לילך בן פורת
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה
כלכלנית MBA במינהל עסקים

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

לכבוד:

דורות בניה ר.ג. בע"מ

באמצעות השמאי דור אנדלמן

דוא"ל: office@dorendelman.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה

באמצעות השמאים אוהד דנוס ודורון נדב

דוא"ל: ohad@danco.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב שלום שבזי 6, פתח תקווה

גוש: 6397 חלקה: 214

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור תוכניות וזאת בשל מימוש במסגרת בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 27/6/1988 – 15 יום ממועד אישור תוכנית פת/23/1212.
- ✓ 29/5/1992 – 15 יום ממועד אישור תוכנית פת/2000.
- ✓ 26/2/1997 – 15 יום ממועד אישור תוכנית פת/מק/2000/ד.
- ✓ 13/5/1999 – 15 יום ממועד אישור תוכנית פת/2000/א.
- ✓ 26/10/2023 – יום אישור החלטת וועדה – תמ"ר 38 תיקון 3א.
- ✓ 26/10/2023 – יום אישור ההקלות.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בזום בתאריך 23/5/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 17/12/2024 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובה לשומה נגדית שנערכה ע"י שמאים מטעם המשיבה אוהד דנוס ודורון נדב מיום 9/5/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 24/1/2024 שנערכה ע"י השמאים אוהד דנוס ודורון נדב.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי דור אנדלמן מיום 11/4/2024.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 2/1/2024 שנערכה ע"י השמאים אוהד דנוס ודורון נדב.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עירית פתח תקווה מיום 31/1/2024.
- ✓ נסח טאבו מיום 3/4/2024.
- ✓ פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה מיום 26/10/2023.

4. פרטי המקרקעין

גוש :	6397
חלקה :	214
כתובת :	שלום שבזי 6, שכ' מחנה יהודה, פתח תקווה
השטח הרשום :	737 מ"ר
שטח הנישום :	696 מ"ר לאחר הפקעה
מהות הנכס :	מגרש עליו בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות על עמודים, הכולל 9 יח"ד
סוג המימוש :	היתר בניה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מצוי ברחוב שבזי 6 בשכונת מחנה יהודה הממוקמת בקצה הדרומי של מרכז העיר פתח תקוה.
רחוב שבזי דו סטרי בקטע הרלוונטי, צר, שקט היוצא מרחוב קלישר בצפון מזרח עד רחוב הרב קטרוני בדרום מערב.
האזור מאפיין בבניה ותיקה של בתי מגורים בני 3 קומות ומעלה לצד בניה חדשה ומתחדשת.
באזור פיתוח סביבתי מלא
החלקה הנישומה בידועה כחלקה 214 בגוש 6397 בשטח רשום של 734 מ"ר, בעלת צורה רגולרית.
על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות על עמודים ובו 9 יח"ד, הבנוי בבניה קונבנציונלית הכולל בלוקים, בטון וחיפוי טיח עם גג בטון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024



מיקום חלקה 214 ע"ג תצלום אויר מתוך אתר Simplex

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3/4/2024, על חלקה 214 בגוש 6418 רשומים הפרטים הבאים :

שטח החלקה הרשום : 734 מ"ר

תתי חלקות 1-9 רשומות ע"ש בעלים פרטיים.

תת חלקה	שטח רצפה	מהות	קומה	חלק ברכוש משותף	הצמדות		
					תיאור	סימון בתשריט	שטח במ"ר
1	58.21	דירה	1	58/546	קרקע	ח	12.50
2	61.99	דירה	1	62/546			
3	61.99	דירה	1	62/546	קרקע	ז	12.50
4	58.21	דירה	2	58/546			
5	61.99	דירה	2	62/564			
6	61.99	דירה	2	62/546			
7	58.21	דירה	3	58/546			
8	61.99	דירה	3	62/546	קרקע	י	12.50
9	61.99	דירה	3	62/546			

הערות :

בכל תתי חלקות למעט תת חלקה 9 קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דורות בניה ר.ג. בע"מ בהתאם להתחייבות מיום 17/5/2022.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
פת/1002	תוכנית מתאר פתח תקווה	1/2/1945	
פת/1002/ב/3	תוכנית מתאר מקומית פתח תקווה	20/5/1971	1722
פת/1002/ד/3	תוכנית פת/1002/3/ד	31/5/1973	1922
פת/1273	חדרי גג	17/6/1986	3347

7.1.2 פת/1002 – תוכנית מתאר פתח תקווה שפורסמה למתן תוקף ביום 1/2/1945

יעוד – אזור מגורים ב' (צבוע בצבע תכלת בהיר)

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר

קיבולת הבניה - 25% מהשטח המגרש או 187.5 מ"ר, הכל לפי השטח הקטן יותר.

מס' קומות - שתי קומות.

מרווחי בניה - צידי – 1/5 מחזית המגרש, במינימום של 3 מטר ובמקסימום של 4 מ'.

אחורי – 6 מ'.

7.1.3 פת/1002/3/ב – פורסמה למתן תוקף ביום 20/5/1971 י.פ. 1722

התוכנית מגדירה הוראות בניה לחלקי הבניין השונים כדלקמן:

בנייני עזר - במגרש עם בית בן דירה אחת באזורי המגורים יותרו מבני עזר וביתני אשפה בנוסף לשטח הבניה המותר, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר, ולבית שבו יותר מדירה אחת, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, ובגובה שלא יעלה על 2.10 מ'. גובה בנייני העזר לא יעלה על 2.1 מ'.

קומת עמודים - באזורי המגורים תותר הקמת בית שכולו או חלקו על גבי עמודים. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ'. עומק שטח קומת העמודים לא יפחת מ- 4 מ' פנימה מקו הבניין.

הגדרת שטח בנין - שטח כל הרצפות בבניין לפי מידותיו החיצוניות, כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, פרט לשטח ביתני האשפה ומחצית שטח מדרגות חיצוניות, ומרפסת פתוחה כמפורט בסעיף הבא.

הגדרת מרפסת - אותו חלק ממרפסת סגורה משלשה צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.5 מ', וכן אותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.80 מ'. חלקי מרפסת כנ"ל שעומקם גדול מ- 1.5 מ' או 1.8 מ', הכל לפי העניין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה.

הועדה המקומית רשאית להיתר חריגות בקווי בנין לגבי מרפסות וגזוזטראות:

מרווח אחורי – עד 30% ולא יותר מ- 1.8 מ'

מרווח קדמי – עד 30% ולא יותר מ- 1.5 מ'

מרווח צדדי – עד 15% ולא יותר מ- 0.6 מ'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

הגדרת נספח - מחסן, מוסך, או כל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על 25 מ״ר, ובתנאי שלא ישמש להפקת רווחים.

7.1.4 <u>פת/3/1002/ד – פורסמה למתן תוקף ביום 31/5/1973 י.פ. 1922</u>

באזור מגורים ב – 27.5% הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.

סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

7.1.5 <u>פת/1273 – בנין עיר מפורטת מס׳ פת/1273, פורסמה למתן תוקף ביום 17/6/1986, י.פ. 3347</u>

מטרת התוכנית לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בנינים.

(א) לא תותר הקמת מבנים או מתקנים על גג בית באזורי מגורים ב, ב-1, ב-2, ג, אזור מגורים מיוחד בגוש 6400 חלקה 1, ואזור מסחרי זולת המבנים והמתקנים הבאים ועל פי תכנית כוללת לכל שטח הגג:

- ✓ המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
- ✓ חדר מכונות להפעלת מעלית, חדר מכונות להפעלת מערכת מזוג אויר.
- ✓ מתקנים כמו: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה, אנטנה מרכזית לרדיו.
- ✓ מערכת חמום מים ע״י השמש (מערכת סולרית).

(ב) הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- ✓ היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- ✓ לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- ✓ חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- ✓ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳.
- ✓ גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ׳.
- ✓ המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ׳, בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8.0 מ׳ תהיה הועדה המקומית ראשית לאשר מרווח של 1.5 מ׳ מהמעקה.
- ✓ שטח הבניה שבסעיף קטן 4 לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג, ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- ✓ בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנון תכנית המתאר.
- ✓ בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן התוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים ע״פ התקנון ובכפוף לסעיף ד׳ 4 דלעיל.
- ✓ בשטח הגג תותר בניית פרגולות. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 סמ׳, וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העיריה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/מהות התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
פת/2/2000	הוראות בניית מרתפים	6/9/1987	3478
פת/1/1271	הוראת בניית מרפסות סוכה בבתים משותפים	3/7/1988	3568
פת/23/1212	הוראות בניה לגוש 6397	12/6/1988	3565
פת/במ/14/2000	שינוי צפיפות בניה באזורי מגורים ב' ו- ג'	30/4/1992	3998
פת/2000	תוכנית מתאר	14/5/1992	4004
פת/מק/2000/ד	תוכנית שינוי ל- פת/2000	11/2/1997	4490
פת/2000/א	שינויים בהוראות הבניה	28/4/1999	4745
פת/מק/1/ד/2000	שינוי הוראות בנית קיר משותף + פרגולות + הוראות לבנית בריכות	12/10/2000	4926
תמ"א 38		18/05/2005	5397
תמ"א 1/38/א	תיקון 1	16/08/2007	5704
תמ"א 2/38	תיקון 2	10/03/2010	6069
תמ"א 3/38/	תיקון 3	11/06/2012	6430
תמ"א 3/38/א/		13/12/2016	7400

7.2.2 פת/2/2000 – פורסמה למתן תוקף ביום 6/9/1987, י.פ. 3478

מטרת התוכנית לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי מגורים.

(1) בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. סך שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף יקבע ע"פ 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה, וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

(3) תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

7.2.3 <u>פת/1/1271 – פרסום למתן תוקף ביום 3/7/1988, י.פ. 3568</u>

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

הוראות הבניה:

(א) באזורי מגורים ב, ב-1, ב-2, ג, ג-1, באזור מסחרי, וכן באזורים מיוחדים בהם בנית בתי מגורים משותפים תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה. שטח הבניה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

(ב) שטח בניה מכסימלי למרפסת פתוחה כנ"ל - 3 מ"ר לכל דירה.

(ג) על כל בנית מרפסת סוכה כנ"ל יחולו הוראות תוכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.

(ד) כל תוספת מרפסת לסוכה כנ"ל כפופה להוראות ארכיטקטוניות של הוועדה המקומית.

(ה) תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

7.2.4 <u>פת/23/1212– פורסמה למתן תוקף ביום 12/6/1988 י.פ. 3565</u>

מטרת קביעת הוראות בניה בגוש 6397

בהתאם לתוכנית סווגה חלקה 214 בייעוד אזור מגורים ב'

טבלת זכויות בניה:

אזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה בקומה	מס' קומות	סה"כ שטח בניה ב- %	קווי בנין			יח"ד לדונם נטו
						חזית	צד	אחור	
מגורים ב'	כחול	650 מ"ר	27.5%	ע+ 4	110	לפי התשריט	1/5 רוחב 3-4 מ'	6	9

7.2.5 <u>פת/במ/14/2000 – פורסמה למתן תוקף ביום 30/4/1992, י.פ. 3998</u>

מטרת התוכנית הינה שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.

יעוד החלקה - מגורים ב'

הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

(1) 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.

(2) במקרה של פינויים 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתוסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר.

תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.

(3) בצפיפות הנ"ל של 9 ו- 10 יחידות לדונם, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה שלמה.

בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 0.5 יחידה ומעלה.

(4) תותר בניה ע"פ הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות ע"פ הוראות תכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

7.2.6 <u>פת/2000 – פורסמה למתן תוקף ביום 14/5/1992, י.פ. 4004</u>

ייעוד - ע"פ תשריט תוכנית המתאר פת/2000 החלקה כלולה באזור צפיפות מגורים בינונית, עליו חלים התנאים התכנוניים הבאים:

אזור	סימון בתשריט	מידות מגרש מינימלי		אחוזי בניה		מס קומות	צפיפות לדונם שיעור ההפקעה	קווי בניה			חניה	שטח מגונן לדירה
		שטח	אורך חזית	בקומה	בכל הקומות		40/33%/15% %	קדמי	צדדי	אחורי		
מגורים ב	צפיפות מגורים בינונית	650	18	30%	120%	ע +4	11/10/9	כמסומן בתשריט	4	6	1 לדירה	35

בניה על קומת עמודים מפולשת:

(א) קומת הקרקע של בנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה חייבת להיות מפולשת.

(ב) השטח הבנוי בקומה המפולשת עבור חדר כניסה, מחסן לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר אשפה, ואיחסון מיכלי הגז לא יעלה על 25% משטח הקומה למטרות אלה כאשר המקלט הוא תת קרקעי, ו- 40% כאשר המקלט הוא עילי כולל שטח המקלט.

(ג) כל השטח בקומה המפולשת המיועד למטרות שפורטו בסעיף קטן ב', לא יובאו בחשבון אחוזי הבניה.

קומת הגג:

קומת הגג תבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה: בחזית הקידמית והאחורית 2.50 מטר ובחזיתות הצדדיות 2.0 מטר.

7.2.7 <u>פת/מק/2000/ד' – פורסמה למתן תוקף ביום 11/2/1997, י.פ. 4490</u>

מטרת תוכנית זו לקבוע שינויים בהוראות הבניה ובכך להוות שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/2000.

פרגולות:

בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.

ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, ולא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובה של הכנת תכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות.

הבלטת גזוזטראות:

יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ', מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבנין הקידמי שנקבע בתכנית, וכן יותרר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל לקרקע מעבר לקו הבנין האחורי שנקבע בתכנית – עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.

בניה בקיר משותף באזורי מגורים:

באזורי מגורים ב' ב-1 ג' מסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.

העברת אחוזים מקומה לקומה:

תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים:

(1) סה"כ אחוזי הבניה ישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.

(2) אין חריגה מקוי הבניין.

(3) אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר.

(4) תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) באזור מגורים ומסחר – 45%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.8 <u>פת/ 2000/א – פורסמה למתן תוקף ביום 28/4/1999, י.פ. 4745</u>

מטרת תוכנית זו הינה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ביחס לשטחי השירות, ביחס לחדרים לגג וביחס למרתפים.

<u>שטחי השירות:</u>

(א) <u>מחסן</u>

מחסן כמבנה נפרד – ללא שינוי מתוכנית פת/2000, במידה ויבנה מרתף לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

מחסן כחלק מהמבנה הראשי – תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ״ר.

(ב) <u>ממ״ד</u>

תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים בשיעור המזערי ע״פ תקנות הג״א.

לא תותר בניית ממ״ד אלא כאגף שלם בבניין.

בבניינים שטרם נבנה הממ״ד יבנה הממ״ד כחלק אינטגראלי של הבניין.

(ג) <u>חניה</u>

הוראות בניה בדבר חניה עילית וחניה תת קרקעית.

<u>חדרים על הגג</u>

תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ״ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ׳ ממעקה הגג.

בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ׳ לא תותר בניה במרחק שהוא פחות מ- 1.5 מ׳ מהמעקה.

בחלק הבניין שרוחבו קטן מ- 8 מ׳ ניתן יהיה לבנות ב״שקע״ קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה״שקע״ אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית ראשית.

החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.

שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי

<u>מרתפים</u>

באזור מגורים בבתי קומות תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ״ר לכל מחסן.

המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

7.2.9 <u>פת/מק/2000/ד/1 – פורסמה למתן תוקף ביום 12/10/2000, י.פ. 4926</u>

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המתאר המקומית פ״ת בדבר בניה בקיר משותף, בדבר פרגולות, בדבר קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

<u>קיר משותף:</u>

תותר בניה בקיר משותף בין החלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי ע״י הוועדה המקומית.

<u>פרגולות:</u>

בבתים משותפים תותר בניית פרגולה על מעקה הגג.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.10 <u>תמ"א 38 – פרסום למתן תוקף ביום 18/5/2005, י.פ. 5397</u>

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

התוכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים והנחיות לחיזוק מבנים קיימים לשיפור עמידותם בפני רעידות אדמה ובתנאי שהבניין ניתן לחיזוק.

התוכנית קובעת בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת קומת עמודים מפולשת הכוללת מרחב מוגן.
- הקמת קומה נוספת אשר לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ותכלול מרחב מוגן/חדר מחוזק על פי דין. תוכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תוכנית זו ובלבד שאין בהן כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.
- הקמת אגף נוסף הצמוד למבנה הקיים בשטח שלא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה הקיים כולל מרחב מוגן ובהתאם למס' הקומות של המבנה הקיים.
- תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה הקיים בתנאים הבאים - ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר חריגה מהם באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. לא תותר חריגה בקו קדמי.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים הכוללת מרחב מוגן על פי חוק במלוא גובה הקומה.

7.2.11 <u>תמ"א 1/38/א'</u>

התוכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבנייה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבנייה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א במגורים בלבד, לרבות קביעות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

מועד תחולת התוכנית הינו בעת מתן ההיתר ובתנאי שהבניין עומד בת"י 413, או בעת חיזוק אותם מבנים על פי הוראות אלו.

תותר סגירה ומילוי הקומה המפולשת לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

7.2.12 <u>תמ"א 2/38</u>

התיקון השני לתמ"א 38 קובע הסדרים תכנוניים ומאפשר הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק והקמת בנין חדש במקומו בתוספת הזכויות המוקנות לו מתוקף תמ"א 38.

ייעוד המבנה החדש, שטחי הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם לתוכניות המפורטות שחלות במקום.

הוראות אלה לא יחולו על מבנים המיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי.

לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות אשר חלות במקום.

התוכנית מאפשרת סגירת קומה מפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה ומאפשרת תוספת יח"ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.2.13 תמ"א 3/38

תיקון 3 מאפשר תוספת של 1.5 קומות, מקנה תמריצים להריסה, קובע נוהל בקרה הנדסית להיתר, ומקנה אפשרות לניוד תוספת הקומות למגרשים אחרים בתחום אותה רשות מקומית באותם מקרים בהם לא ניתן לממש את התמ"א על מבנה הזקוק לחיזוק.

תוספת הבניה מותנית בחיזוק המבנה הקיים ויכולה להתבצע על פי אחת / כל האפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאי שהקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, כולל תוספת שטחים במבנה הקיים.
- תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים שתכלול בתוכה ממ"ד.
- הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית הקומה שמתחתיה.
- התוספת תכלול מרחב מוגן ותוספת זכויות הבנייה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכניות קודמות.

הוועדה רשאית להתיר הריסת המבנה הקיים והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שלעיל וזכויות לא מנוצלות, בכפוף לקיומו של ממ"ד בכל דירה.

7.2.14 תמ"א 3/38/א

במקרה של חיזוק ועיבוי הקיים – אין שינוי בזכויות שהוקנו טרם אישורה של תוכנית זו.

במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, השטח המירבי יחושב כמפורט:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר עבור כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בהיקף של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
  - א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים טעון החיזוק הוא בן קומה אחת.
  - ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים טעון החיזוק הוא בן שתי קומות.
  - ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים טעון החיזוק הוא בן שלוש קומות.
  - ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים טעון החיזוק הוא בן 4 קומות או יותר .

לעניין סעיף זה:

- מניין הקומות הקיימות במבנה לחיזוק לא יכלול קומות בתת הקרקע, קומת גג חלקית ששטחה פחות מ-50% מקומה טיפוסית וקומה מפולשת שהשטח הבנוי במשולב בה הוא פחות מ- 50% מקומה טיפוסית.
  - שטח קומה טיפוסית יכלול את שטח המרפסות המקורות.
  - תוספת ממ"ד לכל יח"ד.
  - תוספת בניה בתת הקרקע למטרות שירת, חניה, וכו', בהיקף שלא יעלה על פי 3 מהשטח.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

7.3 <u>רישוי:</u>

7.3.1 <u>מצב קודם</u>

היתר בניה מס' 793 מיום 24/4/1971 לפיו הותרה תוכנית שינוי לבית משותף.

לא נמצאה תוכנית הגשה להיתר בניה.

7.3.2 <u>מצב חדש</u>

7.3.2.1 <u>פרוטוקול החלטת וועדה ישיבה מיום 30/10/2023 בקשה מספר 20221528</u>

<u>מהות הבקשה</u> : בהתאם לתמ"א 38/3 : הריסת בניין בן 3 קומות ו- 9 יח"ד. ובניית בנין חדש בן 9 קומות על עמודים+ קומה חלקית + 2 מרתפים. סה"כ 27 יח"ד.

<u>הקלות</u> :

1. הריסת בנין בן 3 קומות – 9 יח"ד
2. הקמת מבנה חדש בן 9 קומות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף בגבול מגרש.
3. סה"כ 27 יח"ד (6 יח"ד מתב"ע + 1 יח"ד בהקלה + 20 יח"ד ע"פ תמ"א 38).
4. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 1 יח"ד ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
5. תוספת 3 קומות ע"פ תמ"א 38
6. תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
7. תוספת קומה חלקית בהקלה בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג.
8. תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38
9. הקלה בקווי בנין צידי – מזרחי ב 10% 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
10. הקלה בקווי בנין צידי – מערבי ב 10% 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
11. הקלה בקווי בנין צפוני – מערבי ב 10% 5.4 מ' במקום 6 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
12. תוספת שטח עיקרי בשיעור של 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון
13. תוספת שטח עיקרי בשיעור של 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
14. חדירת עוגנים לחלקות גובלות.

<u>החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 20230018 מיום 26/10/2023</u> :

בהמשך להחלטה קודמת, לקבת את התנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים הבאים :

1. בהתייחס להתנגדות לחדירת עוגנים לחלקת הגובלים בכתובת שבזי 4, לקבל את ההתנגדות. היזם הזהיר כי לא יוחדרו עוגנים לחלקה זו. יש להציג תוכנית מרתף עם פירוט עוגנים.
2. אספקת חשמל למבנה מותנית בבנית חדר טרנספורמציה במגרש אחר, גוש 6397, חלקה 90,91 (שבזי 3,5 – בקשה 20221052). תנאי להיתר בנייה לפרויקט זה יהי קבלת היתר בניה לבקשה 20221052.
3. תיקון התוכנית לפי הערות בודק רישוי וגורמי פנים
4. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

7.3.2.2 <u>תוכנית בקשה להיתר בניה לא חתומה</u>

בהתאם לתוכנית בקשה להיתר בניה להלן השטחים המבוקשים :

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות									מרפסת	מרפסת גג	פרגולה
	מוצע	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומע' טכני	ממ"ד	חדר אשפה	חדר ועד	אחסנה	חניה	ק. עמודים מפולשת	סה"כ שירות	סה"כ שטחי בניין			
מ. 2			25.12						607.5		632.62	632.62			
מ. 1			24.4						607.46		631.86	631.86			
קרקע			66.42	7.93		21.11	27.93	14.70		199.73	337.82	337.82			
1	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
2	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
3	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
4	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
5	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
6	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
7	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
8	224.27	224.27	45.89		34.94						80.83	305.10	28.08		
9	173.99	173.99	36.95		34.94						71,89	245.88		64.02	35.1
10	198.92	198.92	24.46								24.46	223.38			
11			4.95								4.95	4.95			
סה"כ	2,167.07	2,167.07	549.42	7.93	314.46	21.11	27.93	14.70	1214.96	199.73	2350.24	4517.31	224.64	64.02	35.1
מעל קרקע	2,167.07		499.90	7.93	314.46	21.11	27.93	14.70		199.73	1085.76	3252.83	224.64	64.05	35.1
מתחת לקרקע			49.52						1214.96		1264.48	1264.48			

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

8. שומות הצדדים

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של התוכניות המפורטות להלן לצורך עסקת מכר :

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת המשיבה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
פת/23/1212	27/6/1988	₪ 748	₪ 255.41
פת/2000	29/5/1992	₪ 8,558	₪ 3,003.60
פת/מק/2000/ד	26/2/1997	₪ 5,940	₪ 1,584.20
פת/2000/א	13/5/1999	₪ 71,988	אין השבחה
הקלות	26/10/2023	₪ 1,238,006	₪ 161,338
תוספת חצי קומה תמ"א 38 תיקון 3 א	26/10/2023		₪ 53,596.85

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 חלוקת ההשבחה בין היחידות השונות

9.1.1 שמאי המשיבה

בשומת הוועדה מיום 24/1/2024 מוצגת טבלת חלוקה בין בעלים לפיה מחולקת ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית לפי הפירוט הבא :

תת חלקה	שם בעלים	חלקים בעלות		חלק ברכוש המשותף		היטל לתוכנית פת/23/1212 ליום 27/6/88	היטל לתוכנית פת/2000 ליום 29/5/1992	היטל לתוכנית פת/2000/ ד ליום 27/6/88	היטל לתוכנית פת/2000 ליום 13/5/1999 /א	היטל השבחה להקלות
		מכנה	מונה	מכנה	מונה					
1	רובינשטיין ליאת	2	1	546	58	20	227	158		32,877
1	רובינשטיין ליאת	2	1	546		20	227	158		32,877
2	קרצמן אלכסנדר	2	1	546	62					35,145
2	קרצמן אנה	2	1	546						35,145
3	גדעון הרצל	2	1	546	62	21	243	169		35,145
3	גדעון טוראן אבון	2	1	546		21	243	169		35,145
4	ביבי עופרה	2	1	546	58			158		32,877
4	ביבי עופרה	2	1	546				158		32,877
5	לבנוני נדב	1	1	546	62			337		70,290
6	חלימה חיים מני	1	1	546	62					70,290
7	נגייב אלוויר	2	1	546	58					32,877
7	נגיב רמינה	2	1	546						32,877
8	מזור מיכאל	2	1	546	62					35,145
8	מזור אוקסנה	2	1	546						35,145
9	איסו יפה	1	1	546	62	42	486	337	11,998	70,290

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

בהתייחס לחיוב השבחה בגין תוכנית פת/2000א - שמאי המבקשת טוען שחלקות משנה 7-9 הממוקמות בקומה עליונה בוצעו לאחר אישור התוכנית. מבדיקתנו הבעלים (איסו יפה) בתת חלקה 9 מכרה בסמוך למועד אישור הבקשה להיתר ולא שילמו היטל השבחה בגין התוכנית הנ"ל.

את יתר תתי החלקות בקומה העליונה, לא חייבנו.

9.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

החלק יחסי לחיוב הינו 33.33% כמופרט להלן:

בעיון בשומת הוועדה עולה כי בוצע חיוב מלא להשבחה שנוצרה בנכס מכח תוכניות פת/23/1212, פת/2000, פת/מק/2000 ד' ו- פת/2000 א. מעיון בנסח רישום מרוכז מיום 3/4/2024 עולה כי במועדים שונים לאחר אישור התכניות שפורט לעיל בוצעו עסקאות מכר לחלקות משנה הבאות:

תת חלקה	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	58/546
2	62/546
6	62/546
7	58/546
8	62/546
9	62/546
סה"כ	364/546

במערכת שע"מ של רשות המיסים אותרו על ידי העסקאות הבאות, המאששות את העובדה כי הועברו הזכויות בחלקות המשנה הבאות לאחר אישור התכניות אשר בגינן בוצע חיוב (יוער כי לא אותרה על ידי עסקת מכר לתת חלקה 6 משנת 2003).

עסקאות השוואה במבנה הנישום ביודע כחלקה 214 בגוש 6397:							
תאריך	תת חלקה	שנת בניה	קומות	קומה	חדרים	שטח נטו	תמורה
16/4/2023	9	1970	3	3	3	62	₪ 1,866,000
16/3/2016	7	1970	3	3	3	58	₪ 1,190,000
18/8/2010	2	1976	3	1	3	62	₪ 960,000
18/5/2009	9	1976	0	3	3	62	₪ 660,000
3/4/2008	1	1985	0	1	3	58	₪ 615,000
10/11/2005	8	1976	3	3	3.5	61	₪ 535,515

בהתאם לאמור לעיל, החלק היחסי בגינו יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוכניות פת/23/1212, פת/2000 ופ/מק/2000 ד' הינו 33% המהווה את החלק היחסי ברכוש המשותף של יחידות המשנה בהן לא בוצעו עסקאות מכר לאחר אישור התכוניות.

לגבי פת/2000/ א', אין לגבות בגינה היטל השבחה שכן ביחידות משנה 7-9 הממוקמות בקומה אחרונה במבנה בוצעו עסקאות מכר לאחר אישור התוכנית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.1.3 <u>הכרעה</u>

עיון בעיסקאות שע"מ מלמד כי במהלך השנים החל משנת 1999 ועד 26/10/2023 בוצעו 11 עיסקאות לפי הפרוט הבא :

תת חלקה	עיסקה 1	עיסקה 2	עיסקה 3
1	3/5/1999	3/4/2008	
2	18/8/2010		
3			
4			
5			
6	24/5/2002		
7	22/11/2001	21/6/2009	16/3/2016
8	10/11/2005		
9	20/5/2001	18/5/2009	16/4/2023

עיון בנסחי טאבו היסטוריים מלמד כי אכן בוצעו עסקאות אלו ונרשמו בעלים חדשים בהתאם לעסקאות הנ"ל.

המועדים הקובעים לתוכניות פת/23/1212, פת/2000, פת/מק/2000 ד' ו- פת/2000 א הינם כדלקמן :

פת/23/1212 - 27/6/1988

פת/2000 - 29/5/1992

פת/מק/2000ד' - 26/2/1997

פת/2000א' - 13/5/1999

מכאן כי אין לחייב את תתי חלקות 1, 2, 6-9 בגין תוכניות אלו, אלא רק את תתי חלקות 3-5 אשר מחזיקים את הדירות עוד לפני אישורם של התוכניות הנ"ל.

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	חייב
1	58/546	לא חייב
2	62/546	לא חייב
3	62/546	חייב
4	58/546	חייב
5	62/546	חייב
6	62/546	לא חייב
7	58/546	לא חייב
8	62/546	לא חייב
9	62/546	לא חייב

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.2 <u>השבחה בגין תוכנית פת/23/1212:</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה:</u>

9.2.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

הגדלת זכויות הבניה.

שטח החלקה נטו – 696 מ״ר (לאחר הפקעה)

במצב קודם הובא בחשבון שטח המבנה הקיים.

במצב החדש הובאו בחשבון שטח המבנה הקיים + תוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחייה (110%).

9.2.1.2 <u>מסד נתונים וערכי שווי</u>

א. <u>שומות מכריעות</u>

- בהתאם לשומה מכרעת של נורית ג׳רבי בגוש 6389 חלקה 7 (רח׳ קלישר 31), הובא בחשבון שווי של 120 $ למ״ר מבונה.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא בגוש 6397 חלקה 153 רח׳ קטרוני 54, הובא בחשבון שווי של 160 $ למ״ר מבונה.
- ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ניקו פרימו	6389/14	קלישר 45	$ 120
אמנון ניזרי	6389/22	קלישר 61	$ 120
ניקו פרימו	6388/85	זמנהוף 4	$ 104
מוטי דיאמנט	6388/515	פינת יחיאל מיכל 8	$ 150

ב. <u>נתוני שווי מחוברת מקרקעין וערכם לשווי חדר בבניה למגורים באזור בנוני</u>

תאריך	קל״ח		שווי מ״ר מבונה		ממוצע
דצמבר 1985	$ 3,000	$ 4,000	$ 120	$ 160	$ 140
יוני 1987	$ 5,000	$ 6,000	$ 200	$ 240	$ 220
ממוצע					$ 180

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.2.1.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
סה"כ				750 מ"ר

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
זכויות בדחייה	15.6	1	0.174	2.7 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				752.7 מ"ר

השבחה	
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם	750 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש	752.7 מ"ר
תוספת שטח אקו'	2.71 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	170 $/מ"ר
השבחה ב- $	461 $
שער דולר	1.619 $/₪
השבחה ב - ₪	746 ₪
היטל השבחה ב- ₪	374 ₪

9.2.1.4 <u>חלוקת ההשבחה בין הבעלים</u>

בשומה ההשבחה מיום 24/1/2024 חלוקה ההשבחה בין הבעלים הינה לפי הפרוט הבא:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	היטל השבחה
1	58/546	40 ₪
2	62/546	-
3	62/546	42 ₪
4	58/546	-
5	62/546	-
6	62/546	-
7	58/546	-
8	62/546	-
9	62/546	42 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.2.2 שמאי המבקשת :

9.2.2.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה עד ל 110%

9.2.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

מסכים עם שמאי הוועדה כי שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 27/6/1988 הינו 170 $/למ״ר

9.2.2.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה״כ מ״ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ״ר
סה״כ				750 מ״ר

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה״כ מ״ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ״ר
זכויות בדחייה	16	1	0.174	2.784 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו'				752.784 מ״ר

השבחה	
מצב קודם	750 מ״ר
מצב חדש	752.784 מ״ר
השבחה	2.784 מ״ר
חלק יחסי לחיוב	33.33%
שטח לחיוב	0.93
שווי מ״ר מבונה	$ 170
השבחה	$ 157.76
שער דולר	$/₪ 1.619
השבחה ב ₪	₪ 255.42

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.2.3 הכרעה:

9.2.3.1 מהות ההשבחה

על מגרש בשטח מינימלי של 650 מ״ר ניתן לבנות בניין בן 4 קומות מעל עמודים לפי 110% בניה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי יתרת זכויות הבניה שניתן לבנות מעבר לבנוי בפועל דחויות ל- 30 שנה לפי 6%.

9.2.3.2 שווי מ״ר מבונה

מקבלת את עמדות הצדדים לפיהן השווי למ״ר מבונה הינו 170 $/מ״ר.

9.2.3.3 תחשיב ההשבחה

מקבלת את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה לפיו סה״כ ההשבחה בגין תוכנית זו למלא הזכויות בחלקה הינה 746 ₪.

9.2.3.4 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

נכון למועד הקובע נמכרו 6 דירות מתוך 9 דירות קיימות במבנה.

לפי כך נותר לחיוב עבור 3 דירות כדלקמן:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
1	58/546	-	-
2	62/546	-	-
3	62/546	-	-
4	58/546	85 ₪	42 ₪
5	62/546	79 ₪	40 ₪
6	62/546	85 ₪	42 ₪
7	58/546	-	-
8	62/546	-	-
9	62/546	-	-
סה״כ		249 ₪	124 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.3 השבחה בגין תוכנית פת/2000 מועד הקובע 2/6/1992

9.3.1 שמאי המשיבה:

9.3.1.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה מ 110% ל – 120%.

במצב הקודם נלקחו בחשבון שטח המבנה הקיים וזכויות בלתי מנוצלות בשיעור של 110% בדחיה.

במצב החדש נלקחו בחשבון שטח המבנה הקיים וזכויות בלתי מנוצלות בשיעור של 120% בדחיה.

9.3.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

א. שומות מכריעות

- בהתאם לשומה מכרעת של נורית ג'רבי בגוש 6389 חלקה 7 (רח' קלישר 31), הובא בחשבון שווי של 250 $ למ"ר מבונה.
- בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מנחם מלוכנא בגוש 6397 חלקה 153 רח' קטרוני 54, הובא בחשבון שווי של 290 $ למ"ר מבונה.
- ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ניקו פרימו	6389/14	קלישר 45	250 $
שמואל רוזנברג	6389/21	קלישר 59	615 ₪
אמנון ניזרי	6389/22	קלישר 61	250 $
ניקו פרימו	6388/85	זמנהוף 4	200 $
מוטי דיאמנט	6388/515	פינת יחיאל מיכל 8	280 $

ב. נתוני שווי מחוברת מקרקעין וערכם לשווי חדר בבניה למגורים באזור בנוני

תאריך	קל"ח		שווי מ"ר מבונה		ממוצע
יולי 1991	10,000 $	12,000 $	400 $	480 $	440 $

ג. מענה לשומה הנגדית

עיקר המחלוקת נסוב סביב השווי. בשומתנו השווי מסתמך על שומות מכריעות, בין היתר בחלקה הנדונה בניגוד לשמאי המבקשת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.3.1.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
זכויות בדחייה	15.6	1	0.174	2.71 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				752.7 מ"ר

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
זכויות בדחייה	85	1	0.174	14.8
סה"כ מ"ר אקו'				764.8 מ"ר

השבחה	
מצב קודם	752.7 מ"ר
מצב חדש	764.8 מ"ר
השבחה	12.11 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 290
השבחה	$ 3,512
שער דולר	2.437 ₪/$
השבחה ב ₪	8,558 ₪

9.3.1.1 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

בשומה ההשבחה מיום 24/1/2024 חלוקה ההשבחה בין הבעלים הינה לפי הפרוט הבא:

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
1	58/546	908 ₪	454 ₪
2	62/546		-
3	62/546	972 ₪	486 ₪
4	58/546		-
5	62/546		-
6	62/546		-
7	58/546		-
8	62/546		-
9	62/546	972 ₪	486 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.3.2 שמאי המבקשת

9.3.2.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה מ 110% ל – 120%.

9.3.2.2 מסד נתונים וערכי שווי

שווי מ״ר מבונה 290 $/למ״ר.

9.3.2.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה״כ מ״ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ״ר
זכויות בדחייה	16	1	0.174	2.784 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו'				752.784 מ״ר

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה״כ מ״ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ״ר
זכויות בדחייה	85	1	0.174	14.79 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו'				764.79 מ״ר

השבחה	
מצב קודם	752.784 מ״ר
מצב חדש	764.79 מ״ר
השבחה	14.79 מ״ר[1]
חלק יחסי לחיוב	33.33%
שטח לחיוב	4.93
שווי מ״ר מבונה	$ 250
השבחה	$ 1,232.5
שער דולר	2.4137 ₪/$
השבחה ב ₪	3,003 ₪

[1] קיימת טעות חישוב בשומת המבקש, צ״ל להיות 12.05 מ״ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.3.3 הכרעה :

9.3.3.1 מהות ההשבחה

תוספת זכויות בניה מ 110% ל – 120%.

9.3.3.2 מסד נתונים וערכי שווי

תחשיב שמאי המשיבה נערך על בסיס שווי מ״ר מובנה של 290 $/מ״ר, ואילו תחשיב שמאי המבקשת נערך על בסיס שווי מ״ר מבונה של 250 $/למ״ר.

א. שומות מכריעות

בחנתי את שומות מכריעות שציין שמאי המשיבה ועוד שומות מכריעות בסביבה ולהלן הממצאים :

שומות מכריעות בגין תוכנית פת/2000 מועד הקובע 2/6/1992			
שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
מוטי דיאמנט	6388/515	פינת יחיאל מיכל 8	$ 280
שושי שרביט	6384/34	בעל שם טוב 9	$ 320
משה נדם	6384/39	בעל שם טוב 8	$ 250
ניקו פרימו	6389/14	קלישר 45	$ 250
ניקו פרימו	6388/85	זמנהוף 4	$ 200
אמנון ניזרי	6389/22	קלישר 61	$ 250
ארנון גולדנברג	6385/56	קלישר 12	$ 250
מנחם מלוכנא	6397/153	קטרוני 54	$ 290
שמואל רוזנברג	6389/21	קלישר 59	₪ 615
מרדכי דדון	6388/100	הלל זכריה 1	$ 250
ממוצע			$ 259

לאור מסד נתונים זה הנני קובעת את השווי למ״ר מבונה לפי 260 $.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.3.3.3 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
זכויות בדחייה	15.6	1	0.174	2.716 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				752.72 מ"ר

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקו'
שטח קיים	750	1	1	750 מ"ר
זכויות בדחייה	85.2	1	0.174	14.834 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'				764.83 מ"ר

השבחה	
השבחה	12.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 260
השבחה	$ 3,151
שער דולר	2.437 ₪/$
השבחה ב ₪	7,678 ₪

9.3.3.1 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
1	58/546	-	-
2	62/546	-	-
3	62/546	872 ₪	436 ₪
4	58/546	816 ₪	408 ₪
5	62/546	872 ₪	436 ₪
6	62/546	-	-
7	58/546	-	-
8	62/546	-	-
9	62/546	-	-
סה"כ		2,559 ₪	1,280 ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.4 השבחה בגין פת/2000 /ד (מועד קובע 26/2/1997):

9.4.1 שמאי המשיבה:

9.4.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית אפשרה להבליט גזוזטראות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה.

סה"כ השטח המבוקש בבקשה להיתר למרפסות בהתאם להבלטה הנ"ל הינו כ 89 מ"ר.

9.4.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

בהתאם לשומה מכריעה של מנחם מלוכנא בגוש 6397 בחלקה 153, רחוב קטרוני 65, הובא בחשבון שווי של 1,335 ₪/למ"ר מבונה.

9.4.1.3 תחשיב ההשבחה

שטח להבלטת גזוזטראות	מקדם אקו'	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
89 מ"ר	0.5	0.1	₪ 1,335	₪ 5,941

9.4.1.1 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
1	58/546	₪ 632	₪ 316
2	62/546		
3	62/546	₪ 674	₪ 337
4	58/546	₪ 632	₪ 316
5	62/546	₪ 674	₪ 337
6	62/546		
7	58/546		
8	62/546		
9	62/546	₪ 674	₪ 337

9.4.2 שמאי המבקשת

לא קיימת מחלוקת לעניין שווי מ"ר מבונה ולשטח הגזוזטראות, המחלוקת הינה בגין מקדם השווי.

מקדם השווי של גזוזטרה - 0.4.

מרכיב	שטח	מקדם	מקדם השבחה	סה"כ
הבלטת גזוזטראות	89	0.4	0.1	3.56
חלק יחסי לחיוב				33.33%
סה"כ שטח לחיוב				1.19
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,335
השבחה				₪ 1,584.2

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.4.3 הכרעה

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטח הבליטה – 89 מ״ר

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ״ר מבונה – 1,335 ₪/ מ״ר

המחלוקת מתמקדת בנושא מקדם השווי למרפסת. בעוד ששמאי המשיבה קבע מקדם של 0.5, שמאי המבקשת קבע מקדם של 0.4.

מכיוון שהמועד הקובע הינו 1997, אני מסכימה עם שמאי המבקשת כי נכון לשנות ה- 90 מקדם שווי המרפסת היה 0.4. רק לאחר תקופת הקורונה עלתה החשיבות למרפסת בדירה ולכן המקדם עלה ל- 0.5.

9.4.3.1 מסד נתונים וערכי שווי

מקבלת את עמדת הצדדים שווי מ״ר מבונה 1,335 ₪/למ״ר.

9.4.3.2 תחשיב ההשבחה

מרכיב	שטח	מקדם	מקדם השבחה	סה״כ
הבלטת גזוזטראות	89	0.4	0.1	3.56
שווי מ״ר מבונה				₪ 1,335
השבחה				₪ 4,753

9.4.3.1 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
1	58/546	-	-
2	62/546	-	-
3	62/546	₪ 540	₪ 270
4	58/546	₪ 505	₪ 252
5	62/546	₪ 540	₪ 270
6	62/546	-	-
7	58/546	-	-
8	62/546	-	-
9	62/546	-	-
סה״כ		₪ 1,584	₪ 792

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.5 השבחה בגין פת/2000/א (מועד קובע 13/5/1999)

9.5.1 שמאי המשיבה:

9.5.1.1 מהות ההשבחה

התוכנית מקנה תוספת של 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בקומה העליונה.

בהתאם לנסיגות הדרושות בגג ניתן לבנות בגג כ- 46 מ"ר בכל קומה עליונה.

9.5.1.2 מסד נתונים וערכי שווי

בהתאם לשומה של השמאית שושי שרביט שפירא בגוש 6397 חלקה 91, רח' שבזי שלום 5, הובא בחשבון שווי של 500 $/למ"ר מבונה.

9.5.1.3 תחשיב ההשבחה

תת חלקה	שטח תוספת באקו' 1	קיזוז שטח מרפסת באקו' 0.3	סה"כ תוספת מ"ר אקו'	מקדם שוליות	מקדם עלויות התאמה	סה"כ תוספת מ"ר אקו'	סה"כ ההשבחה
7	23	23	16.1	0.9	0.8	11.6	₪ 23,995
8	23	23	16.1	0.9	0.8	11.6	₪ 23,995
9	23	23	16.1	0.9	0.8	11.6	₪ 23,995
סה"כ ההשבחה							₪ 71,986

9.5.1.4 חלוקת ההשבחה בין הבעלים

נציין כי בהתאם לטבלת חלוקה לפי בעלים תתי חלקות 7+8 לא חויבו בגין תוכנית זו.

שמאי המבקשת טוען שחלקות משנה 7-9 הממוקמות בקומה עליונה בוצעו לאחר אישור התוכנית.

מבדיקתנו הבעלים (איסו יפה) בתת חלקה 9 מכרה בסמוך למועד אישור הבקשה להיתר ולא שילמה היטל השבחה בגין התוכנית הנ"ל, לפי כך חוייבה בהתאם.

את יתר תתי החלקות בקומה העליונה, לא חייבנו. תתי חלקות 7 ו- 8 לא חייבנו.

תת חלקה	חלק ברכוש המשותף	השבחה	היטל השבחה
7	58/546	-	-
8	62/546	-	-
9	;62/546	₪ 23,995	₪ 11,998

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.5.2 שמאי המבקשת

אין לגבות בגין תוכנית זו היטל השבחה שכן בתתי חלקות 7-9 הממוקמות בקומה האחרונה של המבנה נעשו עסקאות מכר לאחר אישור התוכנית.

9.5.3 הכרעה

בהתאם לנסח טאבו היסטורי של תת חלקה 9 נמצא כי ביום 17/4/2023 נרשמה הערת אזהרה הקונים וזאת ע"פ התחייבות מיום 16/4/2023.

בהתאם דיווח עיסקאות במס שבח ניראה כי הדירה נמכרה ביום 16/4/2023.

מועד העיסקה הינו לאחר אישור התוכנית.

את הדרישה לתשלום היטל ההשבחה היה מקום לחייב במעמד המימוש דהיינו את המוכרת בעיסקת המכר ולא על מבקש היתר הבניה.

לפיכך הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי לצורך מתן היתר בניה אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

9.6 מסד הנתונים וערכי השווי - מועד קובע 26/10/2023 (הקלות)

9.6.1.1 שמאי המשיבה

א. עסקאות השוואה

תאריך	גוש	חלקה	שווי ב ₪	שטח	חדרים	שווי מ"ר מבונה ב ₪	שנת בניה
14/11/2023	6397	297	2,495,000	116	4	21,509	2022
5/7/2023	6397	171	2,040,000	94	4	21,702	2023
12/7/2023	6397	171	1,990,000	87	4	22,874	2023
16/8/2023	6397	107	2,300,000	88	3.5	26,136	2027
24/8/2023	6397	107	2,244,200	88	3.5	25,502	2027
15/5/2023	6397	107	2,254,200	88	3	25,616	2027
23/8/2023	6397	169	2,425,000	109	5	22,248	2021
5/9/2023	6397	169	2,400,000	109	4.5	22,018	2021
29/8/2023	6397	244	2,270,000	86	4	26,395	2023
ממוצע				96.11		23,778	

ב. שווי מ"ר מבונה

מהות		ערכים
שווי מ"ר בנוי		₪ 23,778
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 20,323
בניכוי יזמות	1.17	₪ 17,370
הפחת עלויות בניה		(₪ 9,700)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

מהות		ערכים
שווי מ״ר מבונה		₪ 7,670
שווי מ״ר מבונה מעוגל		₪ 7,700

ג. <u>מענה לשומה הנגדית</u>

שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה של 6,800 ₪/למ״ר מבונה נמוך מהשווי הקיים בסביבה.

שמאי המבקשת מחלץ רווח יזמי גבוה של 20% כאשר בפרויקט תמ״א 38 הרווח היזמי נע סביב 17-18% (בהתאם לקווים מנחים יח׳ בחירת רווח יזמי, בבניה יזמית למגורים שיעור הרווח היזמי 15-18% ובהתאם מכתב שמאי הממשלתי מיום 13/6/2022 בעניין הרווח היזמי בתוכנית פינוי בינוי שיעור הרווח היזמי בגוש דן הינו באזור 16%)

כמו כן, השמאי מביא בחשבון עלויות בניה גבוהות לשיטתנו לפי 10,500 ₪/למ״ר.

9.6.1.2 <u>שמאי המבקש</u>

א. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

להלן עסקאות מכר רלוונטיות למועד הקובע מפרויקט הריסה ובניה ברחוב שמואל סלנט 57:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שנת בניה	קומות	קומה	חדרים	שטח	תמורה ב ₪	מחיר למ״ר ₪
24/8/2023	6397	107	סלנט	57	2027	10	3	3.5	88	2,244,000	₪ 25,502
16/8/2023	6397	107	סלנט	57	2027	10	7	3.5	88	2,300,000	₪ 26,136
15/8/2023	6397	107	סלנט	57	2027	10	4	3	88	2,254,000	₪ 25,616
2/8/2023	6397	107	סלנט	57	2027	10	3	3	88	2,244,000	₪ 25,502
27/3/2023	6397	107	סלנט	57	2026	9	1	3.5	88	2,150,000	₪ 24,432
6/3/2023	6397	107	סלנט	57	2026	10	1	3.5	88	2,300,000	₪ 26,136
30/1/2023	6397	107	סלנט	57	2026	9	1	4	88	2,300,000	₪ 26,136
ממוצע											₪ 24,308[2]
ניכוי מע״מ 17%											₪ 20,776
ניכוי יזמות 20%											₪ 17,313
עלות בניה למ״ר											₪ 10,500
שווי מ״ר מבונה											₪ 6,813
שווי במעוגל											₪ 6,800

הוראות לקביעת שווי מ״ר מבונה:

- הובא בחשבון נתוני השוואה מפרויקט של הריבה ובניה בלבד.

[2] בשומת שמאי המבקש נקבע ממוצע של 24,308 ₪, אולם חישוב הממוצע הנכון הינו 25,637 ₪, אומדן אשר מביא לשיטתו של שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה של 7,760 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

- מעיון בתכנית הבקשה להיתר פרויקט ממנו הובאו נתוני השוואה עולה כי מבוקשת הקמת קומת מרתף חניה אחת בלבד. בפרויקט הנדון מבוקשות 2 קומות מרתף דבר אשר גורר עמו עלויות עודפות וכפועל יוצא מכך הבאתי בתחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה עלות בניה למ״ר פלדלת בסך של 10,500 ₪ אשר מגלמת את המתואר לעיל.

ב. <u>שווי מ״ר בנוי קיים</u>

להלן עסקאות מכר בבניה ותיקה בסביבה הקרובה לנכס תוך נטרול מרכיב הפוטנציאל

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	רחוב	שנת בניה	קומות	קומה	חד׳	שטח	תמורה ב ₪	מחיר למ״ר ₪
18/5/2023	6397	60	7	אורלנסקי 30	1950	4	2	3	61	₪ 1,200,000	₪ 19,672
22/2/2023	6397	176	4	סלנט 45	1980	3	1	4	96	₪ 2,170,000	₪ 22,604
9/2/2023	6397	231	2	חפץ חיים 51	1970	4	1	5	107	₪ 2,130,000	₪ 19,907
3/7/2023	6396	68	12	שפירא הרמן צבי 33	1960	4	3	3	95	₪ 1,850,000	₪ 19,474
15/6/2023	6396	64	6	בלפור 26	1960	3	2	3	96	₪ 2,000,000	₪ 20,833
8/2/2023	6396	63	9	בלפור 24	1960	4	3	3	80	₪ 1,570,000	₪ 19,625
ממוצע											₪ 20,352
נטרול פוטנציאל 20%											₪ 16,960
במעוגל											₪ 17,000

9.6.1.3 <u>הכרעה</u>

א. <u>שווי מ״ר מבונה</u>

חלקות 107 + 108 בגוש 6397

חלקות 108+107							
גו״ח	תאריך	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי תמורה ₪	שווי למ״ר בנוי ₪
6397/107/28	09/04/2024	סלנט 57	2026	88	3.5	2,310,000	26,250
6397/107/34	25/03/2024	סלנט 57	2026	88	3.5	2,250,000	25,568
6397/107/18	21/03/2024	סלנט 57	2026	99	4	2,450,000	24,747
6397/107/41	21/03/2024	סלנט 57	2026	113	5	2,710,000	23,982
6397/107/45	04/03/2024	סלנט 57	2026	114	5	2,740,000	24,035
6397/107/25	22/02/2024	סלנט 57	2027	88	3.5	2,240,000	25,455
6397/107/7	15/02/2024	סלנט 57	2024	88	3.5	2,050,000	23,295
6397/107/16	24/08/2023	סלנט 57	2027	88	3.5	2,244,200	25,502
6397/107/40	16/08/2023	סלנט 57	2027	88	3.5	2,300,000	26,136
6397/107/19	15/08/2023	סלנט 57	2027	88	3	2,254,200	25,616
6397/107/13	02/08/2023	סלנט 57	2027	88	3	2,244,200	25,502

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

חלקות 107+108							
גו״ח	תאריך	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי תמורה ₪	שווי למ״ר בנוי ₪
6397/107/10	27/03/2023	סלנט 57	2026	88	3.5	2,150,000	24,432
6397/107/4	06/03/2023	סלנט 57	2026	88	3.5	2,300,000	26,136
6397/107/1	30/01/2023	סלנט 57	2026	88	4	2,300,000	26,136
ממוצע	23/10/2023						₪ 25,200

<u>אומדן עלות בניה למ״ר פלדלת</u>

לצורך בחינת אומדן עלויות הבניה עיינתי בבקשה להיתר בניה, עיינתי בחישובי השטחים ולהלן חישוב אומדן עלויות הבניה (המגלם שטחי מרפסת).

מהות	שטח במ״ר	עלות[3] ב- ₪	סה״כ
שטח פלדלת	5,590.58	5,640	₪ 31,530,871
שירות	1,392.23	5,640	₪ 7,852,177
מרפסות	1,010.04	1,750	₪ 1,767,570
חניון	1,298.05	2,700	₪ 3,504,735
סה״כ			₪ 44,655,353
עלויות עקיפות		1.3	₪ 58,051,959
שטח פלדלת			₪ 5,590
עלות למ״ר פלדלת			₪ 10,384

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי פלדלת	₪ 25,200
חילוץ מע״מ 17%	₪ 21,538
חילוץ רווח יזמי 18%	₪ 18,253
עלויות בניה	₪ 10,384
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,869

לאור זאת הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לפיה שווי מ״ר מבונה הינו 7,700 ₪.

ב. <u>שווי מ״ר בנוי</u>

מקבלת את מסד הנתונים ותחשיב שמאי המבקשת לפיו נקבע שווי מ״ר בנוי של 17,000 ₪.

[3] בהתאם למחירון דקל 11/2023

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.7 <u>השבחה בגין הקלה כמותית או מימוש זכויות לפי תמ"א 38/3?</u>

9.7.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.7.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

תוספת זכויות הבניה בשטח של 67 מ"ר מהווים הקלה כמותית כמבוקש בבקשה להיתר.

אנו חולקים על קביעת שמאי המבקשת אשר טוען שלא נוצלו הזכויות בהקלה הכמותית.

מפנה להחלטת הוועדה בה מבוקשת הקלה בהיקף של 11%:

"מבוקשת הקלה של 11% משטח המגרש עבור 2 קומות בהקלה ושיפור דיור:

696*0.11 = 76.56 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: 76.56 + 1,199 + 946.2 = 2,222.16 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 2,086.70 – כמותר.

...

<u>הקלות</u>

12. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.

13. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות."

<u>תוספת שטח מעבר ל 2.5 קומות פטורות מתמ"א 38</u>

בתחשיב שנקבע בפס"ד קבוצת הירדן יש לנכות את ההקלה הכמותית מחישוב ההשבחה. ניכוי ההקלה הכמותית יביא לכך שאין מקום לחייב בהיטל השבחה על תוספת שטח מעבר ל 2.5 קומות פטורות.

יש לחייב רק על הקלה הכמותית שנוצלה כמופרט בסעיף לעיל.

9.7.1.2 <u>מתודולוגיית השומה</u>

תחשיב ההשבחה נערך בגישת הדלתא – שווי תוספת זכויות הבניה.

9.7.1.3 <u>שטח תוספת הבניה</u>

בהתאם לבקשה להיתר, המבוקשת הקלה לתוספת שטח 11% (6% + 5%) דהיינו שטח של כ- 77 מ"ר, שטח הניצול לאחר ניכוי הזכויות מכח התוכניות החלות ותמ"א 38, הינו 67 מ"ר.

9.7.1.4 <u>מענה לשומה הנגדית</u>

בהתאם להחלטת הוועדה ניתן לראות שזכויות הבניה של ההקלה הכמותית נוצלו כלהלן:

זכויות תב"עיות -	946 מ"ר
זכויות תוספת שטחים לדירות קיימות -	117 מ"ר
זכויות פטורות 2.5 קומות -	763 מ"ר
זכויות בניה בקומה מפולשת -	274 מ"ר
סה"כ זכויות פטורות בתמ"א 38 -	<u>1,150 מ"ר</u>
סה"כ זכויות תבע+ תמ"א 38 -	2,100 מ"ר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

סה"כ שטח מבוקש בהיתר הבניה - 2,167 מ"ר
== > הפרש, הקלה כמותית - 67 מ"ר
(ההקלה בעקרון כ - 77 מ"ר תוספת זכויות בהקלה כמותית).

9.7.1.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

67 מ"ר X 7,700 ₪/למ"ר מבונה = **515,900** ₪

9.7.2 <u>שמאי המבקש</u>

9.7.2.1 <u>מהות ההשבחה</u>

תוספת זכויות הבניה מהווים מימוש זכויות ע"פ תמ"א 38/3 ולא תוספת זכויות בניה בגין הקלה.
בשומת הוועדה חושבו השטחים שמעבר ל- 2.5 קומות בדרך של הקלה לתוספת שטח אשר כלל לא רלוונטית במקרה הנדון, שכן שטחים אלו ניתן היה לממשם במסגרת תמ"א 38/3 ולחייבן בהיטל בשיעור של 25%.

9.7.2.2 <u>מתודולוגיית השומה</u>

הובאו בחשבון פסיקות רלוונטיות לרבות פסיקות לגבי אופן חישוב ההשבחה לשטח עיקרי מבוקש שמעבר ל- 2.5 קומות מכח תמ"א 38.
חישוב ההשבחה נערך בהתאם לעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רינובו.

9.7.2.3 <u>שטח תוספת הבניה</u>

להלן ניתוח סל הזכויות מכת תב"עות מאושרות ותמ"א 38 :

חישוב זכויות ע"פ תב"ע מאושרות	
מהות	ערכים
שטח עיקרי (696 X 120%)	835.2 מ"ר
חדרי גג (3X 37 מ"ר)	111 מ"ר
סה"כ	946.2 מ"ר

חישוב תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38	
מהות	ערכים
תוספת 2.5 קומות (שטח קומה מורחבת 310.27[4] X2.5)	775.86 מ"ר
תוספת שטחים בגין דירות קיימות (9X 13)	117 מ"ר

[4] הובא בחשבון שטח קומה מורחבת של 310.27 מ"ר וזאת בשונה משומת הועדה בה נקבע שטח קומה מורחבת 305.25 מ"ר. החישוב בוצע על ידי בהתאם לשטח קומה קיימת לפי מדידת מודד מוסמך שהוצגה לעיוני + 13 מ"ר 3 X דירות קיימות בקומה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

חישוב תוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38	
מהות	ערכים
זכויות בגין קומה מפולשת	275.27 מ"ר
סה"כ	1,167.945 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר תב"ע + תמ"א 38	2,114.145 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש מתוכנית הבקשה להיתר	2,167.07 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש מעבר ל 2.5 קומות	52.93 מ"ר

ניתן לראות בהתאם לתחשיב הנ"ל כי סך השטח העיקרי המבוקש אינו עולה על סל הזכויות הכולל מכח התמ"א וכי שטח של 52.93 מ"ר שאינו נכלל במכסת השטחים לעניין הפטור, יחויב בהיטל השבחה בשיעור של 25%.

9.7.2.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מרכיב	שטח	שווי מ"ר בנוי	מקדם דחיה	סה"כ
דירות קיימות	750	₪ 17,000	1	₪ 12,750,000
זכויות לא מנוצלות בקומות	85	₪ 6,800	0.6	₪ 346,800
חדרי גג	111	₪ 6,800	0.54	₪ 407,592
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 13,504,392

מצב חדש			
מרכיב	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי לפי תוכנית בקשה להיתר	2,167	₪ 6,800	₪ 14,736,076

השבחה	
שווי מצב קודם	₪ 13,504,392
שווי מצב חדש	₪ 14,736,076
השבחה מלאה	₪ 1,231,684
חלק יחסי בהשבחה 52.3/1220.8	4.34%
השבחה	₪ 53,396.85
היטל השבחה 25%	₪ 13,349

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.7.3 הכרעה

9.7.3.1 מהות ההשבחה

שאלת המחלוקת בנין הצדדים הינה האם תוספת השטח מעבר ל- 2.5 קומות הינה הקלה ואז שיעור היטל ההשבחה הינו 50% כעמדת שמאי המשיבה, או שתוספת השטח מהווה ניצול זכויות לפי תמ"א 38/3 ואז שיעור היטל ההשבחה הינו 25% כעמדת שמאי המבקשת.

נשאלת השאלה מה גובר על מה, המהות או הפרוצדורה?

מבחינת המהות, אין חולק כי ניתן היה לאשר את השטחים הנ"ל במסגרת תמ"א 38/3, אולם מהבחינה הפרוצדורלית וועדת הרישוי אישרה תוספת זכויות אלו במסגרת הקלה.

עמדתי היא כי המהות גוברת על הפרוצדורה ולכן מכיוון שניתן היה לקבל זכויות אלו במסגרת תמ"א 38/3 הרי יש לחייב את היטל ההשבחה לפי 25%.

חיזוק לעמדתי זו ניתן לראות בערר ימ-8-136/10 רוזנגרטו משה ויעקב נ' הוועדה המקומית ירושלים מיום 10/8/2010:

"33. לפיכך, במקרה בו ניתן היה לבצע את הבניה המבוקשת אף ללא הקלה, הרי אף אם האזרח ביקש הקלה, ואף אם הבקשה נדונה ואושרה כבקשה להיתר הכוללת הקלה, הרי לצורך היטל ההשבחה לא נוצרה השבחה.

34. במילים אחרות, הסכמת האזרח להליך של הקלה, ואף יוזמה של האזרח להליך של הקלה, אין בהם כשלעצמם בכדי ליצור השבחה, ההשבחה נוצרת רק כאשר בחינה אובייקטיבית תוכיח כי ההקלה שינתה לחיוב את המצב התכנוני הקיים ויצרה השבחה."

9.7.3.2 מתודולוגיית השומה

הצדדים חלוקים ביחס לאופן חישוב היטל ההשבחה.

שמאי המשיבה טוען שיש לבחון את ההשבחה הנובעת בגין תוספת שטח בגין ההקלה בהתאם לשיטת הדלתא.

לעומתו שמאי המבקשת טוען שיש לבחון תחילה את ההשבחה הכוללת כאשר השווי במצב הקודם חושב בהתאם לשווי הבנוי הקיים, והשווי במצב החדש הינו בהתאם לשטח המבוקש בהיתר הבניה. ואת ההשבחה בגין המימוש ע"פ תמ"א 38/3 יש לגזור לפי חלקו היחסי בכלל ההשבחה וזאת בהתאם לפס"ד בר"מ 7601/23[5].

מכיוון שאני מסכימה עם שמאי המבקשת כי תוספת שטחי הבניה הינן מכוח תמ"א 38/3 הרי שנכון להיצמד למתודולוגית תחשיב ההשבחה המוצגת בפס"ד של השופט גלעד הס:

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

[5] הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן בע"מ

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

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

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

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

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

"

<u>השלב הראשון – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון (Z)</u>

מצב תכנוני הקודם - השימוש הטוב היעיל במצב הקודם הינו שווי הבינוי הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה ע"פ תוכניות מאושרות.

מצב תכנוני חדש - את המצב החדש יש לאמוד לפי הבקשה להיתר בניה.

<u>השלב השני</u>

בחינת שיעור החלק היחסי של תוספת זכויות הבניה בגין תיקון 3א (X) ביחס לכלל תוספת זכויות הבניה שמומשו כולל השטחים הפטורים לפי תמ"א 38 (Y + X)

<u>השלב השלישי</u>

חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות (S) עבור תיקון 3א, ובין הזכויות הפטורות (Y).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.7.3.3 <u>שטח תוספת הבניה</u>

בעוד ששמאי המבקשת קבע כי היקף השטח לחיוב עומד על 52 מ״ר, שמאי המשיבה קבע כי היקף השטח לחיוב עומד על 67 מ״ר.

ההבדל בשטחי החיוב נובע בשל שטח הקומה הטיפוסית שקבע כל אחד משמאי הצדדים. מכיוון ששמאי המבקשת הציג תשריט מדידה של מודד מוסמך לפיו שטח הקומה הטיפוסית הינו 310.27 מ״ר הנני מקבלת תחשיביו לפיהם מגיע ליתרת זכויות הבניה מעבר ל- 2.5 קומות של 52.93 מ״ר.

להלן ניתוח סל הזכויות מכת תב״עות מאושרות ותמ״א 38 :

חישוב זכויות ע״פ תב״ע מאושרות	
מהות	ערכים
שטח עיקרי (696 X 120%)	835.2 מ״ר
חדרי גג (3X 37 מ״ר)	111 מ״ר
סה״כ	946.2 מ״ר

חישוב תוספת זכויות בניה ע״פ תמ״א 38	
מהות	ערכים
תוספת לדירה קיימת בקומה (3 X 13)	39 מ״ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (ע״פ מדידה)	310.27 מ״ר
תוספת 2.5 קומות (שטח קומה מורחבת 310.27[6] X2.5)	775.68 מ״ר
תוספת שטחים בגין דירות קיימות (9X 13)	117 מ״ר
שטח קומת עמודים	35 מ״ר
זכויות בגין קומה מפולשת (35 מ״ר - 310.27)	275.27 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות בניה עד תמ״א 38/2 (2.5 קומות)	1,167.945 מ״ר
סה״כ זכויות בניה עד תמ״א 38/2 כולל זכויות תב״עיות	2,114.15 מ״ר
תוספת 1/2 קומה בגין תמ״א 38/3	155.14 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש מתוכנית הבקשה להיתר	2,167.07 מ״ר
סה״כ תוספת מבוקשת בגין תמ״א 38/3	52.93 מ״ר

[6] הובא בחשבון שטח קומה מורחבת של 310.27 מ״ר וזאת בשונה משומת הועדה בה נקבע שטח קומה מורחבת 305.25 מ״ר. החישוב בוצע על ידי בהתאם לשטח קומה קיימת לפי מדידת מודד מוסמך שהוצגה לעיוני + 13 מ״ר X 3 דירות קיימות בקומה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.7.3.4 תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי / מבונה	מקדם דחיה/חדש על ישן	סה"כ
דירות קיימות	750	₪ 17,000	1	₪ 12,750,000
זכויות לא מנוצלות בקומות	85	₪ 7,700	0.6	₪ 393,624
חדרי גג	111	₪ 7,700	0.8	₪ 683,760
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 13,827,384

מצב חדש			
מרכיב	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי לפי תוכנית בקשה להיתר	2,167	₪ 7,700	₪ 16,686,439

השבחה	
שווי מצב חדש	₪ 16,686,439
שווי מצב קודם	₪ 13,827,384
השבחה מלאה	₪ 2,859,055
חלק יחסי בהשבחה 52.93/1220.87	4.34%
השבחה	₪ 123,941
היטל השבחה 25%	₪ 30,985

9.8 הקלה בגין תוספת קומות וקווי בניין

9.8.1 שמאי המשיבה

9.8.1.1 מהות ההשבחה

בהתאם לבקשה להיתר בניה וזכויות מתמ"א 38, התבקשה הקלה לתוספת קומות והקלות בקווי הבניין.

מקדם ההקלה – 0.2

9.8.1.2 שטח ההקלה

בהתאם לקווי הבניין ניתן לבנות בתכסית של כ- 320 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים כ- 2,167 מ"ר עיקריים (ללא מרפסות).

כמו כן, שטחי השירות העיליים בקומה טיפוסית מהווים 26.2%. לפיכך, ניתן לבנות שטח עיקרי בקומה של כ - 254 מ"ר וסה"כ שטח עיקרי של כ- 1,778 מ"ר ב- 7 קומות (4 קומות תב"ע + 3 קומות תמ"א). לפיכך, הובא בחשבון כי השטח לחיוב בגין תוספת קומות וקווי בניין הינו כ - 389 מר"מ (1,778 מ"ר – 2,167 מ"ר) לפי מקדם של 20%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.8.1.3 <u>מענה לשומה הנגדית:</u>

שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה להקלה הנ"ל לפי מקדם הקלה של 5% בסה"כ.

בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין (ת"א) 85084 גאות השקעות נ' הוועדה המקומית ובניה הרצליה שם נקבע בין היתר כי תמריצי הבינוי בפרויקט ע"פ תמ"א 38 אינם בגדר "זכות מוקנית" של בעל המקרקעין, אלא נתונים לשיקול דעת תכנוני מהותי של ועדת התכנון בשלב הרישוי.

במסמך מדיניות של הוועדה המקומית נקבע בין היתר כי: "קווי בניין יהיו על פי תב"ע תקפה, ללא הקלות ע"פ קווי בניין של תמ"א". הוראות ברוח זו ויותר מכך כלולות גם בתוכנית 410-0973511 להתחדשות בניינית לפי סעיף 23.

אלמלא אישור ההקלות לתוספת קומות וקווי בניין לא ניתן היה לנצל כלל את הזכויות שנבנו באותן קומות נוספות, באשר אלו אינו נכנסות במסגרת קווי הבניה המאושרים ע"פ התב"ע ובקומות המאושרות ע"פ התב"ע וע"פ תמ"א 38.

בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה ע"פ תב"ע (גם לאחר ההקלה שאושרה בקווי הבניה) ובשים לב לכך שאין מדובר בזכויות מוקנות, הרי ששווין של אותן זכויות, אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות הינו אפס או שואף לאפס וזאת אף מקל וחומר לאור פס"ד דייניש (עמ"נ 19341-04-19), פס"ד יצחק ולאה כהן (עמ"נ 23304-06-14). באותם מקרים דובר בזכויות בניה שהוקנו בתב"ע תקפה, אך מגבלת שווי בנייה מנעה את בנייתן אלא בכפוף להקלה בקווי הבניה או בגובה. בעניינו, אין מדובר בזכויות בניה מוקנות כלל ועיקר ולא קיימת זכות מוקנית לבנות בקווי הבניה של תמ"א 38, אשר כאמור אינם מאושרים ע"י הוועדה המקומית.

פס"ד בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקולני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, שם נקבע בין היתר כי כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכח תמ"א 38, או מכח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר קומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה.

פס"ד בעמ"נ 61432-05-02 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה, שם נקבע כי כאשר הקומה הנוספת איננה פרי הוראות תמ"א 38, הפועל היוצא מכך הוא שהפטור הקבוע בסעיף 19 (ב) (10) (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חלה עליה.

בפס"ד בעמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע כי: "ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה נוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית. כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל השבחה".

לאור האמור לעיל, חריגה מקווי בניין בהתאם לתמ"א 38 אינה זכות מוקנית כפי שטוען שמאי המבקשת, שווין של זכויות הבניה שלא נכנסות במסגרת קווי הבניין והקומות המותרות בתב"ע ובתמ"א "0" ועל הצד הזהיר הובאו בחשבון לפי מקדם של 20%, ניתן ואף ראוי לשקול להביאן במקדם גבוה יותר באזור 35-40%.

9.8.1.4 <u>תחשיב ההשבחה</u>

389 מ"ר בקומות X 20% מקדם השבחה X 7,700 ₪/למ"ר מבונה = **599,060** ₪ .

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

9.8.2 שמאי המבקשת

9.8.2.1 מהות ההשבחה

בשומת הוועדה בוצע תחשיב להקלה לתוספת קומות והקלה מקווי בנין עבור סך השטח של קומות 8- 10 ובנוסף תחשיב להקלה לתוספת קומה 10.

סך שטח בגינו יש לחייב בגין ההקלה לתוספת קומות, וזאת בהתאם למגבלת קווי הבנין הינו 386 מ״ר (לפי מפתח של 254.4 מ״ר עיקרי לקומה), בהתאם לכך אין זה סביר שיובא בנוסף חיוב עבור תוספת קומה עשירית שכן הדבר המהווה כפל חיובים.

לעניין ההקלה בקווי בנין, במקרה חריגה מקווי בנין הינה לצורך מימוש תוספות הבנייה מכח תמ״א 38 וכן הבקשה עומדת בתנאים הקבועים בהוראות התוכנית. יוער כי בסעיף 11.1.4 להוראות התמ״א נקבע כי אם קווי הבניין כפי שנקבעו בתוכנית המפורטת לא מאפשרות לממש את תוספת הבניה מכח תמ״א ניתן לחרוג מקווי הבניין עד ל 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.

מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגוש 6373 חלקות 312 ו- 313 בה נקבע בהתאם לאמור לעיל כי ההשבחה בהקלה לשווי בנין זניחה ואין להביאה בחשבון.

כמו כן, נקבע מקדם בשיעור 0.2 להקלה לתוספת הקומות אשר לעמדתי אינו סביר, מה גם שגילם בתוכו הקלה לקווי בנין שכלל אינה משביחה במקרה הנ״ל. אני סבור כי המקדם הראוי לחיוב כלל השטח המהווה את תוספת הקומות הינו 0.05. מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב׳ רמה מאור בגוש 6397 חלקות 57 ו- 59 אשר קבעה כי המקדם הראוי בגין הקלה בתוספת קומות הינו 0.05 כפי שהבאתי בחשבון בשומה זו.

9.8.2.2 שטח ההקלה

תיאור	שטח
תכסית קומה	320 מ״ר
שטח עיקרי (79.5% משטח הקומה)	254.4 מ״ר
שטח שירות (20.5% משטח הקומה)	65.6 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי ב 7 קומות	1,780.8 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	2,167 מ״ר
סה״כ שטח לחיוב בגין הקלה לתוספת קומות	386 מ״ר

9.8.2.3 תחשיב ההקלה

השבחה	
תיאור	שטח/מקדם/שווי
סה״כ שטח לחיוב בגין הקלה לתוספת קומות	386 מ״ר
מקדם השבחה להקלה לתוספת קומות	5%
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,800
השבחה	₪ 131,308

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.8.3 <u>הכרעה</u>

9.8.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

ראשית אציין כי בשומת הוועדה נערך חישוב השבחה אחד עבור 2 סוגי ההקלות, הקלה בגין קווי בניין והקלה בגין תוספת קומות.

בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדה אושרו 4 הקלות אשר מתייחסות לסעיף זה לפי הפירוט הבא:

- ✓ סעיף 6 - תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
- ✓ סעיף 9 – הקלה בקו בניין צידי – מזרחי ב- 10%. 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- ✓ סעיף 10 – הקלה בקו בניין צידי – מערבי ב- 10%. 3.6 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- ✓ סעיף 11 – הקלה בקו בניין אחורי – צפוני ב- 10%. 5.4 מ' במקום 6 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.

א. <u>לגבי החריגה בקווי הבניין</u>

סעיף 11.1.4 (א) לתמ"א 38 מאפשר לחרוג מקווי הבניין לצורך מימוש התמ"א:

"הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

א. קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבנין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15. "

נשאלת השאלה האם זכויות הבניה המבוקשות מכוח תמ"א 38 המתאפשרות לבנייה במסגרת קווי הבניין המקלים של התמ"א, פטורות לפי סעיף 19(ב)(10)(ב)?

להבנתי כן.

חיזוק לכך ניתן בפס"ד בר"מ 1611/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ניסן פרמינגר בע"מ:

"אולם אם בסופו של דבר נוכחנו לדעת כי ההקלה לא הייתה דרושה (לגבי מרבית השטחים הנדונים), אזי לעניין ההיטל, לא ניתן לומר כי נוצרה "השבחה", כמשמעותה בסעיף 1 לחוק, "עקב... מתן הקלה". "עקב" פירושו כתוצאה מאותו גורם מחולל. ואם שטחי המרפסות יכלו להימנות עם הזכויות בסל התמ"א (בגלל העודף), אזי מקור ההשבחה הוא בתמ"א 38 וחל הפטור."

לפי כך, באשר לקומות 1-7 - הנני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שטחי הבניה אשר חורגים מקו הבניה של התב"ע בקומות אלו אינן מהווים הקלה כי אם מימוש זכויות בהתאם לתמ"א 38 במסגרת קווי הבניין המקלים וע"כ היטל ההשבחה בגין הקלה בקווי הבניין פטור.

אולם באשר לקומות 8-9 אשר אושרו במסגרת הקלה ואינם חוסות תחת הפטור של תמ"א 38, שטח הבניה אשר חורגים מקווי הבניין של התב"ע בקומות אלו חייבות בהיטל השבחה. שיעור ההשבחה בקו בניין מוערך על ידי לפי 10%.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

ב. <u>להקלה בתוספת 2 קומות – סטייה ניכרת (קומות 8-9)</u>

שמאי המשיבה קבע השבחה בשיעור של 20% בגין הקלה בקומות, אולם במענה לשומה הנגדית טוען כי יש לחייב שטחים אלו בשיעור מלא כיוון שבמסגרת קווי הבניין של התב"ע לא ניתן היה לבנותם ולכן בהתאם לפס"ד אשקלוני אינם פטורים.

לעומתו שמאי המבקשת קבע השבחה בשיעור של 5%, בגין ניוד זכויות מקומות 1-7 לקומות 8-10. וזאת בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים.

נשאלת השאלה האם שטחים אלו מקורם בזכויות ע"פ תמ"א 38 וע"כ פטורים מהשבחה למעט השבחה בגין ניוד? או כעמדת שמאי המשיבה כי ללא ההקלה בקומות 8-9 לא ניתן היה לנצלם ולכן שווין במצב הקודם הינן "אפס".

בערר רמה/84030/1024 ברוש ניר יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, ניתנה הבהרה בנושא פס"ד אשקלוני:

> "ודוק. גם אם הדבר לא נכתב מפורשות במסגרת פסק הדין בעניין "שמי אשקלוני", לעמדתנו ה"הקלה" מקו בניין לצורך ניצול זכויות גם מכוח תמ"א 38 אליה התייחס בית המשפט בעניין הינה הקלה מעבר לקווי הבניין המקלים שנקבעו בתמ"א 38, ושבעניינו אומצו גם במסגרת תכנית רש/3838. ר' לעניין זה את אשר נקבע על ידי בית המשפט המנהלי בתל אביב מפי כב' השופט הרי קירש בעניין פרמינגר[7] שאוזכר בטיעוני העוררת לעיל ושרלוונטי ביותר לענייננו, שם באותו עניין בית המשפט קבע, כי קווי הבניין המקלים בתמ"א 38, אינם מהווים הטבה או תמריץ בפני עצמם אלא כלי למימוש תוספת זכויות, וניתן לקבלם ללא הקלה"

בחישוב שערכתי נמצא כי במסגרת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38 ניתן היה לממש את מלא זכויות הבניה של התמ"א בקומות 1-7, ולכן מימושם בקומות 8 ו- 9 מהווים ניוד שטחים.

ומכאן כי מהות ההשבחה הינה ניוד שטחים מהקומות התחתונות לקומות העליונות.

<u>שיעור ההשבחה בגין תוספת קומות בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בנושא:</u>

- עומר סרחאן בהכרעתו בעניין גו"ח 6388/133,130,129 הביא בחשבון השבחה לשיפור תכנוני הן לעניין תוספת הקומות והן לעניין קווי הבניין לשטח עיקרי בשיעור של 10% לקומה 8 ו- 12% לקומה 9. כלומר, תוספת של 2% לקומה.
- מרדכי דדון בהכרעתו בעניין גו"ח 6388/241,242 הביא בחשבון תוספת של 1% לקומה (5% לקומה 8 ו- 6% לקומה 9).
- מרדכי דדון בהכרעתו בעניין גו"ח 6388/100 הביא בחשבון תוספת של 1% לקומה (2% לקומה 5 ו- 3% לקומה 6).

[7] יצוין כי על פסק הדין בעניין פרמינגר הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, שעודנה תלויה ועומדת - בר"מ 1611/23 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ</u>**.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- רמה מאור בהכרעתה בעניין גו"ח 6397/107,108 קבעה כי אישור ההקלה מאפשר את פריסת השטחים המותרים בשתי קומות נוספות. מתן הקלה לתוספת קומות מאפשר שיפור תכנוני הבא לידי ביטוי בהקטנת הצפיפות הקומתית, הגדלת כיווני האוויר לדירה, ואפשרות פריסה מיטבית של כלל הזכויות במבנה. על כן קבעה מקדם בשיעור 5% ביחס לשטח העיקרי בקומות 8 ו- 9 אשר התבקשו בהקלה.
- בועז ברזילי בהכרעתו בעניין גו"ח 6388/644,155 קבע 2% תוספת לקומה ממוצעת.
- יעקב הלוי בהכרעתו בעניין גו"ח 6389/88 קבע מקדם שיפור תכנוני בשיעור 15% עבור תוספת השטחים בקומות 8 ו- 9.

שיעור עלית השווי לקומה מוערכת על ידי לפי 1.5% לקומה, ולפי כך שיעור ההשבחה של כל אחת מהקומות יחושב לפי ממוצע של שיעור עלית הקומות כדלקמן:

קומה 8 – 6%

קומה 9 – 7.5%

קומה 10 – 9%

9.8.3.2 <u>שטח לחישוב ההקלה</u>

כאמור מדובר ב- 2 הקלות נפרדות, האחת הקלה בקווי הבניין והשנייה הקלה בקומות. לכל אחת מההקלות חישוב שטחים שונה, לפי הפירוט הבא:

א. <u>הקלה בקווי בניה</u>

קומות 1-7 – פטור.

קומה 8 -	קו בניין צידי מערבי -	27.00 X 0.4 =	10.9 מ"ר
	קו בניין צידי מזרחי -	27.25 X 0.4 =	10.8 מ"ר
	קו בניין אחורי צפוני -		<u>4.34 מ"ר</u> (ע"פ מדידה גרפית)
	סה"כ שטח הקלה בקוו בניין -		26.04 מ"ר
קומה 9 -	קו בניין צידי מערבי -	21.7 X 0.4 =	8.68 מ"ר
	קו בניין צידי מזרחי -	21.7 X 0.4 =	<u>8.68 מ"ר</u>
	סה"כ שטח הקלה בקוו בניין -		17.36 מ"ר

ב. <u>הקלה בתוספת 2 קומות</u>

קומה 8 - 224.27 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר

קומה 9 - 173.99 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לבקשה להיתר

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.8.3.3 תחשיב ההקלה

א. הקלה בקו בניין

קומה	שטח חורג מקו בניין	מקדם הקלה	סה"כ
8	26.04 מ"ר	0.1	2.604 מ"ר אקו'
9	17.36 מ"ר	0.1	1.736 מ"ר אקו'
סה"כ			4.340 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה אקו			7,700 ₪/מ"ר
סה"כ			33,418 ₪

ב. הקלה בתוספת קומות (8, 9)

קומה	שטח מבוקש בהיתר	מקדם הקלה	סה"כ
8	224.27 מ"ר	6%	13.46 מ"ר אקו'
9	173.99 מ"ר	7.5%	13.05 מ"ר אקו'
סה"כ			26.51 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה אקו			7,700 ₪/מ"ר
סה"כ			204,092 ₪

9.9 הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית

9.9.1 שמאי המשיבה

9.9.1.1 מהות ההשבחה

ההשבחה לתוספת קומה עשירית מהווה שיפור תכנוני לשטחי הבניה בקומה 10, שאינם נבנים במגבלת הבניה במרחק של 2 מ' ממעקה הגג.

סה"כ השטח החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג הינו כ 81 מ"ר.

החריגה הנ"ל מאפשרת הקמת חדר מגורים פונקציונלי.

9.9.1.2 מענה לשומה הנגדית

ההקלה לתוספת קומות הינה על עצם הניצול בעוד שההקלה לתוספת קומה 10 חלקית הינה השבחה כתוצאה משיפור תכנון. ההקלה מאפשרת ניצול זכויות בניה בנסיגה "0 ומבטלת את הצורך בנסיגה של 2 מ' בהתאם לתוכנית פת/2000/א אילו היה נבנה כקומת גג.

9.9.1.3 תחשיב ההשבחה

81 מ"ר עיקרי X 7,700 ₪/למ"ר מבונה X 0.15 מקדם לשיפור תכנון = **93,555** ₪

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.9.2 <u>שמאי המבקשת</u>

בשומת הועדה בוצע תחשיב להקלה לתוספת קומות והקלה מקווי בניין עבור סך השטח של קומות 8-10 ובנוסף תחשיב להקלה לתוספת קומה 10.

סך השטח בגינו יש לחייב בגין ההקלה לתוספת קומות, וזאת בהתאם למגבלת קווי הבניין הינו 386 מ״ר (לפי מפתח של 254.4 מ״ר עיקרי לקומה), בהתאם לכך אין זה סביר שיובא בנוסף חיוב עבור תוספת קומה עשירית שכן הדבר מהווה כפל חיובים.

לעמדתי כלל אין להביא הקלה זו בחשבון. השבחה לתוספת קומות בוצעה על כלל השטח העיקרי שמעבר ל- 7 קומות כך שאין מקום לחייב את שטח קומה עשירית בהקלה פעם נוספת, דבר אשר כאמור גורם לכפל חיובים ביחס לשטח הנ״ל.

9.9.3 <u>הכרעה</u>

9.9.3.1 <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לפרוטוקול החלטת הוועדה אושרה תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג.

בהתאם לתוכנית פת/2000א ניתן לבנות חדרים על הגג ע״פ ההוראות הבאות:

״תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ״ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ׳ ממעקה הגג.״

מס׳ הדירות בקומה תשיעית הינן 3, לפי כך השטח המקסימלי שניתן לבניה בקומה עשירית הינו 180 מ״ר, אולם במגבלת נסיגה מקווי הבניה 2 מ׳ מכל צד והפחתת חדרי המדרגות מתקבל כי ניתן היה לבנות רק 87[8] מ״ר.

בהתאם לבקשה להיתר בניה מבוקשים 198.92 מ״ר ומכאן כי מהות ההשבחה הינם ניוד שטחי בניה בהיקף של 111.92 מ״ר מקומות 1-7 לקומה עשירית, ולכן את שיעור ההשבחה הנני מעריכה במקדם של 9%.

9.9.3.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

111.92 מ״ר X 9% 7,700 ₪/מ״ר= 77,561 ₪

[8] 87 מ״ר =32.46 - (5.69+5.54+5.54) – (11.7 – 4) X (21.7 – 4)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך : 23/1/2025

מס תיק-פניה : 302-577-2024

9.10 <u>הקלה לתוספת 1 יח"ד ליום 26/10/2023</u>

9.10.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.10.1.1 <u>מהות ההשבחה</u>

בהתאם לבקשה להיתר זכויות הבניה העיקריות הן 2,167 מ"ר. במצב תכנוני קודם ניתן היה לבנות 26 מ"ר. לפיכך, יש לחייב בגין תוספת 1 יח"ד.

מצב קודם - <u>2,167 מ"ר</u> = 83.25 מ"ר ממוצע ליחידה
26 יח"ד

מצב קודם - <u>2,167 מ"ר</u> = 80.25 מ"ר ממוצע ליחידה
27 יח"ד

ההפרש מהווה 3 מ"ר ליחידה ול - 26 יח"ד, סך של כ- 78 מ"ר.
ההשבחה ממירה מ"ר עיקרי שולי בדירה בשטח של כ - 83 מ"ר עיקרי, לתוספת יח"ד עם מטרז' מוקנה של כ - 80 מ"ר עיקרי.
בכל יחידות הדיור נוספו שטחי שירות המהווים ממ"דים, מחסנים ומרפסות שירות.

9.10.1.2 <u>תחשיב ההשבחה</u>

78 מ"ר עיקרי X 7,700 ₪/למ"ר מבונה X 0.05 (מקדם השבחה לאחר קיזוז התייקרות הבניה) = 30,030 ₪

9.10.2 <u>שמאי המבקשת</u>

הובא בחשבון היטל השבחה כפי שחושב בשומת הועדה – 15,015 ₪.

9.10.3 <u>הכרעה</u>

על הצד המקל מקבלת את עמדות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 23/1/2025

מס תיק-פניה: 302-577-2024

10. <u>הכרעה</u>

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין תוכניות/הקלות שהוצגו לעיל כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה למועד הקובע	אחוז תשלום	היטל השבחה למועד הקובע
פת/23/1212	27/6/1988	₪ 249	50%	₪ 124
פת/2000	29/5/1992	₪ 2,559	50%	₪ 1,280
פת/מק/2000/ד'	26/2/1997	₪ 1,584	50%	₪ 792
פת/2000/א	13/5/1999	-	50%	-
תמ"א 38/3א	26/10/2023	₪ 123,941	25%	₪ 30,985
הקלה בקווי בניין	26/10/2023	₪ 33,418	50%	₪ 16,709
הקלה בתוספת קומות (8+9)	26/10/2023	₪ 204,092	50%	₪ 102,046
הקלה בקומה עשירית	26/10/2023	₪ 77,561	50%	₪ 38,780
הקלה בתוספת יח"ד	26/10/2023	₪ 30,030	50%	₪ 15,015

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518 *

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il