תאריך: 19/02/2025
מספר מינוי: 553-2024
מספרנו: 282-553-2024

לכבוד

המבקשת, א.ש אליהו חברה לבנין והשקעות בע"מ
באמצעות השמאים אורי יעקב ושלומי כהן
בדוא"ל ori@oysc.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חיפה
באמצעות השמאית מיכל וייס
בדוא"ל michal.weiss.w@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 10777 חלקה 30
רחוב הרופא 45, שכונת אחוזה, חיפה

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 553-2024 מיום 6/3/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, מיום 4/1/2024, ערוכה על ידי מיכל וייס, שמאית מקרקעין וכן תגובתה לשומת המבקשת מיום 5/9/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, א.ש אליהו חברה לבנין והשקעות בע"מ, מיום 21/7/2024, ערוכה על ידי אורי יעקב שמאי מקרקעין ושלומי כהן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 18/9/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 29/9/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית חפ/229/י/5, תמ"א/38/3 א' ואישור הקלות.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה מס' 71/0224/09.

היקף המימוש - חלקי בהתאם לבקשה להיתר בניה המתוקנת והמאושרת.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. מסמך מדיניות עירונית של מנהל ההנדסה להיתרי בניה מכח תמ"א/38 (חפ/מד/2500).

ד. פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. תגובה לסיכום הדיון.

ג. הודעת חיוב (שובר תשלום).

ד. נסח רישום.

ה. נוסח פרסום הקלות.

ו. נספח חניה.

ז. פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה.

ח. תכנית הבקשה להיתר בניה.

ט. בקשת הועדה המקומית בעניין הטמנת מקומות חניה עיליים.

י. חתך חזיתות.

יא. היתרי בניה שונים בחלקה.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית חפ/229/ו/5	22/3/2012
תמ"א 38 תיקון 3א'	28/8/2023
הקלות	28/8/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 1/12/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.
הנכס נסקר עצמאית.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - שני בנייני מגורים מבניה רוויה הכוללים 12 יח"ד ומיועדים להריסה במסגרת פרויקט תמ"א/38/3א'.
גוש - 10777.
חלקה - 30.
שטח רשום של החלקה - 2,341 מ"ר.
הזכות במקרקעין - בעלות.
כתובת - רחוב הרופא 45, שכונת אחוזה, חיפה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

שכונת אחוזה ממוקמת על רכס הכרמל וגובלת בצפון עם שכונת שמבור, במזרח עם שכונת רוממה ורמת בן גוריון בדרום עם שכונת רמת אשכול ובמערב עם שכונת נאות פרס.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה של 2-4 קומות לצד מוסדות ומבני ציבור. טופוגרפית השטח בשכונת אחוזה הררית ומשתפלת ממרכזה (באזור בית חולים כרמל) לכלל הכיוונים.

בשכונה שירותים עירוניים מלאים. ברחובות הראשיים בשכונה קיים עירוב שימושים של מגורים מסחר ומשרדים ובין היתר, קניון מרכז חורב.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החלקה שבנדון ממוקמת בחלק המערבי של השכונה וגובלת במערב בחורש טבעי המשתפל דרומה עד לדרך וינשל ולשכונת נאות פרס.

<u>הרחוב</u>:

רחוב הרופא הינו רחוב חצי מעגלי המתפצל מרחוב סמולנסקין ומסתיים כדרך ללא מוצא.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה שני בנייני מגורים הכוללים 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים/ מחסנים.

<u>החלקה</u>:

חלקה 30 בגוש 10777 בשטח רשום של 2,341 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית, טופוגרפית פני השטח מדרונית.

החלקה משופעת ממזרח למערב[1], עם חזית מזרחית לרחוב הרופא ועורף הצופה לכיוון מערב ולמרגלותיו חורש טבעי.

<u>הבניינים</u>:

על החלקה בנויים שני בניינים בני 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים/ מחסנים.

בכל בניין 6 יח״ד (2 יח״ד בקומה), סה״כ 12 יח״ד.

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה מבוקשת הריסת הבניינים הקיימים והקמת בניין חדש בן 2 אגפים הכולל 36 יח״ד.

אגף קדמי (חזיתי לרחוב) בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב הראשי ואגף אחורי (עורפי לרחוב) בן 8 קומות הפונה לוואדי.

[1] אחוז שיפוע בחלקה הינו כ-31%.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/2/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה.

גוש	-	10777.
חלקה	-	30.
שטח	-	2,341 מ״ר.
תתי חלקות	-	13.
תקנון	-	מוסכם.
חכירות	-	עירית חיפה, בשלמות לגבי חלק מהמקרקעין.
הערות	-	הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת א.ש אליהו חברה לבנין והשקעות בע״מ בגין התחייבות מיום 28/1/2020.
בעלויות	-	רשומות בעלויות שונות בכל תת חלקה.

8.2. הסכם תמ״א:

לא הוצג בפני הסכם התמ״א שבגינו נרשמה הערת אזהרה.

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[3]:

9.1. תכנית חפ/229/ה':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3021 מיום 2/2/1984.

התכנית קובעת אחוזי בניה מותרים באזורים מאושרים לבניה למגורים במרחב התכנון המקומי של העיר חיפה, ברוח תכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.

אחוזי הבניה (ברוטו) המאושרים באזור מגורים א' 60%.

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן:

- השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.
- סטווין.
- מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
- שירותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתים גבוהים ורבי קומות בלבד: חדר הסקה בשטח של עד 17 מ"ר (לבניין ובו 16 יח"ד), מחסן כלי גינה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר.
- מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת מסד הצמודים מבחינת רישום לדירת מגורים בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יח"ד בבניין ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'.
- חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש, בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובמסגרת קווי בניין הקבועים בתכנית מאושרת, וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן חניה.
- קומת צנרת וארובה בלתי מקורה.
- מרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים בהם שיפוע הקרקע לא פחות מ-20%, הבניין צמוד ככל האפשר לקרקע, הבניין אינו מכסה למעלה מ-40% משטח המגרש, שטח המרפסת אינו עולה על 25% משטח הדירה.
- פיר מעלית ושטח חדר מדרגות יציאה לגג.

9.2. תכנית חפ/229/י:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3484 מיום 17/9/1987.

התכנית מתקנת את אופן חישוב שטח הבניה למגורים במרחב תכנון המקומי של חיפה.

בין היתר, שונו השטחים כדלקמן:

[3] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

- השטח הפנוי של קומת העמודים בתנאים שצויינו.
- חדר הסקה בשטח של עד 17 מ״ר (בבניין בו מעל 16 יח״ד).
- חדר מכונות מעלית בשטח של עד 6 מ״ר (בבניין ובו מעל 10 יח״ד).
- מחסן אחד לדירה שיהיה צמוד מבחינת רישום וימוקם בקומת קרקע/ עמודים, גובהו לא יעלה על 2.2 מ׳ ושטחו לא יעלה על 6 מ״ר.
- שטח חניה מקורה לא יעלה על שטח מינימאלי דרוש למקום חניה מוכפל בכמות מקומות חניה הנדרש לפי תקן חניה ובכל מקרה לא יעלה על 25 מ״ר ברוטו למקום חניה.
- שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז) או שטחי גג בלתי מקורים.
- 12 מ״ר מחדר מדרגות המשותף ל-2 יח״ד או יותר ושטח חדר מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד.

9.3. <u>תכנית חפ/מק/1400/גב</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4896 מיום 26/6/2000

מטרת התכנית הינה קביעת גובה בניינים של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי מבלי לשנות את מס׳ הקומות המותר.

גובה הבניין המותר יהיה מכפלה של מספר הקומות המותר בגובה מלא ממוצע של 3 מ׳ לקומה (גובה מירבי לקומה 3.5 מ׳). תותר קומת מסד בגובה מירבי של 1.8 מ׳.

במגרשים בהם קיים שיפוע העולה על 30% תותר הגבהת קומת המסד בגובה של 10 ס״מ לכל אחוז שיפוע נוסף.

9.4. <u>תכנית חפ/229/י/5</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6388 מיום 7/3/2012

התכנית שינתה את אופן חישוב השטחים למגורים שנקבעו בתכניות המאושרות של חיפה שקדמו לתקנות חישוב שטחים ארציות, ומתאימה אותן לתקנות הארציות.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחי שירות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה לתקנות ארציות לחישוב שטחים.
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי בניה.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בנייה למרתפים.

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 60 מ"ר.

שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים.

שטחי הבניה הנוספים שניתן לאשר, הינם כדלקמן:

- שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות גישה ומעברים, ובכפוף לתכנית הנדסית.
- שטח שירות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על קונטור המקסימאלי של הבניין.
- שטח עיקרי או שירות המיועד למרתפים בשטח של עד 100 מ"ר בבית דירות.
- תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד.
- חניה מקורה על או תת קרקעית תחושב לפי התקן התקף. תוספת מקומות חניה מעבר לתקן תתאפשר רק לאחר שנבדק כי התקן אינו עולה על צרכי החניה הצפויים. גובה קומת חניה עד 2.4 מ' מהווה שטח שירות.
- קומת עמודים מפולשת בגובה עד 2.4 מ'.
- מבואת כניסה לבניין תחשב כשטח שירות בשטח של 4 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על 120 מ"ר.
- מחסן דירתי לא יעלה על שטח של 8 מ"ר נטו (מחסן אחד ליח"ד).
- מחסן משותף בבית משותף יהיה בבניין בו קיימות 3 יח"ד ומעלה, המחסן יהיה פתוח ונגיש לכל דיירי הבניין ושטחו לא יעלה על 2.5 מ"ר לכל יח"ד ושטח נטו של עד 30 מ"ר.
- גזוזטרה תהיה פתוחה לפחות משני עברים ושטחה יחושב על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים).
- מרתף יחושב כשטח עיקרי/שירות על פי השימוש שנקבע בהיתר גובהו יהיה עד 2.4 מ' וגובה תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הקרקע. הכניסה למרתף מתוך המבנה בלבד באמצעות גרם מדרגות משותף. שטח המרתף ישמש לכלל הדיירים לפעילות חברתית וקהילתית.

9.5. תמ"א 38 כולל תיקוניה:

תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/5/2005.

תמ"א/38/1א'-"שינוי מס' 1 לתמ"א 38" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

תמ"א/38/2 "שינוי מס' 2 לתמ"א 38" פורסמה למתן תוקף ב בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

תמ"א/38/3"שינוי מס' 3 לתמ"א 38" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/6/2012.

תכנית תמ"א/38/3א' פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ליום ה-1/1/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. להלן תמצית הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון:

בהתאם לסעיף 12 לתמ"א עולה, כי בתוספת בניה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן חלות ההוראות כדלקמן:

על בניינים שנקבע בתכנית המפורטת שהיא חלה עליהם ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), הנמצאים במרחבי תכנון מקומיים בתחום שהתקן חל, לא יחולו הוראות סעיף 11 לעיל. בסעיף זה קומה מפולשת תבוא במניין הקומות. לעומת זאת קומה חלקית על גג לא תבוא במניין קומות וקומה או קומות מרתף לא יבואו במניין קומות ושטחים. אולם, רשאית ועדה מקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס הבחינה שבוצעה כמפורט בנספח מס' 2, להתיר תוספת שטח לשם הרחבת דירות קיימות בלבד, ושאין עימה תוספת יחידות דיור, לשם חיזוק מפני רעידות אדמה ,באחת משתי האפשרויות הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בניה בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר; בבניין בו שטח קומת העמודים המפולשת שנסגר לצורך החיזוק קטן מ-25 מ"ר ניתן יהיה להוסיף תוספת בניה בגודל ההפרש בין שטח קומת העמודים לבין 25 מ"ר.

לא תותר חריגה מגובה הבניה המותר על פי התכנית החלה על המבנה אלא אם נדרשת חריגה לצורכי רכיבי החיזוק הדרושים לבניין, שאין בה תוספת שטחי בניה .בהתאם לסעיף 14 לתמ"א נקבע, כי הועדה רשאית להתיר הריסת מבנה קיים הזכאי לתמריצי התמ"א, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 11,12,14 לפי העניין. כן יותר מימוש זכויות בניה מכח תכניות תקפות, גם אם טרם מומשו בנוסף על התמריצים בסעיפים הנ"ל.

עיקרי תיקון 3א' לתמ"א 38 כולל הבהרת הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול של הריסת מבנה הטעון חיזוק והקמתו מחדש. התכנית קובעת "סל זכויות" בניה וכן מגבלות בניה/אופן מימוש "סל הזכויות" כדלקמן:

"סל זכויות" הבניה:

תמריצי התמ"א במסלול זה יחושבו כמפורט:

- תוספת שטח בניה של 13 מ" ר לכל יח"ד קיימת כדין.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות, בהתאם לבנוי כדין.

לעניין סעיף זה "קומה טיפוסית מורחבת" - קומה טיפוסית בבניין לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה בנויה כדין. קומה מפולשת/קומת גג הבנויה מעל 50% משטח קומה טיפוסית, תחשב במניין הקומות. שטחי בניה בשיעור סגירת קומה מפולשת לקומה טיפוסית מורחבת בהפחתת הבנוי. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ״ר/יח״ד שתיבנה.

מגבלות בניה /אופן מימוש:

לצורך מימוש שטחי הבניה, כמפורט לעיל, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומות מעבר לקבוע בתכנית המפורטת החלה ובלבד שלא יעלו על מס׳ קומות, כמפורט להלן:

מס׳ קומות בנוי כדין	תוספת קומות למימוש שטחי הבניה
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	3.5

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>:

10.1. היתר בניה 224/71 ניתן ביום 31/8/1971, להקמת 2 בניינים וגדרות.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

בקשה להיתר מס׳ 224/71 (שטחים במ״ר)			
	בית א׳	בית ב׳	סה״כ
קומת קרקע		140.65	140.65
קומה א	167.4	146.41	313.81
קומה ב	167.4	146.41	313.81
קומה ג	167.4		167.4
מדרגות	20	20	40
סה״כ	522.2	453.47	**975.67**

10.2. היתר בניה 224/71א׳ ניתן ביום 27/12/1973 לתכנית שינויים (מצב סופי) באותם תנאים של ההיתר המקורי ובתוספות כדלקמן:

א. לבצע ולהשלים את כל עבודות הפתוח להנחת דעת משרד מהנדס העיר לפני הוצאת הרישיון.

ב. לתקן אתהתכניות לפני הוצאת הרישיון ע״י סימון המסדים כחללים סגורים.

10.3. היתר בניה מס׳ 71022407 ניתן ביום 26/6/2018 לתוספת 2 מרפסות זיזיות מפלדה בקומה ג׳ בבניין הקדמי.

מצב חדש:

10.4. בקשה להיתר בניה מספר 71/0224/09:

הבקשה הינה להקמת בניין חדש בן 2 אגפים בן 36 יח"ד המורכב מאגף קדמי בן 7 קומות מעל 3 קומות חניה מתחת למפלס הרחוב אשר 2 מתוכן בתת הקרקע, ואגף אחורי בן 8 קומות הפונה לוואדי תוך הריסת 2 בניינים קיימים, בניין קדמי בעל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים וקומת מרתף ובניין אחורי בעל 3 קומות מגורים מעל קומת מרתף, 12 יח"ד סה"כ כפוף לתמ"א 3/38א'.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר בניה העדכנית:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות (מ"ר)				שטח עיקרי + שירות
		מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	ממ"ד	
-7	215.74	34.09		12.01	25	286.84
-6	215.31	34.52		12.01	25	286.84
-5	282.79	37.43		8.07	37.5	365.79
-4	348.47	43.52		3.15	50	445.14
-3	336.91	99.3	915.66	33.3	50	1435.17
-2	335.76	100.29	921.88	34.16	50	1442.09
-1	367.03	71.56	610.34	28.96	50	1127.89
קומת קרקע	261.25	98.27		118.31	25	502.83
1	213.69	60.57			25	299.26
2	209.81	34.76			25	269.57
3	217.4	34.76			25	277.16
4	217.42	34.76			25	277.18
5	217.42	34.76			25	277.18
6	131.72	30.13			12.5	174.35
7		28.72				
גג עליון		28.72				
סה"כ	3,571	806	2,448	250	450	**7524.73**

במסגרת הבקשה להיתר בניה פורסמו ואושרו ההקלות כדלקמן:

- הקלה של 10% בקו בניין במרווח צידי ואחורי.
- ניצול קומת עמודים למגורים.
- תוספת 2.5 קומות מעל המותר.
- גובה בניין מעל המותר.
- בליטה למרווח קדמי עם מרפסת זיזית.
- שינוי קו בניין קדמי בתיאום עם מחלקת תכנון עיר.

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

מהות החיוב	מועד קובע	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית חפ/229/י/5	22/3/2012	₪ 182,260	₪ 91,130	₪ 57,582	₪ 28,791
תמ"א 3/38א'	28/8/2023	₪ 2,691,650	₪ 672,913	אין השבחה	
הקלות	28/8/2023	₪ 1,911,849 (מתוכם 715,747 ש"ח הקלה לקומה שבוטלה)	₪ 955,925 (מתוכם 357,873 ש"ח הקלה לקומה שבוטלה)	₪ 73,960	₪ 36,980

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

בחלקה אושרה בקשה להיתר לביצוע פרויקט מכח תמ"א/3/38א' וכן פורסמו ואושרו מס' הקלות. במסגרת בקשה להיתר בניה עדכנית בוטלה ההקלה לתוספת קומה שהיתה שנויה במחלוקת בין הצדדים ולפיכך לא יורחב לגבי הקלה זו.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לאומדן ולאופן חישוב ההשבחה במימוש המבוקש במסגרת בקשה להיתר 71/0224/09.

ריכוז עמדות הצדדים:

תכנית חפ/229/ר/5		
	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	תוספת שטחי שירות לטובת בניית חדר מדרגות. תוספת השטח מפנה בפועל שטחים עיקריים היות ששטח שהיה מנוצל במצב התכנוני הקודם לטובת בניית חדרי מדרגות הפך לשטח עיקרי בהיקף של 12 מ"ר לקומה * 3 קומות * שני בניינים, בניכוי שני חדרי מדרגות 24 מ"ר מתקבל 48 מ"ר בהשבחה.	אין מחלוקת בעניין זה.
מקדם דחייה	חושבה דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.558)	חושבה דחיה של 29 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.1846). הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם חושב מקדם דחיה לטווח שנים שבין 15-19 שנים בבניינים שנבנו בשנות ה-60-70 של המאה הקודמת. במקרה הנדון הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 70 שנים.
ערכי שווי	6,800 ש"ח/מ"ר מבונה. השווי נקבע בהתאם לחילוץ שווי מ"ר מבונה משווי בנוי בהתאם לעולה מעסקאות מכר שנערכו בשנים 2011-2012 ובהתאמות הרלוונטיות (הפחתה לטופוגרפיה בשיעור של 5% ותוספת צמידות לשטח פתוח 5%).	6,500 ש"ח/מ"ר מבונה. צויין, כי בנכסים בעלי טופוגרפיה דומה לנכס הנדון אין להביא בחשבון הפחתה נוספת, וכמו כן יש להוציא מהממוצע שבוצע ע"י המשיבה תוצאות חריגות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	עפ"י מחקר דלפי לשנת 2020 עולה, כי הדיעה הרווחת בקרב שמאים הינה כי דירה עם נוף לים שווה כ-37% יותר מדירה ללא נוף לים. עפ"י מחקר השמאי הממשלתי הראשי משנת 2006, נכון למועד המחקר, דירות הנהנות מנוף לים יקרות ביותר מ-6% מדירות ללא נוף. השפעה על השווי הבנוי משמעותה השפעה גדולה יותר על מרכיב הקרקע (זכויות הבניה). הוצגו החלטות שמאים מכריעים לביסוס השווי[4].	בנוסף, הוצגו מס' החלטות שמאים מכריעים[5] לביסוס השווי שנקבע.
תמ"א 3/38א'		
	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	התכנית מאפשרת תוספת של 3 קומות מורחבות שמתוכן 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה וחצי קומה מחויבת בהיטל בשיעור 25%.	אין מחלוקת לגבי אפשרויות הבניה אותן מקנה התכנית אך לטענתו, יש לחשב את ההשבחה בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד בעמ"נ 54581-12-22 **<u>רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה</u>** (פס"ד רינובו) בשלושה שלבים. <u>שלב ראשון</u>: חישוב ההשבחה הכוללת. <u>שלב שני</u>:

[4] החלטות שמאים מכריעים: דוד טיגרמן ברחוב ווג'ווד 5, שם נקבע שווי של 7,200 ש"ח/מ"ר. יצחק ברמן ברח' מיכל 4, שם נקבע שווי של 8,131 ש"ח/מ"ר. גבע בלטר ברח' הירקון 30, שם נקבע שווי של 8,000 ש"ח/מ"ר. ארז כהן ברחוב מרגלית 15, שם נקבע שווי של 7,300 ש"ח/מ"ר. אוולין דווידזון שמאמה ברחוב תל מאנה 34ב', שם נקבע שווי של 7,256 ש"ח/מ"ר מבונה.

[5] שמאים מכריעים: עומר סרחאן בגו"ח 10770/60, מנחם מלוכנא בגו"ח 10784/83, גד נתן בגו"ח 10808/65, גיא צדיק בגו"ח 12264/149.

		קביעת היחס בין השטחים מכח תב"ע/סך השטחים שמומשו. שלב שלישי: מכפלת תוצאות השלב הראשון והשני. תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה.
חישוב שטח בהשבחה	שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 533 מ"ר[6]* 2.5 קומות, בתוספת שטח של 13 מ"ר ליח"ד קיימות סה"כ 156 מ"ר וסגירת קומת עמודים בשני הבניינים 320 מ"ר. סה"כ שטח פטור מכח תמ"א/38 שהינו 1,809 מ"ר. שטח פטור מכח תב"ע 1,404 מ"ר ובסה"כ השטח הפטור מכח תמ"א/38 + תב"ע שהינו 3,213 מ"ר. בבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי של 3,567.75 מ"ר ומתקבל הפרש שטח של 354.7 מ"ר ממנו יש להביא בחשבון בחיוב ההשבחה שטח קומה של 50%, דהיינו 267 מ"ר בשיעור היטל של 25%.	במצב קודם הובא בחשבון שטח מכח תכנית מפורטת: 60% משטח החלקה, 1,404.6 מ"ר. זכויות להקמת עליות גג, 180 מ"ר. שטח מכח תמ"א לפי 533 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 קומות, בתוספת 392 מ"ר שטח לסגירת עמודים (הופחת שטח קיים של 141 מ"ר בקומת עמודים). סה"כ מתקבל כי "סל הזכויות" מכח התמ"א הינו 1,880.9 מ"ר. וסה"כ מכח תב"ע+תמ"א מתקבל שטח של 3,465.5 מ"ר. השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר הינו 3,567.75 מ"ר הפרש שטח לחיוב: 102.3 מ"ר.
דרישת הועדה לחניה תת"ק	הועדה המקומית דרשה להציג פתרון חניה מתחת למפלס הכביש ולא בתת הקרקע.	בהתאם לדרישת אדריכלית הועדה המקומית יש להסדיר את כלל מקומות החניה בקומת המרתף. הדרישה מצד האדריכלית לביטול

[6] 481 מ"ר שטח קומה טיפוסית קיימת+ 13 מ"ר תוספת ל- 4 יח"ד (52 מ"ר)

	פתרון החניה מתאפשר בשל השיפוע הקיים בקרקע. הצגת פתרון החניה מתחת לכביש נדרש בשל הקלה בקו בניין קדמי שמנע את אפשרות מיקום החניות הפתוחות בחזית. בנוסף, עפ"י מסמך מדיניות של הועדה, במגרשים יורדים שהחניון בהם לחזית הרחוב תותר תוספת של 1.5 קומות ובמגרש בו יוזז החניון אל מתחת למפלס הרחוב תותר תוספת של 2.5 קומות מכח התמ"א. ללא מיקום החניון במיקום המבוקש לא ניתן היה לבנות את הפרויקט כפי שהוא. הדרישה לחניון תת קרקעי קיימת בשני מצבי התכנון. גם במימוש זכויות בניה הפטורות מכח התב"ע+תמ"א ללא תוספת זכויות החייבות בהשבחה, היה נדרש לבנות חניון תת קרקעי. בשומת המשיבה לא חושבה השבחה בגין הקלה בקו בניין קדמי שללא ספק תרמה למיקסום פוטנציאל הקרקע.	מקומות החניה העיליים והסדרתם מתחת למפלס הדרך. בנספח החניה מסומנים 10 מקומות חניה עילית ועקב העברתם לקומת המרתף נוצרת עלות עודפת. עלות כוללת להקמת חניה במרתף לפי 4,739 ש"ח/מ"ר. (2,700 ש"ח/מ"ר עלות ישירה לפי "דקל", בתוספת 35% עלות עקיפה, יחס ברוטו נטו 30% שיעור העמסה). העלות שנקבעה מגלמת את תנאי הטופוגרפיה המיוחדים.
עלות עודפת לחניה	לא חושבה עלות עודפת לבניית חניה. ככל והייתה קיימת עלות עודפת בגין חניה הרי שהיא מתקזזת עם ההשבחה בגין ההקלה כאמור. כמו כן, כמות היח"ד זהה בשני מצבי התכנון (15 יח"ד לדונם), כך שתוספת השטחים לא גרמה לתוספת חניות וכך גם לא לעלות העודפת בגינן.	חושבה עלות עודפת לבניית חניה. עלויות הקמת חניה תת קרקעית: 2,463,130 ₪. <u>שווי חניה תת קרקעית</u>: לא מדובר על מקום בו קיימת מצוקת חניה. בסביבת הנכס קיים, בין היתר, חניון עפר בייעוד "שטחים פתוחים"

	<u>עלות בניית חניה תת קרקעי</u>: בניגוד לנטען, לא ניתן להסתמך על השטח הפתוח הסמוך שישמש לחניה, שכן מדובר בשטח בייעוד שמורת טבע עפ"י תכניות חלות. הוצגו עסקאות לחניות בחיפה מהן מתקבל שווי מקום חניה בטווחי מחירים של 130,000-150,000 ש"ח/מקום חניה, בהתאמה למועד מתקבל 200,000 ש"ח/מקום חניה. עלויות עקיפות הכוללות תכנון, יועצים וכיו"ב אינם משתנים בין אם מדובר בשטח עיקרי או בשטח ברוטו. לא נכון להוסיף לעלויות תוספת עלות בגין יחס ברוטו נטו שכן תוספת כזו נועדה לתת מענה להפרש בין שטח דירתי לשטח כולל בבניין. שטחי החניה שבגינם חישב שמאי המבקשת תוספת הינם שטחי ברוטו ומשכך אינם מצריכים התאמות ותוספות. כמו כן, מדובר במגרש מדרוני בו הבניה המבוקשת לחניה מנצלת את המדרון הקיים וישנם רק שטחים קטנים שבהם נדרשת חפירת קרקע. כמו כן, בשל הקרקע הסלעית לא נדרשים קירות דיפון או תמך. לכן התחשיב הנכון הינו בהתאם לעלות בניה תת קרקעית לפי מחירון "דקל" הינו 2,700 ש"ח/מ"ר בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25% ובהפחתה לעלויות באזור חיפה במקדם 0.83	לפי תכנית חפ/2000 וניתן להשתמש בו כחניה. משכך, נקבע שווי למקום חניה לסך של 30,000 ₪ וסה"כ 345,000 ₪ לכלל החניות. עלות עודפת: 2,118,130 ₪ ככל ולא יובאו בחשבון עלויות עודפות לחניה, יש להביא בחשבון בחישוב עלויות הבניה עלות הכוללת עלות הקמת מרתפים.

	מתקבלת עלות כוללת של 2,800 ש"ח/מ"ר. במקרה הנדון אין מדובר בחפירת חניון תת קרקעי מלא ויש להביא בחשבון 30% מעלות זו. בהתחשב בשטח ברוטו למקום חניה של 45 מ"ר מתקבלת עלות של 88,000 ש"ח/מקום חניה תת קרקעית ומשכך לא נוצרת עלות עודפת בבניית חניה תת קרקעית.	
שימוש מיטבי במצב קודם	בהתאם לשימוש המיטבי במקרקעין ולשווי זכויות הבניה הפטורות מכח תמ"א + תב"ע קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים בשני מצבי התכנון. במצב הקודם של הנכס יש לחשב את השווי בהתאם לשווי קרקע ריקה עם זכויות מכח תמ"א/38 + תב"ע הפטורות מהיטל השבחה. במצב החדש, מתקבלת אותה הקרקע הריקה עם תוספת זכויות מכח תמ"א/38 תיקון 3א'. לכן, את ההשבחה מכח תמ"א/38 תיקון 3א' יש לשום בגישת הדלתא בהתאם לעמ"נ **<u>יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה</u>**. לעניין זה היא מפנה גם להחלטת השמאי המכריע, דוד דדון, בגו"ח 6527/402.	השימוש מיטבי הינו השארת הנכס כבנוי בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	להלן בדיקת השימוש המיטבי במצב קודם כפי שהוצגה בשומתה: <u>מצב קודם</u> שווי מ״ר בנוי-15,610 ש״ח/מ״ר. שטח לפי היתר-976 מ״ר. סה״כ שווי בנוי 15,225,600 ש״ח. <u>מצב חדש</u> שווי זכויות בניה פטורות (3,285 מ״ר) ובהתאם לערכים הקבועים בשומת המבקשת מתקבל שווי של 27.7 מש״ח. לפיכך, המסקנה הינה שקיימת כדאיות כלכלית לבניית הפרויקט עוד טרם החלת תוספת הזכויות מתוקף תמ״א 38 תיקון 3א׳. יתרה מכך, מדובר בבקשה להריסת המבנים הקיימים ועצם הבקשה מוכיחה כי המבנים אינם תורמים לשווי. אם המבנים היו תורמים לשווי היה היזם מעדיף לפעול במסלול של עיבוי וחיזוק ולא במסלול של הריסה ובניה מחדש. לעניין זה היא מפנה להחלטת השמאי המכריע, מרדכי דדון, בגו״ח 6456/316.	
זכויות בניה בלתי מנוצלות	עפ״י תקנון תכנית תכנית חפ/229/ו/5 זכויות הבניה לעליות גג ניתנות בבניינים חדשים בלבד ולכן אין להביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה לעליות גג.	סה״כ זכויות בניה בתב״ע 1,404 מ״ר, בהתאם להיתר בניה נוצלו 976 מ״ר. תכנית חפ/229/ו/5 קבעה תוספת שטח עיקרי להקמת עליית גג לכל יח״ד בקומה עליונה. בהתאם לבנוי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במצב קודם		בפועל קיימות 4 יח״ד בקומה עליונה ובסה״כ 180 מ״ר חדרי עליות גג. ביחס לשטחים אלו חושבה הפחתה לבינוי חדש על ישן במקדם 90%. על פי תקנון התכנית לא קיימת הנחיה לפיה יש לבנות עליות גג רק בבניינים חדשים.
עלויות הריסה	ככל והשימוש היעיל והטוב הינו הריסת המבנים מדובר בקרקע ריקה בשני מצבי התכנון ואין לקזז עלויות הריסה. תוספת הזכויות אינה הגורם להריסת המבנים, אלא העובדה שהשימוש המיטבי בקרקע קובע זאת. כמו כן, עלויות ההריסה ככל וקיימות מתקזזות עם אגרות והיטלי פיתוח במצב חדש. היזם זכאי להחזר אגרות והיטלי פיתוח לבנוי הקיים. לחילופין, ככל ויש להביא בחשבון עלויות הריסה יש להביא אותן בחלק היחסי של היקף השטחים המיוחסים לתמ״א/3/38א׳ מכלל שטחי הבנייה ברוטו.	במצב חדש הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 400 ש״ח/מ״ר ובסה״כ 390,400 ₪. <u>שטחי בניה במצב חדש</u>: הובא בחשבון שטח עיקרי ללא שטחי ממ״דים, 3,567.75 מ״ר.
הקלות		
	שומת המשיבה	שומת המבקשת
התכללות הקלה	אין להביא בחשבון מקדם בגין התכללות ההקלה.	חושבה הפחתה בגין מרכיב ״התכללות הקלות״ במקדם 0.966 המגלמת דחיה של 58 שנים בשיעור היוון 6%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	מדובר בפרויקט חדש ואין סיבה לחשוב שהוא ייהרס בעוד כ-58 שנים כבקביעת שמאי המבקשת. התעשרות היזם מדירת הקלה/דירה ללא הקלה תהיה זהה. אורך חיים כלכליים של מבנים בבנייה רוויה ארוך ויכול להגיע למאות שנים. לביסוס מסקנה זו הוצגו החלטות שמאים מכריעים[7].	בהתאם להחלטות ועדת ערר מס' 45/16/48 **<u>אברהם ולטיסיה גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון</u>**, ועדת ערר 85280/17 **<u>יהונתן אלה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה</u>**, ועדת ערר ת"א (חי') 914/00 **<u>גדעון החזקות נ' עיריית חיפה ואח'</u>**. וכן הוא מפנה בעניין זה גם להחלטות שמאים מכריעים[8] יש להביא בחשבון הפחתה בגין "הקלות מתכלות".
הקלה כמותית לתוספת 6% שטח עיקרי	קיים שטח של 354.7 מ"ר מעבר לזכויות הפטורות. מתוך שטח זה מחצית קומה טיפוסית מורחבת מחוייבים מכח תיקון 3א' והיתרה (כ-88 מ"ר) מחושבת כהקלה כמותית בשטחים. לא ניתן לטעון לשוליות שכן עסקאות ההשוואה מגלמות שטח יח"ד גבוה בהרבה משטח יח"ד הממוצע בפרויקט.	אין השבחה. יתרת זכויות הבניה העיקריות לחישוב ההשבחה החייבת קטנה משטח קומה טיפוסית מורחבת בבניין ומכאן שאין יתרת שטחים לחיוב מלא בגין הקלה לתוספת שטחים. לחילופין, יש להביא בחשבון את שטח התוספת בהתחשב בשוליות במקדם של 0.95 לפחות.
הקלה בשימוש קומת עמודים למגורים	בגין הקלה בשימוש קומת עמודים למגורים חושבה השבחה בשל השיפור התכנוני לשטח מגורים בקומת העמודים בהיקף של 201.8 מ"ר ומקדם שיפור תכנון 15%.	אין השבחה. בסעיף 11 לתמ"א 38 שעניינו "תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים" נקבע, כי בסמכות הועדה המקומית להתיר תוספת זכויות בניה

[7] החלטת השמאי המכריע, ערן ירקוני, בגו"ח 5748/16 ובגו"ח 7163/625 והחלטת השמאי המכריע, אמנון נזרי, בגו"ח 7163/38.

[8] החלטת השמאי המכריע, גיא צדיק, בגו"ח 30657/109. החלטת השמאי המכריע, דוד דדון, בגו"ח 10499/6. החלטת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו"ח 12801/26.

	עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המקומית עולה, כי בעת בחינת בקשות להיתר לפי תמ"א/38 "סל הזכויות" אינו כולל סגירת קומת עמודים מפולשת. לכן, ללא הקלה לניצול קומת עמודים למגורים היזם היה בונה קומה אחת פחות בפרויקט בעניין זה היא מפנה לשומת השמאי המכריע, דוד טיגרמן, בגו"ח 12510/7. נטען, כי קונה סביר היה מביא בחשבון את מדיניות הועדה.	במספר אפשרויות ובינהן סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטח הקומה המפולשת יהיה בהתאם לשטח הקומות המורחבות ויוכל לשמש לצורך הוספת יח"ד בהתאם להוראות התכנית. סגירת קומת העמודים המפולשת מותרת מכח תמ"א/38/3 ואינה נדרשת להקלה. הוראות תמ"א/38 גוברות על מסמך המדיניות של הועדה.
הקלה במס' קומות	בגין הקלה בתוספת קומה חושבה תוספת תרומת שווי בגין שטח עיקרי בקומה עליונה במקדם 1.2 ביחס לשטח שולי בקומות תחתונות 0.90. יש להביא בחשבון את שטח הקומה העליונה ביותר בשטח דירתי וללא ממ"ד, 236.22 מ"ר. מדובר בקומה הצופה לים עם נוף פתוח ללא הפרעה. יש להביא בחשבון מקדם גבוה שכן מדובר בדירות פנטהאוז, כך גם בשומת השמאי המכריע, דוד טיגרמן, בגו"ח 12510/7. **בתאריך 6/2/2025 התקבלה הודעה מטעם המשיבה לפיה עודכנה תכנית ההגשה ולא נדרשת הקלה בגין תוספת קומה שמינית.**	התאפשרה תוספת קומה בשטח 201.84 מ"ר (קומה שמינית). יש להביא בחשבון מקדם השבחה לקומה לפי 1.5% כשממוצע הקומות הינו 4.5 ולכן קומות 5-4 יחושבו במקדם 1, ולקומה שמינית 4.5%[9]. מדובר בדירות טיפוסיות ולא בדירות פנטהאוז מפוארות.

[9] מקדם קומה בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 5026/52,57,61.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ערכי שווי במועד הקלות/ תמ"א 3/38א'	10,100 ש"ח/מ"ר מבונה. השווי נקבע בהתבסס על נתוני מכר דירות בבניינים חדשים משנת 2023 ובגישת החילוץ (הפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי 18% עלות בניה 8,600 ₪) ובהפחתה בגין טופוגרפיה (-5%) ותוספת בגין צמידות לשטח פתוח (+5%). <u>רווח יזמי</u>: בהתאם לקווים המנחים יש להביא בחשבון מרכיב יזמות בבנייה רוויה בטווח שבין 15%- 18% לביסוס הטענה הוצגו החלטות שמאים מכריעים[10]. כמו כן, הוצגו החלטות שמאים מכריעים במועדים קובעים בין השנים 2015-2020 בסביבת הנכס בהם נקבע שווי בטווח שבין 7,500 ש"ח - 10,000 ש"ח/מ"ר מבונה. <u>עלויות בניה</u>: מחירון "דקל" מייצג ממוצע ארצי ובחיפה עלויות הבנייה נמוכות מהממוצע. הוצגו החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע כי עלויות הבניה בחיפה נמוכות מהקבוע במחירון "דקל". בשומת השמאית המכריעה, אורית גלן, נקבעה עלות בניה ישירה של	8,430 ש"ח/מ"ר מבונה. השווי נקבע בהתבסס על נתוני מכר שהוצגו בשומת המשיבה. נטען כי יש לבצע התאמות לתחשיב בשיטת החילוץ כדלקמן: <u>רווח יזמי</u>: יש להביא בחשבון שיעור של 25% רווח יזמי[11] בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. פרויקטים של תמ"א 38 הינם פרוייקטים בסיכון גבוה יותר ולכן נדרש רווח יזמי גבוה יותר. מדובר בשכונה שהמחירים בה לא גבוהים. <u>עלויות בניה</u>: עלות בניה עילית (לא כולל עלות הקמת מרתפים) – 9,189 ש"ח/מ"ר. יש להביא בחשבון עלות ישירה לפי מחירון "דקל" בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30% (מגלם את תנאי הטופ' במגרש) ושיעור העמסה ביחס ברוטו/נטו בתוספת של 22.5%. עלויות הבניה מחושבות לפי שטח ברוטו ובהתאם לקווים המנחים יש להביא בחשבון תוספת של 20%-25% העמסה לבניינים בני 5-9 קומות. חיפה הררית ולכן עלויות הבניה אינן

[10] החלטות השמאיות המכריעות אוולין דוידזון שמאמה בגו"ח 10783/114 שם נקבע 18% רווח יזמי ואפרת שלז בגו"ח 12598/11 שם נקבע 18% רווח יזמי.

[11] החלטת השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 10910/92 והחלטת השמאית המכריעה, דנה שיחור, בגו"ח 7134/135.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	4,000 ש"ח/מ"ר באותה העת עלות הבניה במחירון "דקל" היתה 4,980 ש"ח/מ"ר, קרי הפחתה של 20% ממחירון "דקל". בשומת השמאית המכריעה, לילך בן פורת, נקבעה הפחתה של 17% ביחס למחירון "דקל". הסיבה שעלויות הבניה בצפון ובדרום נמוכות יותר הינה בגלל הפחתת עלויות שינוע והיצע עובדים גדול יותר בפריפריה.	יותר נמוכות, אם כבר מבצעים התאמה הרי שהן יותר גבוהות. הובאו בחשבון הפחתה לטופ' 5%. תוספת בגין צמידות לשטח פתוח 5%.

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>תחשיב שומת המשיבה (שטחים במ"ר)</u>:

תכנית חפ/229/ה/5	
שטח מדרגות לניוד (24 מ"ר בכל בניין)	48
מקדם דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%	0.558
שטח אקוו' לחיוב	26.80
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,800
השבחה	₪ 182,260

<u>תחשיב שטח עודף לחיוב בגין הקלה</u>:

תחשיב שטחים פטורים מהיטל השבחה (שטחים במ"ר)					
תכסית קומה טיפוסית קיימת (כולל חדר מדרגות)					481
תוספת שטח לכל יח"ד בקומה טיפוסית קיימת	13	X	4		52
שטח קומה טיפוסית מורחבת					533
קומות טיפוסיות פטורות					3
סה"כ שטח פטור מכח תמ"א 38 (ברוטו)					1,333
תוספת בניה מכח תמ"א 39 תיקון 3א' לכל יח"ד קיימת	13	X	12		156
סגירת קומת עמודים בשני בניינים					320
סה"כ שטח פטור מכח תמ"א 38 (ברוטו)					1,809
שטח עיקרי מותר בתב"ע	2341	X	60%		1,405
סה"כ שטח פטור תמ"א 38+ תב"ע					3,213
שטח עיקרי מבוקש					3,568
הפרש שטח לחיוב					355
מחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת מכח תיקון 3א					267
שטח עודף לחיוב בהקלה (מ"ר)					88

השבחה בגין תוספת חצי קומה מכח תמ"א 38/3א	
מחצית שטח קומה טיפוסית לחיוב	266.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,100
השבחה	₪ 2,691,650
היטל 25%	₪ 672,913

השבחה בגין הקלה בעודף שטח	
הפרש שטחים לחיוב מכח הקלה	88.2
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,100
השבחה	₪ 890,315

השבחה בגין הקלה בשימוש בקומת העמודים למגורים		
שטח הקומה		201.8
שטח אקווי	0.15	30.27
שווי מ"ר מבונה		₪ 10,100
השבחה		₪ 305,788

ההשבחה בגין ההקלה לקומה בוטלה בהסכמת הצדדים לאור תיקון הבקשה להיתר בניה.

<u>תחשיב שומת המבקשת (שטחים במ"ר)</u>:

תכנית חפ/229/ר/5			
שטח עיקרי לניוד	48	1	48
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,500
מקדם דחייה לתקופה של 29 שנים בשיעור היוון 6%			0.1846
השבחה			₪ 57,582

טענת סף, אין השבחה מכח תמ"א/38 תיקון 3א'. הוצג תחשיב לפי הפסיקה:

שלב א'- חישוב השבחה כוללת:

שווי מצב קודם				
	שטח	מקדם אקווי	שווי מ"ר מבונה/ בנוי	סה"כ
שטח בנוי (עפ"י שומת ועדה)	976	1.00	25800	₪ 25,180,800
יתרת זכויות בניה עיקריות בלתי מנוצלות	428.6	0.90	8430	₪ 3,251,788
יתרת זכויות בניה עיקריות בלתי מנוצלות לחדרי גג	180	0.90	8430	₪ 1,365,660
שווי מצב קודם				₪ 29,798,248
שווי מצב חדש				
זכויות בניה עיקריות מבוקשות בבקשה להיתר	3567.75	1	8430	₪ 30,076,133
עלויות הריסה	976		₪ 400	₪ -390,400
שווי מצב חדש				₪ 29,685,733
השבחה כוללת				₪ -112,516

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שלב ב'- חישוב היחס בין השטחים שמומשו מכח תכנון מפורט לבין סך השטחים שמומשו מכח תמ"א 38 ותכנון מפורט:

זכויות פטורות שנוספו מכח תמ"א 38		
הרחבת יח"ד קיימות	בניין א	בניין ב
מס' יח"ד קיימות בבניין	6	6
שטח הרחבה לכל יח"ד	13	13
סל זכויות מהרחבן הדירות הקיימות	**78**	**78**
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות		
שטח קומה טיפוסית	256	225
שטח הרחבה לכל קומה טיפוסית (13 מ"ר ליח"ד)	26	26
שטח קומה טיפוסית מורחבת	282	251
מס' קומות פטורות מכח תמ"א	2.5	2.5
סה"כ שטח קומות טיפוסיות מורחבות	**705**	**627.5**
סגירת קומת עמודים		
שטח קומה טיפוסית מורחבת	282	251
שטח קומת עמודים בנוי	0	141
שטח סגירת קומת עמודים לפי קומה טיפוסית מורחבת	**282**	**110**
סה"כ	1065	815.5
סה"כ זכויות פטורות שנוספו מכח תמ"א 38	1880.5	

זכויות שנוספו מכח תכנון מפורט	
זכויות עפ"י תב"ע- 60%	1,404.6
זכויות שמכח תמ"א 38	1,880.5
זכויות להקמת חדרי גג	180.0
זכויות פטורות מהיטל השבחה	3,465.1
שטח מבוקש בבקשה להיתר	3,567.8
יתרת שטח שנוסף מכח התכנון המפורט	102.3

חישוב יחס ההשבחה שאינה פטורה מהיטל ההשבחה:

חישוב יחס ההשבחה שאינה פטורה	
שטח בהשבחה שאינה פטורה	102.3
זכויות מתמ"א 38 פטורות	1880.5
סה"כ שטח	1,982.80
שיעור היחס בין השטח שאינו פטור לסה"כ שטח שנוסף	5.16%

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>תכנית חפ/229/י/5</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר למהות ההשבחה בגין תוספת שטחי שירות לחדרי המדרגות בהיקף של 12 מ״ר לקומה ובסה״כ 48 מ״ר.
בחנתי את הסכמתם זו ולא מצאתי כי יש מקום לסטות ממנה.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה לגבי מקדם הדחיה אותו יש לחשב בגין הדחיה עד למימוש הזכויות.
שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 55.8%, המגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6% המשקף אורך חיים למבנה של 50 שנים.
שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 18.46%, המגלם דחיה של 29 שנים בשיעור היוון 6%, המשקף אורך חיים למבנה של 70 שנים.
בבחינת אורך חיים כלכליים של מבנה יש להביא בחשבון לא רק את ההתנהלות בפועל הכללית בסביבה ואת אורך החיים הנטען כמקובל לחיי מבנה מבחינת בלאי פיסי, אלא יש לבחון בראש ובראשונה את כדאיות הריסה ובניה מחדש במועד הקובע וזאת בהתייחס בעיקר לשטח הבנוי ביחס לכלל זכויות הבניה המוקנות. באופן טבעי ככל שיתרת זכויות הבניה נמוכה כך גם כדאיות הריסת המבנה פוחתת. במקרה הנדון המבנה הבנוי מנצל חלק ניכר מזכויות הבניה במצבו כבנוי. בראיה של תכניות שאושרו טרם תמ״א 2/38 לא ניכר ששוק הביא בחשבון חלופה של הריסה ובניה מחדש כחלופה ריאלית ו/או שכיחה.

לאור האמור, אני סבור, כי יש לקבוע את תם החיים הכלכליים של הנכס, המהווה נכס מבניה רוויה הכוללת ניצול גבוה של זכויות הבניה המוקנות, בעיני קונה מרצון ומוכר מרצון במועד הקובע בטווח של 60-70 שנים ובממוצע 65 שנים ומכאן שיחושבו 24 שנות דחיה ביחס למועד הקובע בשנת 2012 וזאת בשיעור היוון של 6% (בהתאם להסכמת הצדדים).
ומשכך מתקבל מקדם דחיה של 0.247.

<u>ערכי השווי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ערכי השווי במועד הקובע.
שמאית המשיבה קבעה שווי של 6,800 ש״ח/מ״ר מבונה.
שמאי המבקשת קבע שווי של 6,500 ש״ח/מ״ר מבונה.

מעיון בעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה ועליהם התבסס גם שמאי המבקשת קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת שאין להפחית בגין טופוגרפיה ביחס לעסקאות ההשוואה מרח׳ ויתקין 10א׳ ובממוצע מתקבל שווי של כ-6,500 ₪.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תכנית תמ"א/38 תיקון 3א':</u>

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי המבקשת אינם חלוקים על קביעת שמאית המשיבה כי השווי הבנוי הינו 25,800 ש"ח/מ"ר. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בקביעת הרכיבים השונים בביצוע חילוץ שווי מ"ר מבונה בגישת השווי השיורי:

	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
שווי מ"ר בנוי	25,800 ₪	25,800 ₪
הפחתת מע"מ	17%	17%
הפחתת רווח יזמי	18%	25%
עלות בניה ישירה לפי דקל (מ"ר)	5,720 ₪ בהפחתה של 17% לעלויות בניה בצפון לעומת דקל וסה"כ 4,890 ₪	5,770 ₪
עלות בניה עקיפה	25%	30%
יחס ברוטו/ נטו	45%	22.5%
הפחתה לטופוגרפיה	-5%	מגולם בעלויות עקיפות
תוספת צמידות לשטח פתוח	+5%	+5%
שווי מ"ר מבונה מתואם	10,100 ₪	8,430 ₪

<u>רווח יזמי</u>:

שמאית המשיבה קבעה רווח יזמי להפחתה בשיעור של 18% ושמאי המבקשת קבע רווח יזמי להפחתה בשיעור של 25%. לאור אי היציבות בשוק הנדל"ן והתמורות בשוק בתקופה שקדמה למועד הקובע עמדתי היא שיש להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור שלא יפחת מ-20% בפרויקט שהינו פרויקט תמ"א/38 ושונה במהותו מבניה בחלקה ריקה.

<u>עלות בניה עקיפה:</u>

שמאי המבקשת קבע תוספת עלות של 30% בגין עלות עקיפה וכן ציין כי מאחר ומדובר בתנאי טופוגרפיה שאינם נוחים, ביחס לעלויות המוצעות במחירון "דקל", יש להביא בחשבון בפרויקט הנדון תנאי עבודה וגישה קשים, תנאי טופוגרפיה מיוחדים וצורך בבניית קירות תומכים.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר ובחתכים השונים נראה כי השימוש בתנאי הטופוגרפיה ההרריים חסך חלק מעלויות החפירה ובדירוג שנוצר לאור השיפוע החריג של החלקה (31%) שאפשר הקמת המבנים בשני מפלסים שונים עם חניה תת קרקעית מקשרת, שגם לה כמעט ולא נדרשו חפירות עומק. לאור האמור, יש להביא בחשבון תוספת עלויות עקיפות של 25% המשקפות את מרכיבי העלויות העקיפות בפרויקט הנדון.

<u>יחס ברוטו נטו</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ההתייחסות ליחס ברוטו/נוט.

מעיון בקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" נקבע היקף שטחי השירות שאינם סחירים. בחירת שיעור העמסת שטחי שירות נקבע לפי מספר פרמטרים ביניהם: גובה המבנה, צורתו, היקף שטחי השירות העיליים הנדרשים בו וכיו"ב. בפרויקט הנדון קיימים שני בניינים ובהם 7-8 קומות עם גרעין קומתי אחד לכל בניין הכולל פיר מעלית, מבואה בכל קומה וחדר מדרגות. מדובר בבינוי סטנדרטי ובהתאם לקווים המנחים יש להביא בחשבון שיעור העמסה של בין 20%-25%. קיבלתי את קביעת שמאי המבקשת לעניין זה.

<u>סיכום</u>:

קיבלתי את הסכמת הצדדים בקביעת שווי של 25,800 ש"ח/מ"ר בנוי.

בהפחתת מע"מ (17%-) רווח יזמי (20%-) העמסת שטחי שירות (22.5%+) ובהתחשב בעלות בניה ישירה לפי מחירון "דקל" אוגוסט 2023 מתקבל שווי של 9,600 ש"ח/מ"ר מבונה מעוגל מתואם לטופוגרפיה וצמידות לשטח פתוח.

לא חושבו עלויות בניה עודפות לחניה כהעמסה וככל שהן רלוונטיות הן יחושבו בנפרד.

<u>אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש</u>:

הנושא הנדון המשפיע מהותית על תוצאת ההשבחה והיטל ההשבחה, מהווה טענה משפטית מובהקת שנדונה במספר החלטות ועדות ערר ואף כפי שיורחב בהחלטה בבית המשפט המחוזי ומשכך אינני סבור כי קיימת מניעה לדון בסוגיה זו.

לאור העובדה שמדובר בפסיקה של בית המשפט המחוזי שאף נדחתה בקשה לבר"מ עליה, הרי שמדובר בפסיקה בערכאה גבוהה מספיק על מנת שתהווה מעין הלכה וככל שהצדדים סבורים אחרת אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בזכותם של הצדדים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

בערר (תא) הר 82360-12-20 והר הר 82359-12-20, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ 24 וקבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ 25</u>**, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"... בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע.**
>
> **בעת בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב**

הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות.

....

מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאקט המשביח, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. זאת, בהשוואה בין המצב הקודם - טרם האקט המשביח, ובמצב החדש – לאחריו ובהתחשב בבנוי בפועל.

דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים"

.....

העוררת טוענת כי שגה השמאי המכריע בכך שערך תחשיב השבחה מלא המשווה בין המצב החדש לבין המצב הקודם, והיה עליו לערוך את תחשיב ההשבחה אך ורק בהתייחס לשטחי הקומה השלישית הנוספת.

טענה זו אין בידינו לקבל, באשר אין היא עולה בקנה אחד עם הדין. כפי שהבהרנו לעיל, בהעדר התעשרות אין בסיס לגביית היטל השבחה.

בכלל המקרים שנדונו בעבר בפנינו, למעט בעניין כרמון מינצר, לא היתה מחלוקת בין הצדדים כי המדובר בתכנית משביחה, והמחלוקת נגעה לעניין השטחים החייבים בקומה השלישית הנוספת, ולעניין אופן הפעלת הפטור ביחס לאותה קומה. דהיינו, האם מלוא שטחי הקומה השלישית הנוספת חייבים או שמא יש לייחס פטור לחלקם.

המקרה שבפנינו מציג שאלה אחרת, אשר עניינה במקרים, בהם כלל ההשבחה או חלקה נבלעים בשווי המצב הקודם, כאשר סכום ההשבחה הכוללת נמוך משווי זכויות הבניה של הקומה השלישית הנוספת.

אנו סבורים כי במקרה בו סכום ההשבחה הכוללת נמוך משווי זכויות הבניה של הקומה השלישית אין לגבות היטל השבחה בהתבסס על שטחי הקומה הנוספת, בהתעלם מכך. גביה כאמור, משמעה כי משולם היטל בגין השבחה העולה על שיעור ההשבחה בפועל. זאת, אין לקבל.

יחד עם זאת, לאחר שבחנו את תחשיב ההשבחה שנערך בשומות המכריעות אנו סבורים כי צודקת העוררת בכך שנפלה טעות באופן חישוב ההשבחה בגין הקומה הנוספת. זאת, שכן לא היה מקום לקבוע את ההשבחה בגין הקומה

הנוספת באופן יחסי מכלל ההשבחה, אלא באופן אבסולוטי בהתייחס לשטחי הקומה הנוספת, וזאת עד לתקרת ההשבחה הכוללת.

דהיינו במקרה בו שווי ההשבחה בגין הקומה הנוספת נמוך או שווה לשווי ההשבחה הכולל יקבע היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת על פי שווי ההשבחה בגין הקומה הנוספת.

במקרה בו שיעור ההשבחה בן הקומה הנוספת גבוה משיעור ההשבחה הכולל תקבע ההשבחה בגין הקומה הנוספת בהתאם לשיעור ההשבחה הכוללת הנמוך.

בכך ימנע מצב בו משולם היטל ללא התעשרות. ואולם, מנגד משולם היטל השבחה בהתייחס לקומה השלישית אשר אושרה בהתאם לתכנית כמתחייב. הפטור מגולם בזכות לבנות ולא להיות מחוייב. שכן התחשיב בעניין החיוב מתייחס רק לשטחי הקומה השלישית הנוספת.

השמאי המכריע קבע את אחוז שטח הקומה הנוספת, מכלל השטחים ללא ממ"דים וגזר את ההשבחה בהתאם לאחוז זה. בכך נפלה טעות משפטית. ליחס בין השטחים אין כלל נפקות בקביעת ההשבחה ואין לקבוע את שווי ההשבחה לפי יחס זה.

.....

הנכון הוא לקבוע את שווי ההשבחה מן הקומה הנוספת באופן אבסולוטי על פי שטחיה, ובמקרה בו שווי זה גדול משווי ההשבחה הכולל לקבוע את שווי ההשבחה לחיוב בהתאם לשווי זה. במקרה בו שווי הקומה הנוספת נמוך מן ההשבחה הכוללת יש לקבוע את שווי השבחה לפי השווי הנמוך מבין השניים."

על החלטה זו הוגש ערר מינהלי ובפסק דין שניתן במסגרת עמ"נ 47521-12-22 ו 54581-12-22, התקבלה חלקית העתירה המנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, ונקבעו אמות מידה שונות לחישוב ההשבחה בכלל וההשבחה החייבת בהיטל בפרט, במקרים דומים לאלה הנדונים בעניינו.

ההחלטה מפורטת ואף כוללת נוסחאות ודוגמאות לחישוב ההשבחה הגם שעוסקת בתכנית בתחום העיר הרצליה ולא בתחום העיר תל אביב.

...."הערעור שלפניי עוסק בסוגיה אחת ויחידה, אופן חישוב היטל ההשבחה בגין הקומה הנוספת, אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213, ואשר אין מחלוקת כי היא אינה כלולה בפטור שניתן לזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38. אציין כי

זו הייתה גם נקודת המחלוקת העיקרית לפני השמאי המכריע ובפני ועדת הערר".

...."הבסיס הרעיוני לגביית היטל ההשבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, ובעיקרון הפשוט על פיו, כאשר בעל המקרקעין מתעשר כתוצאה מאקט תכנוני, עליו לחלוק התעשרות זו עם הקהילה.

.....

מעיקרון זה נולדה דרך המלך לחישוב ההשבחה (ממנה נגזר היטל ההשבחה), והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השוויים הינה ההשבחה.

.....

דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם עמדנו לעיל. ראשית, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר ההיטל תשקף את ההתעשרות. שנית, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה הינה אכן תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים.

.....

מכאן, גם בנסיבות של פסק דין זה, יש ליישם עקרונות אלו, כך שהנישום יישא בהיטל על ההשבחה הנובעת מהאקט התכנוני, כאשר ההשבחה תחושב לפני ואחרי האקט התכנוני ותביא בחשבון את כלל המרכיבים של האקט התכנוני".

...."לשיטתי, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בין שלושה שלבים:

בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה שלפנינו מהיתר הבניה;

בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר. ובשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות".

.....

"השלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת

בדרך זו של בחינה ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה פסעו הן השמאי המכריע והן ועדת הערר. לטעמי, לאור עקרון ההתעשרות שנסקר לעיל זוהי הדרך הראויה היות והיא מביאה בחשבון את כלל ההשפעות של היתר הבניה על שווי המקרקעין, הן אלו החיוביות והן אלו השליליות.

לעניין זה קובעת ועדת הערר בהחלטתה, כדלקמן:

"מן המקובץ עולה כי בעת עריכת שומת היטל השבחה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאקט המשביח, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. זאת, בהשוואה בין המצב הקודם - טרם האקט המשביח, ובמצב החדש לאחריו ובהתחשב בבנוי בפועל.

דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים."

לאור המפורט לעיל, בקביעה זו של ועדת הערר לא רק שלא נפלו פגמים, אלא היא משקפת באופן מדויק את החוק ואת הפסיקה בנושא, ואני מאמץ אותה לצורך חישוב ההשבחה הכוללת."

השלב השני – חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה.

בעניין זה עורכת ועדת הערר דיון מעמיק, על סמך הוראות החוק והפסיקה ומגיעה למסקנה, כדלקמן:

"מן המקובץ עולה כי יישום הוראת סעיף 19 (ב)(10) לחוק בשני העניינים שבפנינו מעלה כי לו היה ניתן היתר בניה לפי תיקון 3א לתמ"א 38 בענייננו הוא היה ניתן לאור היקף הזכויות הקבוע בתיקון 3 ועל כן זהו היקף הזכויות הפטור על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק. על פי אמת מידה זו יישום הוראת הפטור במקרים שבפנינו פירושה כי שתי הקומות וחצי אשר ניתן היה לאשר מכוח התמ"א ואשר אושרו מכוחה, פטורות, בעוד שהקומה הנוספת על כלל שטחיה חייבת. קומה זו, במקרה שבפנינו, אושרה מכוחה של התכנית ניתוח זה של ועדת הערר מקובל עליי לחלוטין והוא תואם את הדין והפסיקה בנושא. ר', למשל, פסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה (פורסם במאגר נבו 29.4.2021) אשר התייחס לנקודה זהה..... :

למען הסר ספק, אבהיר כי האמור בפסק הדין בעניין עת"מ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב (פורסם במאגר נבו 06.05.2019) (להלן: "עניין אקו סיטי"), אינו סותר את המסקנה כי יש לחייב בהיטל ההשבחה, במקרה זה, על מלוא הקומה הנוספת, ולעניין זה ר' התייחסות מותב זה בפסק הדין בעניין שמי אשקלוני לעיל:

"הלכת אקו סיטי לעיל עוסקת אך ורק במצב הראשון, במסגרתו ניתן לנצל, במסגרת הבינוי המאושר זכויות הן מכוח התכנון הקיים והן מכוח תמ"א 38 ובמצב זה, קובעת הלכת אקו סיטי, כי לצורך הפטור יש לראות את הזכויות שנוצלו קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עליהם חל הפטור.

אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה".

.....

למען שלמות התמונה אציין, כי לא השמאי המכריע ולא ועדת הערר, חלקו על הקביעה שיש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות בקומה הנוספת, אולם חלקו רק על דרך החישוב. הלכה למעשה, גם המערערות כאן אינן תוקפות את עצם החיוב בהיטל השבחה בגין הקומה הנוספת אלא את תחשיב היטל ההשבחה.

השלב השלישי - חישוב הפטור

כעת, לאחר שמצאנו מה היא ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה, מה הן הזכויות הנובעות מהתמ"א ומה הן הזכויות הנובעות מהתכנון המפורט, יש להידרש לתחשיב הפטור.

ראשית, אסביר מדוע לעמדתי שיטות השמאי המכריע וועדת הערר שגויות, ואז אציע שיטה מטעמי.

לטעמי, שיטת השמאי המכריע אינה שיטה ראויה. לא מצאתי כל טעם או הגיון שמאי לחלק את שטח הקומה הנוספת בכלל השטחים העיקריים בהיתר הבניה, ואז להכפיל בהשבחה הכוללת. מדובר בשיטה המעוותת את תשלום היטל ההשבחה כלפיי מטה, ואת הפטור המוענק כלפיי מעלה.

הסיבה לעיוות הינה כי היה ונחשב את ההשבחה הפטורה לפי שיטת השמאי ואת ההשבחה החייבת לפי אותה שיטה של השמאי המכריע, הרי הסכום אינו מסתכם לסך ההשבחה שקבע השמאי המכריע עצמו.

.....

לשיטתי, ולכך גם מוביל ההיגיון המשפטי, הכלכלי והשמאי, חיבור ההשבחה הפטורה מהיטל השבחה וההשבחה החייבת בהיטל השבחה, חייב להסתכם בכלל ההשבחה הנובעת מההיתר.

לטעמי, לא רק שיטת השמאי המכריע פסולה, אלא גם שיטת ועדת הערר לתחשיב הפטור, אינה יכולה לעמוד. אבהיר, כפי שציינתי לעיל, אני מקבל לחלוטין את עמדת ועדת הערר כי בשלב הראשון יש לחשב את כלל ההשבחה הנובעת מההיתר. אולם, איני מקבל את השלב השני שמציעה ועדת הערר, כי הנישום יישלם את שווי הקומה הנוספת או ההשבחה הכוללת, לפני הנמוך מבין השניים, ואנמק.

.....

על פי שיטה זו, מגיעה ועדת הערר למסקנה כי בעניין רינובו שווי הזכויות לקומה הנוספת הינו 3,004,520 ₪, כאשר שווי כלל ההשבחה (ללא ממ"דים והקלות) הינו גבוה יותר ומסתכם ב- 5,400,000 ₪, ומכאן לשיטתה יש לחייב בהיטל. השבחה על בסיס שווי הקומה הנוספת בסך של 3,004,520 ₪ בעניין קבוצת הירדן, מגיעה ועדת הערר, בדרך זהה, למסקנה כי שווי הזכויות לקומה הנוספת הינו 2,576,567 ₪ ואילו שווי כלל ההשבחה (ללא ממ"דים) אין היגיון כי תוספת זכויות לקומה נוספת בסך של 391 מ"ר תייצג השבחה בסך של 2,576,567 ₪, ואילו תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 בסך של כ- 1,380 מ"ר, תייצג השבחה של כ- 953,433 ₪ בלבד.

.....

בנסיבות אלו, אני סבור כי נפלה שגיאה מהותית ובסיסית בתחשיב ועדת הערר, כאשר זו אינה מחלקת את ההשבחה הכוללת בצורה הגיונית ומנומקת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 לזכויות לקומה הנוספת שאינן פטורות מהיטל השבחה.

למען השלמת התמונה, לא מצאתי גם תכלית, או הגיון, בשיטת "הכל או לא כלום" שהציעה ועדת הערר בעניין ההשוואה בין סך ההשבחה הכוללת לבין ההשבחה הנובעת מהקומה הנוספת. כך, לשיטת ועדת הערר, לשווי ההשבחה הכוללת, אין כל משמעות, אלא רק במצבים בהם היא נמוכה

מההשבחה בגין הקומה. גישה זו אינה תואמת הגיון כלכלי או שמאי, כאשר חייב להיות קשר יחסי, לינארי או אחר, בין ההשבחה הכוללת להשבחה המיוחסת לקומה הנוספת. היחס בין שווי הזכויות של הקומה הנוספת ושווי ההשבחה הכוללת אמור להיות בעל משמעות, היות והזכויות הנוספות הינן חלק מהמרכיבים של ההשבחה כוללת, ואין היגיון כי רק במצבי קיצון, בהם שווי הזכויות בגין הקומה הנוספת עולה על שווי הזכויות בגין ההשבחה הכוללת, ניתן משמעות לשווי ההשבחה הכוללת.

.....

מה היא, אפוא, הדרך הראויה לקבוע את ההשבחה החייבת בגין הקומה הנוספת? ואת ההשבחה הפטורה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38 ראשית, לשיטתי, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, העיקרון הבסיסי הינו כי סך ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ומימוש זכויות מכוח תכנית הר/2213 חייב להסתכם בסך ההשבחה הכוללת.

תוצאה זו מתחייבת הן מעיקרון ההתעשרות והן מהתשתית של תחשיב היטל ההשבחה המבוססת על הארכת שווי לפני ואחרי.

שנית, חייב להיות מתאם בין היקף הזכויות הממומשות מכוח תמ"א 38 לבין הסכום שנייחס לזכויות אלו מסך ההשבחה הכוללת, וחייב להיות מתאם דומה בין היקף הזכויות הממומשות מכוח תכנית הר/2213 (או כל תכנון מפורט אחר שאינו פטור) לבין הסכום שנייחס לזכויות אלו מההשבחה הכוללת.

עיקרון זה שומר על הקשר ישיר בין היקף הזכויות הפטורות, היקף הזכויות שאינן פטורות וסך ההשבחה, ומכאן מתיישב הן עם עיקרון ההתעשרות והן עם עיקרון הפטור, ואפרט בקצרה.

מבחינת עיקרון ההתעשרות, השיטה היחסית שאני מציע מבטיחה כי הנישום אכן ישלם על התעשרות כתוצאה מהאקט התכנוני, כך שמלוא ההשבחה תבוא לידי ביטוי בתחשיב היטל ההשבחה.

מבחינת עיקרון הפטור, השיטה היחסית מבטיחה כי מצד אחד, יינתן תמריץ משמעותי בדמות פטור מהיטל השבחה לפרויקט של חיזוק מבנים, בפרט בחלופה המועדפת של ההריסה והבניה מחדש, בהתאם לתכלית החקיקה, ומצד שני, הפטור יינתן אך ורק לזכויות מכוח תמ"א 38 ולא יזלוג לזכויות עליהן כל אזרח אמור וצריך לשלם היטל השבחה.

מבחינה זו, השיטה אשר אני מציע מבטיחה יחס זהה למ"ר שנוצל מכוח תמ"א - 38 ופטור, ולמ"ר שנוצל מכוח תכנון אחר - וחייב.

לפיכך, לטעמי, יש לחלק באופן יחסי את ההשבחה הכוללת בגין האקט התכנוני בין הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ובין הזכויות שמומשו מכוח תכנון אחר.

לאור קביעה זו, נותר רק להכריע כיצד יש לחלק את סך ההשבחה הכוללת בין ההשבחה החייבת בגין הקומה הנוספת, להשבחה הפטורה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38. ניתן לחשוב על שתי דרכים לעשות כן.

הדרך השנייה, הינה חלוקה לפי השטח היחסי. כלומר, לחשב את יחס השטחים בין השטחים שמומשו מכוח התכנון המפורט לבין סך השטחים שמומשו הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון המפורט, כאשר יחס השטחים יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות.

כך, לשם הדוגמא בלבד, אם תוספת הזכויות לקומה הנוספת הינו 500 מ"ר, ותוספת הזכויות מכוח התמ"א הינה 1,000 מ"ר, הרי ההשבחה שתיוחס לזכויות שאינן פטורות, ואשר עליה יידרש הנישום לשלם היטל השבחה, תהיה 1/3 (שליש) מההשבחה הכוללת.

לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.

.....

בנסיבות אלו, אני קובע כי חלוקת ההשבחה כוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות תעשה בהתאם ליחס השטחים ולא ליחס השוויים.

עוד אציין כי הדרך אותה הצעתי הינה למעשה שקולה לדרך של מציאת ההשבחה למ"ר עבור הזכויות הנוספות הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית הר/2213 וזאת על בסיס ההשבחה הכוללת, והכפלת ההשבחה למ"ר בזכויות שנוספו מכוח תכנית הר/2213

בנסיבות אלו, אני סבור כי הכלל של החישוב היחסי כמפורט לעיל, או מציאת ההשבחה למ"ר נוסף והכפלתה במ"ר שנוספו מכוח תכנית הר/2213, אשר תוצאתו זהה, הינו הכלל הראוי לתחשיב היטל ההשבחה והפטור במקרה זה.

לאור האמור והמנומק לעיל, אני מקבל את הערעורים בחלקם, וקובע כי ההשבחה החייבת לא תחושב לפי המפורט בהחלטת ועדת הערר.
השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:
א. בשלב הראשון, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.
ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.
ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.
כלומר נגדיר:
S- ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.
X- הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.
Y- הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.
Z- ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.
מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$S = \frac{X}{Y+X} * Z$$

ד. דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו-ג' לעיל, הינה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות וזאת על ידי חילוק ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, ואז הכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט.
מכפלה זו של שווי מ"ר זכויות שנוספו בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט, היא ההשבחה שאינה פטורה.
אשר על כן, אני מבטל את חיוב היטל ההשבחה בהיקף שנקבע על ידי השמאי המכריע או על ידי ועדת הערר".

על החלטת כבוד בית המשפט המחוזי כאמור, הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, בבר"מ 7601/23, בו נדחתה בקשת רשות הערעור ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

.....״התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה, ועל כן אינה מצדיקה הענקת רשות ערעור. אין מחלוקת על כך שהיטל ההשבחה צריך לחול רק על הבנייה שלא נעשתה על-פי התמ״א, כך שהמחלוקת נוגעת רק לשאלת יישומו של עיקרון זה בהיבט השמאי. לפיכך אני רואה לדחות את הבקשה בהתאם לתקנה 148 א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע״ט - 2018, שחלה בענייננו מכוח תקנה 34 לתקנות סדר הדין בבתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), התשס״א – 2000 . זאת, כמובן, מבלי להביע עמדה לגופו של עניין. אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מן העיקרון הכללי כי ברגיל מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע הוא מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות...״

להלן יישום העקרונות שבפס״ד במקרה שבעניינו ותחשיב ההשבחה:

<u>שלב א׳</u> – חישוב ההשבחה הכוללת.

תחילה יש לבחון את השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם</u>:

בנויים 2 בנייני מגורים שנבנו בשטח כולל של 975.67 מ״ר (שטח סחיר ללא קומת קרקע וחדרי מדרגות כ-795 מ״ר). קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות לשטח עיקרי עד להיקף שטח של 60% (שטח של כ-429 מ״ר) וחדרי יציאה גג בשטח של 180 מ״ר.

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:

כאמור בפס״ד יש להביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם וככל שהיו ניתנות לניצול. במועד הקובע גיל הבניינים הקיימים כ-50 שנים, בתכנית חפ/229/י/5 נקבע בין היתר, כי בעת תוספת בניה על הקיים במבנים שלא נבנו לפי ת״י 413 יחויבו בהגשת חוו״ד המתבססת על אבחון לפי ת״י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ונוהל ביצוע בקרה הנדסית הכולל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ״א/38 על תיקוניה. בתיק הבניין אותרה על ידי חוו״ד של הקונסטרוקטור העירוני, ד״ר יצחק ברדיצ׳בסקי, מיום 9/12/2020 בדבר עמידותם של המבנים הקיימים וכושר נשיאת עומסים סיסמיים המוגדרים בת״י 413 ונקבע, כי הבניינים אינם יכולים לשאת בעומס שכזה בעת רעידת אדמה וזאת לאחר חישובים הערוכים לפי ת״י 2413.

לאור האמור בחוו״ד של הקונסטרוקטור העירוני, לא ניתן להבנתי להוסיף בינוי על הבניינים הקיימים ויש לבחון את השימוש המיטבי במצב קודם בין הבינוי הקיים ללא זכויות בנייה נוספות, לבין זכויות בניה מכח תב״ע בהתאם לפסיקה המוצגת.

להלן בחינת השימוש המיטבי במקרקעין במצב קודם:

שווי מצב קודם כבנוי:

להלן נתוני מכר דירות בסביבת הנכס הנדון לקביעת שווי הבנוי:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
010778-0013-010-00	12/04/2022	₪ 1,490,000	1970	90	4	₪ 16,556
010778-0030-008-00	09/05/2022	₪ 1,475,000	1970	81	3	₪ 18,210
010778-0024-004-00	30/06/2022	₪ 1,300,000	1986	69	2	₪ 18,841
010778-0016-006-00	24/07/2022	₪ 1,940,000	1980	117	3	₪ 16,581
010778-0030-003-00	06/11/2022	₪ 1,750,000	1980	92	4	₪ 19,022
010778-0005-016-00	08/12/2022	₪ 2,200,000	1990	106	5	₪ 20,755
010778-0030-001-00	05/02/2023	₪ 1,795,000	1970	92	4	₪ 19,511
010778-0007-014-00	21/03/2023	₪ 2,573,000	1985	115	4	₪ 22,374
010778-0014-011-00	02/11/2023	₪ 1,700,000	1970	92	4	₪ 18,478
010778-0010-030-00	16/03/2023	₪ 1,355,000	1970	94	4	₪ 14,415
ממוצע				94.8	3.7	₪ 18,474
ממוצע ללא חריגים				94.8	3.7	₪ 18,171
ממוצע מעוגל						₪ 18,200

מנתוני המכר המוצגים ובהתעלם מנתונים חריגים מתקבל שווי ממוצע של 18,200 ש"ח/מ"ר בנוי בדירות ישנות בשטח ממוצע של 95 מ"ר.

תחשיב שווי מצב קודם כבנוי:

שווי קודם כבנוי

שטח בנוי	975.7
שווי מ"ר בנוי בש"ח	18,200
סה"כ שווי בנוי	17,757,194
זכויות בניה נוספות בש"ח	0
סה"כ שווי מצב קודם כבנוי בש"ח	17,757,194

שווי קודם כקרקע פנויה

זכויות בניה (60%+ חדרי יציאה לגג)	1,584.60
שווי מ"ר מבונה	9,600
סה"כ שווי קודם כקרקע פנויה	15,212,160

כמו כן יש להביא בחשבון את עלויות הריסת הבנוי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור, מבחינת השימוש המיטבי במצב קודם מתקבל שהשימוש הטוב והיעיל הינו השארת הבנוי הקיים.

בחוו"ד קונסטרוקטור נקבע כי אין אפשרות להוסיף בינוי על הבניינים הקיימים. מאחר והשימוש המיטבי המיטבי הינו הבינוי הקיים לא הבאתי בחשבון בנוסף את שטח חדרי הגג לצורך בחינת השווי במצב התכנוני הקודם לעניין זה בלבד.

<u>מצב חדש</u>

שווי מצב חדש ייבחן בהתאם לזכויות בניה המבוקשות (שטח עיקרי) בבקשה להיתר שבמימוש הנדון, ללא שטחי ממ"דים (בהתאם לפסיקה), 3,568.72 מ"ר בתוספת שטחי מרפסות.

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>:

<u>שווי חדש</u>				
תיאור	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
קרקע/גן	261.25	9,600	1.2	3,009,600
שטח בקומות רגילות	3175.75	9,600	1	30,487,200
קומת גג	131.72	9,600	1.2	1,517,414
מרפסות רגילות	297.17	9,600	0.3	855,850
מרפסות מקורות	415.25	9,600	0.5	1,993,200
סה"כ שווי מצב חדש				37,863,264
z				20,106,070
x				192.77
y				1,793.4
s				1,951,467

<u>סיכום</u>:

שווי מצב קודם - 17,757,194 ₪

שווי מצב חדש - 37,863,264 ₪

השבחה כוללת - 20,106,070 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שלב ב' – יש לקבוע את השטחים החוסים תחת ההשבחה שנקבעה בשלב א'. היקף שטחים זה הוא למעשה השטחים הסחירים המבוקשים מהם יש להפחית את השטח המותר על פי תב"ע, בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות וסה"כ מתקבל שטח של 1,986.12 מ"ר.

חישוב סה"כ שטחים פטורים מכח תמ"א/38 :

שטחים מכח תמ"א 38 (מ"ר)	
קומה טיפוסית קיימת	481
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד	52
שטח קומה טיפוסית מורחבת	533
שטח 2.5 קומות	1,332.5
תוספת 13 מ"ר ליח"ד	156
סגירת קומת עמודים	392.35
סה"כ שטח ברוטו מכח תמ"א 38	1,880.9
הפחתת חדרי מדרגות (35 מ"ר לקומה)	-87.5
שטח עיקרי מכח תמ"א 38	1,793.4

להלן חישוב זכויות שטח עיקרי לחישוב ההשבחה החייבת :

שטחים שנוספו ומומשו מכח תמ"א 38 Y	1,793.4
יתרת שטח עיקרי לחישוב ההשבחה החייבת X	192.77
שטחים שנוספו ומומשו מכח תמ"א 38+ שטחים מהתכנון המפורט (X+Y)	1,986.12
X/X+Y	0.097
ההשבחה החייבת שאינה פטורה (S)	₪ 1,951,467

מתקבלת תוצאה קטנה משטח קומה מורחבת ולכן כלל השטח הינו לחיוב עפ"י תמ"א/38 תיקון 3א' בפטור חלקי (25%).

שלב ג' – יחס ההשבחה שאינה פטורה מהיטל השבחה. במקרה הנדון ולאור מסקנתי בשלב קודם, כלל ההשבחה משויכת לתמ"א/38 תיקון 3א', ותחויב בשיעור של 25%.

X – 192.77 מ"ר

Y – 1,793.4 מ"ר

X/(Y+X) – 9.7% אחוז חיוב

Z – ₪ 20,106,070

S – ₪ 1,951,467

היטל השבחה (25%) - ₪ 487,867

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הקלות</u>

במסגרת הבקשה להיתר מס׳ 71/0224/09 שבנדון אושרו מס׳ הקלות וחושבה השבחה בגין ההקלות כדלקמן:

- הקלה כמותית - עודף שטחי בניה בגין תמ״א 38/3א׳.
- שימוש בקומת עמודים למגורים.
- הקלה בגין מס׳ קומות.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בקביעת השבחה בגין הקלות אלו.

<u>מקדם ״התכלות הקלה״</u>:

שמאי המבקשים קבע מקדם ל״התכלות הקלה״ בשיעור 96.6% המשקף דחייה של 58 שנים בשיעור היוון 6%, בגין ״התכלות ההקלה״. שמאית המשיבה קבעה שאין להביא בחשבון הפחתה בגין ״התכלות הקלה״ מאחר ומדובר בפרויקט חדש עם אורך חיים כלכליים ארוך משמעותית משנקבע בשומת המבקשת.

יובהר תחילה שאין בהחלטה זו כדי לקבוע מסמרות בדבר שוויין של זכויות מתוקף תכנית ובין שוויין מתוקף הקלה היות ואני סבור כי קיימת שונות רבה בין הקלה בבניין מבניה רוויה לבניה צמודת קרקע וכן שונות שבין בניה צמודת קרקע באזורים ובישובים שונים.

במקרה הנדון מאחר ומדובר בבניה רוויה חדשה יחסית אשר מאופיינת בחיים כלכליים ארוכים, וכן העובדה שהשוק אינו מתמחר כל שוני בין זכויות מתוקף הקלות לזכויות מתוקף תכניות במבנים מבניה רוויה הכוללים רישום מוסדר וחלוקת זכויות מוסדרת, אני סבור, כי אין להפחית בגין מרכיב ״התכלות״ ההקלה.

<u>תוספת של עד 6% שטח עיקרי</u>:

שמאית המשיבה קבעה כי קיים שטח של כ-354 מ״ר מעבר לזכויות הפטורות, מתוך שטח זה מחצית קומה טיפוסית מיוחס לתיקון 3א׳ בתמ״א 38 ומחויב בהשבחה חלקית (25%) והיתרה כ-88 מ״ר מיוחסת לשטח שמחושב כהקלה.

שמאי המבקשת קבע שאין השבחה בגין הקלה זו מאחר ויתרת זכויות הבניה שמעבר לזכויות הפטורות קטנה משטח מחצית קומה טיפוסית ומכאן שאין לחייב בגין הקלה לתוספת שטח.

לאור התחשיב שהוצג בהכרעתי לפי הפסיקה בעמ״נ (ת״א) 47521-12-22 **<u>קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע״מ נ׳ הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>**, ומאחר ויתרת השטח לחישוב ההשבחה קטנה ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת יש לייחס את סה״כ זכויות הבניה העודפות לתמ״א/38 תיקון 3א׳ ולא להקלה כמותית.

יוער, כי המסקנה כי במצב הקודם קיימות זכויות גבוהות מהזכויות שחושבו ובגינן חושבה הקלה כמותית נובעת מהפרשנות לגבי זכויות בניה לחדרי היציאה לגג כפי שפורטה.

<u>הקלה לשימוש בקומת עמודים למגורים</u>:

שמאית המשיבה קבעה כי יש להביא בחשבון שיפור תכנוני במקדם 15% לשטח בקומת העמודים בהיקף של 201.8 מ״ר בהתבסס על מסמך מדיניות של עיריית חיפה ממנו עולה, כי בבחינת בקשות להיתר מכח תמ״א/38 ״סל הזכויות״ אינו כולל סגירת קומת עמודים מפולשת.

שמאי המבקשת קבע כי סגירת קומת העמודים לצורך הוספת יח״ד מותרת מכח התמ״א וככל והוראות תמ״א/38 גוברות על מסמך מדיניות הוועדה לא נדרשת הקלה.

מעיון במסמך המדיניות שנמסר ע״י שמאית המשיבה עולה, כי מדובר במסמך מדיניות לעניין אופן חישוב סל הזכויות <u>לקביעת קומות התוספת</u> בפרויקט תמ״א/38 בבקשה של הריסה ובניה מחדש.

מסמך מדיניות הועדה תואם את הוראות תמ״א 38 לעניין זה ובמקרה הנדון מאחר ולא קיימת קומה מפולשת בה בנוי לפחות שטח של 50% מקומה טיפוסית אין להביא אותה בחשבון במניין הקומות הקיימות לחישוב ״סל הזכויות״. כן תותר בבניין בו קיימת קומה מפולשת תוספת זכויות בשיעור קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

מסמך המדיניות של הועדה המקומית תואם את האמור בהוראות תמ״א/38 ולא קיימת סתירה כפי שטען שמאי המבקשת.

בתמ״א 38 תיקון 3א׳ נקבע בשינוי לסעיף 14א׳.4, בין היתר, הוראות בדבר קומה מפולשת:

> **״ קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.... למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3)״.**

פרשנות הוראות תכנית מהווה סוגיה משפטית, ולכן אין בהכרעתי זו כדי למנוע מהצדדים לטעון טענותיהם בערכאות נוספות לעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מסקנתי המבוססת על הוראות תמ"א/38 כי לא נדרשת הקלה כמשמעותה לפי סעיף 149 אלא פרסום בלבד לצורך שימוש בקומת העמודים המפולשת למגורים. למעלה מן הצורך אציין, כי ככל שהייתה קיימת סתירה בין הוראות תמ"א/38 למסמך המדיניות, הרי שהוראות התכנית גוברות.

לעניין זה יוער, כי פרסום ההקלות כפי שבוצע ומופיע בדראפט ההחלטה לאישור הבקשה להיתר בניה, אינו כולל הפרדה בין הקלות הנדרשות לפי סעיף 149 לחוק לבין פרסום לפי סעיף 27 לתמ"א/38 ומשכך נדרש לבחון את מהותה של כל הקלה ובמקרה הנדון מדובר בהקלה בעלת מאפיינים של הקלה לפי סעיף 27 לתמ"א/38.

<u>הקלה במס' קומות</u>:

בתאריך 6/2/2025 הוגשה לעיוני תכנית בקשה להיתר עדכנית לפיה בוטלה הדרישה לקומה שמינית, כמו כן הוסכם על ידי שמאי הצדדים כי קביעת ההשבחה בגין הקלה במס' קומות מתבטלת אף היא.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(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;.....

12.2. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין מימוש במסגרת פרויקט תמ"א/38 תיקון 3א'-הריסה ובניה מחדש.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. השימוש היעיל והטוב במקרקעין במצבי התכנון השונים.

12.7. המימוש חושב בהתאם למימוש החלקי המבוקש במסגרת בקשה להיתר 71/0224/09.

12.8. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.9. המועד הקובע.

12.10. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

13. תחשיב ההשבחה

תכנית חפ/229/י/5:

תחשיב השבחה בגין תכנית חפ/229/י/5	
שטח בהשבחה (מ״ר)	48
מקדם דחיה לתקופה של 24 שנים, שיעור היוון 5%	0.247
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,500
השבחה	₪ 77,060
היטל השבחה	₪ 38,530

תמ״א 38 תיקון 3א׳:

X – 192.77 מ״ר

Y – 1,793.4 מ״ר

X/(Y+X) – 9.7% אחוז חיוב

Z – ₪ 20,106,070

S – ₪ 1,951,467

היטל השבחה (25%) – ₪ 487,867

הקלות:

אין השבחה.

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 30 בגוש 10777, רחוב הרופא 45, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות כמפורט להלן במימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	שיעור היטל ההשבחה	היטל השבחה
תכנית חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 77,060	50%	₪ 38,530
תמ"א 38 תיקון 3א'	28/08/2023	₪ 1,951,467	25%	₪ 487,867

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com