תאריך : **09.11.2025**
מס' בקשה/מינוי : **1536-2025**
מספרנו : **8949**

לכבוד

חב' ש.נ. אנגל נכסים והשקעות בע"מ
דוא"ל : nir@engeleng.co.il
באמצעות מר חיים כלפון שמאי מקרקעין
דוא"ל : haim@hameiri.com
(להלן : "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק
דוא"ל : shtraus_b@Bbm.org.il
באמצעות מר אהרון ויסבלום שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@rea.co.il aharon@rea.co.il
(להלן : "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6196, חלקה : 145 [בחלק][1]

משרד במגדל משרדים "בר כוכבא", רחוב בר כוכבא 4, שכונת "תל גיבורים", בני ברק

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1536-2025 מיום 16.07.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה : תוכנית 501-0511154.

גורם המימוש : בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 29.09.2025, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] קומה 14 (קומה 15 במעלית) במגדל משרדים, 2 מקומות חניה במפלס מינוס 2, זכויות בנייה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, על חשבון סגירת חלק מהמרפסת.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.07.2025 ע"י החת"מ.

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

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב בר כוכבא 4, שכונת "תל גיבורים", בני ברק.
גוש	:	6196.
חלקה	:	145.
שטח חלקה רשום[2]	:	3,333.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות.
מהות הנכס	:	קומה 14 (קומה 15 במעלית) במגדל משרדים, 2 מקומות חניה במפלס מינוס 2, זכויות בנייה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, על חשבון סגירת חלק מהמרפסת.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין ה"ה קובי קלפון ואהרון ויסבלום מיום 06.03.2025.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה אהוד המאירי וחיים כלפון מיום 18.08.2025.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 17.09.2025.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 06.08.2025.

6.5 העתק הסכם שיתוף שהועבר לעיוני משנת 2008.

6.6 העתק הסכם רכישה מיום 05.07.2021.

6.7 העתק הסכם מכר מיום 30.09.2024.

6.8 תכתובות מייל שנערכו עם הוועדה המקומית לעניין חתימות בעלים לבקשה להיתר.

6.9 מכתב מאת עו"ד בא כוח המבקשת מיום 03.11.2025 המפרט את הקושי להפיק היתר בניה לאור מושע.

6.10 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.11 תמונות פנים הנכס.

6.12 העתק היתרי בניה מאושרים בחלקה.

6.13 בקשה להיתר בניה מס' 202301186 שלא הבשילה לכדי היתר בניה.

6.14 מסמכי העתק תכתובות מייל שנערכו בקשר לבקשה להיתר בניה עם הוועדה המקומית.

6.15 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

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

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

7. מועדים קובעים

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

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 501-0511154	10.01.2022	[3]25.01.2022

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב בר כוכבא 4, שכונת "תל גיבורים", בני ברק.

תיאור השכונה

תל גיבורים היא שכונה בצפון מערב העיר בני ברק.

ניכר כי התפתחותה החלה החל משנות ה- 40 של המאה הקודמת.

השכונה כוללת מחד אזור מגורים בחלקיה המזרחיים ודרומיים בבניה בגובה משתנה ובעיקר בניה וותיקה רוויה, זאת לצד מתחם העסקים BBC, המתחם בו ממוקם הנכס.

BBC - בני ברק ביזנס סנטר, הוא שמו של מרכז העסקים הראשי של העיר בני ברק.

האזור החל את דרכו כאזור התעשייה של העיר, אך במשך השנים שינה את פניו ועבר תהליך של התחדשות עירונית, באופן בו מגדלי משרדים גבוהים החליפו מפעלי תעשייה/משרדים ותיקים.

גבולות השכונה

מצפון - אזור התעשייה צפון ומתחם אצטדיון רמת גן.

ממזרח - שכונת פרדס כ"ץ.

מדרום - רחוב ז'בוטינסקי הראשי ומעברו שכונות נוספות בבני ברק שכונת גבעת רוקח והר שלום.

ממערב - רח' דוד בן גוריון ומעברו שכ' נחלת גנים.

תיאור סביבת הנכס

הבניה בסביבת הנכס מאופיינת כאמור במגדלי משרדים בבניה גבוהה של עד כ- 44 קומות וניכר כי מתוכננים להיבנות אף מעבר לגובה זה.

רחוב בר כוכבא הינו רחוב פנימי בסביבה, דו-סטרי לתנועת כלי רכב שמוצאו מרחוב הירקון מצפון וסיומו ברחוב ז'בוטינסקי מדרום.

המקרקעין מושא ההחלטה ממוקמים בחלק הדרומי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

[3] ללא מחלוקת בין הצדדים ותואם לקביעות שמאים מכריעים.

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

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

פתרונות חניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים ובתחום החלקות השונות במרתפי חניה.

פיתוח

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

נגישות לנכס

מרחוב בר כוכבא ממערב.

8.2 תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש : 6196, חלקה : 145.
שטח חלקה רשום[4]	:	3,333.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן : אורך החזית המערבית כ- 79 מ'. אורך החזית הדרומית כ- 42 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על המקרקעין בנוי מבנה משרדים הכולל 17 קומות+ קומות גג מעל קומו טכניות וביניים ומעל קומת קרקע עם שימוש מסחרי בהיקף מצומצם ומעל מרתפי חניה.

8.3 תיאור הנכס

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה קומת משרדים במבנה משרדים חדש, הכולל 17 קומות+ קומות גג מעל קומות טכניות וביניים ומעל קומת קרקע עם שימוש מסחרי בהיקף מצומצם ומעל מרתפי חניה.

המקרקעין מהווה את קומה מס' 14 (קומה 15 במעלית) במגדל, 2 מקומות חניה במפלס מינוס 2, זכויות בנייה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, על חשבון סגירת חלק מהמרפסת.

בפועל הוגשה בקשה להיתר בניה לסגירת המרפסת ובניית השטח, ברם טרם הופק היתר בניה בגין בקשה זו.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, ניכר כי המבנה נבנה בבניה רגילה משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי אבן וזכוכית וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

מבנה במצב פיזי ותחזוקתי טוב התואם לגילו הכרונולוגי (מבנה חדש).

[4] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

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

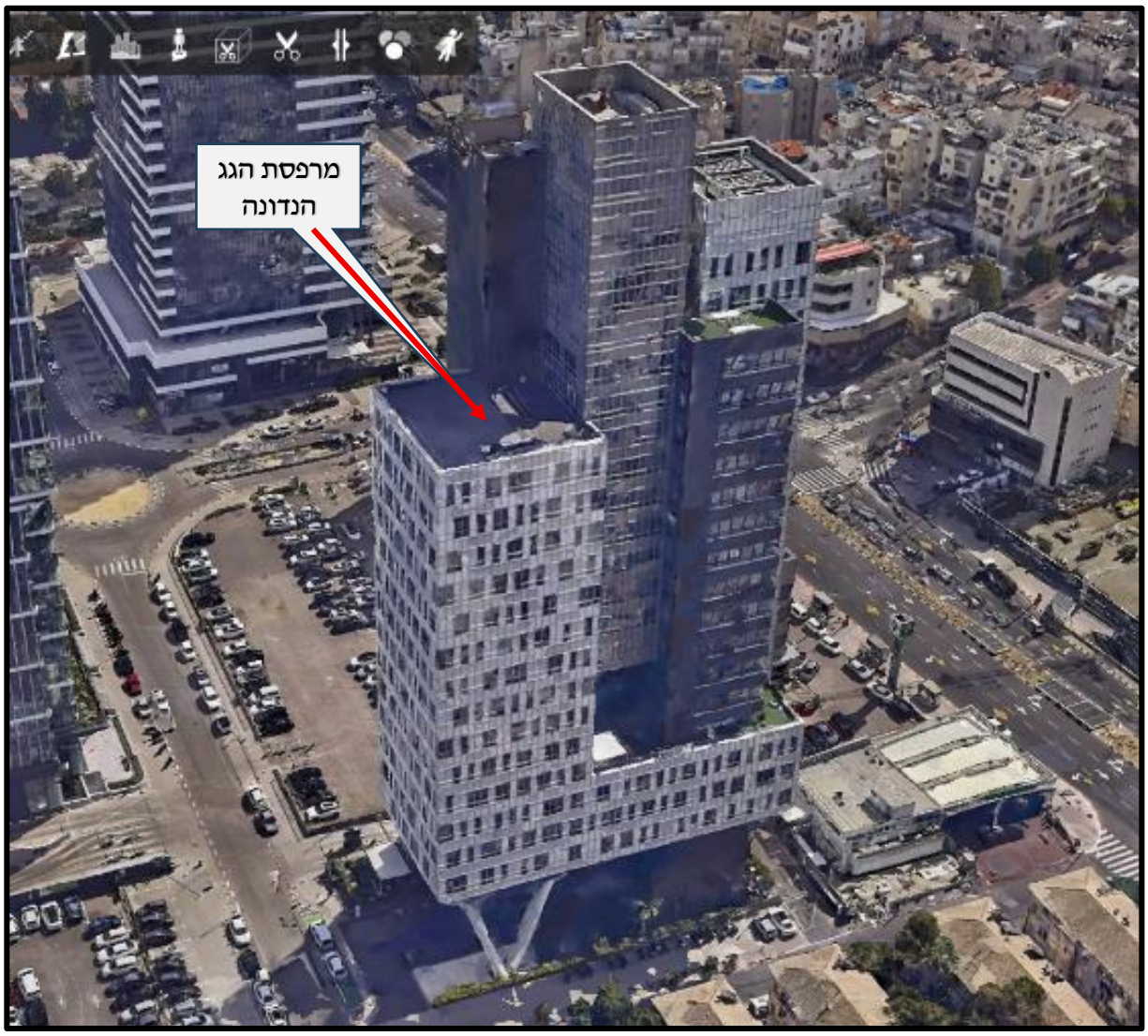
תצלום חזית המבנה הבנוי בחלקה (מרחוב בר כוכבא)



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

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

<u>תצלום אוויר תלת ממד מאתר סימפלקס – לא מוצפן (מעודכן ליום 04.03.2025)</u>



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

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

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 185908 מיום 06.08.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6196.
חלקה	:	145.
שטח חלקה	:	3,333.00 מ"ר.
בעלויות	:	רשומים בעלים רבים במושע ביניהם:
		ש.נ אנגל נכסים והשקעות בע"מ החלק בנכס: 294,911/10,000,000.
		ש.נ אנגל נכסים והשקעות בע"מ החלק בנכס: 112,483/5,000,000.
		ש.נ אנגל נכסים והשקעות בע"מ החלק בנכס: 16,149/10,000,000.
משכנתא	:	רשומות משכנאות רבות ביניהן על הבעלות של ש.נ אנגל נכסים והשקעות.
הערות	:	רשומות מס' רב של הערות אזהרה ביניהן הערת אזהרה לטובת בוני עולם ע"ר בגין הסכם מיום 30.09.2024.

9.2 הסכם שיתוף

בהתאם להעתק הסכם שיתוף שהועבר לעיוני משנת 2008, עולה כי השותפים מעוניינים לרכוש את מלוא זכויותיהם של המוכרת בחלקה 145 בגוש 6196 ומימוש זכות האופציה.

9.3 הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 30.09.2024, שנערך בין ש.נ. אנג'ל נכסים והשקעות בע"מ (להלן – "המוכרת"), לבין בוני עולם עמותה רשומה (להלן – "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר	הזכות להירשם כבעלים של 224,966/10,000,000 חלקים במקרקעין כשהם נקיים מכל עיקול, שיעבוד וכד', המשקפים את זכויותיו של המוכר להירשם כבעלים ולהחזיק את **המשרדים**[5] **והחניות**[6] כהגדרתם בהסכם זה, וכן **"זכויות הבניה להרחבת המשרדים"**[7] כהגדרתם בהסכם זה וכן את זכויות החכירה של השטח המוחכר, למעט את "זכויות הבניה העודפות" ולמעט חניות ומחסנים נוספים שנרכשו ולמעט זכויות אחרות שיש למוכרת במקרקעין.

[5] **המשרדים מוגדרים בהסכם:** מלוא השטחים המפורטים בתשריט המהווים את מלוא זכויות הבעלות במלוא קומת המשרדים ה- 14 (בהתאם להיתר בניה) של המגרש (מעל קומת הכניסה ובמעלית קומה 15), הכוללים ממ"ק ומרפסת, לרבות זכויות החכירה של השטח המוחכר.

[6] **החניות מוגדרות בהסכם:** שתי חניות שמספרן 42-43 הממוקמות בקומות מרתף מינוס 2 של החניון במגדל המפורטות בתשריט המצורף כנספח ב'2 לחוזה זה. המסומנת בצבע צהוב בתשריט. מובהר כי למוכרת זכויות לחניות נוספות ולמחסנים במגדל, לרבות שנרכשו ממגנזי מיום 5.7.2071 וכן בהסכמים נוספים - אשר אינם מהווים חלק מהממכר והמוכר יעביר את הצמדתם לחלקים אחרים של המוכרת במקרקעין עד ליום מסירת החזקה על פי הנוהל אצל היועצים המשפטיים כהגדרתם להלן.

[7] **זכויות הבניה להרחבת המשרדים מוגדרות בהסכם:** זכויות בניה עתידיות לבנייה של 200 נטו, אם וככל שיהיו כאלה לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, שהקונה יוכל לעשות בהן שימוש לסגירת חלק מהמרפסת.

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

התמורה סך של 9,999,999 ₪ בתוספת מע"מ.

היטל השבחה בגין תכנית שפורסמה למתן תוקף עד למועד מסירת החזקה שעילתו נוצרה עד למועד מסירת החזקה המיוחד לממכר, ישולם ע"י המוכר.

9.4 הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 05.07.2021, שנערך בין מגנזי תשתיות ב.ג.מ בע"מ (להלן – "המוכרת"), לבין ש.נ. אנג'ל נכסים והשקעות בע"מ (להלן – "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והואיל המוכרת התקשרה בהסכם שיתוף והסכם מתן לשירותי בניה לשם הקמת המגדל ועל המקרקעין הוקם המגדל וניתן טופס 4 לגביו.

הממכר מלוא הזכויות במלוא קומת המשרדים ה- 14 של המגדל (במעלית קומה 15), הכוללים ממ"ק ומרפסת, המהווים את מלוא זכויות המוכרת בקומה למעט שטח משרד המסומן בצהוב, כמו כן 5 חניות וכן 4 מחסנים וכן זכויות בניה להרחבת המשרדים בכ- 600 מ"ר נטו.

התמורה 10,800,000 ₪ בתוספת מע"מ.

9.5 מכתב הבהרה מאת בא כוח המבקשת מיום 03.11.2025

בהתאם למכתב ההבהרה מאת עו"ד בא כוח המבקשת, הקושי בהחתמת כל בעלי הזכויות על בקשת ההיתר, כפי שהועלה בדיון, נובע מכך שהרכב הבעלויות בחלקה שבנדון, אשר החלו בקבוצת רכישה בה היום שותפים כ- 15 שותפים בלבד (שכל אחד היה זכאי לחלק של בין חצי קומה למספר קומות), עומד נכון היום לאחר שנים של העברות זכויות, על למעלה מ- 110 בעלי זכויות שונים.

ביזור זכויות מסוג זה, שרובן המכריע לא היה חלק מקבוצת הרכישה המקורית אלא רכש את הזכויות לאחר מכן אינו מקבל את הוראות הסכם קבוצת הרכישה המותירות (בשרשור) את זכויות הבניה רק לש.נ. אנגל, ואינו מוכן לשתף פעולה עם הבקשה להיתר.

ואכן, כל אחד מבעלים אלו לא רק יכול להתנגד, אלא שחלקם, כבר הודיעו כי הם מתנגדים לבקשה להיתר.

הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו מסמכים משפטיים נוספים מעבר למפורט לעיל.

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

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

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

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

10.מצב תכנוני ורישוי

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית בב/105/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.03.1971.
תשריט התכנית:
ניכר כי המקרקעין בתחום ייעוד אזור תעשיות.
הוראות הבניה בתכנית:
שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
רוחב חזית מינימלית: 20 מ'.
אחוזי בנייה: 40% (בבניינים בני קומה אחת בלבד – 50%).
גובה מקס' של הבניין: 14 מ'.
קווי בניין: 3 מ' לצד, 5 מ' לאחור, לחזית עפ"י תשריט התכנית.

תכנית בב/105/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 07.08.1980.
מטרת התכנית:
לשנות את תקנות תכנית המתאר מס' 105א'.
תשריט התכנית:
ניכר כי המקרקעין בתחום ייעוד אזור תעשיות.
הוראות הבניה בתכנית:
תכליות: יותר שימוש של אולם שמחות בנוסף לאלו המותרים בתכנית בב/105/א'.
שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
רוחב חזית מינימלית: 20 מ'.

אחוזי בנייה (כולל מרפ'):	40% ב- 4 קומות, סה"כ 160% או	50% ב- 2 קומות, סה"כ 100%.
שטח בניה מקס' בקומה:	400 מ"ר	500 מ"ר.
גובה מרבי:	14 מ'	9 מ'.
קווי בניין:	צד אחד 3 מ' צד שני 4 מ', 5 מ' לאחור, חזיתי לפי תכנית מפורטת.	
מרתפים:	לפי סעיף 37 עד 60% מאחוזי הבניה בקומת הקרקע, לצרכי אחסנה וחנייה.	

תכנית בב/566 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4989 מיום 24.05.2001.
מטרת התכנית:

- התכנית קובעת שטח למרכז עסקים ראשי של בני ברק הכולל במרכזו גינה עירונית בשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מוקפת בבניינים למגורים, מסחר ומשרדים.
- במגרשים הפונים לרח' ששת הימים, בן גוריון וז'בוטינסקי (המהווים את גבולות התכנית), ייבנו בניינים לשימושי תעסוקה: מסחר, משרדים, בתי מלון ובתי אבות.
- במסגרת התכנית יוקצו שטחים לצרכי ציבור.

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

א. שינוי יעוד מאזור תעשייה, מסחר, מגורים ואזור מיוחד לאזור תעסוקה, לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בניה.

ג. הסדרת מערכת התנועה וחניה ושילובם במערכת הקיימת.
קביעת חניה בקומות המרתף בתחום המסחר והמשרדים, כמו כן מתחת לאזורי ש.פ.פ ודרכים.

ד. בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים באזורי מגורים, המשרדים והמסחר, תינתן זיקת הנאה לציבור.

ה. הקצאת שטחים לבנייני ציבור למטרות חינוך ותרבות.

ו. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש.

<u>תשריט התכנית:</u>

בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי בתחום החלקה ממוקם מגרש מס' 1204א' בייעוד אזור תעסוקה וכן חלקים מדרך מתוכננת וחלק ממגרש 1204ב' בייעוד אזור תעסוקה.

ניכר שהנכס הנדון בתחום מגרש 1204א' בו להקמה מבנה בן 13 קומות.

<u>הוראות התכנית לאזור תעסוקה:</u>

התכליות המותרות:

- מעל פני הקרקע יותרו השימושים הבאים:
מסחר בשתי הקומות הראשונות בלבד, משרדים, תעשיה עתירת ידע, בית מלון, בית אבות, תעשיה נקיה, מרפאות, מועדון ספורט, מכללות, בתי ספר להכשרה מקצועית.
- מתחת לפני הקרקע יותרו השימושים הבאים:
מחסנים, חניה, חדרים טכניים, חדרים מוגנים, שטחי מסחר במניין השטחים העיקריים (במרתף העליון בלבד).
- התכליות יותרו בכפוף למגבלות והוראות:
- לא ניתן יהיה במבנה אחד ליעד שטחי בניה לבית אבות ואולמות שמחה.
- לא יותרו שימושים של בתי אבות יחד עם שימושים של תעשיה באותו גרעין של בניין.
- ועוד.

הוראות בניה:

- במגרשים הכוללים שפ"פ, שטחי הבניה יחושבו משטח המגרש כולל השפ"פ.
- תכסית קרקע מירבית מעל לקרקע משטח המגרש נטו:
לקומת קרקע וקומה א': 75%.
ליתר הקומות: 50%.
- גובה ומספר קומות:
  - מס' קומות מירבי: כמסומן בתשריט.
  - גובה קומות מרתף תחתונות – לא יעלה על 3 מ'.
  - גובה קומת מרתף עליונה (מתחת למפלס קומת קרקע מסחרית ראשונה) – לא יעלה על 4.5 מ'.
  - גובה קומה מסחרית ראשונה – לא יעלה על 6 מ'.
  - גובה קומה מסחרית עליונה – לא יעלה על 4 מ'.
  - גובה הקומות, שמעל למפלס הכניסה הקובעת, למעט 2 הקומות המסחריות – לא יעלה על 3.5 מ'.
  - גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים ואנטנות, לא יעלה על 145 מ' מעל פני הים.

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

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

- קווי בניין ומרווחים בין הבניינים: כמסומן בתשריט.
- קווי בניין למרתפים: בגבולות המגרש.
- גגות: יותרו חדרים למתקנים טכניים, מדרגות הבניין, ממ"ק חדרי מכונות, כשטחי שירות במסגרת שטחי השירות המפורטים בתקנון, ועד 35% משטח הגג.

כל המתקנים הטכניים על הגגות יוסתרו ע"י מבנה קל או קשיח, לשביעות רצון מהנדס העיר.

זכויות בניה לפי סעיף 10:

- שטחים עיקריים מרביים מעל לכניסה הקובעת לבניין[8]:

במגרשים בין 1.5 ד' לבין 3 ד': 250%.

במגרשים מעל 3 ד': 300%.

- שטחי שרות מקסימליים:
  - מתחת לכניסה הקובעת: 500%.
  - מעל הכניסה הקובעת: 35% משטחים עיקריים שמעל לקרקע.

במגרשים ששטחם עולה על 5 ד' שטחי שרות לשימוש מסחרי יהיו 50% משטח עיקרי למסחר.

- מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5.
- במגדלי משרדים מעל 15 קומות שמעל למפלס 0.0 של הכניסה הקובעת לבנין תותר קומה למתקנים טכניים ומערכות בלבד בשטח קומה טיפוסית מעבר לשטחי השירות ולמספר הקומות המותרים בטבלה.

<u>מבנים להריסה:</u>

המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה ב"תכנית מבנים להריסה" יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.

בגין הריסת מבנה ישן שבנייתו נסתיימה לפני 1.1.1995, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לאלו המוקנות ע"י תוכנית זו: לכל 3 מ"ק נפח בניין להריסה תינתן תוספת של עד 0.5 מ"ר שטח עיקרי, ובלבד שתוספת זו לא תעלה על 20% מהשטח העיקרי שהוגדר בטבלת הזכויות בסעיף 10.

הסעיף הנ"ל תקף עד 5 שנים מתאריך מתן תוקף של תוכנית זו, לאחר מכן לא תאושר תוספת זכויות בנייה בגין הריסה.

<u>תכנית בב/מק/105/מ'/2</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31.05.2005.

<u>מטרת התכנית:</u>

1. קביעת הוראות בדבר קווי הבנין של מרתפים, ולפיהם תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0"), וכפוף להוראות ולסייגים שבתכנית.
2. קביעת הוראות בינוי של מרתפים.

לפחות 30% משטח המגרש יוותר לא בנוי בתת ומעל הקרקע לחלחול מי גשם ומעבר תשתיות.

[8] ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל לקרקע אל מתחת לקרקע ועל חשבון שטחי השרות התת קרקעיים בכפוף להוראות התכנית.

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

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

תכנית בב/566/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5836 מיום 31.07.2008.

מטרת התכנית:

הארכת המועדים שנקבעו בתוכנית הראשית בסעיפים 12ד'1 ו-24ב' בהוראות התכנית ב-5 שנים נוספות וזאת כדי לעודד את הבניה החדשה.

דברי ההסבר:

תוכנית זו מאריכה את המועדים שנקבעו בתכנית בב/566 כדי לעודד בנייה חדשה לתעסוקה והליכים של פינוי באזור המגורים במתחם.

עיקרי הוראות:

שינוי תכנית בב/566 באופן שמועד פקיעת הזכויות יוארך בחמש שנים נוספות, דהיינו עד 24.05.2013.

שינוי המועד הקובע, באופן שתוספת זכויות הבניה בגין הריסת מבנה ישן שבנייתו הסתיימה לפני 1995 תהיה תקפה 5 שנים לאחר אישור התכנית (בב/566/ב').

תכנית בב/מק/3190 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6383 מיום 22.02.2012.

ניכר כי מדובר בתכנית נקודתית לחלקה הנדונה מס' 145 בלבד.

דברי ההסבר:

הוספת 2 קומות לצורך מיצוי זכויות הבניה המוקנות בתכנית בב/566 תוך שמירה על אופי המגדל והכיכר העירונית בהתאם לסביבה האורבאנית המתפתחת.

מטרת התכנית:

- תוספת 2 קומות מעל קומת עמודים גבוהה, קומה טכנית, 11 קומות מלאות ו- 4 קומות חלקיות (מותרות עפ"י תב"ע בב/566 והקלות שאושרו).
- העברת שטחים עיקריים לחלק מהקומה הטכנית/קונסטרוקטיבית במסגרת זכויות הבניה המותרות.

תשריט התכנית:

בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי בתחום החלקה ממוקם מגרש מס' A1204 בייעוד אזור מסחר ותעסוקה, כמו כן קיים שטח שבתכנית קודמת היה מיועד לדרך שמיועד לייעוד מסחר, תעסוקה ותחבורה מגרש C1204, וכן חלק ממגרש 1204ב' במצב הקודם מיועד במצב החדש לייעוד אזור מסחר ותעסוקה מגרש B1204.

יתרת שטח החלקה (רצועת קרקע בחלק המערבי) בייעוד דרך מאושרת.

הוראות התכנית:

שטח מגרש C,B,A1204 – 3,016 מ"ר.

זכויות בניה על פי תכנית תקפות.

מס' קומות מעל הכניסה: ק. עמודים+ קומה טכנית+ 13 קומות+ 4 קומות חלקיות.

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

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

תכנית בב/566/ב'/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

מטרת התכנית:

- הארכת המועדים שנקבעו בתכנית בב/566/ב' כדי לעודד בנייה חדשה.

עיקרי הוראות התכנית:

- מועד פקיעת זכויות הבנייה עפ"י תב"ע בב/566 יוארך ב- 5 שנים נוספות, מיום אישורה של תכנית זו.
- תוספת זכויות הבנייה בגין הריסת המבנה הישן שבנייתו הסתיימה לפני 1995 תקפה עד 5 שנים לאחר אישור תכנית זו.

תכנית 501–0308296 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7864 מיום 03.07.2018.

מטרת התוכנית:

1. ביסוס וחיזוק מעמדה של העיר בני ברק כעיר החרדית המרכזית בישראל.
2. שמירה וחיזוק מעמדה של העיר כמרכז חינוך, רוח ותרבות לציבור החרדי בארץ ובעולם.
3. שיפור איכות החיים של התושבים על ידי פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, יצירת מרחבי ציבור ירוקים, נגישים ואיכותיים.
4. מתן אפשרויות מגוונות למגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור
5. פיתוח מערכת הדרכים והתנועה תוך מתן דגש על עידוד הליכות.
6. קיום עיר מאוזנת כלכלית תוך מתן רמת שרות גבוהה לתושב.
7. עידוד התחדשות העיר על ידי הריסה ובנייה מחדש של בניינים בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38 והן בדרך של שימור מרקמים אורבאניים יחודיים.

תשריט התוכנית:

ניכר כי המקרקעין ממוקמים בתחום מתחם ד' בייעוד תעסוקה.

הוראות התוכנית להכנת תכניות מפורטות:

לפי סעיף 5.1 תכנית זו אינה מקנה זכויות בנייה לבעלי מגרשים ואינה מחייבת את הוועדה המקומית להקנותן, במלואן או בחלקן או בכלל.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בתוכניות המפורטות הוראות ו/או זכויות בנייה על פי הוראות תכנית זו, וזאת ככל שיתקיימו לפי שיקול דעתה התנאים לקביעתן ו/או להקנייתן באזור ייעוד כלשהו, במלואן או בחלקן.

לא יוצא היתר בנייה מכוחה של תכנית זו.

היתרי בנייה יינתנו מכוח תוכניות תקפות ובלבד, שלא ישונו/יבוטלו במסגרת תוכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.

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

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

תכנוני – מצב חדש

תכנית 501–0511154 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10119 מיום 10.01.2022[9].

תכנית מתאר BBC.

מדובר בתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

מטרת התכנית:

הסדרת זכויות והוראות בינוי עבור אזור התעסוקה והתעשייה הצפוני של בני ברק בהתאם למסמך המדיניות לאזור ובתיאום עם תכנית המתאר המאושרת.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדרת זכויות בניה על קרקעיות, מס' קומות וגובה מירבי ביחס לגודל מגרש.
- הגדרת זכויות בניה תת קרקעיות ומס' קומות מרתף.
- קביעת הוראות בינוי: קווי בניין, תכסית ושימושים מותרים.
- הפרשות לצורכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים והרחבת דרכים, רישום שטחי ציבור במסגרת שימושים מעורבים בבנייני התעסוקה.
- ועוד.

תשריט התכנית:

בהתאם לתשריט התכנית, ניכר כי בתחום החלקה ממוקם מגרש מס' A1092 בייעוד אזור תעסוקה וכן שטח נוסף בייעוד דרך מאושרת וכן מגרש מס' B1092 בייעוד תעסוקה בחלק הצפוני.

ניכר שהנכס הנדון בתחום מגרש A1092.

הוראות התכנית לייעוד תעסוקה:

שימושים מותרים:

מעל הכניסה הקובעת: מסחר, משרדים, מרכזי כנסים, תע"י, תעשיה נקיה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, בי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים ושימושים ציבוריים: תרבות, רווחה בריאות וחינוך.

תחת הכניסה הקובעת: חניה, אחסנה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, שימושים עיקריים כמו בקומות על קרקעיות במסגרת השטחים העיקריים המותרים.

בקומת מרתף עליונה: יתווספו לשימושים גם שימושים ציבורים עיקריים, מרכזי כנסים, תע"י, תעשיה נקייה, מרכזים רפואיים, מועדון ספורט, מכללות, בי"ס להכשרה מקצועית, בתי אבות סיעודיים ובתי חולים שיקומיים, עמדות תפעול והמתנה לשאטלים ומוניות.

הוראות בינוי:

- הבינוי יכיל 5 קומות מסד בתכסית מקסימלית של עד 80% ומעליהן בינוי מגדלי עד 60 קומות ובתכסית של עד 60%.

  תכסית מרתפים לא תעלה על 85%.
- מס' קומות ידורג לפי שטח מגרש:

  במגרש מוצע שגודלו בין 1.5-3 ד' יהיו עד 30 קומות.

  במגרש מוצע שגודלו בין 3-5 ד' יהיו עד 40 קומות.

[9] מועד פרסום מאוחר בעיתונים ביחס לרשומות (לא המועד האחרון שבעיתונים, לפי הסכמת הצדדים ביחס למועד קובע).

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

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

- במסגרת הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי תבחן הועדה המקומית את המיקום המיטבי לחזיתות המסחריות, כל עוד תשמר חזית פעילה ורציפה בהיקף שלא יפחת מ- 60% בק"ק.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמפלס הרחוב, ללא מדרגות והפרשי גבהים על מנת לייצר רצף הליכה.
- בחזיתות המסחריות לא יותרו שימושים אשר מחויבים בחזית אטומה.
- קומת הכניסה הקובעת– עד 4 מ' נטו, קומות מעל הכניסה- עד 3.8 מ' ברוטו (מרצפה עד לרצפה מעל).
  במסגרת בקשה להיתר בניה ניתן לאשר קומת משרדים עם חלל כפול.
  קומת מרתף עליון - עד 6 מ' נטו. יתר קומות המרתפים- עד 3.5 מ' נטו.
- בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה/ קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות, ברם יחושבו במניין השטחים.
- תותר בניה של מס' מבנים נפרדים באותו תא שטח בתנאים בתקנון.
- ככל ויתוכננו קולונדות לאורך החזיתות המסחריות, הן יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות.
- לא תותר הקמת גדרות בגבולות תא השטח למעט שיקולי בטיחות, תנועה ותפעול.

<u>קביעת אמצעים למניעת מטרדים:</u>

- לא יותרו שימושים העלולים ליצור מטרדים וסיכונים סביבתיים: רעש, זיהום קרקע ואוויר וכד'.
- מסעדות ובתי אוכל יותרו רק במידה והבניין יכלול פיר פנימי לארובה שתשמש לפליטת ריחות ומניעת מטרדים.

<u>קווי בניין:</u>

- קווי בניין על פי המסומן בתשריט.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

- שטחים לשימוש ציבורי המצויים במבנה התעסוקה יירשמו על שם עיריית בני ברק בשלב רישום הבית המשותף בהתאם לסעיף 6.6. שטחים אלו ימוקמו בקומות שמעל הקומה המסחרית של המבנה או בקומת המרתף העליונה. לשטחים אלו תובטח נגישות כדין.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה		מתחת לכניסה		סה"כ			מעל	מתחת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	שטחי בניה			הכניסה	לכניסה	
תעסוקה	תעסוקה	1092A, 1092B	2247 (8)	21,112	8,445			29,557					
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	1092A, 1092B	2247 (8)	2,564	1,025			3,589					
תעסוקה	סה"כ	1092A, 1092B	2247 (8)	23,676	9,470		15,280	48,426	(1) 60	(2) 30	(3) 8	(4)	

<u>הערה ברמת הטבלה:</u>

א. זכויות הבניה כוללות את סך שטחי הבניה למגרש - לרבות שטחים מאושרים מתכניות קודמות ו/או בנויים בפועל.

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

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

ב. ככל שתכנית מאושרת לא מיצתה את זכויות הבניה המותרות בתכנית זו, היא תוכל למצות אותן ובלבד שלא תעלה מעבר לזכויות המותרות בתכנית זו.

ג. זכויות הבניה בתכנית ניתנו בהתאם לגודל תא השטח במצב הנכנס לתכנית זו.

ד. קווי בניין יהיו על פי המסומן בתשריט.

ה. הגבלת גובה באזור בהתאם למופיע לרבות מתקני עזר להקמת המבנים עד 213 מ' מעל פני הים. שיהווה גובה אבסולוטי לנקודה הגבוהה ביותר במבנה כולל אלמנט ארכיטקטוני שאינו כלול במספר הקומות.

ו. בקומת הקרקע של המבנה יותר להגדיר שטח למסחר זאת מתוך סך השטח לתעסוקה המופיע בטבלה לעיל.

ז. יותר ניוד של עד 10% שטח עיקרי על קרקעי אל קומות המרתף במסגרת השטחים העיקריים המותרים בטבלה לעיל.

ח. גודל מגרש מינימלי למימוש הזכויות בתכנית הוא 700 מ"ר.

ט. גובה הבינוי המקסימלי יהיה 213 מ' מעל פני הים.

י. ניצול שטחי הבניה התת קרקעיים עבור החניות, יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:</u>

(1) תכסית מקסימלית עבור הקומות הראשונות (עד לגובה של 24 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת) עד 80% שאר הקומות עד 60%.

(2) מס' קומות מקסימלי.

(3) תותר בניית קומות מרתף עד לתכסית של 85% משטח המגרש.

(4) שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 8% מסך השטח העיקרי.
עבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות וחינוך שטח עיקרי עבור מרפסות: עד 10% מסך השטח העיקרי.

(8) סך השטח הכולל של תאי שטח A1092 ו- B1092.

<u>הוראות לאיחוד וחלוקה</u>

תמריץ עבור ביצוע איחוד מגרשים יוענק בתוספת זכויות בניה עיקריות עבור תא השטח המאוחד:

אם תא השטח המאוחד בין 1.5-3 ד': תוספת זכויות עיקריות בסך של 150% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 10%, אשר ישמשו לצרכי ציבור.

אם תא השטח המאוחד בין 3-5 ד': תוספת זכויות עיקריות בסך של 250% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 20%, אשר ישמשו לצרכי ציבור.

אם תא השטח המאוחד בין 5-10 ד': תוספת זכויות עיקריות בסך של 300% משטח תא השטח המאוחד בנוסף יוספו זכויות בניה עיקריות של 30%, אשר ישמשו לצרכי ציבור.

במקרה של איחוד מגרש עם מגרש ששטחו עד 750 מ"ר תינתן תוספת של 30% מעבר לתמריץ.
זכויות הבניה יהיו זכויות הבניה של שני המגרשים בנוסף לתמריץ.

<u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות מעל קומות המסחר בתיאום עם מה"ע.
שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בני ברק.
יתאפשר רישום תלת ממדי.

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

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

רישוי – מצב קיים[10]

היתר בניה מס' 16120 מיום 17.08.2010

התיר הריסת מבנה קיים ובניית בניין משרדים בן 15 קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל 4 מרתפי חניה.

היתר בניה מס' 17253 מיום 18.03.2013

התיר לבצע שינויים ותוספת 2 קומות על פי תב"ע בב/מק/3190 בתוקף לבניין משרדים בבניה בן 15 קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל 4 מרתפי חניה עפ"י תב"ע 566.

היתר בניה מס' 18855 מיום 26.09.2016

התיר לבצע תוספת חדר שנאים במרתף חניה במפלס 3.85- ללא תוספת שטח.

היתר בניה מס' 22845 מיום 21.08.2025

התיר לבצע שינוי ייעוד שטח בקומה 5 ממשרד לטיפת חלב והפיכת חלק מהשטח של המשרד לשיפור מיגון ללא תוספת שטח.

קומה 5 : 54.8- מ"ר משרדים, 54.8+ שיפור מיגון.

[10] מספר תיק בניין : 61960145. היתרי בניה רלוונטיים בלבד למימוש הנדון וללא היתרי עבר שהיו קיימים למבנים ישנים, לפי עמדות הצדדים.

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

רישוי – בקשה להיתר לא מאושרת – לאינדיקציה בלבד

בקשה להיתר בניה מס' 202301186

תוכנית שינויים לתוכנית היתר מס' 17253 לעניין:

הפיכת מרפסות גג לשטח עיקרי לבניין משרדים בן שבע עשרה קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל ארבעה מרתפי חניה.

וזאת עפ"י תב"ע מס' 501-0511154 בתוקף.

שטחים:

קומה 14: מוצע - עיקרי 203.49 מ"ר.

קומה 15: מוצע - עיקרי 150.64 מ"ר.

קומה 16: מוצע- עיקרי 203.67 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע 13065 מ"ר.

שטח מותר לבניה לפי תב"ע 501-0511154: 21112 מ"ר>13065 מ"ר.

הבקשה נדונה בישיבת וועדה מס' 20240128 מיום 14.02.2024:

המבקש: ש.נ. אנגל נכסים והשקעות בע"מ.

הערות מחלקת רישוי:

1. בדיקת חתימות אינה תקינה.

הערות מהנדס העיר:

במידה ולאחר בדיקת החתימות, יסתבר כי למבקש אין את החתימות הנדרשות, לא יוצא היתר בניה.

החלטה:

(הבקשה הובאה מחוץ לסדר יום).

לאשר בהערות מהנדס העיר.

בבחינת גיליון הדרישות בהתאם לאתר וועדה המקומית, ניכר כי בין הדרישות:

היתר יוצא רק לאחר בדיקת תקינות כלל החתימות.

חתימת בעלי הקרקע (המבקשים) בהתאם לנסח טאבו (ר.מ.י, פרטי וכו').

תשלום היטל השבחה ועוד.

הערת החת"מ:

בפועל המקרקעין נמכרו לאחר הגשה ודיון בבקשה להיתר זו והבקשה לא הבשילה לכדי היתר.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ומסמכים שהועברו מהם.

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

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

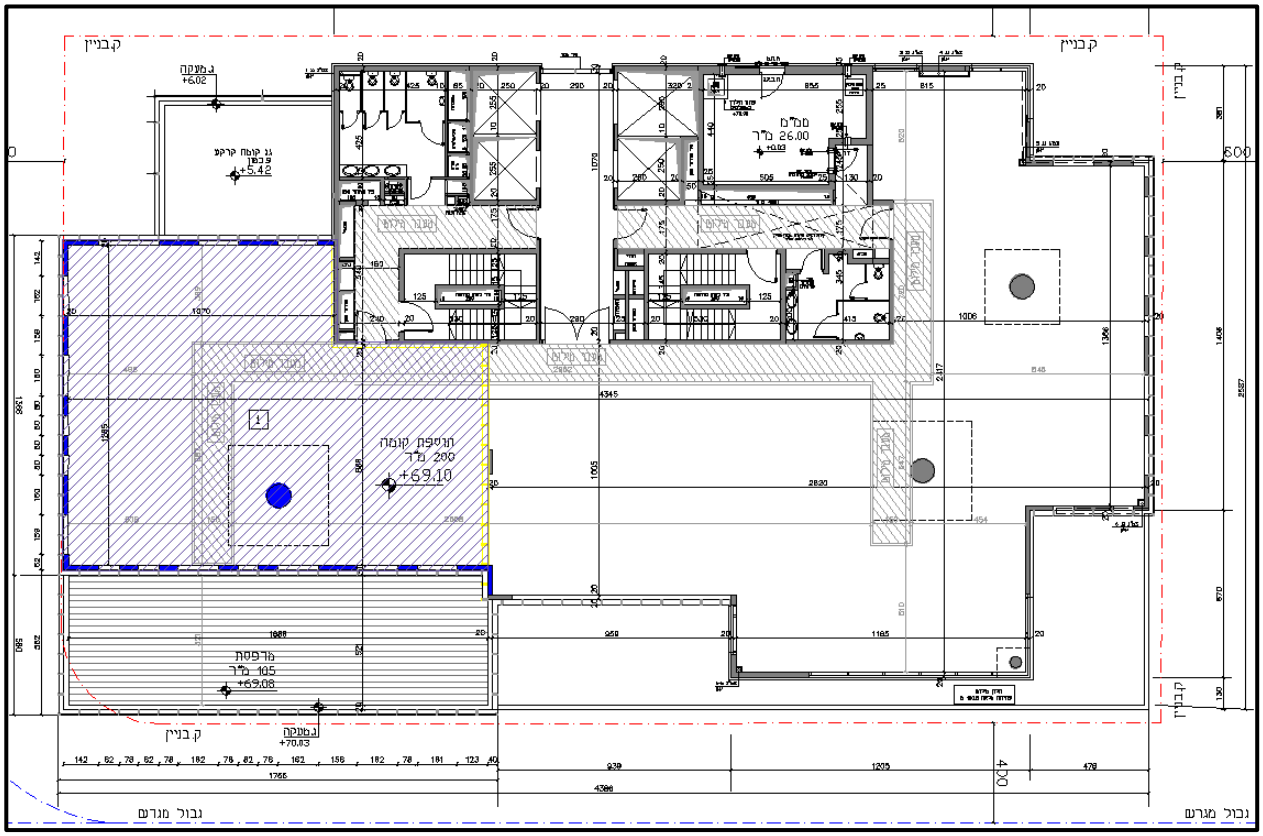
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

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

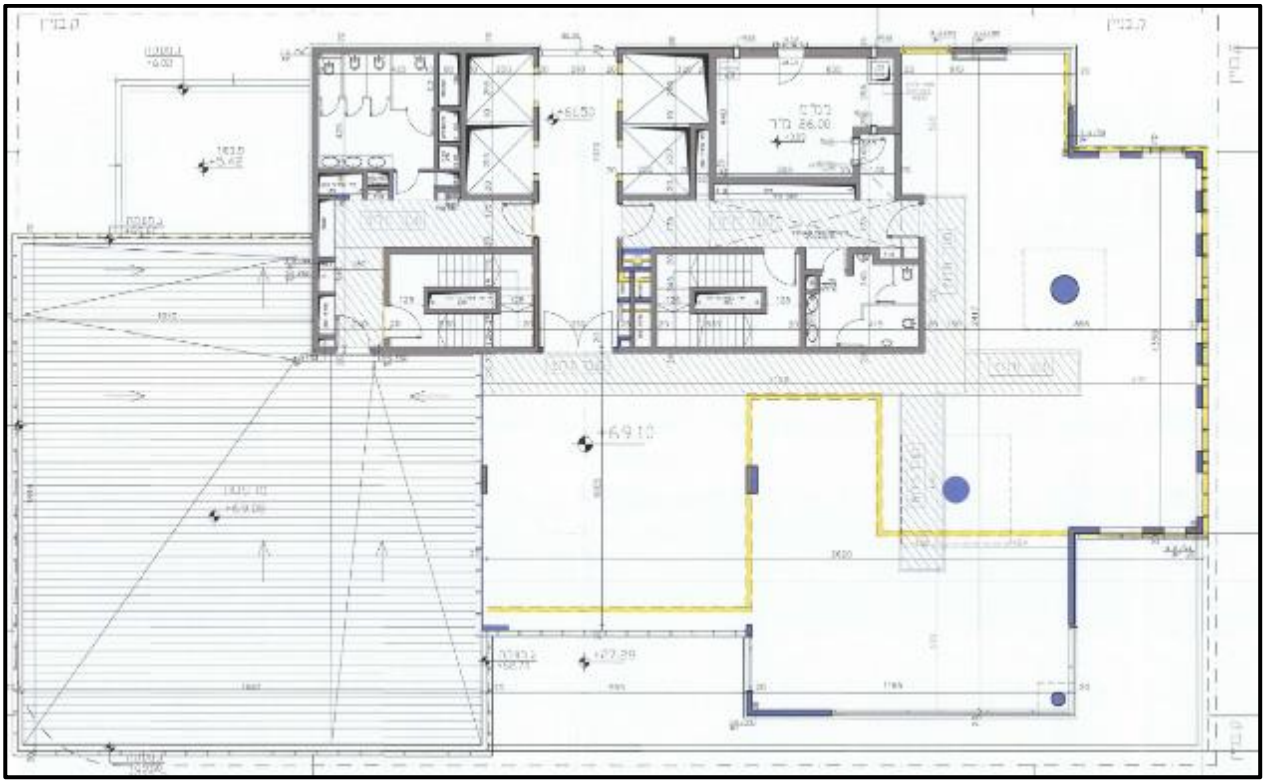
דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

להלן תצלום מתכנית הבקשה להיתר בניה מס' 202301186 (לא מאושר) לאינדיקציה בלבד:



להלן תצלום מתכנית היתר בניה **מאושר** מס' 17253 לאינדיקציה להשוואה בלבד:



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

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה הזכויות במקרקעין [ראה מצב משפטי – אינה מעניינה של החלטה].

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית 501-0511154	25.01.2022	375,934 ₪	0 ₪ לחילופין 88,000 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 06.03.2025

1. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהערכת גובה ההשבחה בנכס שבנדון, נלקחו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 הרקע הנורמטיבי לשומה זו מצוי בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (תשכ"ה – 1965). על פי הוראות התוספת הנ"ל חל היטל על השבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור תכנית מתן הקלה או אישור שימוש חורג.

1.2 ההשבחה נקבעה כהפרש שווי המקרקעין בין השווי לפני אישור התוכנית המפורטת, לבין השווי לאחר אישורה. הובאו בחשבון אפשרויות הבנייה ערב אישור התוכנית ולאחר אישורה.

1.3 הובא בחשבון שטח החלקה, צורתה ומיקומה. כמו כן, נלקח בחשבון שטח המגרש במצב החדש.

1.4 בהתאם לנמסר על ידי ב"כ המבקשת, המבקשת מחזיקה בכלל זכויות הבנייה שלא נוצלו בחלקה שבנדון. לאור האמור, החבות בהיטל ההשבחה בגין הזכויות הללו, תחול על המבקשת.

1.5 מהות ההשבחה בגין תוכנית מס' 501-0511154 נכון למועד הקובע 25/01/2022:

☒ תוספת זכויות בנייה (עיקרי, שירות, מרפסות, חניות), תוספת קומות, הגדלת תכסית.

1.6 **שומה זו מתייחסת לזכויות בנייה נוספות בשטח של 200 מ"ר נטו בלבד. במימושים הבאים, יש לבחון שוב בדבר החבות בהיטל השבחה, בגין תכנית מס' 501-0511154.**

1.7 נלקח בחשבון, כי הזכויות הנ"ל, תמומשנה במרפסת הגג שבקומה 14, בהתאם לבקשה להיתר מס' 202301186. חושב מקדם למושע/דחייה למימוש הזכויות בהתאם לתכנית זו וכן מקדם התאמה מחדש לישן.

1.8 עיינתי בהכרעתה של השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב מיום 02.01.2023, ביחס לגו"ח 6196/99/12-13.

1.9 בהתאם להוראות החוק, מתייחסת ההערכה לשווי מלוא זכויות הבעלות בנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, שיעבוד, עיקול, חזקה וכל זכות צד ג'.

1.10 נבדקו נתוני עסקאות מקרקעין ונערכו סקרי שוק לנכסים רלוונטיים בסביבה.

1.11 השומה נכונה למועד הקובע ומתייחסת למקרקעין במצבם במועד זה.

2. ערכי שווי ותחשיבים - תוכנית מס' 501-0511154 - מועד קובע 25/01/2022:

2.1 להלן נתוני שווי לקביעת שווי, נכון למועד הקובע 25/01/2022, מתוך הכרעתה של השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב מיום 02.01.2023, ביחס לגו"ח 6196/99/12-13:

2.2 ערכי שווי למשרדים:

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למשרדים. בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך 12,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 4,500 ₪. בשומת המבקש נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך 10,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪. ערכי השווי אינם מגלמים חניה. בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים וכן נתוני היצע במגדלים ובבניינים בסביבה. מצאתי את הערך שנקבע בשומת המשיבה למ"ר בנוי למשרדים במועד הקובע, 12,000 ₪ למ"ר ראוי. בניכוי רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בניה בסך 5,800 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪.

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

2.3. בהתאם לאמור, קבעתי את ערכי השווי הבאים:

2.3.1. שווי של 4,400 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה.

2.3.2. שווי של 40% למרפסות לתעסוקה.

2.4. להלן תחשיבי ההשבחה:

תחשיב ההשבחה			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטחי תעסוקה בהתאם לחוזה המכר	200	₪ 4,400	₪ 880,000
קיזוז מרפסת גג במצב הקודם	-200	₪ 1,760	-₪ 352,000
סה"כ ההשבחה - ביניים			**₪ 528,000**
מקדם דחייה ומושע (2 שנים, 6% שיעור היוון)			0.89
מקדם התאמה			0.80
סה"כ ההשבחה			₪ 375,934
היטל מחצית ההשבחה			**₪ 187,967**
מועד קובע			**25/01/2022**

3. <u>מסקנות השומה:</u>

לאור כל האמור והמפורט לעיל ובשים לב להוראות החוק וכן לכל מאפייני המקרקעין כמו לכל פרטי התכנון והרישוי הרלוונטיים, הנני מעריך את גובה ההשבחה בגין אישור התוכנית המפורטת להלן, למימוש מלא, נכון למועד הקובע, כדלקמן:

מס' התכנית	**המועד הקובע**	**ההשבחה**	**היטל (מחצית) ההשבחה**
501-0511154	**25/01/2022**	**₪ 375,934**	**₪ 187,967**

<u>הערה</u>: שומה זו מתייחסת לזכויות בנייה נוספות בשטח של 200 מ"ר נטו בלבד. במימושים הבאים, יש לבחון שוב בדבר החבות בהיטל השבחה, בגין תכנית מס' 501-0511154.

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

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

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 18.08.2025

1. מתודולוגיה – גישות שומה

1.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).

1.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

1.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

1.2 פרוט שלושת הגישות

1.2.1 גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

1.2.2 בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

1.2.3 בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

1.3 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

2. הוראות החוק והפסיקה - כללי

2.1 בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן: "**החוק**"), מוגדרת ההשבחה בסעיף 1 א' – "**עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג**".

2.2 סעיף 4 (7) לתוספת השלישית נקבע כי:

"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי".

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

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

3. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן ההשבחה הנובעת בגין אישור תכנית 501-0511154 נלקחו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

3.1 <u>תאריך קובע</u> – המועד הקובע הינו 25.01.2022, יום אישור תכנית מס' 501-0511154 + 15 יום.

3.2 <u>הנכס הנשום</u> – קומת משרדים הממוקמת בקומה 14 (קומה 15 במעלית) במגדל הידוע בכינויו מגדל בר כוכבא, הממוקם על חלקה 145 בגוש 6196 ברחוב בר כוכבא 4 בבני ברק.

שומה זו מתייחסת לזכויות בניה עתידיות לבניה של 200 מ"ר נטו, אם וככל שיהיו כאלה לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, שהקונה יוכל לעשות בהן שימוש לסגירת חלק מהמרפסת.

3.3 חוות דעתנו נערכה בהתאם לעקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הנכס וסביבתו.
- שטח הנכס ומידותיו בהתאם לתכנית ההיתר.
- הזכויות בנכס הנישום – זכויות חכירה ל99 שנים.
- מצב התכנון בנכס.
- מחירי מקרקעין בהתאם למועד הקובע.

3.4 <u>מצב הרישוי</u> – נלקחו בחשבון פרטי הרישוי כמצוין בפרק הרישוי בסעיף 6.2 לעיל.

3.5 <u>קביעת מקדם למרפסות</u> –

להלן פסיקות של שמאים מכריעים בנוגע למקדם למרפסות ביחס לשטח עיקרי שנקבע במסגרת תכנית 501-0511154 (התכנית המשביחה):

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך הכרעה	מקדם למרפסת
בועז ברזילי	6105/233	19.11.2023	0.5
גיא צדיק	6196/93	14.07.2024	0.5

בהסכם השיתוף בין בעלי הזכויות במגדל נקבע כי חישוב השטחים לצורך חלוקת העלויות נעשה על בסיס השטח העיקרי בתוספת 50% משטחי המרפסות.

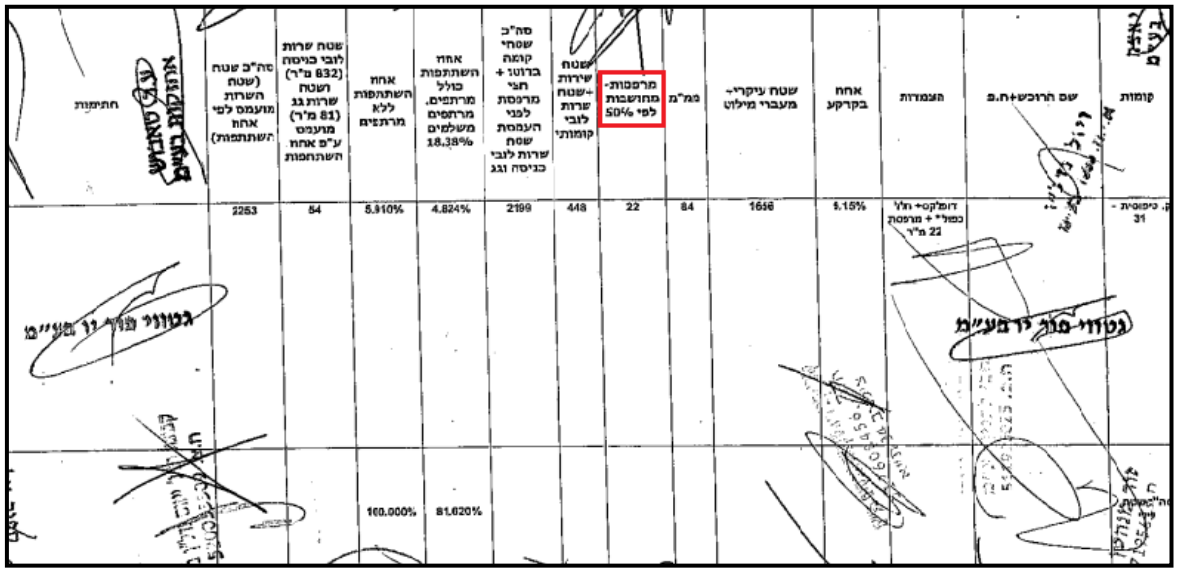
להלן צילום חלקי מתוך הסכם השיתוף:

"אחוז ההשתתפות" -	חישוב משוקלל ב- % של חלקו של כל אחד מהצדדים בפרויקט בעלויות הבנייה והנלוות של הבניין, אשר נקבע, על פי שטחה העיקרי של כל יחידה (כולל ממ"ק) בתוספת 50% משטחה של כל מרפסת גג הצמודה ליחידה, מחולק בכלל שטחי הבנייה העיקריים של הבניין כולו (כולל ממ"קים) בתוספת 50% משטחי מרפסות הגג. חישוב השטחים הנ"ל, נעשה בהתאם להופעת השטחים בבקשה להיתר בנייה שהוגשה על ידי המוכרת.

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

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

דוגמה נוספת ניתן למצוא במגדלי הארבעה בתל אביב, כאשר בהסכם השיתוף שנחתם שם נקבע מקדם של 50% למרפסות ביחס לשטח עיקרי למשרדים:



בהסתמך על הפסיקה השמאית ועל ההסכמות החוזיות כאמור, מצאתי כי קביעת **מקדם של 0.5 למרפסות** היא הנכונה ומשקפת בצורה מיטבית את תרומתן הכלכלית לנכס.

3.6 <u>הפחתה בגין עלות מטלה ציבורית</u> –

סעיף 6.6 לתכנית קובע הוראות בדבר הפקעות, בין היתר, כדלקמן:

> **"השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות אשר מעל קומות המסחר בתאום עם מה"ע.**
>
> **שטחי הציבור, לרבות השטחים של מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחי ציבור בנויים, יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית בני ברק, בהתאם לדין."**

סעיף 6.12 (4) לתכנית קובע כתנאי למתן היתר בניה כדלקמן:

> **"הבטחת אופן ותהליך רישום זיקת הנאה, הפקעות וגד' על פי הנחיות הועדה"**

ככלל, מטלה ציבורית משפיעה על שווי הנכס במובן שכל קונה פוטנציאלי של הנכס יוריד ממחירו את עלות ביצוע אותה המטלה שהרי לא סביר כי בהינתן 2 מגרשים זהים באופיים כאשר כל השונות ביניהם הינה שבאחד קיימת חובת בניית מטלה ציבורית ובשני לא קיימת חובה שכזו, ימכרו בשוק החופשי באותו המחיר.

בפסק הדין בעניין "דירות יוקרה" נקבע, כי הרשות המקומית אינה מוסמכת להטיל על היזם עבודות בהיקף החורג מתשלומי החובה שעליו לשלם, ועל הרשות המקומית לשלם תמורת ביצוע העבודות על פי מחירי השוק שלהם, בין בדרך של תשלום בפועל ובין <u>בדרך של קיזוז מתשלומי החובה</u>.

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

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

בפס"ד בבית המשפט העליון בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נקבע:

> **"התכליות של היטל ההשבחה:**
> **54. היטל ההשבחה וצדק חלוקתי – כאמור, החיוב בהיטל השבחה נובע מאישורה של תכנית המשביחה את המקרקעין ומעלה את שווים. סעיף 13 לתוספת השלישית קובע כי הכספים הנגבים כהיטל ההשבחה מיועדים, בעיקרו של דבר, לממן את פעולתן של הוועדות המקומיות לתכנון ובניה והרשויות המקומיות בכל הקשור לתכנון ופיתוח הנעשים בתחומן. בבסיסו של היטל ההשבחה עומד אפוא העיקרון של צדק חלוקתי, שאחת ממשמעויותיו היא כי מי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה שבקרבה הוא יושב...**

> בערר פחכ/8028/0519+8027 ופחכ/8053/0919 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור</u>**
> **<u>נ' מרכז תבורי בע"מ</u>** נדונה השאלה האם יש לקזז את עלויות הבנייה של השטח המבונה שהוקצה לרשות המקומית בתכנית, והאם יש לקזז עלויות אלו מסכום ההשבחה או מסכום היטל ההשבחה? ונקבע כדלקמן:
>
> > **"יש לקזז את עלויות הבנייה, כפי שנקבעו על ידי השמאי המכריע, מסכום ההשבחה; וכן יש להפחית מחישוב הזכויות במצב החדש את השטח המבונה שהוקצה למועצה המקומית ויירשם על שמה מן השטח המיועד למגורים במצב החדש, שמומש על ידי היזם מכוח היתר הבנייה".**

"... קיזוז עלויות הבניה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית 'יחלקו' בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת".

מתוך החלטת שמאי מכריע מר גיא צדיק לגו"ח 6196/93 מיום 14.07.2024 בגין אותה תכנית משביחה:

> <u>סיכום עלויות המטלה הציבורית</u>:
> לאור האמור אני מקבל בעניין זה את עמדת המבקש.
> עלות הבניה למטלה ציבורית חושבה כדלקמן:
> בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין עלות המטלה הציבורית.
> בעניין זה מצאתי כי בהתאם למחירון דקל העלות הסבירה יותר לבניית המטלה הציבורית הינה 7,500 ש"ח/מ"ר שטח עיקרי+שירות וכן לא מצאתי כי עלות זו מתייחסת גם לעלות חניה צמודה ומשכך עלות בניית החניה המהווה חלק מהטלה הציבורית תחושב בנפרד.
> עלות בניית המטלה הציבורית חושבה בהתאם של 7,000 ש"ח.
> עלות בניית מקום חניה חושבה בסך של 120,000 ש"ח.

בהתאם להחלטה **בע"א (עתירה אזרחית) 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מינהל מס ערך מוסף חיפה** עולה כי בעת קיזוז עלות המטלה הציבורית יש להוסיף את רכיב המע"מ.

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

לפיכך לקחנו בחשבון את עלויות הקמת המטלה הציבורית על בסיס התחשיב שלהלן:

שטח מבנה ציבור	2,564 מ"ר עיקרי	
	1,025 מ"ר שירות	(40%)
סה"כ	3,589 מ"ר	
עלות הקמה למ"ר	₪ 7,500	
חניות לצרכי ציבור	₪ 1,230,000	10.25 מקומות חניה * ₪ 120,000
סה"כ עלות ללא מע"מ	₪ 28,147,500	
סה"כ עלות כולל מע"מ	₪ 32,932,575	
סה"כ עלות יחסית לשטח של 200 מ"ר[11]	₪ 642,290	

3.7 <u>דחיה ומורכבות</u>

בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתכנית, תנאי למתן היתר לחלקה הנידונה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

בהתאם לכך הובא בחשבון דחייה של 5 שנים עד לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או לחילופין הכנת תשריט איחוד כדין לפי פרק ד' סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

ההפחתה למושע מגולמת בזמן הדחיה עד להכנת תשריט לאיחוד חלקות.

מתוך החלטת שמאי מכריע ד"ר בועז ברזילי לגו"ח 6105/233 מיום 19.11.2023 בגין אותה תכנית משביחה:

> שמאי הצדדים קבעו תקופת דחיה בסך 5 שנים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה בנוסף לגורם המושע. התחשיב בחוות הדעת שיקלל 6% ריבית שנתית. בין הצדדים לא קיימת מחלוקת למקדם הדחייה. בהתחשב במאפייני הסביבה, מספר הבעלים שלפיה נקבע גורם המושע (ככל שיש יותר יינתן מקדם גבוה יותר), המקדם שנקבע על-ידי הצדדים הוא בטווח הסביר ובהתחשב בכלל האמור אני אומד את מקדם הפחתה בעבור דחייה להכנת תוכנית ומושע ב- 0.747258.

להלן פסיקות של שמאים מכריעים בנוגע למקדם דחייה שנקבע במסגרת תכנית 501-0511154 (התכנית המשביחה):

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך הכרעה	שנים	שיעור היוון	מקדם
אליהו כהן	6105/170	26.11.2024	5	6%	0.75
אוולין דוודזון שמאמה	6105/155	7.1.2025	5	6%	0.75
בועז ברזילי	6105/233	19.11.2023	5	6%	0.75

[11] סה"כ עלות יחסית לשטח של 200 מ"ר: ₪ 642,290 = ₪ 32,932,575 * 0.0195

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

3.8 **<u>בחינת ההשבחה במבחן השוק עקרונות לבחינת ההשבחה</u>**

ישנם מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק בהם הגדלת זכויות בניה לחלקה <u>אינה יוצרת עליית ערך</u>.
השמאי צריך לבחון האם האפשרות לתוספת זכויות אכן יצרה עליית ערך במועד הקובע. על מנת לבדוק האם נוצרה השבחה, יש לקבוע את שווי הנכס במצב הקודם ואת שווי השוק של הנכס במצב החדש, בהתאם לנתוני ההשוואה בשוק (ולא ניתן רק לחשב את "שווי התוספת במ"ר").

בעניין זה, נביא את דברי ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א לפיצויים והיטלי השבחה בערר **תא/85155/15 אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א** בהחלטה מיום **<u>5.12.17</u>** ומיום **<u>9.6.2020</u>** המדברים בעד עצמם (ההדגשות לא במקור):

*"אנו מוצאים קשיים של ממש בשומה המכרעת שלפנינו. נבאר: **השומה המכרעת בעניינו, בחנה למעשה אך את ערכן של הזכויות שהתווספו בתכניות הרלבנטיות, ככאלה**. התייחסנו לדרך זו בהרחבה בעררים 85123/12,85124/12 **יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (פורסם בנבו, 24.02.2016), כדלקמן:*

"השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. בחינת קיומה וערכה של השבחה נעשית בהשוואה ערכם של המקרקעין בין שני מצבים – לפני אישורה של התכנית הנדונה, ולאחריה.

...

בראש הראשון לטענותיהם טוענים כאמור העוררים כי השמאי המכריע הניח קיומה של השבחה ופנה לבחון את שיעורה באמצעות חישוב אקוויולנטי, ואולם, כך העוררים, שיטה זו מבטיחה השבחה תמיד ללא תלות אם זו הוכחה וקיימת דה פקטו, אם לאו.

בהיבט העקרוני, מקובלת עלינו עמדת העוררים כי לצורך בחינת קיומה של השבחה, יש לבחון האם ערכם האובייקטיבי של המקרקעין עלה עקב אישור התכנית ובתוך כך מהי תרומת הזכויות בתכנית לשווי הנכס, ולא יהא זה נכון להעריך את שוויון של אלה במנותק משוויו של הנכס, שהלא הזכויות אינן עומדות לבדן וממילא ההשבחה עניינה בעליית שווים של המקרקעין. לשון אחר, השאלה היא לעולם האם קונה סביר בשוק חופשי היה משלם יותר עבור הנכס לנוכח תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית.

...

יתר על כן, לא כל הרחבה של זכויות הניצול במקרקעין גוררת עימה עליית שווים – השבחה כמובנה בתוספת השלישית.

...

"יתכנו גם מצבים שהיקף זכויות הבניה המאושר במקרקעין הוא כזה שתוספת הזכויות מכח התכנית החדשה היא שולית עד כדי שאינה משפיעה על ערכי הקרקע. בהקשר זה יש משמעות הן לשטח הבניה המותר ערב התכנית והן להיקף השטח שהתווסף מכח התכנית. עניינים אלה כולם נתונים לבחינה שמאית על רקע נתוניהם הקונקרטיים – הפיזיים, המשפטיים והסטטוטוריים של הנכסים הנבחנים.
גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק". זאת במיוחד כאשר מועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים.

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

נציין כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם אין בכך כדי לייתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.

משמעות הדבר היא כי ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשבחה נלמדת מהשוואה בין שוויו של הנכס בשני מצבי התכנון.

ההנחה כי תוספת זכויות או תוספת לאפשרויות הניצול מעלה את ערך הנכס אינה משוללת יסוד. נציין כי לא אחת אין מחלוקת בעניין זה והמחלוקת מתמקדת אך בהיקף עליית הערך כתוצאה מתוספת הזכויות. במצבים כאלה ובאין נימוק אחר שיחייב בחינה כוללת, ניתן לבחון אך את שוויה של תוספת הזכויות, כמובן על רקע נתוניו הספציפיים של הנכס, ומתן ביטוי של תרומת תוספת הזכויות לשוויו על רקע מאפייניו אלה.

יתכנו מצבים נוספים שבהם קשה עד בלתי אפשרי לבסס את בחינת ההשבחה על בסיס עסקאות לפני אישורה של התכנית ולאחריה ומסקנת השמאי תהיה כי מתחייבת בחינת שווי תוספת הזכויות. במקרים כאלה, כאשר נטענת טענה כי תוספת הזכויות לא תורמת לשווי הנכס, והיא מנומקת ואף נתמכת בראשית ראיה, מתחייבת התייחסות מפורטת של השמאי המכריע לעמדה נוגדת זו. כפי שנבהיר להלן בענייננו חסרה השומה המכרעת התייחסות שכזו.

איננו דוחים על הסף את האפשרות להסיק עליית ערכם של מקרקעין, כתוצאה מתוספת זכויות או הגדלת אפשרויות הניצול, על בסיס ההנחה שתוספת זכויות סביר להניח כי תתרום לשוויו של הנכס. ואולם קביעה אינטואיטיבית שכזו לא תהא נכונה בכל מקרה ומקרה, ובוודאי שלא ניתן לבסס קביעה בדבר קיומה של השבחה על הנחה שכזו, כאשר מנגד עומדים טעמים של ממש או ראשית ראיה לכך שלא כך הם פני הדברים."

4. <u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

בהתאם לשלושה חוזי שכירות שנחתמו בתאריך 22.3.2022, הנכס הושכר החל מ-1.4.2022, לתקופה של שנה, בסך כולל של 47,000 ₪ לחודש.

חוזי השכירות ככלל אינם כוללים כל תמורה או ערך נוסף עבור זכויות בנייה נוספות או אפשרויות הרחבה עתידיות. שטח על פי הסכם השיתוף[12]: 754 מ"ר.

דמ"ש חודשיים לפי חוזה	47,000 ₪
דמ"ש שנתיים	564,000 ₪
שיעור היוון למשרדים	6.90%
שווי בנוי מצב קודם	**8,173,913** ₪

שכ"ד חודשי למ"ר אקו'[13]: ≈ 62.334 ₪/מ"ר.

[12] על פי עקרונות הסכם השיתוף: שטח ברוטו =(שטח נטו + 50% *שטח מרפסת)* מקדם העמסה בהסכם
754 מ"ר = (468 מ"ר + 50% * 301 מ"ר)*1.219

[13] 47,000 ₪ / 754 מ"ר.

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

<u>מצב חדש</u>

שטח על פי עקרונות הסכם השיתוף[14]: 632 מ"ר.

שכ"ד חודשי למ"ר אקו' (נשמר קבוע): ≈ 62.334 ₪/מ"ר.

שכ"ד חודשי חדש: ≈ 39,401 ₪ (632 מ"ר X 62.334 ₪).

דמ"ש חודשי חדש			39,401 ₪
דמ"ש שנתיים			472,812 ₪
שיעור היוון למשרדים			6.90%
שווי בנוי מצב חדש (ללא תוספת זכויות הבניה למשרדים)			6,852,343 ₪
בתוספת שווי זכויות בניה ל-200 מ"ר (אם וככל ויאשרו) (כמפורט בתחשיב מטה):			
שטח זכויות	200		
X			
שווי מ"ר מבונה	4,400 ₪		
סיכום ביניים (גולמי)	880,000 ₪		+
עלות מטלה ציבורית ע"פ החלק היחסי כולל מע"מ (ראה ס' 9.6	642,290 ₪		
סיכום ביניים	237,710 ₪		
מקדם דחיה להכנת תכנית (5 שנים, 6% שיעור היוון) (ראה ס' 9.7	0.75		
מקדם התאמה (ראה הסבר בתחתית הטבלה)	0.8		
שווי זכויות בניה (אם וככל יאשרו) ←			142,626 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**6,994,968 ₪**

מסקנה: לאחר בחינת שווי הנכס בשני מצבי התכנון, נמצא כי לא קיימת השבחה.

☒ יש לציין כי עלויות ההתאמה גבוהות במיוחד, וזאת מאחר שהמרפסת במצבה הקיים אינה מותאמת לשימוש כמשרדים. המרפסת מרוצפת בשיפועים, נדרשות עבודות נרחבות לחיזוק השלד ולביצוע שינויים מהותיים בחזיתות המבנה. בנוסף, לא קיימת כל הכנה מוקדמת לתשתיות חיוניות – מערכות מיזוג אוויר, כיבוי אש, אוויר צח ותשתיות נוספות – כך שההסבה לשטח משרדים כרוכה בהשקעה ניכרת ובעלויות בנייה גבוהות מן הרגיל.

[14] 632 מ"ר =(468 מ"ר + 50% * 101 מ"ר) * 1.219.

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

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

באם לא תתקבל עמדתנו, ראוי להדגיש כי התחשיב שבוצע על-ידי שמאי הוועדה אינו משקף נאמנה את מצב הדברים, שכן הדחייה הוחלה על מרכיב ההשבחה – באופן היוצר השבחה בכל מקרה ומגדיל את היקפה באופן מלאכותי.

לפיכך, מוצג להלן תחשיב חלופי, במסגרתו המקדמים מוחלים על שווי המצב החדש, כך שהערכת ההשבחה תבטא באופן מדויק יותר את תרומת התכנית בפועל:

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מרפסת גג מצב קודם	200	0.5	2,200 ₪	**440,000** ₪
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
זכויות בניה למשרדים בהתאם לחוזה המכר	200	1	4,400 ₪	880,000 ₪
עלות מטלה ציבורית ע"פ החלק היחסי כולל מע"מ				642,290 ₪
שווי מצב חדש				237,710 ₪
מקדם דחיה להכנת תכנית (5 שנים, 6% שיעור היוון)				0.75
מקדם התאמה				0.8
סה"כ שווי זכויות בניה למשרדים בנכס הנישום (מצב חדש)				**528,000** ₪
סה"כ השבחה				88,000 ₪
היטל השבחה (50%)				**44,000** ₪

<u>הערת הבהרה</u>:

כפי שמצוין גם בהסכם המכר, מדובר על זכויות של 200 מ"ר, **אם וככל שיאשרו לבנותן** על חשבון שטח מרפסת קיימת. מדובר על זכויות תיאורטיות לחלוטין בשלב זה, ובכלל לא ברור האם ניתן יהיה לנצלן בבניין הנדון. לפיכך, מדובר על השבחה תיאורטית/היפותטית, שבגינה אין לגבות היטל השבחה, הואיל ובשלב זה הן בגדר 'תיאוריה על הנייר' בלבד.

הפסיקה הבהירה לא אחת כי היטל השבחה יש לגבות בעבור השבחה ממשית ומוחשית, ולא על בסיס תיאוריה בלבד.

5. <u>סיכום</u>

מהמקובץ מתגבשת מסקנה כי בנכס הנשום לא נוצרה כל השבחה בגין אישור תכנית 501-0511154 כדלקמן:

גורם השבחה	**תכנית**	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
מכר	501-0511154	25.01.2022	שלילית	0 ₪

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

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 17.09.2025, כדלהלן:

להלן התייחסותנו לנושאים השנויים במחלוקת בהתאם למפורט בשומה האחרת:

1. **לעניין מקדם מרפסת גג**:

החו"מ קבע למרפסת גג מקדם של 0.4, וזאת בהסתמך על הכרעתה של השמאית המכריע הגב' רינת וייס בעניין גו"ח 6196/99, מנגד שמאי המבקשת הסתמך על הכרעותיהם של השמאים המכריעים בועז ברזילי בעניין גו"ח 6105/233 וגיא צדיק בעניין גו"ח 6196/93 אשר אימצו מקדם של 0.5.

יחד עם זאת יש להדגיש כי מעבר להכרעתה של הגב' רינת וייס, קיימת גם הכרעתו של השמאי המכריע מר אליהו כהן בגו"ח 6105/170, אשר קבע אף הוא מקדם של 0.4, באופן התומך בקביעה שנעשתה ע"י החו"מ.

2. **לעניין המטלה הציבורית:**

לעניין סוגיית הפחתת המטלה הציבורית, חשוב להבהיר כי המימוש הנבחן עוסק בתוספת מצומצמת של כ-200 מ"ר בקומה 14. מדובר בהיקף קטן וזניח יחסית אל מול כלל הזכויות המוענקות במסגרת התוכנית המשביחה. בנסיבות אלו, אין כל סבירות כי הוועדה המקומית תחייב בגין המטלה הציבורית בגין מימוש חלקי ומוגבל זה.

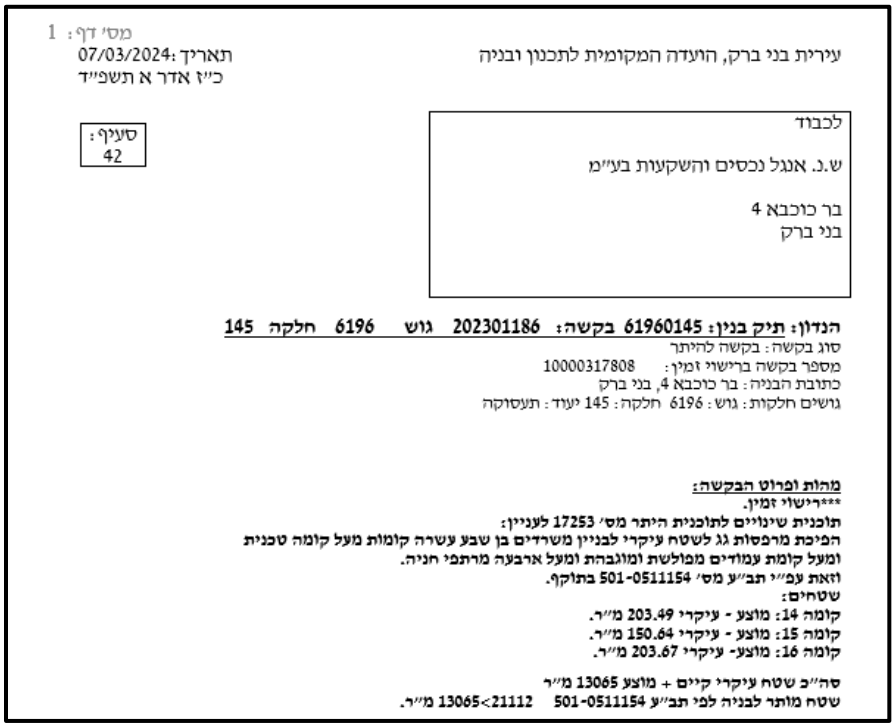
ההיגיון השמאי הוא, כי קיזוז המטלה הציבורית יבוצע במועד בו יבוצע מימוש מלא ומשמעותי של התוכנית, כגון במקרה של הריסה ובנייה מחדש של המבנה לגובה של כ-40 קומות.

במצב כזה ניתן לצפות כי תחול חובה בגין הקמת המטלה הציבורית.

בשומה הנוכחית, שעניינה השבחה בגין תוספת שולית (ביחס לכלל הזכויות בתוכנית) של כ- 200 מ"ר, אין כל הצדקה להעמיס על המבנה הקיים את עלות הקמת המטלה הציבורית, מה גם שהעירייה עצמה לא העלתה דרישה זו במסגרת בקשת ההיתר שהוגשה ע"י המבקשת לצורך אותה תוספת.

בקשה זו אמנם נדחתה אלא שזאת אך ורק מטעמים טכניים (חוסר בחתימות נדרשות), ולא בשל סוגיית המטלה הציבורית.

להלן החלטת רשות הרישוי מתאריך 14/02/2024 בגין בקשה מס' 202301186:



מס' דף: 1
תאריך: 07/03/2024
כ"ז אדר א תשפ"ד

עיריית בני ברק, הועדה המקומית לתכנון ובניה

סעיף: 42

לכבוד
ש.נ. אנגל נכסים והשקעות בע"מ
בר כוכבא 4
בני ברק

הנדון: תיק בנין: 61960145 בקשה: 202301186 גוש 6196 חלקה 145
סוג בקשה: בקשה להיתר
מספר בקשה ברישוי זמין: 10000317808
כתובת הבניה: בר כוכבא 4, בני ברק
גושים חלקות: גוש: 6196 חלקה: 145 יעוד: תעסוקה

מהות ופרוט הבקשה:
*****רישוי זמין.**
תוכנית שינויים לתוכנית היתר מס' 17253 לעניין:
הפיכת מרפסות גג לשטח עיקרי לבניין משרדים בן שבע עשרה קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל ארבעה מרתפי חניה.
וזאת עפ"י תב"ע מס' 501-0511154 בתוקף.
שטחים:
קומה 14: מוצע - עיקרי 203.49 מ"ר.
קומה 15: מוצע - עיקרי 150.64 מ"ר.
קומה 16: מוצע- עיקרי 203.67 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע 13065 מ"ר
שטח מותר לבניה לפי תב"ע 501-0511154 13065<21112 מ"ר.

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

הערות מחלקת רישוי:

1. בדיקת חתימות אינה תקינה.
2. ראה היתר מס' 17253 מיום 18.3.13 לעניין תוספת שתי קומות לבנייך משרדים בבניה בן חמש עשרה קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל ארבעה מרתפי חניה עפ"י תב"ע 566.
3. ראה תב"ע מס' 501-0511154 בתוף מיום 9.1.22 לעניין תכנית מפורטת תעסוקה מותחם BBC.

הערות מהנדס העיר:

במידה ולאחר בדיקת החתימות, יסתבר כי למבקש אין את החתימות הנדרשות, לא יוצא היתר בניה.

החלטות רשות רישוי מקומית בישיבה: 20240128 בתאריך: 14/02/2024

(הבקשה הובאה מחוץ לסדר יום).

לאשר בהערות מהנדס העיר.

גליון דרישות:

- אישור הג"א (האישור תקף לשנתיים בלבד).
- אישור מכבי אש.
- חישובים סטטיים + הצהרת מהנדס על החישובים.
- חתימת אדריכל להיתר ע"ג 3 תוכניות.
- צילום תעודת קבלן רשום בתוקף + הצהרת הקבלן על קבלתו את העבודה
- חוזה התקשרות עם מעבדות מאושרות לבדיקת בטונים.
- אחראי ביקורת.
- חתימת בעלי הקרקע (המבקשים) בהתאם לנסח טאבו (ר.מ.י, פרטי וכו').

מס' דף: 2

- החלטת ועדה מקומית - ביצוע הדרישות המיוחדות, במידה ויש.
- תשלום היטל השבחה.
- החתמת טופס פינוי פסולת לאתר מורשה. (טפסים)
- גזברות - חישוב שטחי בנייה,תשלום ארנונה אחרון,ת.ז.(שיקום שכונות-צ'ק ריק, אישור הנחה מ
- תשלום דמי הקמה - תאגיד מי ברק
- היתר יוצא רק לאחר בדיקת תקינות כלל החתימות

נא לסור למשרדנו להמשך הטיפול.

אין הודעה זו משמשת כהיתר בניה.

בכבוד רב,

ב/ אד' ערן וקסלר
מהנדס העיר

ימי קבלת קהל:
א' ג' ה' בשעות 10.00-13.00, ובנוסף ביום ג': 15.30-17.00.

מצ"ב גם תכנית הבקשה מס' 202301186 ממנה ניתן ללמוד כי המבקשת לא הציעה בבקשתה, הקמת שטחי ציבור.

לפיכך, עמדת החי"מ היא שאין מקום לנכות בשלב זה את עלות המטלה הציבורית ויש לדחות את מועד הקיזוז למועד מימוש מלא של זכויות התוכנית.

מעבר לאמור, חישוב הקיזוז בגין המטלה הציבורית גם לא כל כך פשוט, שהרי בתוכנית המשביחה קיימת הוראה בדבר איחוד חלקות אשר מאפשר הגדלה של היקף זכויות הבנייה בהתאם לגודל המגרש המאוחד, דבר אשר מקשה על חישוב החלק היחסי בקיזוז המטלה הציבורית.

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

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

3. <u>שיעור עלות המטלה הציבורית</u>:

ככל שלדעת השמאי המכריע, יש לקזז כבר בשלב זה את עלות המטלה הציבורית (וזאת בניגוד לעמדת הח"מ), הרי שיש לקחת בחשבון כי עלות הקמה בסך של 7,500 ₪ למ"ר, כפי שנלקח ע"י שמאי המבקשת, הינה ברף הגבוה שנקבע בסביבה ובהסתמך על שומה מכרעת בודדת, מהסתכלות בשומות מכריעות נוספות עבור התוכנית המשביחה נקבע טווח של 6,500 ₪ - 7,000 ₪.

<u>להלן ריכוז השומות המכריעות</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	תאריך השומה	שווי מ"ר עלות הקמת מטלה ציבורית
אוולין דודזון שמאמה	6105/155	25/01/2022	07/01/2025	6,500 ₪
אליהו כהן	6105/170		26/11/2024	6,650 ₪
בועז ברזילי	6105/233		19/11/2023	7,000 ₪
רינת וייס רביב	6196/99		02/01/2023	7,000 ₪

לפיכך, גם אם תתקבל עמדתו של שמאי המבקשת לעניין עצם הקיזוז, הרי שיש לקבוע כי עלות ההקמה למ"ר בגין מטלה ציבורית לא תעלה על סך של 7,000 ₪/מ"ר.

4. <u>לעניין הדחייה</u>:

לאור העובדה כי הבקשה להיתר מס' 202301186 הוגשה שנתיים בלבד לאחר מועד אישור התוכנית, ראה הח"מ לנכון לקבוע תקופת דחייה של שנתיים בלבד. אמנם שמאי המבקשת הפנה להכרעות אחרות שאר בהן נקבעו תקופות דחייה ארוכות יותר, אך יש להבחין היטב בין המקרים. אותן הכרעות עסקו במימושים מהותיים ומשמעותיים (הריסת מבנים קיימים והקמת מגדלים רבי קומות) המגלמים מימוש מלא של התוכנית. מנגד, בענייננו מדובר במימוש מצומצם וזניח יחסית (תוספת של כ – 200 מ"ר על גג הצמוד למשרדים קיימים, בתוך מבנה חדיש).

בנסיבות אלו, אין מקום להחיל תקופת דחייה ארוכה כפי שנקבע במקרים אחרים. תקופת דחייה של שנתיים משקפת נכונה את מהות המימוש הנדון, ואינו מצדיק הארכה נוספת מעבר לכך.

5. <u>לעניין תחשיב שמאי המבקשת</u>:

שמאי המבקשת הציג תחשיב לפיו במצב הקודם נלקח בחשבון שטח של 754 מ"ר, בעוד שבמצב החדש נלקח בחשבון שטח של 632 מ"ר (נמוך יותר). התוצאה המתקבלת היא אבסורדית, כאילו דווקא תוספת של כ - 200 מ"ר הביאה להפחתת השטח הכולל. ברור כי תוצאה זו אינה סבירה ואינה משקפת את המציאות התוכנית (אף מ"ר לא "הלך לאיבוד").

נראה כי טעותו של שמאי המבקשת נובעת מערבוב בין הגדרות של שטחי ברוטו ונטו המקובלות בהסכמיים מסחריים פנימיים בין שוכרים ובעלים. סוגיה זו אינה רלוונטית ואינה יכולה לשמש בסיס לחישוב זכויות לעניין היטל השבחה.

לפיכך, יש להתעלם מטענה זו של שמאי המבקשת, ולבחון את השטחים על בסיס הזכויות התכנוניות הקבועות בתוכניות החלות בלבד.

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

---

6. **<u>לעניין מקדם התאמה</u>**:

שמאי המבקשת טען כי יש להחיל את מקדם ההתאמה ומקדם הדחייה על כלל המצב החדש. לגישת הח"מ, טענה זו שגויה. שהרי בזמן הדחייה נהנה בעל הזכויות בפועל מהשימוש בגג ומפיק ממנו תועלת ממשית, יוער כי שמאי המבקשת עצמו טען כי קיימת תועלת מהשימוש בגג ונתן מקדם 0.5 (לתועלת זו).

מכאן, כי יש מקום להחיל את מקדם הדחייה אך ורק על מרכיב ההשבחה, ולא על כלל המצב החדש.

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

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

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 29.09.2025:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' ש.נ. אנגל נכסים והשקעות בע"מ, ח.פ. 513411330.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: קומה 14 (קומה 15 במעלית) במגדל משרדים, 2 מקומות חניה במפלס מינוס 2, זכויות בנייה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, על חשבון סגירת חלק מהמרפסת.

גוש: 6196 חלקה: 145 שטח רשום: 3,333 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית 501-0511154	25.01.2022	₪ 375,934	0 ₪ לחילופין 88,000 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 30.09.2024.

חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

מהות השבחה: תוספת זכויות בנייה נוספות בשטח 200 מ"ר נטו [למען הסר ספק החלטה בדבר 200 מ"ר נטו בלבד ולא יתר הזכויות הנוספות שמוענקות בתכנית].

מר חיים קלפון שמאי מקרקעין ממשרד אהוד המאירי ושות' [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

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

התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:

אין מחלוקת עם חברי לעניין זיהוי הנכס ולעניין הרצף התכנוני.

היטל ההשבחה במקרה הנדון הינו בגין מימוש בדרך של מכר.

הגדרת הנכס הנשום הינה על פי הגדרת הממכר בחוזה המכר מיום 30.9.2024 : קומה 14 במלואה (קומה 15 במעלית), 2 מקומות חניה במפלס 2 -, זכויות בניה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, אם וככל שיהיו כאלה לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, שהקונה יוכל לעשות בהן שימוש לסגירת חלק מהמרפסת.

בהערה נציין כי כבר בהגדת הממכר צוין " אם וככל שיהיו כאלה ....." כלומר כבר בחוזה היה ברור לצדדים שמדובר על זכויות שאין וודאות מלאה שניתן יהיה לנצל.

בעת בחינת ההשבחה הראויה יש לקחת בחשבון מספר מרכיבים עיקריים :

הפחתה בגין עלות מטלה ציבורית – סעיף 6.6 לתכנית המשביחה קובע כי " השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות אשר מעל קומות המסחר בתאום עם מה"ע. שטחי הציבור לרבות שטחים של מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ, ושטחי ציבור בנויים, יופקעו ויירשמו על שם עירית בני ברק בהתאם לדין "

בפסק דין בבית משפט העליון בע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון נקבע כדלקמן :

"התכליות של היטל ההשבחה: היטל השבחה וצדק חלוקתי כאמור, החיוב בהיטל השבחה נובע מאישורה של התכנית המשביחה את המקרקעין ואת שווים. סעיף 13 לתוספת השלישית קובע כי הכספים הנגבים כהיטל

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

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

השבחה מיועדים בעיקרו של דבר לממן פעולותן של הוועדות המקומיות לתכנון ובניה והרשויות המקומיות בכל הקשור לתכנון ופיתוח בתחומן. בבסיסו של ההיטל עומד איפא העקרון של צדק חלוקתי, שאחת ממשמעותיו היא כי מי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו....."

כפי שציינו בעמוד 19 לחוות דעתנו, בעררים שונים, נדונה השאלה האם יש לקזז את עלויות הבניה של השטח המבונה שהוקצה לרשות המקומית בתכנית, והאם יש לקזז עלויות אלה מסכום ההשבחה או מההיטל.

בעקרון אנחנו חושבים שיש לקזז מההיטל (היטל ההשבחה מטרתו בדיוק לממן עלויות כאלה ולכן יש לקזז מההיטל) אבל אנחנו בדעת מיעוט אז מקזזים מההיטל.

בהקשר של המטלה הציבורית אני מפנה להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בנוגע לחלקה 93 בגוש 6196 באותה תכנית משביחה שלנו. שם נקבעה דרך הקיזוז של המטלה הציבורית.

בהתאם להחלטה בע"א (עתירה אזרחית) 1306/99 חוף הכרמל **88 בע"מ נ' מינהל מס ערך מוסף חיפה** עולה כי בעת קיזוז עלות המטלה הציבורית יש להוסיף את רכיב המע"מ.

לפיכך לקחנו בחשבון את עלויות הקמת המטלה הציבורית על בסיס התחשיב שלהלן:

מטלה ציבורית:		
שטח עיקרי	2564	
שטח שירות	1025	
סהכ שטח בניה	3589	
מס' חניות	10.25	חניה לכל 100 מ"ר עיקרי לצרכי ציבור ע"פ שומות מכריעות
שטח עיקרי לפי היתר	10857.27	
שטח עיקרי לפי תכנית	21112	
שטח עיקרי למשרדים שלא נוצל	10254.73	
שטח מבנה ציבור	2564 מ"ר עיקרי	
	1025 מ"ר שירות	(40%)
סה"כ	3589 מ"ר	
עלות הקמה למ"ר	₪ 7,500	
חניות לצרכי ציבור	₪ 1,230,000	10 מקומות חניה * 120000 ₪
סה"כ עלות מטלה ציבורית ללא מע"מ	₪ 28,147,500	
סה"כ עלות מטלה ציבורית כולל מע"מ	₪ 32,932,575	

החלק היחסי של המטלה הציבורית המיוחס לשטח של 200 מ"ר חושב כדלקמן:

שטח עיקרי לפי היתר	10857.27
שטח עיקרי לפי תכנית	21112
שטח עיקרי למשרדים שלא נוצל	10254.73

200 מ"ר מתוך 10254.73 מ"ר = 0.0195.

לפיכך המטלה הציבורית המיוחסת הינה = 642,290 ₪.

<u>לעניין הסבירות שהועדה המקומית לא תדרוש מטלה ציבורית כפי שמופיע בתגובת שמאי הועדה:</u>

סביר או לא סביר זה לא המקום לדון – השאלה היא האם הועדה רשאית או תדרוש.. על פי הוראות התכנית ראה סעיף 6.6 הועדה המקומית מסוגלת וסביר שתדרוש הבטחה לקיום שטחים בנויים. מה סביר יותר , שהועדה תוותר על דרישה שכזו או שהועדה תבקש מעין התחייבות אולי עתידית ואולי נוכחית ? אין מצב שעירית בני ברק תוותר על הזדמנות שכזו. מה גם קיים חוסר צדק אם בעתיד יקזזו עלויות מההשבחה וכרגע לא.

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

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

<u>גם בתגובת שמאי הועדה נכתב:</u> " עמדת הח"מ שאין מקום לנכות בשלב זה את עלות המטלה ....." כלומר הכוונה שבעתיד כן ? לא ברור הטיעון של שמאי העודה המקומית.
אי אפשר להתעלם מסוגיית המטלה הציבורית, אגב אם עוסקים בסביר או לא, אזי לא סביר שבכלל יקבלו היתר לסגירת מרפסת, מדובר על אזור מודרני וחדשני ולא יעלה על הדעת שיתחילו לסגור שטחי מרפסות באוזר שכזה.
ברור שסגירת מרפסות לא הייתה כוונת התכנית !!!

<u>מרכיב שני שיש לקחת בחשבון</u> – דחיה ומורכבות, בהתאם להוראות סעיף 6.5 לתכנית, תנאי למתן היתר לחלקה הנידונה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
בהתאם לכך הובא בחשבון דחייה של 5 שנים עד לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או לחילופין הכנת תשריט איחוד כדין לפי פרק ד' סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
ההפחתה למושע מגולמת בזמן הדחיה עד להכנת תשריט לאיחוד חלקות.
בעמוד 20 לחוות דעתנו אנחנו מפנים למספר פסיקות של שמאים מכריעים בעניין מקדמי הדחייה (ד"ר בועז ברזילי, גב' אוולין דוידזון, מר אלי כהן).
הערה כללית לעקרון התחשיבי בשומת שמאי הועדה –
שמאי הועדה קודם כול מניח שיש השבחה ואז פונה לבחון אותה, עצם התחשיב של הועדה הינו בטעות יסודו, יש לבחון את שווי הנכס בשני המצבים ולא רק להניח פערי שווי.
בהקשר זה הפננו בחוות דעתנו להחלטת ועדת ערר בעניין ורדי: אין להניח שיש השבחה ואז לחשבה, יש לבחון את הנכס בשני המצבים !!!

במקרה הזה העניין מאוד חשוב כי באופן עקרוני מדובר על מצבי התכנון כדלקמן:
<u>מצב קודם שטח משרדים אקוויולנטי של כ- 754 מ"ר שחושב כדלקמן :</u>
(468 מ"ר + שטח מרפסות של 301 מ"ר על פי משקל של 50%) במכפלת 1.219 העמסה כפי שמצויין בהסכם השיתוף= 754 מ"ר. התחשיב הינו על פי העקרונות בהסכם השיתוף (ראה עמוד 18 לחוות דעתנו).

<u>ומצב חדש שטח משרדים אקוויולנטי של 632 מ"ר שחושב כדלקמן :</u>
(468 מ"ר + שטח מרפסות של 101 מ"ר (ירד שטח של 200 מ"ר מרפסת) על פי משקל של 50%, במכפלת 1.219 העמסה כפי שמצוין בהסכם השיתוף= **632 מ"ר** + בתוספת זכויות ל- 200 מ"ר משרדים.
נציין כי בחוות דעתנו הצגנו מספר מקרים שחושבו על פי מקדם של 50% לשטחי מרפסות (ראה גם בשומה).
חבריי שמאי הועדה המקומית, בתגובתם ציינו כי הכיצד יש פחות שטח ? במצב החדש יש פחות שטח אקוויולנטי כי שטח של 200 מ"ר מרפסת "יורד" לטובת זכויות בניה.
יש לחשב את מרכיב ההשבחה על פי השטחים הבנויים ולא על פי שטחים מבונים . החוק מדבר על **עליית שוויים של מקרקעין !!!** כלומר בנוי וקרקע ולא עליית שוויים של קרקע כפי שעושה שמאי הועדה.
מצב קודם התרומה הכלכלית של השטח הינה **כמרפסת בנויה** ובמצב החדש התרומה הכלכלית של השטח הינה **כזכויות בניה** ...כלומר האחד מוציא את השני.
הבסיס התחשיבי מופיע בעמוד 23 לחוות דעתנו, כאשר במצב הקודם השווי חושב לפי שטח משרדים בנוי ושטח מרפסת של 301 מ"ר בנויה על פי דמי השכירות שהתקבלו במועד הקובע.
ובמצב החדש חושב השווי כשטח משרדים בנוי + שטח מרפסת בנויה של 101 מ"ר (בקיזוז ה- 200 מ"ר) + זכויות בניה ל- 200 מ"ר משרדים.

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

התחשיב לערוך את השווי לפי דמי השכירות הינו הנכון ביותר הואיל ובמרכיב דמי השכירות אין התייחסות לזכויות הבניה – מקבלים את התוצאה הנכונה ביותר (על פי חוזים בנכס בפועל).
נסביר את האבסורד בהיטל המופיע בשומת הועדה:
כפי שצוין כבר, יש לקחת בחשבון במצב הקודם שווי מרפסת **<u>בנויה</u>** ולא מרכיב קרקע (גם אם ניקח משקל של 50% במרכיב הקרקע אזי נקבל שווי מ"ר מרפסת מבונה של 2,200 ₪ נוסיף עלות בניה מינימלית של 1,750 ₪ (בתוספת עקיפות 1.2 = נקבל 2,100 ₪) ובתוספת רווח יזמי מינימלי של 15% על מרכיב הקרקע והעלות נקבל שווי מר בנוי מרפסת של כ- 4,945 ₪ !! וזה גבוה יותר משווי מ"ר מבונה הזכויות !!!
מרכיב עלויות ההתאמה – פרטנו בחוות דעתנו בעמוד 23 אין מה להרחיב !!!

רק לחילופין, באם עמדתנו העקרונית המוצגת בחוות דעתנו לא תתקבל, נציין ונדגיש כי תחשיב שמאי הועדה אינו משקף נאמנה את מצב הדברים, שכן הדחייה הוחלה על מרכיב ההשבחה – באופן היוצר השבחה בכל מקרה ומגדיל את היקפה באופן מלאכותי. מרכיבי הדחיה צריכים להיות על השווי החדש בלבד (על מרכיב זכויות הבניה בלבד) ברגע שמפעילים מרכיבי דחיה על ההשבחה זה כאילו הנחת השבחה בכל מקרה ועכשיו נדחה אותה. לא כך צריך לחשב.
בעמוד 24 לחוות דעתנו ערכנו תחשיב חלופי לתחשיב שמאי הועדה במסגרתו המקדמים מוחלים על שווי המצב החדש בלבד, כך שהערכת ההשבחה תבטא באופן מדויק יותר את תרומת התכנית בפועל.

<u>הערה לסיכום:</u>
כפי שמצוין גם בהסכם המכר, מדובר על זכויות של 200 מ"ר, **אם וככל שיאשרו לבנותן** על חשבון שטח מרפסת קיימת. מדובר על זכויות תיאורטיות לחלוטין בשלב זה, ובכלל לא ברור האם ניתן יהיה לנצלן בבניין הנדון. לפיכך, מדובר על השבחה תיאורטית/היפותטית, שבגינה אין לגבות היטל השבחה, הואיל ובשלב זה הן בגדר 'תיאוריה על הנייר' בלבד. הפסיקה הבהירה לא אחת כי היטל השבחה יש לגבות בעבור השבחה ממשית ומוחשית, ולא על בסיס תיאוריה בלבד.

<u>מר עידן נעיג הבעלים, כדלהלן:</u>

אנחנו צריכים חתימות של כל בעלי הזכויות הרשומים בנסח טאבו [100% חתימות], לא דבר פשוט, גילנו שאנו רחוקים מאוד וישנם התנגדויות, אנו לא יכולים להתקדם צריך ללכת לרשם בתים משותפים שיכריח את המתנגדים ואנו הולכים אל הלא נודע בנושא.

<u>מר ניר אנגל הבעלים, כדלהלן:</u>

אספקטים הנדסיים ביצועים בהקשר השמאי, צריך לזכור ולהבין, לא מדובר בסגירת מרפסת רגילה, מדובר בבניין משרדים מאוד עיצובי ולכן לא ניתן לגעת בבניין ללא אדריכל עדן בר שהוא בעל זכויות יוצרים על העיצוב של הבניין [אשלח תמונות בעניין], היצירה זכתה בפרסים על העיצוב, קומה שלמה בבניין עם קירות ברוחב של 1 מטר גובה של 5 מטר, הבניין יושב על V. בשביל להפוך מרפסת פשוטה צריך לפרק 4 קומות מסד מעליו, המרפסת גובלת בקירות המסך, מערכת תשתיות חדשה [חשמל, מיזוג, פינוי עשן, מסדרונות מילוט] מדובר במרפסת של 300 מ"ר עם שיפוע של 1.5% לניקוז המים צריך לפרק את הריצוף וצריך למלא, והמעקות הכל חלק מקירות המסך עם פרטים מאוד מוקפדים שאני כבול עם אדריכל מקורי, ישנם פרופילים מיוחדים דבר שצריך לתת ביטוי בעלויות התאמה, עלויות התאמה יהיו מאוד מאוד גבוהות, עלויות הבניה לא מה שהיה פעם.

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

בנוסף, אני רוצה לומר הבניין לא תוכנן לאופציה הזאת של סגירת המרפסות בניין שנולד 15 קומות בהיתר 2010-2011 ותוך כדי בניה שלו נוספו לו 3 קומות, הוספתי 3 קומות על 15 קומות אין לי יתירות בתשתיות ולא בעומסים, כולה יושבת בתחום הטרנספורמציה, אם יקרה נס ויתאשר היתר בניה מי שיממש את הבניה הזאת יהיו לו הוצאות של פי 2 ויותר ממה שאנו מכירים וצריך לתת לזה ביטוי והתחשבות, אני משמש כמומחה מטעם שמאים מכריעים, המקרה הזה מאוד משמעותי מהתיקים ששימשתי אצל שמאים מכריעים. ישנם 200 מתנגדים.

<u>מר אהרון ויסבלום שמאי מקרקעין משרד ויסבלום & קלפון שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>תחשיב</u> – המתודולוגיה, אני סבור שנכון לדחות במקרה הנתון את השבחה ולא את המצב החדש בלבד.
שהרי, מדובר ב – 2 מוצרים שמחליפים זה את זה, כלומר, שככל שאני עדיין לא מיישם את זכות הבניה אני ממשיך ונהנה מהמרפסת, הנאה ממרפסת דבר משמעותי לשיטת שמאי המבקשת מדובר בהנאה ששקולה ל – 50 אחוזים משווי מ"ר מבונה עיקרי.
מקדם מרפסת, במקרה הנתון מדובר במרפסת גדולה ולכן המקדם 0.4, שמדובר במרפסות קטנות מקדם 0.5.
<u>דחיה</u> – שמאי המבקשת טוען לדחייה של 5 שנים, אני סבור שצריך לקחת בחשבון את היקף המימוש, מדובר בתוספת בהיקף קטן 200 מ"ר בלבד, שדרך אגב יכול להתבצע אולי אפילו בבניה קלה, ראינו ושלחתי בקשה להיתר שנדחתה רק בשביל העדר מספיק חתימות, לא היו שם דרישות תכנוניות נוספות, אם כך מדובר במושאע רגילה שאנו נתקלים בה בשומות, החלטה תהיה שלך משך הדחייה הנכון ביותר.
<u>עלויות התאמה</u> – טען הבעלים שיש בבניין מוטיבים אדריכלים מיוחדים, ושהדבר מייקר את עלויות הבניה, אני רוצה להאיר את הלוגיקה הנגדית, שאומרת שמעריכים 4,400 ₪ מ"ר מבונה מדובר על בניין שבונים אותו מלמטה למעלה, עושים קומות מרתף, בורות מים, ומתקנים הנדסיים וטכניים ולובים הכל מועמס על עלויות הבניה ובסופו של דבר מתקבלת יתרה של 4,400 ₪ מ"ר מבונה, בסגירת מרפסת חלק ניכר מעלויות הבניה לא קיים ולכן השווי מ"ר מבונה צריך להיות גבוה יותר.
אם באמת מדובר במבנה אדריכלי מיוחד יכול להיות שמשפיע על שווי מ"ר הבנוי כלפי מעלה.
<u>מטלה הציבורית</u> – המצב שאנו עומדים בו, מדובר במצב מאוד מאוד יחודי, כפי שהבעלים ציין מדובר במבנה ייחודי שהושקעו בו אלמנטים מיוחדים ומגיע ל – 18 קומות שבנויות בבניה חדשנית. סביר מאוד, שמדובר על תוספת עצומה של תוספת זכויות בניה כ – 40 קומות באיחוד, יתכן שהשלב הזה לא ימומש בנראה בעין, ולכן נשארנו עם השבחה שהבעלים נהנו ממנה. הם טוענים לאיפוס השבחה עקב עלויות ציבוריות שאולי לא יקרו. דבר והיפוכו. דבר שאינו מתיישב.
<u>לגבי הטענה במסגרת היתר העירייה תדרוש התחייבות לבניה של שטחי ציבור</u> – ראשית, בהליך הבקשה שהתקיים הדבר כלל לא עלה. שנית, אם זה חשוב אני יכול להמציא אישור מהעריה שהיא לא תדרוש את המטלה הציבורית כל עוד מדובר במימוש המבוקש לסגירת מרפסות בקומות 14, 15, 16.

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

<u>מר חיים קלפון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

פסק דין דירות יוקרה, לא ניתן לבצע הסכם הנוגד את הוראות התבע. גם אם חברי יביא מכתב הפוטר מעלות מטלה ציבורית.

<u>היקף מימוש</u> – 100 מ"ר, 200 מ"ר, לא רלוונטי לעניין הדחייה. כולם צריכים לחתום.

<u>בקשה להיתר</u> – נדחתה מטעמים טכניים, טרם דנו בה כלל.

<u>עלות בניה</u> – בניית משרדים כאשר קיימת מרפסת יותר גבוהה מאשר לא הייתה המרפסת הזאת המהווה מעמסה.

<u>מר עידן נעיג הבעלים, כדלהלן:</u>

אם מביאים מכתב לסוגיית המטלה הציבורית, שהיה מכתב גורף על החלקה הזאת ולא באופן פרטני, שלא יטען לאי חוקיות בעתיד כגון, שאנחנו רק קיבלנו את הפטור מתשלום עלות מטלה ציבורית.

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

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

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

השבחה בגין אישור תכנית 0511154-501 (מועד קובע 25.01.2022)

1. **מהות ההשבחה:**

תכנית 0511154-501 קבעה בפועל למגרש הנדון זכויות בניה בהיקף של 21,112 מ"ר לתעסוקה ומס' קומות יותר מהקיים, זאת לעומת סה"כ זכויות הבניה שהיו קיימות במצב הקודם בהיקף מצומצם יותר על פיהן נבנה הבניין הקיים.
התכנית קבעה גם זכויות בניה בחלקה למבנים ומוסדות ציבור.
הצדדים אינם חלוקים כי התכנית הוסיפה זכויות בניה.
כמו כן, הצדדים אינם חלוקים כי היקף זכויות הבניה המיוחסות ומשויכות לנכס הנדון לצורך מימוש והרחבה, גם בהתאמה להסכם המכר, הינו בהיקף של 200 מ"ר הניתנים לכאורה לניצול על חשבון שטח מרפסת הגג, בדרך של סגירת שטח מרפסת הגג.

על כן, החלטה זו, כהסכמת הצדדים, מתייחסת לזכויות בניה עתידיות לבניה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומת המשרדים בלבד, שהקונה יוכל לעשות בהן שימוש לסגירת חלק מהמרפסת, כפי שנקבע בהסכם המכר כחלק מהממכר.

יצוין כי מדובר במבנה שהוקם לראשונה לפי היתר בניה מס' 16120 מיום 17.08.2010 להריסת מבנה והקמת מבנה חדש, לו הופקו במהלך השנים מס' היתרים לשינויים, לרבות היתר בניה מס' 17253 מיום 18.03.2013 שהתיר לבצע שינויים ותוספת 2 קומות על פי תב"ע בב/מק/3190 (לבניין משרדים בבניה בן 15 קומות מעל קומה טכנית ומעל קומת עמודים מפולשת ומוגבהת ומעל 4 מרתפי חניה עפ"י תב"ע 566).
על כן, ההשבחה תיבחן כתוספת אפשרית כאמור של זכויות בניה למבנה במצבו הפיזי הקיים במועד הקובע.

2. **מתודולוגיית חישוב ההשבחה:**

שמאי המבקשת מציין החלטת ועדת ערר בערר אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א, אשר על פיהן יש לחשב את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם אל מול שווי מצב חדש.
שמאי המשיבה מאידך נוקט בבחינת ההשבחה באמצעות בגישת הדלתא רק ביחס לשטח הניתן לבניה על חשבון שטח מרפסת הגג, קרי בידוד ההשבחה בשיטת ה"דלתא".

להערכתי, כפי שנקטתי בהחלטות רבות ובהתאם לקביעות שמאים מכריעים רבים אין ספור, קיימים מקרים בהם כדאי ואף נוח יותר לאמוד את ההשבחה בגישת הדלתא.

<u>בחינת תוספת השווי מבחינה כלכלית בשיטת ה"דלתא":</u>

שווי במצב קודם = A.

שווי במצב חדש = A + תוספת שווי עקב אישור התכנית/הקלה/שימוש חורג (ההשבחה).

<u>יוצא אפוא כי מבחינה אריתמטית:</u>

ההשבחה = שווי מצב חדש (A+ תוספת השווי) בניכוי שווי מצב קודם (A) = תוספת השווי עקב אישור התכנית, וכאשר A מצטמצם מתקבל כי עיקר שוויו של הנכס שלא מושפע מתכנית/הקלה, ללא שינוי בין מצבי התכנון וניתן לבחון את ההשבחה בלבד.

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

לפיכך, תצוגת תחשיב מלא של שווי מצב קודם ושווי מצב חדש הינו קוסמטי בלבד, וזאת בלבד שיובאו בחשבון כל השיקולים ביחס לתוספת השווי עקב אישור התכנית תוך מתן דגש לגורמים משביחים ומאידך לגורמי פגיעה שנבעו בקשר ישיר סיבתי מאישור התכנית/הקלה.
פעמים רבות, מתייתרת בחינת מלוא שווים של המקרקעין במצב התכנוני הקודם אל מול מלוא שווים של המקרקעין במצב החדש, לאור העובדה כי ניתן להצביע על הפער בין שני המצבים המהווה את ההשבחה (מצב חדש – מצב קודם = השבחה), באופן מדויק וספציפי ועל כן נעשה שימוש בשיטת ה"דלתא".
שיטת הדלתא מציגה על פניו את ההשבחה נטו בלבד, תוך שבגישה זו יש לקחת את מלוא השיקולים והגורמים אשר קיים בהם שוני בין המצב הקודם לחדש.
ניתן לומר כי מבחינה מתמטית שתי גישות אלו (בחינת ההשבחה בשווי מצב קודם מלא אל מול שווי מצב חדש מלא, לעומת גישת הדלתא), מהוות למעשה את אותה הגברת בשינוי אדרת, שכן כאשר מביאים בחשבון שיקולים רלוונטיים זהים בשתי הגישות, תתקבל תוצאת השבחה זהה.

בעניין זה מצאתי לנכון לציין את פסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה (מיום 22.02.2018) אשר תומכת בשיטת הדלתא.
נדחה ערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע בטענה כי על מנת לקבוע את ההשבחה היה על השמאי המכריע לערוך שומת "שווי קודם" ושומת "שווי חדש" ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).
"הגדרת המונח "השבחה" בתוספת השלישית לחוק היא:
"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".
האופן בו מחושבת עליית השווי היא בתחום מומחיותם של השמאים וכל עוד הם נוקטים בגישה מקצועית מקובלת אין מקום להתערבות ביהמ"ש (ראה 3644/13 משרד התחבורה נ' גלר דוד ואחרורה)."
"... עמדה זו היא כעמדת המשיבה לפיה השיטה המתמקדת ברכיבי ההקלה בלבד היא שיטה ראויה ובלבד ***שיובאו בחשבון כל השיקולים הרלוונטיים ורק הם".***
בעניינו התייחס השמאי המכריע לטענות הצדדים וקבע כי "לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מאישור ההקלה, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה כשלעצמה", ואילו בחישוב ההשבחה לקח את כל השיקולים הרלוונטיים בחשבון: תוספת קומה 5 חלקית; תוספת קומה 6 חלקית במפלס חדרים על הגג; ללא תוספת שטחי בנייה.
לאור האמור, לא ראיתי מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ואני דוחה את העתירה".

בפסק הדין דובר על שימוש בשיטת הדלתא לעניין השבחה בגין אישור הקלות, ולהערכתי הנ"ל זהה למקרה דנן.
פסיקה זו תומכת בהיגיון הכלכלי הפשוט כפי שהוסבר לעיל, אשר גורס כי גישת ה"דלתא", הינה גישה ראויה וזאת ככל שמביאים בחשבון את מלוא השיקולים הרלוונטיים בחישוב ההשבחה ואת מלוא הגורמים שהשתנו בין שני מצבי התכנון.
אציין כי בכל מקרה אין מניעה להצגה של ההשבחה בשיטה המלאה כהשוואה בין שווי מצב קודם לחדש והתוצאה התתקבל במקרה זה תהיה זהה לשימוש בגישת הדלתא.
יתרה מזאת, ממילא בתחשיב החלופי של שמאי המבקשת נקט בגישה דומה.

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

יתרה מכך, גם בעמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע:
"ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: 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. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין."

כמו כן מהחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ, מיום 12.02.2020, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:
"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים."
"אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים."
"מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת."

במקרה דנן, מדובר על שינויים הנובעים מאישור תכנית המוסיפה זכויות בניה כאשר הצדדים מסכימים בפועל כי ההשבחה הינה רק בגין אפשרות לתוספת של 200 מ"ר על חשבון שטח מרפסת גג קיימת במצב הקודם, כתוספת לקומת משרדים בנויה וקיימת.
כך גם לפי גישת המבקשת בתחשיב שערכה כפי שיבואר: השווי בגין השטח הבנוי האקו' של 632 מ"ר במצב החדש שמורכב משטח בנוי ו- 101 מ"ר מרפסת גג בתוספת מקדם העמסה, שהינו שטח הנכס למעט 200 מ"ר מרפסת הגג בה מבוצע שינוי, הינו זהה לאותו השטח במצב הקודם ושניהם מובאים בחשבון בדמ"ש של 62.334 ₪ ועל כן שווים זהה ומתקזז.
על כן ניתן לומר כי בפועל הפער בשיטת הדלתא בין שני מצבי התכנון גם לגישת תחשיב המבקשת הינו 200 מ"ר מרפסת גג במקדם של 0.5 והעמסה של 1.219 בדמ"ש למ"ר אקו' של 62.334 ₪, זאת לעומת שווי זכויות הבניה לגישת שמאי המבקשת ב- 200 מ"ר אלה.

כך גם לפי גישת המבקשת בתחשיב החלופי בשומתה, שנקטה רק בהשוואת שווי מרכיב הקרקע בשני מצבי התכנון.
על כן ניכר כי ממילא התכנית אינה משפיעה על חלק הארי של המקרקעין, אלא על חלקים ספציפיים ממנו בלבד, אותם ניתן ועדיף להערכתי לבודד.

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

לפיכך, מצאתי לנכון לדבוק בגישה השמאית של בידוד רכיבי ההשבחה בגין מאפייני התכנית המתירה לכאורה תוספת זכויות בשיטת הדלתא, **תוך כמובן בחינת כל השיקולים הרלוונטיות והשפעות אישור התכנית על המקרקעין.**
לפיכך, הצגת ההשבחה תיעשה בגישת הדלתא, ויובאו בחשבון השיקולים הרלוונטיים להשבחה.
לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מתוספת הזכויות כאמור, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה ובעניין זה בפרט השטחים הבנויים בקומת המשרדים הנדונה (שטח עיקרי ושירות), החניות הצמודות וכן אף שטחי המרפסת הנותרים שעליהם לא מתוכננת בניה.
על כן קיימים בשווי זהה בשני מצבי התכנון.

ביחס להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85155/15 אריה ורדי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שמפנה אליה שמאי המבקשת אציין כי מדובר במקרה שונה מהותית מהמקרה הנדון בו צוין:
" במקרה זה, לבנוי במקרקעין משמעות של ממש, שכן בסמוך לפני אישורן של התכניות נשוא דיוננו, נבנה במקרקעין בית מידות עתיר שטחים שמהווה יצירה אדריכלית ייחודית, אשר אף לשיטת השמאי המכריע הינו בנוי ברמה גבוהה מאוד, בעל עיצוב ייחודי ומפואר.
השמאי המכריע לא סיפק תשובה לשאלה: האם עלה שווים של המקרקעין עקב אישור התכניות בהתייחס למבנה הקיים, ייחודו ומאפייניו, וכיצד השפיעו שינויי תוספת השטח על יתרת השטח הבנוי ועל החצר בשתי התכניות."

כמו כן צוין כי ועדת הערר ביקשה הבהרות:
"3. להסביר מהו היתרון הכלכלי שיראה לנגד עיניו קונה מרצון לנוכח האפשרות להגדלת השטח העיקרי הבנוי, בבניין חדש, שעומד כבר על 950 מ"ר (עיקרי), ב- 77 מ"ר עיקרי נוספים (אותם ניתן היה עוד קודם לכן לבנות כשטחי שירות)."

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

3. **<u>מקדם אקו' למרפסת במצב הקודם:</u>**

שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' של 0.4 למרפסת גג לתעסוקה.
שמאי המבקשת נוקט במקדם אקו' של 0.5 למרפסת גג לתעסוקה.

בחנתי את החלטות שמאים מכריעים שנוקטים בהם שמאי הצדדים ולהלן תמצית ההחלטות:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם למרפסת
02/01/2023	רינת וויס רביב	6196/99	בר כוכבא 20	0.4
26/11/2024	אליהו כהן	6105/170	ברוך הירש 22	0.4
19/11/2023	ד"ר בועז ברזילי	6105/233	הקישון 23	**0.25***
14/07/2024	גיא צדיק	6196/93	בר כוכבא 8	0.5

* יודגש כי השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי קבע מקדם מרפסת לתעסוקה בסך של 0.25 וכן בתחשיבו נקט במקדם נוסף 0.5, בגין ביקוש למרפסות לתעסוקה המגלם את ההנחה שהגיע אליה, כי בקשות להיתר למגדלים משרדים לא מנצלים את כלל זכויות הבניה למרפסות ועל כן ביקוש למרפסות הינו 50% בלבד משטחן המותר.

ביחס לתימוכין באחוז ההשתתפות בעלויות בניה מהפרויקט הנדון ופרויקט נוסף שנוקט בו שמאי המבקשת אציין כי אני סבור כי אין זה תימוכין חד-משמעי לעניין מקדם אקו' למרפסת גג כפי שהיה מביא קונה מרצון, אלא מדובר במקדם לנוסחה חישובית לצורך קביעת אחוז ההשתתפות בעלויות ההקמה.
אחוז השתתפות זה, ייתכן כי זה נקבע משיקולים שונים, שמתייחסים לעלויות הקמה חלקיות שיש ליחס לשטח זה ולא לתרומתו לשווי.

לאור כל המפורט לעיל התרשמתי כי ראוי, לאור שטח מרפסת הגג בשני מצבי התכנון, להתבסס על מקדם אקו' למרפסת גג במקרקעין הנדונים במקדם של 0.4, בהתאמה לעמדת המשיבה.

4. **<u>הפחתה בגין עלות מטלה ציבורית:</u>**

שמאי המשיבה לא נקט בהפחתה בגין מטלה ציבורית.
שמאי המבקשת נקט בהפחתה בגין מטלה ציבורית.

אכן מעיון בתקנון התכנית ניכר כי הוקנו למגרש זכויות בניה בייעוד לתעסוקה לצד זכויות בניה ייעודיות למבנים ומוסדות ציבור.
בסעיף 6.6 לתקנון התכנית ביחס להפקעות לצרכי ציבור צוין בין היתר:

- השטחים לצרכי ציבור ירוכזו בשטח אחד בקומות הראשונות מעל קומות המסחר בתיאום עם מה"ע.
- שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית בני ברק.
- יתאפשר רישום תלת ממדי.

הגם שלא מפורט ברחל ביתך הקטנה בתקנון כי עלויות הקמת מבנה הציבור יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין, ניכר כי רעיונית הנ"ל לא שנוי במחלוקת בין הצדדים (כפי שחל לרוב במקרים דומים בהם מפורטות זכויות בניה בייעוד ציבורי במגרש בדרך של הפקעה של שטח בנוי).
הנ"ל תואם גם לנקבע בהחלטות שמאים מכריעים בכלל ובסביבה הקרובה בפרט, שקבעו כי סביר לגלם עלויות אלו על בעלי הזכויות בדרך של מטלה ציבורית.

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

עם זאת, כפי שיבואר בהמשך, ניכר כי כלל החלטות שמאים מכריעים שהפחיתו עלות בגין המטלה הציבורית, מתייחסים לנכסים במבנים ישנים שטרם הוקם בהם פרויקט בניה חדש המנצל זכויות בהיקף ובשיעור ניכר זאת ביחס לשטח המוקנה בתכנית, כפי שחל במקרה הנדון.

<u>על כן, עולה השאלה **הקרדינלית** למקרה הנדון, האם במקרה הנדון בו תמומש תוספת בניה אפשרית של 200 מ"ר כתוספת למבנה הקיים על חשבון מרפסת הגג, וללא הקמת בניין חדש, תידרש הקמת המטלה הציבורית או לחילופין הוצאה כספית חלופית אחרת בגין מטלה זאת ?</u>

בפועל המקרקעין בענייננו מהווים מקרקעין בנויים בהם ברי לכל כי קיים קושי רב לבצע תוספת בניה בהיקף נרחב ובפרט לשימושים ציבוריים הנדונים המיועדים להפקעה, ולא ניתן להקים שטחים נוספים למבני ציבור ולהקצותם לוועדה.
ברם, קיימת אפשרות להבנתי שתעלה דרישה מצד הוועדה כי לצורך מימוש זכויות המשרדים, נדרשים שטחים אלו למבני ציבור במקרקעין סמוכים בסביבה או לחילופין להשתתף בעלות הקמתם, ככל שמנוצלת תוספת שטחים לתעסוקה מכוח התכנית הנדונה.

עם זאת, יצוין כי בבקשה להיתר בניה מס' 202301186, לא ניכר כי הייתה קיימת כל דרישה להקצאת שטחים בנויים למבני ציבור כתנאי להיתר, ברם הנ"ל אינו מחייב כי בהשלמת הליך רישוי עתידי, לא תקום דרישה כזאת או אחרת מצד הוועדה בהתאם להוראות התב"ע.

שכן, לפי סעיף 6.12 (4) לתקנון, נקבע כי בין התנאים למתן היתר בניה יהיה הבטחת אופן ותהליך רישום זיקת הנאה, הפקעות וכד'.
אזי תיתכן להבנתי פרשנות מהוראות התכנית, שמבטיחה שכל ניצול זכויות מכוח התכנית יחייב גם מענה בפתרון שטחים בנויים למבני ציבור.

בעניין זה אדגיש כי בדיון המקצועי שנערך ביום 29.09.2025 שמאי המשיבה טען:
"אני יכול להמציא אישור מהעריה שהיא לא תדרוש את המטלה הציבורית כל עוד מדובר במימוש המבוקש לסגירת מרפסות בקומות 14, 15, 16."

הוחלט בהחלטת ביניים של הדיון כי שמאי המשיבה:
"ימציא אישור מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק, לעניין סוגיית עלות המטלה הציבורית, כי לא יידרש תשלום עבור המטלה הציבורית בגין סגירת המרפסת מאף גורם כלשהו הן מהמוכר והן מהקונה."

במועד הדיון המקצועי ניתנה תקופת זמן ארוכה להשלמת המסמך עד לתאריך 20.10.2025.

בתכתובת מייל מיום 30.09.2025 פירט שמאי המשיבה:
"פניתי היום לעיריית בני ברק בקשר למכתב שמוזכר בפרוטוקול.
מסתבר שהעובדים יצאו כבר היום בשעה 13.00 לחופשה מרוכזת וישובו רק ביום חמישי ה-16 לאוקטובר.
לאור האמור אבקש אורכה נוספת לעניין המכתב הנ"ל."

על כן ניתנה אורכה עד לתאריך 26.10.2025.
יודגש כי לא התקבל כל מסמך במועד זה מאת המשיבה.

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

בהתאם לתכתובת מייל לבא כוח המשיבה ביום 30.10.2025, קרי לאחר המועד להשלמת המסמך, מועד בו טרם התקבלה כל פניה משמאי המשיבה, ניתנה תזכורת, לפנים משורת הדין, להשלמת המסמך הנדון ומתן אפשרות להשלים הסביר נוספים לשאלות שנשאלו וזאת עד לתאריך 05.11.2025.
גם במקרה זה לא ניתנה כל התייחסות מאת בא כוח המשיבה למסמך המבוקש, ולא הושלם המסמך המבוקש.

לאור כל המפורט לעיל, ולאור הוראות התכנית הנ"ל והתנהלות המשיבה במקרה הנדון שלא הביאה תימוכין מספקים לכך למרות הזמן הניכר שניתן לה לרבות דחיות ותזכורות לפנים משורת הדין, כי הוראה תכנונית זו לא תיושם במקרה הספציפי הנדון של מימוש זכויות חלקי בלבד של זכויות מהתכנית (ככל שאפשרי מימוש מצומצם כזה), איני יכול לקבל את עמדתה ואקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להפחית את ההשתתפות בעלות המטלה הציבורית לפי יחס השטחים המיוחס למקרקעין הנדונים.

<u>הפחתת מטלה ציבורית מההשבחה או מהיטל ההשבחה:</u>
כפי שמציין שמאי המבקשת, לאחר שבחנתי את החלטת ערר (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 20.05.2020, אני סבור כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית מההשבחה.
בהחלטת ועדת הערר לעיל, צוין במפורש, כדלהלן:
"על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - <u>יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה</u>."
(ההדגשה אינה במקור).

יתרה מזאת, גם בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8153-08-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ, מיום 09.03.2025, עולה כי נקבע כי יש לקזז את עלות המטלה הציבורית מההשבחה ולא מההיטל:
" 159. ראשית, אנו מפנים בעניין זה להחלטת ועדת הערר (בראשות כבוד היו"ר עו"ד מאיה אשכנזי) בערר מרכז תבורי. איננו סבורים כי יש בטענות החברה כדי לשנות מהאמור בהחלטה זו ומהקבוע בה. די בהחלטה זו כדי לדחות את טענות החברה."
" 176. נוכח האמור, אנו סבורים כי יישום ההלכות הקבועות בבית המשפט העליון אינן מאפשרות "קיזוז" מהיטל ההשבחה עצמו, אלא רק את חישוב ההשבחה המהווה את ההפרש בין שני מצבי התכנון."

לפיכך, עלות ביצוע המטלות הציבוריות יופחתו מההשבחה ולא מההיטל.
הנ"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה כפי שיפורטו להלן וכן להחלטות שמאים ממקרים רחוקים יותר[15].

[15] ביניהם: החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, אורט ישראל 50, החלטת מר ארז כהן לנכס בגו"ח 7122/88, הקוממיות 20 ועוד.

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

<u>היקף עלות ביצוע המטלה הציבורית בתכנית:</u>

ראשית בחנתי את החלטות שמאים מכריעים שניתנו לתכנית הנדונה.

וקביעתם כדלהלן:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	עלות הקמת מ"ר מבנה ציבור	הערות	
02/01/2023	רינת וויס רביב	6196/99	בר כוכבא 20	7,000 ₪	עלות כוללת הקמת חניה תת"ק	כולל מע"מ
26/11/2024	אליהו כהן	6105/170	ברוך הירש 22	6,650 ₪	בנוסף עלות של 4,008 ₪ לכל מ"ר מרתף חניה	כולל מע"מ
07/01/2025	אוולין דוודזון	6105/155	ברוך הירש 21	6,500 ₪	בנוסף עלות של 150,000 ₪ לכל מקום חניה	כולל מע"מ
19/11/2023	ד"ר בועז ברזילי	6105/233	הקישון 23	7,000 ₪	בנוסף עלות של 150,000 ₪ לכל מקום חניה	כולל מע"מ
14/07/2024	גיא צדיק	6196/93	בר כוכבא 8	7,500 ₪	בנוסף עלות של 120,000 ₪ לכל מקום חניה	לא כולל מע"מ

כפי שפירטה הגב' אוולין דודזון בהחלטתה:

"מבדיקתי, אני שותפה לקביעתה של גב' רינת וויס רביב, כי עלות בנייה של 7,000 ₪ למ"ר מגלמת את עלות הקמת מקומות החניה הציבוריים.

מאחר שאציג להלן את הכרעתי הנפרדת בשאלת שווי ועלות הקמת מקום חניה, ראיתי לנכון להשתמש בעלות בניית השטחים הציבוריים כלא כוללת את עלות הקמת מקומות החניה ובסה"כ עלות של 6,500 ₪ למ"ר (4,620 ₪ עלות בנייה למ"ר X 1.2 עלויות בניה עקיפות X 1.17 מע"מ)."

בבחינת הוראות התכנית, אני סבור כי המטלות הציבוריות הנדרשות הינן כדלהלן:

הקמת שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 2,564 מ"ר עיקרי+ 1,025 מ"ר שירות – בהתאם להוראות התב"ע, סה"כ 3,589 מ"ר.

אני סבור כי ככל וקיימת האפשרות ע"י הוועדה המקומית לדרוש, כי בהתאם להוראות התב"ע יוקמו על ידי היזם ועל חשבונו מלוא שטחי השירות בהתאם לתכנית, אזי יש להביא בחשבון בשמרנות הנדרשת קיזוז מלוא עלויות הקמת השטח, כפי שנקטו להבנתי שמאים מכריעים בסביבה.

בחנתי את הוראות התכנית וניכר כי זו לא קבעה במפורט מהי רמת הגמר הנדרשת בשטח לצורכי ציבור.

מצאתי לנכון לקבל כי בדומה למקרים דומים את עמדת שמאי המשיבה שציין כי המשיבה דורשת מסירת הבינוי לצ"צ ברמת מעטפת.

אציין כי גם מעיון בהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים ניכר כי אלו הביאו בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית ברמת מעטפת.[16]

אני סבור כפי שציינה השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון בהחלטתה שלעיל, עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו ברמת מעטפת הינו 4,620 ₪ למ"ר בצד הזהיר לפי מחירון דקל למ"ר לחודש 03/2022 לפי מדד בניה 02/2022, בתוספת 20% עלויות בניה עקיפות וכן 17% מע"מ המביא לסך של כ- 6,500 ₪ למ"ר ברוטו.

ביחס לעלויות עקיפות בחנתי את קו מנחה פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1), אשר פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, מחודש ינואר 2020.

[16] החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127,רח' אורט ישראל 50 ,בת ים, החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249, רח' הרב מימון 26 ,בת ים ועוד.

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

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

בהתאם למפורט בקו מנחה זה, מפורטים סעיפי עלויות הבניה העקיפות וגובהן השכיח, כדלהלן:

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	6% - 4%	מעלות בניה ישירה
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	30-80 ₪	למ"ר שטחי בניה
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	5% - 4%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	3% - 2%	מהפדיון
משפטיות	2% - 1%	מהפדיון (ללא מע"מ)
מימון	7% - 4%	מסך עלויות המיזם
עלויות מיוחדות	ייבחנו באופן נקודתי	

סה"כ העמסה שכיחה לבניין לתעסוקה מעלות בניה ישירה: 25%-35%.

במקרה דנן, מצאתי לנכון להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בגובה של 20% לאור מאפייני הבינוי והעובדה כי אמור להיבנות לטובת המשיבה ללא צורך בשיווק ומכירת השטח, כדלהלן:

הוצאות תכנון ויועצים - 4%.

בלתי נצפה מראש (בצ"מ) - 5%.

הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח) - 4%.

משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח למשיבה) - 1%.

מימון - 5% (מבניה ישירה).

סה"כ כאמור, כ- 20% מעלות בניה ישירה הכולל גם אגרות והיטלים ככל שנדרש.

הנ"ל תואם להחלטות שמאים מכריעים במקרים אחרים.[17]

על כן עלות הקמה למ"ר הינה:

4,620 ₪ למ"ר * 1.2 עלויות עקיפות * 1.17 מע"מ =~ 6,500 ₪ למ"ר.

אני סבור כי ראוי לאמץ, בהיעדר תימוכין אחרים מהמשיבה, ובהתאמה בקירוב להחלטות שמאים מכריעים ולהחלטת הגב' אוולין דודזון, את מספר החניות הנדרשות לצרכי ציבור והיקף עלותם.

בחנתי את מקדם החלק היחסי בעלויות המטלה שנוקט בה שמאי המבקשת בגובה 1.95%, ואני סבור כי ראוי לקבל אותו (200 מ"ר / 10,255 מ"ר עיקרי נוסף מכוח התכנית).

[17] החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127,רח' אורט ישראל 50 ,בת ים, החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249, רח' הרב מימון 26 ,בת ים, החלטת מר אייל יצחקי לנכס בגו"ח 7123/130, האורגים 27 ועוד.
כמו גם החלטת הגב' אוולין דודזון בגו"ח 6105/155.

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

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

<u>לאור כל המפורט לעיל, תחשיב העלות היחסית בגין המטלה הציבורית, כדלהלן:</u>

<u>מטלה ציבורית:</u>	
שטח עיקרי	2564
שטח שירות	1025
סה"כ שטח בניה	3589
עלות הקמה למ"ר	6,500 ₪
סה"כ ביניים	**23,328,500** ₪
מס' חניות	10.25
עלות הקמת חניה לפי גישת המבקשת	120,000 ₪
סה"כ עלות חניה	**1,230,000** ₪
סה"כ עלות מבנה ציבור	**24,558,500** ₪
שיעור יחסי לניצול הזכויות הנדון	1.9503%
סה"כ	**478,969** ₪

<u>הערת החת"מ:</u>

יודגש כי ככל שיקבע ע"י ערכאה משפטית מאוחרת להחלטה הנדונה ולפי תימוכין שיוצגו בפניהם, **שלא הוצגו בפני במקרה הנדון**, כי אין להפחית את המטלה הציבורית במימוש הנדון, אזי יופחת סכום זה מהתחשיב ברם יתר הערכים ועקרונות החישוב זהים.

5. <u>הפחתה בגין דחייה ומורכבות:</u>

שמאי המשיבה נקט במקדם דחייה ומורכבות של 2 שנים בשיעור היוון של 6% ניכר שלאור משך הזמן הקצר עד להגשת בקשה להיתר בניה במקרקעין בענייננו.

שמאי המבקשת נקט במקדם דחייה ומורכבות של 5 שנים בשיעור היוון של 6%, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים ולאור הוראות התכנית שתנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<u>בחנתי את החלטות שמאים מכריעים שנוקטים בהם שמאי הצדדים ולהלן תמצית ההחלטות:</u>

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שנים	שיעור היוון	מקדם
02/01/2023	רינת וויס רביב	6196/99	בר כוכבא 20	3	6%	0.84
26/11/2024	אליהו כהן	6105/170	ברוך הירש 22	5	6%	0.75
07/01/2025	אוולין דוודזון	6105/155	ברוך הירש 21	5	6%	0.75
19/11/2023	ד"ר בועז ברזילי	6105/233	הקישון 23	5	6%	0.75
14/07/2024	גיא צדיק	6196/93	בר כוכבא 8	5	5%	0.78

יצוין כי כל החלטות שמאים מכריעים שלהלן מתייחסים למימוש בדרך של מכר/טרום מכר ואף החלטה לא מתייחסת למימוש בדרך של היתר בניה או למבנה משרדים חדש לו ניתן להוסיף בניה, כאשר בכל המקרקעין הנ"ל קיים מבנה תעשייה/משרדים ותיק יחסית.

על כן לאור המועד הקובע, לצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית, להערכתי נדרש זמן רב ממועד אישור התכנית ועד למועד מימוש אפשרי וסביר לזכויות הבניה, כפי שהיה מביא בחשבון קונה מרצון.

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

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

כמו כן חלק מהמימושים הנ"ל מהווה זכויות חלקיות בלבד מתוך החלקות הבנויות הנ"ל.
הנ"ל מגדיל אף יותר את המושע במקרים אלו ואת הצורך בהסכמת כלל הבעלים להריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים תחתם, בצורה ניכר ביחס למקרה הנדון.

כאמור במקרקעין בעניינו במועד הקובע, מדובר במבנה משרדים קיים וחדיש וביחס למקרקעין הנדונים, סביר כי ניתן לבצע תוספת בצורה נוחה על חשבון מרפסת הגג, כתוספת לקומה הבנויה.
הנ"ל מקצר בצורה ניכרת להערכתי את הדחייה הנדרשת ואת מרכיב המושע, זאת ביחס למקרים שלהלן.

יצוין כי תימוכין לתקופת הדחייה הקצרה יחסית, ניתן לראות גם בבקשה להיתר בניה מס' 202301186 שהוגשה לניצול תוספת הבניה של 200 מ"ר במקרקעין הנדונים.
ניכר כי פתיחת תיק בקשה להיתר החל מיום 12.10.2023, כאשר בישיבת וועדה מס' 20240128 ביום 14.02.2024 נדונה כבר הבקשה להיתר בניה וניכר כי לא הבשילה לכדי היתר רק בשל חוסר טכני בחתימות כלל בעלי הזכויות.
בהחלטת ועדה זו הוחלט בהערות מהנדס העיר ש"במידה ולאחר בדיקת החתימות, יסתבר כי למבקש אין את החתימות הנדרשות, לא יוצא היתר בניה."

לאור הליך הרישוי הקצר יחסית, ניכר כי נדרש זמן מצומצם ממועד התכנית ועד למועד בו ניתן יהיה להפיק היתר בניה.

בעניין זה אציין כי אכן בסעיף 6.5 לתקנון התכנית נקבעו הוראות שונות לעניין איחוד וחלוקה נדרשים ואפשרות להגדלת זכויות למגרשים מאוחדים.
עם זאת ניכר כי הנ"ל לא מהווה חובה למימוש זכויות כתוספת לבניין הנדון.
סעיף קטן 6.5 ו' ציין כי תנאי להיתר בניה בחלקות המפורטות או חלקי החלקות המסומנות לאיחוד וחלוקה בתשריט יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.
מצוין כי חלקות 92 ו- 145 יאוחדו לתא שטח 1092.
ברם מהליך הרישוי ניכר כי נידונה האפשרות לתוספת הבניה זאת ללא שאושרה תכנית איחוד וחלוקה, שכן החלטת הוועדה בבקשה להיתר מתייחסת רק להיעדר חתימות נדרשות.
לכן, התרשמתי שהסעיף הנ"ל מתייחס לצורך באיחוד חלקות 92 ו- 145 לצורך איחוד מגרש B1092 בו ניכר שלא ניתן לממש זכויות, עם מגרש 1087 הצמוד אליו ולצורך תוספת התמריצים הקבועים בסעיף 6.5 הנובעים מהאיחוד וחלוקה.
על כן בגין מרכיב זה לא ניכר כי נדרשת דחייה מהותית.

ביחס למרכיב הקניין במקרה הנדון, ניכר כי זכויות הבניה הנוספות משויכות כאמור לנכס הנדון, כפי שגם פורט בהסכם למכר הזכויות, דבר המקטין את מרכיב המושע עם יתר בעלי הזכויות.

בהתאם למסמך שהתקבל מאת עו"ד בא כוח המבקשת ובאי כוח המבקשת בדיון המקצועי, ייתכן כי אכן קיים קושי למימוש הזכויות, על אף הקצאתן למבקשת, מושע שנובעת מהצורך בחתימת מלוא בעלי הזכויות הרבים במקרקעין.
על כן, אין חולק שייתכן כי קיים בהליך הפרוצדורלי הנדרש והחתימות של יתר בעלי הזכויות הרבים, עיכוב מסוים ומרכיבי מושע, חיכוך ודחייה שיש להביא בחשבון.

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

מכל המפורט לעיל התרשמתי שמרכיב הדחייה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% הינו סביר בהחלטת ובצד הזהיר עם המבקשת ביחס למקרה הנדון גם לאור היות הבניין מבנה חדש ובעלי זכויות רבים, ועל כן ראוי לאמץ אותו.

6. **<u>הפחתה בגין עלויות התאמה:</u>**

ניכר מעיון בתחשיבי הצדדים כי הצדדים מסכימים כי מקדם התאמה ראוי במקרקעין הנדונים במועד הקובע הינו 0.8, ברם שמאי המבקשת נוקט על שווי מצב חדש ושמאי המשיבה על ההשבחה.

מחד מדובר בבניין הבנוי בבניה חדישה וטובה, אשר סביר כי מאפשר תוספת בניה עליו.
בעניין זה אדגיש כי לא הועבר לידי כל תימוכין הנדסי כי לא ניתן להוסיף זכויות על המבנה הקיים בפועל ולו ראיה בסיסית בעניין זה.
יצוין כי הוגשה בקשה להיתר בניה ע"י בעלי הזכויות אשר מתירה את תוספת הבניה המוצעת אשר מספק תימוכין כי תוספת בניה זו בהחלט אפשרית.
על כן, מחד ניתן לומר כי קיימות בפועל עלויות התאמה נדרשות בגין הבניה החדשה כתוספת למבנה בנוי (שבו ייתכן כי גם לא תוכננו מראש כלל התשתיות באופן מוקדם אשר היה חוסך עלויות) וכן נדרשות התאמות, פינוי ופירוק, הריסות ובניה מחדש ביחס לקיים.
מנגד, מדובר בתוספת שטח על מבנה קיים החוסך במידת מה עלויות כלליות ובפרט עלויות ביסוס, שטחי שירות משותפים, ממ"ד/ממ"מ, רצפה בנויה וכד'.

אני סבור כי ראוי לנקוט בעלויות התאמה המהוות עלויות עודפות מעבר לעלויות המגולמות בתחשיב ההשבחה, בהיקף של:
500 ₪ עלות עודפת למ"ר לבניה * 200 מ"ר = 100,000 ₪.

7. **<u>ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>**

ניכר ששמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ראוי במקרקעין הנדונים במועד הקובע הינו 4,400 ₪ למ"ר.
אני סבור כי ראוי לקבל את הסכמת הצדדים שהינה בתחומי הסביר והזהיר עם המבקשת, בהתאמה לקביעות שמאים מכריעים ומהות תוספת הבניה וכן מאפייני מיקום, קומה, ומאפייני תוספת הבניה הנדונה שהינה תוספת שטח מצומצם למבנה קיים ובנוי.

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

8. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מועד קובע			**25/01/2022**
תחשיב ההשבחה			
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**	**סה"כ**
שטחי תעסוקה בהתאם לחוזה המכר	200	₪ 4,400	₪ 880,000
קיזוז מרפסת גג במצב הקודם	-200	₪ 1,760	-₪ 352,000
השבחה			**₪ 528,000**
הפחתה בגין מטלה ציבורית			**-₪ 478,969**
סה"כ ההשבחה - ביניים			**₪ 49,031**
עלויות התאמה			**-₪ 100,000**
סה"כ			**-₪ 50,969**
מקדם דחייה ומושע (3 שנים, 6% שיעור היוון)			0.84
סה"כ ההשבחה			**₪ 0**

<u>הבהרת החת"מ:</u> יודגש כי עלות הקמת מטלה ציבורית הינה בהיעדר תימוכין מאת המשיבה ועל אף ההזדמנויות הרבות שניתנו לה להשלים התייחסות מאת המשיבה כי לא תדרוש עלויות אלו בבקשה להיתר.

ככל שיקבע משפטית אחרת, כי לא יגבו עלויות אלו במימוש הזכויות החלקי הנדון, עקרונות התחשיב נשמרים תוך תיקון עלות מטלה ציבורית.

<u>הערות לתחשיב המבקשת:</u>

במצב הקודם הובאה שטח מרפסת הגג בשווי של כ- 6,607 ₪ למ"ר (62.334 ₪/מ"ר * 0.5 מקדם * 12 חודשים / בשיעור היוון של 6.9% ובתוספת העמסה של 1.219 מקדם העמסה לגישת השמאי).
וזה לעומת זכויות הבניה שהובאו בשווי של כ- 4,400 ₪ למ"ר, עוד בטרם נקיטה בכל מקדם הפחתה נדרש.
על כן ברי לכל כי מערכים אלה עולה כביכול המסקנה כי עדיף להותיר את מרפסת הגג במצבה ולא לנצל את תוספת הבניה.

ניתן לומר כי תחשיב זה מגלם את ההנחה כי מרפסת הגג הינה בנויה ובמקדם תרומה של 50% משווי מ"ר בנוי ואילו במצב החדש מדובר בזכויות בניה בלבד.
עם זאת במצב החדש בפועל מדובר בתוספת בניה למבנה קיים בו נחסכות עלויות הקמה רבות, כאמור לעיל בסעיפים קודמים.

על כן והיות כי מרכיב עלויות הבניה הקיימות בחלק הבנוי והמושבח שהינו מרפסת גג בשטח של 200 מ"ר נותר זהה בשני מצבי התכנון (כאשר במצב החדש מתווסף לשטח זה עלויות בניה נוספות להשלמת הבניה וסגירת השטח למשרדים), ראוי לבחון כפי שנערך לרוב, בבחינה שמאית, הפער האקו' בשטחים ביחס למרכיב הקרקע.

<u>רוצה לומר כי תרומת מרכיב עלויות הבניה המתווספות לשווי מרכיב הקרקע ביחס למרפסת הגג במצב הקודם קיימות גם במצב החדש (עליות ביסוס, דיפון, חפירה, רצפת בטון, קירות בטון חלקיים וכד') ועל כן שווי תרומת עלויות הבניה שהושקעו ומיוחסות למרפסת הגג, גם לגישת המבקשת, ממילא קיימות גם במצב החדש, בכפוף להפחתה בגין עלויות התאמה נדרשות.</u>

הנ"ל כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה וע"י התחשיב החלופי של שמאי המבקשת.

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

לחילופין, בחינת ההשבחה, לא בגישת הדלתא, בהיצמדות לכלל העקרונות לעיל, תביא למסקנה דומה, קרי בחינה של ההשפעה על מרכיב הקרקע.

כמו כן, בפועל ניכר כי שמאי המבקשת מתבסס על שטח אקו' של 754 מ"ר במצב הקודם ומאידך במצב החדש שטח אקו' של 632 מ"ר בתוספת 200 מ"ר זכויות בניה.
ניכר כי הפער בשטח האקו' הינו כ- 122 מ"ר ובפועל מושפע ממקדם העמסה בהסכם לגישת שמאי המבקשת, זאת בעוד הפער האקו' בין מצבי התכנון ללא מקדם העמסה זה הינו 100 מ"ר בלבד (200 מ"ר שטח מרפסת במצב הקודם במקדם 0.5 לגישת שמאי המבקשת).
אני סבור כי נקיטה במקדם ההעמסה בהסכם על השטח האקו' במצב הקודם, ללא נקיטה במקדם זהה במצב החדש על זכויות הבניה יוצרת עיוות שלא ראוי לאמץ אותו (לזכויות הבניה במצב החדש לא ניתן מקדם העמסה זהה).

בהערת אגב בלבד אציין גם כי ממילא ניכר כי המקדמים האקו' שננקטו בהחלטות שמאים מכריעים מתייחסים למרכיב הקרקע וספק רב אם מקדם 0.5 שנוקט בו שמאי המבקשת מגלם במציאות את שוויו של מ"ר בנוי מרפסת גג לשימוש של מרפסת לעומת שווי מ"ר בנוי של משרד (קרי מגלם כי כל 1 מ"ר משרד בנוי שווה ל-2 מ"ר של מרפסת גג בנויה) ובפרט בהיקף שטח מרפסת הגג במצב הקודם.

כמו כן ביחס לתחשיב החלופי של שמאי המבקשת אציין כי את מקדם הדחייה להכנת התכנית יש לנקוט ביחס להשבחה ולא ביחס לשווי מצב חדש.
שווי הקיים זהה במשך תקופת השימוש ביניים ועל כן רק ההשבחה שמהווה את השווי העודף הינה בעלת שווי דחוי למועד עתידי לניצול זכויות.
ואף אם מבצעים דחייה לשווי מצב החדש ולא להשבחה, יש להביא בחשבון תרומת שימוש ביניים במרפסת הגג הקיימת הניתנת לשימוש בתקופת הביניים, דבר שלא נעשה.

ביחס לתחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקשת, המגיע לכדי השבחה של 88,000 ₪, ניכר כי הנ"ל מבוסס על תחשיב עם שגגת סופר להבנתי, כאשר לא הופחתה המטלה הציבורית הנטענת ע"י השמאי.

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

11. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו, במקרקעין המזוהים כגוש: 6196, חלקה: 145 [בחלק][18], משרד במגדל משרדים "בר כוכבא", רחוב בר כוכבא 4, שכונת "תל גיבורים", בני ברק, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 501-0511154	[19]25.01.2022	אין השבחה[20]	אין השבחה

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

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

12. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 09.11.2025.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[18] קומה 14 (קומה 15 במעלית) במגדל משרדים, 2 מקומות חניה במפלס מינוס 2, זכויות בנייה עתידיות לבנייה של 200 מ"ר נטו, לבניית והרחבת קומות המשרדים בלבד, על חשבון סגירת חלק מהמרפסת.

[19] ללא מחלוקת בין הצדדים ותואם לקביעות שמאים מכריעים.

[20] **בהיעדר תימוכין מאת המשיבה והתנהלות המשיבה במקרה הנדון, כי לא קיימת חובה להקמת השטחים למבני ציבור לצורך מימוש תוספת הבניה או חובה לשאת בעלות הקמתם.**
יודגש כי כפי שפורט בהחלטה, ניתנו למשיבה הזדמנויות רבות להשלים התייחסות זאת.

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

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