בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : י"ב כסליו תשפ"ו

תאריך לועזי : 02/12/2025

מס' מינוי : 1475-2025

לכבוד,

מר רז גולדוסר

באמצעות מר רם ליבנה - שמאי מקרקעין. דוא"ל: ramilivne.100@gmail.com

להלן: "המבקש"

לכבוד,

הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב-יפו

באמצעות מר יורם ברק - שמאי מקרקעין. דוא"ל: barak-valuver@bezeqnit.net

להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 8986, חלקה 24

רח' השוק 24

שכונת פלורנטין

תל אביב-יפו

1. **מטרת ההחלטה:**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר רז גולדוסר (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה הצפויה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. **מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 30.03.2025, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר יורם ברק, על צרופותיה. כן הוגשה תגובה משלימה מטעם שמאי המשיבה מיום 24.08.2025, המתייחסת למסמכים ולהערות שהוגשו על-ידי שמאי המבקש.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 25.06.2025, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רם ליבנה, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **המועד הקובע לשומה:**

מהות		מועד קובע
הקלות	:	20.09.2023

4. **פרטי המקרקעין:**

מהות הנכס	:	בנין ביעוד מגורים ומסחר
גוש	:	8986
חלקה	:	24
שטח החלקה	:	189 מ"ר
שטח בנוי	:	כ-286 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת הנכס	:	השוק 24, תל אביב-יפו

5. **ביקור בנכס:**

סיור במקרקעין ובסביבתו בוצע על ידי הח"מ בתאריך 13.10.2025, הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצועי:**

בתאריך 15.10.2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

- פלורנטין היא שכונה בדרום העיר תל אביב-יפו, השוכנת צפונית לשכונת גבעת הרצל, מערבית לשכונת נווה שאנן ודרומית לשכונת נווה צדק.

7.2. תיאור החלקה:

- החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית.
- גבולות החלקה: ממערב חזית החלקה פונה לרחוב המשביר באורך של כ- 10 מ', עומק ממוצע של החלקה כ- 17 מ' כאשר מצפון ומדרום בנייה זהה באפיונה.
- פני השטח של החלקה מישוריים.

7.3. תיאור הנכס:

- על החלקה בנוי בנין ותיק הכולל קומת מגורים מעל קומת קרקע למסחר וגלריה.
- הנכס בנוי מבניה ותיקה, קירות משותפים מצפון ומדרום ומצבו הפיזי נראה בעת הביקור ירוד.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט נסח מספר 302268, מיום 12.09.2024, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש: 8986

חלקה: 24

שטח במ"ר: 189

בעלויות: ברוקנר טל, בעלות ב-7/48 חלקים; גולדוסר דורון בעלות ב-4/48 חלקים; גולדוסר זיו, בעלות ב-4/48 חלקים; גולדוסר רז, בעלות ב-4/48 חלקים; יער עפר, בעלות ב-7/48 חלקים; מינצר גור-אריה, בעלות ב-12/48 חלקים; מינצר חיים בר, בעלות ב-6/48 חלקים; צויבל מידן, בעלות ב-4/48 חלקים.

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עו"ד קצורין שיר.

8.2. ייפוי כוח:

הוצג בפניי ייפוי כוח נוטריוני משפטי ותכנוני, שנערך ואומת על ידי עו"ד יצחק א. יניב, נוטריון בעל רישיון מס' 2043047, אשר אימת ביום 1.9.21 את חתימותיהם של רז גולדוסר, זיו גולדוסר, דורון גולדוסר, גור אריה מינצר, חיים בר מינצר וטל ברוקר.

בנוסף, הוצג בפניי ייפוי כוח נוסף, אשר אומת על ידי אותו נוטריון ביום 5.9.21, ובו אומתו חתימותיהם של עפר יער ומידן צויבל.

8.3. דייר מוגן:

הוצג בפניי הסכם פשרה לפינוי מרצון של דייר מוגן, אשר התגורר ומחזיק בדירה מס' 4 בבניין ברחוב השוק 24, תל אביב, הידוע כחלקה 24 בגוש 8986. הדירה בשטח של כ-55 מ"ר (בהיתר), בת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שני חדרים ומרפסות, ממוקמת בקומה השנייה בבניין. ההסכם קיבל תוקף של פסק דין ביום 06.02.2025, בהתאם להחלטת כב' השופטת טל פישמן לוי בתיק 16870-06-24. מהות ההסכם היא פינוי מוסכם ומרצון של הדייר המוגן וכל מי מטעמו מהדירה, כנגד תשלום דמי פינוי לדייר המוגן. בהתאם להסכם, כנגד מסירת החזקה לנציג הבעלים עד ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד מתן תוקף של פסק הדין להסכם הפשרה, ישולם לדייר המוגן סך כולל מוסכם של 1,400,000 ₪. תמורה זו כוללת כל תשלום מכל מין וסוג שהוא, המגיע לדייר ו/או למי מטעמו, על פי כל דין, בגין הדיירות המוגנת ו/או פינוי הדירה.

9. <u>מצב תכנוני[1]:</u>

<u>מצב קודם:</u>

9.1. <u>תוכנית 44</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בע.ר. מס' 1142 מיום 20.11.1941, מסווגת את החלקה בייעוד "אזור מרכז מסחרי". התכנית קובעת את הוראות הבניה הבאות:

שטח קומה: 70% בקומת הקרקע ו-70% בקומה טיפוסית.

גובה הבנין: 3 קומות כולל קומות ביניים.

קווי בנין: קדמי- 0 מ', צדדי- 0 מ', אחורי- 5 מ'.

שימושים: קומת קרקע מסחר, קומות עליונות מגורים.

9.2. <u>תוכנית 287</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 216 מיום 28.02.1952, ולפיה הותרה בנייה במגרש הקטן משטח מגרש מינימלי.

9.3. <u>פרוטוקול 219</u>, מיום 07.11.1962, לפיו הותרה הקמת קומת ביניים בשיעור של 75% משטח קומה רגילה. שטח הרצפות יחולק ל-4 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 3 קומות וקומת ביניים. שטח הרצפות הכולל יחולק ל-5 קומות מלאות באזורים בהם מותרת בנייה של 4 קומות וקומת ביניים.

9.4. <u>תוכנית 1680</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981, ולפיה הותרה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לכל דירה בקומה העליונה ועד 40% משטח הגג. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

9.5. <u>תוכנית "מ"</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 2829 מיום 24.06.1982. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבתי מגורים. עוד קובעת שטח מינימלי למרפסות שירות 2.5 מ"ר/יח"ד עד 80 מ"ר ו-3 מ"ר/יח"ד מעל 80 מ"ר.

<u>תוכנית "ע"</u>, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985, קובעת הוראות לבניית מרתפים. בהתאם להוראות התכנית, מותרת בניית 2 קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.2 מ', התכליות המותרות במרתף הינן: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי שירות כלליים, כגון אולם התעמלות ספורט, משחקי ילדים וכו'. כמו כן, נקבע כי לא יורשו מגורים בקומת המרתף.

במסחר יותרו, חניה, מקלטים, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל

---

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכניות יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

יהוו לפחות 40% משטח המרתף. מחסנים צמודים למסחר בשטח של עד 40% מהשטח המסחרי אליו הוא צמוד.

9.6. תוכנית "ג'", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4207 מיום 21.04.1994, והינה מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

9.7. תוכנית "ע-1", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003, הינה תוכנית מתאר החלה על כל מרחב התכנון המקומי ומטרתה קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.

להלן עיקרי התוכנית: תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'. בבנייני מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. בבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשייה ומלאכה), יותרו שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר ויירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד .

9.8. תוכנית "ג'-1", שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 5705 מיום 20.08.2007, הינה תוכנית המתירה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ועד 65% משטח הגג. התוכנית מתירה בנית חדר יציאה לגג בבניה בו זמנית על הגג עד 65% משטח הגג. גובה חדרי היציאה כגובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3 מ'. חדרי היציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה. נסיגות: 2 מ' לחזית קדמית, 1.2 מ' מחזיתות אחרות שלא פורט לגביהן.

9.9. פרוטוקול ועדת שימור מיום 7.7.2014, קובע כי ניצול זכויות הבנייה התקפות הינה תוך שמירה על חזית המבנה וכולל הוראות עיצוביות.

10. רישוי:

10.1. **תיק בניין:**

- מעיון באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו לא נמצא היתר הבניה להקמת קומת הקרקע.

  נמצא היתר בניה מס' 1975 לתוספת קומה ב' מיום 30.10.1933.

- ביום 20.09.2023, החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה לאשר את הבקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, וזאת להריסה חלקית של הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הקרקע, בן 5 קומות ובנייה על הגג מעל קומת מרתף, הכולל 9 יח"ד. הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

א. הקלה לתוספת עד 16% משטח המגרש, מעבר ל- 192% מותרים.

ב. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו בנין המותר.

ג. חריגה של עד 10% מקו בנין אחורי.

ד. הקלה לתוספת שתי קומות.

ה. הקלה לביטול קומת ביניים והסבתה לקומה רגילה.

ו. הקלה לניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון מיטבי של הקומות.

אושר פתרון חלופי להסדרת 9.1 חניות באמצעות השתתפות בקרן חניה.

להלן טבלת השטחים על פי הבקשה להיתר (כולל ההקלות):

הקומה	מפלס	מגורים מבוקש	מסחרי מבוקש	ממ"ד /מקלט לשימוש מגורים	מתקנים ומערכות טכניות למגורים	אחסנה למגורים	מעברים ומבואות למגורים	קומת עמודים מפולשת	עובי קירות ממ"ד מגורים	ממ"ד מקלט למסחר	עובי קירות ממ"ד למסחר	עיקרי סה"כ
מרתף 1-	-3.57				38.927	25.0097	41.5523	11.8373				
קרקע 0	0		81.1386		12.7921		40.7149			10.9264	3.3437	81.1386
קומה 1	3.3	85.2349		18.0687			18.5272		6.3658			85.2349
קומה 2	6.6	85.2252		18.0687			18.5361		6.3658			85.2252
קומה 3	9.9	85.2252		18.0687			18.5361		6.3658			85.2252
קומה 4	13.2	57.297		18.0687			18.5942		6.3752			57.297
קומה 5	16.5	42.4798					17.6964					42.4798
מתחת לקרקע					38.927	25.01	41.55					
מעל לקרקע		355.46	81.14	72.27	12.79		132.60	11.84	25.47	10.93	3.34	436.60
סה"כ		355.46	81.14	72.27	51.72	25.01	174.16	11.84	25.47	10.93	3.34	436.60

הקומה	עיקרי % משטח המגרש	תכנית ראשית/ אחר	שירות סה"כ	שירות % משטח המגרש	סה"כ קומה: עיקרי + שירות	סה"כ קומה: % משטח המגרש	סה"כ קומה: שטחים לא מקורים
מרתף 1-		ע1	119.7591	63.36	119.7591	63.36	
קרקע 0	42.93	44	65.3444	34.57	146.483	77.5	
קומה 1	45.1	44	42.9618	22.73	128.1967	67.83	30.9025
קומה 2	45.09	44	42.9707	22.74	128.1959	67.83	19.1771
קומה 3	45.09	44	42.9707	22.74	128.1959	67.83	19.1771
קומה 4	30.32	44	43.0381	22.77	100.3351	53.09	38.6301
קומה 5	22.48	ג1	17.6964	9.36	60.1762	31.84	37.3238
מתחת לקרקע			119.7591		119.7591		
מעל לקרקע			254.98		691.58		145.21
סה"כ			374.74		811.34		145.21

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

נמצא היתר בניה מס' 24-2327 מיום 29.09.2025 שניתן על פי אישור של ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 2-23-0016 מיום 20.09.2023 וישיבה מספר 2-25-0003 מיום 12.02.2025 ולפיו הותר: הריסת בניין קיים, למעט הקיר בחזית לרחוב והקמת בניין חדש למגורים עם קומת קרקע מסחרית, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור סה"כ 8 יח"ד, תוך שמירת אלמנטים מסוים של הבניין המקורי (שהוכרז כמרקם לשמירה) הכולל: בקומת המרתף - מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר משאבות, מאגר מים, חדרים טכניים משותפים, ממ"מ מוצמד ליחידה מסחרית בקומת הקרקע והמשך חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית; בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחריות בחזית לרחוב, חדר אשפה, אביזרים טכניים, לובי משותף והמשך חדר מדרגות משותף עם פיר מעלית; קומה ראשונה - יח"ד בת 2 חדרים ויח"ד בת 3 חדרים. לכל יח"ד גזוזטרא מקורה; בקומות שניה ושלישית - יח"ד בת 2 חדרים ויח"ד בת 3 חדרים. לכל יח"ד גזוזטרא מקורה; בקומה רביעית - יח"ד בת 2 חדרים, קומה תחתונה של דירה דו מפלסית (מס' 8 במפרט) עם מדרגות מקשרות בין המפלסים. לכל יח"ד גזוזטרא מקורה; בקומת הגג - מפלס עליון של דירה דו מפלסית (מס' 8 במפרט) עם מרפסות גג צמודות ופרגולה חלקית מעליהן; על הגג העליון - מזגנים, מערכות סולריות והמשך מדרגות משותפות לגישה; בכל דירה - ממ"ד וחדרי שירות; בכל קומה - חדר מדרגות ופיר מעלית עם מבואה משותפת; על המגרש - פיתוח שטח, מתקני אופניים. (צוינו מס' הערות לפיהן ההיתר ניתן בהסתמך על תצהיר מהנדס השלד בדבר יציבות הקיר המיועד לשימור ואי פירוקו בזמן ביצוע העבודות; קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים; פתרון חלופי להסדר 9.1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה).

11. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

הקלות	מועד קובע	משיבה	מבקש
הקלות	20.09.2023	2,111,715 ₪	766,784 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יורם ברק וניב כהן:

- הקלות:
- הקלה לתוספת זכויות בניה:

ההקלה חושבה ביחס לזכויות הבניה המוקנות, דהיינו 192.5% בנייה (363.825 מ"ר) וכן חדרי יציאה לגג ששולם בגינם במימוש הקודם (82 מ"ר), המהווים יחד זכויות בניה עיקריות מוקנות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בסך 445.825 מ"ר. מאחר שהשטח העיקרי המבוקש עומד על 436.6 מ"ר בלבד, נטען כי ההקלה לתוספת זכויות בניה לא מומשה בפועל.

- הקלה להבלטת מרפסת:

ההקלה נוגעת להבלטת מרפסות עורפיות בשטח כולל של 47.28 מ"ר, שטח אשר ללא אישור ההקלה לא היה מוקנה כלל, ולכן לא נלקח בחשבון בשווי המצב הקודם. בהתאם לכך, מקדם ההשבחה בגין שטח זה נטען ל -100%. הבלטת המרפסות לחזית קטנה מ - 1.2 מ"ר, המוקנים בתקנות, ולכן אין חבות בהיטל השבחה לגביה. המקדם ששוקלל למרפסות עומד על 40%, ושווי מ"ר מבונה שנלקח בחשבון הוא 30,000 ₪. לפיכך, סך ההשבחה בגין רכיב זה עומד על 567,360 ₪.

- הקלה בקו בנין אחורי:

שטח החריגה מקו הבניין האחורי עומד על 4.26 מ"ר לקומה, ובסה"כ 12.78 מ"ר בשלוש קומות מותרות. בהתאם לתכנון הקיים, ניתן היה לנצל 10 מ"ר מתוך השטח בתחום קווי הבניין המותרים, ולכן חלק זה נחשב כהקלה לשיפור תכנון. יתרת השטח (2.8 מ"ר) שלא ניתן היה לנצל ללא ההקלה נחשבת כהחייאת זכויות. לגבי רכיב שיפור התכנון, נטען מקדם השבחה של 15%, כך שסך ההשבחה בגין 10 מ"ר הוא 45,000 ₪. לגבי רכיב החייאת הזכויות, נטען מקדם השבחה של 30%, כך שסך ההשבחה בגין 2.8 מ"ר הוא 25,020 ₪.

- הקלה לתוספת שתי קומות:

ההקלה אפשרה ניצול זכויות בניה מוקנות, אשר ללא ההקלה לא ניתן היה לממשן. שטח ההקלה עומד על 142.5 מ"ר, מקדם ההשבחה שנטען הוא 30%, ושווי מ"ר זכויות בנייה 30,000 ₪. בהתאם לכך, סך ההשבחה בגין רכיב זה הוא 1,282,590 ₪.

- הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה:

ההקלה אפשרה גם כאן ניצול זכויות בניה מוקנות שלא ניתן היה לממשן ללא ההקלה. שטח ההקלה עומד על 21 מ"ר, מקדם השבחה 30%, ושווי מ"ר זכויות בנייה 30,000 ₪. לפיכך, סך ההשבחה בגין רכיב זה עומד על 191,745 ₪.

- הקלה לניוד זכויות:

ההקלה מומשה במסגרת ניוד זכויות לקומות ביניים ולקומות העליונות, ולפיכך נכללה כבר במסגרת החישוב של ההקלות לביטול קומת ביניים ותוספת הקומות.

- ההקלות לא הוסיפו יחידות דיור, ולכן נטען כי לא מתקיים קשר סיבתי בין ההקלות לבין קרן החניה, ומשכך לא נוכתה עלות קרן חניה במסגרת חישוב ההשבחה.

<u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש:</u>

- לעניין מקדם ההשבחה בגין הקלה לניצול זכויות בנייה שלא ניתן היה לנצלן, לטענת שמאי המשיבה, מדובר בזכויות בנייה מוקנות אשר ללא הליך הקלה לא ניתן לנצלן בפועל. עם זאת, קיימים מקרים שבהם גם לאחר אישור הקלה נותר עודף זכויות שאינן ניתנות לניצול, ולכן אין להן שווי שוק. עוד נטען כי בגין שיפור תכנוני בלבד מקובל לקבוע מקדם השבחה בשיעור של עשרה עד חמישה עשר אחוזים, ואילו בגין החייאת זכויות בנייה יש לקבוע

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקדם השבחה גבוה משמעותית. שמאי המשיבה מפנה לדוגמה לפרוטוקול ועדת רישוי בנכס ברחוב יסוד המעלה 24, שם אושרו זכויות נרחבות אך רק חלקן נוצלו בפועל, ומכאן שמקדם השבחה של שלושים אחוזים לזכויות שלא ניתן לנצלן הינו מינימלי וסביר. עוד צורפו מספר הכרעות שמאיות בהן נקבעו מקדמים של שלושים עד ארבעים אחוזים על ידי שמאים מכריעים שונים, לחיזוק עמדתו.

- לעניין אומדן שווי מטר זכויות בנייה ועלות הבנייה המבקש טען לעלות בנייה של 19,761 ₪ למ"ר נכון ליום 20.09.2023. לטענת שמאי המשיבה, מדובר בעלות גבוהה ביותר, כפולה ממחירי הבנייה המקובלים לפי מחירון דקל בתוספת עלויות כלליות. נטען כי עלויות אלו מבוססות על הצעות מחיר לפרויקט הנדון הכוללות עבודות מיוחדות למניעת קריסת חזית, בנייה מעבר לקיר, עבודות שימור, חפירה והקמת מרתף, שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה בגין ההקלות בלבד. לפיכך, יש לנטרל מרכיבים אלו מהאומדן לצורך חישוב ההשבחה.
- לעניין הקלה להוספת מרפסות עורפיות שמאי המבקש טען למקדם השבחה של 80%, אולם שמאי המשיבה דחה טענה זו. נטען כי מדובר בדירת שני חדרים הכוללת ממ"ד וסלון, כאשר המרפסת משרתת את הלנים בממ"ד ומשפרת את איכות החדר מבחינת אור ואוורור באמצעות ויטרינה תקנית. בהתאם לכך, אין פגיעה בפרטיות כתוצאה מתוספת המרפסת. עוד נטען כי ללא אישור ההקלה למרפסות עורפיות, לא היה פתרון פונקציונלי לתליית כביסה או לשני ממ"דים בעורף. לפיכך, לשיטת המשיבה, ללא אישור ההקלה, במצב קודם היה ניתן לתכנן רק דירה אחת בקומה.

12.2. **<u>עמדת המבקש</u>:**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר רם ליבנה</u>:

- <u>הקלות</u>:

לטענתו, שומת המשיבה חורגת ממסגרת סבירה, מאחר שחלק מהמקדמים שנקבעו בה אינם תואמים את טיב ההקלות שאושרו בפועל ואת תנאי המגרש, ובפרט בשל המורכבות הפיזית והעלות הגבוהה הכרוכה בשימור חזית המבנה (אשר לטענתו נדרש תכנון וביצוע יקרים מאוד, הן למניעת קריסת החזית והן לבנייה מעבר לקיר ולמרפסות האחוריות).

<u>עלות הבנייה ושווי מ"ר זכויות בנייה</u>:

שמאי המבקש מעריך את עלות הבנייה הישירה למטר אקוי' בפרויקט בסך של כ־17,155 ₪, בהתאם להצעות מחיר שנמסרו משלושה קבלנים שונים (אבנר מימון, ירון רפפורט וי.א. הבונים), תוך שקלול עבודות חפירה, שימור חזית, בנייה מעבר לקיר והקמת מרתף. לאחר התאמות למועד הקובע, קיזוז מע"מ ורווח יזמי, מקדם גילום מרפסת שמש (1.14), גוזר השמאי המבקש עלות בנייה ממוצעת של 19,761 ₪ למ"ר, וקובע כי שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי בפרויקט עומד על כ־23,548 ₪. לטענתו, נתונים אלה תואמים את עסקאות ההשוואה באזור פלורנטין (רחובות לוינסקי, מטלון והשוק), שמגלמות שווי ממוצע של כ־ 56,690 ₪ למ"ר פלדלת בנוי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאי המבקש הציג מקדמים שהופעלו לצורך ניוד, סגירת קומת ביניים, תוספת קומה, הבלטת מרפסות אחוריות וקו בניין צדדי, וזאת בהתאם להכרעות של השמאים המכריעים אורית גלן, מוטי דדון, ארז כהן ועומר סרחאן.

<u>הקלה למרפסות אחוריות</u>:

השמאי מציין כי ייחודה של ההקלה נעוץ בכך שהמרפסות יוצאות מתוך ממ"דים.

לטענתו נדרשת דלת "הדף" חיצונית נפתחת בציר ויוצאת אל המרפסת, וכן דלת "הדף" מזכוכית הנפתחת בציר אף היא, וזאת בניגוד למרפסת רגילה, שבה ניתן להסתפק בדלת הזזה. כל זאת, לעומת חלון "הדף" בממ"ד, הנבנה בגובה סטנדרטי. עוד טען כי קיומה של הדלת יוצר חדר בלתי אפקטיבי, ששטחו הפנימי 9.35 מ"ר, הכולל שתי דלתות ומעבר ביניהן, באופן המשאיר שטח מצומצם מאוד למחיה. עד כדי כך, שלדבריו, לאור הנתונים האמורים, עולה ספק אם יש הצדקה כלכלית לתכנון זה, במיוחד בהתחשב בנוף הנשקף מהמרפסות האחוריות ובכך שלכל דירה דומה קיימת גם מרפסת חזיתית לסלון.

שמאי המבקש הציג תחשיב השבחה למרפסות בהתבסס על ערכי ומקדמי שמאית המשיבה, מבלי להביא בחשבון את הפרש העלויות שבין חלון הדף לבין דלת הדף. לפי תחשיבו, במצב המוצע (ממ"ד עם מרפסת) מתקבל שטח של 10.632 מ"ר אקוויוולנטי, לעומת 9.35 מ"ר אקוויוולנטי במצב הקיים (ממ"ד ללא מרפסת), כך שההפרש בין המצבים עומד על 1.282 מ"ר אקו', וזאת ללא תוספת עלויות לדלת ההדף. שטח המרפסת הינו 7.88 מ"ר, ובהפעלת מקדם מרפסת אפקטיבי של 16.3%, ובשווי למ"ר לפי שיטת המשיבה (30,000 ₪ למ"ר), מתקבלת השבחה למרפסת אחת בסך של 38,460 ₪. בהכפלת 6 מרפסות, מתקבלת השבחה כוללת של 230,760 ₪, בעוד שלפי שומת המשיבה סך ההשבחה בגין רכיב זה עומד על 567,360 ₪.

בהתבסס על הנתונים והחישובים לעיל, שמאי המבקש מעריך כי סך ההשבחה בגין מכלול ההקלות עומד על 766,784 ₪, ולפיכך היטל ההשבחה המתחייב הינו מחצית מסכום זה, דהיינו 383,392 ₪.

12.3. **<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:**

שמאי המבקש

- לטענתו, דוגמת ההיתר ברחוב יסוד המעלה 24 בתשובת שמאי המשיבה אינה ראיה להפרשי שווי, כל היתר בעל מאפיינים ייחודיים מבחינת אילוצים ושימושים.
- המבקש טען כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים במקרים דומים, אך שמאי המשיבה התייחס רק לחלק מהן.
- ציין כי ממוצע ההפחתה שנקבע בהחלטות שהביא שמאי המשיבה עומד על כ־51%, וכי ההחלטה לגובה המקדם אינו במחלוקת בין הצדדים.
- העלה הבחנה בין תוספת זכויות מכוח הקלה שבסמכות מחוזית לבין "החייאת זכויות" שמקורה בסמכות מחוזית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- התייחס לקשיים התכנוניים והפיזיים בבנייה - צפיפות, רחוב צר, חזית לשימור, והעמסת חומרי בנייה דרך חזית אחת בלבד - וטען כי כל אלו משפיעים על עלויות הבנייה ויש להפחיתן מההשבחה.
- ציין מתחייב ביצוע מורכב ומסובך מחזית המבנה שהינה לשימור, דבר המגדיל את עלויות הביצוע.
- העלה כי בפועל, השימוש בממ"ד הפך לחדר מעבר למרפסת - מה שמקטין את שימושיות הדירה.
- הדגיש כי קיימת דלת עורפית בממ"ד (המהווה תחליף לחלון) המחויבת להיות מזכוכית כדי לאפשר אור ואוורור, ועל כן יש לראות בכך פגיעה פונקציונלית ביחידת הדיור.
- הודיע כי בכוונתו להעביר פסיקה רלוונטית בנושא דייר מוגן.

שמאי המשיבה

- שמאי המשיבה טען כי ביסוד המעלה, מקדם ההשבחה לשטחי החייאת הזכויות כתוצאה מאישור ההקלה מוכיח את שווין הנמוך לאותן זכויות, שכן מדובר בזכויות שאינן בנות מימוש וניצול.
- ציין כי אין תקדים מוכר לניוד זכויות מסוג זה, ולכן אין מקום להשוותן למקרים אחרים שבהם הזכויות היו ניתנות לניצול. על כן, זכויות שלא נוצלו שוות אפס בשני מצבי התכנון.
- הדגיש כי ההחלטות של שמאים מכריעים שהוצגו מתייחסות אך ורק לסוגיית מקדם ההשבחה.
- ציין כי חזית הבניין לשימור יוצרת אומדן עלות גבוה למ"ר בנייה, אולם מאחר שגם במצב קודם וגם במצב החדש קיימת עלות שימור, הרי שעלות זו מתקזזת ואין לה השפעה על גובה ההשבחה.
- ציין כי מדובר בדירות בנות חדר שינה אחד שהוא הממ"ד ולכן המעבר עצמו אינו גורם להפרעה; עוד טען כי מחד יש הפעה למעבר של הממ"ד, אולם קיימת דלת שהגדילה את כמות האור והאוורור בממ"ד.
- ציין כי על פי דרישות העיר תל אביב אין אפשרות לקבל היתר ליחידה ללא פתרון לתליית כביסה, ולכן קיים צורך מובנה בבניית מרפסת - דבר המצדיק את קיומה ולא מהווה חריגה תכנונית.
- ביחס לדייר המוגן - טען כי במצב הקיים השפעתו על ההשבחה מתקזזת בין מצבי התכנון הקודם והחדש.

שמאי המשיבה (תגובה לאחר הדיון מיום 3.11.2025):

- בהמשך לדיון שהתקיים ביום 15.10.2025, ובכפוף להחלטת הח"מ, העביר שמאי המשיב השלמה של חישוב שטחי ההקלות, כמפורט להלן:

1. הקלה בקומת ביניים (השלמה לקומה מלאה)

שטח ההקלה חושב בשיעור של 25% מהשטח העיקרי של קומה טיפוסית, כך ששטח ההקלה מסתכם ב- 21.3 מ"ר (85.22 מ"ר X 0.25).

2. הקלה למרפסות בעורף

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח ההקלה למרפסות בעורף חושב לפי ארבע קומות, כאשר בכל קומה מרפסת בעומק של 1.5 מ' ובחזית של 7.88 מ'. סך שטח ההקלה למרפסות : 47.28 מ"ר. (1.5 מ' X 7.88 מ' X 4).

3. הקלה לשתי קומות עליונות

סה"כ שטח ההקלה לשתי הקומות העליונות עומד על .142 מ"ר (57.29 מ"ר + 85.22 מ"ר).

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- מצב חדש - חישוב שווי למ"ר פלדלת בנוי.
- מצב חדש - עלות הקמה למ"ר וחישוב שווי למ"ר מבונה.
- מצב חדש - מקדמים להקלות.
- מצב חדש - הפחתת עלות דייר מוגן.

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

14.1. חישוב שווי למ"ר פלדלת בנוי:

הצדדים לא חלוקים לעניין עסקאות ההשוואה לצורך קביעת השווי והסתמכו על אותן העסקאות.
2 עסקאות מתוך עסקאות ההשוואה שצוינו בשומת המשיבה חזרו על עצמן ולכן אין לקחת בחשבון אותה עסקה פעמיים.
שמאי המשיבה הציג בטבלה מספר עסקאות מכר של דירות חדשות באזור, תוך ציון מחיר כולל, שטח הדירה ומחיר למ"ר בנוי, אולם מבלי לפרט ניתוח אקוויוולנטי של רכיבי השווי (מרפסות, חניות, מחסנים וכיו"ב) או לבצע התאמות בין העסקאות.
שמאי המבקש, לעומתו, הציג אותן עסקאות השוואה עצמן וביצע להן ניתוח אקוויוולנטי שכלל שקלול רכיבי השווי והמרתם לשווי למ"ר עיקרי.

החלטה

בנוסף לעסקאות שהוצגו על - ידי הצדדים, בחנתי עסקאות השוואה נוספות באזור לצורכי ביקורת ובחינת סבירות, וזאת במטרה לוודא כי טווח השווי הנגזר מהעסקאות שבשומות הצדדים משקף את רמות השוק בפועל במועד הקובע.
ניתוח זה העלה כי העסקאות שהוצגו על - ידי הצדדים נמצאות בטווח סביר ביחס לעסקאות נוספות שבוצעו באותה תקופה ובאזור דומה, ועל כן ניתן להסתמך עליהן לצורך קביעת השווי.
להלן מצורפת הבדיקה שנערכה בעסקאות נוספות לצורך ביקורת סבירות והשוואה.

תאריך	כתובת	חלקה/גוש	קומה	שטח פלדלת	מחיר מכירה	
					סה"כ	ל-1 מ"ר בנוי
10.05.2024	מטלון 8	7425/12	3	40	₪ 2,800,000	₪ 70,000
31.03.2024	לוינסקי 5	7424/3	3	45	₪ 3,075,000	₪ 68,333
11.12.2022	השוק 35	8990/9	2	49	₪ 3,100,000	₪ 63,265
22.06.2022	השוק 34	8987/10	4	45	₪ 2,940,000	₪ 65,333
21.06.2022	השוק 34	8987/10	4	45	₪ 2,760,000	₪ 61,333
02.06.2022	השוק 34	8987/10	2	45	₪ 2,810,000	₪ 62,444

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

29.11.2022	הרצל 23/מטלון 23-25	8986/8	5	58	₪ 3,770,000	₪ 65,000
08.09.2024	הרצל 23/מטלון 23-25	8986/8	5	47	₪ 2,950,000	₪ 62,766
24.03.2022	הרצל 23/מטלון 23-25	8986/8	1	41	₪ 2,700,000	₪ 65,854
17.02.2022	הרצל 23/מטלון 23-25	8986/8	1	38	₪ 2,430,000	₪ 63,947
15.03.2022	הרצל 23/מטלון 23-25	8986/8	2	41	₪ 2,770,000	₪ 67,561
29.02.2024	מטלון 24	8987/1	4	43	₪ 2,740,000	₪ 63,721
שווי מ"ר ממוצע בנוי						**₪ 64,963**

לפיכך, ביצעתי ניתוח אקוי' לעסקאות ההשוואה המוסכמות על ידי הצדדים כדלהלן:

תאריך	כתובת	חלקה /גוש	קומה	שטח פלדלת	מרפסת	מרפסת אקוי'	מחסן /ממ"ק	מחסן אקוי'	חניה	חניה אקוי'	סה"כ אקוי'	מחיר מכירה	
						0.4		0.3				סה"כ	ל-1 מ"ר אקוי'
10.05.2024	מטלון 8	7425/12	3	40.05	4.8	1.92	7.6	2.28	1	8	52.25	₪ 2,800,000	₪ 53,589
31.03.2024	לוינסקי 5	7424/3	3	44.9	8.6	3.44	4	9.12			57.46	₪ 3,075,000	₪ 53,515
11.12.2022	השוק 35	8990/9	2	49.11	4.64	1.86					50.97	₪ 3,100,000	₪ 60,825
22.06.2022	השוק 34	8987/10	4	45	7.69	3.08					48.08	₪ 2,940,000	₪ 61,153
21.06.2022	השוק 34	8987/10	4	45	7.69	3.08					48.08	₪ 2,760,000	₪ 57,409
02.06.2022	השוק 34	8987/10	2	45	7.69	3.08					48.08	₪ 2,810,000	₪ 58,449
שווי מ"ר בנוי אקוי'												**57,490** ₪	

בהתאם לכך, נקבע כי טווח השווי הרלוונטי למ"ר בנוי אקוי' עומד על כ-57,500 ₪.

14.2. **<u>חישוב עלות הקמה וחישוב שווי למ"ר מבונה:</u>**

שמאי המשיבה סבור ששווי מ"ר מבונה כ 30,000 ₪. עלות בנייה למ"ר לא נימק את מקורות הנתונים, לטענתו הפחית עלויות הקמה בהתאם למקובל בשוק. מנגד, שמאי המבקש צירף שלוש הצעות מחיר לביצוע הפרויקט נשוא השומה, אשר ניתנו על - ידי קבלנים פעילים ומתייחסות ישירות למפרט ולתכנון הספציפי. שמאי המשיבה טען בין היתר כי העלויות שהציג שמאי המבקש גבוהות פי שניים מעלות לפי מחירון דקל בתוספת עלויות כלליות, וכי הצעות המחיר כוללות רכיבי שימור וכי עלות הבניה למ"ר מגלמת את עלות הקמת המרתף. לטענת שמאי המשיבה המרכיבים האמורים לא נוצרו כתוצאה מאישור ההקלות, ועל כן באומדן עלויות הבניה לצורך חישוב ההשבחה בגין הקלות יש לנטרל עלויות אלה.

החלטה

שמאי המבקש קבע עלות בנייה בסך של 19,761 ₪ למ"ר נכון לתאריך 20.9.2023 והציג שלוש הצעות מחיר פאושליות לפרויקט הנדון.

אני סבור שככל שיש הצעות מחיר להקמת מבנה יש להסתמך עליה אולם, מקובלת עליי טענת המשיבה שעלויות אלו ברובן היו בשני מצבי התכנון. ולכן בחנית את מחירון דקל והוספתי עלויות כמפורט.

לאחר בחינה, מחירון 'דקל' הוא מאגר הנתונים הגדול ביותר שקיים בענף הבנייה, אני סבור שבהעדר נתונים אחרים הסתמכות על מחירון זה הינה הדרך המהימנה ביותר. מצד שני, השימוש בחוברת 'נספחים לעלויות בניה ופיתוח' של דקל מציג עלויות ממוצעות ואינו לוקח בחשבון תוואי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

שטח, צפיפות וכד'. אני מוצא שהסתמכות על העלויות המוצגות במחירון 'דקל', תוך שימוש בשטחים המבוקשים לבנייה בבקשה להיתר, הינה הדרך היעלה יותר. יוער כי הצעות המחיר שהוצגו ע"י שמאי המבקש אין להסתמך עליהן בעיקר עקב העובדה שחלק מההצעות לא מפרטות את פרטי העבודה, שטחי הבניה וכו' . יצוין שבהתאם ל'נספח עלויות בניה ופיתוח' חוברת ספטמבר 2023, מחיר בניה עילית כולל שטח עיקרי + ממ"ד + חדר מדרגות + מחסן, כך שבחישוב העמסת שטחי השירות שטחים אלו לא יילקחו בחשבון. יש להעמיס עלות מרפסת לא מקורה. לאור מיקומו של הפרויקט בעיר תל אביב ואופי הבנייה הצפופה, יושם מקדם התאמה של 1.25, ובשל מורכבות שימורית נקודתית הוסף מקדם נוסף של 1.1. בהתאם לכך מתוך שווי מ"ר בנוי, חולץ מע"מ בשיעור 17% וכן רווח יזמי בשיעור 20%, וכן הופחתה עלות הקמה למ"ר בסך של 15,200 ₪ כך ששווי מ"ר מבונה הינו 25,750 ₪ במעוגל. להלן התחשיב:

<u>שיעור העמסות</u>:

מהות	שטח במ"ר כולל	עלות למ"ר	עלות כוללת	שטח במ"ר		עלות העמסה למ"ר
מרפסת לא מקורה	19	1,800 ₪	34,200 ₪	110		310 ₪
סה"כ מרפסות לא מקורות	145.21	1,800 ₪	261,378 ₪	574		456 ₪
שטחי שירות	237.71			העמסת מרפסות משוקללת		428 ₪
סה"כ עיקרי מסחר ומגורים כולל ממ"ד ומחסנים				573.63	237.71/573.63	0.41

<u>חישוב עלויות הקמה</u>	
שטח בניה עילי	5,720 ₪
העמסת שטחי שירות, כולל שטח המרתף (41%)	2,370 ₪
מרפסת לא מקורה	428 ₪
סה"כ עלויות בניה ישירה	8,518 ₪
העמסת עלויות עקיפות	30%
עלויות הקמה למ"ר	11,073 ₪
מקדם התאמה לשכונה צפופה ובעיר תל אביב	1.25
מקדם התאמה לשימור ועלויות עודפות	1.1
עלות הקמה ממוצעת במעוגל	**15,200 ₪**
<u>חישוב שווי מ"ר מבונה:</u>	
שווי מ"ר בנוי	57,490 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	49,137 ₪
בניכוי יזמות (20%)	40,947 ₪
עלויות הקמה למ"ר	15,200 ₪
שווי מ"ר מבונה	25,747 ₪
ובמעוגל	**25,750 ₪**

14.3. <u>**מקדמים להקלות**</u>:

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מן השומות שהגישו הצדדים עולה כי אין מחלוקת ביניהם באשר לשטחים המשביחים מכוח ההקלות, אלא רק באשר למקדמי ההשבחה הראויים לכל רכיב, בשים לב כי שמאי המבקש טען כי יש להפחית עלות עודפת לממ"ד.

שמאי המשיבה טען כי מקום שבו מדובר בשיפור תכנון של זכויות קיימות שניתן עתה לממש, מקובל להחיל מקדם השבחה בטווח של 10% - 15%, ואילו כאשר מדובר ב"החייאת זכויות בנייה" קרי, זכויות שלא ניתן היה לנצל טרם מתן ההקלה, יש להחיל מקדם גבוה יותר, והציג אסמכתאות ממספר הכרעות בהן נקבעו מקדמים גבוהים. מנגד, שמאי המבקש טען כי יש להפעיל מקדמים נמוכים יותר והדגיש את ההחלטה ברחוב יסוד המעלה 24 תל אביב.

החלטה

לאחר עיון בטענות הצדדים ובנתונים שבפניי, עולה כי אין מחלוקת בדבר עצם ההקלות ובדבר היקף השטחים המשביחים, אלא אך בשיעור המקדמים שיש להפעיל ביחס לכל הקלה. לגבי ההקלה בקו הבניין האחורי, הנוגעת לשטח של כ - 10 מ"ר, שני הצדדים מסכימים למקדם של 15%, ואני מאמץ מקדם זה. מכאן שהמחלוקת נותרה ביחס ליתר רכיבי ההקלות בלבד:

מהות	מ"ר	משיבה	מבקש
מרפסות	47	40%	16.27%
קו בניין אחורי	10	15%	15%
קו בניין אחורי זכויות	2.8	30%	15%
הקלה בקומות	142.5	30%	15%
קומת ביניים	21	30%	15%
עלות עודפת לממ"ד	6		

באשר <u>להקלה למרפסות</u> העורפיות הפרוסות שווה בשווה בין קומות 1-4 (7.88 X 1.5), שמאי המשיבה קבע מקדם השבחה של 100% ושקלל את תרומתן הכוללת של המרפסות העורפיות החורגות מקו הבניין לשווי הדירות בשיעור של 40%. שמאי המבקש, לעומת זאת, ערך ניתוח אקווי' בין המצב הקיים (ממ"ד ללא מרפסת) לבין המצב המוצע (ממ"ד הכולל מרפסת), והגיע למקדם אפקטיבי של 16.27% בלבד. הוא נימק כי המרפסות יוצאות מתוך ממ"דים, דבר היוצר אילוצים תכנוניים ותפקודיים משמעותיים (כגון הצורך בהתקנת דלת הדף חיצונית ודלת זכוכית פנימית), המקטינים את השטח השמיש ומגדילים עלויות. בתגובה לכך, טען שמאי המשיבה כי המרפסת נועדה לשרת את השוהים בממ"ד, וכי אין בה כדי לפגוע בפרטיות או לפגוע באפקטיביות השימוש בממ"ד כחדר שינה. עוד הוסיף כי שינוי פתיחת הממ"ד מחלון לדלת אינו גורע, אלא משפר את תנאי האוורור וההארה בחדר, ההופך בכך למואר ומאוורר יותר ממ"ד רגיל. בנוסף ציין, כי ללא אישור ההקלה למרפסות בעורף לא ניתן היה להציע פתרון סביר לתלייית כביסה, ואף לא היה ניתן לתכנן שני ממ"דים בעורף המבנה. לאחר בחינה של טענות הצדדים ושל הדוגמאות שהוצגו בפניי, בחנתי את תוכנית ההגשה שהוצגה לי ומקובלת על הצדדים. בדירה הצפונית המערבית קיימת אפשרות למקם מרפסת בשטח העולה על שטח המרפסת של הדירה (בתוכנית המיקום שטח זה מוצג כגג קומת קרקע). לפיכך, מחצית השטח החורג, המהווה מרפסת לדירה הצפונית, תובא

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בחשבון לפי מקדם השבחה בשיעור 15% משווי מ"ר מבונה. לשטח החורג לדירה הדרומית אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. שיעור של 40% מבטא את התרומה הריאלית של שטחי המרפסות לשווי הכולל של הדירות בפרויקט, תוך שמירה על יחסיות מול יתר ההקלות שניתנו. שיעור זה תואם את טווח המקדמים שנקבעו בפסיקה השמאית[2] ובשומות מכריעות[3] קודמות במקרים דומים. כן יצוין כי אף בהתאם להחלטת ועדת ערר **אור מרר'י**,[4] התקבלה עמדת השמאי המכריע לפיה יש לחייב את שטח המרפסות שנוסף מכוח ההקלה בהתאם למקדם השווי ההולם שטחי מרפסות. בדירה הצפונית היקף ההשבחה מצומצם יותר, וזאת מאחר שקיימת אלטרנטיבה תכנונית למימוש המרפסת, שכן השטח מיועד בתכנית כגג קומת קרקע וניתן לנצלו גם בדרכים אחרות. לפיכך, התרומה הכלכלית אינה נובעת מקבלת זכויות בנייה חדשות, אלא משיפור תכנוני בלבד הבא לידי ביטוי בנוחות השימוש ובאיכות התכנון. בנסיבות אלה, נקבע מקדם השבחה בשיעור של 15% משווי מ"ר מבונה, המשקף מקדם שיפור תכנון ולא זכויות מהותיות. לעומת זאת, בדירה הדרומית אין כל אלטרנטיבה תכנונית למימוש המרפסת, והשטח שנוסף מהווה תוספת ממשית ובלעדית לשטחי הדירה. לפיכך, מדובר בקבלת זכויות בפועל, שלה תרומה ישירה ומלאה לשווי הדירה. בנסיבות אלו, יש לייחס לשטח המרפסת שווי מלא בהתאם למקדם מרפסות מקובל, המשקף את תרומתה הריאלית לשווי הכולל של הדירה. יובהר כי קיים הבדל מהותי בין השבחה הנובעת משיפור תכנון לבין השבחה הנובעת מקבלת זכויות בנייה, והבחנה זו עומדת בבסיס קביעת מקדמי ההשבחה השונים בין הדירות.יוער כי מקדם ההשבחה בגין שיפור התכנון מגלם, במקרה זה, את הפיכת חדר השינה למעבר, וזאת נוכח העובדה שאין כל אפשרות למקם את המרפסת כיציאה מחדר המגורים.

<u>לעניין ההקלה בקו הבניין האחורי</u>, הצדדים אינם חלוקים באשר לשטחי ההשבחה שנוצרו ובאשר למקדם ההשבחה הראוי, אשר הועמד על 15%. אני מאמץ מקדם זה כמייצג נכונה את תרומת ההקלה לשווי הנכס.

<u>לעניין ההקלה בקו הבניין האחורי</u>, בשטח של כ - 2.8 מ"ר, שמאי המשיבה טען למקדם של 30%, בעוד שמאי המבקש טען ל-15%. לטענת שמאי המשיבה, יש להחיל מקדם גבוה יותר, בהיות ההקלה מאפשרת ניצול שטח אשר לא ניתן היה למימוש במסגרת קווי הבנייה הקיימים בלא ההקלה. לאחר עיון בטענות הצדדים ובשים לב למאפייני ההקלה הספציפית, מצאתי לקבוע, על דרך האיזון, מקדם השבחה של 25%, המשקף תוספת שווי מתונה וסבירה ביחס לתרומת ההקלה לניצול הזכויות.

---

2. לדוגמא: עמ"נ (מינהליים ת"א) 55083-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יצחק לב;** עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ,** שניתן ביום 27.10.2019; ערר (ת"א) 85026/17 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ;** ועוד.

3. לדוגמא: 504. שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 8983 חלקה 7 סמטת השוק 5 שכונת "פלורנטין" תל אביב, מיום 9.7.2024, שלהשמאית המכריעה אורית גלן.

4. ערר תא/1219/8837 **אור מרר'י נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א,** מיום 29.11.2021, אשר דנה בשומתו של השמאי המכריע ד"ר גד נתן בגו"ח 8988/4 ברח' וולפסון 31.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

<u>לעניין ההקלה לתוספת שתי קומות</u>, שמאי המשיבה טען למקדם של 30%, בהיות ההקלה מאפשרת ניצול זכויות בנייה מוקנות שלא ניתן היה לממשן בלעדיה. שמאי המבקש טען למקדם של 15%. בחלקה הנדונה מבוקשת הקמת בניין עם קומת קרקע מסחרית, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג מעל מרתף. ניצול השטחים בקומה לא היה מתאפשר לולא אישור ההקלה. יחד עם זאת, בהתחשב בהיקף השטחים המבוקשים, במאפייני הנכס, יתר השטחים הלא מנוצלים, יובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.25.

<u>לעניין ההקלה של ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה</u>, שמאי המשיבה טען כי ההקלה אפשרה לנצל זכויות בניה מוקנות שללא ההקלה לא ניתן היה לנצלן, ולכן הביא בחשבון מקדם של 30% בגינה. עוד טען כי הקלה לניוד זכויות מומשה במסגרת ניוד זכויות לקומות ביניים ולקומות עליונות ולכן הקלה זו חושבה במסגרת הקלה לביטול קומת ביניים ותוספת קומות. מנגד, שמאי המבקש טען למקדם של 25%. בשים לב להכרעות קודמות[5] וכן לפס"ד דיניש כמצוין לעיל, אני קובע מקדם של 0.15 בגין הקלה זו.

<u>לעניין קרן חניה</u>, שמאי המשיבה טען כי ההקלות לא הוסיפו יח"ד ולכן לא קיים קשר סיבתי בין ההקלה לקרן חניה. בהחלטה מס' 48 של ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-23-0016 מתאריך 20.09.2023 נכתב כי יש "לאשר פתרון חלופי להסדר 10.1 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח'".
אולם, הסדר החניות בא לפתור את התוכנית עצמה ולא כתוצאה מאישור ההקלות. המבנה כולל שטחי דירות שלא עולות בכדי תוספת של מעל לחניה לדירה ולא הוכח כי ההקלות הן שגררו את החסר הנטען במקומות החניה. בנסיבות אלה, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שאין מקום לייחס את החסר במקומות החניה להקלות, ובהיעדר קשר סיבתי בין ההקלות לבין דרישת קרן החניה, אין לקזז קרן חניה.

14.4. **<u>הפחתת עלות דייר מוגן</u>:**

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את העלויות הכרוכות בפינוי דייר מוגן. מנגד, שמאי המשיבה טען כי מאחר שהדייר המוגן קיים בשני מצב התכנון, טרום ואחרי, הרי שהעלויות מתקזזות ואין בכך כדי להשפיע על שיעור ההשבחה.

החלטה

הבקשה להיתר שבפניי עניינה בהריסת מבנה קיים והקמת פרויקט מגורים חדש תחתיו. קיומו של דייר מוגן מהווה מכשול ממשי בפני בעל המקרקעין בבואו לממש את זכויותיו, שכן פינויו של דייר כזה מחייב עמידה באחת העילות הקבועות בחוק, ובמרבית המקרים כרוך בהליך משפטי מורכב ומתמשך. דייר מוגן, כהגדרתו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, נהנה מהגנה רחבה המקנה לו זכויות החורגות מזכויותיו של שוכר רגיל. פינויו מחייב הוכחת עילה חוקית, ניהול הליך

5. ר' הכרעת השמאית המכריעה אורית גלן לעיל בגו"ח 8983/7 וכן הכרעת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 9021/16.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בבית המשפט, שמיעת ראיות ולעיתים מינוי מומחים. גם לאחר מתן פסק דין לפינוי, ביצועו כפוף להליכי הוצאה לפועל, שעלולים להתעכב עקב התנגדויות או בקשות נוספות.

במקרה הנדון, הוצג בפניי פסק דין למתן תוקף להסכם פשרה לפינוי מרצון של הדייר המוגן, אשר ניתן ביום 6.2.2025, לאחר שנוהל הליך משפטי שנפתח ביוני 2024. מהמסמכים שהוצגו עולה כי ההסכם נחתם על רקע יוזמת הבעלים לקידום פרויקט התחדשות עירונית להריסת הבניין והקמת בניין חדש בן 5 קומות עם קומת מסחר ו-8 יחידות דיור.

בהתאם לסעיף 131(10) לחוק הגנת הדייר, עילת פינוי קיימת כאשר:

"בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רישיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף"

מן האמור עולה כי הליך פינוי דייר מוגן כרוך בהוצאות ניכרות ובתקופת דחייה ממשית עד להשגת פינוי בפועל. לנוכח משך הזמן שנדרש במקרה זה (כמעט שנה) והמורכבות המשפטית הגלומה בהליכים מסוג זה, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.84, המשקף תקופת דחייה של כ-3 שנים בשיעור היוון של 6%.[6]

יוער, אישור ההקלה בא לעולם טרם נחתם הסכם פינוי הדייר המוגן.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שווי למ"ר מבונה	השבחה
מרפסות צפוניות	23.64	15%	25,750 ₪	91,311 ₪
מרפסות דרומיות	23.64	40%	25,750 ₪	243,495 ₪
קו בניין אחורי	10	15%	25,750 ₪	38,625 ₪
קו בניין אחורי	2.8	25%	25,750 ₪	18,025 ₪
הקלה בקומות	142.5	25%	25,750 ₪	917,355 ₪
קומת ביניים	21	25%	25,750 ₪	135,189 ₪
סך ההשבחה הגולמית				1,444,001 ₪
מקדם דחיה בגין הליך פינוי דייר מוגן/השבחה			0.84	1,212,961 ₪
היטל ההשבחה				**606,480 ₪**

6. ראה הכרעת הח"מ בגו"ח 6973/172 ברח' חזקיהו המלך 61, שכונת שפירא, תל אביב יפו מיום 29.05.2025.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין, בגוש 8986 חלקה מס' 24, בעקבות מימוש בדרך של בקשה להיתר כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלות	20.09.2023	₪ 1,212,961	₪ 606,480

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות .

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com