אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

28 במאי 2025
מספר מנוי: 2759-2024
מספרנו: 1401

לכבוד
המבקשת, שיא עינב התחדשות עירונית אגרון בע"מ
באמצעות השמאי
גלעד ניר
giladnir21@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאי
אהרון בוץ
boutz@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6324 חלקה 191 רחוב גרשון אגרון 16, 18, שכונת תקומה, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תמ"א 38 תיקון 3א' והקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20231256.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובע לחישוב ההשבחה הינו 19/09/2024, מועד החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר הבניה ולהקלות.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27/03/2025.

2.3 ביום 04/03/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	שני בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, המיועדים להריסה במסגרת פרויקט תמ"א 38
גוש	6324
חלקה	191
שטח חלקה	2,140 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב גרשון אגרון 16, 18, שכונת תקומה, פתח תקוה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב גרשון אגרון 16, 18, בשכונת תקומה, במזרח פתח תקוה.
רחוב גרשון אגרון הינו רחוב דו סטרי פנים שכונתי מעוקל, המחבר בין רחוב ישראל רוקח בצפון לרחוב נצח ישראל במערב.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים לצד חדשים בני 2-6 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע. בסביבה מבני ציבור כגון: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, ישיבה וכו'.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 191 בגוש 6324 בשטח רשום של 2,140 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית. החלקה גובלת כמפורט: מצד צפון - חזית לרחוב גרשון אגרון, מצד מזרח - שצ"פ ומעבר לו כביש מספר 40, מצד דרום - בתים צמודי קרקע, מצד מערב - בנייני מגורים ותיקים.
על החלקה בנויים שני בנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות מעל קומה מפולשת, כאשר החצר בין הבניינים משמשת לחניה. בכל בניין 16 יח"ד (סה"כ 32 יח"ד).
הבניינים מיועדים להריסה במסגרת פרויקט תמ"א 38, ובמקומם יבנו שני בניינים בני 8 קומות + קומה 9 חלקית, מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפי חניה (סה"כ 99 יח"ד).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/1208</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1909 מיום 12/04/1973.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון כחלק ממגרש מספר 71, ביעוד של אזור מגורים ב', בו הותרו עיקרי הזכויות כמפורט:

- שטח מגרש מינימאלי - 650 מ"ר.
- מספר קומות - 3 + קומת עמודים.
- אחוזי בניה - 27.5% לקומה, סה"כ 82.5%.

5.1.2 <u>תכנית פת/1/1208</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2085 מיום 23/01/1975.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון כחלק ממגרש מספר 4, ביעוד של אזור מגורים ב', בו הותרו עיקרי הזכויות כמפורט:

- מספר קומות - 4 + קומת עמודים.
- אחוזי בניה - 88.5% משטח מגרש נטו.

5.1.3 <u>תכנית פת/1273</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3347 מיום 17/06/1986.
התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לדירות בקומות העליונות, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג). גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.
לא תותר יציאה לגג מעל לקומה חלקית.
המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ'.
בבניינים חדשים אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל שטח חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, חדרי הגג יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

5.1.4 <u>תכנית פת/2000/2</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3478 מיום 06/09/1987.
התכנית קובעת כי בבתי קומות תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של הבניין לשימושים הבאים: מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות, מחסנים פרטיים לדיירים (בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד) או חדרי משחק לדיירים. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.5 <u>תכנית פת/8/1208</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3561 מיום 24/05/1988.

התכנית נועדה בין השאר לשנות את אחוזי הבניה המותרים באזור מגורים ב', עבור הרחבות דיור.

עבור אזור מגורים ב', התכנית קובעת את עיקרי ההוראות כמפורט:

- מספר קומות - 4 + קומת עמודים.
- אחוזי בניה - 33% בקומה, סה"כ 132%.
- הערות - בביצוע אחיד בכל הקומות לכל יחידת ביצוע.

5.1.6 <u>תכנית פת/1/1271</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3568 מיום 03/07/1988.

התכנית מתירה בניית מרפסות סוכה בבתים משותפים, כמפורט:

- תותר בניה של מרפסות פתוחות למטרת סוכה בשטח של 3 מ"ר ליח"ד.
- שטח מרפסות הסוכה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- לא תותר בנייה של מרפסות סוכה בחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרשים פינתיים.

5.1.7 <u>תכנית פת/במ/14/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3998 מיום 30/04/1992.

התכנית קובעת כי הצפיפות באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

- 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יח"ד לדונם נטו לבניית דירות 3 חדרים בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים, 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר). תוספת 2 יח"ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים, בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו- 10 יח"ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יח"ד המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יח"ד, יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה מ- 0.50 יחידה ומעלה.

התכנית קובעת כי תותר בניה לפי תכנית פת/2000, באם לא מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.8 <u>תכנית פת/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב', עבורו הוגדרו הזכויות הבאות:

- שטח מגרש מינימלי - 650 מ"ר.
- מספר קומות - 4 מעל קומת עמודים.
- אחוזי בניה - 30% לקומה (סה"כ 120% ב- 4 קומות).
- צפיפות - 9 יח"ד לדונם נטו ב- 25% הפקעה, 10 יח"ד לדונם נטו ב- 33% הפקעה, 11 יח"ד לדונם נטו ב- 40% הפקעה, מעל 40% הפקעה לפי תכנית מפורטת.

5.1.9 <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת בין השאר את ההוראות הבאות:

- בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה, מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הבליטה הקטנה.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדיו, במרחק של עד 2.0 מ' מגבול החלקה.
- באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי, תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות, בהנחית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאי ששטחי הבניה לא יגדלו, לא תהיה חריגה מקווי בניין וממספר הקומות המותר ותכסית הקרקע (עיקרי + שירות) הינה 45% (באזורי מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע).

תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה, בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות, והתייחסות לסביבה הקרובה.

- יותר קו בניה אפס למרתף בכל היעודים למעט מגורים א'.

5.1.10 <u>תכנית פת/2000/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4745 מיום 28/04/1999.

עבור בניה רוויה, התכנית קובעת שינויים בהוראות לחדרי גג ולמרתפים כמפורט:

- חדרי גג - הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל- 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק קטן מ- 2 מ' ממעקה הגג. הוראות תכניות פת/1273 ו- פת/1273/א ימשיכו לחול, זולת השינויים בתכנית זו. מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו חדר על הגג, תותר תוספת רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין הגודל שהיה מותר עפ"י התכנית התקפה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מרתפים - יותר מרתף בשטח שלא יעלה שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל מחסן.

5.1.11 <u>תכנית פת/2000/ד/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4926 מיום 12/10/2000.

התכנית קובעת כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

5.2 <u>מצב חדש - תמ"א 38 על תיקוניה</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי"פ 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם בי"פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ 6430 מיום 11/06/2012, תיקון 3א' פורסם בי"פ מספר 7400 מיום 13/12/2016.

להלן עיקרי הוראות התכנית בנושא הריסה ובנייה, בהתאם לתיקון 3א':

- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- בבניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם עולה על 2 קומות או ששטחם הכולל עולה על 400 מ"ר, השטח הכולל המרבי המותר לבניה יחושב כמפורט:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[1], בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין[2], כמפורט:
    - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - הרחבת קומה מפולשת לשטח קומה טיפוסית.
  - תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.

[1] קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

[2] לא יובאו בחשבון במניין הקומות הקיימות - קומות בתת הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, קומה מפולשת אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות כמפורט: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

- זכויות בניה שטרם מומשו - חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות שלעיל, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- חניה - תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין, עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות חניה, אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ למגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
- התכנית קובעת הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים, כמפורט:

- סעיף 10 - במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ"י תכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א' - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א' - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ"י סעיף 15).
- סעיף 11.1.4ו' - במקרה והבקשה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.
- סעיף 15 - המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16 - תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.3 <u>רישוי</u>

<u>אגרון גרשון 16</u>

- היתר מספר 343 מיום 13/11/1972 לבניית בנין בן 4 קומות על עמודים, סה"כ 16 יח"ד.
- היתר מספר 427 מיום 20/05/1984 להרחבת דירות באגף הדרום מערבי. תוספת 36.69 מ"ר לקומה.

<u>אגרון גרשון 18</u>

- היתר מספר 344 מיום 13/11/1972 לבניית בניין בן 4 קומות על עמודים, סה"כ 16 יח"ד.
- היתר מספר 666 מיום 06/08/1991 לתוספת 2 חדרי גג בשטח כולל של 46 מ"ר.
- היתר מספר 53 מיום 22/02/1993 לתוספת חדר על הגג בשטח 23 מ"ר.

<u>המימוש הנדון</u>

- בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה פתח תקוה, מספר 20240015, מיום 19/09/2024, אושרה בקשה להיתר מספר 20231256 לפרויקט תמ"א 38: הריסת 2 בניינים קיימים בני 4 קומות ו- 32 יח"ד, והקמת 2 בניינים בני 8 קומות + קומה 9 חלקית מעל קומת קרקע + 3 קומות מרתפי חניה וחדר טרפו'. סה"כ מוצע בשני הבניינים 99 יח"ד.

החלטת הועדה כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה כמותית עד 11% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון ותוספת קומות.
- קומה 9 חלקית במקום חדרים על הגג וניצול זכויות חדרים על הגג[3].
- הקלה בקו בניין קדמי צפוני לשצ"פ - 4 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי דרומי 10% ל- 5.40 מ' במקום 6.0 מ' המותרים עפ"י תב"ע.
- תוספת 4 יח"ד[4], הגדלת הצפיפות ב- 20% ממספר יח"ד המותר.
- החדרת עוגנים במרתף לחלקות גובלות.

[3] מותר 4 קומות על עמודים מתב"ע + 3.5 קומות מתמ"א 38 + חדרים על הגג.
[4] 19 יח"ד מתב"ע + 4 יח"ד בהקלה + 76 יח"ד מתמ"א 38.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- חישוב סך השטח העיקרי המותר כמפורט בהחלטת הועדה

זכויות בניה מכוח תכניות	
זכויות 120% לחלקה בשטח 2,140 מ"ר	2,568 מ"ר
זכויות לחדרי גג (6 יח"ד, 37 מ"ר ליח"ד)	222 מ"ר
סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכניות	2,790 מ"ר
זכויות עפ"י תמ"א 38 אגרון 16	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (16 יח"ד)	208.00 מ"ר
3.5 קומות מורחבת (*)	1,328.67 מ"ר
קומת עמודים מפולשת	290.15 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א 38 אגרון 16	1,826.82 מ"ר
זכויות עפ"י תמ"א 38 אגרון 18	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (16 יח"ד)	208.00 מ"ר
3.5 קומות מורחבת (**)	1,200.25 מ"ר
קומת עמודים מפולשת	253.46 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א 38 אגרון 18	1,661.71 מ"ר
סה"כ זכויות תב"ע + תמ"א	**6,278.53 מ"ר**

(*) 1,328.67 מ"ר = 3.5 קומות X (13 מ"ר X 4 דירות + 327.62 מ"ר).

(**) 1,200.25 מ"ר = 3.5 קומות X (13 מ"ר X 4 דירות + 290.93 מ"ר).

השטחים בתשריט הבקשה להיתר

קומה	**עיקרי**		
	מגורים	**ממ"ד**	**סה"כ**
קרקע	283.38 מ"ר	13.34 מ"ר	296.72 מ"ר
1	676.54 מ"ר	38.60 מ"ר	715.14 מ"ר
2	665.69 מ"ר	38.60 מ"ר	704.29 מ"ר
3	682.30 מ"ר	38.60 מ"ר	720.90 מ"ר
4	670.23 מ"ר	38.60 מ"ר	708.83 מ"ר
5	671.26 מ"ר	38.60 מ"ר	709.86 מ"ר
6	676.64 מ"ר	38.60 מ"ר	715.24 מ"ר
7	676.64 מ"ר	38.60 מ"ר	715.24 מ"ר
8	676.64 מ"ר	38.60 מ"ר	715.24 מ"ר
9	501.95 מ"ר	4.28 מ"ר	506.23 מ"ר
סה"כ	6,181.27 מ"ר	326.42 מ"ר	6,507.69 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

קומה	שירות								סה"כ המבנה
	ממ"ד	מעלית	מבואות וחד"מ	קומה מפולשת	מערכות	חנייה	אחסנה	סה"כ	
-3		7.20 מ"ר	21.56 מ"ר		7.09 מ"ר	1,081.42 מ"ר	168.90 מ"ר	1,286.17 מ"ר	1,286.17 מ"ר
-2		7.20 מ"ר	78.68 מ"ר		66.10 מ"ר	1,483.74 מ"ר	305.04 מ"ר	1,940.76 מ"ר	1,940.76 מ"ר
-1			99.47 מ"ר		46.02 מ"ר	1,485.75 מ"ר	311.56 מ"ר	1,942.80 מ"ר	1,942.80 מ"ר
ביניים			43.55 מ"ר		60.48 מ"ר	315.41 מ"ר	60.76 מ"ר	480.20 מ"ר	480.20 מ"ר
קרקע	49.81 מ"ר		270.79 מ"ר	57.40 מ"ר	185.77 מ"ר		40.30 מ"ר	604.07 מ"ר	900.79 מ"ר
1	133.52 מ"ר		87.73 מ"ר		7.28 מ"ר		16.98 מ"ר	245.51 מ"ר	960.65 מ"ר
2	133.47 מ"ר		99.66 מ"ר		7.28 מ"ר		16.97 מ"ר	257.38 מ"ר	961.67 מ"ר
3	133.44 מ"ר		83.10 מ"ר		7.28 מ"ר		16.97 מ"ר	240.79 מ"ר	961.69 מ"ר
4	133.46 מ"ר		95.13 מ"ר		7.28 מ"ר		16.97 מ"ר	252.84 מ"ר	961.67 מ"ר
5	133.51 מ"ר		97.26 מ"ר		7.30 מ"ר		14.60 מ"ר	252.67 מ"ר	962.53 מ"ר
6	133.51 מ"ר		87.70 מ"ר		7.30 מ"ר		16.90 מ"ר	245.41 מ"ר	960.65 מ"ר
7	133.51 מ"ר		87.70 מ"ר		7.30 מ"ר		16.90 מ"ר	245.41 מ"ר	960.65 מ"ר
8	133.51 מ"ר		87.70 מ"ר		7.30 מ"ר		16.90 מ"ר	245.41 מ"ר	960.65 מ"ר
9	82.64 מ"ר		71.93 מ"ר		7.29 מ"ר			161.86 מ"ר	668.09 מ"ר
גג טכני			11.00 מ"ר		5.98 מ"ר			16.98 מ"ר	16.98 מ"ר
מעל הקרקע	1,200.38 מ"ר		1,079.70 מ"ר	57.40 מ"ר	257.36 מ"ר		173.49 מ"ר	2,768.33 מ"ר	9,276.02 מ"ר
מתחת לקרקע		14.40 מ"ר	243.26 מ"ר		179.69 מ"ר	4,366.32 מ"ר	846.26 מ"ר	5,649.93 מ"ר	5,649.93 מ"ר
סה"כ	1,200.38 מ"ר	14.40 מ"ר	1,322.96 מ"ר	57.40 מ"ר	437.05 מ"ר	4,366.32 מ"ר	1,019.75 מ"ר	8,418.26 מ"ר	14,925.95 מ"ר

קומה	אחר	
	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
קרקע		
1	114.41 מ"ר	
2	114.45 מ"ר	
3	114.41 מ"ר	
4	114.41 מ"ר	
5	114.42 מ"ר	
6	114.41 מ"ר	
7	114.41 מ"ר	
8	114.41 מ"ר	
9		333.61 מ"ר
סה"כ	915.33 מ"ר	333.61 מ"ר

6. שומות הצדדים

אירוע	שיעור היטל השבחה	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
תמ"א 38	25%	₪ 1,645,363	₪ 0
הקלות	50%	₪ 3,539,132	₪ 0 (*)

(*) לחילופין 297,528 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 עמדת המשיבה

7.1.1 ערכי שווי

- בהתאם לסקר שוק שנערך עבור מכר דירות חדשות בשנת 2024, נמצאו הנתונים הבאים:

מקור	שווי מ"ר בנוי ממוצע	משקל	סה"כ
עסקאות השוואה לדירות בשכונה	₪ 25,959	0.50	₪ 13,000
עסקאות השוואה לדירות בשכונה מצפון (*)	₪ 30,299	0.50	₪ 15,100
שווי ממוצע למ"ר בנוי			**₪ 28,100**

(*) דירות בשטח ממוצע דומה לדירות בפרויקט הנדון (75 מ"ר עד 83 מ"ר).

בהתאם לשווי זה, הובא בחשבון שווי של 9,400 ₪ למ"ר מבונה ושווי של 18,300 ₪ למ"ר בנוי בדירת "יד שניה"[5], כמפורט:

תחשיב שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 28,100
בניכוי מע"מ 17%	₪ 24,017
בניכוי רווח יזמי 18%	₪ 20,353
עלויות בניה	₪ 11,000-
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,353
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 9,400**

תחשיב שווי מ"ר בנוי בדירות "יד שניה"	
שווי קרקע + בניה	₪ 20,353
הפחתת פחתים פיסיים ותכנוניים 90% (*)	₪ 18,318
שווי מ"ר בנוי במעוגל	**₪ 18,300**

(*) שווי שחוק מע"מ ויזמות, מנוכה פחתים.

[5] טרם הריסה, ללא ציפייה להתחדשות עירונית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3א'

מהות ההשבחה

ההשבחה נובעת מתוספת 3.5 קומות במקום 2.5 קומות הפטורות מהיטל השבחה, כלומר תוספת קיבולת בניה של קומה אחת.

תחשיב זכויות הבניה מכוח תכניות ותמ"א 38

זכויות בניה מכוח תכניות		
זכויות 120% לחלקה בשטח 2,140 מ"ר		2,568 מ"ר
זכויות לחדרי גג - 6 יח"ד, 37 מ"ר ליח"ד (*)		222 מ"ר
סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכניות		2,790 מ"ר
זכויות פטורות מכח תמ"א 38		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (32 יח"ד)		416.00 מ"ר
שטח עיקרי קומה קיימת	618.55 מ"ר	
שטח עיקרי קומה מורחבת (כולל 13 מ"ר ל- 8 יח"ד)	722.55 מ"ר	
תוספת 2.5 קומות מורחבות פטורות		1,806.38 מ"ר
סגירת קומת עמודים מפולשת		543.61 מ"ר
סה"כ שטח פטור מכח תמ"א 38		2,765.99 מ"ר
סה"כ זכויות פטורות מהיטל השבחה		**5,555.99 מ"ר**
זכויות לקומה מורחבת נוספת שאינה פטורה		**722.55 מ"ר**

(*) מוכתב בהחלטת ועדת הרישוי, יתכן בשל תכסית דירה ונסיגה.

תחשיב שיעור השטח החייב בהיטל השבחה

שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר (כולל הקלה כמותית)	6,507.69 מ"ר
שטח עיקרי שמומש בהקלה הכמותית	-229.15 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש, מנוכה ההקלה הכמותית שמומשה	6,278.54 מ"ר
קיבולת בניה במצב קודם	2,395.63 מ"ר
סה"כ שטח שנוסף (A)	3,882.91 מ"ר
שטח קומה נוספת מורחבת שאינה פטורה (B)	722.55 מ"ר
שיעור השטח החייב בהשבחה (B/A)	**18.61%**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בנוי (עפ"י היתר, ללא ק"ק)	2,622.74 מ"ר	1.00	2,622.74 מ"ר
חדרי גג (3 חדרים בהיתר, כולל תרומת מרפסת גג)	69.00 מ"ר	1.25	86.25 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			2,708.99 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לדירות "יד שניה"			18,300 ₪
שווי מצב קודם כבנוי במעוגל			49,575,000 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי בבקשה להיתר (*)	6,507.69 מ"ר	1.00	6,507.69 מ"ר
מרפסות זיזיות (מוקנות גם במצב קודם בתקנות)	915.33 מ"ר	0.00	0.00 מ"ר
מרפסות גג מרוצפות	333.61 מ"ר	0.25	83.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש, טרם קיזוז שטח אקו' של ההקלות			6,591.09 מ"ר
הפחתת שטח אקו' בגין הקלה לתוספת 2 קומות ללא שטח			-101.50 מ"ר
הפחתת שטח אקו' בגין הקלה כמותית מתוך 11% שאושרו			-229.16 מ"ר
הפחתת שטח אקו' בגין הקלה לתוספת 4 יח"ד			-39.44 מ"ר
הפחתת שטח אקו' בגין הקלה בקווי בניין			-6.41 מ"ר
שטח אקו' לחיוב במצב חדש (מנוטרל תרומת ההקלות)			6,214.59 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			9,400 ₪
שווי מצב חדש במעוגל			58,417,000 ₪
סה"כ השבחה			8,842,000 ₪
השבחה חייבת (שאינה פטורה)		**18.61%**	**1,645,363 ₪**

(*) כולל שטח ממ"ד שהוגדר בבקשה להיתר כשטח עיקרי והקלות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 השבחה בגין ההקלות

הקלה לתוספת שטח (הקלה כמותית)

- בהתאם להחלטת הועדה, אושרה הקלה כמותית של עד 11% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון ותוספת קומות.
- השטח שמומש בפועל בהקלה הינו כמפורט:

זכויות מתכניות	2,790 מ"ר
זכויות תמ"א 3.5 קומות	3,488.54 מ"ר
סה"כ זכויות	6,278.54 מ"ר
שטח עיקרי בבקשה להיתר	6,507.69 מ"ר
תוספת שטח בהקלה כמותית	**229.16 מ"ר**
שיעור מימוש בפועל (משטח החלקה)	10.71%

- תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת שטח:

תוספת שטח בהקלה	229.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,400
השבחה	**₪ 2,154,057**

הקלה לתוספת שתי קומות טיפוסיות עליונות (7 + 8)

שטח עיקרי 2 קומות טיפוסיות 7 + 8	1,353.28 מ"ר
מקדם השבחה	7.50%
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,400
השבחה	**₪ 954,062**

הקלה בקווי בניין

מהות	שטח	מקדם השבחה	שטח אקו'
קו בנין דרומי	12.24 מ"ר	7.50%	0.92 מ"ר
קו בנין מערבי	73.25 מ"ר	7.50%	5.49 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			6.41 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,400
השבחה			**₪ 60,271**

הקלה לתוספת 4 יח"ד, ללא תוספת שטח

מהות	שטח	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
מצב קודם - שטח עיקרי ליח"ד	6,507.69 מ"ר	95	68.50 מ"ר
מצב חדש - שטח עיקרי ליח"ד	6,507.69 מ"ר	99	65.73 מ"ר
שטח שולי שהפך לראשוני			2.77 מ"ר
סה"כ שטח מושבח (95 יח"ד)			262.94 מ"ר
מקדם השבחה			0.15
שטח אקו'			39.44 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 9,400
השבחה			**₪ 370,741**

סה"כ השבחה להקלות

מהות	השבחה
הקלה לתוספת שטח	₪ 2,154,057
הקלה לתוספת 2 קומות טיפוסיות	₪ 954,062
הקלה בקווי בניין	₪ 60,271
הקלה לתוספת 4 יח"ד	₪ 370,741
סה"כ השבחה להקלות	**₪ 3,539,132**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 עמדת המבקשת

7.2.1 מהות החיוב

החיוב הינו בגין תמ"א 38 והקלות. אין חיוב על תכניות קודמות, שכן כל הדירות נמכרו אחרי התכניות העירוניות.

7.2.2 ערכי שווי

- שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 9,400 ₪ למ"ר מבונה, המהווה שווי גבוה משמעותית, יחסית לעיר פתח תקוה בכלל ולשכונת תקומה בפרט, המהווה אחת השכונות הנכשלות בפתח תקוה (לפני עליית המחירים בשנת 2022, לא היתה בה כדאיות כלכלית בביצוע פרויקטים של תמ"א 38). בשכונת תקומה, כמעט ולא קיים שוק של דירות יד ראשונה ולא ידוע על החלטת שמאי מכריע ו/או פרויקט שנבנה לאחרונה בשכונה. כמו כן, לא ידוע על אף החלטת שמאי מכריע ושמאי ועדה לשווי מ"ר מבונה כה גבוה בשכונות עדיפות בפ"ת, כגון: מחנה יהודה, שיפר, שעריה, עין גנים ומרכז העיר.
- כל עסקאות ההשוואה עליהן הסתמכה המשיבה, כעסקאות בשכונה בה ממוקם הנכס הנדון, הינן משכונת עין גנים המהווה שכונה עדיפה משמעותית על שכונת תקומה. מעבר לכך, הנכס הנדון במיקום נחות, במזרח שכונת תקומה, ובצמוד לכביש מספר 40. בנוסף, המשיבה התבססה על עסקאות השוואה משכונת שיפר שמצפון, העדיפה משמעותית על שכונת תקומה, בדומה לשכונת עין גנים.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אינו מסכים שמיקום הנכס נחות ביחס לסקר השוק שערך וכי סביבת הנכס נחשלת. אם מצב השכונה היה כה ירוד, לא היו מתקיימים בה מימושי תמ"א 38. רחוב גרשון אגרון הינו רחוב פנים שכונתי ולא ראשי, כאשר הגישה לשכונת המגורים בה ממוקם הנכס טובה ונשענת על צומת גנים וצומת א.ד.גורדון, שתיהן על כביש מספר 40. במרחק של כ- 800 מ' מתוכננת תחנת פתח תקוה מזרח (בצמוד לצומת סירקין) של קו המטרו M2 העתידי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- מאחר שלא נמצאו שומות מכריעות משכונת תקומה, הובאו בחשבון שומות מכריעות משכונות סמוכות, תוך ביצוע התאמות נדרשות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד בריל	6355/427,428	05/09/2024	₪ 7,600
ארז כהן	6355/629,630,632	21/09/2023	₪ 8,000
עומר סרחאן	6388/129,130,133	21/09/2023	₪ 7,700
מרדכי דדון	6388/100	21/09/2023	₪ 7,300
יעקב פז	6384/12	15/08/2023	₪ 6,525
אווילין דודזון	6404/154-156	10/08/2023	₪ 7,300
יעקב הלוי	6404/39,40	01/06/2023	₪ 7,500
ברק שוורצברד	6387/46	11/05/2023	₪ 7,300
מרדכי דדון	6388/241,242	11/05/2023	₪ 7,500
מרדכי דדון	6386/153	20/10/2022	₪ 7,000
ארז כהן	6355/341	03/02/2022	₪ 7,150
ממוצע במרכז העיר פ"ת			₪ 7,352
מקדם מיקום בשכונת תקומה ובצמוד לכביש 40			0.90
שווי מ"ר מבונה מתואם			**₪ 6,617**

- השטח המיוחס לחניה תת קרקעית בנכס הנדון הוא כ- 50 מ"ר ליח"ד. שטח זה גבוה משמעותית משטח חניה בפרויקט ממוצע בפתח תקוה או מהמקובל בכלל (בין 30 מ"ר עד 40 מ"ר). פער זה נובע כנראה מצורת החלקה, מהגישה המוגבלת אליה ומהעובדה כי בונים 2 בניינים עם 2 גרעינים. בגלל עצים לשימור, יש מגרעות בקומת המרתף, דבר הגורע חניות ומחייב הקמת קומת מרתף 3-. בנוסף, יש במרתף דחסנית בעלות של 800,000 ₪ וחדר טרנספורמציה, וכמו כן נדרש להעביר במגרש קו ביוב ציבורי על חשבון היזם.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי גם אם בפועל מתקבל שטח חניה של 50 מ"ר ליח"ד, יש לחשב לפי שטח חניה של 43-45 מ"ר, לפי תקן 21. לגבי העצים לשימור, חדר הטרנספורמציה וקו הביוב, לא מדובר במטלות ציבוריות הקבועות בתכנית. כל העלויות כלולות בעלות שהובאה בחשבון בסך 11,000 ₪ למ"ר.

שמאי המבקשת השיב מנגד כי לא מדובר במטלות ציבוריות הרשומות בתכנית, אלא בעלויות עודפות המופיעות בהחלטת הוועדה, שהיא אירוע המס ולא תכנית. חדר הטרפו מצוין במהות הבקשה וגורמי פנים (תברואה) ביקשו דחסנית במקום פחי אשפה. הדחסנית ההידראולית ממוקמת בתת הקרקע, ודומה למתקן חניה תת קרקעי גדול. מדובר גם בעלות המתקן וגם בבניה הקונסטרוקטיבית שלו שבאה על חשבון חניות. גם לגבי העצים לשימור קיימת דרישה מפורשת בהחלטת הוועדה (סעיף 6 בהערות לרישוי).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובאו בחשבון עלויות בניה לפי מחירון דקל, כך שמתקבלת עלות בניה של 12,569 ₪ למ"ר[6]. גם הוועדה המקומית עצמה קבעה ביום 23/01/2025 כי יש לערוך את כל הדוחות הכלכליים לפי מחירון דקל[7]. אומנם עלויות הבניה קיימות בשני המצבים, אולם עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בסך 11,000 ₪ למ"ר הינה עלות סתמית, שאינה כוללת את כל העלויות הנדרשות.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אינו מסכים עם ניתוח עלויות הבניה עפ"י מחירון דקל המיועד לשימוש הנדסי. שמאי מקרקעין אמור להעריך את עלות ההקמה בהתאם למיטב ידיעתו, כאשר מחירון דקל יכול לשמש לבקרה בלבד. שמאי המבקשת השיב מנגד כי זו טעות גדולה לתמחר לפי כלל אצבע, כאשר הוועדה עצמה קבעה שהדוחות הכלכליים יהיו לפי עלויות דקל.

- בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 28,100 ₪ למ"ר בנוי. מאחר ששווי זה מתבסס על עסקאות משכונות עדיפות משמעותית משכונת תקומה, ולאור מיקום הנכס הנדון בצמוד לכביש 40, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה מינימלי של 10%, כך שמתקבל שווי כמפורט:

שווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה	28,100 ₪
בהפחתה למיקום 0.90	25,290 ₪
בהפחתת מע"מ 17%	21,615 ₪
בהפחתת רווח יזמי 20%	18,013 ₪
עלויות בניה	12,569- ₪
שווי מ"ר מבונה	**5,444 ₪**

- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה, על הצד הגבוה.
- מקובל השווי בסך 18,300 ₪ למ"ר בנוי מנוטרל פוטנציאל שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה. כביסוס הוצגו 6 עסקאות מהחלקה הנדונה ומחלקה גובלת.

7.2.3 <u>התכללות הקלות וזכויות מכוח תמ"א 38</u>

הובא בחשבון מקדם התכללות להקלות ולזכויות מכוח תמ"א 38, תחת ההנחה לאורך חיים כלכלי של 75 שנים למבנה ושיעור היוון 5.5%, כך שמתקבל מקדם התכללות בשיעור 0.98.

[6] הוצגה התכתבות של שמאי המבקשת עם אנשי התמיכה של "דקל", לפיה הם מאשרים כי תמחור באמצעות מחשבון דקל יותר נכון ומדויק מאשר שימוש מנספחי עלויות הבניה, גם בשנים עברו.
[7] הוצג פרוטוקול הדיון שנערך בוועדה המקומית בנושא מדיניות התחדשות עירונית, אשר קבע כי יש לבחון את כדאיות הפרויקטים בהתאם למחירון "דקל".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.4 <u>השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

<u>זכויות הבניה מכוח תכניות ותמ"א 38</u>

- בתחשיב הזכויות יש להביא בחשבון כי התכנית שחלה בחלקה היא פת/8/1208 (132%) ולא תכנית פת/2000 (120%), כפי שהובא בחשבון ע"י המשיבה. בהתאם לסעיף 1.4.3 בתכנית פת/2000, תכנית פת/8/1208 גוברת על תכנית פת/2000 (למרות שתכנית פת/2000 אושרה אחריה). תכנית פת/8/1208 היא תיקון לתכנית המתאר פת/3/1002/ב, כך שניתן גם לבנות מרפסות וגם לסגור אותן לפי תכנית פת/3/1002/ד.
- הרישוי הביא בחשבון רק 6 חדרי גג, בעוד שבפועל יש אפשרות ל- 8 חדרי גג, או לחילופין חדר גג לכל 250 מ"ר קרקע[8]. תכנית הגגות פת/2000/א נותנת תוספת 37 מ"ר עיקרי שניתן לנייד לקומות אחרות. על בניין קיים ניתן להוסיף 60 מ"ר (מצב קודם) ובבניין שנהרס (מצב חדש) יש תוספת זכויות של 37 מ"ר בלבד.

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ חישוב השטחים במצב קודם, כפי שמופיע בפרוטוקול החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר שבנדון, נערך בהתאם לתכנית פת/2000, כאשר גם שמאי המבקשת בשומתו, מצטט דברים אלה מהחלטת הועדה.
- ❖ אין סמכות גבוהה מהוועדה המקומית ורשות הרישוי, לקבוע את זכויות הבניה המוקנות במקרקעין.
- ❖ על פי סעיף 21 לתקנון תכנית פת/8/1208, פג תוקפה בתאריך הקובע הנבחן[9].
- ❖ מדובר בטענה מהותית אותה יש להפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה וראוי יותר לוועדת הערר המחוזית להיתרים. בפניה לשמאי מכריע, ויתרה המבקשת על טענה זו, ובכל מקרה עברו 45 יום, מיום קבלת השומה, ולא ניתן לפנות עוד לוועדת הערר.

[8] מדובר בכלל אצבע בו נוקטת העיריה. כלומר במגרש של 500 מ"ר, 2 דירות עליונות פוטנציאליות ובמגרש של 750 מ"ר 3 חדרי גג. מדובר בחדרי גג בשטח 37 מ"ר לחדר ולא 60 מ"ר לחדר, שכן במקרה של הריסה רק 37 מ"ר לחדר הן זכויות נוספות.

[9] שמאי המבקשת טען בתגובה כי בתכנית פת/8/1208 יש זמן ביצוע כפי שיש בכל תכנית, כאשר התכנית מומשה בחלקה (הבית ברחוב אגרון 18 הורחב לפי תכנית זו). תכנית פת/2000 אושרה מאוחר יותר, אך נרשם בה במפורש שתכנית פת/8/1208 גוברת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב הזכויות

זכויות בניה מכוח תכניות	
זכויות 132% לחלקה בשטח 2,140 מ"ר	2,824.80 מ"ר
זכויות לחדרי גג (8 יח"ד, 37 מ"ר ליח"ד)	296 מ"ר
סה"כ זכויות בניה בהתאם לתכניות	3,120.80 מ"ר
זכויות עפ"י תמ"א 38 אגרון 16 (עפ"י החלטת ועדה)	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (16 יח"ד)	208.00 מ"ר
3.5 קומות מורחבת (*)	1,328.67 מ"ר
קומת עמודים מפולשת	290.15 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א 38 אגרון 16	1,826.82 מ"ר
זכויות עפ"י תמ"א 38 אגרון 18 (עפ"י החלטת ועדה)	
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת (16 יח"ד)	208.00 מ"ר
3.5 קומות מורחבת (**)	1,200.25 מ"ר
קומת עמודים מפולשת	253.46 מ"ר
סה"כ זכויות תמ"א 38 אגרון 18	1,661.71 מ"ר
סה"כ זכויות תב"ע + תמ"א	**6,609.33 מ"ר**

(*) 1,328.67 מ"ר = 3.5 קומות X (13 מ"ר X 4 דירות + 327.62 מ"ר).

(**) 1,200.25 מ"ר = 3.5 קומות X (13 מ"ר X 4 דירות + 290.93 מ"ר).

תחשיב שווי מצב קודם

	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי בנוי	2,622 מ"ר	1.00	2,622.00 מ"ר	₪ 18,300	₪ 47,982,600
חדרי גג בהיתר	69 מ"ר	1.25	86.25 מ"ר	₪ 18,300	₪ 1,578,375
זכויות לחדרי גג (1)	411 מ"ר	0.60	246.60 מ"ר	₪ 6,600	₪ 1,627,560
זכויות בניה להרחבה (2)	202.8 מ"ר	0.80	162.24 מ"ר	₪ 6,600	₪ 1,070,784
זכויות בניה למרפסות מקורות (3)	706.2 מ"ר	0.56	395.47 מ"ר	₪ 6,600	₪ 2,610,115
סה"כ כולל מרפסות					**₪ 54,869,434**
סה"כ ללא מרפסות					**₪ 52,259,319**

(1) עבור יתרת הזכויות לחדרים על הגג, הובא בחשבון מקדם שווי 0.60, המגלם הפסד מרפסת גג (מקדם 0.75) ובינוי חדש על ישן ודחיה (מקדם 0.80).

(2) עבור יתרת זכויות הבניה בקומות, הובא בחשבון מקדם 0.80, המגלם בינוי חדש על ישן.

(3) עבור זכויות הבניה למרפסות מקורות (25% משטח עיקרי), הובא בחשבון מקדם 0.56, המגלם מקדם אקוויוולנטי למרפסת מקורה (0.70) ובינוי חדש על ישן ודחיה (מקדם 0.80).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה להרחבת הדירות מכוח תכנית פת/8/1208 (עיקרי עד 132% וכן מרפסות לפי תכנית המתאר 1002/3ב'). בנוסף, לא הביא בחשבון זכויות לבניית חדרים על הגג עד 60 מ"ר[10].

שמאי המשיבה טען מנגד כי אין להביא בחשבון תרומה לשווי זכויות בניה לא מנוצלות למקרקעין, במבחן השימוש היעיל והטוב.

תחשיב השווי במצב קודם נערך עם ובלי זכויות הבניה למרפסות מקורות, שכן צפוי שהעניין יהיה שנוי במחלוקת. יחד עם זאת, ככל שתכנית פת/8/1208 גוברת על תכנית פת/2000, כל הוראות תכנית המתאר הקודמת עדין חלות על תכנית פת/8/1208 ובכלל זה ההוראה לגבי המרפסות. מודגש כי לא מדובר בנוהג, אלא בהוראה מפורשת בתכנית, כפי שנקבע בערר 8162/14 **ועדה מקומית פתח תקוה נ' טביב**.

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

זכויות בניה מכוח תב"ע		
זכויות מכוח תכנית פת/8/1208	2,825 מ"ר	
זכויות מכוח תכנית פת/2000/א	296 מ"ר	
סה"כ	3,120.80 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
שווי זכויות מכוח תב"ע		₪ 20,597,280
זכויות בניה מכוח תמ"א 38 פטורות		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	416 מ"ר	
השלמת קומה מפולשת (עפ"י החלטת הועדה)	543.61 מ"ר	
שטח 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,806.38 מ"ר	
סה"כ זכויות תמ"א 38 פטורות	2,766 מ"ר	
סה"כ זכויות פטורות במקדם התכלות 0.987	2,730 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	6,600 מ"ר	
שווי זכויות מכוח תמ"א 38 פטורות		₪ 18,018,179
זכויות מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות		
סה"כ זכויות בניה עיקריות מבוקשות	6,507.69 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה מתב"ע + תמ"א פטורות	5,886.79 מ"ר	
זכויות לקומה נוספת מעבר ל- 2.5 קומות	620.91 מ"ר	
זכויות לקומה נוספת בהתחשב במקדם התכלות 0.987	612.83 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
שווי זכויות מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות		₪ 4,044,699
שווי מצב חדש		**₪ 42,660,159**

מתקבל כי שווי מצב חדש נמוך משווי מצב קודם, עם או בלי מרפסות, ומשכך אין השבחה.

[10] בהתאם לתכנית פת/2000/א, במקרה של בניין קיים, ניתן לבנות חדר גג עד 60 מ"ר, בנוסף לזכויות הקיימות בתכנית הראשית. כיום ניתנים היתרים רבים לבניית חדרים על הגג לבניינים ותיקים, בדומה לנכס הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המשיבה טען בתגובה כי תחשיב שווי מצב חדש של המבקשת שגוי, שכן מיחס זכויות פטורות בהיקף גבוה מהראוי, בהתאם לפרוטוקול החלטת הועדה לאישור הבקשה הנדונה.

7.2.5 <u>השבחה בגין ההקלות</u>

<u>הקלה כמותית</u>

השטח המבוקש בבקשה להיתר (6,507.69 מ"ר) נמוך מסך הזכויות (6,609.33 מ"ר), כך שההקלה הכמותית שהתבקשה לא מומשה ואין לחייב בגינה היטל השבחה.

שמאי המשיבה טען בתגובה, כי בהתאם לפרוטוקול החלטת הועדה לאישור הבקשה להיתר שבנדון, אושרה הקלה כמותית של 11% (235.40 מ"ר)[11] וזו מומשה בחלקה (229.16 מ"ר), בהתאם לשטח העיקרי המבוקש (6,507.69 מ"ר), לעומת סך השטח העיקרי שהותר (6,278.54 מ"ר)[12].

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

- בהתאם להחלטת הוועדה, אושרו 19 יח"ד מכוח התב"ע, 4 מכוח הקלה, ויתרת 76 יח"ד מכוח תמ"א 38. קיימת טעות בהחלטת הוועדה, שכן במצב קודם ניתן היה לבנות יותר מ- 19 יח"ד, בהתאם לצפיפות לפי תכנית פת/8/1208 (32 יח"ד), הגוברת על תכנית פת/2000. מספר יח"ד זה תואם לבנוי בפועל בנכס הנדון, כך שאין השבחה.
יש לציין כי גם לפי תכנית פת/14/2000 המהווה את המצב הקודם היעיל והטוב (ככל שתכנית פת/8/1208 לא היתה בתוקף), הצפיפות היא 24 יח"ד במגרש, כך שאין השבחה.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי מדובר בטענה מהותית אותה יש להפנות לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה וראוי יותר לוועדת הערר המחוזית להיתרים. בפניה לשמאי מכריע, ויתרה המבקשת על טענה זו, ומהרגע שאושרה הקלה לתוספת יח"ד, יש לשום את סכומה הכספי. בכל מקרה, עברו 45 יום מיום קבלת השומה, ולא ניתן לפנות עוד לוועדת הערר (תוך הפסקת ההליך בפני שמאי מכריע). גם כאן, פרשנות שמאית לא יכול שתגבר על פרשנות של רשות התכנון והרישוי.

[11] 235.40 מ"ר = 11% X 2,140 מ"ר.
[12] 6,278.54 מ"ר = 3,488.54 מ"ר (זכויות תמ"א) + 2,790 מ"ר (זכויות תב"ע).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ככל שלא תתקבל טענת הסף להקלה לתוספת יחידות, אין מחלוקת עם שומת המשיבה, פרט לשווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה, לעומת 9,400 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י המשיבה.

בהתאם לכך, מתקבל תחשיב השבחה כמפורט:

שטח אקו' שנוסף עפ"י שומת המשיבה	39.44 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	6,600 ₪
מקדם התכלות הקלה	0.98
השבחה	**255,097 ₪**

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

- מקובל מקדם ההשבחה לשיפור תכנון בשיעור 7.5% עבור הקומות הנוספות, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מלא בקומות 7 + 8 (1,353.28 מ"ר), אך לא בקומה 9.

התב"ע בתוקף מאפשרת בניית 4 קומות, להן יש להוסיף עוד 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 וחדרים על הגג לפי תכנית פת/2000/א[13]. כלומר, במצב קודם ניתן לבנות 7.5 קומות + חדרים על הגג בשטח 240 מ"ר (4 דירות, 60 מ"ר לחדר גג), כך שבפועל, ההקלה מאפשרת להוסיף עוד חצי קומה (מ- 7.5 קומות ל- 8 קומות) וכן להפוך את קומת החדרים על הגג לקומה חלקית.

- לאור האמור לעיל, יש לחייב במקדם שיפור תכנון 7.5% את השטחים הבאים:
  - מחצית מהשטח העיקרי בקומה 8 (715.24 מ"ר) בהיקף 357.62 מ"ר.
  - ההפרש בין השטח העיקרי בקומה 9 (506.23 מ"ר) לבין שטח חדרי היציאה לגג (240 מ"ר), בהיקף 266 מ"ר[14].
- תחשיב ההשבחה:

מחצית השטח העיקרי בקומה 8	357.62 מ"ר
שטח עיקרי בקומה 9 פחות שטח חדרי הגג	266 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב	623.62 מ"ר
מקדם השבחה	7.50%
שווי מ"ר מבונה	6,600 ₪
מקדם התכלות הקלה	0.98
השבחה (*)	**297,528 ₪**

(*) הערת הח"מ: קיימת טעות בתחשיב. מתקבלת השבחה בסך 302,518 ₪ ולא 297,528 ₪ כפי שהובא בחשבון.

[13] לפי תכנית פת/1273/א, מותר לבנות חדרים על הגג גם בקומה חלקית, כאשר תכנית פת/2000/א היא שינוי לתכניות פת/1273 ופת/1273/א.

[14] מצד אחד, שטח קומה חלקית משביח לעומת חדר יציאה לגג, ומצד שני, קיים אובדן מרפסות לא מקורות, כך ששני הגורמים מתקזזים ויש לחייב רק בגין השטח שנוסף בקומה 9.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הקלה בקווי בניין

קווי הבניין שאושרו ע"י הוועדה המקומית יכלו להתאשר גם לפי תמ"א 38, ולכן ההשבחה בגין ההקלה חוסה תחת הפטור. ביסוס לכך ניתן למצוא בערר תא/8263/1222 **ועדה מקומית תל אביב נ' ס.א. רוטשילד 112 בע"מ** וכן בעמ"נ 6400-05-24 **ועדה מקומית תל אביב נ' סגל**.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי היטל השבחה להקלות, לרבות לקווי בניין, אינו חוסה תחת הפטור מהיטל השבחה לתמ"א 38. שומת המשיבה חייבה רק על שיפור תכנון.

7.2.6 סה"כ השבחה

- בהתאם לתחשיבים שלעיל, מתקבל כי שווי מצב חדש לרבות ההקלות נמוך משווי מצב קודם, עם או בלי מרפסות, ומשכך אין השבחה. המסקנה היא כי השימוש המיטבי הוא הבניין הקיים, וקיימת סבירות גבוהה כי עם קבלת ההיתר לפרויקט תתקבל רווחיות נמוכה מהמקובל.

הגורם לחוסר הרווחיות נובע בעיקר מהעלייה החדה מאוד בהיטלי הפיתוח שנגרמה לאחר הגשת הבקשה להיתר והיתה ללא התרעה. הפער בהיטלי הפיתוח הוא כ- 4,650,000 ₪ כמפורט[15]:

מהות השטח	היטלי פיתוח	
	חדש	ישן
שטח בניין חייב	15,059 מ"ר	9,216 מ"ר
מרפסות מקורות	915 מ"ר	915 מ"ר
מרפסות גג	353 מ"ר	353 מ"ר
בקיזוז שטח בנוי	-2,691 מ"ר	-2,691 מ"ר
סה"כ	13,636 מ"ר	10,484 מ"ר (*)
תעריף	610 ₪	350 ₪
סה"כ היטלי פיתוח	8,317,960 ₪	3,669,400 ₪
הפרש	**4,648,560 ₪**	

(*) הערת הח"מ: קיימת טעות בסכימה. מתקבל סה"כ 7,793 מ"ר ולא 10,484 מ"ר כפי שהובא בחשבון.

בנוסף לכך, ישנם גורמים נוספים שפגעו ברווחיות ובהם העליה בעלויות הבניה הישירה והעליה הצפויה במע"מ, אשר תגולגל באופן חלקי בלבד על הצרכן (כלומר מחיר הדירה ללא מע"מ יהיה נמוך יותר).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי תוצאת תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת שגויה, שכן לא סביר שיתווספו זכויות והקלות, ויקבע שלא מתקיימת השבחה.

[15] לפי התעריף הישן, לא היה חיוב של היטלי פיתוח על מרתפי חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תוצאה זו אינה ראויה. התייחסות שמאי המבקשת להיטלי הפיתוח אינה ברורה ויש להתעלם ממנה.

- ככל שלא תתקבל הטענה כי אין השבחה, יש לחייב רק עבור ההקלה לתוספת קומות (השבחה בסך 297,528 ₪).

7.3 <u>הכרעה</u>

7.3.1 <u>מהות החיוב</u>

הצדדים מסכימים כי החיוב הינו בגין תמ"א 38 והקלות. שמאי המבקשת טוען כי אין חיוב על תכניות קודמות שכן כל הדירות נמכרו אחרי התכניות העירוניות, כאשר שמאי המשיבה לא חלק על כך. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

7.3.2 <u>ערכי שווי</u>

- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון שווי של 18,300 ₪ למ"ר בנוי בדירות יד שניה, ללא ציפייה להתחדשות עירונית. לאחר שעיינתי בנתונים שהציגו הצדדים, ובהתחשב בערכים שנקבעו על ידי בשומות מכריעות קודמות (גו"ח 6373/901, 6355/629,630,632) ובסמיכות הנכס הנדון לכביש 40, יובא בחשבון שווי של 17,500 ₪ למ"ר בנוי.
- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 9,400 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מביאים בחשבון שווי של 28,100 ₪ למ"ר בנוי, אך חלוקים בנושאים הבאים:
  - הפחתה למיקום - שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% למיקום, לאור מיקומן של עסקאות ההשוואה בשכונה עדיפה על שכונת תקומה ולאור מיקומו של הנכס הנדון בסמוך לכביש 40.
  - רווח יזמי לחילוץ שווי קרקע - שמאי המשיבה מביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 18% ושמאי המבקשת מביא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20%.
  - עלויות בניה לחילוץ שווי קרקע - שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות של 11,000 ₪ למ"ר ושמאי המבקשת מביא בחשבון עלות של 12,569 ₪ למ"ר.
- בחנתי את העסקאות אשר לטענת שמאי המשיבה ממוקמות בשכונת תקומה, ומצאתי כי כולן למעט עסקה אחת מתיחסות לנכסים בשכונת עין גנים שמדרום מערב לשכונת תקומה. ניכר כי העסקה משכונת תקומה משקפת שווי נמוך יותר מכל שאר העסקאות שהוצגו משכונת עין גנים. בנוסף הוצגו עסקאות משכונת שיפר. בהתאם לכך, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון בסמיכות לכביש 40, להבדיל מעסקאות ההשוואה, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שיעור הרווח היזמי שהביאו בחשבון הצדדים, הינו בגבולות הסביר. במקרה זה מצאתי לנכון לקבל את שיעור הרווח היזמי שהביא בחשבון שמאי המשיבה, בשיעור 18%.
- לאחר שבחנתי את עלויות הבניה בהתאם למחשבון דקל ואת שאר מרכיבי תחשיב החילוץ, מצאתי לנכון לקבל את השווי שהביא בחשבון שמאי המבקשת בסך 6,600 ₪ למ"ר מבונה.

7.3.3 <u>התכלות הקלות וזכויות מכוח תמ"א 38</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם הפחתה להתכלות הקלות וזכויות מכוח תמ"א 38 בשיעור 0.98, בהתאם לאורך חיים כלכלי של 75 שנה ושיעור היוון 5.5%. שמאי המשיבה לא מביא בחשבון מקדם הפחתה זה.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[16], אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתות אלה.
- עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו, ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, בה נקבע:

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

- זכויות מכוח תמ"א 38 דומות לזכויות הניתנות בהקלה, שכן בתום חייו הכלכליים של הבניין שיבנה, לא ניתן יהיה לממש מחדש, כיוון שלא יהיה בניין הטעון חיזוק.
- עפ"י מאפייני הנכס (בניה רוויה), ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 75 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 75 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.987.

7.3.4 <u>השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

המימוש הנדון כולל בקשה להריסת 2 בניינים קיימים ובניית שני בניינים חדשים בהתאם לתמ"א 3/38א. בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר מכח תמ"א 38, אולם בגין זכויות העולות על 2.5 קומות הנובעות מתמ"א 38, יחול חיוב בהיטל השבחה בשיעור 25%.

[16] לדוגמא: גו"ח 6373/901, 6355/629,630,632.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

- לצורך חישוב ההשבחה בגין זכויות תמ"א 38 שמומשו ועולות על 2.5 קומות, יש לחשב תחילה את סך ההשבחה, כהפרש בין שווי הזכויות במצב קודם ובמצב חדש. לאחר מכן, יש לחשב את החלק היחסי החייב בהיטל השבחה מסך ההשבחה, בהתאם לפס"ד עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.**

על פסיקת בית המשפט המנהלי הוגשה בקשת רשות ערעור בר"ם 7601/23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן בע"מ**, אשר נדחתה. בהתאם לכך, אופן חישוב זה הינו הלכה מחייבת.

- השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הקיימות בתוספת שווי יתרת הזכויות מתכניות פת/8/1208 ו- פת/2000/א בניכוי עלויות התאמה לקיים. השווי במצב חדש הוא שווי זכויות הבניה המבוקשות מכח תכניות פת/8/1208, פת/2000/א ותמ"א 3/38א (ללא זכויות שאושרו בהקלה, שההשבחה בגינן תחושב בנפרד).

<u>שווי מצב קודם</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב קודם שווי לבנוי בלבד, ללא מתן שווי ליתרת הזכויות שלא מומשה. שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב קודם שווי לבנוי, בתוספת שווי ליתרת הזכויות שלא מומשה במקדם 0.80 המבטא הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים.
- במסגרת תחשיב השווי למצב קודם, יש להביא בחשבון את שווי השטח הבנוי בהיתר, בתוספת שווי יתרת הזכויות שטרם מומשה.
- הצדדים מסכימים כי השטח הבנוי בהיתר (ללא השטח בהיקף 69 מ"ר של שלושת חדרי הגג) הינו כ- 2,622 מ"ר. בהתאם להחלטת הוועדה, שטח קומתי קיים באגרון 16 הוא 327.62 מ"ר ובאגרון 18 הוא 290.93 מ"ר, כך שסך השטח הקומתי הקיים בהיתר הוא 618.55 מ"ר וב- 4 קומות, יובא בחשבון שטח של 2,474.20 מ"ר.
- שמאי המשיבה טוען כי במסגרת הזכויות המותרות, יש להביא בחשבון זכויות של 120% בהתאם לתכנית פת/2000, ושמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון זכויות של 132% בהתאם לתכנית פת/8/1208.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון זכויות של 132%, בהתאם לקבוע בתכנית פת/8/1208. סעיף 1.4.3 בתכנית פת/2000 מציין רשימה של תכניות שאושרו לפני אישורה של התכנית וישארו בתוקף, ובכלל זה את תכנית פת/8/1208. איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי תוקף תכנית פת/8/1208 פג בחלוף 5 שנים מאישורה. בתכנית מצוין כי היא תבוצע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בתוך 5 שנים מאישורה. אין מדובר בסעיף פקיעה של תכנית, אלא בצפי למועד מימושה, כפי שמקובל לציין בכל תכנית.
בהתאם לזכויות של 132%, מתקבלת יתרת שטח למימוש של 10.96 מ"ר לדירה[17]. הובא בחשבון כי מימוש תוספת שטח של 10.96 מ"ר לדירה אינו כלכלי, ולכן אין שווי ליתרת זכויות אלה.

- לגבי חדרי גג, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון זכויות ל- 8 חדרי גג, בהתאם למספר יח"ד הקיים בקומה העליונה (2 מבנים בני 4 קומות, 16 יח"ד בכל מבנה, 4 יח"ד בקומה). מאחר שמדובר בבינוי על הקיים, שטח חדרי הגג המותר עפ"י תכנית פת/2000/א הוא 60 מ"ר לכל חדר גג. יחד עם זאת, בהתחשב בדרישת הנסיגה של 2 מ' ממעקה הגג בכל כיוון, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, אפשרות מימוש של 23 מ"ר עבור כל אחד מ- 5 חדרי הגג הנותרים, בדומה לשטח שלושת חדרי הגג הקיימים בהיתר. הובאה בחשבון דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6% למימוש חדרי הגג, לאור הצורך בקבלת הסכמת השכנים.
- הובא בחשבון כי עלויות ההתאמה לבינוי חדש על קיים, מתבטאות בייקור עלויות הבניה הישירות בשיעור של 20%. בהתאם למחירון דקל מחודש אוגוסט 2024, עלות ישירה בבית בן 3-8 קומות, הינה בסך 5,830 ₪ למ"ר, כך שעלות ההתאמה לבינוי חדש על קיים היא 1,166 ₪ למ"ר. מאחר שהבינוי של חדש על קיים מתייחס במקרה זה לתוספת חדרי הגג, הובאה בחשבון דחיה למימוש עלויות ההתאמה, בהתאם לדחיה למימוש שהובאה בחשבון לחדרי הגג (3 שנים, 6%).

<u>סל זכויות במצב חדש</u>

- במסגרת סל הזכויות במצב חדש, הצדדים חלוקים לגבי הזכויות שיש להביא בחשבון מכוח תכניות. שמאי המשיבה מביא בחשבון זכויות של 120% בהתאם לתכנית פת/2000, בתוספת זכויות ל- 6 חדרי יציאה לגג בשטח 37 מ"ר לכל חדר גג. שמאי המבקשת מביא בחשבון זכויות של 132%, בהתאם לתכנית פת/8/1208, בתוספת זכויות ל- 8 חדרי יציאה לגג בשטח 37 מ"ר לכל חדר גג.
- כאמור בהכרעתי לעיל, יש להביא בחשבון זכויות של 132% בהתאם לתכנית פת/8/1208 וזכויות של 8 חדרי יציאה לגג, בהתאם למספר יח"ד הקיים בקומה.

[17] 10.96 מ"ר תוספת לדירה = 32 דירות / (2,474.20 מ"ר קיים בהיתר - 132% X 2,140 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב השבחה:

מצב קודם		
שטח בהיתר למעט חדרי גג	2,474.20 מ"ר	
שטח 3 חדרי גג בהיתר	69.00 מ"ר	
שטח מרפסות גג ל- 3 חדרי גג במקדם 0.25 (1)	40.74 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' בנוי	2,583.94 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪ 17,500	
סה"כ שווי בנוי		₪ 45,218,934
יתרת זכויות לחדרי גג מכוח תכנית פת/2000/א (2)	115.00 מ"ר	
יתרת שטח מרפסות לצד חדרי גג במקדם 0.25 (3)	67.90 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' לחדרי גג בדחייה למימוש - מושע (3 שנים, 6%)	153.57 מ"ר	
יתרת זכויות מכוח תכנית פת/8/1208	0.00 מ"ר	
סה"כ יתרת זכויות	153.57 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
סה"כ שווי יתרת זכויות		₪ 1,013,529
עלויות התאמה לבינוי על הקיים בדחייה למימוש (4)		₪ 112,585-
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 46,119,878
מצב חדש		
זכויות בניה מכוח תב"ע		
זכויות בניה מכוח תכנית פת/8/1208 (132%)	2,824.80 מ"ר	
זכויות מכוח תכנית פת/2000/א (8 חדרי גג, 37 מ"ר לחדר גג)	296.00 מ"ר	
זכויות למרפסת גג במקדם 0.25 (5)	106.64 מ"ר	
סה"כ	3,227.44 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
סה"כ שווי זכויות בניה מכוח תב"ע		₪ 21,301,088
זכויות בניה מכוח תמ"א 38 פטורות		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	416.00 מ"ר	
השלמת קומה מפולשת בהתאם להחלטת הוועדה	543.61 מ"ר	
קומות טיפוסיות מורחבות - 2.5 קומות (6)	1,806.38 מ"ר	
סה"כ זכויות פטורות מתמ"א	2,765.99 מ"ר	
סה"כ זכויות פטורות מתמ"א, בהתחשב במקדם התכלות 0.987	2,730.03 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
שווי זכויות מכח תמ"א 38 פטורות		₪ 18,018,179
זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות		
זכויות לקומה נוספת מעבר ל- 2.5 קומות (7)	620.90 מ"ר	
זכויות לקומה נוספת, בהתחשב במקדם התכלות 0.987	612.83 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600	
שווי זכויות מכח תמ"א 38 שאינן פטורות		₪ 4,044,699
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 43,363,966
השבחה (8)		**אין השבחה**

(1) 40.74 מ"ר = 3 X 0.25 חדרי גג X (23 מ"ר - 8 חדרי גג / 618.55 מ"ר סך שטח קומתי).
(2) 115 מ"ר = 23 מ"ר X 5 חדרי גג.
(3) 67.90 מ"ר = 5 X 0.25 חדרי גג X (23 מ"ר - 8 חדרי גג / 618.55 מ"ר סך שטח קומתי).
(4) 112,585 ₪ עלות התאמה לבינוי חדש על קיים = 0.8396 (מקדם דחיה) X 1,166 ₪ X 115 מ"ר.
(5) 106.64 מ"ר = 0.25 X (37 מ"ר X 8 חדרי גג - 13 מ"ר X 8 + 618.55 מ"ר).
(6) 1,806.38 מ"ר = 2.5 קומות X (13 מ"ר X 8 + 618.55 מ"ר).
(7) הזכויות שמומשו בקומה הנוספת מעבר ל- 2.5 קומות, חושבו כהפרש בין סך השטח העקרי שמומש בהיתר (6,507.69 מ"ר), פחות שטחים מכח תכניות פת/8/1208 ו- פת/2000/א (3,120.80 מ"ר), ופחות זכויות תמ"א 38 פטורות (2,765.99 מ"ר).
(8) למרות שמתקבל כי אין השבחה, הפרויקט כלכלי, שכן במצב חדש ישנם גם 99 ממ"דים ששווים לא הובא בחשבון, כיוון שפטורים מהיטל השבחה במקרה של מימוש בהיתר.

לאור העובדה כי לא נוצרה השבחה, מתייתר הצורך במקרה זה לערוך את התחשיב בהתאם לעקרונות שהותוו בפס"ד קבוצת הירדן.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.5 <u>השבחה בגין הקלות</u>

<u>הקלה כמותית</u>

- הצדדים מחשבים את תוספת השטח שמומש במסגרת ההקלה הכמותית, כהפרש בין סך השטח העיקרי בבקשה להיתר, לבין סך הזכויות לשטח עיקרי (תכניות + תמ"א 38). הצדדים מסכימים כי השטח העיקרי שמומש בבקשה להיתר הוא 6,507.69 מ"ר, אך חלוקים לגבי הזכויות לשטח עיקרי שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון זכויות של 6,278.54 מ"ר (120% + 6 חדרי יציאה לגג בשטח 37 מ"ר כל אחד + זכויות התמ"א), ושמאי המבקשת מביא בחשבון זכויות של 6,609.33 מ"ר (132% + 8 חדרי יציאה לגג בשטח 37 מ"ר כל אחד + זכויות התמ"א).
- כאמור בהכרעתי ביחס לזכויות הבניה מכוח תכניות (סעיף 7.3.4 לעיל), יש להביא בחשבון זכויות של 132% + 8 חדרי יציאה לגג. מאחר שמדובר בהקמת בניין חדש, הזכויות הן בהיקף של 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג. בהתאם לכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי לא קיים מימוש בפועל להקלה הכמותית שאושרה.

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>

- בהחלטת הועדה נירשם כי הותרו 99 יח"ד, בחלוקה כמפורט: 19 יח"ד מכוח תכניות, 4 יח"ד בהקלה, 76 יח"ד מכוח תמ"א 38.
- לא ברור מדוע נרשם בהחלטת הועדה כי קיימת זכות ל- 19 יח"ד בלבד, בעוד שהמימוש בהיתר לבניין הקיים הוא של 32 יח"ד.
- סעיף 6.1 לתמ"א 38 קובע כי בהיתר מכח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. כלומר, תמ"א 38 לא הגבילה את מספר יחידות הדיור והותירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית. בהתאם לכך, הועדה המקומית יכלה לאשר מתוקף תמ"א 3/38א את מלוא תוספת יח"ד שנדרשה, מעבר ליח"ד המוקנות במצב קודם, ולייתר את הצורך באישור ההקלה. לאור זאת, אני סבור כי במקרה זה, ההקלה לתוספת יח"ד לא השביחה את הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

- בהתאם לתכנית פת/8/1208 מותרות 4 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג. בהתאם לתמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות, כך שבסה"כ ניתן לבנות 9 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג. לאור אישור ההקלות לתוספת קומות, יבנו 10 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג.
- הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 7.5% לשטח הקומות שנוספו, אולם חלוקים לגבי שטח הקומות שנוספו שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח של 1,353.28 מ"ר (שטח עיקרי בקומות 7 + 8) ושמאי המבקשת מביא בחשבון שטח של 623.62 מ"ר (מחצית השטח העיקרי בקומה 8 בתוספת שטח עיקרי בקומה 9 בניכוי שטח חדרי יציאה לגג בהיקף 240 מ"ר).
- בהתאם למפורט, נוספה במסגרת ההקלה קומה אחת. בהנחה שקומת הגג היתה נבנית באופן זהה גם ללא ההקלה, הרי שיש לחשב את ההשבחה לפי גודל הקומה הטיפוסית שמתחת לקומת הגג. השטח העיקרי בקומה 8 (כולל שטח עיקרי לממ"ד) הוא 715.24 מ"ר ובגינו תחושב ההשבחה.

  לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל במקרה זה את מקדם השבחה לתוספת קומה, בשיעור 7.5% משטח הקומה שנוספה.
- תחשיב ההשבחה:

שטח עיקרי בקומה 8	715.24 מ"ר
מקדם השבחה	7.50%
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,600
מקדם התכללות הקלה	0.987
השבחה	**₪ 349,441**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>הקלה בקווי בניין</u>

- בהתאם להחלטת הוועדה, אושרה הקלה בקו בניין צפוני לשצ"פ - 4 מ' במקום 5 מ' מותרים, והקלה בקו בניין דרומי - 5.40 מ' במקום 6.0 מ' מותרים.
- בהתאם לתמ"א 38 (סעיף 11.1.4א'), תותר חריגה בקווי הבניין, ובתנאי שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. קווי בניין אלה כפופים לשיקול דעת הוועדה המקומית. במקרה זה, הוועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה ובחנה את הבקשה להיתר ומצאה לנכון לאשר הקלה בקווי בניין. בפתח תקוה לא אושרה תכנית לפי סעיף 23 הקובעת קווי בניין, ולכן ניתן לראות בשיקול הדעת שהפעילה הוועדה כשיקול הדעת הנתון לה לאשר היתרים לפי תמ"א 38. מהאמור עולה כי ההקלה בקווי בניין שאושרה, תואמת את שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38 ולכן חוסה תחת הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. בהתאם לעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן**, הפטור חל על זכויות מכח תמ"א 38 ואינו חל על זכויות מתכנית אחרת או מהקלה שאינה נובעת מהתמ"א. בהחלטת ועדת הערר תא/8263/1222 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ס.א. רוטשילד 112 בע"מ,** ניתן הסבר לפס"ד שמי אשקלוני:

> *בעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** (פורסם בנבו, 1.5.23; להלן: "עניין שמי אשקלוני"), נקבע בין היתר כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק חל רק עבור הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנון אחר. <u>קביעה זו להבנתנו אינה כוללת בין כתליה זכויות החופפות לתמ"א ואשר ניתן היה מלכתחילה לאשרן מכוח תמ"א 38</u>, אלא מתייחסת היא להקלות אשר אושרו מעבר לזכויות תמ"א 38; וככאלה, לא ניתן היה לתתן אלא כהקלות...*
>
> *אנו סבורים כי הוועדה המקומית שוגה כאשר מחד גיסא, היא מאפשרת לעוררת להיכנס למסלול תמ"א 38 לצורך פטור מהיטל השבחה, ומאידך גיסא, היא אינה מאפשרת לבחון את מכלול ההיתר שניתן ככזה שזכאי ליהנות מהפטור עד גבול תמריצי התמ"א הקבועים בסעיף 11 לתמ"א.*

בפס"ד עמ"נ 6400-05-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרית סגל** חוזר בית המשפט על העקרון, כי מה שניתן לאשר במסגרת תמ"א 38, פטור מהיטל השבחה.

את קווי הבניין שאישרה המשיבה בהקלה ניתן היה לאשר גם לפי תמ"א 38 ולכן ההקלה מקווי בניין חוסה תחת הפטור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תמ"א 3/38א והקלות, במסגרת בקשה להיתר בניה, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"א 38	19/09/2024	0 ₪	0 ₪
הקלות	19/09/2024	349,441 ₪	174,721 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il