	128,205	4,202,229	384	4,330,434	3,851,350	3,192,589	658,761	679,078	

עלויות עתידיות בפועל בפרוייקט עד ליום 31.12.2023			סה"כ עלויות צפויות עתידיות (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח)
חובת אחריות (אלפי ש"ח)	עלויות פיתוח (אלפי ש"ח)	קרקע, היטלים, פיתוח (אלפי ש"ח) (ו)		
3,710	5,289	205,975	229,169	4.1
45,770	471	40,255	31,749	3.2
1,204	217	49,771	38,549	2.3
1,677	21	6,851	29,457	3.0
1,733	16	1,631	65,947	4.2
1,376	1,031	6,837	62,163	2.8
1,462	-	2,001	335,975	3.0
3,915	-	1,295	522,162	3.8
21,412	1,602	11,901	319,181	2.8
4,203	-	1,470	448,516	3.5
55	-	1,640	156,321	2.8
1,434	-	17,253	180,696	2.8
927	-	1,101	514,538	3.9
2,453	-	1,089	204,423	2.8
9,127	-	1,096	189,281	2.8
101,670	6,847	350,450	3,192,589	3.2

[25] **ראה מחקר "השפעת הרמה הסוציו-כלכלית על שווין של דירות מגורים" 2003 (משרד המשפטים, אגף שומת 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

ע"פ הדו"ח הנדון, צפי ההכנסות ממכירת דירות היזם במתחם הנדון הינו 614,287,000 ₪ לא כולל מע"מ.
לאחר מתן דירות התמורה לבעלים, השטח הדירתי (עיקרי + ממ"ד) האקו' שנותר בידי המבקשת הינו כ- 13,550 מ"ר.
כלומר, צפי ההכנסות ממכירות נכון לשנת 2023 משקף שווי למ"ר בנוי דירתי ממוצע של כ- 45,300 ₪ ללא מע"מ.
ושווי למ"ר בנוי דירתי ממוצע כולל מע"מ של כ- **53,000** ₪.
לעניין זה ראוי להזכיר כי בחוות דעתנו חילצנו משווי מ"ר בנוי ממוצע כפי שנסקר בשכונת נווה גן בסך לפי **51,968** ₪ **למ"ר.**
כלומר, צפי שווי המכירות למ"ר ממוצע שדווח לשוק ההון תואם לצפי השווי שנלקח בחשבון ע"י החת"מ.
למען הסר ספק, המחיר ממוצע למ"ר שנרשם בדו"ח בסך של 24,000 ₪ לא כולל מע"מ, הינו טעות שכן במקרה זה המחיר למ"ר ממוצע הינו חילוק של צפי ההכנסות מכלל השטחים בפרויקט ולא רק השטחים של היזם.
השטח הדירתי האקו' בפרויקט (כולל דירות הבעלים) הינו כ- 25,514 מ"ר[26].
24,000 ש"ח לא כולל מע"מ = 25,514 מ"ר אקו' בכלל הפרויקט / 614,287,000 ש"ח <u>הכנסות היזם בלבד</u> ללא מע"מ.

<u>מצגת החברה לחודש אוגוסט 2025:</u>

שם הפרויקט	מיקום	חלק אפקטיבי של החברה	היקף יח"ד בפרויקט	היקף יח"ד לשיווק	הכנסות צפויות ממכירת יח"ד	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי כולל רביב קומבינציה
יצחק אלחנן (*)	רמת השרון	100%	220	112	687	101	15%

ע"פ מצגת שפרסמה המבקשת לשוק ההון נכון לחודש אוגוסט 2025, צפי ההכנסות ממכירת דירות היזם במתחם הנדון הינו 687,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.
כאמור, לאחר מתן דירות התמורה לבעלים, השטח הדירתי (עיקרי + ממ"ד) האקו' שנותר בידי המבקשת הינו כ- 13,550 מ"ר.
צפי הכנסות זה משקף שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע של כ- 50,700 ₪ לא כולל מע"מ.
ושווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע של כ- **60,000** ₪ כולל מע"מ.
צפי אומדן זה תואם לנווה גן וגבוה משמעותית מאומדן השווי הממוצע במרכז העיר.
לאור האמור לעיל, את אומדן השווי בנכס הנדון יש לקבוע על בסיס עסקאות קרקע וחילוץ משכונת נווה גן.

12. <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

שמאית המבקשת טוענת כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם צריך להיות 38,400 ₪ לעומת 28,300 ₪ שנלקח בחשבון בשומת החת"מ על בסיס ניתוח עסקאות שנערכו במתחם הנדון.

ראשית, כחצי מהעסקאות בוצעו בעיר הרצליה ולפיכך אינן רלוונטיות.

שנית, שמאי המבקשת מנתחים את השווי למ"ר לפי השטח הרשום. השטח הרשום אינו כולל לרוב הרחבות שבוצעו במרוצת השנים ומרפסות מקורות ולפיכך לרוב השטח הרשום קטן יותר ובכך מעלה את השווי הבנוי למ"ר.

[26] **25,514 מ"ר = 22,201 מ"ר עיקרי + 1,148.81 מ"ר עיקרי מרפסת * 0.50 מקדם אקו' + 113 מ"ר ממ"ד עיקרי +645 מ"ר שירות +1,980 מ"ר ממ"ד שירות.**

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

ככל ושמאי המבקשת בחרו ביחידת מידה זו, אזי שגם את שווי המתחם במצב הקודם היו צריכים להביא בחשבון לפי השטח הרשום ולא לפי השטח בהיתר, שבהכרח גדול משמעותית מהשטח הרשום.

שלישית, העסקאות מאוסישקין 55, אוסישקין 10 ויותם 4, נלקחו מבניינים שכלולים במתחם פינוי בינוי "בן חיים" ולפיכך כוללים פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית מכוח תכנית וזאת מעבר לפוטנציאל כללי מכוח תמ"א 38.
העסקה בגולומב 5, הינה מבניין שעבר התחדשות עירונית ובמועד העסקה היה לאחר החלטות ועדה ורגע לפני אישור סופי של הפרויקט ולפיכך השווי מגלם עסקה לדירה חדשה.
רביעית, השווי אליו מגיעה שמאית המבקשת במצב הקודם במרכז העיר, כמעט ותואם שווי מ"ר בנוי חדש שנקבע ע"י שמאים מכריעים במרכז העיר ולפיכך עולה כי סקר זה אינו סביר.
בהתאם לאמור לעיל, יש לנתח את השווי מ"ר בנוי הישן במתחם על בסיס העסקאות שבוצעו בו כפי שעשה החת"מ בחוות דעתו.
לגבי הטענה כי אין הסבר בחוות דעת החת"מ מניין ההפחתה של 20% בגין פוטנציאל קונקרטי של תמ"א 38, אזי שבחוות דעתי קיים הסבר למקדם זה.

13. <u>חיוב עבור תכניות הגגות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/997</u>

שמאי המבקשת טוענים כי הועדה לא חייבה עבור תכניות אלה במרוצת השנים ולפיכך אין לחייב גם כעת.
לחילופין משתמע כי דירות אלה לא חויבו לכאורה, מאחר ושטחן קטן מ- 140 מ"ר.
ראשית, טענת המבקשת הינה בעלמא ולא הוכח כי הדירות במתחם לא חויבו בגין תכניות הרחבה אלה.
כך למשל, להלן שובר לתשלום לדוגמא שהופק במתחם בשנת 2010 בו חויבה תכנית רש/997:

לכבוד

[redacted]
<u>השקמה 5 רמת השרון</u>

הנדון: **<u>היטל השבחה לתיק חלקה 2583 בקשה למימוש 20100156</u>**
<u>היטל השבחה בגין מכר (העברת זכו</u>
גוש: 6598 חלקה: 375
תת-חלקה: מערבית לרמת השרון
ישוב: רמת השרון כתובת הבנין: השקמה 5
תיק בנין: 1517
סוג שומה: ועדה תאריך עריכה: 04/07/2010
תאריך המימוש:
שמאי: אבידן ארז
פירוט מרכיבי השומה:

תאור מרכיב תשלום	תכנית	תאריך קובע	סכום לת.קובע	ת. הצמדה	מדד	סכום מוצמד
היטל השבחה לתוכנית	רש/997	14/02/2007	[redacted]	19/08/2010	ב	[redacted]
			סה"כ שומה ש"ח			[redacted]

הועדה מחויבת ע"פ חוק לגבות השבחה בגין זכויות אלה בעת מימוש במכר, וכשממשים את מלוא קיבולת הבניה, כדוגמת המקרה הנדון, זה מהותי ולא ניתן לטעון שאין לחייב בהשבחה זכויות אלה.
לעניין הטענה שהדירות שנמכרו במתחם היו בשטח קטן מ- 140 מ"ר ולפיכך לא חויבו בהשבחה, אזי שאת נושא הזכאות לפטור יש לבחון מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ולפיכך אין כל מקום לדון בסוגיה זאת בשומה המכרעת הנדונה.

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

אציין כי לא הוצגו בפנינו תצהירים לבקשה לפטור או פניה כלשהי בנושא.
לעניין זה אני מפנה לעמ"נ (ת"א) 877-09-14 גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, בה נקבע כי כאשר נישום מבקש פטור מהיטל השבחה בנסיבות סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עליו לפנות קודם לוועדה המקומית בבקשת פטור וככלל ובהעדר נסיבות מיוחדות, יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה תוך 45 יום ממועד קבלת השומה.
במקרה הנדון המבקשת חורגת ממניין הימים שנקבע בפסיקה זו.
לגבי הבדלי השווים בתכניות אלה, מפנה למתודולוגית קביעת השווי בחוות דעתנו שנמצאה כנכונה על בסיס צפי ההכנסות במתחם ולפיכך יש לנקוט בערכי שווי שגבוהים מאלה שנקבעו במרכז העיר עבור תכניות אלה.
לגבי הטענה כי אין במימוש הנוכחי מימוש זכויות מכוח תכנית רש/679, אזי שטענה זו לא נכונה שכן מבוקש לנצל פרגולה (מצללה) בשטח של 335.64 מ"ר.
השטח שחויב הינו לאחר הפחתת מימושים קודמים במכר שנערכו בחלקה.
לגבי הפער בשטח לחיוב בתכנית רש/604, מפנה להסבר שטח לחיוב בחוות דעתנו.

14. <u>חיוב עבור תכנית רש/3838</u>

במקרה הנדון לא חויבה השבחה מכוח התכנית הנדונה מאחר ולא נוצלו זכויות מכוח התכנית הנדונה.
יוער כי אי חיוב התכנית הנדונה הינו על הצד המקל שכן קיימת קומה נוספת מכוח התכנית הנדונה ולפיכך ניתן היה לגבות במקרה הנדון בגין שיפור תכנוני וזאת למרות שלא נוצלו זכויות מכוח התכנית הנדונה. לחיזוק האמור לעיל, מפנה להחלטת יעקב פז בגו"ח 6417/700.

15. <u>סיכום</u>

כאמור לעיל, שומת המשיבה בוצעה על הצד הזהיר, בהתאם לחוק וזאת בכדי לגבות מס אמת תוך התייחסות לפסיקות של ועדות ערר, החלטות של שמאים מכריעים ולשוק המקרקעין התואם את סביבת הנכס הנדון.
בהתאם לכך, נודה על קבלת שומתנו במלואה.

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

ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון מיום 04.01.2026, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' אזורים בנין (1965) בע"מ, ח.פ. 520031089

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: מתחם הכולל 4 בנייני מגורים ותיקים בסגנון "רכבת" הכוללים 108 יח"ד [24 יח"ד x 3 בניינים + 36 יח"ד x בניין 1], המיועדים להריסה ולהקמת 5 בניינים חדשים הכוללים 220 יח"ד, על פי תמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רש/3838.

גוש: 6598 חלקה: 376 שטח רשום: 8,561 מ"ר מס' תת חלקות: 109 תקנון: מצוי.

שטח חלקה לצורך חישוב זכויות: 8,561 מ"ר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		שיעור היטל
		שמאי משיבה	שמאית מבקשת	
תכנית רש/521	29.02.1980	₪ 13.17	₪ 14.92	50%
תכנית רש/604	02.03.1984	₪ 4,472.72	₪ 2,681.74	50%
תכנית רש/521א'	13.03.1987	₪ 10,944	₪ 12,614	50%
תכנית רש/679	11.02.1994	₪ 14,063	אין מימוש זכויות	50%
תכנית רש/997	14.02.2007	₪ 1,294,551	₪ 1,212,192	50%
תמ"א 38 תיקון 3א'	08.08.2023	₪ 15,678,663	קיימת יתרת זכויות בפטור מהיטל	25%

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20180219.

חלקיות מימוש: חלקי.

בקשה להיתר בניה: ועדת משנה להיתרים בישיבתה מס' 2019003 מיום 05.02.2019 דנה בבקשה להיתר בניה מס' 20180219.

מהות הבקשה:

הריסת 4 בניינים קיימים הכוללים 108 יח"ד, ובניית 4 בניינים[27] חדשים הכוללים 220 יח"ד.

ההקלות המבוקשות:[28]

1. הקלה בקו בניין קדמי דרומי, צפוני ומזרחי של 1.80 מ' במקום 3 מ' לצורך בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים. כמו כן, הקלה בקו בניין קדמי מערבי לרחוב יצחק אלחנן 3.80 מ' במקום 3 מ' לצורך בליטת אלמנטים ארכיטקטוניים.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת והפיכתה לדירות גן בחלקו הצפוני של בניין 4 בלבד לפי רש/3838.
3. תוספת 3.65 קומות לפי רש/3838.
4. תוספת 112 יח"ד לפי רש/3838.
5. ניוד זכויות בין הקומות.

[27] **בפועל ביקשו ואושרו 5 בניינים.**

[28] **בפועל הקלות בבקשה הנדונה לא מומשו.**

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. בניית קומה נוספת, קומת גלריה.
7. בניית קומה נוספת בבניין 4.
8. בניית קומה חלקית נוספת לחדר מדרגות משותף ליציאה לגג.

<u>החלטות הועדה</u>:

☒ לעניין הטענה בדבר פגם בפרסום - לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה בהמרת הפרויקט בתכנית נקודתית - לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כי יצירת בנייני רכבת הינם חלופה לא ראויה שמשמשת את התכנון הקודם- לדחות את הטענה.

☒ לעניין טענות בדבר עומסי חניה ותנועה בשכונת המתנגדים- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענות כנגד תוספת הקומות מכוח תכנית רש/3838 האסורה עפ"י דין- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כנגד תוספת קומת הגלריה- יש לקבל את ההתנגדות.
מבוקשת תוספת גלריה בשטח 936 מ"ר, למרות קיומם של חללים כפולים נרחבים ומרפסות גדולות. ניתן היה לתכנן ביעילות ולנצל את הזכויות הקיימות מבלי צורך בקומה נוספת. מדובר בתכנון בזבזני שמגדיל משמעותית את נפח הבניין.

☒ לעניין הטענה כנגד קומה חלקית לחדר מדרגות משותף ליציאה לגג- יש לקבל את ההתנגדות באופן חלקי.
אין הצדקה לבניית חדר יציאה נפרד בכל אגף. יש להסתפק ביציאה אחת לכל בניין שתשמש לטיפול במערכות הגג.

☒ לעניין הטענה כנגד תוספת הקלה לקומה חלקית בבניין מס' 4- יש לקבל את ההתנגדות בעניין זה.
גם בבניין זה קיימים חללים כפולים ותכנון בזבזני בקומת הקרקע, אשר מאפשר ניצול זכויות הבנייה הקיימות ללא צורך בתוספת קומה. תוספת זו יוצרת מופע בניין של 8.65 קומות ללא הצדקה תכנונית, כאשר ניתן היה להשיג את אותה תוספת שטח על ידי ביטול חללים כפולים, הקטנת מרפסות וכדומה.

☒ לעניין הטענה כי סגירת קומת העמודים המפולשת נוגדת את הדין- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כי תכנון האגפים בבניין מס' 4 אינו תואם את הוראות תכנית רש/3838- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כי ההקלות בקווי הבניין אינן נדרשות, ואינן סבירות- לדחות את הטענה. מדובר בקורות ארכיטקטוניות אשר קושרות את המרפסות (יצירת מסגרת בלבד). כמו כן, ניתן להבליט את המרפסת 1.20 מ' למרווחים הקדמיים.

☒ לעניין הטענה כי הבקשה אינה כוללת את שטחי הבניה כנדרש- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כי בבניין נעשו תוספות מאוחרות לשנת 2005 שהביאו לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה וע"כ תכנית רש/3838 אינה חלה- יועבר להתייחסות מהנדס רבין לפי סעיף 4.1.2 לתכנית רש/3838.

☒ לעניין הטענה בדבר סתירה בין שטחי השירות שבטבלת השטחים- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה בדבר חוסר בחו"ד כלכלית - לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה בדבר מופע משמעותי, חסימת אור ואוורור לשכנים עקב תוספת הקומות המותרת בתכנית רש/3838- הטענה מתייחסת לתכנית שכבר שאושרה. עם זאת, מתקבלת חלקית: תוספת קומת הגלריה לא תאושר, ותוספת חדרי הגג תצומצם בהתאם.

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

☒ לעניין הטענה בדבר פגיעה באופי של השכונה ובהגדלת הצפיפות - הטענה נדחית. המתחם יועד מראש לבנייה רוויה, גם אם ממוקם באזור מגורים א'.

☒ לעניין הטענה כי דרך הגישה לפרויקט נשענת על רח' הנ"ץ שהוא צר ואינו בטוח- לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה כי לא נמסרו הודעות כחוק לגובלים - לדחות את הטענה.

☒ לעניין הטענה לפיה אין חריצי אוורור ואור בין הבניינים - הבקשה עומדת בקווי הבניין המותרים, למעט הקלה למסגרת מרפסות. אין חובה ליצירת מרווחים פנימיים, והתכנון מבוסס על המצב הקיים.

☒ מומלץ לאשר את הבקשה וההקלות בחלקן, בכפוף לגיליון הדרישות ולהפקדת כתב שיפוי בהתאם להנחיות הלשכה המשפטית ולתכנית רש/3838.

☒ בנוסף להפחתת קומת הגלריה בכל המבנים ע"י ביטול החללים הכפולים, מבניין 4 יועברו הדירות בקומה העליונה מערבה לבניינים הניצבים כדי שיתקבל קו גובה אחיד לרחוב שקמה, תוך ביטול קומת הגלריה והקומה החלקית העליונה.

<u>החלטת ועדת ערר מיום 17.8.2022 בתיק רמה/1015/0319+1018</u>

על החלטת הועדה המקומית כאמור מיום 5.2.2019, הוגש ערר הן ע"י המבקשת והן ע"י המתנגדים הגובלים.
ביום 22.8.2019 ניתנה החלטה בעררים אלה, שבמסגרתה ועדת ערר קיבלה באופן חלקי את ערר המתנגדים ודחתה את ערר מבקשת ההיתר.
מבקשת ההיתר הגישה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהליים. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, הוגשו ערעורים לבית המשפט העליון.
ביום 28.10.2021 התקיים דיון בבית המשפט העליון, ובסיומו הוסכם כי החלטת ועדת הערר ופסק דינו של כב' בית המשפט המחוזי יוותרו על כנם, ועם זאת, לפנים משורת הדין, ועדת ערר תשמע שוב את הצדדים.
ביום 20.12.2021 קיימה ועדת ערר דיון נוסף בו נשמעו הצדדים.
ביום 17.8.2022 ניתנה החלטת ועדת ערר לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיות שפורטו בהחלטת ועדת הערר הנדונה.

<u>לגישת שמאי המשיבה, השבחות, כדלהלן:</u>

<u>תכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980</u>

התכנית אפשרה הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד עליונה והצמדה של יתרת שטח הגג.
השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 30 מ"ר.

<u>תכנית רש/604, למועד הקובע 2.3.1984</u>

התכנית מאפשרת להגדיל את יחידות הדיור במתחם הנדון בכ- 35.50 מ"ר ליח"ד.
השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 177.29 מ"ר סה"כ.

<u>תכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987</u>

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.
השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 24 מ"ר סה"כ.

<u>תכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בהיקף של 10% משטח הגג.
השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 120.20 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>תכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007</u>

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.

השטח לחיוב במקרה הנדון הינו 341.39 מ"ר.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38</u>

מאפשר להשלים את חצי הקומה העליונה.

שטח לחישוב 811.98 מ"ר.

<u>מחלוקות / פלוגתאות העולות ממכתב תגובת המשיבה, כדלהלן:</u>

סעיף 1 - סבירות שומת המבקשת.

סעיף 2 – מהו המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוח תיקון 3א' [משיבה 17.08.2022, מבקשת 05.02.2019] ?

סעיף 3 – האם עמידר חייבת בתשלום היטל השבחה ?

סעיף 4 -האם יש להביא בחשבון זכויות בניה מתכלות ?

סעיף 5 – האם יש להביא בחשבון הפחתת דמי שכירות + הוצאות מעבר ?

סעיף 6 – האם יש להביא דחייה למימוש הזכויות ?

סעיף 7 – האם יש להכליל מרפסות עיקריות לחיוב בתחשיב ?

סעיף 8 – מה שטח המבנים הקיימים ע"פ היתרים/מדידה, לצורך חישוב סל הזכויות הפטור ושווי המצב הקודם ?

סעיף 9 – מהו שטח המבנים הקיימים ע"פ היתרים ?

סעיף 10 – מהו שטח קומה טיפוסית ?

סעיף 11 – מה המתודולוגית לקביעת השווי במתחם הנדון ?

סעיף 12 – מהו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם ?

סעיף 13 - חיוב עבור תכניות הגגות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/997 ?

סעיף 14 - חיוב עבור תכנית רש/3838 [בפועל לא חויב בגין תכנית זו – דהיינו אין מחלוקת / פלוגתא ולכן זה מתייתר].

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>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר אורי לוי שמאי מקרקעין ממשרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות" [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>

להלן התייחסותנו לתגובת המשיבה מיום 11.12.2025, שנערכה ע"י שמאי הועדה המקומית, מר טל נייר ואלי קריסטל:

1. **<u>סבירות שומת המבקשת</u>**

לעמדת המשיבה, טענת המבקשת לפיה אישור הבקשה להיתר לא הביא להשבחת המקרקעין אינה סבירה, בין היתר בהסתמך על מצגים לשוק ההון של חברת אזורים.

יוער כי שמאי המשיבה נשען הלכה למעשה על רווחיות הפרויקט ועל נתונים העולים מן הדוחות הכספיים ולא על בחינת פערי השווי בין שווי המצב קודם לבין שווי המצב החדש כתוצאה מאקט תכנוני.

קיומו של רווח יזמי או כדאיות כלכלית של פרויקט אינו מלמד כשלעצמו על קיומה של השבחה תכנונית, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר 85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ**: "הפרמטרים לבחינת כדאיות העסקה מבחינתו של היזם שונים מן הפרמטרים לקביעת ההשבחה, ובעוד תחשיבי הכדאיות הינם סובייקטיביים ושונים מיזם ליזם, הרי שתחשיבי השבחה אמורים להיות תחשיבים אובייקטיבים ואחידים. על כן אין העדר ההשבחה מלמד בהכרח על העדר כדאיות הפרויקט עבור כל יזם ואין בעובדה כי הפרויקט יצא אל הפועל משום סתירה לממצאי השמאי המכריע כי שווי הדירות הקיימות עולה על שווי הקרקע לבניית המבנה החדש, ממצא שהעוררת כלל אינה חולקת עליו".

המצב הקודם נגזר משווי השטחים הבנויים ומשווי הדירות כאילו נסחרו בשוק החופשי. מנגד המצב החדש נקבע על בסיס זכויות הבניה שנקבעו ובכפוף לכלל המטלות והתנאים ויכול שהתוצאה תהיה נמוכה יותר מהשווי במצב הקודם. החברה אדישה לבחינה זו. בדוחות הכספיים נבחן שווי המצב החדש שנגזר מסך ההכנסות בהפחתת התשומות הנדרשות להוצאת הפרויקט לפועל. היטל ההשבחה או העדר היטל ההשבחה הוא **רק שורה בסך ההוצאות שנדרשת החברה להוציא ויכול להשפיע על הרווחיות של הפרויקט ולא להפך**.

לאור האמור, טענות שמאי המשיבה לעניין הסבירות נעדרות כל ביסוס ואינן מתייחסות כלל לתחשיב ההשבחה וגזירת ערכי השווי של המקרקעין.

טרם מתן התייחסות לטענות המשיבה, ומתוך מטרה לצמצם את המחלוקת ואף לייתרה כליל, נציין כי בעת הכנת תגובתנו אותרו מסמכים מהותיים בתיק הבניין במנהל ההנדסה אשר לא היו בידינו במועד עריכת השומה.

ממסמכים אלה עולה באופן חד משמעי כי היקף הזכויות המותרות בפטור מכוח תמ"א 38, כוללים את כלל השטח העיקרי המבוקש בהיתר למגורים, לרבות שטחי הממ"ד והמרפסות.

חשוב להדגיש, אין מדובר בעמדה פרשנית של המבקשת, אלא בתחשיב רשמי שנערך על ידי הוועדה המקומית עצמה, אשר על פיו הוגדר סל הזכויות המותר לניצול בנכס. תחשיב זה אינו מותיר מקום למחלוקת שמאית או משפטית.

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

להלן החישוב כפי שהוצג על ידי גב' גלי אידל, סגנית מנהלת מחלקת רישוי בנייה:

12.12.21

יצחק אלחנן 10-6 תחשיב זכויות לתמ"א 38 הריסה ובניה – לאחר מדידת הקומות

שטח מגרש: 8561 מ"ר
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר שהוכן לכל בניין בנפרד כולל תוספות מתאריך 20.12.83:

בניין מס' 1 / אלחנן 6
קומה טיפוסית – 754.9 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.19 מ"ר (עקרי +שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 754.9 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) – 954.9 מ"ר		
X 3.65	–	3485.38 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"דX 25 מ"ר	–	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	–	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	–	4085.38 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	–	2267.19 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 1	–	**6352.57 מ"ר**

בניין מס' 2 / יצחק אלחנן 8
קומה טיפוסית – 712.7 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.58 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 712.7 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) – 912.7 מ"ר		
X 3.65	–	3331.35 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"דX 25 מ"ר	–	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	–	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	–	3931.35 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	–	2267.58 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	–	**6198.93 מ"ר**

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

בניין מס' 3 / יצחק אלחנן 10
קומה טיפוסית בהיתר = 656.8 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2246.8 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א
קומה טיפוסית קיימת בהיתר 656.8 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) = 856.8 מ"ר

X 3.65	=	3127.32 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 25 מ"ר	=	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	=	3727.32 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	2246.80 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**5974.12 מ"ר**

בניין מס' 4 השקמה 5,7,9
קומה טיפוסית בהיתר = 1183.2 מ"ר
12 יח"ד בקומה
36 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
3694.92 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א
קומה טיפוסית קיימת בהיתר 1183.2 מ"ר + 300 מ"ר (25 מ"ר X 12 יח"ד) = 1483.2 מ"ר

X 3.65	=	5413.68 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 36 יח"ד X 25 מ"ר	=	900 מ"ר
קומה מפולשת מורחבת 1476.76 – 409.62	=	1067.14 מ"ר (עבור קומה חלקית בהיתר)
סה"כ זכויות תמ"א	=	7380.82 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	3694.92 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**11,075.74 מ"ר**

סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=	**6352.57 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=	**6198.93 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**5974.12 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**11,075.74 מ"ר**
סה"כ שטח ל-4 הבניינים	=	**29,601.36 מ"ר**

מס' יח"ד מותרות:
בניין מס' 1: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 2: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 3: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 4: 36 יח"ד לפי ת.ב.ע + 12 יח"ד בקומה X 3.65 = 43.8 יח"ד + 3 יח"ד בקרקע = 82.8
סה"כ יח"ד מותרות 242.4 ~ 242 יח"ד

בהתאם לזאת היקף הזכויות המותרות בנכס עומד על 29,601.36 מ"ר ל- 242 יח"ד.

יוער כי התחשיב נערך בהתאם לעקרונות שהיו מנחים בזמנו את הועדות ויש לעדכנו ולהוסיף זכויות בניה לחדרי יציאה לגג, הקטנת ההרחבה לתוספת היחידות הקיימות ל- 13 מ"ר במקום 25 מ"ר והכפלת שטח הקומה המורחבת ב- 2.5 ק' הפטורות מהיטל.

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

לאחר תיקון הפרטים שלעיל, עולה כי סך השטח בפטור מתמ"א 38 הינו בהיקף של 23,689.07 מ"ר, הכל לגישת הוועדה המקומית, הן התחשיב, והן חדרי היציאה לגג:

12.12.21

יצחק אלחנן 10-6 תחשיב זכויות לתמ"א 38 הריסה ובניה – לאחר מדידת הקומות

שטח מגרש: 8561 מ"ר
שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר שהוכן לכל בניין בנפרד כולל תוספות מתאריך 20.12.83:

בניין מס' 1 / אלחנן 6
קומה טיפוסית = 754.9 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.19 מ"ר (עקרי +שרות)

זכויות ת.ב.ע לחדרי יציאה לגג רש/997
320 מ"ר (עקרי +שרות) לפי שמאי המשיבה

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 754.9 מ"ר + 104 מ"ר (13 מ"ר X 8 יח"ד)	=		858.9 מ"ר
X		2.5	2,147.25 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 13 מ"ר	=		312.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=		0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א בפטור	=		2,459.25 מ"ר
זכויות ת.ב.ע + חדרי יציאה לגג	=		2,587.19 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=		**5,046.44 מ"ר**

בניין מס' 2 / יצחק אלחנן 8
קומה טיפוסית = 712.7 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.58 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות ת.ב.ע לחדרי יציאה לגג רש/997
320 מ"ר (עקרי +שרות) לפי שמאי המשיבה

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 712.7 מ"ר + 104 מ"ר (13 מ"ר X 8 יח"ד)	=		816.7 מ"ר
X		2.5	2,041.75 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 13 מ"ר	=		312.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=		0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א בפטור	=		2,353.75 מ"ר
זכויות ת.ב.ע + חדרי יציאה לגג	=		2,587.58 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=		**4,941.33 מ"ר**

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

בניין מס' 3 / יצחק אלחנן 10
קומה טיפוסית בהיתר = 656.8 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2246.8 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות ת.ב.ע לחדרי יציאה לגג רש/997
320 מ"ר (עקרי +שרות) לפי שמאי המשיבה

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 656.8 מ"ר + 104 מ"ר (13 מ"ר X 8 יח"ד) = 760.8 מ"ר		
X	=	2.5 1,902.00 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 13 מ"ר	=	312.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א בפטור	=	2,214.00 מ"ר
זכויות ת.ב.ע + חדרי יציאה לגג	=	2,566.80 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**4,780.80 מ"ר**

בניין מס' 4 השקמה 5,7,9
קומה טיפוסית בהיתר = 1183.2 מ"ר
12 יח"ד בקומה
36 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
3694.92 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות ת.ב.ע לחדרי יציאה לגג רש/997
480 מ"ר (עקרי +שרות) לפי שמאי המשיבה

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 1183.2 מ"ר + 156 מ"ר (13 מ"ר X 12 יח"ד) = 1,339.2 מ"ר		
X	=	2.5 3,348.00 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 13 מ"ר	=	480.00 מ"ר
קומה מפולשת מורחבת 1,339.2 – 409.62 =		929.58 מ"ר (עבור קומה חלקית בהיתר)
סה"כ זכויות תמ"א בפטור	=	4,745.58 מ"ר
זכויות ת.ב.ע + חדרי יציאה לגג	=	4,174.92 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**8,920.50 מ"ר**

סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=	**5,046.44 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=	**4,941.33 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**4,780.80 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**8,920.50 מ"ר**
סה"כ שטח ל-4 הבניינים	=	**23,689.07 מ"ר**

מס' יח"ד מותרות:
בניין מס' 1: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 2: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 3: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 4: 36 יח"ד לפי ת.ב.ע + 12 יח"ד בקומה X 3.65 = 43.8 יח"ד + 3 יח"ד בקרקע = 82.8
סה"כ יח"ד מותרות 242 ~ 242.4 יח"ד

** **התיקונים סומנו באדום** **

בהתאם למפורט לעיל, המהווה כאמור את עמדת הוועדה המקומית להיקף זכויות הבניה בהתחשב בתיקונים המתבקשים, הוועדה ולא שמאי הוועדה יכולים להתנער מהיקף השטח לפטור לפי תמ"א 38.

לפיכך, מתייתר הצורך בהתייחסות ליתר הנושאים שבמחלוקת, אולם על הצד הזהיר נמשיך בתגובתנו.

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

2. <u>המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

לעניין המועד הקובע ובהתחשב בשינויים שנערכו לבקשה להיתר, המבקשת מקבלת את עמדת המשיבה וקובעת כי המועד הקובע הינו.

3. <u>עמידר חייבת בתשלום היטל השבחה</u>

בתגובת המשיבה נטען כי מדובר בטענה הנוגעת לעצם החיוב ולא לגובה ההשבחה ומקומה בועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע. בהקשר זה צורפה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י ב"כ הוועדה המקומית והופנינו לשומות מכריעות של בועז ברזילי ושל בועז קוט. כמו כן צוין כי העדר החיוב הינו בשל טעות טכנית.

ראשית כל, אנו לא מקבלים את הטענה כי מדובר בטעות טכנית. שמאי הוועדה המקומית ערך שומה מנומקת, מפורטת הכולל עשרות היתרים, התאמות, מחקרים, ופירוט רחב ומפורט של אינספור נושאים שנערכו על פניו בדיוק שיא ואחרי המון בדיקות. בהתאם לכך, לא מדובר בטעות טכנית אלה מדובר בכוונת תחילה והטעות היא ככל הנראה בחיוב במסגרת התמ"א.

מעבר לאמור בשומתנו, ההפניה לשומות של כב' השמאים המכריעים ברזילי וקוט, דווקא מחזקות ותומכות בעמדתנו שכן ניתן לראות כי מבחינת רמ"י, **החוכר הוא זה שחייב לשלם את ההיטל.** במקרה הנדון, **לא קיים חוכר** ובהיעדר חוכר הבעלות בדירה היא של מדינת ישראל והיא פטורה מתשלום.

בהקשר זה נפנה גם להחלטה שהתקבלה לאחרונה בערר (ת"א) 81037-06-23 **חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור והתחדשות עירונית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב**, שם עולה כי ההליך לא נוהל על ידי הצדדים באופן מלא והם לא התייחסו לשאלות שהעלתה בפניהם ועדת ערר כפי שמשתמע להלן: "שאלה נוספת שהטרידה אותנו היא השאלה אם לשונו המפורשת של חוק הדיור הציבורי, המונע חיוב בהיטל לעת הרחבת דירה בתנאי החוק, אין פירושה העדר חיוב לעת מכר, אולם העוררת לא העלתה כל טענה כזאת, אף לא כמענה לשאלה מפורשת שהעלינו בהחלטת הביניים. משכך איננו קובעים כאמור"

יחד עם זאת, ועדת הערר קבעה לבסוף: "לאור כלל האמור אנו קובעים כי על העוררת לשאת בחיוב בהיטל השבחה בגין זכויות הבניה להרחבת הנכס, מכח תכנית 2516, בהיקף הזכויות המצוין בסעיף 9(ג) לחוק הדיור הציבורי, קרי בגין אפשרות להרחבה בשיעור שלא יעלה על 30% משטח הדירה, ולא יותר מ-40 מ"ר".

יוער כי במקרה שם, בשונה לגמרי מהנכס הנדון, הדירה הייתה רשומה על שם חלמיש והייתה בבעלותה ולא בבעלות המדינה, בשונה מהמקרה הנדון, בו הדירות רשומות על שם המדינה ועמידר רק מנהלת אותם.

לעניין אומדן שווי הדירות במצב הקודם, שמאי הוועדה המקומית טועה ומטעה. שווי דירות עמידר במצב הקודם הינו כשווי כל דירה. בהתאם להוראות החוק יש לבחון את השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון. שמאי המשיבה מתייחס לקונה מיוחד שזכאי להנחה ולא לסבסוד, הנחה זו גם משתנה משוכר לשוכר. שווי הדירה בהתאם להוראות החוק נקבע על בסיס שומת מקרקעין ולפי שווי שוק.

לאור כל האמור לעיל, יש לקבוע פטור חלקי מהיטל השבחה, ככל וישנו, בגין תתי חלקות 47, 51 ו- 101 המצויות בבעלות המדינה.

4. <u>זכויות בניה מתכללות</u>

בתגובת המשיבה נטען כי ההפחתה שבוצעה בשומתנו בגין התכללות הזכויות מכח התמ"א שגויה וכי יש להחיל את מקדם ההתכללות על ההשבחה ולא השווי במצב החדש. כמו כן השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים שקבעו כי לא קיימת הפחתה להקלה בבנייה רוויה.

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

ראשית כל, כשבוחנים את ההשבחה בשיטת הקלאסית לפיה ההשבחה נבחנת כהפרש בין שווי המצב החדש אל מול השווי במצב הקודם, לא ניתן לאחר מכן להפעיל שום מקדם על ההשבחה מאחר והיא **משפיעה באופן ישיר ואוטומטי על השווי במצב הקודם**. לכן, עמדת המשיבה כי יש לכפול את ההשבחה במקדם כלשהו, אינה בדין ואינה ישימה שמאית.

בהתייחס להפניה להכרעת כב' השמאי המכריע דכאן, וכן עמדתם של מר ערן ירקוני בגו"ח 5748/16 ושל מר אמנון ניזרי בגו"ח 7163/38, ניתן לראות כי השמאים המכריעים חלוקים בנושא ואף משנים את עמדתם בהתאם למאפיינים של כל פרויקט ופרויקט.

למעלה מן הצורך, ולחיזוק עמדתנו מבקש להפנות לשומה המכרעת של ארז כהן בגו"ח 7940/327, בה קבע כי :"...הקלה כרוכה בהיתר בניה ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. בהתאם להכרעות אחרות שלי, מצאתי לנכון להביא גורם זה גם כאן...לאור האמור, **מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.97**".

בנוסף, בשומת ברזילי בועז בגו"ח 7940/337, נקבע כי: "קיים טעם בעמדת שמאי המבקשים לקיומו של מקדם התכלות הקלות, וראו בהחלטה קודמת של הח"מ בחלקה... יש לאמוד את מקדם התכלות ההקלה לתום החיים הכלכליים של המבנה ומצומצם לתועלת של הגמישות התכנונית של ההקלה ולא כלל שוויה. מבחינת הסיכוי להתממשות חוזרת של ההקלה, קיימת אי וודאות לעת תום חייו הכלכליים של המבנה ושיתוכנן מחדש... בהתחשב בכלל האמור אני אומד את **מקדם התכלות ההקלה ב 0.95**".

בדומה להקלות, פרויקט שנבנה מכח תמ"א 38 משקף זכויות שאינן מוקנות ותלויות בהחלטת הוועדה המקומית, אותן ניתן לבקש באופן חד פעמי לכל נכס. לאחר שניתן בנכס מסוים היתר לתמ"א 38 שמומש בהריסה ובניה מחדש, לא ניתן יהיה בעתיד לקבל היתר נוסף לתמ"א 38 מאחר והוא כבר לא יעמוד בדרישות המינימליות של התמ"א.

לאור כל האמור לעיל, יש להחיל מקדם להתכלות הזכויות בשיעור של 96.97% , כפי שנקבע בשומתנו על מלוא השווי במצב החדש. ככל ורוצים להפריד בין הזכויות בתב"ע לזכויות מהתמ"א, אז יש להפעיל מקדם חזק יותר בשיעור של כ- 0.95, רק על זכויות התמ"א במצב החדש ובשום מקרה לא על ההשבחה.

5. <u>דמי שכירות ועלויות מעבר</u>

בתגובת המשיבה נטען כי אין להביא בחשבון דמי שכירות, מאחר ומדובר בהוצאה מנקודת מבטו של היזם, אלא בהתייחס לכלל הגורמים המעורבים בפרויקט.

אין זה מדובר בבחינה מנקודת מבטו של היזם בלבד, אלא בבחינה אובייקטיבית מנקודת מבטו של כל קונה מרצון אשר יבקש להוציא את הפרויקט לפועל ויהיה חייב לשאת בתשלום. כפי שמפחיתים הוצאות הריסה של המבנים הקיימים – שכן מדובר בעלות הקשורה בקשר ישיר בדרכו של קונה מרצון למימוש הזכויות בנכס.

נפנה שנית להחלטת <u>בית המשפט העליון</u> בעניין בורשטיין שאוזכרה בשומתנו, בה נקבע במפורש: *"הסוג השני של ההוצאות עניינו בהוצאות הנדרשות לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני הטמון מהתכנית המשביחה לאחר אישורה, **והוצאתן כשלעצמה עומדת בדרכו של הקונה מרצון לשם מימוש הזכויות בנכס, ועל כן הן בהכרח משפיעות על שווי הקרקע ועל היקף ההשבחה**."* (הדגשות במקור)

במקרה הנדון, פינוי של 108 יח"ד משקף עלות עצומה שלא ניתן להתעלם ממנה בעת אומדים את שווי המקרקעין במצב החדש.

לאור האמור לעיל, יש להפחית משווי המצב החדש את עלויות הדיירים הכרוכות בפרויקט מסוג זה.

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>דחיה למימוש הזכויות</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי אין מקום להחיל מקדם דחייה למימוש הזכויות בשווי המצב החדש מאחר ומדובר בשיקולים סובייקטיביים של המבקשת בלבד. בנוסף נטען, כי לא נמצאה אף לו הכרעה אחת ברחבי העיר בה נלקחה בחשבון הפחתה לדחייה בפרויקטים מסוג זה, ומפנה להחלטת כבוד השמאי המכריע דכאן בגו"ח 6418/248-249.

הדרך למס אמת שונה מפרויקט לפרויקט ואינה אחידה. ערכי השווי, מקדמים ומתודות שאנו רואים במקרים ובפרויקטים אחרים, לא זהים או נכונים לפרויקט אחר.

במקרה הנדון, הובא בחשבון דחייה אובייקטיבית ל-4 שנים בלבד ולא דחייה סובייקטיבית כפי שטוען שמאי המשיבה שהייתה עומדת על כ- 7 שנים.

כאמור, הפרויקט מצוי בלב סביבת וילות ובינוי צמוד קרקע, אשר עשוי להוביל להתנגדויות מצד בעלי הנכסים הסמוכים שהינם בעלי יכולת כלכלית לעכב הליכים תכנוניים העשויים להזיק להם. נסיבות אלו יוצרות שוני מהותי ממקרים בהם פרויקטים מסוג זה ממוקמים בסמוך לבנייני מגורים ובסביבה עירונית דומה של התחדשות עירונית, היום הבניין הצמוד עובר התחדשות ומחר הבניין שלו יעבור התחדשות עירונית, לא כך בנכס הנדון.

לאור האמור, אנו בדעה כי מבחינה אובייקטיבית חובה עלינו כשמאים להביא בחשבון את סביבת המקרקעין והשפעתה על דחיות אפשריות בנכס.

יובהר כי מיקום הנכס וסביבתו אינם משתנים בשל שינוי המועד וזו עובדה בשטח שלא ניתן להתעלם ממנה באופן אובייקטיבי.

7. <u>הכללת מרפסות עיקריות לחיוב בתחשיב</u>

לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון את שטח המרפסות המסווגות כשטח עיקרי לצורך בחינת סל הזכויות. לעמדתה שטח המרפסת שמחושב כשטח עיקרי הינו חלק מסל הזכויות של התמ"א ולא מכח התקנות מאחר והוא אינו בולט מהקירות החיצוניים של המבנה.

אין מחלוקת כי בהתאם לתקנות השטח מסווג כמרפסת וכי המרפסות עומדות בשטח המותר מכח התקנות.

המחלוקת הינה לעניין התנאי האחרון, לפיו ההוראות יחולו על "מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין".

קראנו את החלטת כב' השמאי המכריע דכאן בנושא זה, יחד עם זאת נבקש להתייחס לנקודה זו בהרחבה.

<u>התייחסות לעמדת המשיבה:</u>

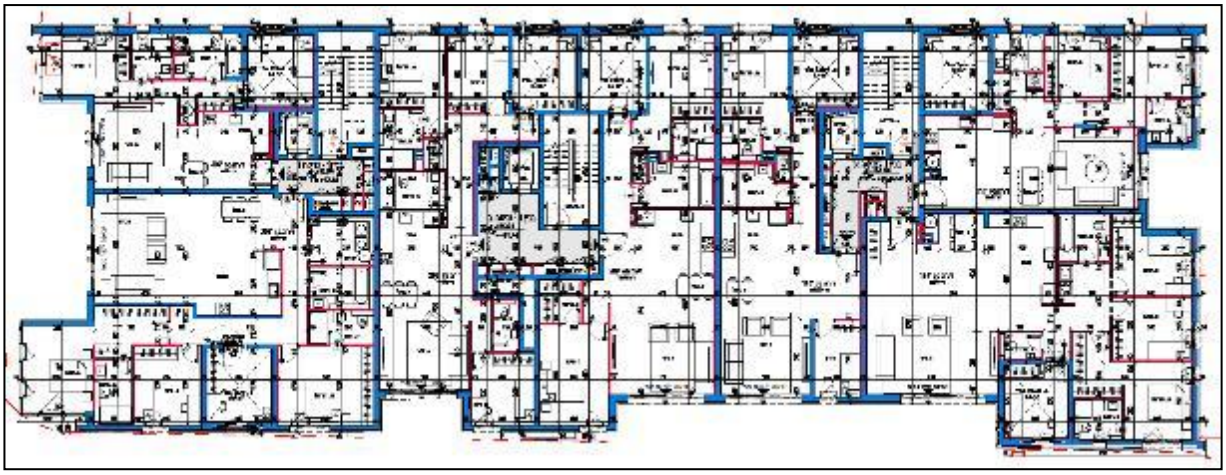
בתגובת המשיבה הופנתה תשומת ליבנו להדמיית הפרויקט, לפיו טוען השמאי מטעמה כי ניתן לראות בבירור ששטח המרפסת אינו בולט מהקירות החיצוניים של המבנה וכן לתשריט חישוב שטחים, לפיו עולה כי השטח סווג כשטח עיקרי. על סמך שני אלה טוען כי ניתן לראות בבירור שהסימון של המרפסות שסווגו כשטח עיקרי אינן חורגות מקירותיו החיצוניים של המבנה.

ראשית עלינו להגדיר מהו קיר חיצוני. להלן ההגדרה הקובעת בהתאם לסעיף 1 בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970.

"קיר חיצון" - קיר אשר אחד מצדדיו או יותר פונה אל אוויר החוץ;

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

לצורך הדיון, ובחינת סווגם של הקירות ההיקפיים של המבנה בהתאם לתקנות, מחקנו את סימון המרפסות מהבקשה להיתר:



מהתשריט הנדון ניתן לראות בבירור כי **כל המרפסות מצויות מחוץ לקירות החיצוניים** של המבנה (מרפסות המוגדרות כשטח עיקרי ו/או שטח אחר) ומכאן מדובר בשטחים המתקבלים מכח התקנות לתכנון ובניה.

<u>התייחסות לעמדת השמאי המכריע כפי שפורטה בגו"ח 6418/248-249:</u>

לעניין האפשרות לסגירת שטח המרפסות וצירופו לשטח הדירה, במידה ומבקש בעל דירה לסגור חלק מהמרפסת הצמודה לצרף שטח זה לדירתו עליו לעמוד בשני תנאים מצטברים שהם יתרת זכויות בניה והוצאת היתר בניה.

בעניין ההיתר נציין כי מדובר בשינוי חיצוני של חזית המבנה שלא ניתן לאשר כיום מאחר והיא פוגעת בחזית האחידה של הבניין, ומכאן שאין אפשרות לקבל היתר לסגירת המרפסת. לעניין זכויות הבניה, מדובר בזכויות מותנות בהחלטת הוועדה המקומית. מאחר והזכויות מכח התב"ע נוצלו במלואן, לא קיימת יתרת זכויות בניה נוספות ונסביר: ההיתר שניתן לתמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, שולל את האפשרות לקבל היתר נוסף בגין זכויות התמ"א היות והמבנה כבר לא עומד בתנאים שנקבעו בה. לכן, שטח שהוגדר בהיתר כשטח עיקרי למגורים, הינו השטח היחידי שיכול לשמש למגורים ולמרפסות, והוא ישמש לעד ביעודים אלו. גם במקרה של הריסה ובניה מחדש, לא ניתן יהיה לממש את הזכויות שניתנו בעבר ללא הכנת תב"ע חדשה החייבת בהיטל השבחה.

שטח המרפסות העיקרי הינו שטח שלא ניתן מכח תקנות התכנון והבניה – משפט זה נרשם ללא הפניה למגבלה הרלוונטית בתקנות. ניתן לראות כי השטח למרפסות שניתן בתקנות לא הוגדר בשום מקום כשטח עיקרי, שירות או אחר. הגדרת השטח וצביעתו תחת עיקרי/ שירות ו/או אחר, הינו לפי גישת הוועדה המקומית ולראיה, בועדות אחרות כלל לא מפרידים או צובעים את המרפסות כשטח עיקרי.

בהקשר זה נפנה לתשריט בקשה להיתר ולטבלת השטחים לנכס המצוי בגו"ח 6580/329 ברח' מוצקין 22 בפ"ת.

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

להלן טבלת השטחים מתשריט ההיתר:

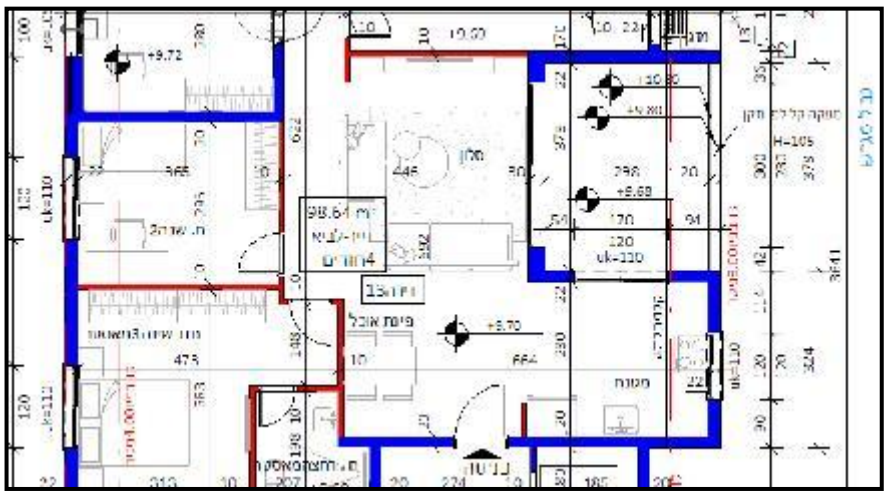
חשב שמחים בניה 1

מפלס	מחומת לקרקע	קומה	מגורים	ציקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ שרות	אחוז משמח המגרש[א]	סה"כ עיקרי	סה"כ שרות	סה"כ שרות מוצע	אחוז שרות	אחוזה עידוד	חניה עידוד	מרחף	חדרי שירות משרתים	מערכות מכניות וכו עיתוח	מבואות חדרי מדרגות	ממ"ד מרחב	סה"כ עמה רצפה	אחוז משמח המגרש[א]	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עמה בניה	אחוז משמח המגרש[א]	סה"כ עמה בניה	חופסות דיזיות	עמה מרחפי	מעלית	הדרה	סה"כ
-15.10	כן	מרחף -4						8.29	69.18	8.29	69.18	69.18					35.44	33.74							8.29	69.18					
-11.90	כן	מרחף -3						94.27	787.16	94.27	787.16	787.16	332.09	241.89	458.97			44.20							94.27	787.16					
-8.50	כן	מרחף -2						93.31	779.15	93.31	779.15	779.15	332.99	206.10	486.09			45.97							93.31	779.15				8.00	
-5.10	כן	מרחף -1						93.27	778.81	93.27	778.81	778.81	28.16	156.43	485.88		88.81	37.42							93.27	778.81				8.34	
0.00	כן	קומת קרקע	145.83	0.81	146.74	146.74	217.59	26.06	217.59	217.59	217.59	8.67				59.75		127.58	5.58	18.00	17.57	148.74	146.74	0.81	145.83	12.31	43.63	364.33				23.58
3.32	כן	קומה 1	276.45	1.89	278.34	278.34	106.55	12.76	106.55	106.55								58.42	11.13	38.00	33.33	278.34	278.34	1.89	276.45	17.22	46.09	384.69	53.10			47.13
6.51	כן	קומה 2	276.48	1.89	278.34	278.34	103.28	12.37	103.28	103.28								56.15	11.13	35.00	33.33	278.34	278.34	1.89	276.48	20.49	46.79	381.62	53.10			47.13
9.70	כן	קומה 3	273.57	1.89	275.46	275.46	104.20	12.48	104.20	104.20								57.07	11.13	38.00	32.99	275.46	275.46	1.89	273.57	20.48	45.47	378.88	53.03			47.13
12.88	כן	קומה 4	273.57	1.89	275.46	275.46	104.01	12.46	104.01	104.01								56.88	11.13	38.00	32.99	275.46	275.46	1.89	273.57	20.68	45.45	378.47	53.03			47.13
16.08	כן	קומה 5	273.57	1.89	275.46	275.46	104.01	12.46	104.01	104.01								56.88	11.13	38.00	32.99	275.46	275.46	1.89	273.57	20.68	45.45	378.47	53.03			47.13
19.27	כן	קומה 6	273.57	1.89	275.46	275.46	104.01	12.46	104.01	104.01								56.88	11.13	38.00	32.99	275.46	275.46	1.89	273.57	20.68	45.45	378.47	53.03			47.13
22.48	כן	קומה 7	274.81	1.89	276.50	276.50	103.90	12.44	103.90	103.90								56.77	11.13	38.00	33.11	276.50	276.50	1.89	274.61	20.88	46.56	380.40	53.08			47.13
25.65	כן	קומה 8	272.04	1.89	273.93	273.93	101.45	12.15	101.45	101.45								54.32	11.13	38.00	33.40	273.93	273.93	1.89	272.04	20.68	45.56	380.39	53.03			47.13
28.84	כן	קומה 9	270.38	0.93	271.29	271.29	80.04	9.59	80.04	80.04								56.48	5.58	18.00	32.48	271.29	271.29	0.93	270.38	16.27	42.06	351.33	48.13	75.60	45.30	23.58
35.30	כן	קומת גג					30.23	3.62	30.23	30.23								30.23								1.22	3.62	30.23			45.30	
		מעל הקרקע	2816.02	16.96	2831.98	2831.98	2016.60	241.41	2016.60	2016.60	336.76	241.89	458.97	59.75	38.44	746.60	100.18	324.00	316.19	2831.98	2831.98	16.96	2816.02	191.38	46.30	76.60	440.54	886.51	6847.88			424.18
		מתחת הקרקע					1557.98	186.58	1557.98	1557.98	87.15	388.53	971.98		88.81	83.38										18.34	136.58	1557.98					
		סה"כ התכנה	2816.02	16.96	2831.98	2831.98	3573.58	427.99	3573.58	3573.58	105.81	806.42	1440.95	59.75	104.35	828.88	100.18	324.00	315.19	2831.88	2831.98	16.96	2816.02	207.72	45.30	75.60	440.54	743.19	6205.54			424.18

חשב שמחים סה"כ

424.18		מעל הקרקע	2816.02	16.96	2831.98	2831.98	2016.60	241.41	2016.60	2016.60	336.76	241.89	458.97	59.75	38.44	746.60	100.18	324.00	316.19	2831.98	2831.98	16.96	2816.02	191.38	46.30	76.60	440.54	886.51	6847.88			424.18
		מתחת הקרקע					1557.98	186.58	1557.98	1557.98	87.15	388.53	971.98		88.81	83.38										18.34	136.58	1557.98					
424.18		סה"כ התכנה	2816.02	16.96	2831.98	2831.98	3573.58	427.99	3573.58	3573.58	105.81	806.42	1440.95	59.75	104.35	828.88	100.18	324.00	315.19	2831.88	2831.98	16.96	2816.02	207.72	45.30	75.60	440.54	743.19	6205.54			424.18

להלן קטע מתשריט קומה הכוללת מרפסת בין 3 קירות:



לא סביר כי יזם שיבנה בניין זהה בשתי ערים שונות, ישלם עבור אותם היטל השבחה שונה, באחד יקבל פטור לתמ"א 38 ובשני לא יקבל פטור תמ"א 38. שטח המרפסות מכח התקנות מתייחס לכלל שטחי המרפסות באשר הם ושטחים אלו עומדים לזכות כל יזם שעומד בתנאים שנקבעו. התנאים כפי שהוכחנו מתקיימים כולם ללא יוצא דופן ולכן יש להכיר במרפסות, ללא קשר לדרך שבה בוחרת הוועדה המקומית לצבוע אותן בשל מיקומן במבנה, <u>כמרפסות מכוח התקנות.</u>

לצורך העניין, ככל והבודקת או מנהלת מחלקת רישוי מפתח תקווה תעבור לרמת השרון, כל השטח הזה יהיה צבוע כ- "אחר" וכל המרפסות יוכרו כמרפסות מכח התקנות, מכאן כי לא מדובר בהתעשרות מכח התוספת השלישית ואין מקום לגבות בגין שטחים אלה היטל ואין להכיר בהם כחלק מסל הזכויות לפטור מהיטל השבחה.

למעלה מן הצורך, וכפי שכבר אוזכר בשומתנו, שווי למ"ר מבונה בשומת המשיבה נקבע על בסיס עסקאות המשקפות את תרומתן של המרפסות, ומשכך ובהיעדר נטרול מפורש של רכיב המרפסות משווי מ"ר שנקבע, הנל מהווה **כפל שווי** המביא ל"ניפוח" השווי במצב החדש.

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

לפיכך, ככל ועמדת המשיבה נבעה מהתבססות על הגדרה בתשריט, הרי שאין בעמדתה זו בסיס ממשי לחיוב, שכן הזכות לתוספת שטח במרפסות נקבעת מכח התקנות.

8. **<u>שטח המבנים הקיימים לצורך חישוב סל הזכויות ושווי המצב הקודם</u>**

בתגובת המשיבה נטען, כי בשומת המבקשת סל הזכויות הפטור חושב בהתבסס על שטחים ממדידות ולא בהתאם להיתרי הבניה.

המשיבה צירפה לתגובתה צילום של תכתובת עם הגב' גלי אידל – סגנית מחלקת רישוי בעיריית רמת השרון, במסגרתה נמסר במענה לפנייתו של השמאי מטעמה, כי חישוב הזכויות נעשה על בסיס היתרי בניה, ובנוסף התבקשה מחלקת הרישוי על ידי ועדת הערר לבצע **חישוב זכויות נוסף על בסיס מדידות ולא במקום**.

בהתאם למסמכים שהגיעו לידנו, עולה כי גב' אידל לא ציינה במייל ששלחה כי **חישוב הזכויות שנעשה במסגרת המדידות, יצא נמוך יותר מזה שנערך על בסיס היתרי בניה**, כפי שנבדק על ידה ובהפרש של 231.5 מ"ר לרעת המדידות. כלומר התחשיב בשומתנו הינו על **הצד הזהיר** מאוד והתחשיב שהוצג לעיל, גם הוא על הצד הזהיר יותר. ככל והיינו מנתחים את ההיתרים **כפי שניתחה הוועדה המקומית** ולא השמאי מטעמה (שלהבנתו, אינו משקף את מלוא השטחים שנוספו בהיתרים השונים, כפי שניתן ללמוד מרשימת ההיתרים שהצגנו בשומתנו). סך כל השטח הפטור (בתיקונים המחייבים) הינו כ- **23,754.67 מ"ר, ולכן היקף הזכויות המבוקשות, נמוך מסך השטח הפטור – גם לגישת הוועדה המקומית עצמה.**

<u>להלן קטע רלוונטי מהתכתבות מול גב' אידל המאמתת את האמור על ידנו:</u>

שלום לכולם,
לאחר בחינת תחשיב הזכויות שהכנתם הנובע מנתוני מדידת הקומות, להלן הממצאים:
תחשיב הזכויות שהכנתם מראה כי הקומות אינן שוות בגודלן וכדי להגיע לגודל קומה טיפוסית עשיתם ממוצע בין הקומות.
אך לפי רש/3838 סעיף 1.9 הגדרות בתוכנית – "שטח קומה טיפוסית קיימת לעניין זה, הינו שטח הקומה
שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין. **ככל שלא קיימת חזרה בשטחי קומות הבניין, החישוב יהיה לפי הקומה הגדולה**"
ולכן בחישוב הזכויות החדש שערכתי נלקחה בחשבון הקומה הגדולה ביותר בכל בניין ובניין.

	תחשיב זכויות מקורי לפי היתרי בניה – עיריית רמה"ש	תחשיב זכויות לפי ממוצע שטח הקומות – ע"פ עורכי הבקשה	תחשיב זכויות חדש לפי מדידת הקומות – עירית רמה"ש
בניין מס' 1/ אלחנן 6	6298.51 מ"ר	6172.64 מ"ר	6352.57 מ"ר
בניין מס' 2/ אלחנן 8	6251.45 מ"ר	6143.94 מ"ר	6198.93 מ"ר
בניין מס' 3/ אלחנן 10	6230.67 מ"ר	5644.20 מ"ר	5974.12 מ"ר
בניין מס' 4/ השקמה 5,7,9	11,052.23 מ"ר	10865.40 מ"ר	11,075.74 מ"ר
סה"כ	**29,832.86 מ"ר**	**28,826.17 מ"ר**	**29,601.36**

המסקנה היא שתחשיב הזכויות החדש המצ"ב מפחית 231.5 מ"ר מהתחשיב המקורי שהוכן בעבר ע"פ הנתונים מהיתרי הבניה.

בברכה,

גלי אידל
ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
שד' ביאליק 41 רמת השרון
טל': 03-5483866 | פקס: 03-5401784

עיריית
רמת-השרון

לאור האמור, מאחר ומחלקת הרישוי ביצעה חישוב לשטחים מותרים, אנו בדעה כי השמאי מטעמה מחויב לשטחים אלה ואין באפשרותו לטעון לשטחים אחרים בשומתו. ככל ונלך לחומרה ונקבע את השטחים על בסיס

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

המדידה שביצעה המבקשת, נקבל כי היקף השטחים קטן יותר אך עדיין כולל את כל השטחים המבוקשים בפטור מהיטל השבחה.
לפיכך, **שומת הוועדה**, נערכה בהתעלם מפרשנות הוועדה המקומית ביחס להיקף הזכויות הפטורים מהיטל השבחה ובהתעלם מחישוב השטחים **שבוצע על ידי ס. מח' רישוי בניה מנהל ההנדסה** בוועדה המקומית רמת השרון.
נציין כבר עתה, כי אין חולק שבקביעת שטח הפטור יש להסתמך על שטחים מהיתר הבניה, כפי שגם עשה כב' השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6418/248-249. יחד עם זאת, בנכס הנדון הוצאו היתרים רבים כך שיתכן מצב בו טעה שמאי המשיבה ופיספס את אחד ההיתרים. מאחר ובעניין זה קיימת חוות דעת של הגוף האחראי בוועדה לעניין השטחים המותרים ושעל פיו אושרו הבקשות וניתן היתר הבניה לפרוייקט אשר הן המבקשת והן ועדת הערר אישרו שטחים אלה, ואף המדידה מביאה לתוצאה נמוכה יותר כפי שניתן לראות מתחשיב שנערך ע"י גב' אידל, **אנו בדעה כי על הצד הזהיר יש להסתמך על המדידה.**
יוער כי נוכח העובדה כי בנכס מאות היתרי בניה, אשר חלקם לא אותרו כלל או שאינם כוללים פירוט מלא וברור של השטחים. במסגרת עריכת השומה הופעל שיקול דעת, והמבקשת בחרה להסתמך על מדידות השטחים שבוצעו מטעם היזם, מבלי לשלול הסתמכות על שטחים מדווחים בהתאם להיתרי בניה.

9. <u>שטח המבנים הקיימים על פי היתרים</u>

אין ברכיב זה השפעה על השומה. מאחר וידוע לנו שלא כל ההיתרים מומשו וכי חסרים היתרים, הסתמכנו על המדידה שהייתה מקובלת גם על הוועדה וגם על ועדת ערר כפי שגם עולה מהחלטתה.

10. <u>שטח קומה טיפוסית</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים באשר לסוגייה זו כי אין לכלול את חדר המדרגות בחישוב סל הזכויות הפטורות וכי הפטור מתייחס לשטחים העיקריים.

11. <u>מתודולוגיית קביעת השווי במתחם</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי קביעת השווי במתחם צריכה להתבסס על נתוני שווי משכונת "נווה גן" ולא ממרכז העיר, שכן סביבת המתחם מאופיינת בבנייה יוקרתית וצפיפות נמוכה בדומה לנווה גן. עוד נטען, כי נתוני צפי ההכנסות מהפרויקט, כפי שדווחו לשוק ההון, תומכים בערכי השווי שהמשיבה חילצה מנווה גן, ולכן יש לאמץ את שיטת ההשוואה לשכונה זו בקביעת השווי.
ראשית, נדגיש כי טענת המשיבה בדבר התאמת המתחם לנווה גן מתעלמת מפרט מהותי אחד, והוא **שמאפייני המתחם הנדון אינם דומים לנווה גן המהווה שכונה חדשה עם תכנון מודרני ובסמיכות לתל - אביב**. המתחם הנדון כולל שיעור גבוה של דירות עמידר ואוכלוסייה מוחלשת, ומשכך הינו בעל מאפיינים חברתיים וסוציואקונומיים וכלכליים שונים בתכלית מאלה המאפיינים את שכונת נווה גן.
מאפיינים אלו, משפיעים באופן מהותי על ערך השוק של הדירות במתחם ועל תפיסת הרוכשים בעניין איכות המחייה באזור. כאמור, רוכשים פוטנציאלים מודעים לכך כי **מחצית מהדירות יאוכלסו בידיי אוכלוסייה נחלשת**, עובדה המשליכה באופן ישיר על הביקושים והשווי. מכאן שההשוואה לנווה גן אינה רלוונטית ואינה יכולה לייצג את המציאות כלכלית במתחם.
לאור האמור לעיל, השווי חייב להיגזר מתמונת המצב האמיתית של המתחם, אשר אינו דומה להרכב הדמוגרפי ולצביון האוכלוסייה בשכונת נווה גן.

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. <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי המבקשת התבססה בשומתה על עסקאות לא רלוונטיות, אשר אינן משקפות את המצב הנתון וכי השווי נותח לפי שטחים הקטנים מהשטח בפועל, באופן המנפח את השווי למ"ר. כמו כן, נטען כי השווי שנקבע במצב הקודם דומה לשווי במצב החדש ועל כן אינו סביר, וכי על השווי להיות מנותח מעסקאות מהמתחם הנדון.

ראשית, באשר לטענת המשיבה בעניין עסקאות המכר שהובאו על ידנו, ככל וננטרל את העסקאות החריגות בגין טענתה המשיבה, נקבל כי השווי הממוצע למ"ר בנוי במצב הקודם עומד על 36,900 ₪, ולאחר התאמה של 0.9 בגין בינוי מורכבות, מתקבל שווי בסך 33,200 ₪ למ"ר בנוי:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר	חד'	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
05/12/2022	006417-0677-007-00	האורן 5	₪ 2,200,000	3	77	1	1970	₪ 28,571
26/10/2022	006417-0510-010-00	דבורה הנביאה 2	₪ 3,710,000	4	75	3	1970	₪ 49,467
18/09/2022	006417-0553-000-00	סוקולוב 51	₪ 2,600,000	4	91	3	1970	₪ 28,571
29/08/2022	006417-0655-007-00	בועז 9	₪ 4,200,000	4	100	2	1978	₪ 42,000
24/08/2022	006417-0522-007-00	רמבם 3	₪ 3,000,000	4	84	2	1970	₪ 35,714

משכך, גם לאחר שקלול טענות המשיבה, נותר פער מהותי בין הערך שנקבע בשומת המשיבה.

להערכתנו הפער נובע, מהעובדה כי בשומת המשיבה נעדרה כל התיחסות להחלטת בית המשפט העליון בעניין לויתן, בה נקבע כי **אין לנטרל פוטנציאל תמ"א 38** משווי המצב הקודם. די בעובדה זו בכדי להסביר את השווי הנמוך שנקבע למ"ר בנוי, מכאן כי אין להביא בחשבון כלל הפחתה בשיעור של 20% כפי שהביא בשומה. בנוסף אין לקבל את הטענה כי מדובר בפוטנציאל קונקרטי, אלא יש להחיל את הפסיקה שהתקבלה בבית המשפט העליון המהווה הלכה מחייבת ולשום את המצב הקודם בהתאם.

13. <u>חיוב עבור תכנית הגגות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679, רש/997</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי אין בסיס לטענת המבקשת לפיה בעבר לא חויבו דירות בגין ההרחבות ואף צורף שובר תשלום משנת 2010 כתימוך לדבריה. עוד נטען, כי סוגיית הפטור לדירות עד 140 מ"ר אינה רלוונטית להליך זה, ואילו שאלת הפטור צריכה להיבדק מול הועדה המקומית ולא במסגרת שומה מכרעת. כמו כן, צויין כי קיים מימוש זכויות מכח תכנית רש/679 לניצול שטח עבור פרגולה.

ראשית, באשר לטענת המשיבה כי בעבר חויבו דירות בגין תכניות ההרחבה, הרי שאם ברשותה שומות, חיובים או קבלות התומכות בכך, מן הראוי שיוצגו במלואם ללא כל צנזור אשר פוגע במהימנות הראייה. למעשה, העובדה שהמשיבה נמנעת מהצגת המסמכים בהכרח מחזקת את טענת המבקשת כי בגין תכניות קודמות במתחם לא הוצאו חיובים מעולם.

הראיה לכאורה שאליה מפנה המשיבה, בתצורה צילום חלקי ומצונזר של דרישת תשלום להיטל השבחה מכח תכנית רש/997, מהווה הוכחה חותכת לעמדתנו כי הוועדה מעולם לא חייבה במתחם הנדון על תכניות עבר.

משעה שיצאה דרישת תשלום (שאינה מהווה הוכחה לתשלום), יצאה גם שומת ועדה. השובר שהועבר אינו כולל את מספר תת החלקה, שם הנישום ו/או הסכומים שנדרשו, כך שלא ניתן ללמוד ממנה פרטים מהותיים. בהקשר זה נפנה גם להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85275/16 **ארז רוזנבוים נ' הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה אזור אור יהודה**, בה נקבע כי הוועדה המקומית אינה רשאית להתעלם משומה חלוטה שנערכה ביחס לחלקה ולערוך שומה חדשה תחתיה:

"משנערכה שומה לחלקה זו, **ודאי אם הפכה חלוטה, אין בסיס להוצאת שומה חדשה, לגבי אותה תכנית, בהתעלם מהשומה המקורית**."

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

ובהמשך:

"נוכח עמדת השמאית מטעמה בדבר ערכי השווי, הרי ששומת 2000 נערכה בחסר, היתה שומה מקילה, וממילא היא אף נעדרת תחשיבים. לפיכך סבורה הוועדה המקומית כי היא מוסמכת להוציא את השומה נשוא ערר זה בהתעלם משומת 2000.

איננו סבורים כי הדין עימה.

כאמור, משהוצאה שומת 2000, **הוועדה המקומית מוסמכת לשנותה בדרך שנקבעה בתוספת השלישית, ואינה רשאית להוציא שומה חדשה תחתיה משל קודמתה לא באה לעולם כלל**. הדרך היחידה היא לתקן את השומה באופן שהתוספת השלישית מתירה, אך בענייננו לא רק שהוועדה המקומית לא טוענת שעשתה כן, אלא שאיננו סבורים כי ניתן להשקיף על האופן שבו פעלה הוועדה המקומית כעל תיקון שומה כדין.

ראשית, שומה מתוקנת צריכה להתייחס לקודמתה, לציין ולהבהיר מפורשות כי היא מהווה שומה מתוקנת, באילו פרמטרים היא מתקנת את קודמתה, ומהו מקור הסמכות לכך.

שנית, עריכת שומה בחסר אין די בה כי להסמיך את הוועדה המקומית לתקן את השומה, בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, כנוסחו לאחר תיקון 84. לגבי שומה שקדמה לתיקון 84, הרי שמשזו שולמה, לא היתה הוועדה המקומית מוסמכת לתקנה עוד." (הדגשות לא במקור – א.ל. ומ.ש.).

לעניין הגשת הפטור לוועדה המקומית, מאחר ושומת המשיבה יצאה כשומה אחת למלוא הזכויות במתחם ולא לבעלי הדירות, אין באפשרותנו לתת תצהירים כנדרש.

14. <u>חיוב עבור תכנית רש/3838</u>

בתגובת המשיבה נטען, כי לא חייבה בגין תכנית רש/3838 מאחר ולא נוצלו זכויות בנייה מכוחה, אך בבדיקה מחודשת ניתן היה לחייב בגינה עקב אפשרות לתוספת קומה. לחיזוק עמדתה, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6417/70.

יוער כבר עתה כי **אין באפשרות המשיבה לבצע בשלב זה בדיקה מחודשת, ו/או לתקן את שומתה ומדובר בהרחבת חזית אסורה**. יש לציין כי מאחר ולא נקבע חיוב מכח תכנית זו בשומת המשיבה וממילא לא ניתנה למבקשת אפשרות להעלות את טענותיה ביחס לעצם החיוב או לגובה החיוב, הרי שסוגיה זו אינה עומדת במחלוקת בפני השמאי המכריע דכאן.

לחילופין, ככל והשמאי המכריע יחליט להתגרש לנושא זה, הרי שגם לגופו של עניין כל השטחים המבוקשים **חוסים בפטור תמ"א 38 כפי שהוכח לעיל** וגם מסיבה זו אין חבות בהיטל השבחה.

בהתייחס לשומה המכרעת של מר פז, אליה מפנה המשיבה, הרי ששם היה מדובר במימוש קומות נוספות שלא היה ניתן לממש מכח תמ"א 38 ובמסגרת הזכויות שהעניקה תמ"א 38, החיוב שהיה הינו רק בשל שיפור תכנוני. **במקרה הנדון, ניתן היה לממש את כל הזכויות מכח תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין והקומות המותרות מכח תמ"א 38.**

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

לצורך מימוש שטחי הבניה במסגרת תמ"א 38, התכנית התירה בנוסף לשטחים, גם תוספת קומות, ראו להלן סעיף 14א ס"ק א1 לתמ"א:

> לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית ועדה מקומית:
>
> א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:
>
> 1. 1.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
> 2. 2.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
> 3. 3 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
> 4. 3.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

במתחם הנדון, מבנים 1 ו- 2 עונים להגדרה של מבנה בן 4 ק' בו מותרת **מכח התמ"א תוספת 3.5 ק' לצורך מימוש השטחים בפטור** ומבנים 3 ו-4 עונים להגדרה של מבנה בן 3 ק' בו מותרת **מכח התמ"א תוספת 3 ק' לצורך מימוש השטחים בפטור**.

אי לכך, ככל וישנו שיפור תכנוני כלשהו בהתאם לגישת כב' השמאי המכריע פז, הרי שמדובר אך ורק בשטחים המצויים בבניין 3 בלבד ולשטח של 264.22 מ"ר. יוער כי השיפור התכנוני במקרה הנדון צ"ל בשיעור של כ- 5% לכל היותר בשל אפשרויות המימוש הנרחבות ביתר הקומות. בבניינים 1 ו-2 וכן בניין 4 (שפוצל בהיתר ל-2 בניינים נפרדים) תכנית רש/3838 לא שינתה דבר מההוראות של תמ"א 38 תיקון 3א.

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

<u>מר טל נייר ומר אלי קריסטל 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>

<u>סבירות שומת המבקשת</u> – יובהר לא חישבנו את השבחה על פי תחשיב כלכלי או בדיקה כלכלית של יזם, כדי להציג חוסר סבירות ניתן לראות שליזם נותר רווח בפרויקט גם אם זה הרווח היזמי, ולצד זה קיים רווח גם לבעלי הדירות הקיימות.

<u>שטח מבנים קיימים על פי היתר [שטח המבנים לחישוב זכויות בניה]</u> – שמאי המבקשת הטענה שלהם מגדילה את זכויות הבניה הפטורות עד לכדי כך שלא מתקבלים שטחים לחיוב. טענתם אינה נכונה ומטעה. ראשית, חישוב זכויות לרישוי אותו הציגו שמאי המבקשת עמד לפנינו בעת עריכת חוות הדעת לרבות ניתוח השטחים הבנויים בהיתר שערכו מחלקת הרישוי, ואשלח זאת לצדדים. השטחים בהיתר ברישוי אף קטנים מאלה שאנו לקחנו בחשבון וזאת אחרי שעשינו על הרישוי עוד עבודה מדוקדקת מספר ימים, ישנם היתרים שבפועל לא נבנו. שטח קומתי שהוצג בחישוב הזכויות של הוועדה כולל חדר מדרגות ולכן נוצר השוני ביחס לחוות דעתנו. בנוסף, הוועדה בחישוב הזכויות מביאה בחשבון שטחי ממדים ושטחים בחצי קומה נוספת מכח תיקון 3א', וכן שטחים בקומה הנוספת שמהווה 65% רש/3838.

ראשית, יש לנטרל שטחים אלה מכוון שחלקם הם שטחים מחויבים, גם אם נצמד לתחשיב הזכויות שהציגו ללא כל השינויים עדיין התקבלו שטחים לחיוב, גם הם פחותים למה שלקחנו בחשבון. אין פה מצב שזכויות פטורות מצב קודם עולות על הזכויות המבוקשות. אין פה מצב שלא היה צריך לחייב.

שמאי המבקשת מצד אחד טוענים שצריך לבצע את תחשיב הזכויות בהתאם לוועדה המקומית ומנגד לוקחים את אותו תחשיב ועושים בו עריכות מרובות לפי רצונם ואף מוסיפים זכויות שהוועדה לא לקחה בחשבון.

אני מסכים עם זה שיש להביא בחשבון זכויות לחדרי היציאה לגג, למרות שזכויות אלא לא נלקחו בחשבון על ידי מחלקת הרישוי. כי בסוף לחישוב היטל השבחה ישנם כללים מסוימים ולפעמים אין קורלציה עם מחלקת רישוי.

לכן, לא בכל דבר צריך להיצמד באופן אוטומטי. ראיתי שרישוי לדוגמה התבסס על שטחים מסוימים שאינם היו נכונים ופספסו היתרים, שמאי הוועדה לקח שטחים שונים היות ולקח לפי היתר כולל היתרים שהתפספסו.

אני לא יודיע מה זה המייל שחברי הציגו וממנו להסיק כי אלו השטחים שיש להביא בחשבון.

<u>סיכום</u> – עשינו פה בחינה פיזית לרבות הצלבה עם תשריטי המדידה ובחנו את השטחים מה בנוי ומה לא, אני חושב שיש להיצמד במקרה הנדון לשטחים שלקחנו בחשבון באופן מלא.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה מצב חדש</u> – ישנה משמעות מאוד גדולה בקביעת השווי על ידי החת"מ. ואסביר, המתחם הנדון ממקום בצידה המערבי של רמת השרון, בלב אזור המאופיין בבניה צמודת קרקע יוקרתית, בעלת צפיפות נמוכה ודירוג סוציואקונומי גבוה במיוחד ויש לומר מהגבוהים בארץ. השוואת השווי למרכז העיר הינה שגויה מיסודה ואינה משקפת את רמות המחירים והביקוש והייחודיות לסביבה זו. <u>לדוגמא</u> – כשם שלא ניתן להעריך נכס במרכז העיר על בסיסי נכסים ממערב העיר ללא יצירת עיוות והערכת יתר כך לא ניתן לגזור את שווי המתחם הנדון ממרכז העיר מבלי ליצר הערכת חסר משמעותית המתעלמת ממאפייני הסביבה המובהקים.

הסביבה היוקרתית מקרינה על כלל שימושי המגורים באזור, ובכלל זה גם על בניה רוויה שתבנה באזור ולא רק על צמודי קרקע. תמוכין לכך אני יכול להפנות לסקירה שמאית נרחבת שערך השמאי מר אומיד סולימני, סקר את היחס בין שווי מ"ר קרקע מבונה בבניה רוויה לבין שווי מ"ר קרקע מבונה צמודת קרקע באותה סביבה.

מסקירתו השמאית שקיים קשר ישיר בין השניים, כאשר אף נמצא שערכי קרקע בבניה רוויה למ"ר מבונה גבוהים בכ – 20 אחוזים מאלו של צמודי קרקע בסביבה.

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

העובדה שערכי קרקע גבוהים בבניה רוויה, זה נעוץ בעקרון בשוליות, אך ניתן לקחת את הקשר הישיר בן השניים. אי אפשר לבוא ולהסתכל על בנינים הקיימים במצבם במצב ירוד, ולטעון ששווי קרקע כאן לא יוקרתית, זה הטיה בעניים. במערבית ישנם אזורים של בתי סבתא ישנים במצב ירוד שנבנו בשנות השישים וגם הם שוכנו על ידי עובדים בפרדסים בסביבה. האם לפי המבנה אני קובע יוקרתיות !!!

ככל ולוקחים את השווי מצמודי קרקע בסביבה, במועד הקובע השווי 25,500 ₪ מ"ר מבונה לצמוד קרקע, ולוקחים תוספת של שוליות מקבלים בבנייה הרוויה שווי הגבוה משלקחנו בחשבון.

עשינו בקרה לשווי שלקחנו, התבססנו על עסקאות שמשקפות לשווי מ"ר בנוי 52,000 ₪ וזאת למועד קובע, ועובדה שמאי המבקשת לא סתרו זאת, גם על פי הנתונים והדיווחים הרישמים של המבקשת לשוק ההון נכון למועד הקובע אז הצפי שלהם למכור דירות לפי 53,000 ₪ מ"ר בנוי, הדיווחים מוכחים בדומה אלינו גם המבקשת מעריכה את הפרויקט ברמת מחירים שכונת נווה גן.

<u>דחיה</u> – יש לדחות טענה זו על הסף. בניגוד, לתכניות שיש להם מועד קובע שהוא אישור התכנית, במקרה הנדון המועד הקובע הינו החלטת ועדת הערר להוציא לפועל את הפרויקט הנדון. ובסוף שיש את החלטה הזאת הרי מתגבשים כל התכניות והחתימות, לאחר החלטה זאת הפרויקט זמין לביצוע וכל עיקוב נוסף שחל פה לא נובע ממאפייני המתחם אלא מעקוב סובייקטיבי של היזם בלבד.

הלכה למעשה, ניתן לראות שכל הפרויקטים שאושרו ברמת השרון במסגרת התחדשות עירונית מכח תמ"א 38 בוצעו לאחר החלטת הוועדה בזמן סביר ולא 3 שנים אחרי, גם אם מדובר בפרויקטים קטנים של 2 בניינים זה עדיין אותו דבר היות וישנם חתימות ולכך צריך לצאת בפועל.

כאמור, הפנינו להחלטת החת"מ ברחוב הקוצר 9, וקבע החת"מ שאין להביא בחשבון דחיה.

<u>הפחתת דמי שכירות והוצאות מעבר</u> – יש לדחות טענה זו, שכן היטל השבחה נבחן כעליית ערך מצרפית של המקרקעין עבור היזם והדיירים יחד ולכן, מחד מדובר בהוצאה של היזם אולם מאידך מדובר הטבה / שווי לדיירים ולכן זה מתקזז.

<u>זכויות בניה מתכלות מכח התמ"א 38</u> – בעצם, כמחצית מהזכויות המנוצלות ניתנו מכח התמ"א 38, ככל ובעתיד לא ימצא איזה שהוא פתרון לשימור זכויות אלא כאשר הורסים את הבניין ובונים בניין חדש, אז אין שום היתכנות ראלית שהבניין ייהרס וכשל זה יגרום להארכת החיים הכלכליים של המבנים באופן ניכר. לא מדובר בהקלה שמוסיפה זכות מצומצמת. כאן מדובר בהיקף זכויות נרחב. בשווי השוק או בהערכות שווי לבנקים בן דירה חדשה לפי תמ"א 38 לבין דירה שנבנתה מכח תבע רגילה אין בעצם הבדל. והשוק לא מתמחר התכלות זאת. ולטענה שהבניין עשוי להרס, תשובתי הבניין נבנה על פי תקינה של רעידות אדמה, טילים שינחתו...הסיכוי מאוד נמוך. במועד הקובע לא היה ידוע שדבר כזה יכול לקרות.

<u>חיוב עבור דירות עמידר</u> – מפנה לחוות הדעת המשפטית עו"ד ארז שפירא שצורפה, השוללת את טענותיה של המבקשת, גם בשומתה וגם הטענות שהועלו כעת במהלך הדיון המקצועי.

חשוב להשים לב גם אם יקבע פטור מדירות עמידר הרי שיש לחשב את שווין במצב הקודם לפי מחיר מסובסד ולא לפי שווי שוק מלא.

<u>הכללת מרפסות מסווגות כשטח עיקרי</u> – אני לא מקבל את מה שחברי שמאי המבקשת טוענים, שלקחו את התשריט ומחקו ממנו שטחים. הרי ישנו תשריט שעבר את תהליך הרישוי, וסווגו כמרפסות שלא יצאו מקונטור הבניין ולבסוף ישנו תשריט שעבר רישוי. הטענה שלהם היתה צריכה להטען ברישוי ולא כעת. ובלי קשר אני חושב שזה נכון כפי שאושר בפועל בתשריט הבקשה להיתר.

ראה בהרחבה רבה במכתב תגובתנו. ברצוני לציין שהחת"מ לא טעה וגם שמאים מכריעים אחרים לא טעו.

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>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר אורי לוי שמאי מקרקעין ממשרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות" [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>עסקאות השוואה</u> – זה לא הליך ראשון ששמאי הוועדה, מנסים להוביל את בסיס הנתונים לעסקאות בשכונת "נווה גן", היות והם עסקאות הגבוהות ביותר בבניה רוויה ברמת השרון. זה לא הליך הראשון וגם נתקבלה הטענה ששכונת "נווה גן" אינה השוואה הנכונה לפרויקטים בבנייה רוויה במרכז העיר או אפילו במזרח העיר, ראה החלטתך. אמר זאת מר אייל יצחקי ברחוב בראשית. אמרה זאת גם וועדת הערר.

נכון למועד הקובע טרם שווקו דירות בפרויקט.

לא ניתן לקחת ערכי שווי מבניה מגורים בניה צמודת קרקע לבניה רוויה, מדובר על 2 מוצרים שונים.

<u>סקר של מר אומיד סולימני</u> – לא הוצג ולכן לא התייחס לכך.

<u>עתיד בניה רוויה ברמת שרון</u> – די חכימה ברמיזה.

<u>התכלות</u> – הבאתי אופציות תאורטיות. בעקרון כל זכות שלא מגיעה מתכנית, כמו תמ"א 38, הקלה, היא זכות שעומדת כל עוד היתר הבניה והבניין עומד על תילו. לכן, לדעתנו צריך לתת להם מקדם הפחתה, היות ואינם צמיתות ביחס לתב"ע. גם בפרויקטים חדשים ראינו אסון טיל / ששפה או טבע. אבל הזכויות הללו הם אחרות וזו הטענה לפיכך צריך להביא זאת לידי ביטוי בשווי.

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

תכתובות מייל לאחר הדיון המקצועי:

מר טל נייר ומר אלי קריסטל שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 08.01.2026,

כדלהלן:

במהלך הדיון, וביתר שאת במסמך המשלים שהוגש לאחריו, הציגה המבקשת נתונים רבים ומורכבים שלא ניתן היה לכמתם ולהשיב להם בזמן אמת. למען הסדר הטוב והדיוק המקצועי, להלן הבהרות הוועדה בנושאים אלו:

התייחסות למייל של גב' אידל מהרישוי (עמ' 16 לפרוטוקול)

בעמוד 16 מוזכרת תכתובת דוא"ל של גב' אידל ממחלקת הרישוי, לפיה היקף הזכויות בפרויקט עומד על כ-29,832 מ"ר. יובהר, כי נתון זה משקף את פוטנציאל הזכויות המקסימלי בפרויקט, כולל שטחי שירות, ממ"דים וזכויות מכוח תיקון 3א' ורש/3838. לפיכך, אין להקיש מנתון זה לעניין "סל הזכויות הפטור" שכן שטחים אלה כוללים שטחים חייבים ושטחי שירות.

כמו כן, ברור כי השטח העיקרי המבוקש במימוש חלקי יהיה נמוך משמעותית משטח זה, שכן החישוב שהוצג כולל גם שטחי שירות ושטחים החייבים בהיטל כאמור.

בכל מקרה, מדובר בתכתובת פנימית שאינה מהווה מסמך סטטוטורי מחייב, ואין בה כדי להעיד על מצב הזכויות או על כל עובדה אחרת.

עריכה ופרשנות פסולה של מסמכי עירייה (עמ' 9 לפרוטוקול)

בעמוד 9 בחרה המבקשת להציג מסמך רשמי של העירייה, תוך שהיא שותלת בתוכו עריכות ופרשנויות עצמאיות מטעמה. מדובר בפרקטיקה פסולה המטעה את הקורא ושאינה מקובלת. הדבר שקול להגשת פסק דין שבו שתולים דבר פרשנות של אחד הצדדים כחלק מהטקסט המקורי. יש להתייחס למסמך המקורי בלבד ללא "תוספות" המבקשת.

חישוב שגוי של זכויות התב"ע

כאמור, המבקשת נקטה בפרקטיקה שאינה מקובלת וביצעה עריכות על גבי מסמך רשמי של העירייה.

אולם, המבקשת "הוסיפה חטא על פשע" בכך שבעריכות אלו טעתה בחישוב השטחים הפטורים והגדילה אותם לטובתה, כפי שאסביר להלן:

בעריכה זו המבקשת אימצה את זכויות התב"ע כפי שהופיעו במסמך העירייה "AS-IS", והוסיפה להן זכויות עבור חדרי יציאה לגג.

מקור השגיאה: שטחי התב"ע שהוצגו במסמך העירייה נרשמו כמקשה אחת הכולל שטח עיקרי + **שטח שירות**.

המבקשת התעלמה מכך ששטח זה כולל שטחי שירות שיש לנטרל והתייחסה לשטח שצוין כאל שטח עיקרי בלבד.

שימוש בשטחי תב"ע כולל שטחי שירות במקום בשטחי תב"ע עיקריים בלבד יצרו הטעיה, אף אם היא לא היתה מתוכננת.

החישוב הנכון: כפי שבוצע בחוות דעתנו, היה על המבקשת לנטרל את שטחי השירות ולהתייחס לשטחים העיקריים בלבד כבסיס לחישוב הפטור.

לצורך הדוגמה (בניין 1):

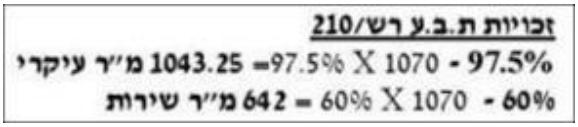
המבקשת התבססה על שטח מתב"ע של 2,267.58 מ"ר ועליו הוסיפה 320 מ"ר עבור חדרי יציאה לגג.

אולם בחישוב הזכויות נרשם ע"י הועדה המקומית כי שטח זה **כולל שטחי שירות** ולפיכך היה על המבקשת להפחית את שטחי השירות ובכך למעשה נוצר הכשל!

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



במקרה הנדון הועדה רשמה את סה"כ הזכויות (עיקרי + שירות) כמקשה אחת ולכן המבקשת ככל הנראה טעתה.
אציין כי לרוב הועדה מקפידה להפריד בין השטח העיקרי לשירות, כך לדוגמא מבקשה להיתר סטנדרטית:



ובהתאם לדוגמא זו, בכל חישוב סל זכויות פטור בחישוב היטל ההשבחה לוקחים בחשבון את השטחים העיקריים בסך של 1,043.25 מ"ר ולא 1,043.25 מ"ר + 642 מ"ר ש"ש כפי שעשתה המבקשת.

הלכה למעשה, בחישוב הזכויות הפטור בחוות דעתנו, בסעיף של זכויות מהתב"ע יש את סך השטחים העיקריים מכוח התב"ע בניכוי שטחי שירות (מתקבל 2,149 מ"ר לדוגמא בבניין 1), זה הבסיס של השטח העיקרי אליו יש להוסיף את שטחי חדר היציאה לגג ולא בסיס של 2,267.58 מ"ר כפי שלקחו בחשבון שמאי המבקשת.
כשל זה בחישוב חוזר על עצמו בכל ארבעת הבניינים, ומוביל להפחתה של מאות מ"ר מהשטחים הפטורים להם טענה המבקשת במהלך הדיון.

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר אורי לוי שמאי מקרקעין ממשרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות" [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 11.01.2026, כדלהלן:</u>

נתייחס ברשותך בקצרה לדברים שנרשמו בחריגה מסדרי הדין ולצורך השלמת התמונה מצידנו.

<u>התייחסות למייל של גב' אידל מהרישוי</u>

המייל הובא על מנת להוכיח כי חישוב השטחים שהצגנו לפי המדידה הינו החישוב של גב' אידל.
ניתן לראות כי סך השטחים בעמודה האחרונה של הטבלה במייל, זהה לחישוב השטחים שמסמך שגב' איגל שלחה.
בנוסף צירפנו את המייל על מנת להוכיח כי חישוב על בסיס המדידה **הינו על הצד הזהיר מאחר ועל פי ההיתרים שנוצלו, מתקבלים שטחים בפטור גדולים יותר**.

<u>עריכה ופרשנות פסולה של מסמכי העירייה</u>

העריכה שבוצעה הינה ל**צורך חישוב השטח הפטור בלבד**. חישוב זה הינו מקובל ונעשה כדבר שבשגרה ואין בכך כל פסול. בעיננו הדבר הפסול היחידי זה ששמאי הוועדה ממשיך לנסות ולהתנער מחישוב שטחים מחייב זה והעדר הנכונות שלו להודות בטעויות נגררות או טעויות של בחסר שכנראה קיימות בתחשיב שערך. בנוסף, שמאי המשיבה לא עוצר ושולח התייחסות בחריגה מסדרי הדין וללא אישור מקדמי מהשמאי המכריע, כל זאת בניסיון להתנער מהחישוב המחייב ולנסות לעשות מניפולציות בתחשיב המחייב היחידי שמגובה באסמכתא של מחלקת הרישוי וסגנית מנהל מחלקת רישוי.

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

חישוב שגוי של זכויות הבניה

חדרי היציאה לגג - זכות זו הינה זכות שמוקנות, גם לעמדת שמאי הוועדה המקומית, גם בהתאם לכל השומות המכריעות בכל הארץ, ביניהן שומות של כב' השמאי המכריע דכאן.

שטחי שירות - במסמך העירייה נכתב כי מדובר בשטח עיקרי + שירות אולם בבדיקה שעשינו **מדובר בשטח עיקרי בלבד** כפי שגם ניתן להבין מחישוב פשוט של סל הזכויות. כפי שניתן לראות בדוגמא לחישוב סטנדרטי של הוועדה, שהציג שמאי המשיבה עצמו במייל ששלח, על הזכויות התב"עיות, **קיימות זכויות נוספות ל- 60% שטחי שירות**. במקרה הנדון קיימת תכנית הרחבות + 60% שטחי שירות שכלל לא פורטו בחישוב שהצגנו, ניתן לראות את השטחים שנוספו לכל בניין על גבי תשריט תכנית רש/604 וניתן להבין כי **השטחים שנרשמו הם שטח עיקרי בלבד והפטור מחושב לשטח עיקרי בלבד**. חשוב לציין כי בשונה מעמדת שמאי המשיבה במהלך הדיון, שם נטען כי החישוב של הקומה הקיימת מתייחס לשטח קומה כולל חדר מדרגות, מדובר בטענה שאינה נכונה ומטעה - **ניתן לראות בבירור שהמדידה ששלחנו לא כוללת את חדר המדרגות וכל השטח שאליו התייחסה גב' אידל, הינו שטח עיקרי בלבד**.

בהתאם לאמור לעיל ומכלול הנתונים שהוצגו בדיון, הן גם בנושא המרפסות, יש לקבל את התחשיב של גב' אידל עם העדכונים שהכנסנו לעניין השטחים הפטורים וחדרי יציאה לגג ולתת פטור מלא מהיטל השבחה (ככל וחל).

גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר אורי לוי שמאי מקרקעין ממשרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות" [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 22.01.2026, כדלהלן:

בהמשך להתייחסות שמאי המשיבה מיום 08.01.2026, ברצוננו להפנות עינייך ליומון שהתקבל היום בנושא קביעת מקדם דחייה בעת הוצאת היתר בניה בפרויקטים של התחדשות עירונית רצ"ב.

ברשותך, 2 תשריטי היתרים נוספים ברעננה שנתקלנו במסגרת העבודה ושכוללים מרפסות הכלואות בתוך 3 קירות ולא מחושבות כשטח עיקרי. אין סבירות שברעננה היזם יקבל פטור מלא מהיטל השבחה וברמת השרון ישלם היטל של מיליונים. לתשומת ליבך כי השטחים של המרפסות בתקנות לא הגדירו כיצד המרפסות יצבעו (עיקרי שירות או אחר) וזה נתון לפרשנות של סיווג הזכויות ע"י הוועדה המקומית בלבד. הפטור והזכויות לא נקבעים בהתאם לפרשנות של ועדה ויש לשמור על אחידות בפטור!

רצ"ב קבצים הכוללים חלקים רלוונטיים מהתשריטים, ככל ותרצה את התשריטים בשלמותם נעביר לעיונך.

כמו כן, ברצוננו להפנות אותך גם לפסיקה שהתקבלה לאחרונה במסגרת ערר (ת"א) 81133-11-21 קבוצת רכישה יונייטד שרונה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, שם נקבע ברחל בתך הקטנה כי יש להתייחס לפרשנות הוועדה המקומית כפי שהייתה במועד הקובע ולא לקבל פרשנות מאוחרת שלה כפי שהציג שמאי הוועדה המקומית בשלב השומה שלו ושכלל שטחים אחרים מאלה שהותרו במסגרת התחשיב של גב' גלי:

"42. הווי אומר, **נקודת המוצא לבחינת שווי המקרקעין היא "שווי השוק" בהתאם לערכי שוק חופשי.** משווי השוק נקבע כי יש לנטרל "עליית מחירים הנגרמת בעטיה של אותה תכנית". אך פרט לכך, יש להתחשב בכל המאפיינים הקיימים וכל עוד אין קביעה מפורשות בחוק לפיה יש לנטרל אלמנט מסוים, הרי ששווי הנכס ייקבע בהתאם לכל מאפיין כלכלי המשפיע על שוויו."

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

"44. גם קביעה זו (שאמנם מיוחסת למצב הקודם, אך ודאי שהיא נכונה גם ביחס למצב החדש) מחזקת את הקביעה לפיה נקודת המוצא היסודית להערכת היטל ההשבחה מבוססת על שווי השוק - במילים פשוטות יותר: **שווי שוק אמיתי הוא שווי שמישהו באמת ישלם**.

45. ועל כן גם כאשר השינוי בשווי השוק אינו מיוחס ל: **"פעולה תכנונית-שלטונית אשר מוגדרת בחוק ככזאת אשר מקימה חבות בהיטל השבחה"**, הרי שאין לנטרל את השינוי (ראה והשווה: הלכת לוסטרניק אשר דנה אף היא בעקרון זה)."

"101. לאחר ששמענו את טענות הוועדה המקומית אנו דוחים את טענותיה בהקשר זה **וקובעים כי תכנית העיצוב שעל בסיסה ובהתאם לה אושר היתר הבניה וההקלות – היא המסמך המבסס את שווי המקרקעין בכל הקשור להליך היטל ההשבחה**.

102. **כך הובן על ידי כלל הצדדים**, כך פורשה התכנית על ידי הוועדה המקומית **בסמוך למועד הקובע** במסגרת אישור תכנית הבינוי ובמהלך השנים שלאחר מכן ועל כן כך יש להעריך את שווי המקרקעין במועד הקובע."

"118. הלכה זו מלמדת אותנו כי **בחינת היטל ההשבחה תעשה נכון למועד הקובע** – בענייננו אפריל 2019, מועד אישור ההקלות. **במועד זה, פירשה הוועדה המקומית** את תכנית הבינוי באופן בו ניתן לנייד את כל הזכויות למבנים אחרים ולא את חלקן כפי שהיא טוענת כיום. ועל כן **את היטל ההשבחה יש לקבוע נכון למועד זה. גם מטעם זה אין לקבל את התנהלות הוועדה המקומית ואת שינוי עמדתה הפתאומי בשלב מאוחר של הליכי היטל ההשבחה**".

<u>מר טל נייר ומר אלי קריסטל שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 23.01.2026,</u>

<u>כדלהלן</u>:

המייל שנשלח היום ע"י המבקשת אינו מהווה התייחסות עניינית למיילים קודמים, אלא ניסיון למקצה שיפורים. אולם ניסיון זה לא צלח, כפי שאסביר להלן:

1. **<u>נושא הדחייה:</u>**

שמאי המבקשת הציג "כותרות" ותמציות פסיקה המצביעות לכאורה על האפשרות להביא בחשבון מרכיב של דחייה בפרויקטים של התחדשות עירונית, אולם עיון מעמיק בגוף השומה המכרעת עליה הערר מבוסס (אלי כהן, גו"ח 6960/77) מעלה כי מדובר במקרה שונה מהותית שאינו בר השוואה למקרה דנן.

ההבדל המהותי טמון במועד בו נולדה החבות ובמידת הבשלות התכנונית של הנכס בנקודת הזמן הזו. במקרה שהוצג בתל אביב (תכנית תא/3616/א), המועד הקובע הינו 24.1.2018, בעוד שבפועל ההסכם מול היזם והגשת הבקשה להיתר בוצעו רק בשנת 2022, כ**ארבע שנים לאחר המועד הקובע**. במצב כזה, ביום הקובע הפרויקט כלל לא היה בשל לביצוע, ולכן קביעת דחייה של ארבע שנים הייתה מוצדקת ותואמת את מצב הדברים האובייקטיבי בשטח באותה עת.

מאידך, יש להבחין מהותית בין תכנית תא/3616/א לבין תכנית רש/3838 הנדונה כאן. מדובר בתכנית מותנית שבה המועד הקובע אינו תאריך קבוע, אלא הוא מועד דינמי הנגזר מיום אישור החלטת הוועדה.

כלומר, בניגוד לתכנית תא/3616/א, המועד הקובע בתכנית רש/3838 חל רק לאחר שהנכס הגיע לבשלות משפטית, תכנונית ורישויית מלאה. החיוב מתגבש למעשה רק ברגע שבו הוסרו כל החסמים והפרויקט יכול וזמין לצאת אל הפועל.

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

מכיוון שהמועד הקובע "נצמד" לרגע הבשלות המקסימלית שמאפשרת את המימוש, הרי שאין כל היגיון שמאי או משפטי להחיל דחייה.
הניסיון להקיש ממקרה שבו יש פער כרונולוגי של שנים בין אישור התכנית לאפשרות למימושה, למקרה שבו התכנית עצמה מותנית במימוש ובשלות, הוא שגוי מיסודו ומתעלם מהעובדה שביום הקובע של תכנית רש/3838 הוודאות התכנונית היא מקסימלית והדחייה התיאורטית לא קיימת.

2. <u>סיווג מרפסות:</u>

שמאי המבקשת הפנה להיתרי בנייה ברעננה וטען כי המרפסות שם "כלואות" בין שלושה קירות ובכל זאת אינן מסווגות כשטח עיקרי. מכך הוא מסיק כי סיווג השטחים נתון לפרשנות משתנה של הרשויות המקומיות.
אנו דוחים טענה זו.
הדוגמה שהוצגה אינה רלוונטית ומבוססת על הבנה שגויה שנוצרה כתוצאה מאדריכלות חכמה, כפי שאסביר להלן:
ראשית נדרש להבחין בין "בליטה אדריכלית" ל"קונטור מבני".
כפי שהסברנו בתגובתנו, אחד התנאים היסודיים להגדרת שטח כ"גזוזטרה" (מרפסת שמש) לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים), הוא שהמרפסת **תבלוט מקירותיו החיצוניים של הבניין**.

בפרויקטים שהוצגו כדוגמה מרעננה, כפי שניתן לראות בתשריט ובהדמיה שלהלן (ראו סימון הח"מ בצהוב), הקיר הצדי אינו חלק ממעטפת המבנה. מדובר באלמנט אדריכלי העונה להגדרת "בליטה" בתקנות ("תקרות, עמודים, כרכובים וחלקי בניין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ").
אלמנט זה מתפקד ככרכוב אנכי דקורטיבי ("סנפיר"). מבחינה קונסטרוקטיבית, הוא אינו מהווה המשך ישיר של שלד המבנה ואינו "כולא" את המרפסת בתוך נפח הבניין.
לפיכך, המרפסת נותרת תכנונית במעמד של שטח שירות/חוץ (מסומנת בסגול בתשריט השטחים המצורף), שכן היא עדיין נחשבת כשטח שבולט מהבניין ולא כשטח שנטמע בתוכו.
אדריכלות חכמה זו יוצרת "אשליית מסה" של קיר רציף שלכאורה סוגר את המרפסת מהצד כאילו זה קירות הבניין, מה שיוצר לכאורה תחושה של חדר חיצוני שקוע, אך מבחינה הוראות התקנות, מדובר בשטח פתוח לכל דבר.



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

מאידך, להלן התייחסות למרפסות בפרויקט הנדון:

בניגוד לדוגמה לעיל, בפרויקט הנדון המרפסת נמצאת בתוך נסיגה (מובלעת) מבנית.

ניתן לראות בבירור בהדמיה ובתשריט חישוב שטחים שלהלן, כי קו המעטפת והקונטור של הבניין מקיפים את המרפסת משלושה צדדים כחלק אינטגרלי משלד המבנה.

מכיוון שהשטח נמצא בתוך נפח הבניין, הוא אינו עומד בתנאי הפטור של "מרפסת בולטת" לפי התקנות. על כן, הוא סווג כדין כשטח עיקרי (מסומן בכחול), והיזם נדרש לנצל עבורו זכויות בנייה עיקריות של מגורים.



בנוסף לכל האמור לעיל, חשוב להדגיש כי סיווג השטחים כיום אינו נתון לפרשנות שרירותית של מחלקת רישוי כזו או אחרת. בעידן הרישוי המקוון, חישוב השטחים מתבצע ומסווג על פי תקן ארצי אחיד וקשיח, המבוסס על המיקום הגיאומטרי של השטח ביחס לקירות המעטפת המבניים של המבנה.

3. <u>פרשנות הועדה המקומית במועד הקובע:</u>

ההפניה של שמאי המבקשת לפסיקה העוסקת בשינוי פרשנות אינה רלוונטית למקרה דנן, שכן לא קיים כאן הבדל בפרשנויות, ובוודאי שלא כזה הנובע מחלוף הזמן או משינוי מועדים.

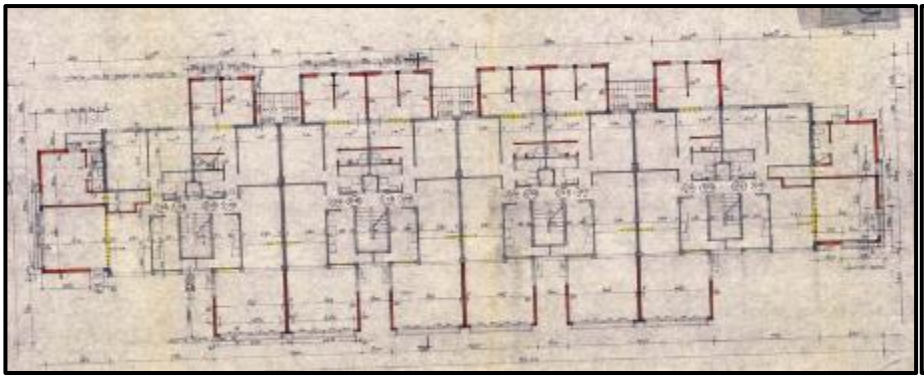
מדיניות הוועדה המקומית רמת השרון בנוגע לחישוב "סל הזכויות הפטור" לצורך היטל השבחה הייתה ועודנה עקבית.

כפי שעולה מדרך הצגת השטחים על ידי מחלקת הרישוי, הדיווח משקף את מלוא קיבולת הבנייה בפרויקט, לרבות שטחי שירות, ממ"דים ושטחים מכוח תיקון 3א' ותכנית רש/3838.

כמו כן, כפי שפורט בהרחבה בהתכתבות מטה מיום 8.1.2026, שטח הזכויות מכוח התב"ע המצוין בחישוב הסל כולל בתוכו שטחי שירות מובנים, ולכן יש לגרוע אותם אריתמטית כדי לחלץ את סל הזכויות העיקריות.

ניתוח התב"ע הנקודתית שחלה במתחם (רש/604) והתשריטים המצורפים לה מוכיח זאת מעל לכל ספק.

להלן הוכחה מתוך ניתוח תשריט בניין 2 המצורף לתכנית רש/604:





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

עיון בתשריט ובתרשים הקומות לעיל, מעלה כי סה"כ השטח שצוין 2,267.58 מ"ר, אשר הוגדר על ידי הרישוי כ"שטח עיקרי + **שירות**", כולל "שטח קיים לקומה" בסך 471.36 מ"ר.
מבט בתשריט הספציפי של כל קומה מראה בבירור כי השטח המלבני הנדון (471.36 מ"ר) אינו שטח עיקרי טהור, אלא הוא כולל בתוכו שטחי שירות מובהקים כגון חדרי מדרגות ולוביים קומתיים.
אולם אין להביא בחשבון שטחים אלו בחישוב זכויות הבנייה העיקריות מכוח התב"ע.
התחשיב המדויק לגריעת שטחי השירות הינו בהתאם לחישוב סל הזכויות בחוות דעתנו, לפיו נדרש לבצע את ההפחתות הבאות בכל קומה:

- קומת קרקע: הפחתת שטח שירות בסך 45.04 מ"ר.
- קומות א'-ב: הפחתת שטח שירות בסך 36.56 מ"ר לכל קומה.

סיכום אריתמטי לבניין 2:

- סה"כ זכויות בנייה עיקריות (מזוקק): 2,149.42 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות: 118.16 מ"ר.

- סה"כ שטח משולב עיקרי + שירות (כפי שמופיע ברישוי) 2,267.58 מ"ר.

למצער, שמאי המבקשת בוחר "להקטין ראש" ולטעון כי כל השטח המצוין הוא עיקרי, תוך התעלמות מוחלטת מההערה המפורשת במסמכי הרישוי המציינת "+שירות".
הפעולה הנדרשת כאמור היא "זיקוק" טכני מתבקש המפריד בין רכיבי השטח השונים כדי לחלץ את סל הזכויות העיקריות הפטורות כחוק.
ככל שיידרש, אנו נכונים להמציא התייחסות ספציפית לנושא זה מאת גלי ממחלקת הרישוי.

<u>גב' מיכל שימקביץ שמאית מקרקעין ומר אורי לוי שמאי מקרקעין ממשרד "פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות" [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 26.01.2026, כדלהלן:</u>

1. לא ברור למה שמאי המשיבה בוחר להתייחס לתפאורה מסביב ולא לגופם של האסמכתאות. היומון מהווה מסמך סקירה מקצועי של פסיקות עדכניות ומוקבל בעולם המקצועי ולא מדובר בכותרת תמציתית.
אין חולק על ההחלטה של השמאי המכריע שאותה הציג אלי, אלא יש לפרש את החלטת ועדת הערר בה נקבע, בין היתר:
"בבוא שמאי להעריך את עליית שווי המקרקעין עליו לעשות כן למועד אישור התכנית, ולבחון את עליית שווי המקרקעין בין היתר לאור הערכתו את סיכוי הוצאתה מן הכוח אל הפועל של התכנית, במקרקעין הספציפיים לאור מאפייניהם, ובכלל זה זהות בעליהם מספרם וכיו"ב ..... קביעת מקדם הדחייה המשקף את משך הזמן הצפוי להוצאתה של התכנית מן הכוח אל הפועל במקרקעין ספציפיים הוא עניין המצוי בלב שיקול הדעת השמאי וככלל ועדה זו תיטה שלא להתערב בו.
109. ודוק. העובדה כי בשומה מכרעת מסוימת (או אף בשומות מכריעות נוספות) לא נקבע כלל מקדם דחייה, אין בה כדי ללמד כי במקרקעין מושא השומה המכרעת לא היה צריך לקבוע מקדם דחייה כלל".

ניתן לראות כי ועדת הערר **מצביעה על עקרונות ושיקולים שיש להביא בחשבון בשלב שבו שמאי מעריך את שווי הזכויות נכון למועד מסויים** - לפיה יש לבחון את כלל המכשולים העומדים בדרכו להוצאת ההיתר. אישור בקשה להיתר אינה מהווה היתר והדרך להיתר לא פשוט וניתן לראות כי גם במקרה הנדון בפרט, עברו למעלה מ- 6 שנים עד להוצאת ההיתר בפועל, זאת בין היתר בשל מאפייני הנכס וסביבתו.

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. בהתייחס לנושא סיווג המרפסות, נציין כי לא מדובר כלל באדריכלות חכמה, אלא בפרויקט סטנדרטי ורגיל. מסיבה לא ברורה, שמאי המשיבה כלל לא מתייחס לדוגמא ששלחנו, אלא מתייחס לתשריט קומה והדמיה שלא רלוונטית לחזית ולטענה שלנו.
במכתב מטעמנו הפננו לקומה ולתשריט המדויק של הקומה, שם מצוי דוגמא זהה לצורת מימוש הזכויות אצלנו. ההפניה של שמאי המשיבה רק מחזקת את האמור בהתייחסותנו, כך שבפרויקט שבו ברור כי יש הבדל בין הבינוי של המרפסות, כולם, בלי יוצא דופן חושבו מכח התקנות (בשני הבניינים).
להלן תשריט וסימון המרפסת הרלוונטית בפרויקט שלגישת שמאי המשיבה הייתה אמורה להיות כשטח עיקרי ולא כך:



3. **<u>פרשנות הועדה במועד הקובע</u>**

ראשית אתייחס לפניות האישיות של מר אלי קריסטל ואציין כי אין זה המקום, וטוב יהיה לשמור על קולגיאליות ושפה מקצועית.

לגופו של עניין שמאי המשיבה מפנה לטבלת השטחים בתכנית של בניין 2, לפיה נקבעו הזכויות, ולאחר מכן לתרשים קומה בתשריט ההיתר של בניין 1, לא ניתן ללמוד דבר מהשוואה זו.
בשלב זה שמאי המשיבה מגדיל לעשות ומתייחס לגופו של המסמך החוקי שלפיו יש לקבוע את השטחים המותרים לבניה.
יובהר כי ככל וננטרל את חדרי המדרגות כפי שטוען מר קריסטל, הרי שמדובר בהפחתה של כ- ונתייחס לכלל השטחים בהיתר כפי שעשתה גב' אידל, הרי שגם במקרה זה אין יתרת שטחים לחיוב נוכח השטחים הבנויים של חדרי היציאה לגג בהיתר (שבחלקם גם מעל השטחים המותרים בתב"ע) ושטחם של המרפסות מכח התקנות שנרשמו כשטח עיקרי.

ככל והשמאי המכריע צריך, אנו לא מתנגדים שגב' אדיב תגיש את חישוב הזכויות המקורי שערכה בהתאם להיתרי הבניה, כפי שאושרה הבקשה הראשונה ושכולל שטח גדול יותר - זה השטח שאושר ע"י הוועדה המקומית וכל גורמי המקצוע מטעמה, זה השטח שהיה בפניו של קונה מרצון ומוכר מרצון בבואו להגיש בקשה למימוש הזכויות בנכס וזה השטח שיש להביא לצורך בחינת היקף הזכויות המותרות והפטור מהיטל השבחה.
בשלב זה אנו בדעה כי אין צורך בהתייחסות מעודכנת בשל שומת הועדה וטענות 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

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת.

פטור מהיטל השבחה לדירות עמידר

שמאי המבקשת ציינו כי יש לזכות בהיטל השבחה בגין זכויות תתי חלקות 47,51,101 בהתאם לתימוכין שפורטו וכפי שגם נקט שמאי המשיבה ביחס למדרגות ההשבחה של התב"עות.
שמאי המשיבה מאידך ציין כי בשגגת סופר לא חייב בהיטל השבחה את דירות עמידר בגין התב"עות וכי יש לחייב דירות אלו ובפרט לתקן את החיוב בהיטל.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בעניין זה ודעתי כדעת שמאי המשיבה ואבאר.
ראשית, טענות שמאי המבקשת לגבי החלק החייב בהיטל השבחה ולגבי תחולת פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, הינן טענות משפטיות במהותן על עצם החבות.

על כן, מדובר במחלוקת בעיקרה משפטית אשר ראוי כי הייתה נטענת ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *("החייב בהיטל רשאי, **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו**, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*,
הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות קרדינליות אלו בפני השמאי המכריע.
על כן, לא אוכל לקבל את טענות הבסיס המשפטיות ביחס לחבות בהיטל וביחס לתחולת הפטור מהיטל השבחה במקרה דנן.

עם זאת, למען יעילות הדיון, אין אני מוצא לנכון להתעלם מטענות אלו ותובא בחשבון התייחסות החת"מ למחלוקת בין הצדדים.
יודגש, כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בעניין זה לערכאה משפטית.

סעיף 21 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מציין הסכם מיוחד לגבי מקרקעי ישראל וקובע כי מקרקעי ישראל, כמשמעותם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, שלא הוחכרו בחכירה לדורות במקום היטל השבחה יחול "חלף היטל השבחה", במקום שהחוכר ישלם היטל לוועדה המקומית התשלום יחול על רשות מקרקעי ישראל המשלמת לרשות המקומית 12% מהתקבולים....

במקרה הנדון, לא הוכח בפני כי הדירות בבעלות עמידר עומדות בתנאי הסעיף בחוק ולהבנתי ובהתאם למסמכים שהוצגו בפני, הן לא עומדות בסעיף הפטור.
יתרה מזאת, אכן בחוות דעת משפטית מטעם המשיבה מאת עו"ד ארז שפירא מיום 11.12.2025, צוין כי חברת עמידר מהווה אישיות משפטית נפרדת ועל כן, חייבת בהיטל השבחה.
ניכר גם כי בערר 119/16 יורשי המנוח בן חמו יהודה מדובר בחבות של שוכר דירה ולא בחבותה של עמידר כבעלת הדירה:
"בהתאם להוראות התוספת השלישית, החייב בהיטל השבחה הוא הבעלים או החוכר לדורות של המקרקעין.

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

זכות השכירות שהוקנתה למנוח כשמה כן היא, זכות לעשות שימוש במושכר כל זמן שהשוכר עומד בתנאים בהם הושכרה לו הדירה מלכתחילה כאשר סממני הבעלות, כמו למשל זכות ההעברה, זכות להוספת בניה על גבי המושכר והזכות לעשות בו שינויים, נותרו כל כולם בידי המשכיר, קרי – עמידר.

בנסיבות עולה, העובדה כי המנוח שכר את המקרקעין מחברת עמידר בצירוף הוראות החוזה עליהן חתם מובילות למסקנה כי במועד אישורה של התכנית המשביחה לא החזיק המנוח בזכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל כן, אין מקום לחייבו בתשלום היטל השבחה בגינה של תכנית זו."

במקרה הנדון גם לא הוצג בפני ההסכם בין עמידר לדייר במקרקעין בעניינו שיכול לענות על השאלה אף האם בעלי הזכויות בדירות עמידר הם החייבים בהיטל או שמא עמידר היא החייבת בהיטל השבחה.
[להבנתי לפי הערות האזהרה הרשומות על תתי חלקות אלו, ייתכן כי אלו חתמו עם היזם על הסכם התמ"א תוך שייתכן כי היזם לקח על עצמו את החבות בהיטל השבחה].

כך גם לגבי החלטת הגב' אוולין דודזון אליה מפנים שמאי המבקשת שלא תומכת במסקנה להיעדר חבות ביחס לדירות עמידר במקרה הנדון.

מאידך, בשונה מטענת המבקשת, אכן בהחלטת מר בועז קוט בגו"ח 6527/231-233 בהרצליה נקבע כי לאחר בירור עם רמ"י החוכר צריך לשאת בעלות היטל ההשבחה:

> <u>דירות עמידר:</u>
>
> ככלל, אין בידי ידיעה או אסמכתא או חוזה מייצג עם רמ"י / עמידר / מדינת ישראל או כל גוף ממשלתי אחר בקשר למדיניות תשלומי היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי בו קיים נכס של כל אחד מהגופים הנ"ל.
>
> יחד עם זאת, לאחר בדיקה קצרה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עולה כי חלף היטל השבחה אינו מעניינה של תכנית פינוי בינוי, ורמ"י איננה משתתפת כלל בהיטל השבחה בעניין זה. החוכר שחוכר את הדירה מרמ"י הוא זה שאמור לשאת בעלויות.

לפיכך, איני יכול לקבל את עמדת המבקשת ונערכה ההחלטה באופן הכולל את החיוב בגין דירות עמידר.
ככל שיקבע בהליך משפטי כי אין לחייב דירות עמידר בהשבחה, ניתן להפחית את החלק היחסי של דירות אלה מההשבחה.

המשיבה ע"י שמאי המשיבה ועו"ד המשיבה ציינה כי אי חיוב דירות עמידר בהיטל השבחה ביחס לתב"עות קודמות לתמ"א 38 נובע משגגת סופר.
על כן, איני יכול להתעלם משגגת סופר נטענת זאת והדרישה לתיקונה, ויתוקן החלק היחסי החייב לפי גישת המשיבה.
לפי הסכמות הצדדים ולבדיקתי בנסח רישום מקרקעין שהועבר לידי, אכן תתי חלקות 47,51,101 בבעלות מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון.
בפועל, מעמדות הצדדים והמסמכים שהועברו לעיוני, ניכר כי אכן תתי חלקות 47 ו- 101 הינם בקומה אחרונה במבנה, בהם אין בניה בפועל של חדרי גג.
על כן ,תתי חלקות אלו יחויבו לפי דרישה המשיבה לעניין "עצם החבות" בהיטל השבחה בכלל מדרגות ההשבחה.
כאמור כל מחלוקת על עצם החבות עם קביעת המשיבה בעניין זה יש להפנות לערכאה משפטית.

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>העדר השבחה בגין תכניות קודמות רש/521, רש/604, רש/521א', רש/679 ורש/997</u>

שמאי המבקשת ציינו כי הוועדה המקומית נהגה לפטור מהיטל השבחה את בעלי הדירות וכי היה על הוועדה להכין שומה פרטנית לכל נכס במועד הקובע שם תיבחן זכותו של כל חייב לפטור.
בנוסף, ציינו החלטת שמאי מכריע שהביא בחשבון פטור עד 140 מ"ר ללא תצהירים.

ראשית, לעניין טענתם הראשונה של שמאי המבקשת, אציין כי לא הוצגו בפני כל תימוכין כי המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה בגין תכניות אלו במרוצת השנים.
מאידך, המשיבה בתשובתה צירפה שובר תשלום אחד לנכס בכתובת השקמה 5 במתחם הנדון משנת 2010, שם חושבה ההשבחה בגין תכנית רש/997.
ובהערת אגב אציין כי אף אם נקבל את עמדת המבקשת כי לא בוצעו חיובים בעבר, ככל שייתכן כי המשיבה שגתה/הקלה עם החייבים ולא חייבה בהיטל השבחה בעבר מכל סיבה שהיא, אין זה מחייב לנקוט בדרך דומה בהמשך במקרים אחרים.
העובדה כי בעבר המשיבה לא חייבה בהיטל השבחה לא מצביע על היעדר השבחה או פטור גורף שניתן להביא בחשבון במימושים אחרים עתידיים.

כדבר שבשגרה שומת השבחה מופקת בעת אירוע מימוש זכויות, באופן הבוחן במימוש הנדון את חבות ההיטל בגין זכויות בתכניות שהתירו את סל הזכויות הממומש, תוך שבחינת ההשבחה נערכת לאותו מועד קובע של אישור התכנית.

שמאי המבקשת מציינים כי יש להביא בחשבון פטור 140 מ"ר לדיירים הזכאים.
אציין כי פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.
סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב מציין בין היתר:
"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר".
סעיף 19(ג)(2) מציין:
"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקש עומד בתנאי הפטור ובמקרה זה האם המבקש או קרובו יתגוררו באחד מדירות המגורים המוקמות במקרקעין.
חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה המקומית/ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין.
כאלו לא הוצגו בפני ולכן לא אוכל לקבל את עמדת שמאי המבקשת.
ככל שיוגשו תצהירים רלוונטיים/יקבע בערכאה משפטית אחרת, אזי אין חבות בהיטל השבחה בגין דירות שאינן עולות על 140 מ"ר לאחר הרחבה.

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

הנ"ל גם תואם להחלטות שמאים מכריעים, ביניהם החלטת נאוה סירקיס בגו"ח 30925/1 וכן לפסיקת בית המשפט המחוזי בעמנ (ת"א) 877-09-14 גדעון יוספיאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון מיום 15.07.2015 שם נקבע כי:

"כאשר נישום מבקש פטור מהיטל השבחה בנסיבות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עליו לפנות קודם לוועדה המקומית בבקשת פטור ואין הוא מחויב לפנות מלכתחילה בערר לוועדת הערר. ככלל ובהעדר נסיבות מיוחדות, יש להגיש בקשה לפטור מהיטל השבחה תוך 45 יום ממועד קבלת השומה."

כך גם נקבע בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 6418/213, רחוב הקוצר 6 , שכ' 'הדר', רמת השרון.

ביחס להחלטת מר דוד בריל [לנכס המצוי ברח' לוי אשכול 22 רעננה גו"ח 6586/615], אציין כי החלטה זו לא הועברה לידי מהמבקשת, לא אותרה על ידי במערכת חיפוש החלטת שמאי מכריע ולא במערכת נבו.
על כן, לא אוכל להתייחס למפורט שם, ברם ניכר כי ממילא הנ"ל אינו משנה את מסקנתי הסופית בעניין זה.

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 אישור תכנית רש/521 (מועד קובע 29.02.1980)</u>

<u>השטח בר חיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי התכנית אפשרה הקמת חדר על הגג בשטח של 15 מ"ר לכל אחת מתת"ח החייבות בהיטל 66 ו- 103.

מאידך, כאמור ניכר כי פירט במכתב תשובתו ובחוות דעת משפטית כי יש לחייב בהיטל גם את תת"ח מס' 47 ו- 101 שבבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון להן ניתן להקים חדר יציאה לגג.

שמאי המבקשת מאידך, מביאים בחשבון כי קיימת חבות בהיטל בגין תת"ח מס' 66 ו- 71 בלבד שכן ניכר כי לפי מדידה קיים שטח בנוי בתת"ח מס' 103.

כאמור, המחלוקת ביחס לשאלה מהם השטחים הבנויים בהיתר בניה ומחלוקות לגבי מועדי רכישת הזכויות [שלהבנתי לא קיים מחלוקת לרכיב זה] מהוות מחלוקות משפטיות אשר ראוי כי ייטענו ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *("החייב בהיטל רשאי, **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו**, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות קרדינליות אלו בפני השמאי המכריע.

על כן, לא אוכל לקבל את טענות הבסיס המשפטיות ביחס לחבות בהיטל ביחס לחלק מהזכויות בניה להקמת חדרי יציאה לגג וגם להרחבות בניה ביחס לתכנית רש/604 כפי שיבואר בהמשך.

על כן, החיוב בהיטל השבחה יהיה לפי הפירוט בשומת המשיבה ועמדת המשיבה שהינה הרשות המנהלית לה משפט הבכורה לפרשנות המצב התכנוני/רישוי במקרקעין.

יודגש, כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בעניין זה בפני ערכאות משפטיות וככל שיקבע אחרת בערכאה משפטית כזאת יש רק לתקן את החיוב בגין השטחים לפי העקרונות השמאים בהחלטת החת"מ.

על כן, בחינת החבות בהיטל השבחה הינה כגישת המשיבה.

לעניין זה גם טענת המבקשת כי בתת"ח מס' 103 בנוי שטח של 35.8 מ"ר ועל כן לא קיימת חבות בהיטל השבחה, כאשר המשיבה גורסת כי לא נבנה בהיתר שטח לתת"ח הנ"ל.

ככל שהמשיבה גורסת כי השטח בנוי ללא היתר, איני יכול לקבל טענה אחרת, ומחלוקת על כך מהווה מחלוקת משפטית.

יצוין כי בנוסף לתת"ח שחייב בגינן שמאי המשיבה ותת"ח בבעלות מדינת ישראל שטען במכתב התגובה שיש לחייב בגינן, המבקשת מחייבת בגין תת"ח מס' 71.

לפי הפירוט בשומת המשיבה והמבקשת קיימת הסכמה כי תאריך הרכישה הינו 01.04.1967 וכי לא בנוי בהיתר שטח בחדרי גג.

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

על כן, בהיעדר תימוכין אחרים, ייתכן כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תת"ח הנ"ל.
ברם, בהיעדר דרישה מהמשיבה וקביעת חבות ע"י המשיבה שקובעת את החבות בהיטל, גם לא בטענה לטעות סופר שנפלה בשומתם [כמו התייחסות לדירות עמידר], איני יכול להניח כי כך אכן יש לנקוט.
על כן, לא יובא בחשבון חבות בגין תת"ח 71.

לסיכום, חיוב יבוצע בגין 4 תת"ח חייבות בהיטל למדרגת ההשבחה הנדונה [מס' 66, 103, 47, 101].

<u>מקדמי שווי:</u>
שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם שווי בשיעור של 1.2 לחדר יציאה לגג ומקדם שווי בשיעור 1.0 לגריעת השטח העיקרי בדירה לגרם מדרגות בשטח של 4 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.
על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה והזהירה.

<u>עלויות התאמה:</u>
שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה בגובה 0.8.
על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה והזהירה.

<u>הפחתה מושע:</u>
שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הינו 0.6.
שמאי המבקשת סבורים כי נדרשת הפחתה של 10% המשקף דחייה לכשנתיים לכל היותר לאור ניצול הזכויות שבוצע במקרקעין לאורך השנים.

לאחר בחינת עמדות הצדדים, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון את מקדם ההפחתה למושע ודחייה לניצול הזכויות כפי שנקטו בה שמאי המשיבה.
ראשית, מעיון בתצלומי אוויר תלת ממדיים באתר "סימפלקס", אני סבור כי מדובר בזכויות המנוצלות כדבר שבשגרה במבנים רבים בסביבה כמו גם במקרקעין הנדונים.
אני סבור כי הפחתה של 40% כפי שנוקט שמאי המשיבה הינה סבירה גם לאור המועד הקובע, היקף היח"ד בפרויקט הנדון, המשקפת את הדחייה והחיכוך המרביים בגין הצורך בהסכמת יתר הדיירים בבניין ולאור כך שלא הוצמדו גגות המבנה לדירות הגג, ובפרט שמדובר בבניינים עם מספרי דירות בהיקף נרחב יחסית.
מקדם זה אינו משקף דחייה בלבד אלא את כלל מרכיב אי הוודאות המלאה שהיה מביא בחשבון קונה מרצון לעניין תרומת ואפשרות ניצול הזכויות.
ניתן לראות גם לפי היתרי בניה בנכס הנדון כי אלו אושרו בפועל במרוצת השנים ואף תוך משך זמן ניכר יותר מדחייה זו.
המקדם תואם בין היתר בקירוב לנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ביניהן תוך התאמה למקרקעין הנדונים:

- החלטת ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6418/268 שאימץ את הסכמות הצדדים שנקט במקדם מושע של 0.7.
- החלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 6418/269 שקבעה מקדם הפחתה בגין מושע של 0.7.

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

ערכי שווי:

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בהחלטות שמאים מכריעים על סך של 0.74 ₪ למ"ר.

הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים, שלהלן:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980				
שם השמאי המכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
גב' נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	0.80 ₪
מר יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	0.75 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	0.75 ₪
מר אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	0.75 ₪
החת"מ	6417	454	הגינה 13	0.75 ₪
מר אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	0.75 ₪
גב' שושי שרביט שפירא	6418	213/10	הקוצר 6	0.70 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע				**0.75** ₪

הצדדים חלוקים לגבי ההתאמה הנדרשת לנכס הנדון.

אני סבור בשונה משמאי המשיבה כי קיים קושי להתבסס על מקדמי ההתאמה שננקטו ובפרט מקדם תוספת לשווי של 1.55.

מקדם זה נגזר להבנתי בעיקרו מנתוני שווי משנת 2022, מהשוואה בין שווי מ"ר בנוי בנווה גן שהינה שכונה בבניה חדשה במיקום עדיף לעומת מושא ההחלטה זאת ביחס לשווי מ"ר בנוי ב"מרכז העיר" [נכסים בגושים 6415-6418].

אני סבור כי השוואה זו הינה עקיפה מאוד, ממועדים אחרים ולצורות בינוי אחרות, ולא הוכחה בפני בצורה מניחה את הדעת כי עומדת במבחן המציאות בפער בין ערכי השווי בנכס הנדון לבין הנכסים מושא החלטות שמאים מכריעים, בפרט במועד הקובע הנדון.

בהיעדר תימוכין מניחים את דעתי, ולאור עקרונות היטל ההשבחה, שלהערכתי ראוי לאמוד את ההשבחה בצורה זהירה עם החייב, קרי חיוב בגין אותה ההשבחה שניתן להצביע עליה ברמת וודאות גבוהה שחלה ולא השבחה תיאורטית, התרשמתי כי בבחינת מיקום המקרקעין מושא ההחלטה שהינו יחסית טוב [מיקום פנימי בשכונה בה הבניה צמודת קרקע בעיקרה] ומאידך בהתחשבות בצורת הבינוי הנחותה יחסית של מבני מגורים רכבת/טוריים ותיקים מאוד, סביר לאמוד מקדם התאמה בגובה 1.075 ביחס להחלטות שמאים מכריעים ובקירוב שווי של 0.8 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

יצוין כי לשם הדוגמא, הנכס מושא החלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 647/451 בשד' ויצמן 19, שם נקבע שווי של 0.75 ₪ למ"ר, הינו מקרקעין במרחק של כ- 460 מ' אווירי בלבד, מחד במיקום מעט נחות בציר תנועה ראשי ובקרבה לבניה רוויה, מאידך בשדרות מגוננות ולבניין הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים בו 12 יח"ד בלבד במועד הקובע בו ניכר שקיימת חניה בקומת עמודים שנבנה בשנת 1969 שבמצב פיזי טוב יותר מהמקרקעין בענייננו.

בהתאמה למקרקעין הנדונים אני סבור כי השווי שצוין לעיל בתחומי הסביר והזהיר.

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

לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

תחשיב השבחה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980	
מרכיב	**תוצאה**
מס' חדרי יציאה לגג לחיוב:	4
סה"כ תוספת שטח להקמת חדר יציאה לגג:	15 מ"ר
מקדם אקו' לחדר הגג (מגלם מרפסת גג):	1.20
התקנת גרם מדרגות לחדר הגג:	4 מ"ר
מקדם אקו' לשטח נגרע:	1.00
סה"כ תוספת שטח אקו' ביניים:	**56 מ"ר**
מקדם עלויות התאמה:	0.80
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
שווי מ"ר קרקע מבונה:	0.80 ₪
סה"כ השבחה:	**21.50 ₪**
היטל השבחה (50%):	**10.75 ₪**

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>השבחה בגין אישור תכנית רש/604 (מועד קובע 02.03.1984)</u>

<u>השטח בר חיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי קיימת חבות של 5 תת"ח בשטח של 177.29 מ"ר [מס' 11, 44, 66, 75, 103].
מאידך כאמור ניכר כי פירט במכתב תשובתו ובחוות דעת משפטית כי יש לחייב בהיטל גם 3 תת"ח נוספות, תת"ח מס' 47, 51 ו- 101 שבבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון.
שמאי המבקשת מביאים בחשבון כי קיימת חבות של 3 תת"ח בשטח של 109.62 מ"ר [36.54 מ"ר לכל תת"ח מתת"ח 62, 66, 71].
כאמור כל מחלוקת לגבי עצם החיוב הבא לידי ביטוי במקרה הנדון במס' יח"ד החייבות בהיטל השבחה/בהיקף השטחים הבנויים בהיתרים מאושרים, הינו מחלוקת משפטית על עצם החבות שראוי היה שתתברר בפני ערכאה משפטית.
על כן, איני יכול לקבל את גישת שמאי המבקשת שחולקים על עצם החבות בהיטל בגין תת"ח המפורטים בשומת המשיבה והחיוב בהיטל השבחה יהיה כגישת המשיבה.

על כן, החיוב בהיטל השבחה יהיה לפי הפירוט בשומת המשיבה ועמדת המשיבה שהינה הרשות המנהלית לה משפט הבכורה לפרשנות המצב התכנוני/רישוי במקרקעין.
יודגש כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בעניין זה בפני ערכאות משפטיות וככל שיקבע אחרת בערכאה משפטית כזאת יש רק לתקן את החיוב בגין השטחים לפי העקרונות השמאים בהחלטת החת"מ.

על כן, בחינת החבות בהיטל השבחה הינה כגישת המשיבה.

יצוין כי בנוסף לתת"ח שחייב בגינן שמאי המשיבה ותת"ח בבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון, שטען במכתב התגובה שיש לחייב בגינן, המבקשת מחייבת בגין תת"ח מס' 62, ו- 71.
לפי הפירוט בשומת המשיבה והמבקשת קיימת הסכמה כי תאריך הרכישה הינו 01.04.1967.
לפי שומת המשיבה ניכר כי בתת"ח זו בוצעה הרחבה בהיתר בניה, ברם בפועל לבדיקתי, אכן כגישת המבקשת לבדיקתי בצילומי אוויר תלת ממד וביקור במקום, ייתכן כי אכן כגישת המבקשת, לא בוצעה הרחבת הדירה בהיתר.
על כן, בהיעדר תימוכין אחרים, ייתכן כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תת"ח הנדונות.
ברם, בהיעדר דרישה מהמשיבה וקביעת חבות ע"י המשיבה שקובעת את החבות בהיטל, גם לא בטענה לטעות סופר שנפלה בשומתם [כמו התייחסות לדירות עמידר], איני יכול להניח כי כך אכן יש לנקוט.
על כן, לא יובא בחשבון חבות בגין תת"ח 62, 71.

לסיכום, חיוב יבוצע בגין 8 תת"ח חייבות בהיטל למדרגת ההשבחה הנדונות לגישת המשיבה [מס' 11, 44, 66, 75, 103, 47, 51, 101].

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 השטח לחיוב בגין כל תת"ח הינו בצד הזהיר כשטח בו נוקט שמאי המשיבה, כדלהלן:

בניין	תת חלקה	תאריך רכישה	רש/604 2.3.1984 הרחבת דירות
1	11	13.12.1981	35.55 מ"ר
2	44	1972	35.56 מ"ר
	47	עמידר	35.56 מ"ר
3	66	1970	34.70 מ"ר
	51	עמידר	34.70 מ"ר
4	75	1963	35.74 מ"ר
	101	עמידר	35.74 מ"ר
	103	1976	35.74 מ"ר
סה"כ לחיוב:			**283.29 מ"ר**

עלויות התאמה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה בגובה 0.8.

על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה.

הפחתה מושע:

שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הינו 0.6.

שמאי המבקשת סבורים כי נדרשת הפחתה של 10% המשקף דחייה לכשנתיים לכל היותר לאור ניצול הזכויות שבוצע במקרקעין לאורך השנים.

לאחר בחינת עמדות הצדדים, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון את מקדם ההפחתה למושע ודחייה לניצול הזכויות כפי שנקטו בה שמאי המשיבה, בשל אותם הנימוקים שפורטו למדרגת השבחה קודמת.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה נקטו בסך של 52.5 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

שמאי המבקשת נקטו בסך של 30.58 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בחנתי את ערכי השווי כפי שעולים מחוברת מקרקעין וערכם מחודש 05/1984, ממנו אכן עולה כי שווי קרקע לחדר באזור טוב ברמת השרון הינו 9,000 $ ושווי קרקע לחדר באזור בינוני ברמת השרון הינו 5,500 $.

אני סבור כי בהתאמה למיקום ומאפייני המקרקעין הפנימי והטוב בשכונת קריית יערים מושא ההחלטה תוך התחשבות במאפייני הבניה וצורתה, שטח השפ"פ וכלל מאפייני המתחם, ראוי להביא בחשבון שווי של 9,000 $ קרקע לחדר.

בהתחשב בשווי קרקע לחדר של 9,000 $ קרקע לחדר, ביחס לשטח חדר של 25 מ"ר, ושע"ח למועד הקובע בסך של 0.139 ₪[29], התרשמתי כי השווי הראוי הינו בגבולות 50 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

[29] לבדיקתי באתר בנק ישראל, שע"ח שציינו שמאי המבקשת הינו השע"ח הנכון למועד הקובע.

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>לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/604, למועד הקובע 02.03.1984</u>	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
סה"כ שטח חייב - תוספת שטח עיקרי ב- 8 תתי חלקות	283.29
מקדם עלויות התאמה:	0.80
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
שווי מ"ר קרקע מבונה:	50.04 ₪
סה"כ השבחה:	**6,804** ₪
היטל השבחה (50%):	**3,402** ₪

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>השבחה בגין אישור תכנית רש/521/א' (מועד קובע 13.03.1987)</u>

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.

<u>השטח בר חיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי קיימת חבות בהיטל השבחה של 8 מ"ר ל- 3 יח"ד, סה"כ 24 מ"ר, לכל תת"ח החייבות בהיטל 66, 103 ו- 105.

מאידך, כאמור ניכר כי פירט במכתב תשובתו ובחוות דעת משפטית כי יש לחייב בהיטל גם את תת"ח מס' 47 ו- 101 שבבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון.

שמאי המבקשת מאידך מביאים בחשבון כי קיימת חבות בהיטל בגין תת"ח מס' 66, 71 ו- 105 בלבד.

כאמור, החיוב בהיטל השבחה יהיה לפי הפירוט בשומת המשיבה ועמדת המשיבה שהינה הרשות המנהלית לה משפט הבכורה לפרשנות המצב התכנוני/רישוי במקרקעין.

יודגש כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בעניין זה בפני ערכאות משפטיות וככל שיקבע אחרת בערכאה משפטית כזאת יש רק לתקן את החיוב בגין השטחים לפי העקרונות השמאים בהחלטת החת"מ.

יצוין, כי בנוסף לתת"ח שחייב בגינן שמאי המשיבה ותת"ח בבעלות מדינת ישראל שטען במכתב התגובה שיש לחייב בגינן, המבקשת מחייבת בגין תת"ח מס' 71.

לפי הפירוט בשומת המשיבה והמבקשת קיימת הסכמה כי תאריך הרכישה הינו 01.04.1967 וכי לא בנוי בהיתר שטח בחדרי גג.

על כן, בהיעדר תימוכין אחרים, ייתכן כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תת"ח הנדונה.

ברם, בהיעדר דרישה מהמשיבה וקביעת חבות ע"י המשיבה שקובעת את החבות בהיטל, גם לא בטענה לטעות סופר שנפלה בשומתם [כמו התייחסות לדירות עמידר], איני יכול להניח כי כך אכן יש לנקוט.

על כן, לא יובא בחשבון חבות בגין תת"ח 71.

לסיכום, חיוב יבוצע בגין 5 תת"ח חייבות בהיטל למדרגת ההשבחה הנדונות לגישת המשיבה [מס' 66, 103, 105, 47, 101].

<u>מקדמי שווי:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם שווי בשיעור של 0.8 לשטח הנוסף בחדר יציאה לגג המגלם את מקדם השטח בקיזוז הפסד מרפסת גג.

על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה.

<u>עלויות התאמה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי אין להביא בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת להקמת חדר הגג.

על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה והזהירה.

<u>הפחתה מושע:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הינו 0.6.

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

שמאי המבקשת סבורים כי בדומה לאי הבאה בחשבון של הפחתה בגין עלויות התאמה שהובאו בחשבון במדרגה קודמת כך גם אין לנקוט במדרגה הנדונה.

לאחר בחינת עמדות הצדדים, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון את מקדם ההפחתה למושע ודחייה לניצול הזכויות כפי שנקטו בה שמאי המשיבה לאור הנימוקים שפורטו במדרגות השבחה קודמות.
אני סבור כי הפחתה של 40% כפי שנוקט שמאי המשיבה הינה סבירה גם לאור היקף היח"ד בפרויקט הנדון, המשקפת את הדחייה והחיכוך המרביים בגין הצורך בהסכמת יתר הדיירים בבניין ולאור כך שלא הוצמדו גגות המבנה לדירות הגג, ובפרט שמדובר בבניינים עם מספרי דירות בהיקף נרחב יחסית.
מקדם זה אינו משקף דחייה בלבד אלא את כלל מרכיב אי הוודאות המלאה שהיה מביא בחשבון קונה מרצון לעניין תרומת ואפשרות ניצול הזכויות.
ניתן לראות גם לפי היתרי בניה בנכס הנדון כי אלו אושרו בפועל במרוצת השנים ואף תוך משך זמן ניכר יותר מדחייה זו.
אין הקבלה בכך כי לא נדרשת הפחתה בגין עלויות התאמה [שהיקפם הכספי הובא בחשבון במדרגת השבחה קודמת] לכך שגם לא נדרשת דחייה שכן סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון הפחתה בגין אי הוודאות המלאה, הצורך בהסכמות הדיירים ומשך הזמן שעשוי לעבור עד למועד ניצול הזכויות.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי הצדדים מסכימים לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה בהחלטות שמאים מכריעים שעומד על סך של 730 ₪ למ"ר.
הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים כפי שפירט שמאי המשיבה:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
מר חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	750 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	750 ₪
מר אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	750 ₪
החת"מ	6417	454	הגינה 13	750 ₪
גב' שושי שרביט	6418	213/10	הקוצר 6	650 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע				**730** ₪

הצדדים חלוקים לגבי ההתאמה הנדרשת לנכס הנדון.
כפי שהובהר למדרגת השבחה קודמת, אני סבור בשונה משמאי המשיבה כי קיים קושי להתבסס על מקדמי ההתאמה שננקטו.

כאמור, בהיעדר תימוכין מניחים את דעתי, ולאור עקרונות היטל ההשבחה שנדרש לאמוד את ההשבחה בצורה זהירה עם החייב, את אותה ההשבחה שניתן להצביע עליה ברמת וודאות גבוהה, התרשמתי כי בבחינת מיקום המקרקעין מושא ההחלטה שהינו יחסית טוב [מיקום פנימי בשכונה בה הבניה צמודת קרקע בעיקרה] ומאידך בהתחשבות בצורת הבינוי הנחותה יחסית של מבני מגורים רכבת/טוריים ותיקים מאוד, סביר לאמוד מקדם התאמה בגובה 1.075 ביחס להחלטות שמאים מכריעים, ובקירוב שווי של 785 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

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>לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

תחשיב השבחה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
מס' חדרי יציאה לגג לחיוב:	5
סה"כ תוספת שטח חדר על הגג:	8 מ"ר
מקדם אקו' לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
שווי מ"ר קרקע מבונה:	785 ₪
סה"כ השבחה:	**15,072 ₪**
סה"כ היטל השבחה (50%):	**7,536 ₪**

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>השבחה בגין אישור תכנית רש/679 (מועד קובע 11.02.1994)</u>

ניכר כי התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בקומת הגג.

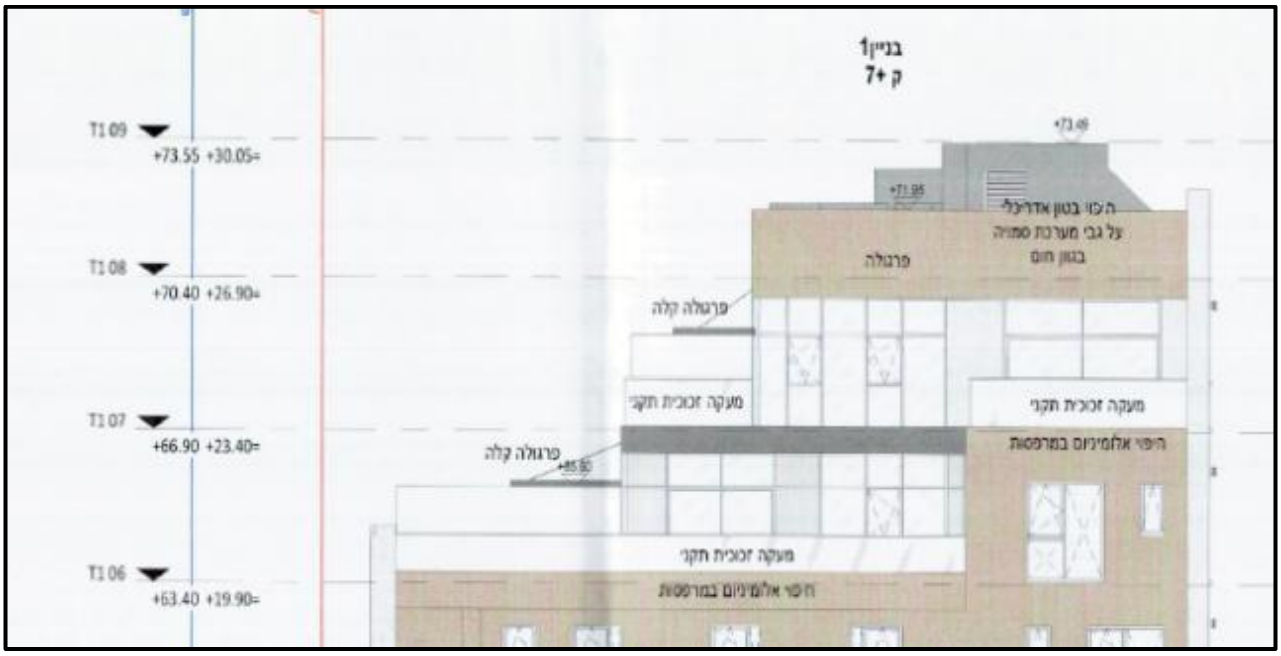
<u>השטח בר חיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות לפרגולה בשטח של 120.20 מ"ר סה"כ ל- 13 תת"ח חייבות בהיטל.
שמאי המבקשת טענו כי המימוש הנדון נעשה במסגרת היתר בניה, ויש לבחון את הזכויות המבוקשות בלבד.
לאור כך שבבקשה להיתר לא נכללו שטחים המיועדים לפרגולה לא קמה חבות בגין תכנית זו.
בהיעדר מימוש של זכויות, אין מתקיימת השבחה.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ואני סבור כי ראוי לקבל את עמדת המשיבה.
ראשית, כפי שפירטו שמאי המשיבה במכתב התשובה, ניכר כי אכן מבוקשת הקמת פרגולות בבקשה להיתר ובהיקף שטח של 335.64 מ"ר מצללה/פרגולה.



וכפי שניתן לראות לדוגמא בחתכי הפרויקט מתוכננת פרגולה בקומות העליונות של המבנה:



על כן, קיים קושי לקבל את טענות שמאי המבקשת כי לא נכללו שטחים לפרגולה בבקשה להיתר ולכן לא קמה חבות בהיטל השבחה.
יתרה מזאת כל מחלוקת לגבי עצם החבות בהיטל הינה מחלוקת משפטית שראוי הייתה שנטענת בפני ועדת ערר.

שמאי המשיבה מוסיפים כי השטח שחויב הינו לאחר הפחתת מימושים קודמים במכר שנערכו בחלקה.
בהיעדר מחלוקת מפורשת לגבי השטחים לחיוב בהיטל התרשמתי כי ניתן וסביר לקבל את עמדת שמאי המשיבה.

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>מקדמי שווי:</u>

בהיעדר מחלוקת מפורשת אני סבור כי ראוי לאמץ מקדם השבחה בגובה של 0.05 לשטח הפרגולות [מעל תרומת מרפסת גג].

<u>הפחתה מושע:</u>

בהיעדר מחלוקת מפורשת אני סבור כי ראוי לאמץ מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות בגובה 0.6 כפי שאומץ במדרגות השבחה קודמות.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה לפי החלטות שמאים מכריעים.

הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים כפי שפירט שמאי המשיבה:

<u>אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994</u>				
שם השמאי המכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
גב' נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	3,000 ₪
חיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	3,000 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	3,000 ₪
מר יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	3,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע				**3,000** ₪

כפי שהובהר למדרגת השבחה קודמת, אני סבור בשונה משמאי המשיבה כי קיים קושי להתבסס על מקדמי ההתאמה שננקטו.

כאמור, בהיעדר תימוכין מניחים את דעתי, ולאור עקרונות היטל ההשבחה שנדרש לאמוד את ההשבחה בצורה זהירה עם החייב, סביר לאמוד מקדם התאמה בגובה 1.075 ביחס להחלטות שמאים מכריעים, ובקירוב שווי של 3,225 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

<u>לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994</u>	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
סה"כ תוספת שטח פרגולה על הגג:	120.20 מ"ר
מקדם תוספת שווי:	0.05
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
שווי מ"ר קרקע מבונה:	3,225 ₪
סה"כ השבחה:	**11,629** ₪
היטל השבחה (50%):	**5,815** ₪

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>השבחה בגין אישור תכנית רש/997 (מועד קובע 14.02.2007)</u>

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג, קרי תוספת 17 מ"ר ליחידה.

<u>השטח בר חיוב בהיטל השבחה מכוח התכנית:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי קיימת חבות בהיטל השבחה ביחס ל- 21 תת"ח בשטחים משתנים עד לניצול של 40 מ"ר חדר יציאה לגג ורק לתת"ח להן קיימת חבות בהיטל, המסתכם לשטח של 341.39 מ"ר.
שמאי המבקשת מאידך מביאים בחשבון כי בהתחשב במועדי רכישה לתת"ח החייבות בהיטל והשטחים הבנויים בקומת הגג לפי מדידה בפועל, שטח לחיוב בהיטל הינו 280.6 מ"ר.

הצדדים בפועל אינם חלוקים לגבי מועדי הרכישה של הזכויות ועל כן גם על מרבית תת"ח החייבות בהיטל.
על כן, ניכר כי עיקר הפער בשומותיהם נובע מפרק רישוי הבניה ועל המחלוקת לגבי השטחים הבנויים.
כאמור, כל מחלוקת בעניין זה מהווה מחלוקת משפטית על עצם החבות בהיטל השבחה, אותה יש להפנות לערכאה משפטית רלוונטית.
על כן, יובאו בחשבון השטחים שננקטו בשומת המשיבה ובתוספת החיוב בגין תת"ח מס' 47 ו- 101 בבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון שלא הוכח פטור מהיטל בגינם, שלפי שומת המבקשת הינו בשטח לחיוב של 17 מ"ר לכל תת"ח.
יצוין כי בנוסף לתת"ח שחייב בגינן שמאי המשיבה ותת"ח בבעלות מדינת ישראל שטען במכתב התגובה שיש לחייב בגינן, המבקשת מחייבת בגין תת"ח מס' 71.
לפי הפירוט בשומת המשיבה והמבקשת קיימת הסכמה כי תאריך הרכישה הינו 01.04.1967 וכי לא בנוי בהיתר שטח בחדרי גג.
על כן, בהיעדר תימוכין אחרים, ייתכן כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תת"ח הנדונה.
ברם, בהיעדר דרישה מהמשיבה וקביעת חבות ע"י המשיבה שקובעת את החבות בהיטל, גם לא בטענה לטעות סופר שנפלה בשומתם [כמו התייחסות לדירות עמידר], איני יכול להניח כי כך אכן יש לנקוט.
על כן, לא יובא בחשבון חבות בגין תת"ח 71.

כמו כן, יש לנכות את חיוב בגין תת"ח 46 שגם לגישת המשיבה מועד הרכישה הינו 29.04.2008 שהינו מאוחר למועד אישור התכנית ועל כן יופחת 1.51 מ"ר.
על כן, סה"כ שטח לחיוב מכוח התכנית הינו 341.39 מ"ר + 34 מ"ר – 1.51 מ"ר = 373.88 מ"ר.

<u>הערת החת"מ:</u>

ביחס לניצול סל הזכויות במקרה הנדון לפי סל הזכויות מכוח תמ"א 38 ורש/3838, ציינו שמאי המבקשת כי נותרו זכויות מכוח שטחי התמ"א 38 ותב"ע ועל כן אין יתרת חבות בהיטל למדרגות תמ"א 38 ורש/3838.
שמאי המבקשת לא טענו כל טענה ביחס ל"צביעת השטחים"[30] אחרת שמפחיתה מיתרת חיוב חדרי היציאה לגג.
על כן, לא נדרשתי להכריע בעניין זה ואין בחוו"ד זו להביע עמדה בעניין זה וכל מחלוקת לעניין צביעת השטחים לחישוב הפטור הינה מחלוקת משפטית.

[30] לפי פסק דין אקו סיטי וכד'.

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>מקדמי שווי:</u>
שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מקדם שווי בשיעור של 0.8 לשטח הנוסף בחדר יציאה לגג המגלם את מקדם השטח בקיזוז הפסד מרפסת גג.
על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה.

<u>עלויות התאמה:</u>
שמאי הצדדים אינם חלוקים כי אין להביא בחשבון מקדם עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת להקמת חדר הגג.
על כן, אני מוצא לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה.

<u>הפחתה מושע:</u>
שמאי המשיבה מביאים בחשבון כי מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הינו 0.6.
שמאי המבקשת סבורים כי בדומה לאי הבאה בחשבון של הפחתה בגין עלויות התאמה שהובאו בחשבון במדרגה קודמת כך גם אין לנקוט במדרגה הנדונה.

לאחר בחינת עמדות הצדדים, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון את מקדם ההפחתה למושע ודחייה לניצול הזכויות כפי שנקטו בה שמאי המשיבה לאור הנימוקים שפורטו במדרגות השבחה קודמות.
אני סבור כי הפחתה של 40% כפי שנוקט שמאי המשיבה הינה סבירה גם לאור היקף היח"ד בפרויקט הנדון, המשקפת את הדחייה והחיכוך המרביים בגין הצורך בהסכמת יתר הדיירים בבניין ולאור כך שלא הוצמדו גגות המבנה לדירות הגג, ובפרט שמדובר בבניינים עם מספרי דירות בהיקף נרחב יחסית.
מקדם זה אינו משקף דחייה בלבד אלא את כלל מרכיב אי הוודאות המלאה שהיה מביא בחשבון קונה מרצון לעניין תרומת ואפשרות ניצול הזכויות.
ניתן לראות גם לפי היתרי בניה בנכס הנדון כי אלו אושרו בפועל במרוצת השנים ואף תוך משך זמן ניכר יותר מדחייה זו וביחס לעיקר תת"ח לחיוב הנדונות אף לא נוצלו השטחים עד היום.
אין הקבלה בכך כי לא נדרשת הפחתה בגין עלויות התאמה [שהיקפם הכספי הובא בחשבון במדרגת השבחה קודמת] לכך שגם לא נדרשת דחייה שכן סביר כי קונה מרצון יביא בחשבון הפחתה בגין אי הוודאות המלאה, הצורך בהסכמות הדיירים ומשך הזמן שעשוי לעבור עד למועד ניצול הזכויות.

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

ערכי שווי:

שמאי הצדדים מסכימים לעניין שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי בהחלטות שמאים מכריעים בסך של 6,000 ₪ למ"ר.

הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים כפי שפירט שמאי המשיבה:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007				
שמאי מכריע	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
מר בועז קוט	6417	221	ביאליק 26	6,200 ₪
מרחיים מסילתי	6417	283	גולומב 7	6,000 ₪
ד"ר בועז ברזילי	6418	268	ביאליק 34	6,000 ₪
גב' שושי שרביט שפירא	6418	213/10	הקוצר 6	6,000 ₪
מר אריה אריאל	6415	705	ההגנה 3	6,200 ₪
ד"ר גד נתן	6418	412/40	מרדכי 5	6,400 ₪
מר אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	5,500 ₪
מר דוד טיגרמן	6418	206	אוסישקין 29	6,000 ₪
מר רן וירניק	6417	163	סוקולוב 37	6,000 ₪
החת"מ	6417	454	הגינה 13	5,500 ₪
מר תמיר שדה	6418	197/12	אורבוך 26	6,250 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע				**6,005** ₪

הצדדים חלוקים לגבי ההתאמה הנדרשת לנכס הנדון.

כפי שהובהר למדרגת השבחה קודמת, אני סבור בשונה משמאי המשיבה כי קיים קושי להתבסס על מקדמי ההתאמה שננקטו.

כאמור, בהיעדר תימוכין מניחים את דעתי, ולאור עקרונות היטל ההשבחה שנדרש לאמוד את ההשבחה בצורה זהירה עם החייב, את אותה ההשבחה שניתן להצביע עליה ברמת וודאות גבוהה, התרשמתי כי בבחינת מיקום המקרקעין מושא ההחלטה שהינו יחסית טוב [מיקום פנימי בשכונה בה הבניה צמודת קרקע בעיקרה] ומאידך בהתחשבות בצורת הבינוי הנחותה יחסית של מבני מגורים רכבת/טוריים ותיקים מאוד, סביר לאמוד מקדם התאמה בגובה 1.075 ביחס להחלטות שמאים מכריעים, ובקירוב שווי של 6,455 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

לאור כל האמור ומפורט לעיל, תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

תחשיב השבחה לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007	
מרכיב	**תוצאה**
סה"כ תוספת שטח בחדר הגג לחיוב:	373.88 מ"ר
מקדם אקו' לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
מקדם הפחתה ל"מושע" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.60
שווי מ"ר קרקע מבונה:	6,455 ₪
סה"כ השבחה:	**1,158,400** ₪
היטל השבחה (50%):	**579,200** ₪

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

<u>השבחה בגין אישור תכניות תיקון 3א' לתמ"א 38, רש/3838 ואישור הקלות (מועד קובע 17.08.2022)</u>

1. <u>מהי הדרך בה יש לאמוד את ההשבחה שחלה בגין אישור תמ"א 38 ותכנית רש/3838 במקרה הנדון ?</u>

שמאי הצדדים להבנתי אינם חלוקים כי יש לחשב את ההשבחה בדרך שהתוותה לפי פסק דין קבוצת הירדן, אלא חלוקים רק על דרך חישוב ההשבחה והשטחים.

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,** 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 שלפניי 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, ובעניינו 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).

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.

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."

<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:

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

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

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 דלעיל 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 המפורט.

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. מהם השטחים הניתנים לבניה מכוח התכניות ומהם השטחים שמנוצלים בפועל במימוש הנדון ?

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי בפועל, יש לאמוד את ההשבחה בהתאמה לפסק דין קבוצת הירדן, ברם חלוקים על השטחים למימוש ודרך אמידת ההשבחה.
על מנת להכריע לגבי ההשבחה שחלה במימוש הנדון ביחס למרכיבי ההשבחה השונים בתכניות השונות החייבות בהיטל, ראוי תחילה לבחון את היקף השטחים העיקריים שהתאפשרו לבניה בחלוקה לכל מדרגה תכנונית ואת היקף מימוש השטחים ביחס לכל תכנית.

יצוין, כי בשונה ממקרים אחרים בהם בתכנית היתר הבניה מופיעה תכנית חישוב סל זכויות הבניה כפי שנערך ע"י הוועדה המקומית ובאי כוח המבקשת, במקרה הנדון לא כך הדבר וחישוב כזה אינו קיים בתכנית ההיתר.

עם זאת, במקרה הנדון מפורט בתכנית היתר הבניה שהופק סל זכויות בניה המצוין הינו של 29,601.36 מ"ר [בחלוקה לכל בניין], כדלהלן:



בפרוטוקול הדיון הציגו שמאי המשיבה צילום מתחשיב סל זכויות בניה שנערך ע"י הוועדה המקומית וניכר כי תואם לשטחים לעיל, כאשר זה גם הועבר לעיוני:

סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=	6352.57 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=	6198.93 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	5974.12 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	11,075.74 מ"ר
סה"כ שטח ל-4 הבניינים	=	29,601.36 מ"ר

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

לאחר מכן, הוצגה תכתובת מייל שנערכה מול גב' גלי אידל ס.מ מח' רישוי בניה במנהל ההנדסה רמת השרון שתומכת גם היא בחישוב סל הזכויות שהוצג לעיל וכולל סך של 29,601.36 מ"ר [על אף שצוין תחשיב זכויות מקורי בסך של 29,832.86 מ"ר]:

	תחשיב זכויות מקורי לפי היתרי בניה – עיריית רמה"ש	תחשיב זכויות לפי ממוצע שטח הקומות – ע"פ עורכי הבקשה	תחשיב זכויות חדש לפי מדידת הקומות – עיריית רמה"ש
בניין מס' 1/ אלחנן 6	6298.51 מ"ר	6172.64 מ"ר	6352.57 מ"ר
בניין מס' 2/ אלחנן 8	6251.45 מ"ר	6143.94 מ"ר	6198.93 מ"ר
בניין מס' 3/ אלחנן 10	6230.67 מ"ר	5644.20 מ"ר	5974.12 מ"ר
בניין מס' 4/ השקמה 5,7,9	11,052.23 מ"ר	10865.40 מ"ר	11,075.74 מ"ר
סה"כ	**29,832.86 מ"ר**	**28,826.17 מ"ר**	**29,601.36**

המסקנה היא שתחשיב הזכויות החדש המצ"ב מפחית 231.5 מ"ר מהתחשיב המקורי שהוכן בעבר ע"פ הנתונים מהיתרי הבניה.

בברכה,

גלי אידל
ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
שד' ביאליק 41 רמת השרון
טל': 03-5483866 | פקס: 03-5401784

עיריית רמת-השרון

עם זאת, לאור אי הבהירות לעניין סל הזכויות המוקנה למקרקעין לניצול במימוש הנדון, פניתי בתכתובות מייל לגב' גלי אידל ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה בוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, האחראית להבנתי על הליכי הרישוי וסל הזכויות במקרקעין הנדונים בבקשה להיתר הנדונה.

בהמשך לשאלתי לעניין היקף השטחים העיקריים ושטחי השירות במקרקעין לפי חישוב הוועדה שהועבר לידי נושא תאריך 12.12.2021 והחלטת וועדה הסבה לתכנית רש/210א' מיום 04.04.2001, השיבה במייל מיום 05.02.2026 כדלהלן:

רצ"ב החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון מס' 2018007 מתאריך 16.07.2018 הקובעת תוספת שטחי השירות לתוכנית החלה בכתובת שבנדון.
החלטת הסבה לתוכנית רש/210 א' מיום 4.4.01 אינה רלוונטית למקרקעין שבנדון.
המסמך שצירפת אינו רלוונטי לתחשיב זכויות הבניה המותרות ע"פ התוכניות והחלטת הועדה המקומית.
רצ"ב תחשיב זכויות הבניה הרלוונטי שנערך בתאריך 1.05.2018 (אין התייחסות לשיעור שטחי השירות הואיל ובאותה עת לא היתה קיימת החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי השירות).

בברכה,

גלי אידל
ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה
הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
שד' ביאליק 41 רמת השרון

עיריית רמת-השרון

T<dadondavid@bezeqint.net>

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

בתשובה לשאלת בהבהרה נוספת לעניין סל הזכויות במטרים רבועים במקרקעין ציינה כי סל הזכויות, כדלהלן:

סל הזכויות במקרקעין שבנדון הוא כדלקמן:

שטח עקרי למטרת מגורים: 29,832.86 מ"ר

שטחי שירות: 3500 מ"ר

בברכה,

עיריית רמת השרון

גלי אידל

ס.מ.מח' רישוי בניה מנהל הנדסה

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון

שד' ביאליק 41 רמת השרון

טל': 03-5483866 | פקס: 03-5401784

סה"כ שטח של 29,832.86 מ"ר הינו לפי מסמך חישוב שטחים שהועבר ממנה בתכתובת המייל שיפורט להלן שכולל שטח מותר מכוח תב"ע ושטח מכוח תמ"א 38 ותכנית רש/3838 לרבות שטחי ממ"דים.

שטח שירות של 3,500 מ"ר הינו לפי החלטת הוועדה 2018007 מיום 16.07.2018 שהועברה לידי גם היא במייל.

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

תצלום מתוך השטחים הרלוונטיים במסמך חישוב השטחים שהועבר לידי, כדלהלן:

יצחק אלחנן 10-6 תחשיב זכויות לתמ"א 38 הריסה ובניה
שטח מגרש: 8561 מ"ר

שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר שהוכן לכל בניין בנפרד כולל תוספות מתאריך 20.12.83:

בניין מס' 1
קומה טיפוסית 727.09 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד = 740.09 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.19 מ"ר (עקרי +שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 740.09 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) = 940.09 מ"ר		
	X 3.65 =	3431.32 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 25 מ"ר	=	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	=	4031.32 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	2267.19 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=	**6298.51 מ"ר**

בניין מס' 2
קומה טיפוסית 727.09 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2267.58 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 727.09 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) = 927.09 מ"ר		
	X 3.65 =	3383.87 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 25 מ"ר	=	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	=	3983.87 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	2267.58 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=	**6251.45 מ"ר**

בניין מס' 3
קומה טיפוסית בהיתר 727.09 מ"ר
8 יח"ד בקומה
24 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
2246.8 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 727.09 מ"ר + 200 מ"ר (25 מ"ר X 8 יח"ד) = 927.09 מ"ר		
	X 3.65 =	3383.87 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 24 יח"ד X 25 מ"ר	=	600.00 מ"ר
קומה מפולשת – לא רלוונטי – אין קומה	=	0.00 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א	=	3983.87 מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	2246.80 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**6230.67 מ"ר**

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

בניין מס' 4
קומה טיפוסית בהיתר 1176.76 מ"ר
12 יח"ד בקומה
36 יח"ד בבניין

זכויות ת.ב.ע רש/238 + רש/604
3694.92 מ"ר (עקרי + שרות)

זכויות תמ"א

קומה טיפוסית קיימת בהיתר 1176.76 מ"ר + 300 מ"ר (25 מ"ר X 12 יח"ד) = 1476.76מ"ר		
X 3.65	=	5390.17 מ"ר
הרחבת דירות קיימות 36 יח"ד X 25 מ"ר	=	900 מ"ר
קומה מפולשת מורחבת 1476.76 – 409.62 =		1067.14 מ"ר (עבור קומה חלקית בהיתר)
סה"כ זכויות תמ"א	=	7357.31מ"ר
זכויות ת.ב.ע	=	3694.92 מ"ר
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**11,052.23 מ"ר**

סה"כ זכויות לבניין מס' 1	=	**6298.51 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 2	=	**6251.45 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 3	=	**6230.67 מ"ר**
סה"כ זכויות לבניין מס' 4	=	**11,052.23 מ"ר**
סה"כ שטח ל-4 הבניינים	=	**29,832.86 מ"ר**

מס' יח"ד מותרות:
בניין מס' 1: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 2: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 3: 24 יח"ד לפי ת.ב.ע + 8 יח"ד בקומה X 3.65 = 29.2 יח"ד = 53.2 יח"ד
בניין מס' 4: 36 יח"ד לפי ת.ב.ע + 12 יח"ד בקומה X 3.65 = 43.8 יח"ד + 3 יח"ד בקרקע = 82.8
סה"כ יח"ד מותרות 242.4 ~ 242 יח"ד

לאור כך שחישוב זכויות בניה זה צוין ע"י באי כוח המשיבה כסל הזכויות במקרקעין הנדונים, כאשר נטען בפני ע"י הגורמים המעורים והבכירים בוועדה כי זהו סל השטחים, אאמץ חישוב זה.

להבנתי ובהתאמה לתחשיב לעיל ולהוראות החוק, אין מניעה לכלול את שטח חדר המדרגות בסל הזכויות כנטען ע"י שמאי המשיבה המחושב כשטח עיקרי.

בהתאם לנוסח משולב של תמ"א 38 תיקון 3א', צוין:

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

על כן, שטח קומה טיפוסית מורחבת כולל את כל שטח הקומה הבנוי וזאת לרבות שטחי שירות ושטח זה מהווה את סל זכויות הבניה הכולל העיקרי.

כך גם לגישת המשיבה עצמה בתחשיב סל הזכויות שערכה ותכתובות מייל עם באי כוחה.

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

במקרה הנדון קיימים שטחי שירות נוספים שאושרו במקרקעין בהיקף של 40% [3,500 מ"ר] למימוש שטחי שירות בבקשה להיתר, מעבר לסל הזכויות לשטחים עיקריים [במקרים אחרים ברמת שרון 60%].

ביחס לשאלה אם יש להפחית חדרי מדרגות מחישוב השטחים העיקריים, מחד הסכימו הצדדים תחילה שיש להפחית חדרי מדרגות אולם לאחר מכן שמאי המבקשת טענו טענות שונות שלא מקבלות גישה זו.

ביחס לתשובת המשיבה לאחר הדיון במייל, אציין כי לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, תקנה 13ב', לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות, אזי עולה כי:

*"(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, **יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות**, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית.*
(2)נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;
הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיפים 119א, 145(א1) ו-158טז לחוק."

מכוח תקנה זאת, גם ניכר כי נוספו שטחי השירות למקרקעין הנדונים בשנת 2018 ועל כן, יתר השטחים שנכללו בתב"עות לפני שנת 1992 מהווים שטחים עיקריים.
על כן, כלל השטחים לרבות חדרי המדרגות הבנויים לפי תכניות ניכר כי נצבעו כשטח עיקרי, כפי שגם פירטה באה כוח המשיבה בתכתובות מייל שהוצגו לעניין סל הזכויות, וכך גם לגבי חדרי המדרגות מכוח התמ"א בסל הזכויות שכוללים שטחי שירות בתוכם ומהווים סל של שטח עיקרי, שבנוסף אליו קיימים שטחי שירות מכוח סעיף 13ב'.

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>על בסיס הפירוט המופיע לעיל, ניתן לבצע חלוקה של השטחים במימוש הנדון, כדלהלן[31]:</u>

מרכיב	תוצאה	סה"כ שטח מצטבר	סה"כ יח"ד
זכויות תב"ע			
זכויות תב"ע 108 יח"ד - A	**10476.49**	**10476.49**	**108**
בניכוי ממ"דים ל- 108 דירות נוספות (שטח שירות)		**10476.49**	
זכויות תמ"א 38 תיקון 3א' הפטורות מהיטל לפי תוספת שלישית			
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (13 * 108)	1404.00		
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (2.5 * 4,207.6)	10677.58		**90**
תוספת שטח בקומה מפולשת	1067.14		3
בניכוי ממ"דים ל- 90 דירות נוספות (שטח שירות)	-1080.00		
סה"כ שטח עיקרי נוסף מכוח התכנית - B	**12068.72**	**22545.21**	
תוספת חצי קומה נוספת מכוח תכנית תמ"א 38 תיקון 3א' החייבת בהיטל			
תוספת חצי קומה טיפוסית מורחבת (0.5 * 4,207.6)	2135.52		**18**
בניכוי ממ"דים ל- 18 דירות נוספות (שטח שירות)	-216.00		
סה"כ שטח עיקרי נוסף מכוח התכנית - C	**1919.52**	**24464.72**	
תוספת 65% קומה נוספת מכוח תכנית רש/3838			
תוספת 65% מקומה טיפוסית מורחבת (0.65 * 4,207.6)	2776.17		**23.4**
בניכוי ממ"דים ל- 23.4 דירות נוספות (שטח שירות)	-280.80		
סה"כ שטח עיקרי נוסף מכוח התכנית - D	**2495.37**	**26960.09**	
סה"כ זכויות בניה לניצול			
סה"כ עיקרי (A+B+C+D)	**26960.09**		**242.4**
ממ"ד ל- 239.4 יח"ד (12*239.4) ללא דירות קומה מפולשת	2872.80		
סה"כ סל הזכויות פלדלת [עיקרי+ממ"ד]	**29832.89**	**29832.89**	
<u>שטח שירות לבניין לפי החלטת הוועדה (3,500 מ"ר)</u>	<u>3500.00</u>	**33332.9**	

הבקשה להיתר בניה הנדונה מבקשת לנצל כ- 23,463.04 מ"ר עיקרי בלבד מתוך 26,960.09 מ"ר עיקרי דירתי אפשרי [ללא ממ"ד].

כמו כן, מבקשת לנצל כ- 3,410.54 מ"ר שטחי שירות [ללא שטחי ממ"ד[32]], מתוך 3,500 מ"ר שירות אפשרי.

יצוין ויודגש כי אין בין הצדדים מחלוקת כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה במקרה דנן בגין שטחי השירות[33], כמו שגם נוקטת פעם אחר פעם המשיבה בשומות אחרות בסביבה.

לא הוצגו בפני כל תימוכין ביחס לכך בשומות הצדדים.

וכאמור החבות במדרגות ההשבחה נקבעות ע"י חיוב המשיבה וחיוב בגין מדרגת ההשבחה הנ"ל לא בוצע בשומת המשיבה, לא נטענה בפני, וכל מחלוקת על כך מהווה מחלוקת על עצם החיוב.

מטעם זה, לאור מהות החלטתי, אני מאמץ את הסכמת הצדדים לדיון הנדון בפני.

[31] **יודגש כי תחשיב זה הינו לפי הבנתי את תכנית חישוב השטחים שהוצגה לי ע"י באי כוח המשיבה.**
ככל שקיימת מחלוקת לעניין הוראות שטחים פטורים וחייבים בהיטל השבחה יש לפנות לערכאה משפטית.

[32] כ- 2,625.46 מ"ר ממ"דים [כ- 11.93 מ"ר ממ"ד לדירה] לפי חישוב סל הזכויות מהתמ"א.

[33] אקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה וניכר כי גם בהחלטות שמאים מכריעים אחרים בסביבה לא מפורטת חבות בגין שטחים אלו.

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

בפועל על אף שלא מנוצלים כלל השטחים העיקריים בבקשה להיתר הנדונה, ככל הנראה בין היתר, לאור מגבלת תכנון, קומות, קווי בניין, תכסית, וכד', ייתכן כי קיימת פרשנות בה ייטען כי מנוצלת צורת הבניה שהותרה גם בתכנית רש/3838 לרבות תיקון 3א' לתמ"א.
ניכר כי המשיבה מביאה בחשבון [וגם המבקשת], לעניין צביעת הזכויות, את הזכויות הפטורות תחילה ולאחר מכן צביעת הזכויות כחייבות בהיטל ככל שמנוצלות, בהתבסס על פסק דין אקו-סיטי[34].
בהיעדר מחלוקות מפורשות בין הצדדים ואי-נקיטה של גישה אחרת ע"י שמאי המשיבה אני מאמץ את עמדתו כי יש לבחון את הזכויות הפטורות תחילה ואח"כ את הזכויות מכוח תמ"א 38 החייבות בהיטל.
ביחס לחיוב בגין תכנית רש/3838, שמאי המשיבה לא הציג בפני כל תחשיב כזה.

<u>הכללת שטחי חדרי היציאה לגג במצב הקודם כניכוי מהזכויות החייבות בהיטל:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי בתחשיב סל הזכויות הפטורות, יש להכליל במסגרת שטחי התב"עות את זכויות הבניה בגין חדרי היציאה לגג.

מכך גם נובע צביעת זכויות הבניה בגין חדרי היציאה לגג תחילה ורק אח"כ חיוב בגין יתרת הזכויות המנוצלות מעל סל זה.

כפי שפירטתי בהחלטות רבות בסביבה, מעיון בהוראות תמ"א 38 – שינוי מס' 3א', ניכר כי נקבע שהשטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:
שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
כך גם לגבי קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

עם זאת, עולה השאלה האם במצב הקודם בטרם אישור תכנית רש/3838 והזכויות ל- 65% קומה מורחבת, היה ניתן להקים חדרי יציאה לגג ?
למרות שלא מדובר במחלוקת על עצם החבות בצורתה הקלאסית, להערכתי מדובר במחלוקת על הגבול המשפטי בנוגע לעצם החבות ונוגעות לפרשנות הוראות תכנית, אשר ראוי והייתה נטענת בפני ועדת הערר.

מעיון בסעיף 14א' לנוסח משולב לתמ"א 38 תיקון 3א'– הריסת מבנה והקמתו מחדש, עולה כי:
"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".

בהתאם לדברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3/א', "דברי הסבר לתיקונים בסעיף 14א' לתמ"א", סעיף 1 כללי, צוינו עיקרי הדברים, כדלהלן:
"סעיף 14א' לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה").

[34] עת"מ (תל אביב-יפו) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב.

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 מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש.
כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי, שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות")[35], זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות[36].
מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14 א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14 א(א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש."

זאת ועוד, בהמשך דברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3א', סעיף מס' 3 *"אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה"*, צוין בהערת שוליים מס' 9, כדלהלן:
"יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בין שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות).
גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות - ראה סעיף 11.1.3(ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות)."

בהתאם למידע העולה מדברי ההסבר, כמפורט לעיל, בהינתן מצב שבו ישנו "סל זכויות" הנובע מכוח תכניות מפורטות אשר איננו מומש בתחום המגרש, הועדה המקומית רשאית לאשר את "סל הזכויות" כפי שנקבע בתכניות המפורטות החלות במגרש בנוסף לתוספת "סל הזכויות" הנובעת מכוח תמ"א 38, זאת בשים לב כי "סל הזכויות" הנובע מכוח התכניות המפורטות היה ניתן למימוש גם כתוספת בניה למבנה הקיים.
ככל ותוספת זו הותנתה בהריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר "כפל זכויות" כאמור.

אין חולק להבנתי כי ניתן לבצע במצב הקודם תוספת חדרי גג לבניין הקיים, כפי שאושרו ונבנו בפועל במקרקעין סמוכים רבים.

---

[35] *"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14 א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור.*
במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו 'נותרו זכויות שלא מומשו' כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר ייהרס המבנה הטעון חיזוק."

[36] *"בסעיף 13 לתמ"א נקבע, בין השאר, בהתייחס למסלול חיזוק, כי אם נותרו זכויות שלא נוצלו מכוח תכניות מפורטות שחלות במגרש, ניתן לנצל אותן או את זכויות התמ"א, לפי השיעור הגבוה מבין השתיים, אך לא במצטבר."*

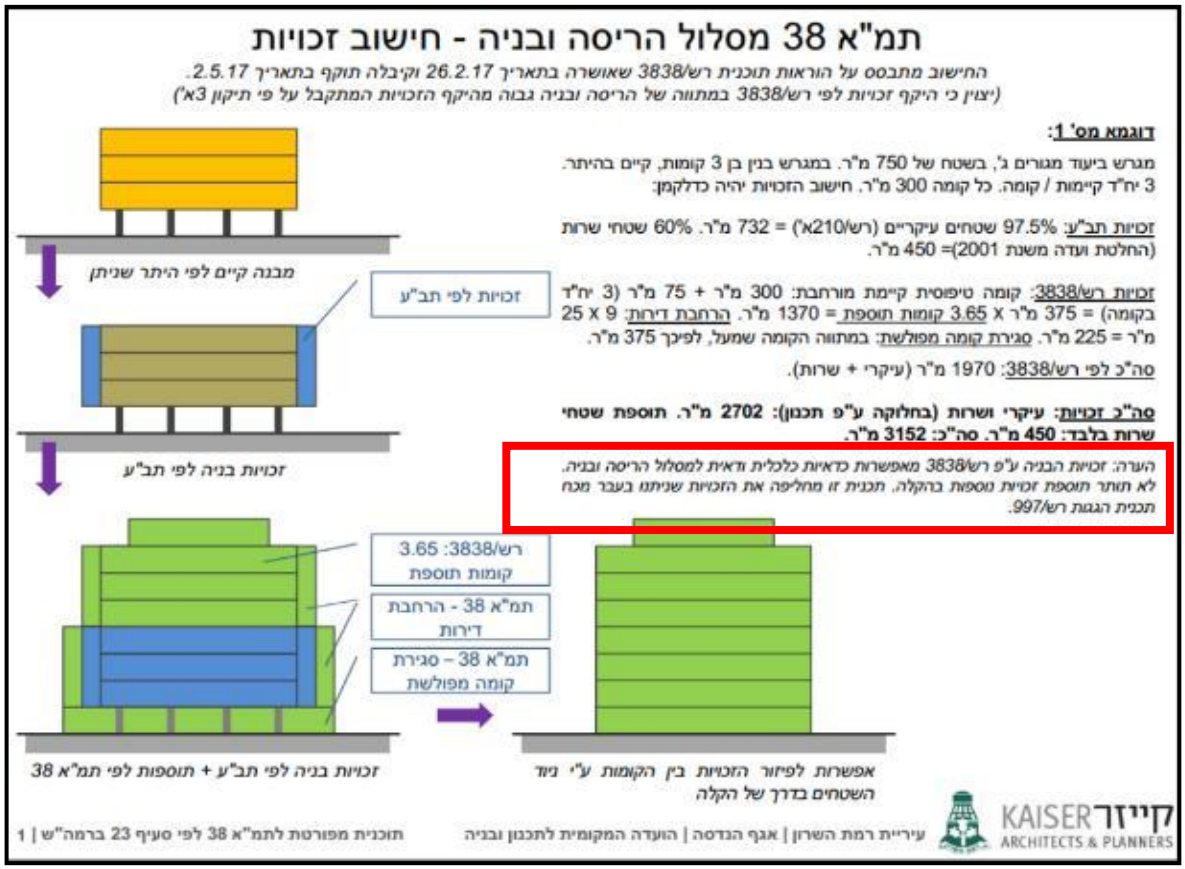
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, סביר כי בהינתן מצב שבו הותרה הקמתה של קומת גג חלקית על הגג בהתאם לתכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות החלה במגרש, הועדה המקומית רשאית לאשר את "סל הזכויות" כפי שנקבע בתכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות החלה במגרש בנוסף לתוספת "סל הזכויות" הנובעת מכוח תמ"א 38.

ייתכן כי חיזוק לכך שיש להחיל בנכס הן את זכויות התב"ע (כולל חדרי היציאה לגג) והן את זכויות התמ"א במצב הקודם, טרם אישור הזכויות מכוח תכנית רש/3838, מצוי בתקנון תכנית רש/3838, בסעיף 4.1.2 (ז):
"תוספת בניה על הגג מכוח תכניות לבניה בגגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתכנית זו".

ייתכן שיש באמירה ברורה זו ובשימוש במילה "יוחלפו", כדי להעיד כי בטרם אישור תכנית רש/3838, ניתן היה לאפשר בניה מצטברת הן של זכויות הבניה מכוח תב"ע לרבות חדרי יציאה לגג והן מכוח תמ"א, זאת כמובן בכפוף לאישור הבקשה להיתר בידי הוועדה המקומית.
בהתאמה למקרה דנן, ייתכן שפרשנות שהייתה קיימת היא שככל ולא הייתה מפורטת הוראה זו בתכנית, היה ניתן במצב הקודם על גבי 3 הקומות מכוח התמ"א להתיר הקמת חדרי יציאה לגג.
במצב החדש בהתאמה להוראה זו בתכנית, ניכר כי תוספת 65% מקומה טיפוסית שהותרה בתכנית רש/3838 וחייבת בהיטל השבחה מלא, "הוחלפה", קרי באה על חשבון שטח חדרי יציאה לגג שהותרו להקמה במצב הקודם וחבותם בהיטל השבחה נובעת ביחס למועד אישור התכניות אשר התירו הקמתם.

חיזוק לפרשנות זו ניתן למצוא גם במצגת אשר מפורטת בעמוד 22 להחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 6415/679, רחוב בראשית 1 פינת הטבק 21, שכונת אלון, (לא אותרה על ידי מצגת זו באתר הוועדה), שנערכה ע"י קייזר אדריכלים שהינם עורכי תכנית רש/3838, כדלהלן:



צוין במפורש כי "תכנית זו מחליפה את הזכויות שניתנו בעבר מכוח תכנית הגגות רש/997".

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

לפיכך, סביר שיש קשר ישיר בין האפשרות להקמת 65% קומה נוספת ביחס לקומה טיפוסית במצב החדש מכוח תכנית רש/3838, לבין האפשרות במצב הקודם טרם אישורה של התכנית להקמת חדרי יציאה לגג מכוח תכנית הגגות רש/997.
לכן, התרשמתי כי ראוי, בצד הזהיר והשמרני כנדרש לצורך גביית מס אמת, להביא בחשבון כי כחלק מסל הזכויות במקרה הנדון קיימות זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג, על אף שלא נכללו בפועל בסל המחושב, זאת לאור תכנית רש/3838.

<u>יודגש כי הנ"ל אף בהתאם לעמדת המשיבה והמבקשת במקרה הנדון ולא קיימת מחלוקת כי יש להפחית מזכויות בניה לחדרי גג בתחשיב השטחים המנוצלים.</u>

בעניין זה אציין גם את החלטתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי בגו"ח 6417/451, רחוב ויצמן 19, אשר הגיע למסקנה זהה, עם כל נימוקיו המפורטים, בסעיף 7.1 להחלטתו (עמודים 13-10).
הנ"ל תואם להבנתי להחלטות שמאים מכריעים נוספים, ביניהם החלטת מר עומר סרחאן בגו"ח 6417/641 ועוד.

לסיכום, יובא בחשבון כי בסל הזכויות כחלק משטחי התב"ע קיימים גם שטחי חדרי היציאה לגג לפי רש/997. הנ"ל לפי עמדת המשיבה וכל מחלוקת על כך יש לטעון בפני ערכאה משפטית.

<u>האם יש להביא בחשבון את שטחי הגזוזטרה כשטחים שניתנים לצביעה/ניצול מכוח תקנות התכנון והבניה:</u>
שמאי המבקשת טענו טענה מקדמית כי גם השטח העיקרי למרפסות מקורות בבקשה להיתר, ניתן מכוח תקנות התכנון והבניה וניתנו בנוסף לשטחי התמ"א ולא על חשבונם.
שמאי המשיבה גורס כי שטח מרפסות עיקרי אינו מתקנות התכנון והבניה.

בבחינת עמדות שמאי הצדדים אציין כי אני מקבל ומאמץ את עמדת המשיבה בעניין זה ואבאר.
אכן מעיון בבקשה להיתר בניה הנדונה שטח מרפסת זיז שלא נספר במניין השטחים הינו 1,355.87 מ"ר ושטח מרפסת עיקרי הינו 1,148.81 מ"ר.
אכן בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשס"ח 2008 נקבע כי:
"בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתתו לפני יום התחילה, ובבניה על פי היתר מכוח תכנית שהופקדה או תופקד עד יום ט"ו בטבת התש"ע (1 בינואר 2010), יחולו על מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין (בתקנת משנה זו - גזוזטרה), הוראות מיוחדות אלה:
(1) גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;
*(2) עלה שטחן של גזוזטרות כלשהן על האמור בפסקה (1), **יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה**;*
(3) גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר שאליהם יש גישה ישירה מדירה, לא ייראו כמרפסת או גזוזטרה לעניין תקנה זו." [ההדגשה אינה במקור].

על כן עולה כי מרפסות "הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין" ששטחן עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע לדירה כ- 12 מ"ר לא יבואו במניין השטחים.
כל שטח עודף שלא עומד בהגדרות יבוא במניין השטח העיקרי.

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

על כן, וכפי שמקובל בבקשות להיתרי בניה רבות, שטחי גזוזטרה שעומדת בתקנות מסווגת כשטח אחר בטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה, קרי שטח שאינו שטח שירות או עיקרי ומאידך כל שטח שלא עומד בהגדרות התקנות [וכפי שמפורט בתקנות ברחל בתך הקטנה], יבוא במניין השטח העיקרי.
עולה השאלה מדוע בבקשה להיתר, אותה ערכו באי כוחה של המבקשת, הפרידו בין שטחי הגוזטראות ?
גזוזטרה/מרפסת מקורה, שאינה בולטת מקירות המבנה החיצוניים נחשבת בדרך כלל כחלק מהשטח המקורה הפנימי, ולכן מחושבת כשטח עיקרי במסגרת חישוב שטחים בתכנית.

להבנתי, מרפסת המקורה וסגורה ב-3 קירות או יותר נחשבת לשטח עיקרי ולא לשטח שלא נספר בחישובי שטחים והיתרי בניה.
ניתן לראות בחישוב השטחים בבקשה להיתר בניה כי אכן שטח המרפסות שכלוא בין 3 קירות שלא בולט מתכסית המבנה ואינו חורג מקירותיו החיצוניים נספר כשטח עיקרי.
כך להבנתי גם פירשה את התקנות המשיבה שכן זוהי גם עמדתה בהליך הנדון וכפי שבא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה הנדונה.
גם המבקשת כאמור שערכה את הבקשה להיתר הסכימה לסימון השטחים כך ועל כן קיים קושי להעלות טיעון אחר לעניין צביעת השטחים בהליך היטל השבחה.
ככל שהמבקשת חולקת על סיווג השטח כשטח עיקרי והכללת השטח מכוח התקנות, ראוי היה להעלות טיעון זה בפני ערכאה משפטית.
על כן, כל מחלוקת בעניין זה ובעניין פרשנות התקנות היה ראוי שהיה נטען בפני ועדת הערר לענייני תכנון ובניה, אצלה כבר נדונה הבקשה להיתר בניה בעבר.
על כן, איני יכול לקבל את טענת המבקשת.
הגם שיש ממש בטענותיה כי תיאורטית, נותרו שטחים לצביעה כשטחים אחרים מכוח התקנות אשר היו עשויים לאיין את צביעת המרפסות כשטח עיקרי.
ברם, הנ"ל להבנתי אינו קביעה שעל שמאי מכריע לקבל, קביעה ששונה להבנתי מהבקשה שאושרה.

ביחס להחלטות ועדות ערר שמציינים שמאי המבקשת, אציין כי איני סבור כי אלו דומים למקרה הנדון שכן שם מדובר על שטחי מרפסות שניתנו מכוח התקנות ונצבעו כך בעוד במקרה הנדון ניכר לפי פרשנות המשיבה וכפי שבא לידי ביטוי בבקשה להיתר כי שטחים אלו ניתנו מכוח סל הזכויות העיקרי בפרויקט התמ"א ולא נצבעו כשטח מכוח התקנות.

ביחס לשטחי הממ"ד, אציין כי הפטור להבנתי חל על שטחי הממ"ד שניתנו מכוח התקנות ועומדים בהוראות השטח כשטח שירות וכפי שבאים לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה הנדון.
שטח עיקרי לממ"ד נכון למועד הקובע חורג משטח השירות המותר ועל כן נספר ככזה.

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. מהם השטחים החייבים בהיטל השבחה בגין כל מדרגה תכנונית ?

זכויות תב"עיות - A:

חיוב בגין הזכויות התב"עיות [תכנית רש/604] יובא בחשבון עד להיקף השטח הכלול בסל הזכויות בבקשה להיתר בניה הנדונה.

הנ"ל בסך של 10,476.49 מ"ר עיקרי כפי שפורט לטבלה לעיל.

כאמור, בהתאמה לעמדות שמאי הצדדים ולמפורט לעיל, בסל הזכויות מכוח התב"עות, יש להביא בחשבון את זכויות חדרי היציאה לגג.

הנ"ל בסך של 1,440 מ"ר עיקרי [40 מ"ר * 36 יח"ד בקומה עליונה] לפי עמדת המשיבה, שהיו קיימים בטרם תכנית רש/3838.

זכויות תמ"א 38 תיקון 3א' הפטורות מהיטל השבחה - B:

להבנתי וכפי שפורט בטבלה לעיל, זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 למעט שטחים מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות חייבות בהיטל השבחה, קרי כלל יתר השטחים, פטורים מתשלום היטל השבחה בגין הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19(ב)(10) על פי סעיפי המשנה השונים (הרחבת יח"ד קיימות ב- 13 מ"ר, תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, תוספת שטח בקומה מפולשת).

אין חבות בהיטל השבחה/תחולת פטור – ללא מחלוקת בין שמאי הצדדים.

הנ"ל בסך של 12,068.72 מ"ר עיקרי כפי שפורט לטבלה לעיל.

יובהר כי לוועדת הערר שמורה הזכות לדון ולקבוע פרשנויות משפטיות וביניהן גם ביחס לתחולת ופרשנות פטור מהיטל השבחה (מחלוקת על "עצם החבות") ואין בהחלטה זו כדי לקבוע באופן משפטי את היקף תחולת הפטור. לפיכך, אין בהחלטה זו כדי לגרוע מזכויות הצדדים להעלות טיעוניהם בפני ועדת הערר, ובפרט ביחס למחלוקות משפטיות.

לסיכום, סה"כ השטח מכוח תב"עות ותמ"א פטור הינו 23,985.21 מ"ר.

זאת לעומת שטח עיקרי מבוקש לניצול של 23,463.04 מ"ר.

זכויות תמ"א 38 תיקון 3א' מעבר ל- 2.5 קומות - C:

תוספת חצי קומה טיפוסית מורחבת שנוספה מכוח תיקון 3א' לתמ"א (השלמה לתוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות), חייבת להבנתי בהיטל השבחה בשיעור של 25% לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19(ב)(10).

לא קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה [תוך אימוץ עמדת המשיבה לעניין דרך צביעת השטחים – אקו סיטי].

זכויות תכנית רש/3838 - D:

במצב החדש בהתאמה להוראה זו בתכנית, ניכר כי תוספת 65% מקומה טיפוסית שהותרה בתכנית רש/3838 וחייבת בהיטל השבחה מלא, וניכר כי "הוחלפה", קרי באה על חשבון שטח חדרי יציאה לגג שהותרו להקמה במצב הקודם וחבותם בהיטל השבחה נובעת ביחס למועד אישור התכניות אשר התירו הקמתם.

יודגש, כי שמאי המשיבה לא הציג תחשיב והסבר בגין חיוב נדרש בתכנית זו [על אף טענת אגב שהעלה בתשובתו לעניין קביעת שמאי מכריע].

לא קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה [תוך אימוץ עמדת המשיבה לעניין דרך צביעת השטחים – אקו סיטי].

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

על כן, עולה כי למעט חבות בהיטל בגין תב"עות, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין מדרגת ההשבחה הנדונה של תמ"א 38 ותכנית רש/3838.
עם זאת, לאור היקף המחלוקות הנרחב במקרה הנדון, ויתר המחלוקות השמאיות שהועלו בפני במקרה הנדון, על מנת לתת התייחסות שמאית לכלל הטענות שהועלו, מוצא אני לנכון להתייחס אליהם על אף שכאמור לפי עמדות הצדדים במקרה הנדון וטענות שהעלו בפני ובחינת סל הזכויות בפועל ודרך חישובו ע"י הוועדה, לא נוצרה חבות בהיטל השבחה למדרגת ההשבחה הנדונה.

4. <u>מהו המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' ?</u>

שמאי המשיבה מציינים כי המועד הקובע הינו 17.08.2022 הינו יום אישור החלטת ועדת ערר לאשר את הבקשה להיתר.
שמאי המבקשת מציינים כי המועד הקובע הינו 05.02.2019 מועד אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
ראשית, אציין כי על אף שהמבקשת חולקת באופן כללי על גובה ההיטל ולא על עצם החיוב, הרי שטענות שמאי המבקשת לגבי המועד הקובע בו אושרה הבקשה להיתר, הינן טענות משפטיות במהותן.

על כן, מדובר במחלוקת בעיקרה משפטית אשר ראוי כי הייתה נטענת ע"י המבקשת בפני ועדת הערר.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *("החייב בהיטל רשאי, **אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו**, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*,
הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות קרדינליות אלו בפני השמאי המכריע.
על כן, לא אוכל לקבל את טענות הבסיס המשפטיות ביחס לחבות בהיטל וביחס לתחולת הפטור מהיטל השבחה במקרה דנן.

עם זאת, למען יעילות הדיון, אין אני מוצא לנכון להתעלם מטענות אלו ותובא בחשבון התייחסות החת"מ למחלוקת בין הצדדים.
יודגש, כי בכל מקרה אין בהחלטה זאת לחסום את הצדדים להעלאות טענותיהם בעניין זה.

אכן, עיון בהחלטת הועדה המקומית בישיבת משנה מס' 2025015 מיום 18.11.2025, ניכר כי מהות הבקשה הינה הארכת תוקף החלטה למתן היתר מתאריך 17.08.22.

<u>מ ה ו ת ה ב ק ש ה:</u>
<u>הארכת תוקף החלטה למתן היתר מתאריך 17.08.22</u>

גם בפירוט השתלשלות האירועים ניכר כי ועדת הערר ביטלה את החלטת ועדת המשנה לתו"ב.

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>הערות המחלקה:</u>

1. להלן עיקרי השתלשלות הליכי הרישוי בבקשה

1. 29.01.2019 החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2019003 לאשר הבקשה בכפוף לתיקונים ומילוי תנאים
2. 25.08.2019 החלטת וועדת ערר מחוזית שמקבלת את ערר המתנגדים ומבטלת את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה
3. 10.05.2020 החלטת בית המשפט המחוזי בעתירות – העתירות נדחות
4. 1.07.202 החלטת בית משפט עליון – להחזיר את הבקשה לדיון בוועדת הערר המחוזית
5. 17.08.2022 החלטת וועדת הערר המחוזית בבקשה - הבקשה אושרה בכפוף לתיקונים ושינויים - רצ"ב החלטה
6. 16.02.2023 החלטת בית משפט מחוזי כנגד החלטת וועדת הערר – העתירה נידחת בכפוף למילוי תנאים

גם מעיון בערר (תל אביב-יפו) 1015-03-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, מיום 22.08.2019, עולה כי הוחלט לבטל את החלטת הוועדה המקומית למתן היתר. וכפי שפורט שם:

*"לאחר ששמענו את העוררים, את מבקשת ההיתר ואת הוועדה המקומית ולאחר שקיימנו סיור במקום **אנו מקבלים את ערר המתנגדים ומורים על ביטולה של החלטתה של הועדה המקומית, כפי שיפורט להלן**."*

ובהמשך:

" כפי שפורט לעיל בהכרעה בערר המתנגדים, אנו סבורים כי גם הבינוי שאושר (ללא תוספת קומות הגלריה) כולל נפחי בנייה משמעותיים מאד שלא היה מקום לאשרם וכי נכון היה, משיקולים תכנוניים ואדריכליים, לבחון תוספת בנייה מצומצמת בחלקה, בין אם בהליך רישוי ובין אם במסגרת תכנית מפורטת שתאפשר גמישות רבה יותר ותכנון נכון של המתחם, אשר מתחשב במיקומו ובנתוניו."

גם בפסיקת בית המשפט המחוזי שבאה בהמשך בעתמ (ת"א) 18151-10-19 יוסף כהנוביץ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב, מיום 10.05.2020, נקבע:

"68. אני דוחה את העתירה על כל ראשיה. לא מצאתי כי נפל פגם בהחלטת ועדת הערר ובוודאי שלא נמצא פגם המצדיק התערבות בית משפט זה בהחלטה."

ביום 28.10.2021 ניתנה החלטת בית המשפט העליון [עעמ 4443/20 אזורים בניין (1965) בע"מ נ' ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה], ובסיומו הוסכם הוחלט כי הצדדים חזרו בהם מערעריהם ולפנים משורת הדין הצדדים יישמעו מחדש בפני ועדת הערר בהקדם וככל שלו"ז הוועדה יאפשר זאת.

בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אשקלון כפי שפירטו שמאי המבקשת, המועד הקובע לעניין שומת היטל ההשבחה הוא היום בו ניתן ביטוי קונקרטי מסוים לאותה זכות על ידי מוסד התכנון המקומי המוסמך להפעיל שיקול דעת תכנוני.

ככל שהחלטת הוועדה המקומית בוטלה, בוטלה גם הקניית הזכויות למקרקעין והוודאות המוחלטת להקנייתם.

כאמור, ניכר כי הפרויקט יצא לפועל בצורה שונה, שאושר רק בהחלטת וועדת ערר מאוחרת יותר משנת 2022.

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

בערר אפרים מזרחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, ניכר כי מדובר במקרה שונה בו חודשה החלטת וועדה והוארך תוקפה.
צוין:
"כל זמן שההחלטה הראשונית למתן ההקלה עומדת בתוקפה, הרי שיש לראות בה את המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה".

במקרה הנדון ההחלטה הראשונית של הוועדה המקומית בוטלה ולא עומדת בתוקף כלל ועל כן לא מדובר במקרה דומה.

אכן, ניכר כי בהחלטה מיום 17.08.2022 בועדת הערר אכן ניכר כי ועדת הערר אישרה את הבקשה להיתר תוך תיקונים נדרשים שיעשו ע"י הוועדה המקומית.
יצוין, כי המפורט לעיל תואם לחוות דעת משפטית שהועברה שנערכה ע"י בא כוח המשיבה, עו"ד ושמאי מקרקעין ארז שפירא מיום 11.12.2025.

לסיכום, המועד הקובע הינו בהתאם לגישת המשיבה ביום 17.08.2022.

5. <u>הפחתת עלויות העברה ודמ"ש ועלויות הריסה וחיסכון באגרות:</u>

ראשית, לעניין הפחתת עלויות הריסה תוך חיסכון באגרות בניה, ניכר כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי מדובר בעלות עודפת בסך 2,628,595 ₪ להפחתה משווי מצב חדש.
לאור הסכמת הצדדים ולצמצום מחלוקות אני מקבל ומאמץ את הסכמתם הסבירה.

שמאית המבקשת נוקטת בהפחתה נוספת בסך של 20,785,341 ₪ בגין הפחתה לדמ"ש והוצאות מעבר.
אני סבור בדומה לשמאי המשיבה, כי אין לקבל טענה זו, כפי שנקטתי במקרים דומים.
כידוע גם מהפסיקות המשפטיות לעניין פינוי בינוי, בחינת ההשבחה הינה בראות עיניהם של ה"בעלים" במקרקעין ובחינת ההשבחה נבחנת בעיניהם בלבד.
בחינת ההשבחה בפרויקטים של תמ"א 38 היא בחינה כלכלית כוללת, שמתחשבת בהשבחה המצרפית שחלה בפרויקט על כלל המעורבים, היזם והדיירים.
על כן, אין להתחשב בהוצאות שמוציאה החברה היזמית ומאידך בתמורות שמקבלת בגין הכנסות שעולות על הוצאות אלה מהבעלים עצמם בדרך של זכויות בניה כך שנותר לה אף רווח יזמי המהווה את "המנוע" הכלכלי.
על כן, גם לא רלוונטית בחינת הכדאיות הכלכלית בעיניו של היזם, אלא רק מבחינת שווים של המקרקעין לבעלי הזכויות בו במועד הקובע.

יצוין כי שווי מ"ר קרקע מבונה שהובא בחשבון, נגזר מהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים שלהבנתי לא קיבלו טענה דומה, וכן בפרט בחילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי לפי עסקאות מכר דירות מגורים דחויות בפרויקטים בשלבי הקמה ראשוניים או שטרם התחילה הקמתם, המשקפים את היעדר ההנאה מהמקרקעין בזמן ההקמה.
על כן, מגלמים את מרכיב הדחייה בקבלת דירת התמורה, כאשר הקונה נושא בעלויות הדיור החלופי עד קבלת הדירה וסיום הפרויקט.

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

לאינדיקציה נוספת בהחלטות שמאים מכריעים אציין את החלטת עו"ד ושמאי מקרקעין מרדכי דדון בגו"ח 6388/241,242, רח' קיש 24,26 בפתח תקווה שם בעמוד 41 דחה טענה דומה לאור הנימוקים המפורטים שם:

בעניין עלויות העברה ודמ"ש בתקופת ההקמה, בהתאם לעמדת המבקשת יש לנכות את עלות ההעברה של המיטלטלין לכל דירה (בעת הפינוי ולאחר החזרה למבנה החדש), כמו כן את עלות דמי השכירות למשך 30 חודשים (של בעלי הזכויות לדירות הקיימות) וזאת עבור תקופת הבניה של המבנה החדש.

טענה זו כלל איננה ברורה, "המצב החדש" הינו בהתייחס לחלקות כריקות ופנויות ושווי הזכויות הינו לפי מ"ר מבונה, לפיכך אין כל רלוונטיות לדמי שכירות הנדרשים כהוצאה ליזם לאחר קבלת המגרש כריק ופנוי. המבקשת בטענתה זו נופלת לידי כלל טעות, מהטעם שבדיני היטל ההשבחה הבחינה הינה "בעיני הבעלים" ולא "בעיני היזם", במסגרת "המצב הקודם" לבעלים ישנו בניין מגורים אשר שוויו נבחן בהתאם, במסגרת "המצב החדש" הבעלים מקבלים חלקות ריקות ופנויות עם "סל זכויות" לבינוי והבחינה הינה לשווי חלקות אילו עם "סל זכויות" זה (בניכוי פטורים וחיובים בהתאם), כך שאין כל רלוונטיות לדמי השכירות הנטענים ביחס לשווי החלקות כריקות בעניין זה יש להביא בחשבון רק עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים לשם קבלת חלקות ריקות.

כמו גם החלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6404/172, חזון איש, פתח תקווה, שם דחתה טענה דומה:

יצוין שלא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את עלות העברת הדיירים ואת דמ"ש בתקופת הבניה. זאת בהסתמך על העקרון שנקבע **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יובל קיכל** ובערר **(ת"א) 8200-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו נ' מר אבנר שקד.** בעררים נקבע, בין היתר, כי אין מקום לניכוי דמי שכירות בתקופת הבניה וניכוי עלויות פינוי והעברת דיירים שכן מדובר בהוצאות החלות על היזם. דהיינו, הוצאות שאינן מהוות חלק משווי המקרקעין. לצורך בחינת השבחה יש לשום את שווי המקרקעין עבור בעליהם העושה בנכס את השימוש הטוב והיעיל. תשלום דמי השכירות המועבר בין היזם לבעלים בתקופת הבניה הוא תשלום פנימי ולכן אין מקום להביאו בחשבון. להלן חלק רלוונטי מהחלטת ועדת הערר-

"זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר ממשם (מוכר) את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"".

וקביעות שמאים מכריעים נוספים.

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

6. <u>דחייה למימוש הזכויות:</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחייה של <u>שווי המצב החדש</u> [ולא ההשבחה] ב- 4 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.
שמאי המשיבה חולקים על דחייה זו.

בעניין זה דעתי כדעת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון דחייה זאת כפי שציינתי במקרים דומים אחרים בסביבה הקרובה [והרחוקה].
במקרה הנדון, במועד הקובע שמהווה את החלטת ועדת הערר לזכויות הבניה ולבקשה להיתר, מדובר בזכויות מוקנות לניצול, כאשר הוחלט במועד הקובע לאשר את הפרויקט ולפיכך סביר כי הזכויות זמינות וניתנות לקידום בתקופת זמן שאינה ניכרת, כמו שקורה פעמים רבות לאחר החלטות וועדה.
על כן, ממילא אין להביא בחשבון את כל תקופת הזמן הנטענת לדיון משפטי, התנגדויות והליכים דומים שכן אלו בעיקרם טרם המועד הקובע ובמועד הקובע ניכר שנפתרו.

ככל שדחייה כזאת נוצרת בפועל בעת ניצול הבקשה להיתר, הנ"ל עשוי לנבוע מיחסים שבין בעלי הזכויות לבין היזם, יחסים שאינם רלוונטיים לעניין היטל ההשבחה הנדון.
אלה גם עשויים לנבוע משיקולים סובייקטיביים מצד הגורמים המעורבים ושל היזם, מהשפעות אירועים לאחר המועד הקובע ולאור כך שגם לא שילם תמורה על הקרקע ועל כן אינו מחויב לעלויות מימון ניכרות או היות בעלי הזכויות גרים בדירות המגורים בתקופת ביניים זו.
יתרה מזאת, הרי שדחייה מסוימת מגולמת זה מכבר בשווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע מפרויקטים דומים בסביבה שהינם בשלבי הקמה ראשוניים.
כמו כן, להבנתי גם בהחלטות שמאים מכריעים לא ניתנת דחייה כזאת ובכל מקרה לא הוצגה אף לא החלטה אחת של שמאי מכריע במקרה דומה לתימוכין לדחייה.
לדוגמא בהחלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446 לא ניתנה כל דחייה, כמו גם החלטת לילך בן פורת בגו"ח 6418/269, ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6418/268, בועז קוט בגו"ח 6418/230 ועוד.
על כן, איני סבור כי ראוי להביא בחשבון את הדחייה בה נוקטים שמאי המבקשת.

אציין, כי ככל שהיה נדרש להביא בחשבון דחייה של המועד בו נוצרה ההשבחה **בהיקף נרחב**, יש לכל היותר להביא בחשבון דחייה על מרכיב ההשבחה בלבד ולא על מצב חדש כפי שנקטה המבקשת, אשר יגלם את העובדה כי קיים שימוש ביניים במבנה הקיים עד להריסתו.

עם זאת, בצד הזהיר לאור מהות הפרויקט והיקף יח"ד במצב הקודם והחדש, יובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.98 מההשבחה המגלם את מועד החלטת ועדת הערר לאישור הבקשה ומהות הפרויקט ואת גורמי הסיכון/חיכוך ודחייה.

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. שווי המצב הקודם:

שטחים בנויים במצב הקודם:

בחנתי את עמדות הצדדים ואת המסמכים הרלוונטיים במימוש הנדון.
אני סבור כי ראוי לקבל ולאמץ את השטחים בהם נוקט שמאי המשיבה.
ראשית, כפי שבואר זה מכבר, כל מחלוקת על השטחים הבנויים המנוצלים בהיתרי בניה מהווה מחלוקת משפטית על קביעותיו המקצועיות של מנהל ההנדסה בוועדה המקומית ומהווה מחלוקת על עצם החיוב בהיטל השבחה, אותה יש להפנות לערכאה משפטית.

שנית, גם בחינת טענות שמאי המבקשת ובהתייחסות שמאי המשיבה במכתב התשובה, מעלה את הקשיים באימוץ עמדת המבקשת ואבאר.

ראשית, ציינו שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את השטחים הבנויים לפי מדידה שנערכה מטעם היזם שהינה גבוהה מהשטח לפי חישוב לפי היתרי בניה שערכו לאור שכל הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית בדקו וקיבלו ועל בסיסם קבעו את סל הזכויות.

שמאי המבקשת לא הוכיחו כלל טענה זאת כי חישוב השטחים חושב ע"י הוועדה בהתבסס על המדידות.
כפי שבואר גם במכתב התשובה של המשיבה, ס.מ מח' רישוי בניה בוועדה אף סתרה טענה זאת וציינה במייל כי חישוב זכויות נעשה תמיד לפי קומה טיפוסית בהיתר ולא במדידה.
על כן, אין ביכולתי לקבל את עמדת המבקשת.

כפי שפירטתי גם בהחלטתי ברחוב הקוצר 7-9 רמת השרון [גו"ח 6418/248-249], שם נקבע כי יש להביא בחשבון את השטחים הקיימים לפי היתרי הבניה ולא ע"פ מדידות בפועל.
הנימוקים שפורטו שם רלוונטיים גם למקרה הנדון:

> בהערת אגב אציין כי ניכר ששמאי המבקשת התבסס על תכנית מדידה עדכנית שנערכה לדירות בבניין.
> אני סבור כי ראוי להתבסס על השטחים בהיתר בניה הקיימים שכן מחד משקפים את מצבו הפיזי שהותר לבניה במצב הקודם ולא שטחים שעשויים לחרוג מכך, ומאידך, סביר כי ערכי השווי מגלמים שטחים שנמדדו בצורה דומה במדידה ישנות ולא מדידות חדשות שנערכו בידי מודדים שייתכן כי דרך חישובם מעט שונה.
>
> על כן, ראוי להתבסס במקרה הנדון על השטחים שהותרו בהיתרי בניה שמהימנים יותר ממדידות הדירות בפועל שנערכו בדרכי מדידה חדשות והמשקפות את השטח הבנוי, אשר עשוי לכלול גם חריגות בניה שלא הוסדרו.
> יצוין כי בהתאם לתכנית המדידה, כפי שציין שמאי המשיבה, אכן אף לדירה מס' 11 בנוי שטח חדר גג של מעל 40 מ"ר, שניכר כי גם לא ניתן לבניה בהיקף זה לפי התכניות החלות.
> יתרה מכך, ניכר אכן קיימים שטחים שנבנו ללא היתר שהוצג, או בצורה השונה מההיתר.

על כן, אין להביא בחשבון כלל את השטח לפי מדידות שבוצעו, שגם לגישת המבקשת הינו שטח גדול מהשטח הבנוי בהיתרי בניה שציינו.

ביחס לשטח שציינו שמאי המבקשת כשטח הבנוי בהיתרי בניה אציין כי אכן כפי שפירט שמאי המשיבה גם בחישוב השטחים הקיים בהיתר קיים פער בין שומת המשיבה לשומת המבקשת.

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

אכן, ניכר כי שומת המבקשת מתבססת על כלל המסמכים שאותרו בתיקי הבניין, ללא הבחנה האם השטחים נוצלו ונבנו בפועל או לאו ובעניין זה בפרט היתרים ישנים משנות ה- 80' שאכן ניכר כי שהיו היתרי בניה כללים אך להבנתי ולפי עמדת המשיבה, לא כל מה שסומן בהיתרים אלה הורחב בפועל.

ולדוגמא בקומות 2-3 בבניין C, ניכר לגישת המבקשת כי הורחבו בהיתרים 6 דירות בכל קומה.
כאשר בפועל לפי המדידות שמתארות את המצב בפועל רק 3-4 דירות הורחבו בכל קומה.

מכל המפורט לעיל, אצמד לשטחים הבנויים בהיתרי בניה לגישת המשיבה שמהווה לגישתה את היקף השטח הבנוי בהתאמה להיתרים בנכס וכל בניה אחרת בחריגה מהיתרים מאושרים.
כאמור, כל מחלוקת בעניין הינה מחלוקת על עצם החבות.
על כן, שטח בנוי בהיתר סחיר הינו 9,256.72 מ"ר כגישת המשיבה.

<u>שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות להרחבת דירות והקמת חדרי יציאה לגג:</u>
שמאי המשיבה נקטו בתחשיב בשטח בנוי בהיתר בלבד ובתוספת תרומת מרפסת גג.
שמאי המבקשת נקטו בתחשיב בשטח בנוי מצב קודם בתוספת שטח בנוי של חדרי יציאה לגג בתוספת יתרת זכויות בניה לחדרי גג ובתוספת יתרת זכויות בניה להרחבת דירות בקומות.

כפי שיבואר בהמשך, עסקאות ההשוואה שננקטו, הינם מהמתחם הנדון, כאשר לדירה אחת מתוך 3 לא נבנה חדר יציאה לגג כלל ועל כן מגלמת פוטנציאל לתוספת השטח, ודירה אחת מתוך 3 הינה לדירה שאף טרם הורחבה לפי תכנית רש/604 ועל כן מגלמת הרחבה אפשרית זו.
בסיכום מכלול הנתונים לעיל, נתוני השוואה ומאפייני המקרקעין, התרשמתי כי ראוי להביא בחשבון כי יתרת זכויות בניה להרחבת המבנה הקיים מגולמת בשווי שננקט ואין להביא בחשבון את תרומת יתרת זכויות הבניה פעם נוספת.
כמו כן בפועל, ככל שנותרו אכן שטחים אלה לניצול, מדובר ביתרת זכויות בניה לניצול כהרחבה למבנה הקיים בקומות הקיימות ובקומת הגג שממילא דורשים הפחתת עלויות התאמה של 0.8, מקדם הפחתה למושע אי-וודאות ודחייה לניצול של 0.6 וביחס ליתרת זכויות להרחבת דירות הגג בחדר יציאה לגג מקדם 0.8 המגלם הפסד מרפסת גג.
יתרה מכך, אף לא הוכח כי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות לא מגולמות בעסקאות ההשוואה שנערכו לדירות מגורים ותיקות במבנים, קרי שבמבנים אלה לא נותרו יתרת זכויות בניה לניצול בקומות, או בערכי השווי הבסיסיים בהחלטות שמאים מכריעים.

על כן, לא יובאו בחשבון יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בקומות ובגג.

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 מ"ר בנוי במצב הקודם ושווי מ"ר קרקע מבונה:</u>
שמאי המשיבה נוקטים בשווי מ"ר בנוי של 28,300 ₪ למ"ר במצב הקודם בהתבסס על 3 עסקאות השוואה במתחם הנדון תוך התאמה למועד ונטרול פוטנציאל.
שמאי המבקשת נוקטים בשווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪ למ"ר במצב הקודם לפי ממוצע עסקאות לדירות מגורים ישנות, ברם למועד קובע בשנת 2019.
מאידך נוקטים בעסקאות נוספות לשנת 2022 מהם עולה שווי של 38,400 ₪ למ"ר ולאחר התאמה למאפיינים 34,500 ₪.

בחנתי את התימוכין אליהם מפנים שמאי הצדדים.
מרבית ערכי השווי שננקטו בשומת המבקשת לשנת 2019 אינם למועד הקובע כך שלא ניתן לאמץ אותם במקרה הנדון.
על כן, לא ניתן לקבל את עמדת המבקשת.
בבחינת הצמדת השווי שננקט למדד מחירי הדירות של הלמ"ס, עולה כי בין המועדים חלה עליה במחירי הדירות של כ- 34.2% בממוצע.
הנ"ל מצביע על שווי מתואם של כ- 32,200 ₪ למ"ר.

עם זאת, הדירות שפורטו בסקר השוק בשומת המבקשת לשנת 2019 מהוות דירות משכונות הרצליה הירוקה ומרכז העיר הרצליה ולא מרמת השרון על אף שקיימים אזורים קרובים ודמים יותר למיקום מושא ההחלטה.
כמו כן, אציין כי בבדיקה מדגמית שערכתי, חלק מעסקאות ההשוואה הינן למכר דירה בפרויקט תמ"א, ואף דירה בשלבי הקמה ואף בשלבים סופיים.
לדוגמא גו"ח 6536/505, שם מתצלום בגוגל מפות ממועד 01/2018 ניתן לראות כי קיים בניין חדש בשלבי הקמה סופיים, כמו גם בגו"ח 6536/515 ברחוב פלמ"ח 4 שם מתצלום בגוגל מפות ממועד 04/2015 ניתן לראות כי קיים בניין תמ"א בשלבי חיזוק ותוספות בניה בשלבים מתקדמים.
כמו גם בגו"ח 6536/516 הצמוד ועוד.
על כן, עסקאות השוואה אלו אינן ברות השוואה כלל למקרה הנדון ובטח לא משקפים שווי ללא פוטנציאל כפי שנטען.

גם בסקר השוק בשומת המבקשת שצוין כי מגלם "עסקאות למכר דירות ותיקות מרחבי רמת השרון", מחצית מהעסקאות הינן מהעיר הרצליה ואף משכונת הרצליה הירוקה המרוחקת.
אני סבור כי גם יתר העסקאות, אינם משקפות שווי לדירות מגורים ללא פוטנציאל קונקרטי וסביר כי מושפעות מהליך תמ"א/פינוי בינוי.
לדוגמא בגו"ח 6417/285 שם אף אושרה בקשה להיתר להתחדשות עירונית בהחלטה שערכתי זמן קצר מאוד לאחר העסקה, קרי התמורה מגלמת דירה חדשה בפרויקט הריסה ובניה מחדש.
על כן, גם יתר טענות שמאי המשיבה במכתב התשובה בעניין זה סבירות בעיני.

להבנתי הצדדים אינם חלוקים כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לאישור הבקשה להיתר ופוטנציאל קונקרטי מכוח התמ"א.
לפי הלכת לוסטרניק אין לכלול פוטנציאל בגין אישור האקט התכנוני עצמו החייב בהיטל במצב הקודם ויש לנטרלו.

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

ברי לכל כי 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 התכנית. כידוע ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.
בפועל הבקשה להיתר אושרה תחילה בשנת 2019 [ואף בוטלה אח"כ], וסביר כי החתמות הדיירים עם יזם החלו אף הרבה לפני כן וכי המתחם מגלם פוטנציאל ממשי לתוספת שווי מהליך התכנון הנדון.

בעניין זה אציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 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 מהצפיות במצב הקודם את הצפיות 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."
- אכן 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".

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' 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 98-93, 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, אי הוודאות וגם ביחס לכדאיות הכלכלית של המתחם וגורמים נוספים, התרשמתי כי הפחתה שנוקט בה שמאי המשיבה הינה סבירה וראויה, ובפרט בהיעדר תימוכין אחרים בעניין זה.

בערר העדכני מס' פת/8004/0125, מיום 01.02.2026, נקבע כי יישום פסק דין לויתן, עדיין מצריך נטרול פוטנציאל קונקרטי מכוח תמ"א 38 במימוש בהיתר.

לעניין היקף הפוטנציאל צוין:

"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.

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."

מכל המפורט לעיל, התרשמתי כי ראוי לקבל ולאמץ את השווי שננקט בשומת המשיבה שמעבר לעובדה כי נדרשות בו התאמות שמצריכות הנחות שמאיות, הינו חוסך במקדמי התאמה רבים שקיים קושי לאמוד אותם, שכן מושתת על ערכי שווי במתחם מושא ההחלטה עצמו לדירות שנמכרו בו המגלמים את שנת הבניה, צורת הבניה, מאפייני הבינוי, היקף שטחים וכד'.

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>לאינדיקציה נוספת, נבחנו בין היתר החלטות שמאים מכריעים הבאים:</u>

שמאי מכריע	רחוב	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי	הערות	יחס מבונה בחלוקה לבנוי
ד"ר בועז ברזילי	ביאליק 34	6418	268	28/03/2023	₪ 30,000	שטח בנוי קיים+ חדרי גג בלבד.	60.0%
מר בועז קוט	אוורבוך 24	6418	230	22/06/2021	₪ 23,000	שטח בנוי קיים+ חדרי גג בלבד.	64.3%
גב' נתלי הוכטייל	המעלות 7	6551	249,268	23/02/2021	₪ 20,000	שטח בנוי קיים בלבד.	62.0%
גב' רמה מאור	ביאליק 10	6417	249	02/02/2021	₪ 25,300	שטח בנוי קיים+ חדרי גג בלבד.	50.8%
גב' רינת וויס רביב	ויצמן 21	6417	446	24/11/2020	₪ 25,000	שטח בנוי קיים+ חדרי גג בלבד. ניכר שלא נותרו זכויות בניה.	49.0%
ממוצע:				**13/06/2021**	**₪ 24,660**		

<u>לסיכום:</u>

בהתבסס על קביעות השמאים, וכן על יחס שווי מ"ר קרקע מבונה לשווי בנוי כפי שבא לידי ביטוי וכלל ההתאמות הנדרשות למקרה דנן בו מדובר בדירות ישנות, לרבות שטח הדירות, התרשמתי כי בשקלול כלל הנתונים ראוי לנקוט בשווי מ"ר בנוי של 28,300 ₪ למ"ר בנוי כגישת המשיבה.

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. שווי המצב החדש:

שמאי הצדדים חלוקים כיצד יש לאמוד את שווי המקרקעין במצב החדש.

8.1 הכללת מרפסות עיקריות בתחשיב:

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
שטח מרפסות עיקרי הינו שטח שלא ניתן מכוח תקנות התכנון והבניה וניתן במסגרת היקף השטח העיקרי.
על כן, יש להכלילו בתחשיב ההשבחה במצב החדש.
יצוין, כי שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח זה במקדם 0.5 סביר ומקובל התואם לשימוש במרפסת ולא שטח פלדלת, זאת בצד הזהיר.
יצוין ,כי אף בעתיד היות ושטח זה נכלל כשטח עיקרי, ייתכן כי תיתכן סגירתו וצירופו לדירה אליה מוצמד.

על כן, אקבל את עמדת המשיבה.
גישה זו תואמת להבנתי להחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים, ביניהם, החלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446, הגב' לילך בן פורת בגו"ח 6418/269, הגב' נתלי הוכטייל ברחוב המעלות 7 בגוש 6551, חלקות 249,268 ועוד.

לאור כך ששווי מ"ר קרקע מבונה יובא בחשבון כשטח שאינו מגלם מרפסות, להערכתי נדרש להביא בחשבון בתחשיב גם את שטח המרפסות מכוח התקנות, כחלק משווי מצב חדש.

8.2 ממ"דים כשטח עיקרי מבוקש:

ניכר כי שמאי הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים העיקריים בתחשיב.
אני סבור בדומה לגישתם כי יש להכליל את שטח הממ"ד העיקרי המבוקש לבניה.
כידוע ממ"ד שנבנה לפי תקנות התכנון והבניה ושנבנה כשטח שירות פטור מהיטל השבחה במימוש בדרך של בקשה להיתר.
ברם, ממ"ד שנספר כשטח עיקרי אינו שטח שניתן מכוח התקנות ועל כן אינו פטור מהיטל.
על כן, יש לכלול את שטח הממ"ד העיקרי בתחשיב מצב חדש.

8.3 מרפסת גג:

אני סבור כי כפי שנקטתי בהחלטות קודמות בסביבה, בהתאם לעמדת המשיבה שם, יש לנקוט בשטח מרפסת הגג לניצול, שהינו 1,590.74 מ"ר אקו' במקדם אקו' 0.2 + 335.64 מ"ר פרגולות במקדם אקו' 0.25.

8.4 שטח חצרות פרטיות:

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון את שטח החצרות הפרטיות.
אני סבור כי אלו לא מגולמים בערכי השווי, לאור נטרול תרומת המרפסות ויש להביא אותם במצב החדש.
יובא בחשבון מקדם תרומה של 5% בצד הזהיר מאוד לאור מהות הדירות בקומת הקרקע [שיגלם גם את תרומת החצרות הפרטיות ככל שקיימות].

8.5 דחייה נדרשת:

כפי שהוכרע זה מכבר, אין להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה.
בצד הזהיר לאור מהות הפרויקט והיקף יח"ד במצב הקודם והחדש, יובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.98 מההשבחה.

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

8.6 <u>שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש:</u>

בבחינת עמדות הצדדים ניכר כי שמאי המשיבה נוקטים בשווי מ"ר קרקע מבונה בסך 22,000 ₪ לשנת 2022.
שמאי המבקשת נוקטים בשווי מ"ר קרקע מבונה בסך 11,000 ₪ לשנת 2019.
ניכר כי שמאי הצדדים מתייחסים ל- 3 מקורות נתונים: החלטות שמאים מכריעים, מכרזי רמ"י לקרקעות בשכונת נווה גן, ושווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי.

אין חולק כי גישת השומה המהימנה ביותר לקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה (זכויות בניה) הינה בדרך של השוואה לעסקאות השוואה שבוצעו במגרשים ריקים דומים בסביבה ובסמוך למועד הקובע.
סביבת הנכס הינה שכונת מגורים צמודת קרקע בעיקרה ובבניה ותיקה.
על כן, לא קיימים נתוני השוואה למכר מגרשים דומים לנכס הנדון במצב החדש.

בסביבה הרחוקה יותר, קיימת בניה רוויה ותיקה בה ההתחדשות העירונית נעשית לרוב בדרך של פרויקטים של תמ"א 38 [קרי, הסכם קומבינציה] ולא בדרך מכירת מגרשים ריקים בעלי מאפייני בינוי דומים.
לפיכך, קיים קושי לבסס את ערכי השווי על בסיס עסקאות השוואה למכר קרקעות.
בהינתן כך, להבנתי, שמאים מכריעים בסביבה, נקטו בשווי הנגזר מניתוח בגישת השווי השיורי (חילוץ רכיב הקרקע מעסקאות השוואה למכר דירות מגורים בסביבה).

8.6.1 <u>שווי בהתאם לגישת השווי השיורי:</u>

<u>עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות:</u>

בחנתי נתוני השוואה למכר דירות מגורים מהסביבה הקרובה סמוך למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	מרפסת זיז	שטח אקו'	חדרים	קומה	מס' דירה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי אקו'
היתר בניה מס' 20200188 מיום 26.05.2022										
006417-0446-012-00	06/12/2022	4,250,000 ₪	113	15	118.25	4	3	12	37,611 ₪	35,941 ₪
006417-0446-008-00	17/07/2022	4,155,000 ₪	113	15	118.25	4	2	8	36,770 ₪	35,137 ₪
006417-0446-014-00	22/06/2022	4,285,000 ₪	112	15	117.25	4	3	14	38,259 ₪	36,546 ₪
006417-0446-000-00	31/05/2022	4,870,000 ₪	126	15	131.25	5	3	15	38,651 ₪	37,105 ₪
006417-0446-000-00	19/05/2022	3,966,779 ₪	111	15	116.25	4	2	10	35,737 ₪	34,123 ₪
ממוצע	**19/07/2022**	**4,305,356** ₪	**115**	**15**	**120.25**	**4.2**	**2.6**	**-**	**37,405** ₪	**35,770** ₪

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

בחנתי בהחלטותיי הקודמות בסביבה הקרובה למועד קובע דומה, נתוני השוואה למכר דירות מגורים מהסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע, כדלהלן:

עסקאות השוואה לדירות בפרויקטים בבניה חדשה בסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע										
גוש	חלקה	כתובת	תאריך עסקה	מחיר	שטח במ"ר	קומה	חדרים	שווי מ"ר בנוי אקו'	הערות	מרפסות במ"ר
עסקאות בחלקה 581 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 8 קומות - היתר מיום 29/12/2021, ברם מתצלום אוויר משנת 2023 ניכר כי הבניין נהרס וטרם התחילה הקמת החדש										
6417	581	גולומב 9	15/08/2023	4,100,000 ₪	97	5	4	38,354 ₪	דירה תואם להיתר	24.75
6417	581	גולומב 9	05/03/2023	3,650,000 ₪	80	6	3	42,324 ₪	דירה תואם להיתר	15.6
ממוצע			**25/05/2023**	**3,875,000 ₪**	**88.5**	**5.5**	**3.5**	**40,339 ₪**		
עסקאות בחלקה 269 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 8 קומות - היתר מיום 03/01/2023										
6417	269	אוורבוך 11	15/11/2023	4,170,000 ₪	92	6	4	43,079 ₪	דירה תואם להיתר	12
6417	269	אוורבוך 11	30/08/2023	4,000,000 ₪	92	1	4	41,322 ₪	דירה תואם להיתר	12
6417	269	אוורבוך 11	18/01/2023	5,100,000 ₪	127	3	5	38,520 ₪	דירה תואם להיתר	13.5
ממוצע			**30/06/2023**	**4,286,250 ₪**	**99.9**	**3.9**	**4.1**	**40,815 ₪**		
עסקאות בחלקה 693 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 8 קומות - היתר מיום 13/04/2022										
6417	693	גולומב 23	13/04/2023	3,740,000 ₪	104	3	4	35,150 ₪	קיים קושי לזהות את מיקום הדירה ברם שטח דירות קיים בקירוב לטבלת השטחים	-
6417	693	גולומב 23	13/04/2023	3,490,000 ₪	99	3	4	34,418 ₪		
6417	693	גולומב 23	13/04/2023	3,980,000 ₪	99	3	4	38,269 ₪		
6417	693	גולומב 23	13/04/2023	3,700,000 ₪	105	3	4	33,636 ₪		
ממוצע			**28/04/2023**	**3,839,250 ₪**	**101.4**	**3.2**	**4.0**	**36,458 ₪**		
עסקאות בחלקה 504 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 8.5 קומות - היתר מיום 02/01/2022										
6417	504	גולומב 6	15/09/2022	4,725,983 ₪	133	2	5	34,296 ₪	דירה תואם להיתר	12
6417	504	גולומב 6	17/08/2022	5,055,983 ₪	133	6	5	36,691 ₪	דירה תואם להיתר	12
6417	504	גולומב 6	01/08/2022	4,555,983 ₪	133	1	5	33,062 ₪	קיים קושי לזהות את מיקום הדירה ברם שטח דירות קיים בטבלת השטחים	12
6417	504	גולומב 6	30/05/2022	4,505,983 ₪	133	2	5	32,699 ₪		12
6417	504	גולומב 6	20/01/2022	4,375,848 ₪	126	1	5	33,454 ₪		12
ממוצע			**23/06/2022**	**4,643,956 ₪**	**131.6**	**2.4**	**5.0**	**34,041 ₪**		-
עסקאות בחלקה 505 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 7 קומות - היתר מיום 17/02/2021										
6417	505	דבורה נביאה 3	22/12/2022	4,555,000 ₪	137	1	5	33,248 ₪		
ממוצע			**22/12/2022**	**4,555,000 ₪**	**137.0**	**1.0**	**5.0**	**33,248 ₪**		
עסקאות בחלקה 286 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 7.65 קומות - היתר מיום 07/06/2022										
6417	286	גולומב 3	26/02/2023	5,700,000 ₪	136	2	5	40,483 ₪	דירה תואם להיתר	12
6417	286	גולומב 3	22/07/2022	4,000,000 ₪	119	2	5	32,103 ₪	דירה תואם להיתר	14
6417	286	גולומב 3	01/06/2022	3,955,983 ₪	119	1	5	31,749 ₪	דירה תואם להיתר	14
ממוצע			**16/09/2022**	**4,551,994 ₪**	**124.7**	**1.7**	**5.0**	**34,778 ₪**		
עסקאות בחלקה 562 - תמ"א 38 הריסה ובניה - בניין חדש בן 8 קומות - היתר מיום 10/02/2021										
6417	562	הגינה 11	14/03/2023	4,430,000 ₪	112	1	4	37,863 ₪	דירה תואם להיתר	12.5
6417	562	הגינה 11	21/09/2022	4,675,000 ₪	111	5	4	40,302 ₪	דירה תואם להיתר	12.5
6417	562	הגינה 11	08/09/2022	4,450,000 ₪	111	4	4	38,362 ₪	דירה תואם להיתר	12.5
6417	562	הגינה 11	01/08/2022	4,290,000 ₪	111	8	4	36,983 ₪	לא ניתן לאתר	-
6417	562	הגינה 11	23/03/2022	4,500,000 ₪	120	1	5	35,244 ₪	דירה תואם להיתר	19.2
6417	562	הגינה 11	31/01/2022	4,550,000 ₪	104	7	3	41,743 ₪	לא ניתן לאתר	-
ממוצע			**01/08/2022**	**4,482,500 ₪**	**111.5**	**4.333**	**4**	**38,416 ₪**		

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

ביאור הח"מ:

בחינת עסקאות ההשוואה ככל שניתן בהשוואה ואיתור הדירה בתכנית הבקשה להיתר בניה.
ייתכנו שינויים בשטחים המדווחים בהתאמה לשטח לפי חוק המכר.
לבדיקתי שינויים אלו מזעריים יחסית.
לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שלעיל, תוך התאמה למועד הקובע, מיקום ומאפייני המקרקעין מושא ההחלטה לרבות העובדה כי מדובר בפרויקט הריסה ובניה מחדש, במיקום טוב יותר להערכתי מכלל נתוני ההשוואה, ושטח יח"ד ממוצעת במצב החדש שהינו כ – 113.4 מ"ר[37], ברם בהתחשב בצורת הבניה שהינה מעין טורית היוצרת להערכתי מגבלות תכנון, מצאתי לנכון לקבל שווי מ"ר בנוי של 41,000 ₪ למ"ר בנוי אקו' בסיסי (מנטרל תרומת מרפסות, ובפרט מרפסות עיקריות וכן לפני תרומת דירות מיוחדות).

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי, כדלהלן:

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
מרכיב	**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי אקו'	41,000 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	35,043 ₪
בניכוי רווח יזמי - 18%	29,697 ₪
עלויות הקמה למ"ר דירתי ברוטו	10,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	**19,200** ₪

רווח יזמי לפי קו מנחה פרק יח' מחודש 02/2020, בצד הזהיר כגישת המשיבה, בהתחשב במיקום המקרקעין והסביבה מחד, ומאידך בהיקף הפרויקט בחלקה הכולל 4 מבני מגורים, לאור המועד הקובע וסיכונים קיימים במועד הקובע.

ביאור לעלויות הקמה למ"ר דירתי ברוטו:

מרכיב	**תוצאה**
עלות הקמה למ"ר בניה לפי דקל 07/2022	5,420 ₪
העמסת ש"ש עילי 15% - לפי בקשה להיתר בקירוב	6,233 ₪
העמסת עלויות עקיפות - 30%	8,103 ₪
בתוספת עלויות הקמת מרתף למ"ר דירתי	1,910 ₪
סה"כ עלות הקמה למ"ר	10,013 ₪

ביאור:

עלויות הקמה על הצד הזהיר לרבות שטח שירות עילי.
יחס העמסת שטח שירות עילי, בקירוב לפי שטחי שירות עילי ללא ממ"דים בקשה להיתר, בהעמסה על שטח פלדלת. העמסת עלויות עקיפות לפי קו מנחה פרק יח' מחודש 06/2020.

תוספת עלויות הקמת מרתף למ"ר דירתי הינן לפי חישוב של 14,837.51 מ"ר שטח שירות במרתף / 220 יח"ד, מתקבל כ- 67.4 מ"ר מרתף ליח"ד * 3,211 ₪ עלות הקמה למ"ר במרתף (ישירה לפי דקל 07/2022 + עקיפה 30% בצד הגבוה) = מתקבל כ- 216,560 ₪ לדירה ובחלוקה ל- 113.4 מ"ר שטח דירתי ממוצע = עלות עודפת של כ- 1,910 ₪ למ"ר דירתי פלדלת.

בצד הזהיר אקבל את עמדת שמאי המבקשת [הגם שמתייחסת למועד אחר] לסך של 10,500 ₪.

[37] כ- 24,939.7 מ"ר עיקרי+ ממ"ד / 220 יח"ד.

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

8.6.2 שווי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים:

בחנתי את החלטות שמאים מכריעים אותם מציינים שמאי הצדדים והחלטות נוספות, כדלהלן:

שמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה
הח"מ	הקוצר 9-7/רד"ק 13	6418/248-249	13/06/2023	₪ 16,300
גב' דנה שיחור	בועז 4	6418/311	13/06/2023	₪ 16,000
ד"ר בועז ברזילי	שד' ביאליק 34	6418/268	28/03/2023	₪ 18,000
הח"מ	גולומב 5	6417/285	31/01/2023	₪ 17,500
גב' לילך בן פורת	שד' ביאליק 36	6418/269	14/06/2022	₪ 15,500
מר אלי כהן	הקוצר 6	6418/213	09/03/2022	₪ 15,100
מר יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	18/01/2022	₪ 15,100
מר בועז קוט	אוורבוך 24	6418/230	22/06/2021	₪ 14,800
גב' רמה מאור	שד' ביאליק 10	6417/249	02/02/2021	₪ 12,850
מר אלי כהן	רשב"ם 3	6417/496	19/01/2021	₪ 13,800
מר יעקב פז	גולומב 3	6417/286	04/01/2021	₪ 13,000
גב' רינת וויס	שד' ויצמן 21	6417/446	24/11/2020	₪ 12,250
גב' חגית רבינסון	גולומב 23+21	6417/199,693	22/09/2020	₪ 13,000
הח"מ	הגינה 13	6418/454	08/09/2020	₪ 12,500
מר בועז קוט	שד' ביאליק 26	6417/221	08/09/2020	₪ 12,500
מר אייל יצחקי	ויצמן 19	6417/451	21/07/2020	₪ 12,250
גב' חגית רבינסון	ביאליק 38	6418/270	21/07/2020	₪ 14,500
גב' רינת וויס	בועז 4	6418/311	14/07/2020	₪ 12,500
גב' דנה שיחור	דבורה הנביאה 1	6417/504	14/07/2020	₪ 12,000
מר דוד טיגרמן	דבורה הנביאה 3	6417/505	25/02/2020	₪ 13,500
מר עומר סרחאן	הגינה 10	6417/678	28/01/2020	₪ 11,000
גב' רמה מאור	אוורבוך 19	6417/614	03/12/2019	₪ 13,500
מר עומר סרחאן	גולומב 19	6417/641	03/12/2019	₪ 11,000
מר עומר סרחאן	אוורבוך 4	6417/718	12/11/2019	₪ 11,800
גב' רינת וויס	הנרייטה סולד 50	6418/302	14/05/2019	₪ 12,500

8.6.3 ניתוח עסקאות ומכרזי רמ"י:

בהחלטותיי הקודמות בסביבה, בחנתי ובדקתי את ניתוח נתוני מכרזי רמ"י מס' 341/2020 בשכונת נווה גן והעסקאות הנוספות לקרקעות שנוקטים בהם שמאי המשיבה משכונת נווה גן.

יצוין, כי כאמור מדובר במיקומים טובים יותר להערכתי ממיקום מושא ההחלטה, ביחס למקרקעין במאפיינים שונים, שאינם מגלמים פיתוח סביבתי, התאמה מהותית נדרשת למועד קובע, זאת לאור המועד הקובע בענייננו והתאמות רבות ושונות.

יצוין, כי מדובר במתחם קרקע חדש, שכולל תכנון מיטבי של ערכים אדריכליים, שטחי ציבוריים מתקדמים, ושכונה המופרדת בפועל מרמת השרון וצמודה לשכונות יוקרתיות בעיר תל אביב [תל ברוך, אפקה, צהלה וכד'] שאינה ברת השוואה למקרה הנדון.

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, עסקאות אלו לסבירות כללית של שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע לעיל במושא ההחלטה וקיים קושי להקיש מהם באופן חד-משמעי למקרקעין בענייננו[38].
כאמור משווי זה יש לקבוע להערכתי הפחתות ביחס למקרקעין בענייננו.

לפי דיווח מס שבח, ביום 26/12/2021 נמכרה קרקע ברחוב בראשית 12-14 (גוש 6415 חלקה מדווחת 793).
מחיר מוצהר 121,500,000 ₪ ומחיר מוערך ע"י מס שבח 118,300,000 ₪.
ייתכן כי התמורה מגלמת גורמים נוספים ולכן יובא בחשבון מחיר מוערך ע"י מס שבח.
לפי גישת שמאי המשיבה מדובר במכר מגרשים 405 ו- 407 בתכנית 553-0434167.
יודגש, כי לא הועבר לידי הסכם המכר, ברם ניכר שאכן מדובר במגרשים 405,407 שלפי טבלת הקצאה ואיזון הוקצו לאותו בעל זכויות ובשטח חלקות קודם תואם למדווח.
המגרשים הנ"ל בעלי חזית מסחרית לרחוב סוקולוב הראשי.
זכויות הבניה הינן 5,628 מ"ר למגורים פלדלת (עיקרי + ממ"ד) + 840 מ"ר עיקרי למסחר + 12 מ"ר מרפסת ליח"ד.
בנטרול מרכיב המסחר לפי כ- 15,000 ₪ למ"ר בצד הזהיר והגבוה, מתקבל כי התמורה המיוחסת למרכיב המגורים הינה בסך של כ- 105,700,000 ₪, המשקף שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים של כ- 17,800 ₪ למ"ר אקו' מנטרל תרומת מרפסות.
יצוין, כי הבניה כוללת 64 יח"ד, בשטח פלדלת ממוצע של כ- 88 מ"ר, בניה במיקום ראשי, מעל קומה מסחרית וכד', בשכונת אלון בסביבה בה בניה יחסית חדשה.

עסקה בגו"ח 6417/251 נערכה זמן רב לאחר המועד הקובע, ברם גם ניתוח השווי בשומת המשיבה תומך בשווי שיקבע להלן.

8.6.4 **<u>סיכום ערכי השווי:</u>**

לסיכום, מעסקאות ההשוואה וניתוח שווי הקרקע בגישת השווי השיורי (גישת "החילוץ" משווי כבנוי) תוך התאמה לקביעות שמאים מכריעים נוספים בסביבה ובסבירות לעסקאות לקרקעות, עולה כי סביר לאמץ ערכי שווי במצב החדש בגובה של 19,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה בצד הזהיר גם לנכס הנדון <u>שלא מגלם מרפסות זיז/מרפסות גג/חצרות ותרומת דירות מיוחדות</u>, שיובאו בחשבון בנוסף בתחשיב.

8.7 **<u>האם נדרשת הפחתה בגין התכלות זכויות תמ"א 38:</u>**

שמאי המשיבה לא נוקט בהפחתה בגין התכלות ההקלות.
שמאי המבקשים מציין כי נדרשת הפחתה בגין התכלות הקלה בגובה 0.946 (אשר ניכר שמשקף שימוש של כ- 50 שנים בשיעור היוון 6%).

הקלה צמודה להיתר וקיימת כל עוד המבנה וההיתר שבגינו התקבל, עומדים על תילם.
במקרה הנדון, עם תום החיים הכלכליים וכאשר נהרס המבנה "מתפוגגת" ההקלה.

[38] להבנתי תואם לעמדת שמאים מכריעים אחרים ביניהם מר יהודה פלד בגו"ח 6417/269 (עמוד 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

בערר (מרכז) 45/16 אברהם ולטיסיה גבאי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הוד השרון, מיום 22.06.2017, פורט הרציונל, כדלהלן:

"ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה.

גם העובדה שבעבר שולם היטל השבחה בגין זכויות שאושרו בהקלה אינה גורמת לכך שזכויות אלו יהפכו לזכויות מוקנות המהוות חלק בלתי נפרד מן המקרקעין.

כל זמן שמבנה, שהוקם על פי היתר כדין, עומד על תילו, הרי שהוא יונק את חיותו מאותו היתר שעל בסיסו הוא נבנה.

עם הריסת המבנה, לא ניתן עוד לחדש את ההיתר ועל מנת להקים מבנה אחר תחת זה שנהרס, יידרש בעל המקרקעין להוציא היתר בניה חדש אשר יינתן על בסיס המשטר התכנוני והחוקי שיהיה תקף באותה עת.

כאשר באים לחשב הקלה יש לחשב את כלל הזכויות המוקנות על פי התכניות במצב התכנוני הקודם ולהשוותם אל מול כלל הזכויות במצב התכנוני החדש וההקלות גם יחד."

עמד על כך גם בית המשפט המחוזי בחיפה בת"א (חי') 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה וגם בהחלטות ועדות ערר (ת"א) 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ועוד.

לפיכך, סביר בעיני לאמוד את תוקפו של ההיתר כמשך הזמן שבו סביר כי יעמוד הבית על תילו כאשר סוף השימוש בהקלות הינו כאשר ייהרס המבנה ויוקם חדש תחתיו.

בתחום המגרש מתוכננת הקמת פרויקט הכולל 220 יח"ד ב- 5 מבנים.
בנוסף מדובר במבני מגורים העתידים לנצל היקף שטחים נרחב מאוד ובגובה רב ביחס לסביבה, על בסיס תכניות מעודכנות שתואמות את מגמות התכנון וגובה בסביבת המועד הקובע.
לא סביר לאמוד כי בגין צפי להגדלת זכויות בעתיד באופן מהותי תהיה כדאיות כלכלית מהותית להריסת הפרויקט והקמת פרויקט חדש תחתיו בבינוי נרחב יותר, גם לאור אופי הסביבה והבתים צמודי הקרקע הסמוכים.
ויתרה מכך גם במצב כזה, סביר כי יהיה קיים מרכיב מושע מהותי לאור היקף הדירות בפרויקט.

סביר בהחלט כי דירות, שנבנות בדרך שכוללת ניצול זכויות בניה רב, כמו במקרה הנדון בפרויקט חדש ונרחב בבניה רוויה, לא נמכרות במחיר נמוך יותר מאותם שטחים אם אלו היו ניתנות מכוח תכנית ו"לצמיתות".

על כן לפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין תימוכין ובסיס להנחה כי יש לאמוד זכויות אלו במקדם הפחתה שכן לא קיים להן שווי שונה וסביר שהתעשרותו של הבעלים/היזם מהן זהה להתעשרותו ממכירת/השכרת יתר הזכויות בנכס.

יתרה מזאת לא ניכר שמדובר באזור יוקרתי או בבניה צמודת קרקע או בנייה רוויה בה מעט יח"ד, בהם ניכר שנהרסים מבנים ונבנים חדשים תחתם בתקופות קצרות יותר (כדוגמת שכונות יוקרה הרצליה פיתוח וכד').

אני סבור כי במקרים דומים לפרויקטים תמ"א 38 בסביבת הנכס ובפרט ברמת השרון גם לא ננקט מקדם הפחתה ע"י שמאים מכריעים אחרים ולא הוכח כך ע"י 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

וביחס להחלטות שמאים מכריעים מאזורים אחרים שם ההפחתה נטענה בפניהם, אציין:

- **בהחלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 5748/16 בראשון לציון, נקבע כי בבנייה רוויה אין מקום להפחתה בגין התכלות:**

"הנכס הנדון הינו נכס בבניה רוויה התואם את התכנון החל בסביבתו, קרי הבינוי המבוקש מהווה את השימוש הטוב והיעיל בנכס ולפיכך החיים הכלכליים שלו מצויים ברף הגבוה ביותר של השנים וזאת בהיותו מבנה בבניה רוויה שהריסה עתידית שלו תלויה בכלל בעלי הזכויות בבניין.
מכאן שככל שקיימת הפחתה היא דחויה לעשרות שנים והינה שולית.
יצוין כי לא הוצגו בפני נתונים מהם ניתן ללמוד כי דירות שנבנות בהקלה נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכח זכויות תכנית החלה על המקרקעין ומכאן שלפי מבחן השוק ומבחן ההתעשרות, אין כל תימוכין לסברה לפיה לזכויות אלה יש שווי השונה משווי זכויות דומות שמקורן בתכנית והתעשרותו של היזם ממכירתן זהה להתעשרותו ממכירת יתר הזכויות בנכס.
לאור האמור לעיל ובפרט בהתחשב בעובדה כי מדובר בבינוי חדש בבניה רוויה אינני מוצא לנכון לקבוע הפחתה בגין התכלות הקלות במקרה הנדון."

- **כך גם בהחלטתו בגו"ח 6134/625 בת"א.**

- **בהחלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי בגו"ח 7163/38 בחולון, נקבע כי בדירה בבנייה רוויה אין מקום להפחתה בגין התכלות, להלן ציטוט מהשומה המכרעת:**

> לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, על-פיה יש להפחית משוי זכויות הבניה שאושרו בהקלות בגין התכלות ההקלה. עסקינן בדירות מגורים בבניין חדש בבניה רוויה, בו אורך החיים הכלכליים עולה על 50 שנה, ומכאן שהשפעת התכלות ההקלה על השווי זניחה.
> בנוסף, הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מחירן של דירות מגורים, שהיתר הבניה להקמתן כלל גם הקלות, אינו מושפע מהציפיה להתכלות ההקלה.

- **גם בהחלטת הגב' רינת וויס רביב בגוש 9089 חלקה 21, נתניה, נקבע:**

> **טיעוני המשיבה**
> לעמדת שמאי המשיבה למרכיב ההתכלות אין השפעה על השווי במקרה הנדון. זאת בהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט גדול בן 104 יח"ד ההסתברות להריסתו בעוד 60 שנים לא סבירה ולבטח אינה וודאית. לשיטתו, הריסת הבניינים בעצם תבטל את הזכויות בקרקע ל-10 יח"ד שנוספו דבר שאינו סביר.
> **הכרעה**
> בהתחשב בהיקף הבנייה הרוויה בפרויקט דנן, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה. אני סבורה כי בפרויקט בהיקפים גדולים, כאשר התקופה הצפויה לשימוש הכלכלי של הנכס ארוכה, השוק לא מבדיל בין הקלה הניתנת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לבין זכות הניתנת לצמיתות. טענת המבקשת רלוונטית במקרים בהם אורך החיים הכלכליים של הנכס קצר. הריסת מבנים עד יסוד ובניה חדשה תחתם נעשית במקרים בהם תרומת המבנים לשווי אפסית או זניחה. אזורים יוקרתיים במיוחד, דוגמת זה בו עסק הערר אליו הפנה שמאי המבקשת, מאופיינים במבנים בעלי אורך חיים כלכלי קצר יחסית. באזורים אלו רוכשים נוטים להרוס את מבני המגורים הקיימים גם אם חדשים ולהקים תחתם מבנים התואמים את טעמם האישי וצרכיהם.

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 כל האמור, להערכתי אין לקחת בחשבון מקדם התכלות במקרה הנדון.

בהערת אגב ביחס להחלטת החת"מ בגו"ח 6414/85 הנטענת, אציין כי מדובר בהחלטה ישנה לפני מעל 5 שנים שאינה רלוונטית למקרה הנדון.
מאז החלטה זו הפיק החת"מ החלטות רבות בהן לא ניתנה הפחתה להתכלות זכויות בבנייה רוויה.

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. <u>חלופה ב' חלופי בלבד – תחשיב השבחה, ככל שייקבע ע"י ערכאה משפטית כי קיים ניעול זכויות:</u>

<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית תמ"א/38 ותכנית רש/3838, ככל שיקבע בהליך אחר מאוחר להחלטת החת"מ, כי קיים מימוש זכויות מכוח התכניות הנדונות:</u>

<u>שלב ראשון - ההשבחה הכוללת:</u>

שווי מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלויות עודפות**	**תוצאה**
שטח עיקרי מבוקש (ללא מרפסות עיקרי)	22,314.23 מ"ר	1.00	22,314.23 מ"ר	19,200 ₪	428,433,216 ₪
תוספת בגין דירות גג - שטח עיקרי מבוקש בקומה אחרונה	2,019.40 מ"ר	0.15	302.91 מ"ר	19,200 ₪	5,815,872 ₪
מרפסות עיקרי	1,148.81 מ"ר	0.50	574.41 מ"ר	19,200 ₪	11,028,576 ₪
מרפסות זיז	1,355.87 מ"ר	0.50	677.94 מ"ר	19,200 ₪	13,016,352 ₪
מרפסת גג	1,590.74 מ"ר	0.20	318.15 מ"ר	19,200 ₪	6,108,442 ₪
פרגולות	335.64 מ"ר	0.25	83.91 מ"ר	19,200 ₪	1,611,072 ₪
תוספת בגין דירות גן	2,718.96 מ"ר	0.05	135.95 מ"ר	19,200 ₪	2,610,202 ₪
עלויות הריסה בקיזוז חיסכון באגרות	10,109.98 מ"ר	-1.00	-10,109.98 מ"ר	260 ₪	-2,628,595 ₪
סה"כ במצב חדש:					**465,995,136 ₪**
שווי מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ במ"ר אקו'**	**שווי מ"ר בנוי מגלם יתרת זכויות בניה**	**תוצאה**
סה"כ שטח סחיר (דירתי+ גג) בנוי בהיתר	9,256.72 מ"ר	1.00	9,256.72 מ"ר	28,300 ₪	261,965,176 ₪
מרפסת גג	1,057.00 מ"ר	0.20	211.40 מ"ר	28,300 ₪	5,982,620 ₪
סה"כ במצב במצב קודם:					**267,947,796 ₪**
ההשבחה					
שווי מצב חדש:					**465,995,136 ₪**
שווי מצב קודם:					**267,947,796 ₪**
השבחה כוללת- שלב ראשון בפס"ד:					**198,047,340 ₪**
סה"כ השבחה במקדם הפחתה זהיר של 2% בגין סיכון/מושע/חיכוך מוגבר:					**194,086,394 ₪**

<u>שלב שני ושלישי – החלק היחסי לחיוב והכפלת ההשבחה הכוללת בחלק היחסי לחיוב:</u>

ככל שייקבע אחרת, כי נוצלו זכויות שאינן פטורות מהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' או רש/3838, אזי ייקבע החלק היחסי לחיוב בהתאמה לפסק דין קבוצת הירדן ולפי הזכויות שייקבע כי מומשו.

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. <u>מהי ההשבחה שחלה בגין אישור תכנית רש/3838 ובגין אישור הקלות ?</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי לא חלה השבחה החייבת בהיטל בגין תכנית רש/3838 ובגין ההקלות/פרסומים שלעיל.

לאור הסכמת הצדדים בעניינו, בהיעדר מחלוקת מפורשת ולצורך צמצום מחלוקות והעובדה כי לא נטענו טענות מהותיות לגבי כל השבחה אחרת ולא נוצג כל תחשיב השבחה אחר, במקרה דנן, מצאתי לנכון לקבל ולאמץ את הסכמות הצדדים.

אין בהחלטת החת"מ קביעה חד משמעית בעניין זה, אלא אימוץ עקרונות המוסכמים על הצדדים לאור מהות ההליך.

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. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 6598, חלקה : 376, מתחם "כלוא" בין הרחובות יצחק אלחנן 6,8,10, פינת ז' בחשוון, השקמה והנ"ץ בשכונת "קריית יערים" [במערב רמת השרון], רמת השרון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20180219[39], כדלהלן :

גורמי השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום	שיעור היטל
תכנית רש/521	29.02.1980	₪ 21.50	₪ 10.75	50%
תכנית רש/604	02.03.1984	₪ 6,804	₪ 3,402	50%
תכנית רש/521א'	13.03.1987	₪ 15,072	₪ 7,536	50%
תכנית רש/679	11.02.1994	₪ 11,629	₪ 5,815	50%
תכנית רש/997	14.02.2007	₪ 1,158,400	₪ 579,200	50%
תיקון 3א' תמ"א 38	17.08.2022	**אין מימוש**	**אין מימוש**	25%
תכנית רש/3838	17.08.2022	אין חבות בהיטל – **הסכמת הצדדים**		50%
אישור הקלות	17.08.2022	אין חבות בהיטל – **הסכמת הצדדים**		50%

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 11.02.2026.

בברכה,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

[39] מהווה את היתר בניה מס' 20180219 מיום 30.11.2025 שאותר באתר הוועדה המקומית, תיק בניין 4961.

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