# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה


תאריך: 24/11/2025
מספר מינוי: 1659-2025
מספרנו: 292-1659-2025

לכבוד
המבקשים דיירי רח' צה"ל 11 פ"ת ע"י היזם קדיש לוז פ"ת שותפות מוגבלת
באמצעות השמאים גב' מיכל שימקביץ ומר אורי לוי michal@bfks.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאי מר יניב שירן
shryaniv@zahav.net.il

ג.א.נ,

**שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 1028 בגוש 6373**

**צה"ל 11/קדיש לוז 1, שכונת רמת ורבר, פתח תקוה**

## 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של תוכניות פת/1273, פת/2000, פת/2000/א', תמ"א/3/38 א' והקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה לקבלת היתר בניה מספר 20221348.

## 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

| מדרגת השבחה | מועד קובע |
|---|---|
| פת/1273 | 02/07/1986 |
| פת/2000 | 29/05/1992 |
| פת/2000/א' | 13/05/1999 |
| תמ"א/3/38א' | 10/10/2024 |
| הקלות | 10/10/2024 |

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בהסכמת הצדדים, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 13/09/2025.

2.3 ביום 02/11/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

**3. <u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| **מהות** | בניין מגורים משותף בן 3 קומות |
| **גוש** | 6373 |
| **חלקה** | 1028 |
| **שטח רשום של החלקה** | 857 מ״ר |
| **זכויות משפטיות** | בעלים |
| **מיקום** | שכונת רמת ורבר, רחוב צה״ל 11/ קדיש לוז 1 פתח תקוה |

**4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב צה״ל 11 פינת קדיש לוז 1, בשכונת ״רמת ורבר״, בפתח תקוה. השכונה ממוקמת במערב העיר והינה שכונה ותיקה.

רחוב צה״ל הינו רחוב שכונתי דו סיטרי, המתחיל מרחוב ארלוזורוב מדרום, ומסתיים ברחבה סיבובית, הרחוב הינו מאסף לרחובות פנימיים בשכונה. רחוב קדיש לוז, הינו רחוב פנימי, צר ודו סיטרי, המתחיל מרחוב צה״ל ממערב ומסתיים ברחבת סיבוב במזרח.

שכונת רמת ורבר הינה שכונה המאופיינת בבניה רוויה, לצד בניה צמודת קרקע.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 1028, בגוש 6373 בשטח רשום של 857 מ״ר, החלקה הינה אי רגולרית דמוית מרובע, רוחב החלקה כ-28 מ׳ ואורכה הממוצע כ-31 מ׳. חזית דרומית לרחוב קדיש לוז, חזית מערבית לרחוב צה״ל, חזית מזרחית לבתי מגורים וחזית צפונית לגן ילדים.

4.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון הינו בית מגורים בבניה רוויה ותיקה, הכולל כניסה אחת. המבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 12 יח״ד. בקומת העמודים, קיים מקלט ולובי עם חדר אשפה ומחסן. בקומת הגג קיים חדר גג בהיתר, המשויך לתת״ח 12.

## 5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

### 5.1 <u>מצב קודם</u>

#### 5.1.1 <u>תכנית פת/3/1002/ב'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב', וקובעת את הזכויות הבאות:

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר.
- זכויות בניה לקומה: 25% לקומה ב-2 או 3 קומות+ 60% מהשטח המבונה בקומת עמודים (כולל חדר מדרגות).
- קווי בניין:
  - צדדי- 1/5 מרוחב המגרש, בטווח של 3 מ' עד 4 מ'.
  - אחורי- 6 מ'.
  - הוועדה רשאית להתיר חריגות לגבי מרפסות וגזוזטראות בתנאים הרשומים בהוראות התוכנית.

#### 5.1.2 <u>תכנית פת/3/1002/ד'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- אזור מגורים ב', אחוזי בניה: 27.5% הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.

#### 5.1.3 <u>תכנית פת/706</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1909 מיום 12/04/1973.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים, מגרש מס' 5.

בתחום המגרש מתוכנן בניין מס' 9, תותר הקמת מבנה בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. בכל בניין 12 יח"ד.

הוראות התוכנית קובעות למגורים:

א. חלוקה למגרשים.

ב. מבני עזר כגון אספקת גז, חדר אשפה וכו. יותר לבנות בקומת עמודים של בנייני מגורים.

**5.1.4 <u>תכנית פת/10/1002/ב' :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2085 מיום 23/01/1975.
התוכנית קובעת מס' דירות באזור מגורים ב' עד 12 דירות לדונם נטו.

**5.2 <u>מצב חדש</u>**

**5.2.1 <u>תכנית פת/1273 :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.
מטרת התוכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- 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 הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית, לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- שטח הבניה, לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- בבניינם חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תוכנית המתאר.
- בבניינים קיימים, או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות בכפוף לתנאים שפורטו בתוכנית.

**5.2.2 <u>תכנית פת/2/2000:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987.
מטרת התוכנית:
לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:
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 ייעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 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.

**5.2.3 <u>תכנית פת/1271/1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פתח תקווה פת/3/1002/ב' ולהוסיף על תוכנית מתאר פת/2000 כדלקמן: לקבוע הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

להלן עיקרי התוכנית: שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה 3 מ"ר לכל דירה.

תוספת מרפסת סוכה לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

**5.2.4 <u>תכנית פת/במ/14/2000:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992.

להלן עיקרי הוראות התוכנית: התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' כחלק ממתחם 2א', להלן עיקרי ההוראות:

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

  תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה 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.

**5.2.5 <u>תכנית פת/2000:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992 ובעיתונים ביום 18/5/1992.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד צפיפות מגורים בינונית, להלן הזכויות לייעוד מגורים ב':

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר.
- אחוזי בניה בקומה: 30%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 120%.
- מספר קומות: 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

- יחידות דיור למגרש: 9 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 25%), 10 יח"ד (הפקעה 33%), 11 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 40%), לפי תוכנית מפורטת (הפקעה 40%).
- קווי בניין:
  - קדמי- כמסומן בתוכנית המתאר או בתוכנית בניין ערים מפורטת.
  - צדדי- 4 מ'.
  - אחורי- 6 מ'.
- מקומות חניה לכל יחידת דיור: לפי תקן חניה.

**5.2.6** **<u>תכנית פת/2/706:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4118 מיום 03/06/1993.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לשנות את תוכנית פת/2000 כדלקמן:

א. קביעת אחוזי בניה.

ב. קביעת קו בניין צד.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ב' וקובעת את ההוראות הבאות:

- שטח בניה בקומה: 34.5%.
- מספר קומות: 3.
- סה"כ אחוזי בניה 103.5%.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.
- בתשריט התוכנית בוצעה חישוב השטח המבוקש: 9.57 מ"ר לקומה.

**5.2.7** **<u>תכנית פת/1273/א'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4236 מיום 04/08/1994.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לשנות את תוכנית מתאר מקומות פתח תקווה כדלקמן: שנוי הוראות פת/1273 על מנת לאשר בניית חדרים על הגג בבניין מדורג.

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

התוכנית מתירה בבנייני מגורים מדורגים, חדר יציאה בנסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

**5.2.8** **<u>תכנית פת/מק/2000/ד:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ועל ידי כך לשנות תכנית מתאר פת/2000.

להלן עיקרי השינויים:

- פרגולות וגגוני כניסה:
  - בבתים ובדירות צמודי קרקע תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולות וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבניין הקדמי.

- בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא 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. יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.

- באזורי מגורים ב' ב-1 ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.
- באזורי מגורים א' ואי מיוחד, ב', ב-1, ג' מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים:
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.
  - אין חריגה מקווי בניין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי+ שירות):
    - באזור מגורים א, ב, ג, צמודי קרקע: 45%.

  על אף האמור לעיל, הוראות פת/2000/10 בדבר תכסית קרקע 55%.
- במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה בין תוכנית זאת לתוכנית מאושרת ספציפית, יקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.

**5.2.9 <u>תכנית פת/2000/א:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

מטרת התוכנית:

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 כדלקמן:

1. קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
2. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.
3. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.

להלן עיקרי התוכנית:

**מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי:**

- ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.

- במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

**מחסן כחלק ממבנה הראשי:**

תותר הקמת מחסן של עד 12 מ״ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקו הבניין, ובהתאם להוראות הבנייה של המבנה הראשי.

**ממ״ד:**

- תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר.
- בבניין קיים תוספת הממ״ד תהיה בצמוד לבניין וחומרי גימור תואמים למבנה הקיים.
- לא תותר בניית ממ״ד אלא לאגף שלם של הבניין.
- בבניינים שטרם נבנו, הממ״ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

**חניה מקורה:**

**חלופה 1 חניה עילית:**

במקרה בו מותרת חניה, תותר להוסיף חניה בתנאי גודל החניה הנוספת לא יעלה על 15 מ״ר, וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ״ר.

**חלופה 2 חניה תת קרקעית:**

שטח לאזור החניה המקורה לשני כלי רכב יהיה עד 36 מ״ר.

**חדרים על הגג:**

**בהתאם לסעיף 10 א׳ להוראות התוכנית, "תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה בשטח של עד 60 מ״ר ובתנאי שלא תותר בניה שפחות מ-2 מ׳ ממעקה הגג".**

**מרתפים (במגורים בבתי קומות):**

באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בתקנון), תותר 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.

**5.2.10 <u>תכנית פת/מק/2000/ד 1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4926 מיום 12/10/2000.

מטרת התוכנית: תוכנית זו באה לשנות תכנית המתאר מקומית פ״ת כדלקמן:

שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.

שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

קביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע״י הועדה המקומית.

פרגולה: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

בריכות: בתוכנית זו מגורים צמודי קרקע, הינם בתי מגורים בגובה של עד 2 קומות ועליית גג בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו. יותר קו בניין אפס לצד ו/או לאחור.

**5.2.11** **<u>תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

**תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:**

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

**תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:**

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

**לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).**

**5.2.12 <u>תמ"א 1/38 א':</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, ביום 16/8/2007.

**מטרת התוכנית:** הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

**5.2.13 <u>תמ"א 2/38:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, ביום 10/3/2010.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.

הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

**5.2.14 <u>תמ"א 3/38 :</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/6/2012.

**מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:**

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

**תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:**

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

**הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:**

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ״א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

**5.2.15 <u>תמ״א 3/38 א:</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.
**מטרת התוכנית:** לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

**השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :**

- תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- 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 המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- 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.

**<u>סעיף - 23 תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>**

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**<u>סעיף 23 א׳</u>**

אושרה תכנית לפי סעיף 23,לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

**5.2.16 <u>תכנית פת/מק/2000/ד 1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 12978 מיום 11/12/2024 ובעיתונים ביום 20/12/2024.

מטרת התוכנית: עידוד תהליכי התחדשות עירונית ופיתוח שכונת רמת ורבר בפתח תקווה ליצירת סביבת מגורים איכותית ויחודית המשולבת במרקם העירוני הותיק ונהנית ממיקום מרכזי ומקושר לצד מורשת עירונית מגוונת.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד "על פי תוכנית מאושרת אחרת".

הוראות להוצאת היתרי בניה במגרשים ביעוד זה מפורטות בנספח ב' לתוכנית זו.

נספח ב הוראות להוצאת היתרי בניה במגרשים ב"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" ו"מגבלות בניה ופיתוח:

עיבוי ע"י תוספת לבניין קיים:

תותר תוספת של עד 3.5 קומות מעל הבניין הקיים.

בתכנון הקומה החלקית תתאפשר בניה של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה לאחר התוספות האגפיות. קומה זו תתוכנן בנסיגה לחזית הרחוב.

תוספות אגפיות - בשטח של עד 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת בבניין עבור ממ"ד.

בנייה על גג משותף תחויב בהעתקה/שילוב התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין.

תוספת יח"ד בקומות עליונות חדשות:

מספר יח"ד בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה טיפוסית קיימת. תותר תוספת יח"ד אחת בתנאים שפורטו בנספח.

סגירת קומה מפולשת:

- תותר סגירת קומה מפולשת עד לקונטור הקומה הקיימת לאחר התוספות האגפיות.
- תותר תוספת יח"ד בקומה מפולשת בעורף המבנה בלבד, וללא הפניית חלונות ו/או חצרות פרטיות לחזית הרחוב ובתנאי שיוקצו שטחים לרווחת הדיירים כגון: מבואה, אחסון, חדרי אופניים ועגלות, חדרי אשפה, צובר גז, מעלית ועוד.
- מספר יח"ד בקומה המפולשת ייגזר מהיקף השטח הנותר בקומה לאחר הקצאת שטח למבואה לחללים טכניים ולשטחי ציבור עבור כלל הדיירים ויחושב לפי גודל יח"ד ממוצעת בבניין.
- תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ- 2.2 מ' לצורך שימוש כמחסנים לדירות קיימות ו/או חדשות בבניין.
- סגירת קומה מפולשת תותנה בהעתקת כל התשתיות הקיימות בה ואשר משרתות את כלל דיירי הבניין, וזאת בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

קווי בניין:

- במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-

2 מ׳ לחזית צדית ו- 3 מ׳ לחזית אחורית, באישור ועדה מקומית לאחר שתונח בפניה חוו״ד של מהנדס/ת לעניין הצורך בחריגה מקו בניין.

- על אף האמור לעיל, תותר חריגה נוספת מקווי הבניין וזאת בהתקיים אחד מהתנאים הבאים באישור ועדה מקומית:

א. תותר חריגה מקו בניין קדמי לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או ממ״ד. המרחק מגבול המגרש לא יעלה על 2.0 מ׳ ללא הבלטת מרפסות.

ב. במגרשים הגובלים בשצ״פ תותר חריגה בקווי הבניין של החזית הגובלת. עד 2.0 מ׳ ללא הבלטת מרפסות.

ג. תותר בנייה בקו בניין 0 לחזית או לחזית צידית בכפוף לפרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק להקלה לצורך הקמת אלמנטי חיזוק עבור ממ״דים, חדר מדרגות, חיזוקים הנדסיים ומעלית בלבד. ובתנאים המצטברים הבאים:

- התוספת תהיה עד 1/3 מאורך החזית.
- לא תותר הפניית פתחים לחזית למגרש הגובל.
- תוכן תכנית בינוי הכוללת גם את המגרש הגובל.

<u>חניה:</u>

- 30% ממקומות החנייה ייועדו ליח״ד קיימות. עבור היח״ד המתווספות תקן החניה יהיה 1:1.

<u>חיזוק ע״י הריסה ובניה:</u>

<u>זכויות בניה:</u>

- הזכויות המותרות מתייחסות להגדרות היסוד הבאות:

א. זכויות תקפות מכוח תכניות מאושרות. כולל חדרים על הגג- 4 חדרי גג ל- 1 דונם מגרש נטו במצב קיים. שטח כל חדר על הגג יהיה 37 מ״ר עיקרי. במידה וקיימת יחידת שבר היחידה תעוגל כלפי מעלה.

ב. זכויות מתוקף תכנית זו:

- 13 מ״ר לכל יח״ד קיימת בבניין.
- זכויות עבור הקומות הנוספות: 3.5 קומות לפי שטח קומה טיפוסית קיימת בהיתר, בתוספת ההרחבה כאמור בסעיף לעיל.

- במידה ותאושר הריסת מבנה ובנייתו מחדש, יישמרו הזכויות התב״עיות הקיימות בתוספת הזכויות הנוספות מתוקף תכנית זו.
- במידה ותאושר הריסת המבנה ובנייתו מחדש יותר ניוד כלל זכויות הבניה מן הקומה המפולשת אל קומת הגג וממנה אל הקומות האחרות.

<u>קווי בניין:</u>

קווי הבניין יהיו ע״פ התוכניות התקפות.

קומות:

תותר תוספת של עד 3.5 ק' על מס' הקומות המותר בתכנית מאושרת.

חנייה:

בהריסה ובניה מחדש, החנייה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, ככל שצורת מגרש וגודלו יאפשרו זאת.

**5.3 <u>רישוי:</u>**

**<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>**

- היתר בניה מספר 1201 מיום 30/3/1971 להקמת בית משותף בן 3 קומות.
- היתר בניה מספר 459 מיום 10/11/1993, להקים תוספת לדירות קיימות- תוספת בניה אנכית לצד אחד של הבניין.
- היתר בניה מספר 6 מיום 11/1/1994, להקים תוספת חדר על הגג.
- החלטת ועדת רישוי מספר 20240016 מיום 10/10/2024, בבקשה להיתר 20221348:

**מהות הבקשה: לפי תמ"א 3/38**: הריסת בניין מגורים בן 3 קומות ע"ע ו-12 יח"ד. ובניית בניין מגורים בן 8 קומות וקומה 9 חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתפי חניה משותפים כולל החדרת עוגנים. סה"כ 35 יח"ד.

להלן נוסח הפרסום וההקלות שניתנו:

- הריסת בניין בן 3 קומות- 12 יח"ד.
- הקמת מבנה חדש בן 8 קומות מלאות וחדרים על הגג , מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף.
- סה"כ 35 יח"ד (8 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 25 יח"ד עפ"י תמ"א 38).
- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 2 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת 3 קומות עפ"י תמ"א 38.
- תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
- החדרת עוגנים לחלקות גובלות.

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט השטחים מתוך הבקשה להיתר במ״ר:

| קומה | מפלס | שטח עיקרי במ״ר | | | שטחי שרות במ״ר | | | | | | | | | סה״כ שטח בניה | מרפסת זיזית | שטח רצוף | מצללה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מגורים | עיקרי ממ״ד | סה״כ עיקרי | ממ״ד שטח רצפה | ממ״ד קירות | מבואות וחדרי מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מערכות טכניות ומ.שירות | חדרי שירות משותפים | חניה שירות | אחסנה שירות | סה״כ שירות | | | | |
| מרתף 3 | -9.3 | | | | | | 39.13 | | | | 305.07 | 91.22 | 435.42 | 435.42 | | | |
| מרתף 2 | -7.71 | | | | | | 22.22 | | | | 725.8 | 26.4 | 774.42 | 774.42 | | | |
| מרתף 1 | -4.39 | | | | | | 22.23 | | 68.12 | | 676.7 | 18.35 | 785.4 | 785.4 | | | |
| קרקע | 0.00 | 133.12 | 0.82 | 133.94 | 26.80 | 11.06 | 107.05 | 55.77 | 32.93 | 17.42 | | | 251.03 | 384.97 | | | |
| 1 | 3.68 | 279.18 | 1.62 | 280.8 | 35.80 | 14.14 | 32.45 | | | | | | 82.39 | 363.19 | 50.53 | | |
| 2 | 6.83 | 279.18 | 1.62 | 280.8 | 35.80 | 14.14 | 32.45 | | | | | | 82.39 | 363.19 | 50.53 | | |
| 3 | 9.98 | 278.58 | 1.62 | 280.2 | 35.80 | 14.18 | 33.04 | | | | | | 83.02 | 363.22 | 50.53 | | |
| 4 | 13.13 | 278.58 | 1.62 | 280.2 | 35.80 | 14.18 | 33.04 | | | | | | 83.02 | 363.22 | 50.53 | | |
| 5 | 16.28 | 278.58 | 1.62 | 280.2 | 35.80 | 14.18 | 33.04 | | | | | | 83.02 | 363.22 | 50.53 | | |
| 6 | 19.43 | 279.18 | 1.62 | 280.8 | 35.80 | 14.14 | 32.45 | | | | | | 82.39 | 363.19 | 50.53 | | |
| 7 | 22.56 | 279.18 | 1.62 | 280.8 | 35.80 | 14.14 | 32.45 | | | | | | 82.39 | 363.19 | 50.53 | | |
| 8 | 25.73 | 280.17 | 0.04 | 280.21 | 35.80 | 13.76 | 33.35 | | | | | | 82.91 | 363.12 | 50.54 | | |
| 9 | 28.88 | 139.95 | | 139.95 | | | 26.05 | | | | | | 26.05 | 166 | | 177.32 | 55.13 |
| 10 | 32.2 | | | | | | 15.46 | | | | | | 15.46 | 15.46 | | | 20.91 |
| **סה״כ** | | **2,505.70** | **12.20** | **2,517.90** | **313.20** | **123.92** | **494.41** | **55.77** | **101.05** | **17.42** | **1,707.57** | **135.97** | **2,949.31** | **5,467.21** | **404.25** | **177.32** | **76.04** |

**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il**

### 6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/07/2025, רשומות הזכויות, בחלקה 1028, בגוש 6373, כדלקמן:

גוש: 6373.

חלקה: 1028.

שטח במ"ר: 857 מ"ר.

בעלויות:

| גוש | חלקה | תת"ח | קומה | שטח במ"ר | בעלויות |
|---|---|---|---|---|---|
| 6373 | 1028 | 1 | 1 | 61.4 | גולדנקל נעמי |
| | | 2 | 1 | 46 | מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון |
| | | 3 | 1 | 76.7 | פיליבן נסים ורגינה |
| | | 4 | 1 | 61.4 | בר דיין חמדה |
| | | 5 | 2 | 61.4 | גרינולד ישעיהו, שרמן מלכה |
| | | 6 | 2 | 46 | צדקה סלחה |
| | | 7 | 2 | 76.7 | יחזקאל מרגיאנה ויוסף |
| | | 8 | 2 | 61.4 | גלבוע עדי |
| | | 9 | 3 | 61.4 | חזרי אלון |
| | | 10 | 3 | 46 | שר בסיה |
| | | 11 | 3 | 76.7 | שיינין ליאור והדס |
| | | 12 | 3 | 61.4 | גואוטה בתיה, רונן וגיל ואייזנברג רויטל |

הערות:

- קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת קדיש לוז פתח תקוה שותפות מוגבלת בחלק מתתי החלקות.
- קיימות משכנתאות בחלק מתתי החלקות.

### 7. השבחה בשומות הצדדים

| תוכנית | עמדת המבקשים | | עמדת המשיבה | |
|---|---|---|---|---|
| | השבחה | היטל | השבחה | היטל |
| פת/1273 | אין חבות | | ₪ 5,920 | ₪ 2,960 |
| פת/2000 | אין חבות | | ₪ 62,720 | ₪ 31,360 |
| פת/מק/2000/א' | ₪ 90,922 | ₪ 45,461 | ₪ 96,270 | ₪ 48,135 |
| תמ"א 38/3/א' | אין השבחה | | ₪ 191,994 | ₪ 47,999 |
| הקלות | ₪ 321,321 | ₪ 160,661 | ₪ 1,206,046 | ₪ 603,023 |

**הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:**

| טבלת מחלוקות | | | |
|---|---|---|---|
| | מחלקות | שמאי המשיבה | שמאי המבקשים |
| פת/1273 | חיוב בגין תוספת חדרי גג | חיוב לתת חלקה 12 | אין חיוב בשל מימוש בהיתר בניה |
| פת/2000 | חיוב בגין תוספת שטחים | יש השבחה | אין השבחה |
| תמ"א 38 | מחלוקת על החיוב | יש השבחה | אין השבחה |
| | שווי מ"ר בנוי מצב קודם | ₪ 19,000 | ₪ 23,400 |
| | שווי מ"ר מבונה מצב חדש | ₪ 8,500 | ₪ 7,000 |
| | הפחתה בגין קרבה למבני ציבור | ללא הפחתה | 0.85 |
| הקלות | הקלה לתוספת לשתי קומות[1] | חיוב של 35% בגין שטחים שלא ניתנים למימוש ו-10% בגין שטחים שניתנים למימוש | לפי 2% לקומה לרבות מרפסות |
| | הקלה לתוספת 2 יח"ד | יש השבחה לשוליות בשיעור 20% | אין השבחה |
| | הקלה כמותית | יש השבחה | תחשיב סל זכויות ללא השבחה |
| | התכלות ההקלה | ללא | 97% |

**הערות:**

- בכתב התגובה, שמאי המשיבה, הסכים כי אין השבחה בתוכנית פת/1273.
- שמאי המבקשים, ערכו תחשיב חלופי לתוכנית פת/2000, בה הם חולקים בדבר עלויות ההתאמה לבינוי חדש ע"ג ישן ביחס לתת חלקה 10.
- לצורך קביעת ערכי השווי, המחלוקת הינה בדבר, שווי מ"ר בנוי, שיעור הרווח היזמי, (18% בשומת המשיבה לעומת 20% בשומת המבקשים) וקביעת תחשיב גובה עלויות הבנייה למ"ר (11,000 ₪ בשומת המשיבה לעומת 13,300 ₪ בשומת המבקשים).
- קיימת מחלוקת, בדבר אופן חישוב סל הזכויות, בתחשיב תמ"א 38 תיקון 3א' לרבות חישוב שטחים מתוכניות פת/2000, פת/2706 וחישוב שטחים לחדרי גג מתוכנית פת/2000/א'.
- בכתב התגובה ובדיון, שמאי המבקשים, קבעו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם לזכויות מכוח תמ"א 38, בסכום של 30,000 ₪.
- בדיון, טען שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש הן לזכויות מכוח תמ"א 38 והן להקלות הינו 8,925 ₪.

[1] בנוסף, מחלוקת בגין אילו מקומות מושבחות בהקלה.

### 8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

### 8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1 <u>עקרונות ומהות ההשבחה:</u>

- שמאי המשיבה, הביא בחשבון, כי זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה. הובא בחשבון החלטת ועדת ערר בעררים מס' גב/5400/15/א' וגב/5916/16/א' בעניין אקו סיטי אס.אל. יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, לעניין חישוב ההשבחה מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 וכן את פס"ד עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 12-22-54581 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
- ביחס לתוכניות פת/2/2000, פת/1/1271, פת/14/2000, פת/1273/א', פת/1/ד/2000 לא נוצרה השבחה.
- ההשבחה בתוכנית פת/1273 ו- פת/2000/א' יש לייחס עפ"י הוראות תיקון 126 לדירות העליונות בבניין.
- הובא בחשבון החלטת ועדת הערר בעניין ערר (ת"א) 85084 גאות השקעות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, שם נקבע בין היתר כי תמריצי הבינוי בפרויקט עפ"י תמ"א 38 אינם בגדר "זכות מוקנית" של בעל המקרקעין, אלא נתונים לשיקול דעת תכנוני מהותי של ועדת התכנון בשלב הרישוי.
- הובא בחשבון כי במסמך מדיניות של הוועדה המקומית נקבע בין היתר, כי: "קווי הבניין יהיו על פי תב"ע תקפה, ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א.
- הקלה לתוספת קומות: הובאה בחשבון שיפור תכנון ע"י ניצול זכויות בניה בקומות עליונות שלא היה ניתן לנצל במסגרת קווי הבניין ע"פ תב"ע בקומות 1 עד 7 (גם בחישוב מיטבי המביא בחשבון את ההקלה שאושרה בקווי הבניה התב"עיים).
- בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה עפ"י התב"ע (גם לאחר ההקלה שאושרה בקווי הבניה) ובשים לב לכך שאין מדובר בזכויות מוקנות, הרי שווין של אותן זכויות, אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות, הינו אפס או שואף לאפס, וזאת ע"פ פס"ד דייניש (עמ"נ 19341-04-19) פס"ד יצחק ולאה כהן (עמ"נ 23304-06-14).
- הובא בחשבון פס"ד שמי אשקלוני עמ"נ 34680-03-22, עמ"נ 61432-05-22 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה, מיום 5/1/2023, בר"מ 3709-21 סדן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, שם נקבע כי הפטור לזכויות התמ"א הינו במסגרת 2.5 הקומות שמכוח התמ"א וכי הזכויות אינן ניתנות לניוד לקומות אחרות, ומכאן שיש לחייב את הזכויות במלואן כאשר הניצול בפועל הינו מחוץ לקומות התמ"א הפטורות.

  הובא בחשבון כי ע"פ הוראות תכנית פת/2000 לצורך ניצול זכויות בניה מכוח תב"ע יש להקצות כ- 35 מ"ר שטח גינון ליח"ד.

- הובא בחשבון הכרעה של השמאית כב' נטלי הוכטייל, בגו"ח 6388/73, אשר קיבלה את העמדה העקרונית, כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא אישור ההקלה צריך להיות מחושב מ-"אפס".

8.1.2 <u>תוכנית פת/1273</u>:

8.1.2.1 **מהות ההשבחה:**

התוכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה. לאור מימושי הזכויות שבוצעו במהלך השנים וכן בהתאם להוראות החיוב עבור הדירות העליונות בתיקון 126, חיוב השבחה חל עבור תת"ח 12 בלבד.

בכתב התגובה, הסכים עם שמאי המבקשים, כי בתת חלקה 12 בוצע מימוש קודם ואין לחייב.

8.1.2.2 **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות:

| שמאי מכריע | תאריך שומה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| יעקב פז | 28/06/2017 | 6374/163 | ביל"ו 4 | $ 140 |
| אריה אריאל | 20/12/2015 | 6374/228 | רוטשילד 62 | $ 160 |

8.1.2.3 **תחשיב השבחה שמאי המשיבה:**

| תחשיב | |
|---|---|
| שטח חדר יציאה לגג מ"ר | 23 |
| מקדם אקוי' | 1.3 |
| מקדם בניה חדשה על ישנה | 0.9 |
| ההשבחה במ"ר אקוי' | 26.91 |
| שווי למ"ר מבונה | ₪ 220 |
| השבחה | ₪ 5,920 |
| היטל השבחה | ₪ 2,960 |

8.1.3 <u>תוכנית פת/2000:</u>

8.1.3.1 **מהות ההשבחה:**

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה. בהתייחס למימושי הזכויות שנערכו במהלך השנים, ההשבחה חושבה עבור חלקות משנה 1, 4-7, 10, 12 המהווים 27/48:

בכתב התגובה, הסביר כי מימוש היתר מס' 459, מחזק את דעתו לעניין הרחבת דירות קיימות, ועל זמינות המימוש.

השמאי הפנה לשומות מכריעות בהן קבעו השבחה מכוח תוכנית פת/2000:

- השמאי מר ארז כהן, בגו"ח 6373/901.
- השמאי מר בועז ברזילי, בגו"ח 6373/833.
- השמאית גב' אורית גלן, בגו"ח 6373/834.

באשר להפקעה, סבר, כי שטח המגרש נותר בהתאם לשטחו המקורי וללא הערות על הפקעה, בטח שלא בשנת 1992.

בדיון טען, כי תוכנית פת/2000 קבעה מה המדיניות להפקעה באזורי המגורים. ההערה הזו נועדה לקרקעות חקלאיות ולאזורים שאינם מפותחים. לא נקבע שיהיה הפקעה במקרקעין. האזור שלנו מפותח ובנוי. הראיה לכך גם היום, בהתאם לבקשה להיתר שאושרה אין פה הפקעה נוספת. לכן נדרש להישאר בשטח ברוטו.

שטחי מרפסות:

שמאי המשיבה סבר, כי אפשרות לתוספת מרפסות, היה נוהג בבנייה חדשה בשנות השמונים, והזכות למימוש המרפסות היה בתרחיש של בנייה חדשה בעת בניית הבניין, לא ניתן להפריד מרכיב זה ולהוסיפו במסגרת היתר הבנייה לבניין הקיים.

ראיה נוספת לכך, היא הכנת תוכנית פת/ 2/706 שקבעה את זכויות הבניה בשיעור 103% בהיעדר אישור תוכנית זו, לא ניתן היה לקבל את הזכויות הנ"ל.

לדעת שמאי המשיבה, מקדם התאמה בשיעור של 0.85 הינו המקדם המקובל בקרב שמאים.

באשר לדחייה, היתר בניה מס' 459 שניתן שנה לאחר המועד הקובע, מעיד באופן ישיר על היעדר דחיה.

בדיון ציין, כי יש לפעול על פי פס"ד פמיני, לאחר מכן, אושרה תוכנית פת/2/706 אשר החליפה את פת/2000.

8.1.3.2 **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות:

| שמאי מכריע | גוש | חלקה | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| אורית גלן | 6373 | 834 | ₪ 975 |
| גיל הרצברג | 6373 | 332 | ₪ 682 |
| בצלאל קציר | 6373 | 549 | ₪ 836 |

לאור האמור, קבע שווי מ"ר מבונה 738 ₪.

לדעתו, שמאי המבקשים, הביאו בחשבון שומות מכריעות נוספות, בשכונות שונות, לדוגמא השומה ברחוב אגרון הינה בשכונת "תקומה" הנחותה.

8.1.3.3 **תחשיב השבחה שמאי המשיבה:**

| מצב קודם (היתר בניה) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מרכיב | שטח | | מקדם | סה"כ |
| שטח עיקרי | 851 | | 1 | 851 |
| חדרי יציאה לגג | 4*23 | 92 | 1.35 | 124.2 |
| סה"כ | | | | 975.2 |

| מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מרכיב | זכויות בניה | שטח | מקדם | סה"כ |
| שטח עיקרי | 120% | 1,028 | 1 | 1,028 |
| חדרי יציאה לגג | דירת גג 4*23 | 92 | 1.35 | 124 |
| סה"כ | | | | 1,153 |

| השבחה | |
|---|---|
| השבחה במ"ר אקוי' | 178 |
| מקדם התאמה לבניה חדשה על ישנה | 0.85 |
| ההשבחה במ"ר אקוי' | 151.3 |
| שווי למ"ר מבונה | 738 |
| חלקים חייבים בהשבחה | 0.563 |
| ההשבחה | ₪ 62,720 |
| היטל ההשבחה | ₪ 31,360 |

8.1.4 <u>תוכנית פת/2000/א'</u>:

8.1.4.1 **מהות ההשבחה:**

התוכנית מרחיבה את שטחי חדרי יציאה לגג עד לשטח של 60 מ"ר.

לאור מימושי הזכויות שבוצעו במהלך השנים וכן בהתאם להוראת החיוב עבור הדירות העליונות בתיקון 126, חיוב השבחה בוצע, עבור תת"ח 10 ו -12.

בדיון ציין, כי כלל ויגישו תצהירים לוועדה המקומית, אם מגיע פטור עד 140 מ"ר, אזי יקבלו אותו.

8.1.4.2 **ערכי שווי:**

שמאי המשיבה ערך סקר שומות מכריעות:

| שמאי מכריע | תאריך שומה | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| שושי שרביט שפירא | 22/07/2018 | 6397/91 | 13/05/1999 | $ 500 |
| רן ורניק | 07/11/2010 | 6374/61 | 13/05/1999 | $ 500 |

8.1.4.3 **תחשיב השבחה שמאי המשיבה:**

| תחשיב | |
|---|---|
| שטח לחדר יציאה לגג במצב קודם במ"ר | 23 |
| שטח לחדר יציאה לגג במצב חדש במ"ר | 60 |
| תוספת שטח לחדר גג במ"ר | 37 |
| הפסד מרפסת גג | 0.3 |
| מס' חדרי גג לחיוב | 2 |
| ההשבחה במ"ר אקוי' | 51.8 |
| מקדם התאמה לבניה חדשה על ישנה | 0.9 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 2,065 |
| ההשבחה | ₪ 96,270 |
| היטל ההשבחה | ₪ 48,135 |

8.1.5 <u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

8.1.5.1 **מהות ההשבחה:**

בכתב התגובה, שמאי המשיבה ציין, כי התחשיב נערך בהתאם לפס"ד "הירדן" בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

טענת המבקשים, כי אין ניצול מלוא סל הזכויות המוקנות מתוקף תוכניות בניין עיר ותמ"א 38 תיקון 3 א', אינה נכונה.

אילולא כך, לא הייתה מבוקשת, מעבר לשטחי המותרים, גם הקלה כמותית לתוספת זכויות נוספות בשטח 39 מ"ר.

בנוסף, יש להביא בחשבון במועד הקובע מקדם דחיה למימוש הזכויות במצב הקיים בשיעור של 0.56.

השמאי סבר, כי במועד הקובע, הכדאיות הכלכלית למימוש תוספת זכויות בניה הינה נמוכה, לאור צפי קרוב של התחדשות עירונית.

8.1.5.2 **ערכי שווי:**

| יום מכירה | כתובת | שנת בניה | חדרים | שטח | מחיר | | מחיר למ"ר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08/10/2024 | צה"ל 13 | 2024 | 3 | 80 | 2,350,000 | ₪ | 29,375 | ₪ |
| 06/10/2024 | פלמ"ח 20 | 2020 | 4 | 91 | 2,700,000 | ₪ | 29,670 | ₪ |
| 30/09/2024 | צה"ל 15 | 2024 | 3 | 81 | 2,450,000 | ₪ | 30,247 | ₪ |
| 20/08/2024 | צה"ל 17 | 2028 | 4 | 98 | 2,820,000 | ₪ | 28,776 | ₪ |
| 18/08/2024 | עגנון 1 | 2027 | 3 | 84 | 1,900,000 | ₪ | 22,619 | ₪ |
| 01/11/2023 | צה"ל 28 | 2025 | 6 | 131 | 3,190,000 | ₪ | 24,351 | ₪ |
| 25/10/2023 | עגנון 9 | 2027 | 4 | 93 | 2,200,000 | ₪ | 23,656 | ₪ |
| 25/10/2023 | עגנון 9 | 2027 | 3 | 82 | 1,950,000 | ₪ | 23,780 | ₪ |
| 22/10/2023 | צה"ל 28 | 2026 | 6 | 131 | 3,210,000 | ₪ | 24,504 | ₪ |
| 22/10/2023 | צה"ל 28 | 2025 | 6 | 131 | 3,170,000 | ₪ | 24,198 | ₪ |
| 22/10/2023 | צה"ל 28 | 2026 | 6 | 131 | 3,150,000 | ₪ | 24,046 | ₪ |
| 10/09/2023 | יצחק שדה 34 | 2026 | 5 | 112 | 2,750,000 | ₪ | 24,554 | ₪ |
| | | מחיר ממוצע למ"ר בנוי | | | | | 25,815 | ₪ |
| | | רווח יזמי | | | 18% | | 21,877 | ₪ |
| | | מע"מ | | | 18% | | 18,540 | ₪ |
| | | עלות בניה כוללת למ"ר | | | | | 10,500 | ₪ |
| | | שווי למ"ר מבונה | | | | | 8,040 | ₪ |

| מועד קובע | שמאי מכריע | גו״ח | שווי מר״מ |
|---|---|---|---|
| 01/02/2024 | מישל אשור | 6387/166 | ₪ 7,900 |
| 04/01/2024 | ארז כהן | 6373/901 | ₪ 8,500 |
| 21/09/2023 | עומר סרחאן | 6388/129 | ₪ 7,700 |
| 13/07/2023 | ארנון גולדברג | 6385/56 | ₪ 7,700 |

בדיון טען שמאי המשיבה, כי אם בהכרעת הח״מ, בנכס הגובל נקבע שווי מ״ר מבונה 8,500 ₪, וזאת לאחר התאמה של 5% , על כן, אין להביא בחשבון הפחתה זו, ויש לקבוע שווי מ״ר מבונה בגובה של 8,925 ₪ למקרקעין הנדון.

בניה ותיקה ללא זכויות תמ״א 38 :

| תאריך | כתובת | שנת בניה | מס׳ חדרים | קומה | שטח | חניה | מעלית | מחיר | | מחיר למ״ר | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/07/2024 | דב הוז 4 | 1985 | 4 | 3 | 100 | 1 | יש | 2,000,000 | ₪ | 20,000 | ₪ |
| 13/06/2024 | בן יהודה 9 | 1983 | 4 | 8 | 100 | 1 | יש | 1,930,000 | ₪ | 19,300 | ₪ |
| 12/03/2024 | עגנון 10 | 1990 | 4 | 5 | 80 | | יש | 1,860,000 | ₪ | 23,250 | ₪ |
| 15/08/2024 | ברנדה 34 | 1980 | 4 | 4 | 88 | 1 | | 1,830,000 | ₪ | 20,795 | ₪ |
| 23/06/2024 | לוחמי הגטאות 28 | 1990 | 5 | 4 | 119 | 1 | יש | 2,680,000 | ₪ | 22,500 | ₪ |
| | | | | 5 | שווי ממוצע מ״ר בנוי | | | | | 21,169 | ₪ |
| | | | | בהתאמה לבניה ותיקה ללא מעלית וללא חניה | | | | | | 19,052 | ₪ |

בכתב התגובה, התייחס שמאי המשיבה, לערכי השווי בשומת המבקשים. לטענתו, לא ייתכן ששווי בנוי ישן, 23,500 ₪ דומה לשווי בנוי חדש 26,500 ₪, כמו כן, טוען כי יש כשל בחישוב שווי מ״ר בנוי, בתחשיב המבקשים. בדיון חידד זאת, כי שווי מ״ר בנוי בדירות בנות 40 שנה לא יכול להיות שווה, לשווי למ״ר בניה חדשה.

לטענתו קבע שווי מ״ר בנוי 19,000 ₪, כאר שווי זה גבוה משנקבע בשומת הח״מ בגו״ח 6714/336 בסך 17,000 ₪ ליום 21/9/2023 ביחס לבניין מודרני יותר עם מעלית.

מדובר בשכונת רמת ורבר המתאפיינת בביקוש שיא בעיר, בשל היצע של שטחים ירוקים וקרבתה לבית החולים בילינסון ולמערכות התחבורה הציבורית (קווי הרכבת בדרך ז׳בוטינסקי).

באשר לשומות המכריעות, שהוצגו בשומת המבקשים :

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי ליום 16/11/2022, נקבע שווי של 7,350 ₪, בהפעלת מקדם זמן 7% מתקבל 7,865 ₪.
- שומה מכרעת של מר ארז כהן בגו״ח 6373/836 שקבע ליום 15/7/2021 שווי של 6,200 ₪ - אינה רלבנטית לאור מועד קובע שונה (לפני תחילת גל עליית המחירים).

- הערה דומה בנוגע לשומתה של גב' אורית גלן.
- שומה מכרעת של החי"מ, נקבע שווי מ"ר מבונה 7,600 ₪ למ"ר בשכונה נחותה משמעותית, המשקפת שווי של למעלה מ-8,000 ₪.
- השמאי ציין שומה מכרעת של החי"מ בגו"ח 6714/336, במסגרתה נקבע שווי מ"ר מבונה 8,100 ₪ למועד קובע 21/9/2023.

באשר לקרבה למבני ציבור, לדעת שמאי המשיבה, השווי לא נפגע, שכן גן ילדים פעיל בחלק הראשון של היום, לצד הנתון, כי חזית הצפונית תישאר פתוחה לעולם.

8.1.5.3 **תחשיב השבחה:**

| מצב קודם | | |
|---|---|---|
| שווי הבנוי | | |
| שטח עיקרי בנוי בדירות | 851 | |
| חדר יציאה לגג (1.3*23) | 29.9 | |
| שווי מ"ר בבניה ותיקה בניטרול פוטנציאל תמ"א 38 | 19,000 | ₪ |
| סה"כ שווי הבנוי | 16,737,100 | ₪ |
| זכויות בניה מכוח תב"ע | | |
| פת/2/706 | 887 | |
| פת/2000/א' | 148 | |
| סה"כ זכויות בניה מאושרות | 1,035 | |
| יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לפי פת/2000 | 36 | |
| יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לפי פת/2000/א' | 118 | |
| שווי מ"ר מבונה | 8,000 | ₪ |
| מקדם דחיה ליתרת הזכויות (10 שנים, 6%) | 0.56 | |
| שווי יתרת זכויות הבניה | 688,367 | ₪ |
| סה"כ שווי מצב קודם | 17,425,467 | ₪ |
| מצב חדש | | |
| שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר (ללא הקלות) | 2,500 | |
| שווי מ"ר מבונה | 8,000 | ₪ |
| סה"כ שווי זכויות תב"ע+ תמ"א 38 | 20,000,000 | ₪ |
| ההשבחה | 2,574,414 | ₪ |
| זכויות תמ"א פטורות | | |
| תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת (12 יח"ד) | 156.00 | |
| השלמת קומה מפולשת | 273.00 | |
| פטור 2.5 קומות מורחבות | 862.50 | |
| סה"כ זכויות פטורות מתמ"א | 1,292 | |
| זכויות תב"ע | 1,035 | |
| סה"כ זכויות פטורות | 2,326 | |

| | |
|---|---|
| סה"כ זכויות בבקשה להיתר (בניכוי ההקלה הכמותית) | 2,500 |
| זכויות מעבר לתוספת 2.5 קומות | 174 |
| שיעור החלק היחסי בהשבחה | 7.46% |
| השבחה | ₪ 191,994 |
| היטל השבחה 25% | ₪ 47,999 |

8.1.6 <u>הקלות:</u>

8.1.6.1 תוספת 2 יח"ד (הגדלת צפיפות ללא תוספת שטח):

תוספת יחידות הדיור מצמצמות את מרכיב השוליות של שטחי הדירות שבמצב הקודם.

בכתב התגובה, ציין כי דירות בשטחים קטנים משווקות במחיר גבוה יותר למ"ר בשל היעדר שוליות.

הבינוי החדש יצריך בניית שטחים נוספים, כגון מטבחים, חדרים רטובים וחניה אל מול תוספת חדרי ממ"ד המאיינים זה את זה.

| תחשיב | |
|---|---|
| שטח עיקרי לבניה | 2,538 |
| מס' יח"ד מותרות (תב"ע+ תמ"א) | 33 |
| שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי) | 76.9 |
| מס' יח"ד לאחר הקלה | 35 |
| שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי) | 72.5 |
| שטח ממוצע ליח"ד שהתבטלה בו שוליות | 4.4 |
| מקדם אקוי' לשוליות (ביחס להתייקרות הבניה) | 0.2 |
| סה"כ השבחה במ"ר אקוי' | 29.0 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 8,000 |
| השבחה | ₪ 232,046 |
| היטל השבחה | ₪ 116,023 |

בדיון טען, כי המכפיל מהווה חסם עליון, 1:2.8 בשכ' רמת ורבר, לכן הסבירות לקבל יותר, אינה מתקיימת.

8.1.6.2 הקלה כמותית:

שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בסך 2,538 מ״ר מתוכם 39 מ״ר מומשו בהקלה:

בכתב התגובה, חלק שמאי המשיבה, על תחשיב השטחים בשומת המבקשים, אשר סברו כי חדרים על הגג, הינם בהיקף של 60 מ״ר. לטענתו, היה מקום להביא בחשבון שטח חדרי גג בגודל של 37 מ״ר כל אחד, שכן בבניה חדשה זכויות הבניה מכוח פת/1273 מחושבים כחלק מזכויות הבניה.

| | |
|---|---|
| שטח עפ״י תב״ע | 1,035 |
| שטח עפ״י תמ״א 38 | 1,464 |
| סה״כ | 2,499 |
| שטח עיקרי מבוקש בהיתר | 2,538 |
| שטח ממומש בהקלה | 39 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 8,000 |
| השבחה | ₪ 312,000 |
| היטל השבחה | ₪ 156,000 |

8.1.6.3 תוספת 2 קומות:

בתוספת 2 קומות (שביעית + שמינית) מבוקש שטח עיקרי של 565.5 מ״ר.

בהתאם למגבלת קווי הבניין ומס׳ הקומות, ניתן היה לממש שטח של 460 מ״ר עיקרי במסגרת הקומות המותרות, ללא מתן הקלה. לפיכך, עבור השטח שניתן היה לממש בכפוף למתן הקלה בהיקף של 105 מ״ר תחושב ההשבחה במקדם של 35% ועבור יתרת השטח שניתן היה לממש בתחום קווי הבניין תחושב בשיעור של 10% כשיפור תכנוני.

| מרכיב | שטח | מקדם השבחה | השבחה במ״ר אקוי׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי מבוקש | 565 | | |
| שטח עיקרי ניתן למימוש ללא הקלה | 105 | 0.35 | 36.75 |
| שטח עיקרי ממומש בכפוף למתן הקלה | 460 | 0.1 | 46 |
| סה״כ ההשבחה במ״ר אקוי׳ | | | 82.75 |
| שווי מר״ מבונה | | | ₪ 8,000 |
| ההשבחה | | | ₪ 662,000 |
| היטל השבחה | | | ₪ 331,000 |

בכתב התגובה, שמאי המשיבה, הסביר את התכסית המותרת והשטח העיקרי שניתן לבנות בקומה ללא הקלה, ואת יתרת השטחים לגביהם נדרשת הקלה בתוספת קומות.

להלן תחשיב שצירף:

| | | |
|---|---|---|
| שטח תכסית כולל הקלה לקו בניין | | 455 |
| שטח נטו לאחר הפחתה לשטחי שירות | 0.35 | 296 |
| מס' קומות מותר | 6.5 | 1,922 |
| שטח להשלמת קומת העמודים | | 169 |
| סה"כ שטח עיקרי בתחום קווי הבניין | | 2,093 |
| שטח עיקרי מבוקש | | 2,538 |
| שטח נדרש להקלה בתוספת קומות | | 445 |

8.1.6.4 **התכללות ההקלה:**

בדיון התייחס לסוגייה זו, השמאי טען, כי הבניינים הנבנים בטכנולוגיה החדשנית של היום יחזיקו 90 שנה. לאור זאת לא ניתן לייחס התכללות למושגי שווי. ברגע שמקבלים היתר בניה, השוק לא משקלל את ההקלה. במידה ויחשבו התכללות ל-90 שנה תתקבל תוצאה זניחה.

8.1.7 תחשיב חלוקת היטל ההשבחה בשומת המשיבה:

| תת חלקה | חלקים בנכס | תוכנית | פת/1273 | פת/2000 | פת/2000/א' | הקלות+ תמ"א 38 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מועד קובע | 02/07/1986 | 29/05/1992 | 13/05/1999 | 10/10/2024 |
| 1 | 4/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 9,292 | ₪ - | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 4,646 | ₪ - | ₪ 44,583 |
| 2 | 3/48 | השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 72,875 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 33,437 |
| 3 | 5/48 | השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 121,458 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 55,729 |
| 4 | 4/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 9,292 | ₪ - | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 4,646 | ₪ - | ₪ 44,583 |
| 5 | 4/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 9,292 | ₪ - | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 4,646 | ₪ - | ₪ 44,583 |
| 6 | 3/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 6,969 | ₪ - | ₪ 72,875 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 3,485 | ₪ - | ₪ 33,437 |
| 7 | 5/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 11,615 | ₪ - | ₪ 121,458 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 5,808 | ₪ - | ₪ 55,729 |
| 8 | 4/48 | השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 44,583 |
| 9 | 4/48 | השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 44,583 |
| 10 | 3/48 | השבחה | ₪ - | ₪ 6,969 | ₪ 48,135 | ₪ 72,875 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | ₪ 3,485 | ₪ 24,068 | ₪ 33,437 |
| 11 | 5/48 | השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 121,458 |
| | | היטל השבחה | ₪ - | | ₪ - | ₪ 55,729 |
| 12 | 4/48 | השבחה | ₪ 5,920 | ₪ 9,292 | ₪ 48,135 | ₪ 97,166 |
| | | היטל השבחה | ₪ 2,960 | ₪ 4,646 | ₪ 24,068 | ₪ 44,583 |

**8.2 <u>עמדת המבקשים</u>**

8.2.1 תוכנית פת/1273:

מבדיקה שערכו שמאי המבקשים, תת חלקה 12, בצעה מימוש של הזכויות, בהתאם להיתר בניה מס' 6, שניתן תוספת חדר על הגג בשטח של 22.88 מ"ר.
משכך, ולנוכח העובדה כי הזכויות מומשו בעבר, הרי שאין מקום לחייב בגינן בשנית.

8.2.2 תוכנית פת/2000:

שמאי המבקשים, סבורים כי אין השבחה וזאת מהנימוקים הבאים:

- נוכח הבינוי הקיים בחלקה ויתרת החיים הכלכליים של הבניין, במועד אישור התוכנית, בבחינת השימוש המיטבי, הם סבורים כי לא חלה השבחה.
- השמאים הפנו לשומה מכרעת של מר עומר סרחאן, ברחוב רוטשילד 170-172, פתח תקווה, חלקות 40 ו-227 בגוש 6386. ושומה נוספת ברחוב סוקולוב 31, פתח תקווה, חלקות 132 ו-135 בגוש 6404.
- שמאי המבקשים, סברו כי ניצול הזכויות מכוח התוכנית במצב החדש, מחייב הפקעה של 25% משטח החלקה. כלומר, חישוב סל הזכויות, מחושב משטח החלקה 857* 0.75= 642 מ"ר, דהיינו, בהתחשב בשיעור זכויות של 120%, מתקבל שטח בניה עיקרי של כ-771 מ"ר. במצב הקודם, תוכנית פת/3/1002/ד התירה זכויות לקומה בשיעור של 27.5%, וקבעה כי סגירת מרפסות, השירותים והמטבח לא יחשבו באחוזי הבניה. מתקבל כי כבר במצב הקודם, הזכויות הינם 27.5% לקומה * 3 קומות+ 25% תוספת מרפסות מקורות בשטח בנוי, ולשטח החלקה מתקבל 883.78 מ"ר.
- כמו כן, בנכס הנדון היו מימושי עבר על תתי חלקות שונות וראוי היה כי הועדה תחייב בהתאם לשומות שערכה בעבר למימושים קודמים אלה. שכן, בנכס הנדון נמכרו 3 תתי חלקות מס' 1, 4 ו-7 בשנת 1992.

<u>ככל ולא תתקבל הדעה כי לא חלה השבחה, שמאי המבקשים התייחסו לנקודות שבמחלוקת:</u>

<u>שטח בניה:</u>

- בהתאם להיתרי בניה קודם מס' 459 בחלקה מומשו זכויות בניה בשטח של 882.18 מ"ר, על כן המצב הקודם, השטח אינו 851 מ"ר.
- השמאים העירו כי הלכה למעשה שנה אחרי המועד הקובע, אושרה תוכנית פת/2/706 שקבעה זכויות בשיעור של כ-103% בדומה לזכויות אשר נהגה הועדה לאשר- 27.5% לקומה * 3 קומות+ 25% תוספת מרפסות מקורות בשטח בנוי.

שווי מ״ר מבונה:

- שמאי המבקשים סברו, כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע הינו כ-650 ₪ למ״ר, בהתבסס על הכרעה של השמאית גב׳ שושי שרביט שפירא, לנכס המצוי ברחוב אגרון 4, בגו״ח 6324/153.

| שמאי מכריע | תאריך הכרעה | כתובת | גו״ח | שווי מ״ר מבונה ב-$ | שווי מ״ר מבונה ב-₪ | מועד קובע |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מישל אשר | 24/03/2024 | שטמפפר 127 | 6355/440 | $240 | ₪ 584.9 | 15/05/1992 |
| מישל אשר | 04/03/2024 | שטמפפר 123 | 6355/574 | $265 | ₪ 645.8 | 15/05/1992 |
| מישל אשר | 04/03/2024 | שטמפפר 121 | 6355/49 | $240 | ₪ 584.9 | 15/05/1992 |
| תמיר שדה | 08/02/2015 | נחל צבי 54 | 6355/147/2 | $280 | ₪ 682.4 | 15/05/1992 |
| דוד דדון | 09/07/2020 | נחלת צבי 54 | 6355/147 | | ₪ 682.0 | 15/05/1992 |
| אריה אריאל | 30/10/2014 | שטנמפר 76 | 6355/114 | $300 | ₪ 731.1 | 15/05/1992 |
| ניקי פרימו | 05/02/2015 | צבי הירש קלישר 45 | 6389/14 | $250 | ₪ 609.3 | 15/05/1992 |
| שמואל רוזנברג | 29/10/2013 | קלישר 59 | 6389/21 | | ₪ 615.0 | 29/05/1992<br>15/05/1992 |
| שושי שרביט | 25/12/2014 | אגרון 4 | 6324/153 | $280 | ₪ 682.4 | 29/05/1992 |
| ממוצע | | | | | ₪ 646.4 | |
| ובמעוגל | | | | | ₪ 650.0 | |

מכל המקובץ לעיל, שמאי המבקשים העריכו את שווי הקרקע למגורים בסך, בגבולות של 650 ₪ מ״ר מבונה.

מקדם התאמה:

- שמאי המבקשים, סברו כי שיעור ההשבחה הינו בשיעור של 0.8, בהתחשב בשומה של מר עומר סרחאן בגו״ח 6389/120, ברחוב הנביאים 30.

מקדם דחייה:

שמאי המבקשים, סברו כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות וזאת לאור הרכב וכמות הבעלים, והעובדה כי תוספת הזכויות אינה גדולה. לאור האמור הביאו בחשבון דחיה של 30 שנים בריבית 6%.

השמאים הפנו לשומה מכרעת של מר יעקב הלוי, בגו״ח 6373/896 ברחוב הצוערים, אשר הביא בחשבון דחייה של 32 שנה בריבית 6%, ושומה מכרעת של גב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 6324/153, ברחוב אגרון 4.

8.2.3 תוכנית פת/2000/א': 

- בנכס הדון היה בעבר מכר של תתי חלקות 9 ו-11, הכוללת גם את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג. ככל ולעמדת הוועדה תכנית זו השביחה, ראוי היה שיציגו את השומה בגינה.
- אין מחלוקת בדבר ערכי השווי 2,065 ₪ (500 $).
- בינוי חדש ע"ג ישן: לדעת שמאי המבקשים, מאחר ובתת חלקה 12 כבר בוצע מימוש של זכויות בהיקף של כ-23 מ"ר, ובתת חלקה 10 לא בוצע מימוש זכויות, על כן יש צורך בפריצת התקרה, על כן יש להביא בחשבון, עלויות התאמה בשיעור של 20% לתת חלקה 1- ו-90% לתת חלקה 12.
- אין מחלוקת בדבר מקדם למרפסת גג, בשיעור של 30%.

8.2.4 תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א': 

שמאי המבקשים, סברו, כי בכל הנוגע לפטור יש לפעול בהתאם לערר (ירושלים) 8168-12-19 יעקב פוגל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים וערר (ירושלים) 8075-21 הבית בגמול בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

השמאים הפנו גם לערר (ירושלים) 8139-22 הוד הבירה פרויקטים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

על החלטה בערר הועדה הבירה הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי בעמ"נ (י-ם) 65861-01-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הוד הבירה פרויקטים, ביום 30/1/2025. בית המשפט המחוזי בעמ"נ 65861-01-24 הוד הבירה, דחה את הערר וקבע,

*בסיכום הדברים, בכל הנוגע להיקף השטחים הפטורים, אין ביישום הנקודתי בהליך הרישוי של התמ"א, כדי לצמצם את היקף הפטור שנקבע בחוק ויש לחשב את היקף הפטור הרחב ביותר עד לזכויות על פי התמ"א 38 במועד אירוע המס שנית ולגופו של עניין - נבהיר, כי דראפט הועדה המקומית נערך בהתבסס על ההנחה לפיה המדובר על קרקע ריקה ופנויה בהתעלם מהיתרי הבניה שהופקו בנכס הנדון ומלוא זכויות הבניה המוקנות לנכס הנדון מכוח תכניות בניין עיר מאושרות.*

שמאית המבקשים ציינו את פס"ד של כבוד השופט גלעד הס בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ובעמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה והפסיקה האחרונה בעמ"נ (ת"א) 1405-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' בר לוי ישראל ואח'.

שמאי המבקשים, מסכימים כי השימוש היעיל והטוב המצב הקודם, הינו הבינוי הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול.

- באשר לתוכנית פת/2000/א', שמאי המשיבה, הביא בחשבון תוספת של 37 מ"ר*4 בדומה לדראפט הוועדה, בטענה כי ייתכן בשל תכסית דירה ודרישות הנסיגה המוכתב בהחלטת ועדת רישוי 37 מ"ר, טענה זו שגויה.

דראפט הועדה המקומית נערך בהתבסס על ההנחה כי מדובר על קרקע ריקה ופנויה ומתאר את הזכויות הזמינות במצב החדש, ואינו קובע את סל הזכויות המיטבי העומד לרשות המבקשים, במסגרת המצב הקודם.

חישוב הזכויות בדראפט הועדה מתבסס על סעיף ד' ס"ק 8 בתוכנית פת/1273 שנקבע:

*"בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרת על פי תקנות תכנית המתאר".*

ולכן מאחר ו- 23 מ"ר כלולים בזכויות הבניה מכוח תכנית פת/2706 בהיקף של 103.5%, בדראפט הובאה תוספת של 37 מ"ר ליח' בלבד.

על כן, במצב הקודם מותרת תוספת של 60 מ"ר לכל יחידת דיור בנוסף ל-103.5% זכויות אשר מומשו במלואם (למעט 4 מ"ר).

סיכום המצב הקודם:

תוכנית פת/2706 קובעת זכויות בהיקף של 103.5%, על החלקה בנוי מבנה בשטח של 882.18 מ"ר, הזכויות בנכס הם 103.5%, שהינם כ-887 מ"ר.

יש להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה בהיקף של 4.81 מ"ר, במקדם 0.8 לאור התאמה הנדרשת לשטח הבנוי.

תוכנית פת/2000/א':

יש להביא בחשבון שטח של 60 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (4 חדרי גג), בהתחשב בכך שכבר בנוי 22.88 מ"ר, יש להביא בחשבון תוספת זכויות של 217.12 מ"ר.

תוספת הזכויות תובא בחשבון במקדם שוליות 0.9 לשטחים של חדרי הגג.

מוסכם עם שמאי הועדה מקדם משוקלל בשיעור של 1.35 המגלם מרפסת גג.

חישוב סל הזכויות:

| רכיב | שטח במ"ר | מס' קומות/יח"ד | סה"כ שטח במ"ר | ביאורים |
|---|---|---|---|---|
| חישוב זכויות הבניה במצב הקיים | | | | |
| שטח קומה טיפוסית | | | 294.06 | |
| שטח הבניין ללא קומת עמודים, בתוספת 3 חדרי יציאה לגג בנויים | | 3 | 905.06 | חדרי יציאה לגג בשטח 22.88 מ"ר |
| תוספת זכויות השלמה ל-103.5% ב-3 קומות מכוח פת/2706 | | | 4.81 | |
| חדרי יציאה לגג מכוח תוכנית פת/2000א' | | 4 | 217.12 | השלמה ל-60 מ"ר לחדרי יציאה+ 60 מ"ר זכויות ל-3 חדרי יציאה |
| סה"כ שטח עיקרי קיים (A) | | | 1,127.00 | |
| חישוב זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 | | | | |
| תוספת שטח בגין יח"ד קיימת | 13 | 12 | 156.00 | שטח של 13 מ"ר ליח"ד ל-12 יח"ד |
| שטח קומה טיפוסית מורחבת | | | 346.06 | שטח קומה טיפוסית ברוטו+ 52 מ"ר בגין 4 יח"ד בקומה |
| תוספת שטח בגין 3 קומות מורחבות | | 3 | 1,038.18 | מאחר וקיים בניין בן 3 קומות, מותר שטח של 3 קומות טיפוסיות |
| סגירת קומת עמודים מפולשת | | | 273.76 | שטח קומת עמודים מפולשת בהפחתת קומת עמודים מפולשת קיימת ששטחה 72.3 מ"ר לפי נתוני הועדה |
| סה"כ שטח עיקרי עפ"י תמ"א 38 (B) | | | 1,467.94 | |
| חישוב זכויות הבניה הפטורות עפ"י תמ"א 38 | | | | |
| תוספת שטח בגין יח"ד קיימת | 13 | 12 | 156.00 | שטח של 13 מ"ר ליח"ד ל-12 יח"ד |
| שטח קומה טיפוסית מורחבת | | | 346.06 | שטח קומה טיפוסית ברוטו+ 52 מ"ר בגין 4 יח"ד בקומה |
| תוספת שטח בגין 2.5 קומות מורחבות | | 2.5 | 865.15 | פטור ל-2.5 ק' |
| סגירת קומת עמודים מפולשת | | | 273.76 | שטח קומת עמודים מפולשת בהפחתת קומת עמודים מפולשת קיימת ששטחה 72.3 מ"ר לפי נתוני הועדה |
| סה"כ שטח עיקרי פטור עפ"י תמ"א 38 | | | 1,294.91 | |
| סה"כ סל הזכויות | | | | |
| סה"כ שטח עיקרי מותר (קיים+ תמ"א) (D=A+B) | | | 2,594.94 | |
| סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר | | | 2,517.90 | |
| סה"כ שטח עיקרי פטור (קיים+ תמ"א) (E=A+C) | | | 2,421.91 | |
| סה"כ שטח לחיוב מכוח תמ"א 38 | | | 96.00 | |
| סה"כ יתרת זכויות מכוח התמ"א שלא מנוצלות | | | 77.03 | |
| סה"כ סל הזכויות | | | | |
| סה"כ שטח לחיוב מכוח תמ"א 38 | | | 96.00 | |
| סה"כ שטח מבוקש בהיתר | | | 2,517.90 | |
| סה"כ שטח שהיה מותר במצב הקודם | | | 1,127.00 | |
| סה"כ שטח שנוסף בהפחתתה המצב הקודם | | | 1,390.91 | |
| שיעור השבחה החייב בהיטל | | | 6.90% | |


**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il**

בהתאם למוצג לעיל, למבקשת דכאן עומדת יתרת זכויות בניה לניצול מיידי בהיקף של 77.03 מ״ר, מכוח תמ״א 38 . לפיכך, טענת המשיבה בדבר חבות בגין מימוש שטחים נוספים בהקלה אינה נכונה.

8.2.5 ערכי שווי:

<u>שווי מ״ר מבונה:</u>

אין מחלוקת בין השמאים בדבר שווי מ״ר בנוי בסכום של 25,800 ₪.

המחלוקת הינה בגין מע״מ, רווח יזמי ועלויות בניה.

מע״מ: שמאי המבקשים סברו, כי במועד הקובע ומועד העסקאות, שיעור המע״מ הינו 17%.

רווח יזמי: השמאים סברו, כי שיעור היזמות אינו 18%, אלא 20%, וזאת בשל פרויקט בהיקף גודל הכולל מספר יח״ד גדול. השמאי הפנו לשומה מכרעת של ד״ר בועז ברזילי לנכס הממוקם בגו״ח 6714/401 ברח׳ העצמאות 22 פ״ת.

עלויות בניה: בשומת הועדה נקבע עלויות בניה בסכום של 10,500 ₪. לדעת שמאי המבקשים, מדובר בעלויות בניה נמוכות לפרויקט הכולל קומת מרתף. בהתאם למחירון דקל ביחס למועדים 8/2024-12/2024 עולה כי עלות הבניה למ״ר הינה 13,350 ₪, להלן התחשיב:

| רכיב | יח׳ | כמות | עלות ליח׳ | סה״כ |
|---|---|---|---|---|
| מגורים עילי | מ״ר | 3,472 | ₪ 6,000 | ₪ 20,831,820 |
| מרתפים תת״ק | מ״ר | 1,995 | ₪ 3,000 | ₪ 5,985,720 |
| מרפסות שמש | מ״ר | 404 | ₪ 2,000 | ₪ 808,500 |
| מרפסות גג | מ״ר | 253 | ₪ 1,300 | ₪ 329,368 |
| פיתוח חצר | מ״ר | 472 | ₪ 500 | ₪ 236,000 |
| **עלות בניה ישירה** | | | **A** | ₪ 28,191,408 |
| עלות בניה עקיפה | אחוז | 40% | ₪ 28,191,408 | ₪ 11,276,563 |
| **עלות בניה עקיפה** | | | **B** | ₪ 11,276,563 |
| | | | | **A+B** |
| **סה״כ עלות בניה** | | | | ₪ 39,467,971 |
| שטח פלדלת | | | | 2,955 |
| עלות בניה למ״ר פלדלת | | | | ₪ 13,356 |
| **ובמעוגל** | | | | ₪ 13,350 |

התאמה למיקום הנכס:

שמאי המבקשים, סברו כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל מיקום. מצפון לנכס קיים מגרש עם גן ילדים, בסמוך לשב״צ וממזרח קיים בית כנס, ול-2 חלקות שב״צ נוספות המשמות לגן ילדים (חלקה 1036) ומועדון חברים (חלקה 1026) שלהם גישה מהרחוב הנדון לרבות חניה.

על בסיס סקר דלפי נקבע השעה של מבני ציבור אחד בשיעור של כ-8%, הובא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 15%.

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השמאים סקרו עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסיבת הנכס:

| מועד העסקה | גו"ח | רחוב | בית | קומה | חדרים | שטח במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08/10/2024 | 006373-1024-007 | צהל | 13 | 2 | 3 | 80 | ₪ 2,350,000 | ₪ 29,375 |
| 07/08/2024 | 006373-0304-006 | מ'ג | 3 | 2 | 4 | 93 | ₪ 2,750,000 | ₪ 29,570 |
| 04/08/2024 | 006373-0304-001 | מ'ג | 3 | 1 | 4 | 93 | ₪ 2,710,000 | ₪ 29,140 |
| 04/08/2024 | 006373-0304-010 | מ'ג | 3 | 3 | 4 | 93 | ₪ 2,770,000 | ₪ 29,785 |
| 18/07/2024 | 006373-0304-013 | מ'ג | 3 | 4 | 4 | 93 | ₪ 2,810,000 | ₪ 30,215 |
| 07/07/2024 | 006373-0312-007 | מ'ג | 11 | 2 | 4.5 | 107 | ₪ 2,710,000 | ₪ 25,327 |
| 26/06/2024 | 006372-0022-113 | דגניה | 1 | 4 | 4 | 111 | ₪ 3,200,000 | ₪ 28,829 |
| 05/06/2024 | 006373-0304-002 | מ'ג | 3 | 1 | 4 | 93 | ₪ 2,630,000 | ₪ 28,280 |
| 09/05/2024 | 006373-0429-007 | הפורצים | 16 | 4 | 4 | 105 | ₪ 2,820,000 | ₪ 26,857 |
| 09/04/2024 | 006373-0312-031 | מ'ג | 11 | 8 | 4.5 | 107 | ₪ 2,920,000 | ₪ 27,290 |
| 07/04/2024 | 006372-0195-041 | קפלן | 47 | 6 | 4 | 86 | ₪ 2,215,000 | ₪ 25,756 |
| 21/03/2024 | 006373-0312-011 | מ'ג | 11 | 3 | 4.5 | 107 | ₪ 2,800,000 | ₪ 26,168 |
| 12/03/2024 | 006373-0429-001 | הפורצים | 16 | 1 | 4 | 99 | ₪ 2,900,000 | ₪ 29,293 |
| 25/02/2024 | 006373-0304-005 | מ'ג | 3 | 2 | 4 | 93 | ₪ 2,650,000 | ₪ 28,495 |
| 20/02/2024 | 006372-0195-051 | קפלן | 47 | 1 | 4 | 87 | ₪ 2,050,000 | ₪ 23,563 |
| 20/02/2024 | 006372-0195-050 | קפלן | 47 | 1 | 4 | 87 | ₪ 2,050,000 | ₪ 23,563 |
| 14/02/2024 | 006373-0680-079 | שדה יצחק | 34 | 16 | 5 | 112 | ₪ 2,850,000 | ₪ 25,446 |
| 31/12/2024 | 006373-902-00 | פתח תקוה | 24 | 6 | 4 | 101 | ₪ 2,620,000 | ₪ 25,941 |
| 26/11/2024 | 006373-1024-00 | צהל | 15 | 6 | 3.5 | 81 | ₪ 2,200,000 | ₪ 27,160 |
| ממוצע | | | | | | | | ₪ 27,371 |
| בהתאמה לנכס (במעוגל) | | | | | | | | ₪ 26,500 |

בדיון, נשאלה השמאית מדוע קבעה שווי מ"ר בנוי 26,500 ₪ כאשר בממוצע העסקאות התקבל 27,371 ₪, תשובתה הייתה כי ככל הנראה מדובר בהפחתה למיקום.
חילוץ שווי מ"ר בנוי בהתאם לעקרונות שתיאור דלעיל:

| שווי מ"ר בנוי ממוצע | | ₪ 26,500 |
|---|---|---|
| מע"מ | 1.17 | ₪ 22,650 |
| יזמות | 1.20 | ₪ 18,875 |
| ע.בניה | ₪ 13,000 | ₪ 5,875 |
| שווי מ"ר מבונה ב- ₪, במעוגל | | ₪ 6,000 |

מכל האמור לעיל, התקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪.

**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il**

החלטות שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגו"ח 6373/833 ברחוב אליעזר קפלן 43, קבע שווי מ"ר מבונה 7,350 ₪ למועד קובע 16/11/2020. מאחר והנכס בצמוד למבני ציבור לא בוצעה התאמה למיקום.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6373/901 ברחוב צה"ל 20, קבע שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪ למועד קובע 04/01/2024. לאחר התאמה למיקום מתקבל שווי של כ- 7,225 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6373/836 ברחוב אליעזר קפלן 37, קבע שווי מ"ר מבונה 6,200 ₪ למועד קובע 15/07/2021. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-5% למיקום בשל מבני ציבור בעצימות נמוכה. לאחר התאמה למיקום וזמן מתקבל שווי של כ- 6,500 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאית המכריעה גב' אורית גלן בגו"ח 6373/834 ברחוב אליעזר קפלן 39, קבעה שווי מ"ר מבונה 6,200 ₪ למועד קובע 12/08/2021. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-5% למיקום בשל מבני ציבור בעצימות נמוכה. לאחר התאמה למיקום וזמן מתקבל שווי של כ- 6,500 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגו"ח 6373/312 (כיום חלקה 1077), ברחוב מ"ג 11, נקבע שווי מ"ר מבונה 7,250 ₪ למועד קובע 05/01/2022. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-15% בגין קרבה למבני ציבור, מתקבל שווי 6,650 ₪ למ"ר מבונה.
- השמאי המכריע מר דוד בריל בגו"ח 6355/427, ברחוב משה בלוי 3, קבע שווי מ"ר מבונה 7,600 ₪ למועד קובע 01/02/2024. לאחר התאמה למיקום בשיעור של 15%, מתקבל שווי 6,840 ₪ למ"ר מבונה.

**לאור האמור, שמאי המבקשים קבעו שווי מ"ר מבונה 7,000 ₪ למועד קובע.**

8.2.3 שווי מ"ר בנוי במצב הקודם:

שמאי המבקשים סברו כי לא ניתן לקבוע את השווי הבנוי במצב הקודם, בהתבסס על מכר של דירות חדשות ויש לבחון מכר של דירות ותיקות בשכונה.

בניתוח השווי למ"ר בנוי במצב הקודם, הובאו בחשבון דירות שנבנו בין השנים 1995 – 1980 מאחר ואלה אינן כוללות פוטנציאל לתוספת בניה, מכוח תמ"א 38 ויש לתת התאמה מזערית בשיעור של 0.9 לבניה ותיקה יותר.

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ״ר בנוי במצב הקודם:

שמאי המבקשים, ערכו סקר עסקאות מכר לדירות ותיקות בסביבה, ללא מעלית:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שנת בניה | קומות | קומה | חדרים | שטח במ״ר | תמורה | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19/09/2024 | 6373 | 314 | אנדרסן 15 | 1982 | | 2 | 4 | 78 | ₪ 2,060,000 | ₪ 26,410 |
| 22/08/2024 | 6373 | 481 | פתח תקוה 8 | 1994 | 4 | 0 | 4.0 | 89 | ₪ 2,260,000 | ₪ 25,393 |
| 22/05/2023 | 6712 | 305 | לוחמי הגיטו 29 | 1983 | | 2 | 4 | 88 | ₪ 2,125,000 | ₪ 24,148 |
| 11/05/2022 | 6373 | 100 | הוז דב 5 | 1986 | 4 | 2 | 4.0 | 87 | ₪ 2,030,000 | ₪ 23,333 |
| 03/04/2022 | 6373 | 345 | כצנלסון 24 | 1994 | 4 | 3 | 3.0 | 64 | ₪ 1,600,000 | ₪ 25,000 |
| ממוצע (במעוגל) | | | | | | | | | | ₪ 24,900 |

עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות בסביבה, כולל מעלית:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שנת בניה | קומות | קומה | חדרים | שטח במ״ר | תמורה | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/01/2025 | 6373 | 975 | טרומפלדור 24 | 1983 | | 6 | 4.0 | 77 | ₪ 1,980,000 | ₪ 25,714 |
| 05/06/2024 | 6373 | 1000 | בן עזר 15 | 1987 | 8 | 1 | 3.5 | 73 | ₪ 2,020,000 | ₪ 27,671 |
| 30/04/2023 | 6373 | 1000 | בן עזר 15 | 1987 | 8 | 4 | 3.0 | 72 | ₪ 2,124,000 | ₪ 29,500 |
| 27/04/2023 | 6373 | 975 | בורוכוב 2 | 1983 | | 7 | 3.0 | 68 | ₪ 1,900,000 | ₪ 27,941 |
| 08/11/2022 | 6373 | 979 | כצנלסון 31 | 1982 | | 7 | 3.0 | 70 | ₪ 1,880,000 | ₪ 26,857 |
| ממוצע (במעוגל) | | | | | | | | | | ₪ 27,500 |

מהנתונים הנ״ל ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל מחיר ממוצע למגורים, בבניה ותיקה, ללא פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית, בגבולות של 23,400 ₪ מ״ר בנוי.

להצלבה, בשומה מכרעת של מר בועז ברזילי, לנכס ברחוב אלעזר קפלן 43 בפתח תקוה, בגו״ח 6373/33, נקבע שווי מ״ר בנוי, בסכום של 23,000 ₪ למועד קובע 16/11/2022.

**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il**

8.2.4 הקלה כמותית- תוספת שטח:

בנכס קיימת יתרת זכויות בניה למימוש מכוח התמ"א בשטח של כ-73.28 מ"ר.

סף השטחים המותרים מכוח תוכנית 1,127 מ"ר+ 1,464,18 מכוח התמ"א, סה"כ 2,591.18 מ"ר לעומת 2,517.9 מ"ר מבוקשים.

מכאן שהקלה זו לא מומשה ואין לחייב בגינה.

8.2.5 תוספת 2 יח"ד (ללא תוספת שטח):

ההקלה לתוספת יח"ד לפרויקט תמ"א 38 נעשתה בשל צורכי רישוי של הוועדה המקומית פתח תקווה ולא בשל צורך תכנוני.

בפרויקט תמ"א 38 לא מבוקש כמעט באף עיר, למעט בפתח תקווה, הקלה לתוספת יח"ד. תוכנית תמ"א 38 אינה מגבילה צפיפות ומספר היחידות שמאשרים מכוחה.

בבקשה להיתר בפרויקט ברח' דרך ספיר 53, הוגשה בקשה להיתר בה הופחתו 3 יח"ד ועדיין התבקשה הקלה לתוספת 3 יח"ד.

שמאי המבקשים מבקשים להכיל את ערר ברוש במקרה דנן, יש להביא במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 שלא קובעת מגבלה לתוספת יח"ד, לפיה היה ניתן לאשר את אותו מספר של יחידות.

לפי מסמך מדיניות מלפני 1/1/2023 בפתח תקווה, נקבע מכפיל של 3 :1. בנכס הנדון קיימות 12 יח"ד, אזי מתקבל, כי ניתן לבנות 36 יח"ד, לעומת 35 יח"ד מבוקשות.

בהתאם לכך, ההקלה לתוספת יח"ד לא מומשה:

השבחת שטח שולי:

שמאי המבקשים סברו, כי שמאי המשיבה, מצא שוליות של 4.4 מ"ר בין דירה בשטח של כ-76.9 מ"ר לדירה בשטח כ-72.5 מ"ר. מחיר למ"ר בדירות אלה, זהה ולא קיימת שוליות בין שטחי הדירות.

מקדם השבחה לשטח שולי:

שמאי המבקשים, חולקים על שיעור השוליות, שנקבע בשומת המשיבה, בגובה של 20%. לטענתם זה לא מבוסס ובאותה מידה יכול להיות גם 2%.

במצב הקודם, חלה בנכס תכנית פת/במ/14/2000 שקובעת במגורים ב' במקרה של הריסה ובניה חדשה, צפיפות של 10 יח"ד + 2 יח"ד לדונם נטו. שטח החלקה עומד על 857 מ"ר, כלומר בחישוב פשוט, מותרת מכוח התוכנית 8.57 יח"ד ולאחר עיגול למעלה (שבר מעל 0.5) 10 יח"ד. בנוסף לאלה ועל פי החלטת הוועדה המקומית, אושרו 25 יח"ד מכוח תמ"א 38, סה"כ 35 יח"ד, התואם למספר היחידות שאושרו. כך שגם מבחינה זו, אין מימוש של היחידות שאושרו בהקלה ואין לחייב בגינן היטל השבחה. השמאים הפנו להכרעות של מר יעקב הלוי בגו"ח 6373/896 ברח' הצוערים 3, הח"מ בגו"ח 6355/427 ברחוב משה בלוי 3,

מר בועז ברזילי בגו״ח 6714/401 ברחוב העצמאות ומר ארז כהן בגו״ח 6373/836 ברחוב אליעזר קפלן 37.

8.2.6 הקלה לתוספת שתי קומות:

שמאי המבקשים מעירים, כי לא ברור על סמך מה קבע שמאי המשיבה את אפשרויות ניצול השטחים במצב הקודם. מעיון בתשריט הבקשה להיתר עולה כי בהתחשב בקווי בניין המותרים על פי התב״ע, ניתן לנצל תכסית בניה של כ- 485 מ״ר (רוחב של 19.4 מ׳ × 25 מ׳ עומק). תכסית זו מאפשרת לבנות את מלוא השטחים המותרים ללא צורך בתוספת קומות.
למעלה מן הצורך, בהתאם לערר (ת״א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת -השרון, נקבע כי בבחינת הקלות בפרויקטים מסוג תמ״א 38 יש לבחון את אפשרות מימוש הזכויות בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתמ״א.
בהתאם לאמור, כשבוחנים את התכסית על פי קווי הבניין המותרים בתמ״א, תעמוד התכסית המותרת על 608.4 מ״ר, המאפשרת בינוי בהיקף של 4,258.8 מ״ר סה״כ.
שמאי המבקשים מציינים, כי בשומת הוועדה שנערכה לנכס צמוד ברחוב קדיש לוז 3-5, בגו״ח 6373/1029, נקבע השבחה לתוספת הקומות בשיעור של 7.5%.
שמאי המבקשים בשומתם, מפנים למסמך מדיניות של הועדה שנקבע כי קווי הבניין יהיו על פי תב״ע תקפה, ללא הקלות עפ״י קווי בניין של תמ״א וכן מפנה לפסיקות של כהן, דייניש, אשקלוני ועוד.
יוער כי החלטות אלה מתייחסות לזכויות שלא ניתן לנצל במסגרת קווי הבניין והקומות שהתמ״א התירה והחלטות ועדת ערר ובתי המשפט ברורות בנושא.
באשר לשטחים, סברו שמאי המבקשים, כי יש לחייב רק בגין השטחים העיקריים.
מהאמור לעיל, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון כי סך הפרש השטחים לחיוב הינו 47.32 מ״ר אקו׳, המיוחסים לשטח עיקרי למגורים בקומות ולשטח המרפסות לרבות מרפסת הגג.

8.2.7 מקדם הקלה מתכלה:

שמאי המבקשים סברו, כי יש להביא בחשבון שההקלות מוגבלות בזמן, על כן, יש להביא בחשבון הפחתה, בגין התכלות ההקלה. בעת הריסת הבניין תפקענה ההקלות שהתבקשו ובמקרה שכזה, יידרשו בעלי הזכויות להגיש בקשה חדשה להקלה, פרסומה, דיון בהתנגדויות ותשלום היטל השבחה.

שמאי המבקשים הפנו להחלטה בערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה. בנוסף ערר 85184/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ לביא.

החלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו״ח 6927/17-19 ברחוב אליעזר רוקח 10,12,14 בתל אביב, במסגרתה בוצעה הפחתה של התכלות בשיעור של 0.97. החלטה של מר יגאל יוסף בגו״ח 7047/114 ברחוב יפת 127 בת״א, מר ארז כהן בגו״ח 6371/901 ברחוב צה״ל 20 בפ״ת והח״מ בגו״ח 6355/427 ברחוב משה בלוי 3 פ״ת.

בהתאם לאמור, יש להביא בחשבון מקדם התכלות ההקלה בשיעור של 0.97.

8.2.8 התייחסות המבקשת מיום 1/9/2025[2] לתגובת המשיבה מיום 21/8/2025:

8.2.8.1 התייחסות כללית:

שמאי המבקשים מציינים, כי המקרקעין גובל בגו"ח 6373/1029, ברחוב קדיש לוז 3 ו-5, שבגינה פורסמה שומה מכרעת של הח"מ, ויש לפעול על פיה.

יחד עם זאת, לאור פסיקת בית המשפט העליון בעניין לויתן, לעניות דעתם יש לאמוד את השווי במצב הקודם כולל פוטנציאל כללי לתמ"א 38, בסך של 30,000 ₪ למ"ר בנוי כפי שיפורט בהמשך.

8.2.8.2 תוכנית פת/1273:

שמאי המשיבה, מקבל את עמדת שמאי המבקשים, כי מומשו הזכויות בתת חלקה מס' 12, ואין חבות בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

8.2.8.3 תוכנית פת/2000:

לדעתם, היתר בניה מס' 459, אינו מממש את הזכויות בתוכנית פת/2000 אלא בתוכנית פת/2/706 שאושרה ביוני 1993.

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, לא מומשו הזכויות מכוח תוכנית פת/2000, על כן, מאחר ועסקינן בבקשה להיתר, יש להביא בחשבון את הזכויות שלא עולות על היקף הזכויות בתוכנית פת/2/706.

שמאי המבקשים טוענים כי טענת שמאי המשיבה כי רק השמאי מר עומר סרחאן לא קבע השבחה לתוכנית פת/2000 אינה נכונה, השמאים הפנו לשומה של גב' דנה שיחור בגו"ח 6373/729 מיום 23/3/2021, מר אליהו כהן בגו"ח 6353/43 וכן השמאי מר אלדד חיימי בגו"ח 6404/59, מיום 25/3/2025, בהם נקבע כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית פת/2000.

בנוסף טענו כי גם לשומת הוועדה ולשומתו לנכס הצמוד, שם לא נקבעה השבחה לתוכנית פת/2000 ולא פת/2000/א'.

הפקעה:

שמאי המבקשים סבורים, כי בהתאם לתוכנית פת/2000, נקבעה השבחה לייעודים מגורים ב' ו-ג'. על כן, הביאו בחשבון שיעור הפקעה מינימלי של 25%, על כן יש להביא בחשבון את שטח החלקה נטו במצב החדש לאחר הפקעה.

מתודולוגיה זו הייתה נהוגה גם בערים אחרות לדוגמא הר/במ/600, שם נקבעה השבחה בשיעור של 40%.

[2] בכותרת הדוח נרשם התאריך 1/9/2025 אולם, תגובה זו, הועברה בפועל ביום 30/10/2025.

על כן, בעת שמחשבים את הזכויות מכוח פת/2000, יש להביא בחשבון גם את שיעור הפקעה שנקבע שם, כך שתחשיב הזכויות הינו לשטח המגרש נטו.

**שטחי מרפסות:**

שמאי המשיבה, סבר כי אין להביא בחשבון שטחי מרפסות במצב הקודם מאחר ומדובר בנוהג.

שמאי המבקשים מגיבים, כי לטענתם בתוכנית פת/3/1002/ד' שקבעה במפורש כי הזכויות שנקבעו לא כוללות סגירת מרפסות, שירותים ומטבחים.

משכך, יש לדחות את האמור על ידו ולקבוע במצב הקודם לתוכנית פת/2000, את היקף הזכויות שהותרו+ שטחי מרפסות, מטבחים ושירותים.

שווי מ"ר מבונה:

במענה לטענה כי בשומת המבקשים הובאו בחשבון שומות מכריעות משכונות נחותות, לטענתם, ניתן להביא בחשבון עסקאות גם משכונות סמוכות, לאור הבדלים מינוריים בין המקומות בסביבה.

**מקדם בתאמה לבינוי חדש על ישן:**

לטענתם מקדם ההתאמה שהביאו בחשבון נקבע גם בשומת מר עומר סרחאן, בנוסף ציינו שומות מכריעות נוספות:

- בשומת גב' שושי שרביט שפירא, בגו"ח 6324/153, נקבע מקדם התאמה בשיעור של 0.8.
- בשומת גב' רמה מאור, בגו"ח 6388/87, נקבע מקדם התאמה בשיעור של 0.75.

מקדם זה הובא גם בשומת השמאי המכריע הח"מ, בנכס הצמוד בגו"ח 6373/1029.

**מקדם דחייה:**

לטענתם, מועד קבלה היתר 459 אינו רלוונטי ליישום מקדם הדחייה, יש להביא בחשבון מקדם דחייה בצורה אובייקטיבית כפי שהובא בשומתם. המקדם משקף את ריבוי הבעלים בנכס, מצבו הפיזי והיקף המימושים בפועל בסביבת הנכס.

8.2.8.4 תוכנית פת/2000/א':

השמאים מדגישים כי השטח הרשום של הדירות העליונות הינן בין 46 מ"ר לכ-76 מ"ר, על כן יש לבחון פטור עד 140 מ"ר. השמאים הפנו להכרעת הח"מ ברחוב לוי אשכול 22 רעננה, בגו"ח 6585/615.

8.2.8.5 תוכנית תמ"א/38 תיקון 3א':

לטענת שמאי המבקשים, במצב הקודם, אין להתבסס על הדראפט, כראה וקדש. לדעתם הזכויות שנקבעו בדרפט לחדרי גג הינם בשטח של 37 מ"ר מאחר ו-23 מ"ר מתוך ה-60 מ"ר נכללים בסל הזכויות מכוח התוכנית החלה על הנכס. מאחר והנכס בפועל בנוי, אזי יש לפעול על פי תוכנית פת/1273 וזכויות הבניה תהיינה בנוסף.

יש להביא בחשבון דחיה בראי אובייקטיבי, בנכס הנדון הזכויות ניתנות למימוש באופן מיידי, כמו כן, קיימת כדאיות כלכלית לניצולן.

ערכי שווי:

**שווי מצב קודם:**

לטענתם יש לבחון את נתוני השווי הרלוונטיים למועדים הקובעים בהתחשב בנכס הנדון, ערכי השווי בסביבה.

השמאים הפנו לפס"ד בית המשפט העליון, בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל, לפיה יש לאמוד את השווי במצב הקודם לפי נתוני השוואה של דירות דומות הכוללות פוטנציאל כללי.

נתוני השוואה לעסקאות המגלמות פוטנציאל:

| מס"ד | יום מכירה | גוש | חלקה | שנת בניה | מס' חדרים | תמורה בעסקה | שטח במ"ר | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 03/03/2025 | 6373 | 46 | 1960 | 3 | ₪ 1,980,000 | 75 | ₪ 26,400 |
| 2 | 02/03/2025 | 6373 | 47 | 1970 | 2.5 | ₪ 1,845,000 | 48 | ₪ 38,438 |
| 3 | 26/02/2025 | 6373 | 895 | 1970 | 3 | ₪ 2,250,000 | 78 | ₪ 28,846 |
| 4 | 24/02/2025 | 6373 | 833 | 1960 | 2 | ₪ 2,050,000 | 40 | ₪ 51,250 |
| 5 | 12/02/2025 | 6373 | 729 | 1960 | 3 | ₪ 2,130,000 | 60 | ₪ 35,500 |
| 6 | 03/02/2025 | 6373 | 668 | 1960 | 2 | ₪ 1,512,097 | 37 | ₪ 40,867 |
| 7 | 27/01/2025 | 6373 | 857 | 1970 | 3 | ₪ 2,250,000 | 80 | ₪ 28,125 |
| 8 | 18/01/2025 | 6373 | 102 | 1970 | 3 | ₪ 1,950,000 | 73 | ₪ 26,712 |
| 9 | 16/01/2025 | 6373 | 898 | 1970 | 4 | ₪ 2,035,000 | 84 | ₪ 24,226 |
| 10 | 15/01/2025 | 6373 | 61 | 1960 | 3 | ₪ 1,900,000 | 77 | ₪ 24,675 |
| 11 | 08/01/2025 | 6373 | 976 | 1970 | 3 | ₪ 1,970,000 | 69 | ₪ 28,551 |
| 12 | 08/01/2025 | 6373 | 842 | 1970 | 3 | ₪ 1,940,000 | 83 | ₪ 23,373 |
| 13 | 31/12/2024 | 6373 | 728 | 1960 | 3 | ₪ 1,830,000 | 57 | ₪ 32,105 |
| 14 | 26/12/2024 | 6373 | 628 | 1960 | 3 | ₪ 1,810,000 | 60 | ₪ 30,167 |
| 16 | 04/12/2024 | 6373 | 889 | 1970 | 3.5 | ₪ 2,580,000 | 84 | ₪ 30,714 |
| 17 | 03/12/2024 | 6373 | 974 | 1970 | 3 | ₪ 1,850,000 | 63 | ₪ 29,365 |
| 18 | 03/12/2024 | 6373 | 422 | 1970 | 3 | ₪ 2,000,000 | 88 | ₪ 22,727 |
| 19 | 25/11/2024 | 6373 | 953 | 1980 | 3.5 | ₪ 2,050,000 | 80 | ₪ 25,625 |

| מס״ד | יום מכירה | גוש | חלקה | שנת בניה | מס׳ חדרים | תמורה בעסקה | שטח במ״ר | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 31/10/2024 | 6373 | 973 | 1970 | 3 | ₪ 1,850,000 | 64 | ₪ 28,906 |
| 21 | 29/09/2024 | 6373 | 979 | 1970 | 3 | ₪ 1,890,000 | 64 | ₪ 29,531 |
| 22 | 19/09/2024 | 6373 | 682 | 1950 | 2.5 | ₪ 2,050,000 | 51 | ₪ 40,196 |
| 23 | 18/02/2025 | 6373 | 763 | 1960 | 4 | ₪ 2,170,000 | 73 | ₪ 29,726 |
| 24 | 16/01/2025 | 6373 | 1000 | 1970 | 4 | ₪ 2,130,000 | 101 | ₪ 21,089 |
| 25 | 23/09/2024 | 6373 | [3]10301 | 1970 | 4 | ₪ 2,450,000 | 76 | ₪ 32,237 |
| 26 | 22/09/2024 | 6373 | 115 | 1970 | 3 | ₪ 1,940,000 | 87 | ₪ 22,299 |
| 27 | 15/10/2024 | 6373 | 895 | 1970 | 3.5 | ₪ 2,000,000 | 78 | ₪ 25,641 |
| 28 | 29/12/2024 | 6373 | 608 | 1950 | 2 | ₪ 1,760,000 | 48 | ₪ 36,667 |
| 29 | 08/12/2024 | 6373 | 976 | 1980 | 3 | ₪ 1,890,000 | 68 | ₪ 27,794 |

לאור האמור לעיל, ובהתאם לנתונים המדווחים לדירות ותיקות (בנטרול עסקאות השוואה מס׳ 29-23 הכוללות פוטנציאל קונקרטי), שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הינו בגבולות 30,800 ₪.

**שווי מצא חדש:**

השמאים ציינו, כי לאור הכרעת השמאי המכריע הח״מ בנכס הצמוד, אינם רואים טעם להרחיב בנידון.

8.2.8.6 הקלה כמותית:

השמאים ציינו, כי קיימת יתרת שטחים לניצול, וזאת בהתבסס על תחשיב סל זכויות שערכו.

8.2.8.7 הקלה לתוספת יח״ד:

לטענתם תמ״א 38 אינה מגבילה את מספר יחידות דיור שניתן להקים במצב הקודם. על פי מדיניות שנקבעה לפני תאריך 1/1/2023, בפתח תקוה, נקבע מכפיל של 3 :1. בנכס הנדון קיימות 12 יח״ד, כך שבהתאם למכפיל מתקבל 36 יח״ד.

במצב הקודם חלה תוכנית פת/במ/14/2000 שמאפשרת הקמת 10 יח״ד, שבנוסף ל-25 יח״ד שאושרו מכוח תמ״א 38, יהיו סה״כ 35 יח״ד שאושרו.

למעלה מן הצורך, הפנו להכרעת הח״מ, אשר קבע, כי אין השבחה בגין הקלה לתוספת יח״ד מאחר ומדובר בכפילות.

[3] טעות סופר בשומת המבקשים.

8.2.8.8 התכלות ההקלה:

שמאי המבקשים חולקים עם שמאי המשיבה בדבר התכלות ההקלה. לדעתם, ההקלות המאושרות מוגבלות בזמן, ברי לכל כי בעת הריסת הבניין תפקענה ההקלות שהתבקשו ובמקרה שכזה יידרשו בעלי הזכויות להגשת בקשה חדשה להקלה, פרסומה, דיון בהתנגדויות ותשלום היטל השבחה.

השמאים הפנו לערר מס' הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, ועדת הערר (ת"א) בערר 85184/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' לביא (17.02.2020).

בשומה של מר ארז כהן, בגו"ח 6927/17-19 ברחוב אליעזר רוקח 10,12,14 בתל אביב נקבע מקדם הפחתה להתכלות בשיעור של 97%.

על כן, סברו כי יש להביא בחשבון התכלות בשיעור 97%, יחד עם זאת ובשל שומת הח"מ לנכס הצמוד, מאמצים את מקדם הדחייה שקבע על הצד הזהיר.

השמאים סברו כי, מאחר והזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות לנכס בדומה להקלות, יש לקבוע מקדם זהה לזכויות מכוח תמ"א 38 במצב החדש.

8.2.8.9 תוספת 2 קומות:

שמאי המבקשים, חולקים עם שמאי המשיבה בדבר אופן התחשיב ולפיו ניתן לממש רק 460 מ"ר בהתאם למגבלות הבניה, לעומת 565.5 מ"ר המבוקש.

הקלה לתוספת קומות אינה יכולה להוסיף שטחים ונועדה רק למימוש שטחים קיימים בחלקה, כך שלא מדובר בהקלה שיצרה זכויות בניה.

במצב הקודם, ניתן היה לממש את מלוא הזכויות הקיימות במסגרת הקומות המותרות ולא היה צורך בהקלה לתוספת קומות ומדובר בשיפור תכנוני בלבד.

השמאים הפנו ל להחלטת ועדת ערר (ת"א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת -השרון, שם נידונה שאלה דומה ונקבע.

החישוב בשומת המבקשים, משקף את שיעור עליית השווי בשל עליה בקומה לצורך חישוב יתרת השטח המושבח.

חישוב זה מביא את כלל מרכיבי הנכס ואת שווי השטחים בקומות השונות במצב הקודם ובכך מבודד את ההשבחה שנוצרה בשל תוספת 2 הקומות ואין צורך בקביעת מקדם השבחה תיאורטי.

השמאים העירו, כי בתחשיבם הדגישו את שינוי השווי בשל תוספת הקומות ושווין המלא לעומת שווי שטחים אלה בקומות המותרות ללא הקלה ובמסגרת קווי הבניין. כך למשל, שטח שהיה משמש לדירת גן בקומת הקרקע, אינו מובא בחשבון ושיטת הדלתא אינה מיושמת כראוי.

בדיון נטען, כי ניתן לבנות יתרה של חצי קומה נוספת, ולא ניצלנו אותה בהקלה. יש לנו 2 קומות בהקלה ולא התבקשה קומה שלישית בהקלה. בבקשה המעודכנת הורידו קומה.

8.2.8.10 סיכום:

יש לדחות את תגובת המשיבה, ולאמץ את השומה המכרעת בכפוף לתיקון השווי במצב הקודם בהתאם להלכת בית המשפט העליון בעניין לויתן.

8.2.9 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

תחשיב פת/2000/א':

| | | |
|---|---|---|
| תת חלקה | 12 | 10 |
| שטח מותר במצב קודם | 23.0 | 23.0 |
| שטח מותר במצב חדש | 60.0 | 60.0 |
| הפרש שטחים | 37.0 | 37.0 |
| התאמה לבינוי | 90% | 80% |
| בניכוי מרפסת גג | 70% | 70% |
| שווי | ₪ 2,065 | |
| השבחה | ₪ 48,135 | ₪ 42,787 |
| סה"כ השבחה | ₪ 90,922 | |

תחשיב תמ"א 38:

| **מצב קודם** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **רכיב** | **שטח** | **מקדם שווי** | **מקדם שוליות/ התאמה** | **שווי מ"ר בנוי/ מבונה** | **סה"כ** |
| שטח בנוי | 882.18 | 1.00 | 1.00 | ₪ 23,400 | ₪ 20,643,012 |
| יתרת זכויות בניה | 4.81 | 1.00 | 0.80 | ₪ 7,000 | ₪ 26,964 |
| שטח חדרי יציאה לגג בנוי | 22.88 | 1.35 | 0.90 | ₪ 23,400 | ₪ 650,501 |
| זכויות חדרי יציאה לגג | 217.12 | 1.35 | 0.80 | ₪ 7,000 | ₪ 1,641,427 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | ₪ 22,961,904 |
| **מצב חדש** | | | | | |
| **רכיב** | **שטח** | **מקדם שווי** | **מקדם שוליות/ התאמה** | **שווי מ"ר מבונה/ עלויות** | **סה"כ** |
| קומת קרקע | 133.94 | 1.25 | 1.00 | ₪ 7,000 | ₪ 1,171,975 |
| חדרי יציאה לגג | 139.95 | 1.35 | 1.00 | ₪ 7,000 | ₪ 1,322,528 |
| יתרת זכויות בניה | 2,244.01 | 1.00 | 1.00 | ₪ 7,000 | ₪ 15,708,070 |
| הריסת מבנה קיים | 902.24 | 1.00 | 1.00 | ₪ 400 | ₪ -360,896 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | ₪ 17,841,677 |
| השבחה | | | | | לא מתקיימת |

הקלה לתוספת שתי קומות טיפוסיות:

| מהות | שטח במ״ר | מקדם אקוי׳ | מקדם השבחה | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|---|---|
| קומה 8- מגורים | 280.2 | 1 | 0.08 | 22.416 |
| קומה 8- מרפסות זיז | 50.5 | 0.5 | 0.08 | 2.02 |
| קומה 9- גג | 140 | 1 | 0.1 | 14 |
| קומה 9- מרפסות גג | 197.5 | 0.45 | 0.1 | 8.8875 |
| סה״כ שטח אקוי׳ לחישוב | | | | 47.3235 |
| שווי מ״ר מבונה | | | | ₪ 7,000 |
| מקדם התכלות ההקלה | | | | 0.97 |
| השבחה | | | | ₪ 321,321 |
| היטל השבחה | | | | ₪ 160,661 |

**8.3 <u>הכרעה</u>**

8.3.1 כללי

המקרקעין נשוא חוו"ד הינו בניין בנוי בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג, הכולל 12 יח"ד והמיועד להריסה. הבקשה מתייחסת לבנייה חדשה של מבנה מגורים, הכולל תשע קומות מעל קומת קרקע וקומות מרתף משותפות[4] וכוללת 35 יח"ד חדשות משולב עם הריסת הבניין הסמוך, ממזרח, בחלקה 1029 ובניית פרויקט משותף. הבינוי מורכב משלושה בנינים נפרדים והבקשה להיתר מתייחסת לבניין המערבי בלבד. מובהר כי בגין המקרקעין הידוע כגו"ח 6373/1029, ניתנה הכרעת הח"מ, בתיק מינוי 330-2025.

הסוגיות במחלוקת כאמור בסעיף 7 דלעיל.

8.3.2 הכרעה לתוכנית פת/1273 למועד קובע 2/7/1986:

התוכנית מקנה תוספת של חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

שמאי המבקשים, סברו כי בתת"ח 12, כבר בוצע מימוש מכוח היתר בניה, על כן, לא חלה השבחה.

שמאי המשיבה, חישב את ההשבחה לגבי תת"ח 12 בהתחשב בתיקון 126 לחוק ולאור מימושי עבר ביתרת תתי החלקות.

בכתב התגובה מיום 21/8/2025 השמאי קיבל את עמדת שמאי המבקשים, כי בתת"ח 12 בוצע מימוש בעבר, של הזכויות לחדר גג.

שמאי הצדדים, מסכימים כי לא חלה השבחה לתתי חלקות 9, 10 ו-11 לאור מימושי עבר.

אני מקבל את עמדות הצדדים בסוגייה זו[5].

באשר לתת חלקה 12, גם כאן, אני מקבל את עמדות הצדדים, ובפרט את נימוק שמאי המבקשים, כי בוצע מימוש של הזכויות בהיתר בניה מס' 6, המתייחס לתת חלקה 12.

עוד אבהיר, כי בבקשה האמורה שם, השטח המאושר הינו 22.88 מ"ר, והנ"ל מהווה מימוש מלא, למעט 12 ס"מ שהינם זניחים ובכל מקרה אין כדאיות לבצע תוספת בניה של 12 ס"מ.

לאור האמור, אני מקבל את עמדות הצדדים, ואני קובע כי לא קיימת השבחה למקרקעין לתוכנית פת/1273.

8.3.3 הכרעה לתוכנית פת/2000 למועד קובע 29/5/1992:

שמאי המשיבה, מחשב את ההשבחה, בהתחשב במצב הקודם בהיתר בניה מס' 1201, בשטח של 851 מ"ר ובתוספת חדרים על הגג, במצב החדש 120% בניה, בתוספת חדרים על הגג. השמאי מחשב את ההשבחה לתתי חלקות 1,4-7,10,12 בהתחשבות מימושי עבר.

שמאי המבקשים, סברו כי אין השבחה, מאחר ובמועד הקובע אין כדאיות כלכלית בבניה של תוספת השטחים, בנוסף סברו כי התוכנית לא מקנה זכויות נוספות ביחס למצב הקודם.

באשר לטענת הסף, של שמאי המבקשים, כי אין השבחה בשל היעדר כדאיות כלכלית, אגיב, כי לא קבלתי טיעון זה, מאחר ככל והתקבלו זכויות נוספות, יש לבדוק האם ניתן

[4] קומת מרתף 3- הינה קומה חלקית הכוללת חניות וחדר טראפו.

[5] מבדיקה שערכתי באתר רשות המיסים, לא מצאתי כי בוצע עסקת מכר בתת חלקה 10, אולם לאור הרישום בנסח, ככל הנראה בוצעה עסקה אולם לא אותר תיעוד על כך, <u>באתר</u> רשות המיסים.

להוסיפם על הבינוי הקיים, תוך מתן מקדמים מתאימים, **ומכאן יש לחשב את הכדאיות הכלכלית במימוש זכויות אלה**. בנוסף, אציין כי המועד הקובע הינו בשנת 1992, כאשר היתר הבניה המקורי למבנה, התקבל בשנת 1971, מכאן, כי במועד הקובע, גילו של המבנה היה כ-20 שנה, כך, שלהבנתי, טרם תמו חייו הכלכליים של המבנה, במועד הקובע.

**להלן התייחסות לתחשיב "סל הזכויות" במצב הקודם:**

במצב הקודם, השטח הבנוי, הינו בהתאם להיתר בניה מס' 1201, בשטח קומתי של 283.55 מ"ר (33.09%) ושטח כולל של 850.65 מ"ר (המהווה 99.26% מהחלקה). מכאן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון, במצב הקודם, שטח בנוי בהיקף של 851 מ"ר. לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סברו כי השטח הבנוי הינו 882.18 מ"ר על בסיס היתר 459, מאחר וההיתר התקבל ביום 10/11/1993 שהינו **לאחר** המועד הקובע לתוכנית פת/2000 על כן, אינו רלוונטי.

שמאי המבקשים, מוסיפים, כי תוכנית פת/3/1002/ד' מקנה זכויות קומתיות בהיקף של 27.5% <u>בתוספת 25% מרפסות</u>. לאחר שבדקתי, איני חולק על כך, שתוכנית פת/3/1002/ד' מקנה תוספת זכויות למרפסות[6], כך שסך הזכויות מסתכם בכ-884 מ"ר. כלומר 850.65 מ"ר בנוי, ובתוספת כ-33 מ"ר זכויות למרפסות, ובסה"כ כ-884 מ"ר.

**להלן התייחסות לסל הזכויות במצב החדש:**

במצב החדש, תוכנית פת/2000 מקנה זכויות בהיקף של 120% ב-4 קומות, ובכך מגדילה את אחוזי הבניה.

שמאי המבקשים, סברו, כי התוכנית מקנה את היקף הזכויות בכפוף להפקעה מינימלית של 25%, ומכאן היקף המגרש לחישוב הינו 857*0.75= 642 מ"ר, על כן היקף הזכויות הינו כ-771 מ"ר.

בתוכנית פת/2000 הוגדר שטח מגרש נטו:

*"שטח מגרש לאחר ניכוי כל ההפרשות לצרכי ציבור, כפי שהן מופיעות בתוכנית מאושרת".*

מעיון בתשריט תוכנית פת/2/706, שהינה תוכנית מפורטת לאחר אישורה של תוכנית פת/2000, לא נמצאה הפקעה במקרקעין[7], כמו כן, גם בתוכנית פת/2000 לא נצפתה, הפקעה.

מכאן אני מסיק, כי שטח החלקה הרשום הינו 857 מ"ר, המהווה שטח המגרש לחישוב זכויות בניה, וסך הזכויות במצב החדש, על פי תוכנית פת/2000, הינם 1,028.4 מ"ר (לפי 857* 120%) כאשר חדרי הגג מתקזזים בשני מצבי התכנון.

מכאן על פניו, קיימת יתרת זכויות בניה, לחיוב מכוח תוכנית פת/2000.

יחד עם זאת, ומאחר ועסקינן בבקשה להיתר, ומאחר ובהתאם לפרוטוקול הדיון של המשיבה, חישוב סל הזכויות, כלל את הזכויות מתוכנית פת/2/706 <u>שהינה תוכנית נקודתית</u>

[6] אפנה להכרעתו של מר מישל אשור בגו"ח 6355/440, אשר קיבל את הטענה כי הוועדה המקומית נוהגת להתיר תוספת של 25% מרפסות מהשטח הבנוי. זאת למרות טענת שמאי המשיבה, כי הזכויות למרפסות הינן כחלק מבנייה חדשה בלבד ולא ניתן להפרידה בהיתר נוסף. בנוסף אפנה להכרעה בערר (מרכז) 8162-17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אוריאל טביב, מיום 11/12/2017.

[7] כמו כן גם בתוכנית פת/3/1002/ב' שהינה לפני תוכנית פת/2000 לא נראתה הפקעה.

במקרקעין, אשר שינתה את הזכויות, מכוח תוכנית פת/2000, ביחס לסל הזכויות, אזי, אני סבור, כי אין כאן מימוש, מכוח תוכנית פת/2000.

בנוסף, אציין כי בהתאם לחוק, לא ניתן לגבות בגין זכויות שלא התבקשו, בבקשה להיתר. תוספת הזכויות שהתבקשה בבקשה להיתר הנ"ל, הינה מכוח תמ"א 38 והקלות, ועליהם אבצע בחינה של הזכויות בנפרד.

עוד אבהיר, כי בהתאם לפרוטוקול ההחלטה של המשיבה, היקף הזכויות שחושב בתחשיב הינו לתוכניות פת/2,706, פת/1273, פת/2000/א', פת/במ/14/2000 וזכויות מכוח תמ"א 38. כמו כן, אבהיר, כי בהתאם להוראות תוכנית פת/2,706 שאושרה לאחר אישור פת/ 2000 לאחר מספר חודשים, נקבע, כי היא משנה את הוראות פת/ 2000. כמו כן היא קובעת ביחס להוראות פת/2000 רק בנושאים, שלא שונו בתוכנית פת/2,706.

**אפנה לסעיף 11 להוראות התוכנית פת/2,706 אשר כאמור, משנה בתחומה, את הוראות תוכנית פת/2000.**

שמאי המשיבה, בכתב התגובה, הפנה לשומות מכריעות, אשר חייבו מכוח תוכנית פת/2000, אגיב, כי לאחר בדיקתי, בדוגמאות שם, בוצע, חיוב לתוכנית פת/2000 מאחר וזו הייתה התוכנית ממנה הוקנו הזכויות.

למותר לציין, כי היות והתוכנית פת/2000 כאן, אינה רלוונטית, מתייתרת התייחסותי ביחס לעלויות בינוי חדש על ישן, ומקדם הדחייה.

**אבהיר בנוסף, כי בשומתי הקודמת, בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025, לא בוצע חיוב ע"י המשיבה, לתוכנית פת/2000, לאור האמור, איני מוצא סיבה לחייב ביחס לתוכנית זו, גם במקרקעין כאן.**

### 8.3.4 הכרעה לתוכנית פת/2000/א' למועד קובע 13/5/1999:

8.3.4.1 מהות ההשבחה ושטחים:

תכנית פת/2000/א' מאפשרת בניית חדרים על הגג, לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג (נסיגות)[8].

שמאי המשיבה, מחשב את ההשבחה בגין הרחבת שטח חדר הגג מ-23 מ"ר ל-60 מ"ר תוך התחשבות בהפסד מרפסת גג, בשיעור של 0.3, והפחתת 10% בשל מקדם התאמה לבניה חדשה על ישנה. שמאי המבקשים, לא חלקו על השטחים וערכי השווי, אולם סברו, כי מקדם ההתאמה, בגין תת חלקה 10 הינו 20% בשל העובדה, כי טרם מומשו זכויות לחדרי גג ועל כן, נדרש לבצע פריצה של הגג.

בכתב התגובה מיום 1/9/25 טענו, כי יש להכיל את הפטור מכוח סעיף 19(ג)(1), כלומר מתן פטור עד לשטח דירתי של 140 מ"ר וזאת על בסיס הכרעתי בגו"ח 6586/615 ברחוב לוי אשכול 22 רעננה.

[8] בגג שרוחבו מעל ל-8 מ'.

שמאי הצדדים, מסכימים, כי תחשיב ההשבחה, הינו לתתי חלקות 10 ו-12, וזאת לאור מימושי עבר, ואני מקבל הסכמתם.

יחד עם האמור , אני סבור, כי יש לתת את הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10)(ג). זאת בין היתר, בהתבסס על פס"ד משה סמואל שוני[9], שם נקבע, כי הפטור מכוח סעיף 19(ב)(10)(ג), הינו רלוונטי, בכפוף לקיומם של שלושה תנאים מצטברים:

**א. מדובר בתוכנית המאפשרת בניית חדר מגורים על הגג.**

**ב. החדר מבוקש, במסגרת היתר שניתן לחיזוק מבנים קיימים.**

**ג. הפטור יחול רק על חדר מגורים הצמוד לדירה שנוספה מכוח תמריצי תמ"א 38.**

כאמור, במקרה דנן, התנאי הראשון מתקיים באשר לתוכניות פת/2000/א'.

התנאי השני מתקיים גם כן, כך שהפטור יחול גם במקרה של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38.

התנאי השלישי, גם הוא מתקיים, זאת מאחר ובבקשה להיתר, מבוקשים חדרי גג.

מפנה בעניין זה, לסעיפים 45-42 בפס"ד שוני, האמור.

**אבהיר כי, במקרקעין הסמוך בגו"ח 6373/1029, בתיק מינוי 330-2025, שמאי הצדדים לא ערכו תחשיב השבחה, לתוכנית פת/2000/א', על כן, לא נדרשתי להתייחס לסוגייה זו.**

***אבהיר, כי גם בעיון בדראפט הוועדה, נרשם כאן, בניגוד למקרה שם, "הקמת מבנה חדש בן 8 קומות מלאות וחדרים על הגג מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף"***

מכאן, אני סבור, כי טיעון שמאי המבקשים, בדבר מתן פטור מכוח סעיף 19(ג)(1) לבנייה או הרחבה עד לשטח של 140 מ"ר, אינה רלוונטית, וזאת על אף שטיעון זה לא נטען בשומה המקורית, אלא כתגובה בכתב התגובה. ראה התייחסות לסוגייה דומה, בעניין עקרוני דומה, כפי שהתקבל בערר קטה אחזקות[10]. לפיכך, יתר המחלוקות בדבר ערכי השווי והשטחים לחיוב, אינם רלוונטיים ואין צורך להכריע בהם.

[9] עמ"נ 18007-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' שוני ואח', מיום 23/5/2024.

[10] ערר (מרכז) 8005-01-23 קטה אחזקות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, מיום 25/6/2024.

**8.3.5 הכרעה לתוכנית תמ"א/38 תיקון 3א':**

8.3.5.1 מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על בסיס פס"ד קבוצת הירדן בע"מ -רינובו בע"מ. השמאי מצא שטח שהינו מעל ל-2.5 קומות פטורות בהיקף של 174 מ"ר, וקבע את שיעור החלק היחסי לחיוב 7.46%.

שמאי המבקשים, ערכו תחשיב סל זכויות פטורות, כאשר לדעתם, יש להביא בחשבון שטח חדרי גג של 60 מ"ר לכל אחת מתתי החלקות, בקומות העליונה (4 חדרי גג) וזכויות מתוכנית פת/2706 ומצאו, כי סה"כ השטחים הפטורים, עולים על היקף השטחים המבוקשים.

הצדדים אינם חלוקים, על הצורך בביצוע תחשיב בהתאם לפס"ד האמור[11]. אני מקבל הסכמתם ואיישם זאת כעת בתחשיב, ובהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 בעניין רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פורסם ביום 21/6/2023. בפס"ד נקבע אופן חישוב ההשבחה, לתוספת השטחים, מעבר לזכויות הפטורות, מתמ"א/38:

> "67...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.
>
> 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

[11] שמאי המבקשים, לא ערכו תחשיב בהתאם לפס"ד, בשל העובדה, כי מצאו כי היקף הזכויות המבוקש אינו עולה על היקף הזכויות הפטור.

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.

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

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

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

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

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

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

78. אשר על כן, אני מבטל את חיוב היטל ההשבחה בהיקף שנקבע על ידי השמאי המכריע או על ידי ועדת הערר" (ההדגשות שלי ד.ב.).

קבלתי את הפניית שמאי המבקשים לפס"ד בעניין בר לוי[12] אשר אישררה את התוצאה בפס"ד רינובו:

> "בית משפט זה כבר הכריע בפסק דין ארוך ומנומק בסוגיית תחשיב הפטור, בפסק דין קבוצת הירדן. מדובר בפסק דין ראוי ונכון, אשר משקלל באופן ראוי את האינטרסים השונים, את הפסיקה ואת לשון החוק, ומכאן התוצאה של פסק הדין ראויה, קלה ליישום ויוצרת וודאות בשוק. מבחינה עקרונית, ראוי לאמץ את התחשיב שהינו פשוט, קל, נגיש ויוצר וודאות, על פני תזה מורכבת המחייבת תחשיב מורכב ומסובך".

**לפיכך, תחשיב ההכרעה יבוצע על ידי בהתאם לפס"ד. דהיינו בשלב ראשון, יבוצע חישוב ההשבחה, ביחס לכלל האקט התכנוני.**

**להלן השטח הבנוי במצב הקודם:**

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| סיווג שטח | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח מ"ר אקוי' |
| שטח עיקרי בהיתרי בניה מס' 1201 ו- 459 | 882.18 | 1.0 | 882.18 |
| חדר גג בהיתר בניה מס' 6 | 22.88 | 1.0 | 22.88 |
| מרפסת גג צמודה בהיתר 6 | 44.52 | 0.25 | 11.130 |
| סה"כ שטח אקוי' מצב קודם | | | 916.19 |

הערות:

- קבלתי את השטחים הבנויים בשומת המבקשים, וזאת על בסיס היתרי בניה מספר 1201, 459 ו-6.

[12] עמ"נ (ת"א) 1405-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בר לוי ישראל ואח', מיום 22/7/2025.

- לא הובאו בחשבון השטחים הבנויים, בקומת העמודים, לרבות חדר אשפה, מחסן/חדר עגלות, מקלט ולובי.
- הובאו בחשבון מרפסת גג אשר צמודה לחדר הגג בהיתר בניה המאושר, מספר 6 במקדם בשיעור של 0.25. חישוב שטחי המרפסת בוצע מתוך ההיתרים האמורים.

8.3.5.2 זכויות בניה מתוכנית פת/2000:

שמאי המשיבה סבר, כי קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת בהתאם לתוכנית פת/2000.

לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, בהתאם להכרעתי בסעיף 8.3.3, תוכנית פת/2000 אינה מקנה זכויות במקרה כאן, וכן, אין מקום להביא בחשבון, בתחשיב סל הזכויות את היקף הזכויות האמור בתוכנית פת/2000.

8.3.5.3 זכויות בניה מתוכנית פת/2/706:

שמאי המבקשים, סברו כי יש להביא בחשבון תוספת זכויות בהיקף של 4.81 מ״ר.

תוכנית פת/2/706, הקנתה זכויות בהיקף של 103.5%, בהתחשב בשטח מגרש של 857 מ״ר, מתקבל שטח של 886.995 מ״ר- כאמור נתון זה אינו במחלוקת, עם המבקשים.

השטח הבנוי הינו 882.18 מ״ר, גם הוא אינו במחלוקת עם המבקשים, על כן, יתרת השטח הינה 4.815 מ״ר.

למרות שמדובר בהיקף שטחים זניח, מאחר ובתחשיב הפרוטוקול של הוועדה המקומית, הובא בחשבון סה״כ השטחים הניתנים למימוש מכוח תוכנית פת/2/706, אביא בחשבון כי קיימת יתרת שטחים לניצול בהיקף של 4.815 מ״ר, עם זאת, להבנתי, יובאו בחשבון עלויות התאמה בגובה 0.8, בהתאם להכרעתי בגו״ח 6373/1029 ברחוב קדיש לוז 3 ו-5 הסמוך.

8.3.5.4 זכויות מכוח תכנית פת/2000/א׳:

שמאי המשיבה, הביא בחשבון תוספת זכויות מכוח פת/2000/א׳ לפי 4*37 יח״ד ובהפחתת 30 מ״ר אקוי׳ בגין חדר גג בנוי.

שמאי המבקשים, הביאו בחשבון זכויות מכוח תוכנית פת/2000א׳ לפי 4*60 יח״ד ובהפחתת 22.88 מ״ר חדר גג בנוי.

לא קבלתי את עמדות הצדדים. בדקתי את השטח הניתן לבניה, בהתחשב במגבלות של נסיגות הקבועות בתוכנית, 2 מ׳, כפי שנקבע בהוראות תוכנית פת/2000/א׳[13].

[13] בנוסף, נקבע כי בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ׳ לא תותר בניה במרחק שפחות מ-1.5 מ׳, ובחלק הבניין שרוחבו קטן מ-8 מ׳ ניתן יהיה לבנות ב״שקע״ קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ״השקע״ אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית הראשית. בהיתר בניה מס׳ 6 הותר קו בניין 1.5 מ׳ לחלק מהגג הצר, כאשר יתר החזיתות בנסיגה רגילה.

לפיכך, היקף השטחים שיובאו בחשבון, בהתחשב בנסיגות, הינם 32 מ״ר לתת חלקה 9, 23 מ״ר לתת חלקה 10, 42 מ״ר לתת חלקה 11 ו-31 מ״ר בתת חלקה 12, ובסה״כ 128 מ״ר. בהפחתת 22.88 מ״ר שטח בנוי בהיתר מס׳ 6, מתקבל 105.12 מ״ר זכויות לבניה בגג.

אבהיר, כי המחלוקת בין הצדדים, האם יש לאמץ את פרשנות שמאי המשיבה, המתבססת על האמור בפרוטוקול, ולכלול במצב הקודם, בסל הזכויות 37 מ״ר ליח״ד (ובסה״כ 148 מ״ר), או לאמץ את פרשנות שמאי המבקשים, כי התוכנית מקנה 60 מ״ר ליח״ד (ובסה״כ 240 מ״ר), זאת מאחר ומדובר במבנה קיים ולא בבנייה חדשה, אינם רלוונטיים, בנסיבות העניין. **זאת, מאחר וסך השטח שניתן לבניה, <u>במגבלות הנסיגות</u> הינו נמוך, מהחלופות המוצעות בשומות הצדדים.**

להלן התחשיב:

הובא בחשבון תוספת זכויות בהתחשב בדחיה ומושעא, בשיעור של 0.6[14] בשל העובדה, כי אין מדובר בשטח שצמוד לדירות הגג, זאת בהתאם לנסח הרישום שהוצג בפני.

| תוספת זכויות לחדרי גג | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם אקוי׳ | בינוי חדש ע״ג ישן | שטח אקוי׳ |
| חדרי גג | 105.12 | 1 | 0.8 | 84.096 |
| דחיה ומושעא | | | | 0.6 |
| סה״כ זכויות מכוח פת/2000/א׳ | | | | 50.4576 |

הערות:

- הובאו בחשבון עלויות בניה חדש ע״ג ישן, על בסיס מחירון דקל 8/2024, עלויות בניה בתוספת שטחי שירות ועלויות עקיפות, בסה״כ כ-9,000 ₪. הובא בחשבון עלויות עודפות בשיעור של כ-20% אשר מהווים כ-20% משווי מ״ר מבונה.

[14] בדומה להכרעתי בגו״ח 6373/1029 הסמוך.

סיכום שטחים מצב קודם:

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| סיווג שטח | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח מ"ר אקוי' |
| שטח עיקרי בהיתרי בניה מס' 1201 ו- 459 | 882.18 | 1.0 | 882.18 |
| חדר גג בהיתר בניה מס' 6 | 22.88 | 1.0 | 22.88 |
| מרפסת גג צמודה בהיתר 6 | 44.52 | 0.25 | 11.130 |
| שווי זכויות הבניה הנוספות | | | |
| מהות | שטח אקוי' | מקדם שווי/בינוי חדש ע"ג ישן | שטח מ"ר אקוי' |
| תוספת שטח אקוי' בגין תוכנית פת/2/706 | 4.815 | 0.8 | 3.8520 |
| תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג) | 50.4576 | 1 | 50.4576 |
| סה"כ יתרת זכויות בניה | | | 51.9096 |

8.3.5.5 **חישוב ההשבחה עפ"י החלק היחסי**: ההשבחה תחושב לתוספת חצי קומה טיפוסית. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, שטח עיקרי בקומה טיפוסית הינה 280.50125 מ"ר, ביחס לקומות 1-8 בבניין. על כן, שטח מחצית הקומה הינה 140.250625 מ"ר.

8.3.5.6 שטחים במצב החדש:

אביא בחשבון כלל הזכויות לרבות הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת ע"פ הבקשה להיתר:

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| סיווג שטח | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח מ"ר אקוי' |
| קומת קרקע | 133.94 | 1.25 | 167.4250 |
| קומה 1 | 280.80 | 0.94 | 263.9520 |
| קומה 2 | 280.80 | 0.96 | 269.5680 |
| קומה 3 | 280.20 | 0.98 | 274.5960 |
| קומה 4 | 280.20 | 1 | 280.2000 |
| קומה 5 | 280.20 | 1.02 | 285.8040 |
| קומה 6 | 280.80 | 1.04 | 292.0320 |
| קומה 7 | 280.80 | 1 | 280.8000 |
| קומה 8 בהפחתת הקלה לתוספת שטח עד 11% | 261.530 | 1 | 261.5300 |
| קומה 9 | 139.95 | 1 | 139.9500 |
| מרפסות גג | 177.32 | 0.45 | 79.7940 |

הערות:

- מקדמי השווי לדירות הגן 1.25 ולחדרי גג 1.
- בקומות 1-3 הובא בחשבון הפחתה של 2% לקומה. בגין קומות 5-7 הובא בחשבון תוספת שווי קומתית בגובה של 2%. בקומה 7, 8 ו-9 לא הובא תוספת בגין קומה,

מאחר ואבצע תחשיב השבחה פרטני בנפרד, **כפי שאפרט בסעיף 8.3.6.7** וזאת בהתאם להנחיית פס"ד קבוצת הירדן.

- שטח מרפסות בגג, בהתאם לבקשה להיתר בקומה 9 ללא מצללה.
- שטחי הקומה השמינית שהובאו בחשבון, הינם לאחר הפחתת שטחי הקלה:
- בהתאם לפרוטוקול, שטח ההקלה, הינו בהיקף של עד 11%:

| תחשיב הקלה עד 11% משטח המגרש | |
|---|---|
| שטח הקרקע | 857 |
| זכויות מתוכניות בהתאם לפרוטוקול | 1,035 |
| זכויות מתמ"א 38 בהתאם לפרוטוקול | 1,464.22 |
| סה"כ | 2,499.22 |
| מבוקש בהיתר | 2,517.90 |
| שטח בפועל להקלה כמותית | 18.68 |

על כן, שטחי הקומה השמינית, יובאו בחשבון, לאחר הפחתת השטחים בהקלה. (בקומה השמינית מבוקשים 280.21 מ"ר עיקריים על כן אלה מתקזזים בחלקם: 280.21-18.69= 261.525 מ"ר).

לאחר השלב הראשון, הכולל חישוב השבחה ביחס לכלל האקט התכנוני, אפעל בהתאם לשלבים הבאים:

שלב שני: קביעת היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכוח תמ"א 38 בתוספת זכויות מהתכנון המפורט (כלל הזכויות) במכפלת השטח המיוחס לתוספת קומה מכוח תמ"א 38.

שלב שלישי: מכפלת היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות בסה"כ הזכויות שמומשו בהשבחה הכוללת[15].

[15] ראה סעיף 77 (ג) בפס"ד קבוצת הירדן בע"מ, הקובע כי היחס שנמצא, יוכפל בהשבחה הכללית, בניכוי ממ"דים והקלות.

8.3.5.7 ערכי שווי:

מצב קודם:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי המצב הקודם ואופן התחשיב. שמאי המשיבה בחן עסקאות לבניינים ותיקים לאחר 1980 ללא זכויות לתמ"א 38, תוך התאמה לחניה ומעלית, וקובע שווי מ"ר בנוי 19,000 ₪. שמאי המבקשים, הביאו בחשבון עסקאות למבנים ותיקים לאחר 1980 ללא גילום תמ"א 38 עם מעלית וללא מעלית וקבעו שווי מ"ר בנוי 23,400 ₪ לאחר הצלבה עם שומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו"ח 6373/833 ברחוב אליעזר קפלן 43.

בכתב התגובה, שמאי המבקשים, שינו את דעתם, והביאו בחשבון עסקאות נוספות, אשר מגלמות קיומו של פוטנציאל כללי לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38, וסברו כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 30,000 ₪ וזאת על בסיס פס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון בעניין לויתן בהליך בר"מ 1975/24.

קבלתי את מתודולוגיית תחשיב שמאי המבקשים, וזאת לאור החלטת בית המשפט העליון בעניין לויתן.

בהתאם לפס"ד בעליון בעניין לויתן[16], אשר הכריע בסוגייה, בדבר אי נטרול הפוטנציאל לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38. להלן ציטוט ההחלטה:

> "94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין **לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים**, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. **ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה**". (הדגשה שלי ד.ב.)

לאור ההחלטה בבית המשפט העליון, אביא בחשבון עסקאות מכר, אשר **כוללות פוטנציאל כללי** לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 ואינן כוללות פוטנציאל קונקרטי, למתן זכויות מכוח תמ"א 38.

על כן, אביא בחשבון עסקאות שבהם לא התקבל היתר בניה לתמ"א 38, אולם אתבסס על עסקאות במבנים ותיקים שנבנו בטרם 1980. התחשבתי בקיומם של מעליות וחניות בסכום 120,000 ₪. אבהיר כי טיעון שמאי המשיבה, כי ערכי שווי לדירות בנות 40 שנה לא

[16] בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח', מיום 16/10/2025.

יכול להיות שווה לדירות חדשות, צריכה להיות מוכחת ע״י ניתוח עסקאות, ועל כן אבחן עסקאות, כדלהלן:

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | מעלית | חניה | שווי מכירה בש״ח | הפחתה למעלית | התאמה לזמן | שטח מהיתר | שווי מכירה מתואם בהפחתת חניה 120,000 ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03/12/2024 | טרומפלדור 5 | 6373 | 974-4 | 3 | 2 | אין | אין צמודה | 1,850,000 ₪ | 1 | 0.99607 | 75.2 | 24,506 ₪ |
| 31/10/2024 | פרופ קלויזנר 7 | 6373 | 973-19 | 3 | 2 | אין | אין צמודה | 1,850,000 ₪ | 1 | 1.00000 | 75.2 | 24,603 ₪ |
| 25/08/2024 | שרת משה 14 | 6373 | 883-47 | 3.5 | 2 | יש | יש צמודה | 2,140,000 ₪ | 0.9 | 1.00696 | 85.5 | 21,288 ₪ |
| 07/08/2024 | צהל 2 | 6373 | 891-28 | 3 | 2 | אין | אין צמודה | 1,890,000 ₪ | 1 | 1.00696 | 68.0 | 27,987 ₪ |
| 16/07/2024 | צהל 2 | 6373 | 891-24 | 3 | 4 | אין | אין צמודה | 1,500,000 ₪ | 1 | 0.99885 | 68.0 | 22,033 ₪ |
| 30/06/2024 | קלאוזנר 9 | 6373 | 973-13 | 3 | 3 | אין | אין צמודה | 950,000 ₪ | 1 | 1.00181 | 75.2 | 25,313 ₪ |
| 26/02/2024 | טרומפלדור 5 | 6373 | 974-2 | 3 | 1 | אין | אין צמודה | 1,865,000 ₪ | 1 | 1.03314 | 75.2 | 25,624 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי | | | | | | | | | | | | 24,479 ₪ |
| במעוגל | | | | | | | | | | | | 24,000 ₪ |

הערות:

- בוצע התאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ״ס.
- הובא בחשבון עסקאות לדירות 3-3.5 חדרים.

**לאור פירוט העסקאות דלעיל, אני קובע שווי מ״ר בנוי, במצב הקודם, בסך של 24,000 ₪.**
**כאמור שווי זה מגלם פוטנציאל כללי, לקבלת זכויות מכוח תמ״א 38.**

באשר לעסקאות הנוספות, אשר צורפו בכתב התגובה, בשומת המבקשים, אגיב, כי לא קבלתי חלק מהעסקאות שפורטו:

- לטעמי יש לכלול עסקאות לדירות 3 ו-3.5 חדרים, וזאת בדומה לשטח הדירות, בנכס נשוא הדיון במצב הקודם, על כן עסקאות לדירות בשטח 37 מ״ר עד 48 מ״ר (מס״ד 2, 4, 6 ו-28) לא תואמות לנכס הנדון. כמו כן העסקה במס״ד 24 לדירה בשטח 101 מ״ר אינה תואמת.
- עסקה במס״ד 4 כוללת בקשה להיתר לתמ״א 38, אשר להבנתי מגלמת פוטנציאל כמעט וודאי לקיומה של תמא 38.
- עסקה במס״ד 23, כוללת היתר בניה לתמ״א 38.
- עסקאות שכוללות מקרקעין שבהם הוגשו בקשות להיתר להתחדשות עירונית: עסקה במס״ד 6, 13 ו-28 על כן, להבנתי, מגלמות זכויות בניה נוספות.

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש:

שמאי המשיבה, התבסס על עסקאות השוואה ומצא שווי מ״ר בנוי 25,815 ₪. שמאי המבקשים, בחנו עסקאות השוואה ומצאו שווי מ״ר בנוי 26,500 ₪.

אני סבור, כי היה מקום להביא בחשבון התאמה לזמן בעסקאות שפירטו הצדדים.

כמו כן, שמאי המשיבה, היה צריך לחלץ מע״מ בשיעור של 17%, בהתאם לטענת המבקשים, וזאת בשל מועד העסקאות המדווחות וביחס למועד הקובע.

בחנתי עסקאות מכר נוספות, מפרויקט סמוך, בגו״ח 6373/1024 ברחוב צה״ל 13-15. פרויקט הכולל הריסת מבנה עם שני כניסות, והקמת שני מבני מגורים, בניין A בן 9 קומות + חדרים על הגג, סה״כ 36 יח״ד. בניין B בן 9 קומות + חדרים על הגג+ דירת גן, סה״כ 35 יח״ד. מסחר בקומת הקרקע. סה״כ 71 יח״ד.

להלן פירוט עסקאות המכר מהפרויקט, כפי שדווחו באתר רשות המיסים ראה נספח מיקום העסקאות:

| יום מכירה | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח ברוטו | שווי מכירה בש״ח | שווי למ״ר | התאמה לזמן | שווי מ״ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/12/2024 | 1024-2 | 3 | 1 | 80 | ₪ 2,550,000 | ₪ 31,875 | 0.996 | ₪ 31,750 |
| 30/12/2024 | 1024-32 | 3 | 8 | 80 | ₪ 2,540,000 | ₪ 31,750 | 0.996 | ₪ 31,625 |
| 30/12/2024 | 1024-8 | 4 | 2 | 95 | ₪ 2,870,000 | ₪ 30,211 | 0.996 | ₪ 30,092 |
| 26/12/2024 | 1024-29 | 3 | 8 | 80 | ₪ 2,510,000 | ₪ 31,375 | 0.996 | ₪ 31,252 |
| 22/12/2024 | 1024-3 | 3 | 1 | 80 | ₪ 2,460,000 | ₪ 30,750 | 0.996 | ₪ 30,629 |
| 17/12/2024 | 1024-7 | 3 | 2 | 65 | ₪ 2,150,000 | ₪ 33,077 | 0.996 | ₪ 32,947 |
| 08/12/2024 | 1024-23 | 3 | 6 | 65 | ₪ 2,250,000 | ₪ 34,615 | 0.996 | ₪ 34,479 |
| 05/12/2024 | 1024-10 | 3.5 | 3 | 81 | ₪ 2,620,000 | ₪ 32,346 | 0.996 | ₪ 32,219 |
| 05/12/2024 | 1024-19 | 3 | 5 | 65 | ₪ 2,300,000 | ₪ 35,385 | 0.996 | ₪ 35,245 |
| 05/12/2024 | 1024-4 | 3 | 1 | 80 | ₪ 2,420,000 | ₪ 30,250 | 0.996 | ₪ 30,131 |
| 05/12/2024 | 1024-9 | 3.5 | 2 | 65 | ₪ 2,570,000 | ₪ 39,538 | 0.996 | ₪ 39,383 |
| 27/11/2024 | 1024-6 | 3 | 2 | 80 | ₪ 2,440,000 | ₪ 30,500 | 0.999 | ₪ 30,470 |
| 26/11/2024 | 1024-22 | 3.5 | 6 | 81 | ₪ 2,200,000 | ₪ 27,160 | 0.999 | ₪ 27,134 |
| 26/11/2024 | 1024-25 | 5 | 1 | 81 | ₪ 2,200,000 | ₪ 27,160 | 0.999 | ₪ 27,134 |
| 24/11/2024 | 1024-15 | 3 | 1 | 65 | ₪ 2,220,000 | ₪ 34,154 | 0.999 | ₪ 34,120 |
| 14/11/2024 | 1024-30 | 3 | 8 | 80 | ₪ 2,480,000 | ₪ 31,000 | 0.999 | ₪ 30,969 |
| 10/11/2024 | 1024-22 | 3 | 6 | 80 | ₪ 2,520,000 | ₪ 31,500 | 0.999 | ₪ 31,469 |
| 10/11/2024 | 1024-8 | 3 | 2 | 80 | ₪ 2,420,000 | ₪ 30,250 | 0.999 | ₪ 30,220 |
| 06/11/2024 | 1024-23 | 3 | 6 | 80 | ₪ 2,520,000 | ₪ 31,500 | 1.000 | ₪ 31,500 |
| 31/10/2024 | 1024-9 | 3 | 3 | 80 | ₪ 2,440,000 | ₪ 30,500 | 1.000 | ₪ 30,500 |
| 28/10/2024 | 1024-27 | 3 | 7 | 80 | ₪ 2,520,000 | ₪ 31,500 | 1.000 | ₪ 31,500 |
| 22/10/2024 | 1024-21 | 3 | 4 | 80 | ₪ 2,500,000 | ₪ 31,250 | 1.000 | ₪ 31,250 |

**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא״ל: office@d-brill.co.il**

| יום מכירה | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח ברוטו | שווי מכירה בש"ח | שווי למ"ר | התאמה לזמן | שווי מ"ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16/10/2024 | 1024-25 | 3 | 7 | 80 | ₪ 2,520,000 | ₪ 31,500 | 1.000 | ₪ 31,500 |
| 16/10/2024 | 1024-26 | 3 | 7 | 80 | ₪ 2,540,000 | ₪ 31,750 | 1.000 | ₪ 31,750 |
| 15/10/2024 | 1024-5 | 3 | 2 | 80 | ₪ 2,420,000 | ₪ 30,250 | 1.000 | ₪ 30,250 |
| 08/10/2024 | 1024-7 | 3 | 2 | 80 | ₪ 2,350,000 | ₪ 29,375 | 1.000 | ₪ 29,375 |
| 30/09/2024 | 1024-6 | 3 | 2 | 81 | ₪ 2,450,000 | ₪ 30,247 | 1.005 | ₪ 30,397 |
| שווי ממוצע | | | | | | | | ₪ 31,455 |
| סטיית תקן | | | | | | | | ₪ 2,347 |
| שווי ממוצע בניכוי חריגים | | | | | | | | ₪ 31,038 |
| אני קובע את הערך שנקבע בשומתי הקודמת בתיק מינוי 330-2025 למ"ר לקומה רביעית | | | | | | | | ₪ 30,243 |

**עלויות בניה:**

בחנתי עלויות בניה בפרויקט זה. כאמור, פרויקט זה דומה למקרקעין הנדון. עלויות הבניה הינן על בסיס מחירון דקל 8/2024:

| | מ"ר | דקל אוגוסט 2024 | סה"כ |
|---|---|---|---|
| בניה עילי | 7,845.55 | ₪ 5,745 | ₪ 45,072,685 |
| מרפסת | 766.40 | ₪ 1,785 | ₪ 1,368,024 |
| חניות תת"ק | 3,096.30 | ₪ 2,750 | ₪ 8,514,825 |
| פיתוח חצר | 837.89 | ₪ 400 | ₪ 335,156 |
| סיכום ביניים | | | ₪ 55,290,690 |
| עקיפות[17] | | | 1.3 |
| סה"כ עלויות | | | ₪ 71,877,897 |
| סה"כ מ"ר פלדלת | | | 6,170.43 |
| סה"כ עלות למ"ר פלדלת | | | ₪ 11,649 |
| במעוגל | | | ₪ 11,700 |

[17] הובא בחשבון עלויות עקיפות 30% בשל היקף שטחי החניה התת"ק, במקרקעין הנדון הכולל 2 וחצי קומות.

**להלן התייחסותי לעלויות הבניה בשומות הצדדים:**

- שמאי המבקשים, קבעו עלויות בנייה בסך של 13,000 ₪, בעוד ששמאי המשיבה, קבע עלויות בניה בסכום של 10,500 ₪.
- שמאי המבקשים, בחנו את עלויות הבניה בפרויקט הנדון: קבלתי את ניתוח שמאי המבקשים. יחד עם זאת, הנני סבור כי מרפסות גג הינם בשטח של 177.32 מ״ר, כאשר בהתאם לתשריט הבקשה להיתר ״המצללות״ אינן שטח מקורה בנוי. בנוסף, שמאי המבקשים קבעו, עלויות עקיפות בשיעור של 40%, הנני סבור, כי עלויות אילו הינן גבוהות[18]. יש להביא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25%-30%, כמו כן, עלויות הבניה למ״ר, גבוהות מהכתוב במחירון דקל 8/24 למבנה בן 9 קומות מעל קומת קרקע ומרתפים.

להצלבה, בחנתי עלויות בניה משומות מכריעות סמוכות, בעיר פתח תקווה:

- בשומת מר אלדד חיימי נקבע עלויות בניה בסך של 9,150 ₪ למועד קובע 5/1/2022. בהתאמה למדד תשומות הבנייה למועד קובע, מתקבל עלויות בניה 9,965 ₪ וזאת ביחס לקומת מרתף אחת.
- בשומתי בגו״ח 6355/427-428 ברחוב הרב בלוי 3,5, הובא בחשבון עלויות בניה בסכום של 10,900 ₪ - 11,000 ₪ בניתוח פרויקטים הכוללים חניות תת קרקעיות, למועד קובע 1/2/2024.
- בשומתי בגו״ח 6373/304,305 ברחוב מ״ג 3,5, הובא בחשבון עלויות בניה בסכום של 9,700 ₪, הכולל חניות תת קרקעיות, למועד קובע 12/9/2022, בהתאמה לפי מדד תשומות הבניה, מתקבל עלות של 10,050 ₪ וזאת ביחס ל-2 קומות מרתף.

**לאור האמור, אני מוצא כי עלויות בניה, בסכום של 11,700 ₪ סבירות למועד קובע, 10/2024 כאשר במקרקעין הנדון, מוצעות 2 קומות מרתף מלאות, וקומת מרתף נוספת חלקית, בתת הקרקע. כאמור הכרעתי זו הינה בדומה להכרעתי הקודמת, בגו״ח 6373/1029 במקרקעין הגובל ממזרח, בתיק מינוי 2025-330.**

**שיעור היזמות:**

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לרווח היזמי, שמאי המשיבה קבע רווח יזמי בשיעור של 18% ואילו שמאי המבקשים קבעו רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לקווים המנחים פרק יח׳, שיעור הרווח היזמי נקבע בפרויקט יזמי למגורים הינו 15%- 18%. עוד נקבע כי הגורמים אשר משפיעים על הרווח היזמי הינם גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, יעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים ומורכבות משפטית. אני סבור, כי לאור היקף יחידות הדיור בפרויקט, לרבות הצורך בהתמודדות עם דיירים קיימים, יש להביא בחשבון רווח יזמי 20%, להלן השוואה

[18] בהתאם לקו מנחה יח׳ נקבעו עלויות עקיפות בשיעור של 25% -35% בבניה רוויה למגורים.

לקביעותי במקרקעין דומים בפתח תקווה:

- בשומתי בגו"ח 6355/427-428 ברחוב הרב בלוי 3,5, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, לפרויקט בן 8 קומות מלאות, קומות 9 ו-10 חלקיות, קומת קרקע, קומות מרתף ובסה"כ 54 יח"ד.
- בשומתי בגו"ח 6373/304,305 ברחוב מ"ג 3,5, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% לפרויקט בן 5 קומות על עמודים, 2 קומות חלקיות, 2 קומות מרתף ובסה"כ 24 יח"ד.

**הפרויקט הנדון כולל 35 יח"ד, ולכן על פניו קטן מהפרויקט נשוא ההשוואה. יחד עם זאת, מאחר והינו חולק חניון משותף עם פרויקט נוסף גובל, ממזרח, הכולל 72 יח"ד (הריסת שני מבנים), ובסה"כ מדובר בפרויקט שבו 3 מבנים, אני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון, רווח יזמי בשיעור של 20% בשל גודלו של הפרויקט, כאמור הכרעתי הינה בדומה, להכרעתי הקודמת, הגובלת, בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 2025-330.**[19]

**התאמה למיקום- קרבה למבני ציבור:**

שמאי המבקשים סברו, כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשל קרבת הנכס למבני ציבור, וזאת בשל קרבה של המקרקעין לחלקות 702, 1030, 1036 ו- 1026 בגוש 6373. שמאי המשיבה סבר, כי לדעתו גן ילדים אינו פוגע בערכי הנכסים, בשל שעות הפעילות, שהינם בעיקר בחלק הראשון של היום, כמו כן, טען כי החזית הצפונית תישאר פתוחה.

יתרה מזו, בדיון, סבר שמאי המשיבה, כי בהכרעתי בגו"ח 6373/1029, בוצעה התאמה למיקום בשיעור של 5%, על כן, במקרקעין כאן, יש להוסיף 5%.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים חלקית. יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשל קרבת הנכס למבני ציבור, כאמור במועד הקובע, חלקה 702 בגוש 6373, הינה בייעוד שב"צ מכוח תוכניות פת/1/379 ו-פת/מק/2000/יג[20].

בגין יתר החלקות, אשר צוינו בשומת המבקשים, מאחר ואינן צמודות למקרקעין, איני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת.

בשומתי בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 2025-330, הובא בחשבון הפחתה למבני ציבור בשיעור של 5%, בשל סמיכות המקרקעין לשני מגרשים בייעוד מבני ציבור 6373/702 ו-6373/1030. במקרה כאן, המקרקעין סמוך לחלקה 702 בלבד, על כן, לא קבלתי את טענת המשיבה, ובמקרה כאן, אבצע <u>הפחתה</u> של 4%.

[19] בעסקאות ההשוואה עסקינן בפרויקט הכולל 71 יח"ד, אולם המקרקעין שם, כולל גם חזית מסחרית, על כן, אני מוצא כי רווח יזמי של 20% בעסקאות ההשוואה, תואם לנכס הנדון.

[20] תוכנית 410-0547356 לא רלוונטית בניתוח המגרשים מאחר ואושרה ביום 11/12/2024 לאחר המועד הקובע).

**התייחסות לשומות מכריעות:**

- שמאי המבקשים, הביאו בחשבון שומה מכרעת של מר ארז כהן בגו״ח 6373/836 למועד קובע 15/7/2021, שומה מכרעת של גב׳ אורית גלן, בגו״ח 6373/8834, למועד קובע 12/8/2021 ושומה מכרעת של מר אלדד חיימי בגו״ח 6373/312, למועד קובע 5/1/2022. הנני סבור, כי המועד הקובע במקרה כאן, הינו רחוק מהמועדים הקובעים בשומות מכריעות אלו.
- שמאי המשיבה, צירף שומות מכריעות, קבלתי את שומתו של מר ארז כהן בגו״ח 6373/901 ברחוב צה״ל 22-20 אשר בשכונת ״רמת ורבר״. באשר ליתרת השומות המכריעות, הנני סבור, כי הינן רחוקות מהנכס הנדון, וממוקמות בשכונות ״המרכז השקט״ ו״מחנה יהודה״, על כן, אינן רלוונטיות לנכס הנדון.

**שווי מ״ר מבונה על בסיס פרויקט סמוך:**

| | |
|---|---|
| שוו בנוי לקומה 4 | ₪ 30,243 |
| בניכוי יזמות | 20% |
| בניכוי מע״מ | 17% |
| שווי ביניים | ₪ 21,541 |
| עלויות בניה | ₪ -11,700 |
| שווי מ״ר מבונה לקומה 4 | ₪ 9,841 |
| התאמה לנכס סמוך שב״צ | 0.96 |
| שווי מ״ר מבונה מתואם | ₪ 9,447 |

- **להצלבה, בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס- ראה נספח מספר 1 מיקום השומות:**

| שמאי מכריע | תאריך שומה | כתובת | גו״ח | מועד קובע | שווי מ״ר מבונה | התאמה לשב״צ | שווי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| יעקב הלוי | 23/09/2024 | הצוערים 3,5,7,9,11 | 6373/896 | 21/12/2023 | ₪ 8,000 | 0.96 | ₪ 7,680 |
| ארז כהן | 06/09/2024 | צה״ל 20,22 | 6373/901 | 04/01/2024 | ₪ 8,500 | 0.96 | ₪ 8,160 |
| שווי מ״ר מבונה בממוצע | | | | | | | ₪ 8,064 |

**סיכום שווי מ״ר מבונה:**

| שקלול שווי מ״ר מבונה | | | |
|---|---|---|---|
| בסיס השוואה | שווי מ״ר מבונה | משקל | שווי משוקלל |
| עסקאות השוואה | ₪ 9,447 | 0.4 | ₪ 3,779 |
| שומות מכריעות | ₪ 8,064 | 0.6 | ₪ 4,838 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 8,617 |
| במעוגל | | | ₪ 8,600 |

8.3.5.8 **תחשיב הכרעה השבחה תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א':**

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| סיווג שטח | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח מ"ר אקוי' |
| שטח עיקרי בהיתרי בניה מס' 1201 ו- 459 | 882.18 | 1.0 | 882.18 |
| חדר גג בהיתר בניה מס' 6 | 22.88 | 1.0 | 22.88 |
| מרפסת גג צמודה בהיתר 6 | 44.52 | 0.25 | 11.130 |
| סה"כ שטח אקוי' מצב קודם | | | 916.19 |
| שווי מ"ר בנוי | | | ₪ 24,000 |
| שווי בנוי במצב הקודם | | | ₪ 21,988,560 |
| שווי זכויות הבניה הנוספות | | | |
| מהות | שטח אקוי' | מקדם שווי/בינוי חדש ע"ג ישן | שטח מ"ר אקוי' |
| תוספת שטח אקוי' בגין תוכנית פת/2706/2 | 4.815 | 0.8 | 3.8520 |
| תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג) | 50.4576 | 1 | 50.4576 |
| סה"כ יתרת זכויות בניה | | | 54.3096 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 8,600 |
| סה"כ שווי יתרת זכויות בניה | | | ₪ 467,063 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | ₪ 22,455,623 |
| מצב חדש | | | |
| סיווג שטח | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח מ"ר אקוי' |
| קומת קרקע | 133.94 | 1.25 | 167.4250 |
| קומה 1 | 280.80 | 0.94 | 263.9520 |
| קומה 2 | 280.80 | 0.96 | 269.5680 |
| קומה 3 | 280.20 | 0.98 | 274.5960 |
| קומה 4 | 280.20 | 1 | 280.2000 |
| קומה 5 | 280.20 | 1.02 | 285.8040 |
| קומה 6 | 280.80 | 1.04 | 292.0320 |
| קומה 7 | 280.80 | 1 | 280.8000 |
| קומה 8 בהפחתת הקלה לתוספת שטח עד 11% | 261.530 | 1 | 261.5300 |
| קומה 9 | 139.95 | 1 | 139.9500 |
| מרפסות גג | 177.32 | 0.45 | 79.7940 |
| סה"כ שטח אקוי' מצב חדש | | | 2,595.6510 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 8,600 |
| שווי מצב חדש | | | ₪ 22,322,599 |

**לאור האמור, אני סבור, כי אין השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3א'.**


**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il**

**8.3.6 <u>הכרעה לעניין הקלות מועד קובע 10/10/2024</u>**

8.3.6.1 **המסגרת הנורמטיבית**

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

**בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה**[21] .

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

8.3.6.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[22], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר, לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

8.3.6.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[23] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

ג. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

---

[21] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית ) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[22] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[23] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

8.3.6.4 בעניין אברמוביץ[24] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

8.3.6.5 בעניין אברמסון[25], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין

**בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב.**

8.3.6.6 **הקלה כמותית- תוספת שטח:**

שמאי המבקשים סברו, כי יש להביא בחשבון שטח חדרי גג מכוח תוכנית פת/2000/א' בהיקף של 60 מ"ר ליח"ד, בנוסף ליתרת זכויות בתוכנית פת/2/706 בהיקף של 4.81 מ"ר. על כן, קיימת יתרת זכויות בניה של 77.03 מ"ר, לפיכך אין חבות בגין הקלה לתוספת שטחים. שמאי המשיבה מבצע תחשיב זכויות במצב הקודם וזכויות מבוקשת, ומוצא תוספת שטחים בהקלה בהיקף של 39 מ"ר.

במצב הקודם, הובא בחשבון כלל זכויות הבניה הניתנות מכוח תוכניות תקפות 1,035 מ"ר ומכוח תמ"א 38 1,464.22 מ"ר (לפי פרוטוקול), ובסה"כ מסתכמות 2,499.22 מ"ר- כאמור תואם לתחשיב המשיבה. השטחים בהקלה הינם, סה"כ שטח מבוקש 2,517.9 מ"ר בחיסור 2,499.22 מ"ר, מתקבל סך שטח מבוקש של 16.68 מ"ר - ראה הכרעתי בסעיף 8.3.5.6.

אבהיר, כי לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סברו, כי ניתן לבנות חדרי גג בהיקף של 60 מ"ר, אפנה לסעיף 8.3.5.4. ומכאן קיימת השבחה בגין הבקשה להקלה כמותית ותוספת שטחים.

8.3.6.7 **הקלה בגין תוספת 2 קומות בהקלה:**

השטחים בהקלה לתוספת 2 קומות מתייחסים לקומות 7, 8 ו-9 וזאת על בסיס סעיף 6 בנוסח פרסום ההקלות המצוינות בפרוטוקול, וכן כי ההקלה הינה גם לקומה עם החדרים על הגג[26].

להלן הציטוט מתוך הפרוטוקול: *"קומות: מבוקשות 8 קומות וקומה 9 חדרים על הגג מעל קומת עמודים ו 2- קומות מרתף משותפים עם בנין 3+ 5. סה"כ 10 קומות ברוטו. מבוקשת 2 קומות בהקלה – 2 קומות מלאות. (מותר: 3 קומות על קומת עמודים מתב"ע*

[24] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
[25] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום ( 11/6/2020).
[26] זאת בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבה 20240016 בתאריך 10/10/2024.

*פת/2/706, 3 קומות מתמ"א 38 , וחדרים על הגג). **לפי חוו"ד משפטית קומה חלקית במקום חדרים על הגג נמנית במניין קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת**. מאחר ובתב"ע פת/2/706 המשנה את פת/2000 מותרות במגרש זה 3 קומות בלבד"* (הדגשה שלי ד.ב.).

**לאחר הדיון, שמאי המשיבה, צירף את חוו"ד המשפטית במייל שהתקבל ביום 17/11/2025, להלן ציטוט:**

*"חוות הדעת המצוינת בהחלטת הוועדה במסגרת בקשה להיתר מס' 20221348, מסתמכת, מן הסתם, על חוות דעת משפטית שניתנה במסגרת בקשה להיתר מס' 20191692 וכדלקמן:*

*מקום בו קיימת אפשרות תכנונית לבנות חדר על הגג, יש לפעול בהתאם להוראות ולמגבלות שנקבעו תכנית פת/2000/א (להלן- "תכנית הגגות"). מאחר ובעניין ערר (מרכז) 109-12 משה ושרה מרין ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת [פורסם בנבו](28.5.12), נקבע כי המרחקים הקבועים בתכנית הגגות, מוגדרים כ"קווי בניין", סטיה מהם אפשרית רק בהתאם לתקנות 2(5)-2(7) לתקנות התו"ב (סטיה ניכרת), התשס"ב-2002 (להלן- "תקנות סטיה ניכרת"). מקום בו מבוקש לחרוג מהמרחקים המתאפשרים על פי תקנות סטיה ניכרת כאמור, יש לפעול בהגשת בקשה לקומה חלקית/מלאה על פי התכנית החלה במקרקעין או בהקלה על פי תקנות סטיה ניכרת + בקשה להקלה לניוד זכויות חדרים על הגג לאותה קומה. "*

שמאי המבקשת הגיבו לאמור ביום 23/11/2025, להלן לשון התגובה:

*בהתאם לסדר הדין, להלן התייחסותנו לחוו"ד המשפטית שהועברה.*

*"בהתאם לחוות הדעת המשפטית, עולה כי הגשת בקשה לקומה חלקית/מלאה על פי התכנית החלה במקרקעין או בהקלה על פי תקנות סטיה ניכרת + בקשה להקלה לניוד זכויות חדרים על הגג לאותה קומה נדרשת רק במקום שבו לא עומדים בקווי הבניין שנקבעו בתכנית פת/2000/א'.*

*מעיון בתשריט הבקשה, עולה כי החדרים על הגג בנכס הנדון עומדים בתנאי הנסיגה ולא התבקשה הקלה להקמת הנסיגה הנדרשת לחדרי היציאה לגג. לאור זאת, אנו בדעה כי אין רלוונטיות לחוו"ד שהוגשה והזכויות עומדת בהגדרות שנקבעו."*

מכאן אני מסיק, כי המרחקים שנקבעו בתוכנית פת/2000/א' הינם קווי בניין הנדרשים, ועל מנת לחרוג מהם, יש לפעול בהגשת קומה חלקית/מלאה על פי התוכנית החלה במקרקעין או **לפעול לאישור הקלה על פי תקנות סטייה ניכרת** בתוספת הגשת בקשה להקלה לניוד זכויות חדרים על הגג. **לאור האמור, בהתאם לפרשנות המשיבה של זכויות הבניה, הקומות בהקלה הינם קומה שביעית, קומה שמינית וקומת תשיעית חלקית (קומה חלקית במקום חדרים על הגג).**

אציין, שלא קבלתי את תגובת שמאי המבקשת, ההקלה לתוספת קומה באה לתת מענה לסוגיית הנסיגות וכן לעובדה כי תוכנית פת/2706 משנה את מספר הקומות המותר בתוכנית פת/2000 ל-3 קומות על עמודים. ככל ושמאי המבקשים סבורים, כי לא הייתה נדרשת הקלה, היה עליהם לפנות לוועדת ערר לרישוי.

באשר למתודולוגיית החישוב, שמאי המשיבה, סבר כי במגבלת קווי בניין ניתן לבנות שטח קומתי של 460 מ״ר עליהם גבה השבחה של 10%, בגין יתרת השטח הכפוף להקלה, חייב, לפי 35% השבחה. בכתב התגובה, הציג תחשיב שבו קבע שטח נדרש להקלה בהיקף של 445 מ״ר.

שמאי המשיבה, קבע 2 מדרגי השבחה איכותיים לזכויות: בגין זכויות שניתן לבנות ללא הקלה 10% השבחה, ובגין זכויות שבגינן מתחייבת הקלה 35% השבחה.

שמאי המבקשים, סברו, כי מעיון בתשריט הבקשה להיתר, ניתן לבצע בנייה קומתית בהיקף של כ- 485 מ״ר (רוחב של 19.4 מ׳ * 25 מ׳ עומק).

בנוסף, הפנו לערר בעניין ברוש 84030-10-24, וסברו כי יש להחיל את קווי הבניין לפי הנקבע בהוראות תמ״א 38.

לא קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, לאופן חישוב, השטחים במגבלת קווי הבניין, ראשית אפנה לאמור פרוטוקול הדיון בבקשה להיתר ביחס לקווי בניין:

*״קו בניין קדמי ראשי (מערבי) לרחוב צה״ל 4 מ׳ מגבול מגרש עפ״י פת/706:*

***מבוקשת בנייה בקו בניין תב״ע.***

*קו בנין קדמי משני (דרומי) 3מ׳ מגבול מגרש עפ״י פת/706:*

***מבוקשת בנייה בקו בניין תב״ע.***

*מבוקשת בליטת מרפסות 0.72 מ׳ לפי עד 40% מפת/2000/ד׳. כמותר*

*קו בניין צידי (מזרחי) 2.55 מ׳ עפ״י תב״ע פת/2706* ***בנייה בקו בניין תב״ע.***

*בתב״ע פת/ 2706 רשום ״תותר תוספת בנייה בקו בניין צד 1.05 מ׳, כשממול במגרש שכן הבנייה בקצה האחורי של המגרש, לפי התשריט״*

*קו בניין צידי (צפוני) 4 מ׳ עפ״י תב״ע פת/2000* ***בנייה + מרפסות בקו בניין תב״ע.״***

**מכאן אני מסיק, כי כלל הבנייה, עומדת בקווי הבניין המוגדרים בתוכנית פת/2706.**

**לאור האור, אין מדובר בהקלה שבלעדיה לא ניתן היה לממש את הזכויות אלא הקלה איכותנית, אשר מהותה הינה, תוספת קומות אנכיות, ותוספת גובה, שאפשרה למקם דירות, בקומות גבוהות יותר.**

**ראש השבחה נוסף, הינו הקטנת הצפיפות הקומתית, ובכך מתאפשרת הגדלת מספר כיווני האוויר לדירות, במצב החדש. כאמור הכרעתי הינה בדומה להכרעתי הקודמת במקרקעין הגובל, בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025.**

לא קבלתי את הפניית שמאי המבקשים לערר ברוש[27]. שכן, שם דובר במתן פטור בגין זכויות בניה, כאשר במקרה כאן, להבנתי, לא התמלאו שני תנאים מצטברים:

> "70.פועל יוצא אפוא כי על מנת להעניק פטור מלא, יש לעמוד בשני תנאים מצטברים:
>
> 70.1.מדובר בזכויות בניה שמקורן בסל הזכויות תמ"א 38 וששטחן אינו עולה על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
>
> 70.2.אין חריגה מקווי הבניין הקבועים בתמ"א 38, היינו שטחי בניה אלו נבנים בתוך "קופסת" קווי הבניין המוקטנים שקבעה תמ"א 38."
>
> במידה ולא מתקיימים שני התנאים, אזי יש לחייב הזכויות בהתאם לשיעורן כאמור לעיל."

**הנני, סבור, כי היות ובמקרה הנדון, התבקשו והתקבלו זכויות העולות על 2.5 קומות פטורות, אזי אין מקום להעניק, את <u>הפטור או מתן קווי בניין מקלים</u> לעניין הקלה לקומות, על כן, יש לחייב בגינם.**

מנגד, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הפנו לשומה אחרת של המשיבה, במקרקעין סמוכים, בגו"ח 6373/1029, ברחוב קדיש לוז 3 ו-5, שם שמאי המשיבה, סבר, כי יש לחייב בשיעור של-7.5%. לאור האמור, גם כאן, הכרעתי תהיה דומה להכרעתי שם.

באשר לשיעור ההשבחה, להלן הכרעות קודמות:

- בשומתי בגו"ח 6355/427-428 הובא בחשבון שיעור השבחה לקומה בשיעור של 2%.
- בשומת מר ארז כהן, בגו"ח 6373/901, הובא בחשבון השבחה לקומה בשיעור של 1.5%, ובנוסף השבחה לצפיפות בשיעור של 5%- 3%.

[27] ערר (ת"א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת -השרון, מיום 14/1/2025.

- בשומתי בגו"ח 6373/1029, ברחוב קדיש לוז 3 ו-5, נקבע שיעור השבחה של 2% לקומה.
- שומתי הקודמת בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025, נקבע מקדם השבחה קומתי בשיעור של 2%.

לאור העובדה, כי, ערכי השווי הינם לקומה ממוצעת 4, ושיעור ההשבחה הקומתית הינו 2%, אזי בגין הקומה השביעית, אביא בחשבון השבחה בשיעור של 6%, בגין הקומה השמינית, אביא בחשבון שיעור השבחה של 8% והקומה התשיעית בשיעור השבחה של 10%. שיעורי השבחה אלו מבטאים את יתרונות הקומות הגבוהות, לרבות נוף, אוויר ואור, לצד צפיפות קומתית.

להלן תחשיב השטחים:

הקומה השביעית בשטח 280.8 מ"ר תחושב במקדם השבחה של 6%, הקומה השמינית בשטח 261.525 מ"ר תחושב במקדם השבחה של 8%, והקומה התשיעית בשטח 139.98 מ"ר במקדם השבחה בשיעור של 10%. בנוסף, תחושב ההשבחה גם למרפסות בקומה השביעית בשטח של 50.53 מ"ר במקדם 0.5, מרפסות בקומה השמינית, בשטח של 50.54 מ"ר במקדם 0.5 ולמרפסות הגג המרוצפות בקומה התשיעית, בשטח של 177.32 מ"ר במקדם אקוי' 0.45 בשל שוליות שנוצרה בשל גודלן הנרחב.
להלן תחשיב השטחים לקלה לתוספת קומות:

| הקלה לתוספת קומות | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ"ר | מקדם אקוי' | מקדם השבחה | שטח אקוי' |
| קומה 7 | 280.80 | 1 | 0.06 | 16.8480 |
| קומה 7- מרפסות | 50.53 | 0.5 | 0.06 | 1.5159 |
| קומה 8- חיוב בגין שיפור תכנון (שטח קומה 280.21 מ"ר ובניכוי הקלה עד 11% - 18.68 מ"ר) | 261.530 | 1 | 0.08 | 20.9224 |
| קומה 8- מרפסות | 50.54 | 0.5 | 0.08 | 2.0216 |
| קומה 9- חיוב בגין שיפור תכנון | 139.95 | 1 | 0.1 | 13.9950 |
| קומה 9 מרפסת גג מרוצפת | 177.32 | 0.45 | 0.1 | 7.9794 |
| **סה"כ חיוב בגין שיפור תכנון** | | | | **63.2823** |

8.3.6.8 **הקלה להגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 2 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת:**
שמאי המשיבה, חישב הקלה לתוספת 2 יח"ד, ללא תוספת שטח. השמאי סבר, כי בגין תוספת שטח שולי שהוסב לעיקרי, בהיקף של 4.4 מ"ר ליח"ד, וזאת ל-33 יח"ד, קיימת השבחה. בנוסף, ההשבחה חושבה במקדם בשיעור של 20%.

שמאי המבקשים, סברו, כי אין השבחה, בשל העובדה, כי מדובר בהקלה לצורך הרישוי בלבד. בנוסף, סברו, כי יש להחיל את ערר ברוש יזמות בסוגייה זו. בנוסף, נטען, כי על פי נתונים שהוצגו בשומת המשיבה, לא קיימת שוליות בין שטחי דירות שהפער ביניהם הינו 4.4 מ״ר.

לבסוף סברו, כי לפי תוכנית פת/במ/14/2000 ניתן לבנות 10 יח״ד+ 25 יח״ד מכוח תמ״א, מתקבל 35 יח״ד.

בכתב התגובה מיום 1/9/2025, ציינו את שומת החי״מ במקרקעין הסמוך, בגו״ח 6373/1029.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי בגין הקלה זו, אין השבחה. אני מקבל את העובדה שבוצע פרסום התואם את פרוטוקול הועדה, שכלל תוספת 2 יח״ד בהקלה. יחד עם זאת, ובשל העובדה, כי כבר חושבה השבחה, לתוספת **שטחים בהקלה,** וחושבה השבחה בגין **תוספת קומות**, אני בדעה כי במקרה כאן, תחשיב השבחה בגין תוספת 2 יח״ד מהווה כפילות.

לא זו אף זו, בהתאם להוראות תמ״א 38 סעיף 6.1, נקבע כי רשאית הועדה המקומית להתיר מספר יח״ד ללא הגבלה בכמות היחידות ואף מעבר למספר היחידות המותרות בתוכניות. בהתאם לכך, הועדה המקומית יכולה לאשר מתוקף תמ״א38/3/א׳ את מלוא תוספת יח״ד שנדרש, ובכך לייתר את הצורך בפרסום הקלה[28].

**לאור מכלול ההנמקות, אני סבור, כי לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.**

להצלבה, קבלתי את הפניית שמאי המבקשים, לשומות מכריעות שסברו כאמור: מר יעקוב הלוי בגו״ח 6373/896, מר בועז ברזילי, בגו״ח 6714/401, ומר ארז כהן בגו״ח 6373/836. בנוסף, אפנה להכרעת מר ארז כהן בגו״ח 6373/901, מר אלדד חיימי בגו״ח 6373/312,313 **ושומתי הקודמת בגו״ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025.**

8.3.6.9 **התכלות ההקלה:**

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התכלות ההקלה, לעומת זאת, שמאי המבקשים, סברו כי יש להעניק הפחתה בגין התכלות ההקלה, בשיעור של 3%.

בכתב התגובה, מיום 1/9/2025, אימצו את הכרעת החי״מ בשומה הקודמת בגו״ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025.

שמאי המשיבה, סבר כי אורך חיים כלכליים של מבנה חדש בבנייה רוויה בהתחשב בטכנולוגיה הקיימת הינו לפחות 75 שנה, וכי אין לדעת, אורך חייו של מבנה לתקופה ארוכה, על כן, אין מקום להביא בחשבון התכלות ההקלה.

[28] כך גם סברתי בהכרעתי בגו״ח 6355/427-428 ובהכרעתי בגו״ח 6373/1029, קדיש לו 3 ו-5.

הקלה כרוכה בפרסום והליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה :

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון, בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[29]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99 (במעוגל).

[29] ראה קביעתי בגו"ח 6373/1029 ברחוב קדיש לוז 3 ו-5 **ובשומה הקודמת בגו"ח 6373/1029 בתיק מינוי 330-2025.**

8.3.6.10 **סיכום תחשיב ההקלות:**

| סיכום הקלות | |
|---|---|
| הקלה לתוספת 2 יחידות דיור | - |
| תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת | 63.2823 מ״ר |
| תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6%+ תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש | 18.68 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוי׳ | 81.9623 מ״ר |
| התכלות ההקלה | 0.99 |
| שווי מ״ר מבונה | ₪ 8,600 |
| סה״כ השבחה | ₪ 697,827 |
| היטל השבחה 50% | ₪ 348,914 |

**9. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של התוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20221348 שלהלן, היא כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| פת/1273 | 02/07/1986 | אין השבחה | |
| פת/2000 | 29/05/1992 | אין השבחה | |
| פת/מק/2000/א' | 13/05/1999 | אין השבחה | |
| תמ"א 3/38/א' | 10/10/2024 | אין השבחה | |
| הקלות | 10/10/2024 | ₪ 697,827 | ₪ 348,914 |

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות השוואה ושומות מכריעות- מצב חדש (הנתונים במפה מוצגים במעוגל ובשומות המכריעות לפני התאמות):





**האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233**
**טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il**