תאריך: 17.03.2024
מס' בקשה/מינוי: 1893-2023
מספרנו: 3979

לכבוד

המבקשת – גיל קטה בניה והשקעות בע"מ
דוא"ל: refael@katagroup.co.il

באמצעות גב' דברת אולפינר שמאית מקרקעין
באמצעות מר גנאדי רפופורט שמאי מקרקעין
דוא"ל: dovrat@agdo.co.il

המשיבה – הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il

באמצעות גב' ורד בניטה שמאית מקרקעין
דוא"ל: vered@v-b.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6388 **חלקות:** 241, 242
כתובת: רח' קיש 24,26, שכ' אחדות, פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1893-2023 מיום 27.08.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' פת/במ/14/2000, תמ"א 38, אישורן של הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20221353, תיק בנין מס' 15704.

מהות הנכס: קרקע (הכוללת שתי חלקות צמודות), עליה בניין מגורים בבנייה וותיקה בן 3 קומות עם חדרים על הגג מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל שתי כניסות וסה"כ 15 יח"ד.

במסגרת הבקשה להיתר הבניה הנדונה, נתבקשה הריסתו של בניין המגורים[1], ובמקומו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 9 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף ובסה"כ 45 יח"ד.

3. מועד דיון

ביום 16.11.2023, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] נכון למועד הביקור בנכס, נראה כי המבנה הקיים טרם נהרס וטרם החלו עבודות הבניה.

[2] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.10.2023, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' קיש 24, 26, שכ' אחדות, פתח תקווה.
מס' גוש	:	6388.
מס' חלקות	:	241, 242.
שטח חלקות רשום	:	1,261 מ"ר[3].
זכויות רשומות	:	בעלויות, הזכויות רשומות בפנקס בתים משותפים, החלקה כוללת סה"כ 16 תתי חלקות שונות[4].
מהות הנכס	:	קרקע (שתי חלקות), עליה בניין מגורים בבנייה וותיקה בן 3 קומות עם חדרים על הגג מעל קומת ע"מ, הכולל שתי כניסות וסה"כ 15 יח"ד. במסגרת הבקשה להיתר הבניה הנדונה, נתבקשה הריסתו של בניין המגורים, ובמקומו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף ובסה"כ 45 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י גב' ורד בניטה, שמאית מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י גב' דברת אולפינר ומר גנאדי רפופורט, שמאיי מקרקעין.
- העתק מידע תכנוני מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "פתח תקוה", לנכס ברחוב קיש 24, גוש 6388, חלקה 241, מיום 24.05.2021.
- העתק מידע תכנוני מאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה "פתח תקוה", לנכס ברחוב קיש 26, גוש 6388, חלקה 242, מיום 24.05.2021.
- היתרי בניה ותשריטים קודמים בנכס הנדון.
- פרוטוקול ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול, ישיבה מס' 20220026, בתאריך 03.08.2022.
- פרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20230008, בתאריך 11.05.2023.
- העתק תשריט הבקשה להיתר הבניה.

---

[3] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין, מרוכז, מפנקס בתים משותפים, מתאריך 11.09.2023.

לא ניתן לקבל נסח רישום מקרקעין נפרד לחלקה מס' 242, השטח המפורט מופיע בנסח רישום המקרקעין לחלקה מס' 241, כמו כן תחת הכתובת קיש 26-24 פתח תקווה (לא פורט בנסח הרישום כי הינו במשותף עם חלקה מס' 242).

ע"פ תצ"ר מס' 20/1952 (ישנה תל"ר בביקורת מס' 2977/2023), שטח חלקה 241 הינו 631 מ"ר ושטח חלקה 242 הינו 630 מ"ר כמו כן, מעיון באתר govmap עולה כי שטח חלקה 241 הינו 631 מ"ר ושטח חלקה 242 הינו 630 מ"ר (סה"כ 1,261 מ"ר).

[4] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף קיימות 16 ת"ח המהוות 15 יח"ד, הרכוש המשותף יקבל את מס' משנה 241,242/16.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- העתק מכתב, הודעת חיוב על עריכת שומת השבחה למקרקעין עקב מימוש זכויות/היתר בניה מיום 12.07.2023, מאת הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה והעתק שובר לתשלום.
- פסקי דין, החלטות וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מרוכז, מפנקס בתים משותפים, מיום 11.09.2023.
- מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, תקנון מוסכם, תשריט בית משותף.
- העתק הסכם (פרויקט במסלול הריסה ובנייה) ונספחיו, שתאריכו ביום 23 לחודש 5 שנת 2022, בין כל יחידי הבעלים הרשומים של הדירות בבית המשותף ברחוב קיש 24, 26, פתח תקווה, לבין, גיל קטה בניה והשקעות בע"מ.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה המקומית), לשומה האחרת (שומת המבקשת), מיום 02.11.2023.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- מחקרו של עופר רז דרור "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור"[5].
- תצ"ר מס' 20/1952 (תל"ר מס' 2977/2023 בביקורת).
- שונות (תצ"א, תחשיבי הצדדים בקובץ Excel, ביקור בנכס, מידע אינטרנטי שונה וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

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

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תכנית מס' פת/במ/14/2000	03.04.1992	פרסום בעיתונים, 03.04.1992[6]
תמ"א 38	11.05.2023	מועד אישור הבקשה בישיבת וועדת משנה לתו"ב
אישורן של הקלות		

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה שתי חלקות צמודות, עליהן בניין מגורים בבנייה ווותיקה, בן 3 קומות עם חדרים על הגג מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל שתי כניסות וסה"כ 15 יח"ד.

במסגרת הבקשה להיתר הבניה הנדונה, נתבקשה הריסתו של בניין המגורים[7], ובמקומו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף ובסה"כ 45 יח"ד.

[5] תקציר מחקר שנערך במסגרת עבודת דוקטורט, ונועד להנגיש את ממצאי המחקר ולשלבם בשיח הציבורי בנוגע למשבר הדיור.

[6] תכנית ול"לית – ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן - 1990 תחילתה של תכנית לעניין היטל השבחה לפי חוק התכנון תהא עם הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון, ראה סע' 5 תת סע' 11. ע"פ מבא"ת פרסום 3.4.1992, ע"פ ועדה פרסום 1.4.1992.

[7] נכון למועד הביקור בנכס, נראה כי המבנה הקיים טרם נהרס וטרם החלו עבודות הבניה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תיאור החלקות: הקרקע הנדונה, ידועה כחלקות מס' 241 ו - 242 בגוש 6388, ברחוב קיש, פתח תקווה

חלקה 241 (רחוב קיש 24) – בהתאם לתצ"ר מס' 20/1952 שטחה של החלקה הינו 631 מ"ר והינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן).

אורך החזית הצפונית (חלקות 240, 239) הינה 28.81 מ', רוחב החזית המזרחית (רח' קיש) הינה 21.98 מ'

אורך החזית הדרומית (חלקה 242) הינה 28.85, רוחב החזית המערבית (חלקה 245) הינה 22.08 מ'.

חלקה 242 (רחוב קיש 26) - בהתאם לתצ"ר מס' 20/1952 שטחה של החלקה הינו 630 מ"ר והינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן).

אורך החזית הצפונית (חלקה 241) הינה 28.85 מ', רוחב החזית המזרחית (רח' קיש) הינה 21.96 מ'

המידות תואמות את המפורט בתרשים המגרש במפה הטופוגרפית אשר בתכנית הבקשה להיתר הנדונה.

גבולותיהן של החלקות, כדלקמן:

צפון: חלקות מס' 240 ו - 239 בגוש 6388, עליהן מבני מגורים.

דרום: חלקה מס' 243 בגוש 6388, עליה מבנה מגורים.

מזרח: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב קיש.

מערב: חלקות מס' 245 ו - 246 בגוש 6388, עליהן מבני מגורים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם ברח' קיש בשכונת אחדות הנמצאת בחלקו הדרומי (מקטע מזרחי) של תחום שיפוט העיר פתח תקווה.

שכ' אחדות גובלת במזרח בשכ' שערייה, בצפון בשכ' מחנה יהודה, צפונית-מזרחית בשכ' המרכז השקט במערב בשכ' שיכון מפ"ם וכפר גנים ב', בדרום בכביש 471 המהווה כביש רוחב (ממערב למזרח) המקשר בין כביש 4, כביש 6, וכביש 444, ועובר דרך הערים פתח תקווה, קריית אונו וגבעת שמואל.

רחוב קיש מהווה כביש אורך, תחילתו בצפון במפגשו ברח' הרב קלישר וסיומו בדרום בדרך ללא מוצא.

הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה רוויה ותיקה לצד בניה רוויה מתחדשת.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון בית מרקחת כללית, בתי ספר, מתנ"ס אחדות, בית כנסת, גני ילדים, גנים ציבוריים ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, חשמל, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות אל החלקה הינה מצדה המזרחי (רח' קיש).

שונות: ישנן חניות בתחום החלקות ובחלק מצידי הרחובות בסביבה, כמו כן עתידות להיות חניות תת קרקעיות בתחום החלקות בהתאם לבקשה הנדונה.

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' 340

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 202, עמוד 183, ביום 06.12.1951.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש 5 (חלקה 241) בשטח של 630 מ"ר, ומגרש 6 (חלקה 242) בשטח של 630 מ"ר.

להלן הוראות הבניה:

יעוד	:	החלקות מסווגת באזור חצי כפרי.
שטח מגרש מינ'	:	630 מ"ר.
אחוז בניה מקסימלי	:	20% כולל בניין עזר.
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ', בצד – 4 מ', אחורי - 6 מ'.
מספר קומות	:	2.

תכנית מס' פת/3/1002ב'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1722, עמוד 1751, ביום 20.05.1971.

יעוד	:	החלקות מסווגת באזור מגורים ב'.
שטח מגרש מינ'	:	650 מ"ר.
אחוז בניה קומה	:	25%.
קווי בניין	:	צדדי - 1/5 מרוחב המגרש (מינ' 3 מ' מקס' 4 מ'), אחורי - 6 מ'.
מספר קומות	:	2 או 3.
בניה בקומת עמודים	:	60% קומת עמודים (בבינוי 2 קומות). מפולשות (בבינוי 3 קומות).
מרפסות		מרפסת סגורה משלושה צדדים בעומק שאינו עולה על 1.5 מ' וכן חלק ממרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בעומק שאינו עולה על 1.8 מ' לא ייכללו במניין שטחי הבניה.
מבני עזר	:	במגרש עם בית בן דירה אחת באזור המגורים יותרו מבני עזר וביתני אשפה בנוסף לשטח הבניה המותר, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ולבית שבו יותר מדירה אחת, בשטח של יעלה על 12 מ"ר. גובה בניני עזר לא יעלה על 2.1 מ'.

תכנית מס' פת/3/1002ד'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1922, עמוד 1768, ביום 31.05.1973.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים ב'.
אחוז בניה קומה	:	27.5% (קומת עמודים מפולשת בלבד).
מרפסות	:	תותר הבלטות מרפסות בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

		מרפסות השירותים והמטבחים שיסגרו לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.
חדרי מדרגות	:	10 מ"ר לקומה ולא יותר מ - 4 קומות.
סככות לחניה	:	15 מ"ר, בקו בניין של 1 מ' לחזית או על גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

<u>תכנית מס' פת/10/1002</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2085, ביום 23.01.1975.

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ומטרתה לתקן ולהגביל את הוראות הבניה כדלקמן:

- שטח כל המגרש בתכנית מפורטת חדשה לא יפחת מהשטח הקבוע בתכנית המתאר פת/3/1002/ב'.
- לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהשטח המינימלי שבתכנית המתאר ובלבד שמגרשים אלה כלולים בתכניות מפורטות ברות תוקף.
- תשריטים של מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהמינימום הקבוע בתכנית המתאר, ניתן יהיה לרשמם בפנקסי המקרקעין בהתאם להליכים הקבועים בחוק. רישום זה אין בו כדי להסמיך את הועדה המקומית להעניק היתרי בניה על מגרשים כאלה.
- קביעת מס' הדירות באזור מגורים ב' הינו עד 12 דירות לדונם נטו.

<u>מצב חדש</u>

<u>תכנית מס' פת/1273</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3347, ביום 17.06.1986.

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג ממדרגות פנימיות מהדירות בקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור ובגובה של 2.5 מ'.
- בבניינים חדשים ייכלל שטחי חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות שחלות.
- בבניינים קיימים או בניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולה, המרחק בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי.
- למרות כל האמור לעיל, לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית הכוללת בינוי מיוחד החל על הבניין ושעל פיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

<u>תכנית מס' פת/2/2000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3478, ביום 06.09.1987.

התכנית קובעת שטחי בניה למרתפים באזורי בניה (בבתי מגורים שהם בתי קומות) בשימושים הבאים:

מרתף בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד - חדר משחקים ומחסנים פרטיים לדיירים – יירשם כרכוש משותף.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- שטח זה אינו כולל מקלט, חניה, חדר הסקה וחדר מכונות.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים לחוק להבטחת הנכס הגובל.

התכנית קובעת שטחי בניה למרתפים באזורי בניה (בבתי מגורים חד או דו משפחתי) בשימושים הבאים:

- תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים.
- סך שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

<u>תכנית מס' פת/1/1271</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3568, ביום 03.07.1988.

התכנית קובעת הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים כדלקמן:

- תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה. שטח הבניה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- שטח בניה מכסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר לכל דירה.
- על בניית מרפסת סוכה יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.
- תוספת מרפסות סוכה לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

<u>תכנית מס' פת/במ/14/2000</u>[8]

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3998, עמוד 2958, ביום 30.04.1992, בעיתון בתאריך 03.04.1992.

בהתאם לאמור באתר הוועדה המקומית ביום 01.04.1992 פרסום הודעה על אישור התכנית ב-4 עיתונים.

התכנית משנה את צפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו - ג'.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'.

<u>הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב, כדלקמן</u>:

- 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי.
- במקרה של פינויים - 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר).
- תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות של 9 ו - 10 יח"ד לדונם נטו, **בכל מקרה שבו במספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יח"ד יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.** בתוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ - 0.5 יחידה ומעלה.

הוראות התכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על בניני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תכניות קיימות מאושרות.

תותר בניה עפ"י הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו[9]. תוכניות שתישארנה בתוקפן: 5/2000, 2/2000, 1273, 1/1271.

[8] תכנית ול"ילית (ועדה לבניה למגורים).

[9] כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20230008, בתאריך 11.05.2023, זכויות הבניה והצפיפות מבוקשות בין היתר לפי תכנית מס' פת/במ/14/2000.

בעניין זה, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי קיימת טבלת חישוב זכויות עפ"י תכנית פת/2000 (זכויות בניה 120% משטח המגרש). יחד עם זאת, ניתן לראות בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה כי זכויות הבניה חושבו לפי תכנית פת/במ/14/2000

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מס' פת/2000</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4004, עמוד 3167, ביום 14.05.1992, בעיתון ביום 18.05.1992.
התכנית מהווה תכנית מתאר של פתח תקווה וקובעת בין היתר את ההוראות באזור מגורים ב', כדלקמן:

יעוד : החלקה מסווגת באזור צפיפות מגורים בינונית.
שטח מגרש מינ' : 650 מ"ר.
אורך חזית : 18 מ'.
אחוז בניה קומה : 30%.
סה"כ אחוזי בניה : 120%.
קווי בניין : צדדי - 4 מ'. אחורי - 6 מ'. קדמי - לפי המסומן בתכנית המתאר.
מספר קומות : 4 מעל קומת עמודים מפולשת.
שטח מגונן לכל דירה : 35 מ"ר.

<u>צפיפות מותרת (יח"ד לדונם נטו) לפי שיעור הפקעה</u>:

- 25% שיעור הפקעה - 9 יח"ד.
- 33% שיעור הפקעה - 10 יח"ד.
- 40% שיעור הפקעה - 11 יח"ד.
- 40% ומעלה שיעור הפקעה - לפי תכנית מפורטת.

<u>התכליות והשימושים</u> - באזורי מגורים יותרו השימושים הבאים:

- בנייני מגורים.
- הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בניה בניינים חדשים, משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית ובתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחה לא יותר מ - 30 מ"ר. מקצועות חופשיים כגון: רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה ו/או מנהל חשבונות, שירות משרד ופנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק, או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה המקומית עלולים לגרום למפגע סביבתי כהגדרתו.
- בנייני עזר, מגרשי חניה ומסוך לדיירי הבית, דרכים ושטחי חניה.
- במקומות המסומנים כחזית מסחרית יותרו חנויות ועסקים שלא יגרמו למפגע סביבתי.
- אזורי מסחר שכונתי, בנייני ציבור ומוסדות ציבור, בהתאם לתכנית מפורטת.
- באזור מגורים אסור: תעשייה מכל סוג, בתי מלאכה, מחסנים סיטונאיים וקמעוניים, שימושי מטרד.

<u>תכנית מס' פת/1273/א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4236, עמוד 4551, ביום 04.08.1994, בעיתונים ביום 11.10.1994.
בבניין מגורים שמותר לבנות חדרים על הגג לפי פת/1273, תותר בניית חדרים על הגג על הדירות בקומה העליונה של מבנה מדורג, ובתנאי שתהיה נסיגה של 1 מ' מכל פאות המבנה.

(זכויות בניה של 110% משטח המגרש + שטחים עבור דירות קטנות). לאור האמור לעיל, באומדן ההשבחה לצורך תחשיב זכויות הבניה הובאה בחשבון תכנית מס' פת/במ/14/2000 בהתאם לעמדת המשיבה.

יוער כי מעיון בחוות דעת הצדדים, עולה כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי באומדן ההשבחה, לצורך תחשיב זכויות הבניה, יש להביא בחשבון את תכנית מס' פת/במ/14/2000.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מס' פת/מק/2000/ד'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4490, ביום 11.02.1997.

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה וע"י כך לשנות תכנית מתאר מקומית פת/2000, כדלקמן:

- **פרגולה וגגוני כניסה:** בבתים משותפים ניתן להקים פרגולה עד שולי מעקות הגג. ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובה של הכנת תכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות.
  יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.
- **הבלטת גזוזטראות:** ניתן להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס המדרכה אל מעבר לקו בניין קדמי ואחורי שנקבע בתכנית עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הבליטה הקטנה.
- **תוספת מעלית:** באזור מגורים ובאזור מסחרי תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
- **בניה בקיר משותף באזורי מגורים:** תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות בהנחיית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
- **העברת אחוזים מקומה לקומה:** ניתן להעביר אחוזי בנייה לשימושים עיקריים מקומה לקומה בתנאי שלא תהיה חריגה משטח הבניה הכולל, מקווי בניין ומס' הקומות המותר ובכפוף לבדיקת אדריכל העיר לעניין שיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  תכסית הבנייה נקבעה ל - 45% והותר קו 0 למרתפים.

<u>תכנית מס' פת/2000/א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4745, עמוד 2953, ביום 28.04.1999.

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

<u>חדרים על הגג</u>:

- התכנית מאפשרת לכל דירה בקומה העליונה, בניית חדר על הגג, בשטח מירבי של 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ - 2 מ' ממעקה הגג.
  בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק שפחות מ - 1.5 מ' מהמעקה ובחלק הבניין שרוחבו קטן מ - 8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" קו בניין 0 מהמעקה ושאינו פונה לחזית הרחוב.
- חדר הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו והכניסה אליו תהיה דרך דירה זו.
- שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

<u>מרתפים</u>:

- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

<u>תכנית מס' פת/מק/2000/ד 1</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4926, ביום 12.10.2000.

התכנית מתירה בניית קיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

בנוסף, בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

(1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

(2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

(3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.

הוועדה רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

<u>תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים</u>:

(1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.

(2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

(3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

(4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

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

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

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית –

(1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

(2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-01.01.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

(3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

(4) הבהרת הוראות בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות ע"פ תכנית העיקרית.

(5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

(1) הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

(2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

(3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

(4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

(5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

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

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכוח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

<u>תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן</u>:

(א) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

(ב) הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.

(ג) הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.

(ד) הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום.

השטח הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

לעניין סעיף זה: קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין קומות קיימות כאמור קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת), למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ - 50% משטח קומה טיפוסית או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה מפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151 (ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>רישוי</u>

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה:

א. היתר בניה – מס' 582[10], ניתן בתאריך 09.07.1973, תיק מס' 8452.

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש 22, 24.

ניתן בהתאם לאישור הוועדה המקומית, בישיבה מיום 16.10.1978, מס' 120.

לא פורט בהיתר המותר.

ב. היתר בניה –מס' 870[11], ניתן בתאריך 18.03.1985, תיק מס' 8452.

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש.

[10] מעיון באתר המשיבה, בתיק הבניין, לא נמצא תשריט רשיון הבניה הנדון.

[11] מעיון באתר המשיבה, בתיק הבניין, לא נמצא תשריט רשיון הבניה הנדון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ניתן בהתאם לאישור הועדה המקומית, בישיבה מיום 06.09.1981, מס' 123, מותר: לבצע שינוי בחדר מדרגות לגג.

ג. **היתר בניה –מס' 951[12], ניתן בתאריך 16.05.1985, תיק מס' 8452.**

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש 24, 26.

ניתן בהתאם לאישור הועדה המקומית, בישיבה מיום 14.04.1985, מס' 56, מותר: לבצע שינוי בבניין דירות.

ד. **היתר בניה – מס' 2370, ניתן בתאריך 03.11.1986, תיק מס' 8452.**

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש 24.

ניתן בהתאם לאישור הועדה המקומית, בישיבה מיום 03.11.1985, מס' 77, מותר: להקים חדר + סככה על הגג.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, הותר חדר על הגג בשטח של 14.85 מ"ר, סככה בשטח של 8 מ"ר פרגולה ללא פירוט שטחה.

מעיון בתשריט הבית המשותף, נראה כי הבניה הותרה בגג שעל ת"ח מס' 12.

ה. **היתר בניה –מס' 3793[13], ניתן בתאריך 10.07.1989, תיק מס' 8542.**

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש 24.

ניתן בהתאם לאישור הועדה המקומית, בישיבה מיום 15.09.1988, מס' 201, מותר: להקים תוספת חדר וסככה על הגג.

כאמור לא אותר תשריט היתר הבניה, אולם בהיתר הבניה (המילולי) בטבלת חישוב אגרת הבניה פורט שטח בסך 15 מ"ר + 8 מ"ר בניני עזר.

ו. **היתר בניה – מס' 616[14], ניתן בתאריך 21.12.1993, תיק מס' 8452.**

גוש: 6388, חלקה: 241, 242, רחוב קיש 26.

ניתן בהתאם לאישור הועדה המקומית, בישיבה מיום 07.11.1993, מס' 199, מותר: להקים תוספת חדר על הגג.

כאמור לא אותר תשריט היתר הבניה, אולם בהיתר הבניה (המילולי) בטבלת חישוב אגרת הבניה פורט שטח בסך 23 מ"ר.

ז. **היתר בניה – מס' 2008270, ניתן בתאריך 15.07.2008, תיק מס' 8452.**

גוש: 6388, חלקה: 241, רחוב קיש 26.

על פי אישור הועדה המקומית, ועדת רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' 20070024, מיום 15.07.2007 מותר: תוספת חדר על הגג לדירה בקומה ג' בבית מגורים משותף קיים.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, הותר חדר על הגג בשטח של 46.53 מ"ר.

מעיון בתשריט הבית המשותף, נראה כי הבניה הותרה בגג שעל ת"ח מס' 13.

[12] מעיון באתר המשיבה, בתיק הבניין, לא נמצא תשריט רשיון הבניה הנדון.

[13] מעיון באתר המשיבה, בתיק הבניין, לא נמצא תשריט רשיון הבניה הנדון.

[14] מעיון באתר המשיבה, בתיק הבניין, לא נמצא תשריט רשיון הבניה הנדון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ח. היתר בניה – מס' 2011429, ניתן בתאריך 30.10.2011, תיק מס' 8452.

על פי אישור הועדה המקומית, ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' 20110012, מיום 19.05.2011, מותר: תוספת חדרים בגג.

מעיון בתשריט ההיתר עולה כי, הותר חדר על הגג בשטח של 32.67 מ"ר.

מעיון בתשריט הבית המשותף, נראה כי הבניה הותרה בגג שעל ת"ח מס' 15.

<u>בעניין זה, הריני להפנות לפסקי דין והחלטות המורות כי אין להביא בחשבון בניה שלא כדין, כדלקמן:</u>

בר"מ 6707/15, בר"מ 6812/15 (עליון), נהור בע"מ: *"....עמדתנו היא כי במישור העקרוני וככל אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה....."*.

עמ"נ 38773-11-19 ואח', פז קבלנים יזמות ובנייה בע"מ (בפירוק) ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, (ראה סע' 46): *"הלכה היא כי אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה.."*.

(ראה סע' 48): *"אולם בנסיבות רגילות אין בהעדר אכיפה כדי להכשיר שימוש שנעשה ללא היתר...."*.

החלטת וועדת ערר תא/8291/1118+8290 ואח', לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א (ראה סע' 217): *"כך למשל, הגם שבניה בלתי חוקית יכול ויהיה בה כדי להעלות את שווי השוק, הכלל המשפטי הוא כי אין ליתן ביטוי לשימוש בלתי חוקי בעת קביעת ההשבחה. כלל זה בא לידי ביטוי בפסיקה ענפה של בית המשפט העליון ושל ועדות הערר. ראה למשל בר"מ 6707/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ*** *(פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07* ***אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה*** *(פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/85010/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ*** *(פורסם בנבו, 06.11.2016) ממנו עולה כי ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה ייבחן על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית. כן ראו ערר 8037/11 (חי')* ***בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה*** *(פורסם בנבו, 12.12.2011), ערר חל/85177/11* ***ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה*** *(פורסם בנבו, 05.01.2016)"*.

החלטת וועדת ערר 403/17 ואח', אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (ראה סע' 108): *"נדמה שהועדה המקומית בהקשר זה נפלה לכלל טעות ואין הנדון דומה לראיה. הכלל לפיו "השומה צריכה להיגזר מהדין ולא הדין מהשומה" יישומו נכון, לדוגמה, ביחס לעבירות בנייה. אמנם יש בבניה בלתי חוקית כדי להעלות את שווי השוק, יחד עם זאת הכלל המשפטי הוא כי יש להתעלם מהשפעה של עבירות בנייה על ערכי השווי בעת קביעת ההשבחה (ראו: בר" מ 6707/15* ***הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ,*** (פורסם בנבו, 28.09.2016), בר"מ 3903/07 **אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** (פורסם בנבו, 21.08.2008), כן ראו ערר רה/ 85010/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ** (פורסם בנבו, 06.11.2016).

אלא שבכל הנוגע לבחינת ההשבחה בנכס הכולל עבירות בניה, אין המשמעות סטייה ממבחן השוק וקביעת שווי שוק נורמטיבי, אלא התעלמות מפעולה שביצע בעל המקרקעין שלא כדין, שדינה מעיקר הדין להריסה (בין אם הוצא צו הריסה ובין אם לאו).

החלטת וועדת ערר 8073-19, גולאני בדר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב י-ם, ראה סע' 12 להחלטה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ט. בקשה להיתר מס' 20221353, תיק בניין 15704, סעיף: 4, פרוטוקול ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול, ישיבה מס' 20220026, בתאריך 03.08.2022.

מבקש – גיל קטה בניה והשקעות בע"מ.

סוג בקשה – בקשה פרטנית / שולחן עגול.

כתובת הבניין – קיש 24, פתח תקווה.

גוש: 6388, חלקה: 241, 242.

מהות הבקשה: עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 4 קומות ע"ע ובו 15 יח"ד והקמת בניין חדש ב – 9 קומות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ומרתף חניה ובו 45 יח"ד.

<u>פרטי החלקה</u>:

<u>יעוד קרקע</u>: מגורים ב'.

<u>תב"עות חלות</u>: פת/2000, 1273, 2000/א, 14/2000.

<u>שטח נטו חלקה מס' 241</u>: 631 מ"ר כולל מפרץ בשטח 50 מ"ר.

<u>שטח נטו חלקה מס' 242</u>: 630 מ"ר כולל מפרץ בשטח 48 מ"ר.

<u>היתרים קיימים</u>: היתר מס' 582 מיום 22/09/1974 להקמת בית משותף בן 3 קומות על עמודים בשטח של כ 840 מ"ר.

<u>החלטות</u>:

יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה ובהערות הבאות:

1. עיצוב חזיתות מול אגף אדריכלות.
2. יש לתקן חריגה בשטחי שירות.
3. יש לבטל חניות מס' 1, 2, 3, 7, 8, להגדיל לובי ולתכנן גינון משמעותי יותר לחזית.
4. יש לתכנן מדרגות חדר טרפו בתוך חלל הבניין ולא בפיתוח.
5. הוצאת פחים לא דרך הכניסה הראשית לבניין ויש לתכנן עמדת שהייה לפחים לפי הוראות שפ"ע.
6. יש לתכנן נסיגות בגג: 2 מ' לחזיתות קדמית ואחורית ו 1 מ' לצדדים.
7. יש לצמצם לובאים גדולים.
8. לא ברור מדוע נדרשים חדרי דודים מסתורי הכביסה המתוכננים גדולים מהממוצע.
9. יש להראות פיתוח שטח מפורט בחתכים וחזיתות.
10. יש לסמן תשתיות להעתקה ע"ח המבקש.
11. יש לייצר עומק שתילה מספק לעצים לחזית הרחוב.
12. יש לתכנן חצי קומת מרתף נוספת ולהוריד את החניות המבוטלות בקרקע.
13. יש לבדוק מרחק בין צובר גז לבניינים שכנים.
14. לא ברור שער מתכת בדרום המגרש.

<u>בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה לתו"ב, סע' 6, ישיבה מס' 20230008, מיום 11.05.2023, כדלקמן</u>:

מבקש – גיל קטה בניה והשקעות בע"מ.

סוג בקשה – בקשה להיתר הקלות ושימושים חורגים.

כתובת הבניין – קיש 24, פתח תקווה. גוש: 6388, חלקה: 241, 242.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הערות בדיקה</u>

<u>גרסה 2</u>

<u>פרטי החלקה</u>:

<u>יעוד קרקע</u>: מגורים ב'.

<u>תב"עות חלות</u>: פת/2000, 1273, 2000/א, 14/2000.

<u>שטח נטו חלקה מס' 241</u>: 631 מ"ר כולל מפרץ בשטח 50 מ"ר.

<u>שטח נטו חלקה מס' 242</u>: 630 מ"ר כולל מפרץ בשטח 48 מ"ר.

<u>היתרים קיימים</u>: היתר מס' 582 מיום 22/09/1974 להקמת בית משותף בן 3 קומות על עמודים בשטח של כ 840 מ"ר

<u>פרסומים</u>:

עפ"י תמ"א 38: הריסת בניין קיים בן 4 קומות על עמודים ובו 15 יח"ד ובנית בניין מגורים חדש בן 9 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע וקומת מרתף ובו 45 יח"ד (16 יח"ד מתב"ע, 3 יח"ד בהקלה, 26 יח"ד מתמ"א 38).

1. תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38.
2. תוספת 2 קומות בהקלה.
3. תוספת קומה עשירית חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
4. תוספת 20% יח"ד בהקלה.
5. תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
6. תוספת 6% שטחים עיקריים לשיפור תכנון.
7. תוספת 5% שטחים עיקריים לקומות בהקלה.
8. קווי בניין צדדיים צפוני ודרומי 3.6 מ' במקום 4 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
9. קו בניין אחורי מערבי 5.4 מ' במקום 6 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת.
10. החדרת עוגנים לחלקות גובלות.

<u>החלטות הועדה</u>:

לאשר את הבקשה בתנאים הבאים:

1. חיוב פיצוי נופי עפ"י ערך העצים במסגרת אגרת הבניה וההיטלים.
2. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א.
3. יש למצוא פתרון לחניות החסרות או לחילופין בהליך של קרן חנייה.
4. קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דו"ח עורך בקשה כאמור בתקנה 52.
5. חנייה נגישה תירשם כרכוש משותף.
6. יש לתקן הערות רישוי והערות גורמי הפנים בגוף הבקשה.
7. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.
8. החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.
9. יש להוציא היתר בניה כחוק.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר[15]:

א	השימושים העיקריים (מ"ר)							ב	חלקי שירות (מ"ר)									הקומה והמפלס בבניין **	סה"כ הבנין		פרגולה	מרפסת גג	מרפסת מקורה	מרפסת לא מקורה	עמס להריסה
	מגורים		ממ"ד*		סה"כ		סה"כ שטח קיים		סה"כ		מרתף חניה	מרפ שרות	ממ"ד	מתקנים ומערכות סכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת		ג						
	קוד	שימוש	קוד	שימוש	% משטח המגרש	מ"ר		קוד	% משטח המגרש	מ"ר									מ"ר	%					
	קיים	מוצע	קיים	מוצע																					
									97.57	1230.30	1091.63			99.55		39.12		מרתף 1						
									52.37	660.36				33.64		103.00	523.72	קומת קרקע						
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		ראשונה	45.43	572.93			60.93		1640 מ"ר
	414.12	3.28			33.10	417.40			12.70	160.18		16.94	59.99		18.34	64.91		שניה	45.80	577.58			60.02		
	414.12	3.28			33.10	417.40			12.70	160.18		16.94	59.99		18.34	64.91		שלישית	45.80	577.58			60.02		
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		רביעית	45.43	572.93			60.93		
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		חמישית	45.43	572.93			60.93		
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		שישית	45.43	572.93			60.93		
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		שביעית	45.43	572.93			60.93		
	413.42	3.12			33.03	416.54			12.40	156.39		16.94	60.00		13.75	65.70		שמינית	45.43	572.93			60.93		
	395.36	3.54			31.63	398.90			13.20	166.42		13.03	60.00		26.24	67.15		תשיעית	44.83	565.32		4.37		59.16	
	202.83				16.08	202.83			4.88	61.52						61.52		עשירית	20.96	264.35	207.14	277.00			
	3906.95	28.82			312.09	3935.77			267.82	3377.30	1091.63	148.55	539.98	133.19	145.42	794.81	523.72	סה"כ המבנה	579.91	7313.07	207.14	281.37	485.62	59.16	
	א							ב											ג						
	3906.95	28.82			312.09	3935.77			170.25	2147.00		148.55	539.98	33.64	145.42	755.69	523.72	מעל הקרקע	482.34	6082.77	207.14	281.37	485.62	59.16	
									97.57	1230.30	1091.63			99.55		39.12		מתחת הקרקע	97.57	1230.30					

למען הסר ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית ו/או תכנונית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

[15] תשריט תכנית הבקשה להיתר הבניה הינו הגרסה האחרונה (גרסה 2) הסרוקה באתר המשיבה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 304571, מיום 11.09.2023, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פ"ת, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6388.
חלקה	:	241.
כתובת	:	קיש 26-24, פתח תקווה.
שטח חלקה	:	1,261 מ"ר.
מספר תתי חלקות	:	16 (מתוכם 15 יח"ד).
בעלויות	:	קיימות בעלויות שונות.
הצמדות	:	קיימות הצמדות שונות של חניות בקומת קרקע וגג המבנה.
תקנון	:	מוסכם.
משכנתאות	:	נרשמו משכנתאות על חלק מהבעלים בתתי החלקות.
הערות	:	נרשמו הערות אזהרה סעיף 126 בכל תת חלקה לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ, לפי הסכם מיום 23.05.2022. נרשמה הערה על מקלט או מחסה תקנה 28, מחסה צבורי.

הערת הח"מ: לא ניתן לקבל העתק נסח רישום מקרקעין נפרד לחלקה מס' 242, שטח החלקה המפורט (1,261 מ"ר) מופיע בנסח רישום המקרקעין לחלקה מס' 241, כמו כן תחת הכתובת קיש 26-24 פתח תקווה (לא פורט בנסח הרישום כי הינו במשותף עם חלקה מס' 242).

מעיון בתצ"ר מס' 20/1952 (ישנה תל"ר בביקורת מס' 2977/2023), שטח חלקה 241 הינו 631 מ"ר ושטח חלקה 242 הינו 630 מ"ר. בנוסף, מעיון באתר govmap עולה כי שטח חלקה 241 הינו 631 מ"ר ושטח חלקה 242 הינו 630 מ"ר (סה"כ 1,261 מ"ר).

להלן פרטי הרישום של תתי החלקות:

ת"ח	בעלות	שנת רישום ע"פ נסח	מועד רכישה רשות המסים	שטח רשום/מ"ר	חלק ברכוש המשותף
1	טארקיין אהובה סמנה קפלגן	2009	11.11.2008	58.77	18/370
2	הלל אהרון הלל יפה	1993	[16]09.09.1993	55.92	17/370
3	קרקו איילת קרקו מוטי	2016	15.06.2015	56.39	14/370
4	כוכבי לאה	2020	17.04.2019	68.75	20/370
5	גרידי עומר צפרי ריטה	2022	30.08.2021	63.86	19/370
6	צברי רשל צברי רחל	1980 2018	- -	58.77	18/370

[16] לפי שטר מכר של הנכס הנדון כפי שהתקבל משמאיי המבקשת, עולה כי אימות חתימת השטר הינו בתאריך 09.09.1993.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ת"ח	בעלות	שנת רישום ע"פ נסח	מועד רכישה רשות המסים	שטח רשום/מ"ר	חלק ברכוש המשותף
7	זליכה בת-שבע זליכה בת שבע	1980 2002	- 02.09.2001	55.92	14/370
8	אטנאו מטקיה	2019	31.01.2019	56.39	14/370
9	קורניוחין ילנה קורניוחין ולדימיר	2008	06.12.2007	68.75	17/370
10	מוגמי חיה מוגמי מנשה	2017 (מכר ללא תמורה)	28.08.2013	63.86	19/370
11	וג'ימה יונה וג'ימה שלום	1980 (מכר ללא תמורה) 1980 (עודף)	- -	58.77	15/370
12	שריון שלום שריון אסתר	1985	-	55.92	34/370
13	לוי רזיאל לוי איריס	1995	[17]24.02.1994	56.39	17/370
14	עמוסי רחל עמוסי יחיאל	1980 2023	-	68.75	41/370
15	מאור אהרון מאור מלכה	2010 (שינוי שם)	-	63.86	93/370

<u>בית משותף</u>

בהתאם למפורט בהעתק צו רשום בית בפנקס בתים משותפים, בית המגורים נרשם כבית משותף ביום 19.04.1977, על החלקות הנ"ל עומד בית המורכב ממבנה אחד, שתי כניסות, 3 קומות, כדלקמן:
קומה ראשונה ובה 5 דירות, קומה שניה ובה 5 דירות, קומה שלישית ובה 5 דירות, ובסה"כ 15 דירות לכל תת חלקה קיים חלק ברכוש המשותף ולחלק מתתי חלקות קיימות הצמדות שונות.
הרכוש המשותף יקבל מס' משנה 242,241/16.

<u>הסכם (פרויקט במסלול הריסה ובנייה)</u>[18]

בהתאם למפורט בהעתק הסכם שתאריכו ביום 23 בחודש 5 בשנת 2022, להלן עיקרי תמציתו:
בין כל יחידי הבעלים הרשומים של הדירות בבית המשותף ברחוב קיש 24, 26, פתח תקווה (להלן: "הדיירים" או "הבעלים"), מצד אחד,
לבין: גיל קטה בניה והשקעות בע"מ (להלן: "היזם" או "הקבלן"), מצד שני.
<u>המקרקעין</u>: הדירות והרכוש המשותף מהווים יחדיו בניין בן 15 דירות, המצוי ברח' קיש 24, 26, בפתח תקווה, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 241 בגוש 6388.
<u>הבניין</u>: הבית המשותף הרשום והבנוי על המקרקעין, אשר הינו בניין בן 3 קומות הכולל 15 דירות מגורים והרכוש המשותף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
<u>הבניין החדש</u>: בניין למגורים (בלבד) שלא יעלה על 9 קומות + חדרי גג בלבד מעל לקומת הקרקע אשר יתוכנן ויבנה על ידי היזם, אשר בו תוקצנה דירות הבעלים החדשות כהגדרתן להלן, לאחר הריסת הבניין

[17] לפי העתק אישור בפנקסי המקרקעין של הנכס הנדון כפי שהתקבל משמאיי המבקשת, עולה כי תאריך המכירה 24.02.1994.
[18] הסכם זה לא מפורט בחוות דעת הצדדים ולא ניתנה התייחסות בעניינו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הקיים, בהתאם להוראות תמ"א 38 (3) במסלול של הריסה ובנייה ולהוראות הסכם זה ואשר יכלול את דירות הבעלים החדשות ודירות היזם כהגדרתן להלן ומירב הקומות ויחידות הדיור שניתן יהיה לקבל היתר בניה בגינן עד למועד קבלת ההיתר ולא מעבר לשטח הקבוע בהגדרת זכויות הבניה לעיל ולמספר דירות היזם הקבוע בהגדרת דירות היזם להלן.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. יובהר, כי הגדרת זכויות הנישומה/המבקשת האמורה בהחלטה זו, הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה ובהסכמתה של המבקשת.

ג. באומדן ההשבחה כמפורט בסעיף 13 להחלטה זו, הובאה בחשבון השבחה למימוש מלוא זכויות הבניה (בעניינה של תכנית מס' פת/במ/14/2000).

בנוסף, למעלה מן הצורך, לאור העולה מפרטי העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 11.09.2023, לאחר בדיקת דיווח העסקאות באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן בנכס הנדון, בהתאמה למועדי הרישום בנסח רישום המקרקעין כמפורט לעיל ומסמכים שהתקבלו מהמבקשת, באומדן ההשבחה הובאה בחשבון בנוסף נגזרת היטל השבחה לחלקם היחסי של בעלי הזכויות וזאת בהתאם **למימושי עבר** שנעשו בחלק מהדירות בנכס הנדון בהתבסס על נסח רישום המקרקעין הנדון.

ד. למען הסר כל ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

ההחלטה הינה אומדן השווי למועד הקובע כמפורט **בה,** הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהצדדים חולקים על כך עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר.

יובהר כי הנישומה/המבקשת הינה בעלת הזכויות (החייבת) – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת/ים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 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 מכוח 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;.....

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.6 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.7 רמת פיתוח ותשתיות.

11.8 מועדים קובעים.

11.9 **למען הסר כל ספק, החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.**

11.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי - לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי - למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה – שומת המשיבה	השבחה – שומת מבקשת
תכנית מס' פת/במ/14/2000	03.04.1992	31,192 ₪	3,511 ₪
תמ"א 38	11.05.2023	1,738,200 ₪[19]	העדר השבחה
אישורן של הקלות		235,007 ₪	122,041 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי מיקום הנכס הנדון.

ב. שטח החלקות הנדונות.

ג. התוכניות החלות על החלקות.

ד. מצב רישוי – כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ה. גורם המימוש – בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

ו. העדר השבחה בגין של תוכניות פת/1273, פת/2/2000, פת/1/1271, פת/1273/א', פת/מק/2000/ד' פת/2000/א', פת/מק/2000/ד 1 – בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים.

ז. העדר השבחה בגין הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית בהקלה ושימוש בזכויות חדרים על הגג – המימוש המבוקש במקרה הנדון הינו בהתאם לבקשה להיתר בניה מכוחה של תמ"א 38, בהתאם להוראות סעיף 11.1.3 (ו) להוראות תמ"א 38, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א כמו כן, הוראות סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית מקנות פטור לבניית חדר על הגג, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי לדירות בקומה תשיעית יש חדרים על הגג בקומה עשירית. לפיכך, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי אין להביא בחשבון השבחה בגינה של הקלה זו.

ח. העדר השבחה בגין הקלות בקווי בניין צדדיים צפוני ודרומי 3.6 מ' במקום 4 מ' ובקו בניין אחורי מערבי 5.4 מ' במקום 6 מ' לפי תקנות סטייה ניכרת – בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים כי אין להביא בחשבון השבחה בגינן של הקלות אילו.

ט. העדר השבחה בגין הקלה להחדרת עוגנים לחלקות גובלות – בעניין זה קיבלתי את הסכמות הצדדים כי אין להביא בחשבון השבחה בגינה של הקלה זו.

בעניין זה, מפנה להחלטה בערר (ת"א) 8068-03-18 א. שלום ונתן יזמות נ' הוועדה לתו"ב גבעתיים.

י. כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, המועד הקובע לאישורן של ההקלות הינו בהתאם להחלטת וועדת המשנה לתו"ב, **ישיבה מס' 20230008, תאריך 11.05.2023.**

הבקשה להיתר בניה מס' 20221353 נדונה בשתי ישיבות כמפורט בפרק מצב התכנוני (רישוי) לעיל לצורך ההבנה, להלן השתלשלות ההחלטות:

מעיון בפרוטוקול החלטת ישיבת בקשה פרטנית/שולחן עגול, עולה כי בישיבה מס' 20220026 מתאריך 02.09.2021 מחליטה הוועדה על תנאים ושינויים בבקשה הנדונה.

[19] בשים לב, בהתאם לתחשיב המשיבה כמפורט בחוות דעתה סה"כ ההשבחה המלאה לזכויות אילו הינה 1,738,200 ₪ (7,500 ₪ במכפלת 231.76 מ"ר), אולם בהינתן כי מדובר בזכויות תמ"א הפטורות חלקית (25%), הובאה השבחה זו במכפלת מקדם 0.5 ולאחר מכן מחצית ממנו (ראה עמ' 17 -18 לחוות דעת המשיבה).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בישיבה מס' 20230008 מתאריך 11.05.2023, מאשרת הועדה המקומית את הבקשה להיתר בנימוקים ובתנאים המפורטים שם.

בהתאם להוראות סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

כאמור לעיל, מועד אישורן של ההקלות שאושרו **הינו בהחלטת וועדת משנה לתו"ב בישיבה מס' 20230008 מתאריך 11.05.2023.** לפיכך, בעניין זה - קיבלתי את הסכמות הצדדים בדבר המועד הקובע לאישורן של ההקלות, כאשר הינו גם המועד הקובע בעניינה של תמ"א 38.

יא. קומות מרתף, כעולה מחוות דעת המשיבה לא פורטה כל התייחסות בעניינה של קומת המרתף בהתאם להוראות סע' 14א(א)(5) לתמ"א 38, תותר תוספת שטחי בניה בתת הקרקע לחניה, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים (עד 6 מ"ר לכל יח"ד) וזאת בהיקף של עד פי 3 משטח המגרש. בעיון בתשריט הבקשה להיתר הבניה נראה כי מבוקשת קומת מרתף לשימושים המותרים, שאיננו עולה על השטח המותר בהתאם להוראות התמ"א.

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>מבוא</u> – במקרה הנדון, במסגרת הבקשה להיתר הבניה נתבקשה הריסת בניין מגורים וותיק בן 3 קומות עם חדרי יציאה בגג מעל קומת עמודים מפולשת וחניות עיליות הכולל 15 יח"ד, במקומו עתיד להיבנות בניין מגורים בן 9 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף ובסה"כ 45 יח"ד.

בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב – מותר 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי תכנית פת/במ/14/2000[20] + 3 קומות מכוח תמ"א + 2 קומות המבוקשות בהקלה וקומה חלקית במפלס חדרים על הגג. בנוסף, מותר 26 יח"ד ע"פ תמ"א + 3 יח"ד בהקלה + 16 יח"ד ע"פ תב"ע.

לצורך אומדן ההשבחה, בבחינת "סל הזכויות" יש להביא בחשבון את הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה (2.5 קומות מורחבות, 13 מ"ר ליח"ד, השלמת ק. עמודים), בנוסף לשטח הקיים במבנה, או, השטח המותר ע"פ תכנית במסגרת "המצב הקודם" הגבוה מבין השניים.

השטחים שמעבר לזכויות הנ"ל, יובאו בחשבון מכוח התוכניות הקיימות (בהתאם "להלכת פמיני" – מדרגות), שטח ע"פ תמ"א מעבר לשטח 2.5 קומות, וההקלות המבוקשות (לרבות כמותיות).

בהתאם לפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, סה"כ שטח קומה הינו 436.64 מ"ר ובהפחתת שטח חדר מדרגות[21] מתקבל שטח בסך של 410.08 מ"ר, במכפלת 3 קומות + קומת עמודים מפולשת ללא חדר מדרגות[22], מתקבל שטח בנוי בסך של כ-1,247.53 מ"ר.

---

[20] כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20230008, מתאריך 11.05.2023, זכויות הבניה והצפיפות מבוקשות בין היתר לפי תכנית מס' פת/במ/14/2000.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי קיימת טבלת חישוב זכויות עפ"י תכנית מס' פת/2000 (זכויות בניה לפי 120% משטח המגרש). יחד עם זאת, ניתן לראות בפרוטוקול ההחלטה כי זכויות הבניה חושבו לפי תכנית מס' פת/במ/14/2000 (זכויות בניה של 110% משטח המגרש + שטחים עבור שלוש יח"ד בשטח של 75 מ"ר). לאור האמור, באומדן ההשבחה לצורך תחשיב זכויות הבניה הובאה בחשבון תכנית מס' פת/במ/14/2000 בהתאם לעמדת המשיבה. יוער כי מעיון בחוות דעת הצדדים עולה כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי באומדן ההשבחה, לצורך תחשיב זכויות הבניה, יש להביא בחשבון את תכנית מס' פת/במ/14/2000.

[21] שטח חדר המדרגות הינו כ – 26.56 מ"ר בהתבסס על מידות מתשריט היתר בניה.

[22] 43.83 מ"ר בהפחתת חדר מדרגות בסך של 26.56 מ"ר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

יחד עם זאת, במסגרת "המצב הקודם" בבחינת זכויות הבניה, ע"פ תכנית מס' פת/3/1002 ד' (טרם שנת 1975) עולה כי זכויות הבניה הינן בסך של 1,300.41 מ"ר (שטח עיקרי 27.5% * 3 קומות * שטח החלקות + מרפסות 25%[23] * שטח עיקרי). לפיכך, במסגרת "המצב הקודם" הובאו בחשבון זכויות הבניה שהינן גבוהות יותר מהשטח הקיים.

בהתאם לתוכנית מס' פת/במ/14/2000 מותר לבנות 1,612.10 מ"ר (זכויות בניה של 110% משטח המגרש + שטחים עבור שלוש יח"ד בשטח של 75 מ"ר).

חיוב ראשון – שטח זה מהווה הפרש השטחים המותר בהתאם לתכנית מס' פת/במ/14/2000 (1,612.10 מ"ר), לסך השטח המותר בהתאם לתכנית מס' מס' פת/3/1002 ד' (1,300.41 מ"ר), שטח בסך של כ-311.69 מ"ר אותו יש לבחון (ע"פ הלכת פמיני) למועד הקובע לאישורה של תכנית מס' פת/במ/14/2000 (15.05.1992) במתן דחייה לתום החיים הכלכליים (דחייה של 36 שנה, 6%).

חיוב שני – השטחים היחידים הפטורים מהיטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 הינם שטח שווה ערך בסך 2.5 קומות בלבד, לאחר מציאת שטח "סל הזכויות" (מורכב מזכויות תמ"א 38 ל-2.5 קומות פטורות + זכויות תבעיו"ת מצב קודם) שהינו 3,140.93 מ"ר, מול, זכויות שטח עיקרי מבוקש שהינו 3,732.94 מ"ר (ללא שטח חדרי גג הפטורים), מתקבלת יתרת שטחים בסך 592.01 מ"ר.

משטח זה (592.01 מ"ר), יש לנכות את השטח המיוחס לזכויות התבעיו"ת (תכנית פת/במ/14/2000) כמפורט לעיל בחיוב הראשון (311.69 מ"ר), כך שהיתרה הנותרת בסך 280.32 מ"ר יש לייחס אותה לתוספת שטח ע"פ תמ"א שהינה ברת חיוב (25%) בסך 250.82 מ"ר (½ קומה טיפוסית מורחבת של 501.64 מ"ר) והיתרה להקלה (כמותית) לתוספת שטחים בסך 29.50 מ"ר (592.01-311.69-250.82) זאת נכון למועד הקובע 11.05.2023.

מתודת ההשבחה בהתבסס על פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

חיוב שלישי – הינו למעשה תוספת שטח בהקלה (כמותית), בסך 29.50 מ"ר כפי שפורט לעיל.

חיוב רביעי – הינו למעשה תוספת יח"ד מבלי להגדיל שטחים, הגדלה של שטחים רק למותר ע"פ תב"ע (ללא הדירות הקטנות).

חיוב חמישי – הינו למעשה "ניוד" שטחים לקומות 8, 9 (הקלה לתוספת קומות), מבלי להגדיל שטחים.

[23] בעניין המרפסות, סוגיה זו נדונה בערר מס' 8162/14 (הח"מ נמנה בהרכב הוועדה), הועדה המקומית לתו"ב פ"ח נ. אוריאל טביב שם נקבע בין היתר כי התוכניות פת/3/1002ב' ו-פת/3/1002ד' התירו שטחי מרפסות מבלי שאלו יחשבו באחוזי הבניה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות העוררים בגינה של המתודה לקביעת ההשבחה</u>

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, זכויות בניה מכח תמ"א 38, במסגרת הבקשה להיתר אושרה תוספת של 3 קומות מכח תמ"א 38 על תיקוניה.
עפ"י הוראות החוק, זכויות הבניה עבור תוספת של 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה. בגין זכויות שמעבר ל- 2.5 קומות נדרש תשלום היטל השבחה בשיעור של 25% מההשבחה.

עפ"י פס"ד עמ"נ 47521-12-22 שניתן לאחרונה, נקבע כי לצורך חישוב ההשבחה בפרויקט אשר כולל זכויות תמ"א 38 אשר פטורות מהיטל השבחה וזכויות נוספות אשר חייבות בהיטל השבחה יש לחשב את ההשבחה הכוללת עקב אישור הבקשה להיתר ולאחר מכן לגזור את החלק שחייב בהיטל לפי יחס השטחים.

עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה: בתאריך 21.6.2023 ניתן פסק דין של בית המשפט לענייניים מנהליים בשני ערעורים על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שעסקו בשאלה עקרונית דומה - אופן חישוב ההשבחה בפרויקט הריסה ובניה מחדש הכולל זכויות מכוח תמ"א 38 אשר פטורות מתשלום היטל השבחה וזכויות מכוח תכנית מפורטת אחרת החלה על הנכס אשר חייבת בהיטל השבחה.

בפס"ד נקבע כי כאשר בפרויקט מסוים מנוצלות הן זכויות מכוח תמ"א 38, אשר פטורות מהיטל השבחה, והן זכויות מכוח תכנון מפורט, יש לערוך הבחנה בין זכויות מכוח תמ"א 38 לבין זכויות מכוח תכנון האחר, אשר לפי עיקרון ההתעשרות יש לחייבן בהיטל השבחה.

<u>בפס"ד נקבע כי אופן חישוב ההשבחה הינו, כדלקמן</u>:
"השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:
<u>בשלב הראשון</u>, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.
<u>בשלב השני</u>, 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.
<u>בשלב השלישי</u>, 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.

<u>כלומר נגדיר</u>:
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: $S = \frac{x}{x+y} * z$.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון, נטען כי בשומת המשיבה היטל ההשבחה בגין זכויות שאושרו מכוח תמ"א 38 ואינן פטורות מהיטל השבחה, חושב "בשיטת הדלתא" ע"י מכפלה של השטח שאינו פטור בשווי מ"ר מבונה ולא תחשיב של מצב קודם, מול, מצב חדש.

שיטת חישוב זו נפסלה ע"י וועדת ערר. במסגרת עמ"נ קבוצת הירדן ורינבו נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, נקבעה הלכה מסודרת לעניין תחשיב היטל השבחה בעת מימוש זכויות שפטורות מהיטל וזכויות שאינן פטורות מהיטל.

פס"ד זה הינו החל להיות מיושם ע"י שמאים מכריעים לגבי נכסים בפתח תקווה, ראה למשל החלטות השמאים המכריעים מר בועז ברזילי וגב' דנה שיחור.

בהתאם לפס"ד, ראשית יש לאמוד את ההשבחה הכוללת במקרקעין ע"י חישוב שווי מצב קודם, אל מול שווי מצב חדש, ולאחר מכן במידה ומתקבל כי קיימת השבחה, יש לבחון את החלק החייב בהיטל לפי יחס השטחים שהתווספו מכוח תמ"א 38.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון כי עפ"י הוראות התמ"א קומה עליונה חלקית פטורה מהיטל השבחה, המבטא את זכויות הבניה לחדרי הגג מכח תוכניות פת/1273 ופת/2000/א', כמו כן בחלקה ישנן היתרי בניה לחדרים על הגג.

ההיטל בגין ההקלה לתוספת ½ קומה מעבר למותר לפי תמ"א (2.5 קומות) חויב בשיעור של 25% בהתאם לסעיף 19ב'(10)א', לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בדיון, נטען כי בהתייחס למתודולוגיה (תחשיב), ישנם פס"ד שקובעים שניתן לבצע בשיטת הדלתא התבססתי על הכרעת השמאי מר ארז כהן גו"ח 6373/836, שם המבקשת הינה המבקשת דכאן.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, אושרה בקשה להיתר בניה בה הזכויות הינם בהתבסס על תכנית מס' פת/במ/14/2000 (תבעיו"ת), פת/2000/א' (חדרים על הגג), תמ"א 38, ואישורן של הקלות.

בעניינה של שיטת "הדלתא", בהתאם להחלטות שנדונו בפניי בהן סברתי כי בעניין זה יש ליישם את שיטת "הדלתא" המהווה את הגישה הנכונה והראויה בנסיבות האמורות וזאת כפי שפורט שם בהרחבה, אולם, בהינתן ביום **21.06.2023** פסק דינו של בית המשפט בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה[24], כפי שנפסק שם, כדלקמן:

'התעשרות עקב אקט תכנוני' – תחשיב מצב לפני ומצב אחרי

19. *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. ר' ביטויו של רעיון זה בפסיקה, למשל, דנ"א 376/98* ***קריית בית הכרם בע"מ נ. הוועדה המקומית ירושלים ואח'*** *[פורסם במאגר נבו] (27.06.2022) (להלן: "עניין בית הכרם"):*

[24] על פס"ד זה הוגשה בקשת רשות ערעור (לעליון), בר"ם 7601/23, הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינבו בע"מ ואח', שם המבקשת (הוועדה המקומית) טענה כי שגה בית המשפט המחוזי עת התערב בקביעותיה של ועדת הערר בכל הנוגע לאופן חישוב ההשבחה בגין הקומה הנוספת כמו כן מעלה טענות שונות לאופן שבו יש לחשב את ההשבחה.
בית המשפט (לאחר שעיין בבקשה על נספחיה) הגיע לכלל מסקנה כי יש לדחות את הבקשה (אף ללא תשובת המשיבות).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוקי חוק התכנון והבניה – לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור – ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר"

חשוב להדגיש, כי המשמעות של רעיון זה היא כי רק התעשרות אשר נובעת מהאקט התכנוני תחויב בהיטל השבחה.

20. *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.*

ר', למשל, בעניין ***קריית בית הכרם בע"מ*** *לעיל:*

"ההשבחה שבגינה מוטל היטל השבחה נקבעת בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות (כולל חכירה לדורות) במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית לבין השווי שאחריה".

21. *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.*

22. *אציין כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.*

דרך זו הינה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין.

כך, לדוגמא, כאשר קיימת תכנית המאפשרת תוספת קומה, אולם תוספת הקומה מחייבת הכשרת מקומות חניה נוספים, תחשיב שווי תוספת הקומה בלבד, מבלי להביא בחשבון את העלות של תוספת החניה, מעוות את חישוב ההשבחה ויוביל לחיוב בהיטל השבחה על מרכיב שאינו התעשרות.

על בכירות השיטה המסורתית על פני שיטת הדלתא, ר' בעניין ***שמי אשקלוני*** *לעיל.*

23. *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.*

<u>השלב הראשון – חישוב ההשבחה הכוללת</u>

32. *ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפניי הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/ 2213 , לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים.*

33. *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.*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

34. *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 המשבית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. זאת, בהשוואה בין המצב הקודם - טרם האקט המשבית, 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".

54. *ככל שאנו נאמנים לעיקרון הבסיסי, כי ההשבחה הכוללת הינה שווי לפני ואחרי האקט התכנוני, והחלטת ועדת הערר בהחלט נאמנה לעיקרון זה, הרי תוצאה ישירה של העיקרון הינה כי ההשבחה הנובעת מהקומה הנוספת ועוד ההשבחה הנובעת מהזכויות מכוח תמ"א חייבת להיות שווה לסך ההשבחה הכללית* ***(בניכוי נושא ההקלות והממ"דים).***

62. *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.

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

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

מעיון בהחלטות השמאי המכריע מר יגאל יוסף עליהן נסוב פסק הדין, בעניינה של "ההשבחה הכוללת", אומצה המתודה הבוחנת במסגרת "המצב הקודם" את הבנוי, למול, "המצב החדש" בהתאם לזכויות המבוקשות. כך ננקט גם בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' אורית גלן אליה מפנה פסק הדין עצמו.

לאור האמור בפסק הדין הנדון ולאור דחיית בקשת רשות לערעור, בהחלטה זו תיבחן "ההשבחה הכוללת" וזאת בהתאמות הנדרשות למקרה הנדון.

כאמור, בעניין חיוב בגין יתרת זכויות תבעיו"ת בהתאם לתכנית מס' פת/במ/14/2000, לאור "הלכת פמיני" (עליון/"הלכה פסוקה") יש להביאן נכון למועד הקובע (03.04.1992) ובנסיבות העניין לתום החיים הכלכליים של המבנה (בעניין זה ראה סעיפים 18, 27, 28, 29, 30, 35, 63 לפס"ד בעניין ריינבו).

בהתאם לזכויות מכוח תכנית הגגות, פת/2000/א', בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית המקנות פטור לבניית חדרים על הגג, לא יובאו בחשבון.

בעניין ההקלות, אף כפי שפורט בפסק הדין (בעניין זה ראה סעיפים 35, 54, 67, 76 לפס"ד בעניין ריינבו) ואף כפי שיפורט בהמשכה של ההחלטה, הינן נבחנות בנפרד.

בעניין זכויות מכוח תמ"א 38 אשר אינן פטורות (חייבות בהיטל-25%), הרי שהבחינה בגינן הינה בהתאם למתודה אשר נקבעה בפסק הדין בעניין ריינבו כמפורט לעיל ("בניכוי" החיובים לעיל).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב, שטח קומה טיפוסית 436.64 מ"ר, במקרה הנדון מדובר בבקשה להיתר להריסה ובניה מחדש ע"פ תמ"א 38, בעניין אומדן ההשבחה בפרויקט זה ובנושא "צביעת הזכויות" עולה כי סוגיה זו הובאה בפני וועדת ערר, מס' גב/5400/15א ו-גב/5159/16א, אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ואח'.
ביום 06.05.2019, ניתן פס"ד בעתירה מנהלית עתמ 46076-12-16, בעניין ערר על החלטה זו וביהמ"ש אימץ את הפרשנות שנתנה ועדת ערר לסעיפים 13 ו-14 א' לתמ"א 38 לעניין "צביעת הזכויות".
בנוסף בהתאם לפס"ד בעע"מ 4209/19, עליון, מיום 23.02.2021, הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (המערערת) נ' וועדת הערר לתו"ב מחוז ת"א ואקו' סיטי אס.אל יזמות בניה בע"מ (המשיבות) בהמלצת בית המשפט חזרה בה המערערת מערעורה, והוא נדחה בזה.
בהחלטת וועדת ערר בערר (ת"א) גב/8188/0718 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, עולה כי ועדת ערר מאמצת את החלטה זו.

סיכומו של עניין, בבחינת "סל הזכויות" יש להביא בחשבון את הזכויות המותרות מכוח תמ"א 38 ואשר פטורות מהיטל השבחה, בנוסף לשטח המותר ע"פ תוכנית טרם שנת 1975 בהתאם לאקו סיטי. השטחים שמעבר לזכויות הנ"ל (פת/במ/14/2000), יובאו מכוח התכניות הקיימות (בהתאם "להלכת פמיני" –מדרגות) וההקלות המבוקשות.

לפי הוראות אלה, יש לחשב את שטחי הבניה הפטורים מהיטל השבחה, כדלקמן:

תחשיב שטח קומה טיפוסית מורחבת	**שטח**	**מקור הנתון**
שטח קומה טיפוסית קיימת (בניכוי ח.מדרגות[25])	410.08	שטח קומה טיפוסית קיימת 436.64 מ"ר ע"פ פרוטוקול החלטת וועדת משנה.
שטח הרחבה דירות קיימות, 5 יח"ד*13 מ"ר בקומה	65.00	מכוח תמ"א 38
שטח קומה טיפוסית מורחבת ללא ממ"דים וח.מדרגות	475.08	תחשיב
-		
"צביעת זכויות" מכוח תמ"א הפטורות מהיטל השבחה	**שטח**	**מקור הנתון**
תוספת שטח (שווה ערך) 2.5 קומות מורחבות	1,187.71	מכוח תמ"א 38
תוספת 13 מ"ר - 15 יח"ד קיימות	195.00	מכוח תמ"א 38
השלמת קומת עמודים מפולשת מורחבת	457.81	פרוטוקול החלטת וועדה
סה"כ זכויות בנייה מכוח תמ"א הפטורות מהיטל השבחה	1,840.52	סה"כ
זכויות תבעיו"ת מותרות טרם שנת 1975 (פת/1002/3ד')	1,300.41	<u>תוכנית מס' פת/1002/3ד'</u> שטח מגרש נטו: 1,261 מ"ר. 27.5% לקומה, 3 קומות. תוספת 25% משטח עיקרי ע"פ וועדת ערר 8162/14
-		
סה"כ מצב קודם (תמ"א 38 + שטח במצב הקודם)	**3,140.93**	-
סה"כ שטח מבוקש בתכנית בקשה להיתר (עיקרי)	**3,732.94**	ללא חדרי גג פטורים
יתרת שטחי בניה מבוקשים לחיוב	**<u>592.01</u>**	-

[25] שטח חדר המדרגות הינו כ – 26.56 מ"ר בהתבסס על נתונים מתשריט היתר בניה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם לתחשיב האמור, עולה כי קיימת יתרת שטחי בניה מבוקשים בנכס הנדון, אשר איננה פטורה מחיוב היטל השבחה.

יתרת שטחי הבניה המבוקשים לעיל, תחילה יש להביאם בחשבון קודם כל מכוח תוכניות בתוקף (לאור הלכת פמיני), ולאחר מכן מכוח שטח תמ"א שהינו בר חיוב (בשיעור 25%) והיתרה בהקלה לתוספת שטחים כפי שנתבקש.

קרי, בהתבסס על עניין "אקו סיטי", יתרת שטחי הבניה המבוקשים, יובאו תחילה בחשבון מכוחה של תכנית מס' פת/במ/14/2000[26] ולאחר מכן מכוחה של תמ"א 38 (הזכויות ברות החיוב) והקלה.

בהתאם להוראות תמ"א 38 ואף כעולה מהחלטת וועדת המשנה לתו"ב, הבנין הבנוי כדין הינו בן 3 קומות (הקומה המפולשת בנויה פחות מ-50% ולא נחשבת כקומה) וזכאי לתוספת שטחים בסך של שווה ערך לשטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.

אולם, בהתאם להוראות סע' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב רק השטחים שווה ערך ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטור מהיטל (כפי שפורט בטבלה לעיל), ואילו השטח שהינו מעבר לכך (ועד למקס' לשווה ערך לשטח קומה טיפוסית מורחבת) יחול היטל השבחה ששיעורו הינו רבע השבחה (25% במקום 50%).

כאמור לעיל, בהתאם לתחשיב הנ"ל סה"כ יתרת שטחים לחיוב הינה 592.01 מ"ר, בהתאם לזכויות התבעיו"ת המותרות במסגרת "המצב הקודם" וזאת טרם שנת 1975 (ע"פ תכנית מס' פת/3/1002/ד') סה"כ השטח הינו 1,300.41 מ"ר (ראה נתונים בטבלה לעיל), סה"כ שטח מותר בהתאם לתכנית מס' פת/במ/14/200[27] שמכוחה אושרה הבקשה הנדונה 1,612.10 מ"ר (1,261 מ"ר מגרש נטו * 110% + 3 יח"ד בשטח 75 כ"א וסה"כ 225 מ"ר). קרי, הפרש השטחים לחיוב הינו 311.69 מ"ר (נכון למועד הקובע 03.04.1992, בזיכוי מימושים לאחר תכנית זו).

יתרת השטחים בסך 280.32 מ"ר בחלקה (עד שטח שווה ערך ½ קומה טיפוסית מורחבת) הינה מכוחה של תמ"א 38 וברת חיוב של רבע מההשבחה (25%) ותובא בתחשיב בהתאם למתודה כפי שנקבעה בעניין ריינבו שטח זה הינו בסך של 250.82 מ"ר (501.64 / 2 מ"ר), ובחלקה האחר (יתרה) בסך של 29.50 (250.82 מ"ר – 280.32 מ"ר) הינה שטח שנוסף במסגרת הקלות (כמותיות) שנתבקשו.

בשולי הדברים יוער כי החלטתה של ועדת ערר (מרכז) מס' נת/0620/8023, בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה מחזקת את עיקרי המתודה שנקבעה בעניין ריינבו.

[26] בעניין זה, ראה הכרעתי בהמשכה של ההחלטה.

[27] בעניין זה, ראה הכרעתי בהמשכה של ההחלטה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' פת/במ/14/2000</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – שינוי בצפיפות הבניה והגדלת זכויות בניה באזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה עקב אישורה של תכנית מס' פת/במ/14/2000 והתייחסות למימושי עבר וערכי שווי.**

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, המבנה הוקם בשנת 1975, בין השנים 1986 לבין 2011 הוקמו במבנה 5 חדרי יציאה לגג.

תכנית מס' פת/2000 אשר אושרה בשנת 1992 מגדילה את זכויות הבניה ומאפשרת להקים בניין חדש בשטח הגדול ב- 20 מ"ר ליח"ד. מכיוון שמדובר בתוספת שטח שאינה מצדיקה את הריסת הבניין הקיים יש לדחות את הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

לאור העובדה כי במועד הקובע המבנה בן 17 שנים ובוצעו בו תוספות של חדרי יציאה לגג, יש להביא בחשבון יתרת חיים כלכלית של כ- 60 שנים לפחות ממועד ההקמה.

בעניין ערכי שווי, בשומה מכרעת של יגאל יוסף מיום 26.3.2023 בחלקה 594 בגוש 6388, פינת הרחובות סיני וגדנ"ע פתח תקווה, נקבע שווי למ"ר מבונה של $200, למועד קובע 15.5.1992 (לתכנית מס' פת/14/2000). עפ"י שער חליפין של 2.459 ₪, מתקבל סך של 491.8 ₪.

בעניין מימושי עבר, התכנית פורסמה למתן תוקף בשנת 1992. לאחר כניסת התכנית לתוקף בוצעה העברת זכויות ב- 10 מתוך 15 דירות בבניין (כל ההעברות נרשמו בנסח).

הובא בחשבון כי בעת העברת הזכויות על שם הרוכשים שולמו כל התשלומים הנדרשים, לרבות היטל השבחה. אי לכך, כיום יש לחייב בהיטל השבחה עקב אישור התכנית רק 5 בעלי דירות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף, שטרם מימשו את זכויותיהם ממועד אישור התכנית (28.65%).

בשומה הוועדה חושב היטל השבחה בגין תכנית פת/14/2000 למחצית מהזכויות בחלקת משנה 5 עפ"י הנתונים המפורטים לעיל, הזכויות בחלקת משנה 5 נרכשו ע"י גרידי עומר וצרפי ריטה באוגוסט 2021 ונרשמו על שמם. בעת העברת הזכויות על שם הרוכשים שולמו כל התשלומים הנדרשים לרבות היטל השבחה. לפיכך אין לחייב את חלקת משנה 5 בהיטל השבחה בגין תכנית פת/14/2000.

<u>להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בחוות דעת המבקשת</u>

מצב קודם			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות בניה (82.5%)	1,040.3	1	1,040.3
מרפסות 25%	260.1	1	260.1
סה"כ מצב קודם			**1,300.4**
-			
מצב חדש			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות בניה (110%)	1,387.1	1	1,387.1
3 יח"ד בשטח של 75 מ"ר	225.0	1	225.0
סה"כ מצב חדש			**1,612.1**
-			
הפרש			**311.7**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מקדם הפחתה דחייה ומושע (43 שנים היוון 6%)	0.08
שווי למ"ר מבונה	492 ₪
השבחה לחלקה בשלמות	**12,256 ₪**
-	
חלק יחסי של דירות חייבות בהיטל השבחה	28.65%
השבחה לחיוב	**3,511 ₪**

בדיון, נטען כי למעשה שטחי הבניה שלפיהם חושבה ההשבחה זהים בשומת המשיבה והמבקשת המחלוקת מתמקדת ב-3 נושאים, כדלקמן: **א. שווי מ"ר מבונה,** בשומת המשיבה הוצגו מס' שומות מכריעות לנכסים בשכונת מחנה יהודה בהן נקבע שווי בסך של 250$ למ"ר, נשוא השומה ממוקם בתפר שבין שכ' שעריה לשכ' אחדות, במיקום נחות ביחס לנתוני ההשוואה, בשומת המבקשת התבססנו על שומה מכרעת לגבי נכס ברח' סיני פינת רח' גדנ"ע שנמצא במרחק של כ-50 מ"ר מנשוא השומה ולעמדת המבקשת משקף את רמת המחירים באזור. **ב. דחייה,** בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה בהתאם לאורך חיים כלכליים בסך של כ-60 שנה, המועד הקובע הוא בשנת 1992, הרבה לפני אישור התמ"א, ועד אישור התמ"א אף אחד לא חלם על האפשרות להריסת הבניין ולכן למעשה יש לדחות את תוספת הזכויות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. **ג. החלק החייב בהיטל השבחה,** למעשה הפער בנקודה זו הינו בהתייחס לחלקת משנה מס' 5, בהתאם לאישורי המיסים שצורפו כנספח לשומת המבקשת ניתן לראות שהזכויות בחלקת משנה מס' 5 נרכשו ע"י זוג רוכשים בתאריך 30.08.2021 ובנסח שצורף ניתן לראות שהזכויות נרשמו על שמם, לפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין החלק של חלקת משנה מס' 5 וזאת מכיוון שבמועד העברת הזכויות ע"ש הרוכשים שולמו כל התשלומים הנדרשים.

ב. שמאית המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ההשבחה בגינה של תכנית פת/14/2000 למועד קובע לשנת 1992, חושבה במקדם דחייה למימוש הזכויות למועד אישור תכנית הבקשה הנדונה, המגלם את ריבוי הבעלים בחלקה.

בעניין ערכי השווי, נתוני השוואה למועד אישורה של תכנית מס' פת/14/2000 - מאי 1992, להלן ערכי שווי כפי שבאו לידי ביטוי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6389/7	קלישר 31	$ 250
ניקי פרימו	6389/14	קלישר 45	$ 250
שמואל רוזנברג	6389/21	קלישר 59	615 ₪
אמנון ניזרי	6389/22	קלישר 61	$ 250
מוטי דיאמנט	6388/515	פינס יחיאל מיכל 8	$ 280

לאור נתוני ההשוואה ובהתאמה למיקום נקבע כי שווי מבונה אקו' הינו כ - **250 $ למ"ר.**

<u>להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בחוות דעת המשיבה</u>

מצב חדש לפי פת/14/2000	
שטח החלקה הרשום	1261.00 מ"ר
שטח מותר לפת/14/2000 - שיעור של 110%	1387.10 מ"ר
שלוש יחידות קטנות לפי 75 מ"ר	225.00 מ"ר

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

סה"כ שטח מותר לפי תב"ע פת/14/2000	1612.10 מ"ר
שטח מותר במצב הקודם (ללא חדרי גג)	1300.41 מ"ר
יתרת שטחים שלא נוצלו	311.69 מ"ר
מקדם הפחתה לדחייה המגלם מושע החל מהמועד הקובע ועד למועד אישור החלטת הוועדה להריסת הקיים - 31 שנה בשיעור 6% (1992-2023)	0.164
שטח אקו' לחיוב	51.20
שווי מ"ר מבונה לפי שמאים מכריעים	$250.00
שווי מ"ר מבונה בערך שקלי ליום 15.5.1992 (2.4370)	₪ 609.25
השבחה	**₪ 31,192**
היטל השבחה לחלקות בשלמות	**₪ 15,596**
היטל השבחה לחלקת משנה 5 (מחצית) - החלק המלא 19/370 מחצית מהווה 9.5/370	₪ 400
היטל השבחה לחלקת משנה 6 (מחצית) - החלק המלא 18/370 מחצית מהווה 9/370	₪ 379
היטל השבחה לחלקת משנה 7 (מחצית) - החלק המלא 14/370 מחצית מהווה 7/370	₪ 295
היטל השבחה לחלקת משנה 11 -15/370	₪ 632
היטל השבחה לחלקת משנה 12 - 34/370	₪ 1,433
היטל השבחה לחלקת משנה 14 - 41/370	₪ 1,728

בתשובת המשיבה, נטען כי חיוב תתי החלקות נערך עפ"י הרישום העדכני בטאבו. ככל ולא הוסדר רישום הבעלות באופן מלא, אין להביאו בחשבון. על מחצית מחלקת משנה 5 נרשמה הערת אזהרה לפי הסכם משנת 2021, אך לא הוסדרה באופן מלא העברת הזכויות.

בדיון, נטען כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע לתכנית נערך עפ"י קביעות שמאים מכריעים, ראה שומת המשיבה.

ג. הכרעה – בהתאם למפורט בהוראות סע' 11 לתקנון תכנית מס' פת/במ/14/2000, ציטוט: *"תותר בניה עפ"י הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו".*

כעולה מהמפורט בדפי המידע התכנוני לחלקות אשר נתקבלו מאת המשיבה, בסעיף 3 <u>הערות לחלקה</u> עולה כי: *"ניתן לנצל זכויות בחלקה זו באחת מהחלופות הבאות: פת/2000 או פת/14/2000 (לא ניתן לשלב זכויות משתי החלופות גם יחד)".*

תכנית מס' פת/במ/14/2000 אושרה טרם אישור תכנית מס' פת/2000 ראה פרק מצב תכנוני לעיל פס"ד ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קובע כי יש לחשב את ההשבחה לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

כעולה מהמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20230008, מיום 11.05.2023 זכויות הבניה והצפיפות מבוקשות בין היתר לפי תכנית מס' פת/במ/14/2000.

בעניין זה, מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי קיימת טבלת חישוב זכויות עפ"י תכנית פת/2000 (זכויות בניה לפי 120% משטח המגרש). יחד עם זאת, ניתן לראות בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה כי זכויות הבניה חושבו לפי תכנית מס' פת/במ/14/2000 (זכויות בניה של 110% משטח המגרש + שטחים עבור שלוש יח"ד בשטח של 75 מ"ר כ"א). לאור האמור לעיל, באומדן ההשבחה לצורך תחשיב זכויות הבניה, הובאה בחשבון תכנית מס' פת/במ/14/2000 בהתאם לעמדת המשיבה.

יוער כי מעיון בחוות דעת הצדדים עולה כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי באומדן ההשבחה, לצורך תחשיב זכויות הבניה, יש להביא בחשבון את תכנית מס' פת/במ/14/2000.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

במקרה הנדון, בהתאם למפורט בהכרעתי לעיל, עולה כי קיימת יתרת שטחי בניה מבוקשים בנכס אשר אינם פטורים מהיטל השבחה.

בהתבסס על החלטת וועדת ערר כמפורט לעיל (בעניין "אקו סיטי"), יתרת שטחי הבניה המבוקשים יובאו תחילה בחשבון מכוחה של תכנית מס' פת/במ/14/2000 ולאחר מכן מכוחה של תמ"א 38 (25%) ולאחר מכן מכוחה של ההקלה.

כפי שפורט לעיל, בהתאם לתחשיב סה"כ יתרת שטחים לחיוב הינה 592.01 מ"ר, בהתאם לזכויות התבעיו"ת המותרות במסגרת "המצב הקודם" וזאת טרם שנת 1975 (ע"פ תכנית מס' פת/3/1002ד') סה"כ השטח הינו 1,300.41 מ"ר (ראה נתונים בטבלה לעיל), סה"כ שטח מותר בהתאם לתכנית מס' פת/במ/14/200 שמכוחה אושרה הבקשה הנדונה 1,612.10 מ"ר (1,261 מ"ר מגרש נטו * 110% + 3 יח"ד בשטח 75 כ"א וסה"כ 225 מ"ר). קרי, הפרש השטחים לחיוב הינו 311.69 מ"ר (נכון למועד הקובע 03.04.1992, בזיכוי מימושים לאחר תכנית זו).

על מנת לנצל את זכויות הבניה מתוקף הוראות תכנית מס' פת/במ/14/2000 נדרשת פעולה אקטיבית של הריסה. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה של 36 שנה[28] בשיעור היוון 6%, בגינה של תכנית זו המהווה דחייה במתחם הסבירות.

הובאה בחשבון השבחה למימוש מלוא זכויות הבניה, למעלה מן הצורך, לשם היעילות, לאור המפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ולאחר בדיקת התאמה לדיווח העסקאות ברשות המיסים - מידע נדל"ן, בנוסף הובאה בחשבון נגזרת היטל ההשבחה לחלקם היחסי של בעלי הזכויות בהתאם **למימושי עבר** שנעשו בחלק מהדירות הנדונות, זאת בהתבסס על חלקם ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין המהווה חלק יחסי של 208/370 (עניין זה הינו בהתאמה להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008).

בעניין זה, למען הסר כל ספק, יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין, האמור הובא לשם היעילות וככל שיתבררו נתונים עובדתיים אחרים יש לבצע התאמות בהתאם.

בעניין ערכי השווי, לאחר בחינת הנתונים כמפורט בחוות דעת הצדדים ובהתבסס על ממוצע החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, במקרה הנדון ובנסיבותיו מצאתי לנכון להביא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של $ 230.**

לצורך בקרה, בהחלטה אחרת של הח"מ בגוש 6388, חלקה 100, ברחוב הלל זכריה 3, בשכונת מחנה יהודה בפתח תקווה, קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך של $ 250 נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית מס' פת/במ/14/2000. אני סבור כי בשנת 1992 (המועד הקובע) לא קיים פער מהותי בערכי השווי בין המקומות השונים. לפיכך, עולה כי שווי מ"ר מבונה בסך 230 $ הינו במתחם הסבירות.

[28] המשקפים אורך חיים כלכליים לכ-55 שנים למבנה, בהנחה כי הנכס נבנה בשנת 1973 וזאת כעולה מהיתר בניה מס' 582.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

טענות העוררים ביחס לתוספת זכויות מכוחה של תמ"א 38

עובדה ראשונה – מתודת תחשיב ההשבחה, ערכי שווי "מצב קודם" (בנוי)

א. **שמאיי המבקשת** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בעניין ההשבחה הכוללת, לצורך חישוב ההשבחה הכוללת אמדנו את שווי המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש.

נתוני השוואה לדירות מגורים ישנות, לצורך אומדן שווי דירות המגורים הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בבניינים ישנים בסביבה הקרובה, עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. הובאו עסקאות מבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 על מנת לנטרל את הפוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38.

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מ"ר מדווח מעוגל
6388/596	כץ מיכל לייב 37	18.7.2023	4	4	90	₪ 2,065,000	₪ 22,900
6388/618	מינץ 26	3.5.2023	6	4	103	₪ 2,130,000	₪ 20,700
6388/138	הלל זכריה 12	17.3.2023	1	5	105	₪ 2,450,000	₪ 23,300
6397/176	סלנט 45	22.2.2023	1	4	96	₪ 2,170,000	₪ 22,600
6397/137	שבזי 19	9.1.2023	3	4.5	96	₪ 2,235,000	₪ 23,300
6397/265	סלנט 64	31.10.2022	3	4	79	₪ 1,870,000	₪ 23,700
6397/11	סלנט 66	11.8.2022	3	4	93	₪ 2,180,000	₪ 23,400
6396/155	שפירא הרמן צבי	2.10.2022	4	7	143	₪ 3,240,000	₪ 22,700
6936/240	שפירא הרמן צבי 39	10.8.2022	1	4	99	₪ 2,120,000	₪ 21,400

מהנתונים המפורטים לעיל מתקבל מחיר למ"ר ממוצע של כ- **22,660 ₪**.

הבניין נשוא השומה נבנה בשנת 1975 ללא מעלית, אי לכך הובאו בחשבון מקדמי התאמה כמפורט להלן, לצורך אומדן שווי הדירות במצב קיים.

נתוני השוואה למצב חדש, בשומה מכרעת של רמה מאור מיום 6.3.2023 לגבי נכס ברחוב סלנט 57 - 59, בפתח תקווה (גו"ח 6397/107,108), אשר ממוקם בסמוך, נקבע שווי למ"ר מבונה בגבולות 6,700 ₪, למועד קובע 30.6.2022.

הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בבניינים חדשים בסביבה הקרובה, עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.

פרויקט	תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח - ₪	מחיר למ"ר במעוגל
ברחוב כנסת ישראל 29 (גו"ח 4042/1128), פרויקט " תאומי גנים" להקמת 2 בנייני מגורים בני 7 קומות ל- 58 יח"ד	14.5.2023	1	5	112	2,610,000	23,300
	23.4.2023	2	5	113	2,620,000	23,200
	22.2.2023	5	5	112	2,800,000	25,000
	18.1.2023	1	4	92	2,310,000	25,100
	17.1.2023	2	4	92	2,300,000	25,000
	1.1.2023	1	4	92	2,290,000	24,900
	1.9.2022	2	4	92	2,230,000	24,200
	1.9.2022	2	5	112	2,630,000	23,500

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

פרויקט	תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח - ₪	מחיר למ"ר במעוגל
ברח' קיש 18 (גו"ח 6388/73) פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה, הקמת בניין מגורים בן 9 קומות	3.8.2023	1	4	95	2,150,000	22,600
	2.8.2023	5	4	95	2,255,000	23,700
	22.6.2023	1	4	95	2,150,000	22,600
	22.6.2023	1	4	95	2,150,000	22,600
ברחוב הנריטה סולד 42 ג' (גו"ח 6389/171), פרויקט להקמת בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת קרקע סה"כ 32 יח"ד	7.9.2023	3	4	94	2,230,000	23,700
	28.8.2023	6	4	93	2,290,000	24,600
	22.8.2023	1	4	94	2,190,000	23,300
ממוצע:						**23,820** ₪

בעניין כופר חניה, במסגרת החלטת הועדה בוטלו 4 מקומות חניה ונקבע שיש לשלם בגינם כופר חניה. מהחברה נמסר כי טרם התקבלה דרישת תשלום עבור כופר חניה. מבדיקה שערכנו עולה כי כופר החניה הינו בגבולות 83,000 ₪ למקום חניה. קרי, כופר חניה כולל של כ- 332,000 ₪ (עם קבלת דרישת התשלום נעביר אותה).

בפס"ד בר"מ 7255/17 אורלי בורשטיין ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, העוסק בהפחתת עלות תשלום קרן החניה מההשבחה, קבע בית המשפט העליון כך[29]:

"טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.

יתר על כן, ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה. בנוסף, בתכנית המשביחה מושא הדיון (תא/במ/2363/32 תל-אביב) צוין באופן מפורש בסעיף 15.1(ג), העוסק בתנאים להיתר בניה לתוספת בניה, כי הסדר החניה בתכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעירית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. על כן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי (לעמדה שונה בספרות, שדומה כי אבד עליה הכלח ברבות השנים, ראו: הנריק רוסטוביץ' היטל השבחה 284 (1996)).".

[29] ההדגשות אינן במקור.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשת תוספת שטח אשר מחייבת תוספת מקומות חניה. התשלום לקרן חניה קשור בקשר סיבתי הדוק לבקשה להיתר ולפיכך יש להפחיתו משווי המצב החדש.

שווי מצב קודם, במצב קודם חישבנו את שווי הדירות כבנויות בהתעלם מהפוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, בתוספת יתרת זכויות בניה מכח תב"ע בתוקף - תכנית (פת/14/2000).
שווי דירות המגורים - שטחי הדירות הינם עפ"י מדידה שנערכה עבור הסכם התמ"א. השטח המדוד תואם את השטח עפ"י החלטת הועדה.
הבאנו בחשבון מקדם של 0.95 לדירות בקומה א', מקדם 0.9 לדירות בקומה ב' ומקדם 0.85 לדירות בקומה ג'[30]. חדרי הגג שנבנו בהיתר הובאו במקדם 1, המגלם את המרפסת הצמודה.

טיפוס דירה	שטח בנוי מ"ר	שווי למ"ר ממוצע	מקדם התאמה	סה"כ במעוגל
שטח דירתי בקומות 1-3	1,219	₪ 22,500	0.90	₪ 24,690,000
חדרי יציאה לגג בהיתר	149	₪ 22,500	1.00	₪ 3,350,000
סה"כ	**1,368**	**-**	**-**	₪ **28,040,000**

שווי יתרת זכויות הבניה, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע.

שטח מבונה במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	מקדם מושע ומגבלות מימוש	סה"כ במעוגל
312	₪ 6,700	0.80	₪ 1,670,000

סיכום

שווי דירות המגורים	₪ 28,040,000
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 1,670,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ **29,710,000**

שווי מצב חדש, במצב חדש נאמד שווי הקרקע כריקה ופנויה בהתחשב במלוא זכויות הבניה שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, בניכוי עלויות העברה ודמ"ש בעת תקופת ההקמה ובניכוי כופר חניה.
חישבנו עלויות העברה לפי סך של 6,000 ₪ להובלות הלוך וחזור ודמי שכירות בתקופת ההקמה לפי 5,000 ₪ לחודש לדירה לתקופה של 30 חודשים (תקופת ההקמה והתארגנות).

שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ במעוגל
3,935.8	₪ 6,700	₪ 26,370,000
-		
עלויות העברה ודמ"ש בתקופת ההקמה	-	₪ -2,340,000
כופר חניה עבור 4 מקומות חניה	-	₪ -332,000
שווי מצב חדש	-	₪ **23,698,000**
-		
השבחה		₪ -6,012,000
חלק יחסי החייב בהשבחה		₪ -651,499
היטל השבחה		₪ -162,875

סיכום, מהאמור לעיל עולה כי כל הזכויות מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, עפ"י הנחיות החישוב בפס"ד קבוצת הירדן.

[30] מכיוון ששטח הקומות זהה, מתקבל מקדם משוקלל של 0.9.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בעניין אומדן השבחה בגין תוספת זכויות מכח תמ"א 38, בשומת המשיבה ההשבחה עקב אישור זכויות מכח תמ"א 38 נאמדה לפי שווי הזכויות שאושרו מעבר לשטח הפטור - 2.5 קומות.
בשומת המשיבה לא בוצע אומדן של היטל ההשבחה בהתחשב בשווי מצב קודם בשלמות לעומת שווי מצב חדש בשלמות, בהתאם להוראות החוק והפסיקה, כמפורט בהרחבה לעיל.
כמו כן, להבנת המבקשת נפלה טעות בייחוס שטחי הבניה שנובעים מכח התב"ע בתוקף, זכויות פטורות מכח תמ"א 38 לבין זכויות שחייבות בהיטל השבחה.

להלן ניתוח של היקף השטח שנוצל מעבר לזכויות הבניה הפטורות מהיטל השבחה, בהתבסס על המפורט בהחלטת הועדה:

זכויות מכח תב"ע בתוקף	**שטח במ"ר**
פת/במ/14/2000 (110%)	1,387.1
דירות קטנות (75 מ"ר)	225
חדרים על הגג	185
סה"כ שטחי בניה לפי תב"ע בתוקף	**1,797.1**
-	
זכויות פטורות מכח תמ"א 38	**שטח במ"ר**
תוספת 13 מ"ר ל- 15 דירות	195.0
תוספת 2.5 קומות מורחבות	1,254.1
סגירת קומה מפולשת	457.8
סה"כ שטחי בניה לפי תב"ע בתוקף	**1,906.9**
-	
סה"כ שטחי בניה פטורים מהיטל	3,704.0
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	3,935.8
זכויות בניה מנוצלות מכח תמ"א 38/3/א	**231.8**

תחשיב החלק היחסי של הזכויות שאינן פטורות מתוך סך תוספת הזכויות:

סה"כ תוספת שטח מכח תמ"א 38	2,138.7
זכויות בניה מנוצלות מכח תמ"א 38/3/א	231.8
חלק יחסי של התוספת החייבת בהיטל	**10.8%**

ככל שלא תתקבל עמדתנו העקרונית כי עקב אישור הבקשה להיתר לא נוצרה השבחה, הרי שיש לחשב את החלק החייב בהיטל השבחה לפי החלק היחסי של התוספת החייבת בהיטל, בהתאם לעקרונות פס"ד קבוצת הירדן.

בדיון, נטען כי במקרה הנדון, אמדנו את שווי המצב הקודם לפי שווי הדירות הקיימות בתוספת יתרת זכויות בניה בהתחשב במקדם למושע ומגבלות מימוש של 0.8.
בתשובת המשיבה נטען שבגלל אומדן ההשבחה בתכנית פת/14/2000, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 60 שנה, יש להניח אורך חיים כלכליים דומה (של 60 שנה), להבנתנו לאור המועד הקובע לאומדן ההשבחה (5/2003) לעובדה שהציפיות במועד זה שונות ביחס לשנת 1992 יש להתאים בהתאם את אורך החיים הכלכליים לכל מועד בהתאמה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בעניין כופר חניה, בהחלטת הוועדה נכתב שצריך לבטל לפחות 2 מקומות חניה מפנה לגיליון הדרישות, סעיפי התנועה, שבהם פורט כי *יש חוסר ב-2 מקומות חניות.....* מהיזם נמסר שלאחר ביצוע התיקונים שנדרשו בהחלטת המשיבה נדרשת הפחתה של 4 מקומות חניה, בתשובת המשיבה נטען כי נדרש ביטול של 2 מקומות חניה בלבד, ככל שהמשיבה טוענת לכך נבקש כי תתחייב לכך. ככל שעד לקבלת הודעת החלטה נקבל חשבון אגרות נבקש למסור זאת.
יש לשים לב שהפרויקט מתוכנן עם תקן חניה של 1:1, משמעות הביטול של 4 מקומות חניה הינה מכירת 4 דירות ללא חניה, לאור מיקום הפרויקט במזרח פתח תקווה הרחוק מהרכבת הקלה והכבדה יהיה קושי גדול למכור דירה חדשה ללא מקום חניה צמוד וזאת להבדיל מדירה עם חניה צמודה ולכן ע"פ פס"ד בורנשטיין יש להביא בחשבון עניין זה.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתאם לתיקון 115 לחוק התכנון והבנייה לפיו נקבע כי יש לגבות השבחה בגין תוספת הקומה שמעבר לתוספת 2.5 קומות (הפטורות מהיטל השבחה) וזאת בשיעור של 50%, היטל ההשבחה הינו בשיעור של 25%.

<u>חישוב זכויות מותרות לפי תב"ע:</u>

זכויות עפ"י תב"ע פת/14/2000:

חישוב עפ"י שטח המגרש: 1261*110% = 1,387.1 מ"ר

שטחים עבור דירות קטנות: 3*75 = 225 מ"ר

שטחים עבור דירות קטנות: 37*5= 185 מ"ר

השטח עבור חדרים על הגג: 1,797.1 מ"ר

<u>זכויות ע"פ תמ"א 38 (חושבו עפ"י תשריט טאבו):</u>

תוספת שטחים בגין דירות קיימות 15 * 13 = 195 מ"ר.

תוספת זכויות בגין קומות נוספות - שטח קומה מורחבת (436.64 מ"ר+13X5 מ"ר) * 2.5 (מכפיל הקומות) = 1,254.1 מ"ר.

זכויות בגין קומה מפולשת: 501.64-43.83 = 457.81 מ"ר.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 - 1,906.91 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש בהתאם לתכנית הבקשה: 3,935.77 מ"ר

סה"כ עיקרי מותר + סה"כ פטור מותר (2.5 קומות): 3,704.01 מ"ר

שטח לחיוב (חצי קומה): 231.76 מ"ר.

<u>להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בחוות דעת המשיבה</u>

סה"כ שטח לחיוב	**231.76 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות	₪ 7,500
סה"כ ההשבחה	1,738,200
מקדם היטל השבחה	0.25
היטל ההשבחה	₪ 434,550

בתשובת המשיבה, נטען כי בעניין כופר החניה, להלן סעיף 3 להחלטת הוועדה: *"יש למצוא פתרון לחניות החסרות או לחילופין בהליך של קרן חנייה".*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בגיליון הדרישות נרשם: *"תנועה -יש חוסר של 2 מקומות חניה. ככל שלא ימצא פתרון ינתנו בקרן"*
בגיליון הדרישות הוועדה דורשת למצוא פתרון לחניות החסרות, ע"י סידור יעיל יותר של קומת המרתף/הקרקע. יש למצוא פתרון שאינו בהכרח ע"י כופר חניה.
על אף האמור לעיל, לא ברור מדוע הפחית שמאי המבקש מההשבחה כופר בגין 4 מקומות חניה.
בהחלטת הועדה, נדרש למצוא פתרון ל- 2 מקומות חניה.
התייחסות להפחתה בגין כופר חניה, שווי למ"ר מבונה שנקבע על ידנו מגלם עלות בגין חניה תת"ק.
הפחתה של כופר חניה מהווה כפל הפחתות.
תשלום בגין כופר חניה מהווה חסכון כספי ביחס לאלטרנטיבה של בניית 2 חניות תת"ק נוספות.
עלות כופר חניה הינו 83,000 ₪ למקום חניה לעומת עלות בניית חניה תת"ק - 145,000 ₪ (3,000 ₪ למ"ר * 45 מ"ר ברוטו = 145,000 ₪). ולכן במקרה זה יש להוסיף את ההפרש ולא להפחית.

בעניין שווי מצב קודם, נתוני ההשוואה שהוצגו למצב הקודם אינן ברות השוואה למבנה מגורים "רכבת" הקיים ברח' קיש 24-26 אשר נבנה בשנת 1973.
שמאי המבקש הציג נתוני השוואה לדירות מגורים שנבנו בטווח השנים 1980-2000 ללא התייחסות לאופי הבינוי הקיים. יש להביא הביא בחשבון הפחתה בגין מועד הקמת המבנה המבטא פחת פיסי ומעלית ככל וישנם בנתוני ההשוואה.
ככל ונתייחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש, יש להביא בחשבון שיעור ההפחתה בגין מכלול הפרמטרים הנ"ל מוערך ע"י בכ- 15% מנתוני ההשוואה שהוצגו, אזי, נקבל שווי מצב קודם בנוי בגבולות של 19,200 ₪ למ"ר בנוי.
יתרת זכויות הבניה - בחישוב שמאי המבקש לשווי זכויות הבניה במצב הקודם, יש לגלם את המושעא הקיימת בחלקות הנדונות ואת מגבלת המימוש, המקדם הראוי לצורך בחינת זכויות הבניה הנו בטווח של 0.5-0.6 , ולא מקדם של 0.8 כפי שנרשם בשומת המבקש.
בתחשיב ההשבחה בגין תוכנית פת/14/2000 בשומת המבקש, התבצעה דחיה של 43 שנים לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות במקדם של 0.08 (עד לשנת 2035).
בדומה, בתחשיב שווי יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, יש לבצע דחיה בהתאמה לשנת 2035 (לשיטת המבקש). עפ"י חישובנו, לשיטת המבקש מתקבל מקדם של 0.5.
בעניין הטענה כי לא נוצרה השבחה בפרויקט הנדון, הציג תחשיב בתשובתו[31].

בדיון, נטען כי הטענה כי בהעדר חניות הדירות ללא חניות השווי שלהן יהיה נמוך יותר, הפתרון הינו באמצעות 2 חניות תת קרקעיות או כופר חניה, "החילוץ" הוא בהתייחס לחניות תת קרקעיות, לציין שבאזור הזה אין מצוקת חניה.

ג. **הכרעה** – בעניין מחלוקת זו, ראה הכרעתי מעלה בעניין שטחי הבניה הפטורים מהיטל השבחה וכיצד יש לחשב את שטחים אלו.
לאור האמור והמפורט בהכרעתי לעיל, במקרה הנדון ובנסיבותיו, לאור פס"ד בעניין ריינבו קיבלתי את עמדתה של המבקשת בעניין בחינת השבחה במסגרת "המצב הקודם" בהתאם לבנוי בפועל.

[31] ראה תחשיב זה כנספח להחלטה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בבקשה להיתר הנדונה, בהתאם להוראות תמ"א 38 תיקון 3 א', סעיף 14א(א)(2) לאור המבנה הבנוי כדין (בפועל), המבקשת זכאית לסך שטחי בניה שהינם שווה ערך לשטח קומה טיפוסית מורחבת במכפלת 3, כאשר על שטח שווה ערך למחצית קומה מחוייבת בהיטל השבחה מופחת (25%).
בתחשיב הזכויות שפורט לעיל, הובא בחשבון השטח הפטור (שווה ערך 2.5 קומות), כך שקיימת יתרת שטחי בניה מבוקשים של 280.32 מ"ר שהינה מעבר לזכויות הפטורות מכוחה של תמ"א 38 ולזכויות במסגרת "המצב הקודם" (תכנית מס' פת/במ/14/2000).
בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית בחוק התו"ב, היטל השבחה הינו בשיעור רבע ליתרת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א'.
קרי, בעניין יתרת שטחי הבניה, ניתן לחייב על שטח שווה ערך למחצית קומה טיפוסית מורחבת שהינו **250.82 מ"ר** והיתרה (29.50 מ"ר) הינה מיוחסת להקלות כמותיות שנתבקשו.

בעניין כופר החניה, בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, סע' 6, ישיבה מס' 20230008, מיום 11.05.2023, הוחלט כי: *"יש למצוא פתרון לחניות החסרות או לחילופין בהליך של קרן חנייה".*
בנוסף, בהתאם למפורט בגיליון דרישות: *"תנועה יש חוסר של 2 מקומות חניה. ככל שלא ימצא פתרון ינתנו בקרן".*
לאור האמור, ראשית החלטה זו הינה בהתבסס על החלטת וועדת המשנה לתו"ב וזאת כפי שפורט בה. לפיכך, איני יכול לקבוע בצורה נחרצת האם ימצא פתרון לחניות החסרות בבקשה הנדונה, או לחילופין יוחלט כי ישולם קרן חנייה, בעניין זה *"אין לו לדיין אלא מה שעיניו רואות"*[32], לאור כך קיבלתי את עמדת המשיבה בנסיבות העניין ולא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בעניין זה.
למעלה מן הצורך, איני סבור כי בהכרח יש להביא בחשבון הפחתת מלוא כופר החניה כטענת המבקשת, ייתכן שיש לבחון עניין זה מזווית אחרת, באם תשלום קרן החניה הינו "זול" יותר מעלות בניה חניה תת קרקעית הרי שישנו כאן "חסכון" בהוצאה שיש להביאו בחשבון.

בעניין עלויות העברה ודמ"ש בתקופת ההקמה, בהתאם לעמדת המבקשת יש לנכות את עלות ההעברה של המיטלטלין לכל דירה (בעת הפינוי ולאחר החזרה למבנה החדש), כמו כן את עלות דמי השכירות למשך 30 חודשים (של בעלי הזכויות לדירות הקיימות) וזאת עבור תקופת הבניה של המבנה החדש.
טענה זו כלל איננה ברורה, "המצב החדש" הינו בהתייחס לחלקות כריקות ופנויות ושווי הזכויות הינו לפי מ"ר מבונה, לפיכך אין כל רלוונטיות לדמי שכירות הנדרשים כהוצאה ליזם לאחר קבלת המגרש כריק ופנוי. המבקשת בטענתה זו נופלת לידי כלל טעות, מהטעם שבדיני היטל ההשבחה הבחינה הינה "בעיני הבעלים" ולא "בעיני היזם", במסגרת "המצב הקודם" לבעלים ישנו בניין מגורים אשר שוויו נבחן בהתאם, במסגרת "המצב החדש" הבעלים מקבלים חלקות ריקות ופנויות עם "סל זכויות" לבינוי והבחינה הינה לשווי חלקות אילו עם "סל זכויות" זה (בניכוי פטורים וחיובים בהתאם), כך שאין כל רלוונטיות לדמי השכירות הנטענים ביחס לשווי החלקות כריקות בעניין זה יש להביא בחשבון רק עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים לשם קבלת חלקות ריקות.

[32] מסכת סנהדרין דף ו, מסכת נדה דף כ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ערכי שווי במסגרת "המצב הקודם", בהתאם לטענת המבקשת, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות שנבנו לאחר שנת 1980 (בהתאם לאקסל תחשיבי המבקשת הטווח משנת 1980 ועד 1997 ובממוצע שנת 1988) על מנת לנטרל פוטנציאל תמ"א 38 עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו **22,660** ₪, בהינתן כי הבניין נבנה בשנת 1975 ללא מעלית הובאה הפחתה סך של 10% (מקדם 0.9), ומתקבל כי שווי מ"ר בנוי בבניין הנדון ללא גילום פוטנציאל תמ"א 38 הינו בסך של **20,394** ₪ (0.9 * 22,660 ₪).

כמו כן, בהתאם לעסקאות מכר כמפורט בחוות דעת המבקשת, לדירות בבניינים חדשים עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו **23,820** ₪.

רוצה לומר, כי בהתאם לעמדת המבקשת עולה כי בבניינים שנבנו אחרי שנת 1980 (ש-4 מהם נבנו לפני 1992, קרי ללא ממ"ד), שגילם הממוצע כ-35 שנה לערך, שווי מ"ר בנוי הינו כ-22,660 ₪, לעומת דירה חדשה בה שווי מ"ר בנוי הינו כ-23,820 ₪, כלומר לשיטת המבקשת הפער הינו כ-5% בין דירה חדשה לישנה בת כ-35 שנה ובהתייחס לנכס הנדון כ-15% (שהינו בן כ-50 שנה וללא ממ"ד ומעלית).

במקרה הנדון ובנסיבותיו, לא קיבלתי את עסקאות המבקשת שפורטו בעניין אומדן שווי מ"ר בנוי במסגרת "המצב הקודם", אסביר: באומדן שווי מ"ר בנוי (ולאחריו מציאת שווי מ"ר מבונה לתימוכין) בנכס הנדון, זאת לשם אומדן שווי "המצב הקודם" בהתאם לפס"ד בעניין ריינבו (ללא גילום פוטנציאל תמ"א 38). בנסיבות העניין, בשונה מעמדת המבקשת המביאה בחשבון עסקאות המצריכות מקדמי התאמה רבים ושונים לכל עסקה למול הנכס הנדון (כגון: הנכס הנדון נבנה בשנת 1973 בקירוב, בעוד עסקאות המבקשת לנכסים שנבנו לאחר 1980, מיקום, טופוגרפיה, תצורת המגרש, איכות בניה חניות וכיוצ"ב[33]). לפיכך, בחרתי לבחון עסקאות השוואה מהנכס עצמו, וזאת טרם חתימת הסכם התמ"א (23.05.2022) וטרם המועד הקובע (11.05.2023), כך שיש להביא בחשבון רק מקדם התאמה לזמן (7% שנתי) ונטרול פוטנציאל תמ"א 38 החל על החלקות הנדונות קרי, שיטה המביאה לצמצום מקדמי ההתאמה הנדרשים.

בעניין שווי מ"ר בנוי, לצורך קבלת שווי מ"ר בנוי שאיננו מגלם את הפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 בנסיבות המקרה נטרול הפוטנציאל יתבסס על מחקרו של עופר רז דרור "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור"[34].

מאגר הנתונים כולל כ-565 אלף עסקאות, אשר חולקו לשתי קבוצות, דירות שניתנות לחידוש במסגרת התמ"א ודירות שאינן ניתנות לחידוש במסגרתה.

תוצאות המחקר העלו כי מהחלת תמ"א 38, במרכז הארץ נרשמה עליית מחירים תוספתית בדירות הניתנות לחידוש בסך של כ-**17%**.לפיכך, לצורכי החלטה זו, תובא בחשבון הפחתה באומדן שווי מ"ר בנוי בסך 17% לצורך ניכוי פוטנציאל תמ"א 38.

עסקאות השוואה אילו הובאו לצורך אומדן שווי מ"ר בנוי וזאת לשם בחינת ההשבחה לזכויות הבניה (240.56 מ"ר) מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות מהיטל וזאת בהתאם למתודה שנקבעה בפסק הדין בעניין ריינבו. אולם, לצורך בחינת סבירות אומדן שווי מ"ר מבונה בהחלטה זו, בוצעה בחינה גם לשווי מ"ר מבונה המהווה תימוכין בנסיבות העניין.

[33] לשם הדוגמא, הנכס הנדון הינו בשכ' אחדות, כל עסקאות המבקשת אינן משכונה זו, אלא משכונות סמוכות, עסקאות 1, 2 הינן משיכון מפ"ם, עסקאות 3, 5, ממחנה יהודה, עסקאות 4,6,7,8,9 מהמרכז השקט.

[34] תקציר מחקר שנערך במסגרת עבודת דוקטורט, ונועד להנגיש את ממצאי המחקר ולשלבם בשיח הציבורי בנוגע למשבר הדיור.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן עסקאות מכר בנכס הנדון – גוש 6388, חלקה 241, קיש 24,26 (טרם חתימת הסכם התמ"א):

תאריך	ת"ח	קומה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו	הצמדות	מחיר תמורה	מ"ר בנוי איקוי'	מקדם זמן	מ"ר בנוי מתואם
31.01.2019	8	ב	קיש 24	56.39	64.85	--	₪ 967,916	₪ 14,926	1.26	₪ 18,813
17.04.2019	4	א	קיש 26	68.75	81.00	חניה	₪ 1,300,000	₪ 15,453	1.25	₪ 19,253
30.08.2021	5	א	קיש 26	63.86	73.44	חניה	₪ 1,430,000	₪ 18,677	1.08	₪ 20,167
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם למועד הקובע בנכס הנדון – בגילום פוטנציאל תמ"א 38:										**₪ 19,411**
בניכוי גילום פוטנציאל תמ"א 38 – 17% - בהתבסס על מחקר:										**₪ 16,591**
בניכוי מע"מ:										₪ 14,180
בניכוי יזמות:										₪ 11,817
בניכוי עלויות בניה מופחתות (בגילום פחתים פיזיים, תכנוניים, פונקציונליים):										₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה ממוצע – ללא גילום פוטנציאל תמ"א 38:										**₪ 7,300**

טענות העוררים ביחס לאישורן של ההקלות לתוספת יח"ד ותוספת קומות

עובדה ראשונה – השבחה/אי השבחה עקב אישורן של ההקלות

א. שמאיי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, להלן התייחסות לאישורן של ההקלות:

הקלה לתוספת יח"ד (20% יח"ד), במסגרת הבקשה להיתר נוספו 3 יח"ד, ללא תוספת שטח עיקרי. השטח עבור הדירות החדשות נוצר מהקטנת דירות קיימות.

במצב קודם ניתן היה להקים 42 יח"ד. בהתחשב בשטח העיקרי ע"פ תכנית הבקשה - 3,935.8 מ"ר מתקבל שטח של כ- 93.7 מ"ר עיקרי ליח"ד.

במצב חדש ניתן להקים 45 יח"ד. בהתחשב בשטח העיקרי ע"פ תכנית הבקשה להיתר- 3,935.8 מ"ר מתקבל שטח של 87.4 מ"ר עיקרי ליח"ד.

השטח הממוצע ליח"ד קטן בעקבות ההקלה מ- 93.7 מ"ר לכ- 87.4 מ"ר (הפרש כ- 6.3 מ"ר בלבד) השינוי לא משנה מהותית את תמהיל יח"ד בפרויקט ומדובר בשינוי שולי של שטח הדירות. לצורך המחשה, במקום דירות 4 חדרים בשטח של 93.7 מ"ר יבנו דירות 4 חדרים בשטח של כ- 87.4 מ"ר.

תוספת יח"ד מחייבת הקמת מקום חניה נוסף בתת הקרקע לכל דירה חדשה, וכרוכה בגידול בעלויות ההקמה עקב תוספת אלמנטים לדירות הנוספות, כגון: מטבח, חדרי אמבטיה, דלת כניסה, ארון חשמל, דוד, מיזוג אוויר וכד' (עלות של כ- 50,000 ₪ ליח"ד חדשה בהתאם לפסיקות שונות של השמאי המכריע ארז כהן בפתח תקוה).

אי לכך, לאור השינוי השולי בשטח שאינו משנה מהותית את תמהיל הדירות ולאור הגידול בעלויות ההקמה, להבנתנו לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה.

בהכרעה של השמאי המכריע ארז כהן מיום 1.4.2020 ברחוב עלומים 31-23 ברמת גן (גו"ח 6144/592), נקבע כי לא נוצרה השבחה עקב אישור הקלה לתוספת יח"ד ללא תוספת שטח שעקב אישורה השטח הממוצע ליח"ד קטן ב- 5.5 מ"ר. ונכתב כך: *"לאור זאת, "השטח השולי" שהיה במצב הקודם מסתכם ב- 5.51 מ"ר בלבד לדירה ממוצעת. מדובר בפער שטח מיזערי אשר לא ניתן לקבוע בגינו מקדם שוליות. לצורך בחינת מקדם שוליות, יש לבחון נתוני שווי רבים של דירות בטווח השטח של הדירות הקטנות, לעומת נתוני שווי בטווח השטח של הדירות הגדולות. מכיוון שאין נתונים מובהקים לגודל המדויק של דירות, חייבים לבחון טווח. כך לדוגמא, כדי לבחון מקדם*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

שוליות במעבר בין דירות בגודל 120 מ"ר לדירות בגודל 100 מ"ר, סביר לבחון ערכי דירות בשטח של 115 מ"ר עד 125 מ"ר, לעומת דירות בשטח של 95 מ"ר עד 105 מ"ר. הפער בין גודל הדירות המתקבל במקרה הנדון, כלל לא מאפשר לבחון טווח של נתונים. בהתאם לכך, ובהתחשב בתוספת העלות הנגרמת מתוספת יחידות, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי תוספת היחידות אינה גורמת להשבחה החייבת בהיטל השבחה במקרה הנדון. סביר כי תוספת היחידות מביאה עימה השבחה כתוצאה מתוספת שטחי ממ"ד ומחסנים לדירות הנוספות, אך מרכיב הממ"ד פטור מהיטל השבחה בהתאם לחוק ומרכיב המחסנים הדירתיים מחויב בנפרד."

נזכיר שתי החלטות ועדת ערר הקובעות כי <u>עצם בקשת ההקלות אינה מלמדת על כי הייתה עליית שווי של המקרקעין</u>- ערר (ים) 136/10 רוזנגרטן נ' הועדה המקומית י"ם וערר (ים) 210/11 בנדהיים נ' הועדה המקומית י"ם.

הקלה לתוספת קומות (2 קומות), אופן חישוב ההשבחה בשומת הועדה עקב ההקלה לתוספת קומות נבדק על ידנו ונמצא סביר, בכפוף לעדכון השווי למ"ר מבונה- 6,700 ₪ למ"ר כמפורט לעיל, לעומת 7,500 ₪ למ"ר שהובאו בחשבון בשומת הועדה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בחוות דעת המבקשת</u>

קומה	שטח עיקרי מבוקש	מקדם השבחה	שטח אקו'
8	416.54	0.015	6.25
9	398.9	0.03	11.97
סה"כ			**18.22**
-			
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,700
השבחה			₪ **122,041**

בדיון, נטען כי לגבי הקלה לתוספת יח"ד, במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה שמקטינה את השטח הממוצע לדירה ב-6 מ"ר בלבד, מדובר בשינוי זניח שלא משנה את תמהיל הדירות.

שהשינויים הינם קטנים כמעט ולא ניתן לאמוד את ההשפעה שלהם בצורה אמפירית על סמך עסקאות השוואה כי הנתונים שמדווחים יש הרבה פעמים סטיות בשטח הדירה, לכאן או לכאן, וכדי לא לחזור על המפורט בחוות דעת המבקשת מפנה לעמ' 19 שם פורט בעניין שומתו של השמאי המכריע מר ארז כהן בעניין זה.

חשוב להביא בחשבון שהגדלת מס' יח"ד מגדילה את עלויות הבניה בגלל שהיא מוסיפה עלויות של דלת כניסה נוספת, מטבח, לוח חשמל, דוד וכיוצ"ב ולכן בהבנתנו בשקלול הנתונים לא נוצרה השבחה בקרקע.

עוד נטען כי לעניין תוספת קומה, למעשה ההקלה לתוספת קומות, בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לפי מקדם של 1.5% לקומה 8 ו-3% לקומה 9. בשומת המבקשת קיבלנו את התחשיב מכיוון שהוא תואם שומות מכריעות בסביבה וכמו כן שומות וועדה.

למרות החיוב, עלתה הטענה שלמעשה ההקלה שאושרה מאפשרת לנצל זכויות בניה שלא ניתן היה לנצל ללא אישורה של ההקלה, בהתאם לתמ"א 38 קווי הבניין המותרים הם 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור הבינוי שמוצע בבקשה להיתר לא מנצל את מלוא התכסית האפשרית המותרת על פי הוראות התמ"א קרי אם נתחשב בקווי הבניין הללו אזי לא עולה הצורך בהקלה לתוספת קומה ולכן

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

פס"ד שצוין לא רלוונטי למקרה הנדון שכן במקרה הנדון מדובר בשיפור תכנוני ולא במצב דברים שלא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה ולכן כפועל יוצא נדרשה ההקלה.
ההקלה לתוספת 2 קומות הגביה את הבניין מ-8 קומות ל-10 קומות מעל קומת הקרקע אשר משנה את סיווג הבניין לבניין גבוה מה שמחייב לבנות שטחי שירות נרחבים יותר (מעלית נוספת, חדר מדרגות נוסף, שטחים טכניים וכיוצ"ב) ולמעשה מייצר התייקרות משמעותית של עלויות הבניה וחשוב להביא זאת בחשבון.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, הובאו בחשבון ההקלות המשביחות, כדלקמן:
השבחה בגין תוספת שתי קומות בהקלה, בהתאם לבקשה להיתר הבניה הנדונה התבקשה הקלה לתוספת 2 קומות.
במצב קודם ללא ההקלה: מותר עד 4 קומות תב"ע + 3 קומות לפי תמ"א, סה"כ 7 קומות במצב החדש לאור אישור ההקלה מותרות 9 קומות.
ללא ההקלה היו נפרשות זכויות הבניה על פני 7 קומות, ובעקבות אישור ההקלה נפרשו זכויות אלה על פני 9 קומות. מדובר בשיפור תכנוני המפחית את מספר היחידות בקומה וכן שיפור למיקום דירות בקומות גבוהות יותר. ההשבחה תחושב בשיעור של 1.5% לכל קומה, ביחס להיקף השטחים העיקרים המוצעים בקומות 8 ו- 9.

הקלה בגין תוספת שטח עיקרי בשיעור של 11% משטח החלקה, בהתאם לשטחים המותרים מכח תכנית מס' פת/14/2000 ומכח תמ"א 38, נראה כי לא ממושה ההקלה לתוספת 11% שטח עיקרי משטח החלקה.
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע: 1797.10 מ"ר.
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38: 2157.73 מ"ר.
סה"כ שטח מותר: 3,954.83 מ"ר.
סה"כ שטח מבוקש: 3,935.77 מ"ר.
לפיכך, ניתן לראות כי אין מימוש לתוספת שטח עיקרי מעבר לזכויות הבניה מכח התמ"א והתב"ע.

<u>להלן תחשיב ההשבחה כמפורט בחוות דעת המשיבה</u>

<u>הקלה לתוספת 2 קומות - 8,9</u>

שטח עיקרי מבוקש בקומה 8	416.54 מ"ר
מקדם השבחה לתוספת גובה	0.015
שטח אק' קומה 8	6.25 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקומה 9	398.90 מ"ר
מקדם השבחה (תוספת של 1.5% לכל קומה)	0.03
שטח אק' קומה 9	11.97 מ"ר
סה"כ שטח אק' לחיוב בגין ההקלה לתוספת שתי קומות	**18.22 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 136,613
היטל השבחה	₪ 68,307

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הקלה לתוספת 3 יח"ד</u>

מצב חדש	
שטח עיקרי מבוקש לפי תכנית הבקשה להיתר	3935.77 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד - עבור 45 יח"ד	87.46 מ"ר
מצב קודם	
שטח עיקרי מבוקש לפי תכנית הבקשה להיתר	3935.77 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד - עבור 42 יח"ד (ללא הקלה)	93.71 מ"ר
הפרש לכל יח"ד	6.25 מ"ר
שטח מושבח עבור 42 יח"ד	**262.38 מ"ר**
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות	0.05
סה"כ שטח אק' לחיוב	**13.12 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות 11.5.2023	₪ 7,500
ההשבחה	₪ **98,394**
היטל השבחה בגין ההקלה לתוספת 3 יח"ד	₪ 49,197

בתשובת המשיבה, נטען כי תחילה נדגיש כי אישור ההקלה לתוספת יחידות דיור משביחה את המקרקעין בכך שהינה גורמת לביטול השוליות ביח"ד קיימות במצב הקודם, ומאפשרת מכירה של שלוש דירות נוספות.

הוצגה טבלה אשר הוצגה בהחלטה של השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגוש 6490, חלקה 234 ברחוב צה"ל בעיר קריית אונו מיום 13.04.2023, בה מוצגים המקדמים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים לביטול השוליות לתוספת יח"ד בהקלה.

בשומתי הובא בחשבון מקדם הקלה לביטול השוליות, בשיעור של 5% בלבד, נמוך יותר מכל קביעתם של השמאים המכריעים, מקדם זה נקבע לצד הזהיר ובשל השוליות הקטנה שהתבקשה בפרויקט הנדון.

בדיון, נטען כי צריך להבין שזה תוספת של 3 יח"ד בבניה מרקמית, ובחוות דעת המשיבה הובאה תוספת על הצד הזהיר. למרות שלא נטען ע"י המבקשת רוצה להוסיף כי התחשיב התבצע על הצד זהיר, ישנן החלטות בהתאם למתודולוגיה אחרת, בתשובת המשיבה הוצג תחשיב המראה כי קיימת השבחה בתוספת 2.5 קומות בפרויקט תמ"א 38, שווי הדירות בקומות 8 ו-9 גבוה משווי דירות בקומות 6 ו-7 ולכן השקעת היזם בבניית קומות נוספות מגדילה את הרווח.

חשוב לציין שללא אישורה של ההקלה לא היה ניתן לנצל את שטחי הבניה. אישורה של ההקלה לקומות הנוספות מאפשר ניצול זכויות הבניה ולפיכך יש לחייב במלוא זכויות הבניה, בהחלטת וועדת ערר בשמי אשקלוני קובעת הוועדה מקדם 0.25 לכלל הזכויות.

ג. **הכרעה** – לאור האמור והמפורט בהכרעתי לעיל, במקרה הנדון ובנסיבותיו, אף כפי שפורט בפס"ד בעניין ריינבו (בעניין זה ראה סעיפים 35, 54, 67, 76), <u>ההקלות נבחנות בנפרד</u>.

בעניין זה, יורחב בנוסף, באשר למתודה אותה יש ליישם בגין אומדן ההשבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות המבוקשות במקרה הנדון, מבוקשת בקשה להיתר בניה הכוללת בתוכה הקלות.

גורם המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה **להיתר בניה**, קרי, במצב דברים שכזה, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחן של תוכניות ותמ"א, ובנוסף, זכויות הנובעות מכוחן של ההקלות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הזכויות הממומשות הנובעות מכוחן של התוכניות, בהתאם "להלכת פמיני", יש לבחון אותן למועד הקובע לאישורן של התוכניות.

בעניין ההקלות – שונים הם פני הדברים, בהתאם להוראות התוספת השלישית סעיף 1 (א), ציטוט: *"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג;"* בהתאם לפרשנות הוראות התוספת השלישית, יש לבחון את ההשבחה שנוצרה ממתן ההקלה, מה אותה הקלה עצמה **כרכיב עצמאי ונפרד** תרמה לעליית שווי המקרקעין {לא בכדי כמפורט בסעיף 1 (א) לעיל, עניין זה פורט בנפרד, בפסיקים בין גורמי ההשבחה - לא נכתב לדוגמא *"עקב אישור תכנית **ומתן הקלה**"* - זאת על מנת ליצור הבחנה ברורה בין גורמי ההשבחה כגורמים נפרדים ועצמאים} ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדת המשנה לתו"ב, ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגין הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

במילים אחרות, הקלה "באה לעולם" **רק** בגורם המימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (ואיננה באה בגורם מימוש במכר). ההקלה, הינה מעבר לזכויות התבעיו"ת (והתמאיו"ת) **המבוקשות** בבקשה להיתר הבניה ולכן, "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה המבוקש בבקשה להיתר הבניה המממש את הזכויות התבעיו"ת (והתמאיו"ת) בפרוגרמת הבניה המבוקשת.

רוצה לומר, "מצב קודם" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה ללא הקלות, "מצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך הזכויות התבעיו"ת (והתמאיו"ת) המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרות לבחינה ההקלות עצמן.

בהתאם להוראות התוספת השלישית יש לאמוד את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישורה של הקלה, קרי, יש לאמוד את ההשבחה שיצרה הקלה זו בלבד, לכן על מנת "לבודד" את גורם ההשבחה אותו יוצרת ההקלה. המתודה הנכונה במקרה הנדון ובנסיבותיו הינה "שיטת הדלתא" המביאה את בחינת "התוספות" בלבד אותן יוצרות ההקלות. להזכיר כי במקרה דכאן אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחות המחויבות מעבר למותר בהתאם לתוכניות (והתמ"א) החלה על הקרקע. קרי "השבחות עודפות" מעבר לתוכניות (והתמ"א) אשר הינן מחויבות בהיטל השבחה.

בסיכומו של עניין, הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה במסגרת "מצב קודם, למול, מצב חדש" הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה, "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקם של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה האמורה, ובמקרה הנדון היא המתאימה יותר.

בענין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19, אברמסון נגד הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, כדלקמן:

*"....ובהחלת כללים אלו - ובפרט הצורך בקשר סיבתי בין האירוע התכנוני לבין שווי המקרקעין - על עניינו: בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, **על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין**". (ההדגשה אינה במקור).*

עמ"נ 2396-08-16, יוסף נקר ובניו(1991) בע"מ נגד הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה, כדלקמן:

" דיון והכרעה - לאחר שעיינתי בהודעת הערר ובעיקרי הטיעון של הצדדים ושמעתי טענות הצדדים, דעתי היא כי יש לדחות את הערעור.....

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בעניינו טוענת המערערת כי השמאי המכריע התייחס אך ורק לתוספת שנגרמה עקב אישור ההקלה והוא התעלם מהוראות החוק המחייבות, לצורך קביעת שומת היטל ההשבחה, לערוך שומת שווי קודם ושומת שווי חדש ולבחון אם קיים הפרש שווי (השבחה).
לשיטתה של המערערת רק כאשר ניתן לבודד את התוספת - ההקלה ולקבוע את שווי ההשבחה על פי שומת התוספת בלבד, ניתן לפעול בדרך המכונה בפיה "מקוצרת", ולקבוע את שומת היטל ההשבחה בהתייחס אך ורק לתוספת.....
לאור האמור, לא ראיתי מקום להתערב בשומת השמאי המכריע ואני דוחה את העתירה".

החלטת ועדת ערר הר/10/85039, סאנדאנס אינטרנשיונל לימיטיד נ' הועדה המקומית הרצליה
כדלקמן: *"השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 כ"**עלייית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג**". בערר שבפנינו **אין** מחלוקת בין הצדדים לגבי הארוע מחולל ההשבחה ולכן אינני נדרשים לסוגיה זו בערר שלפנינו. הצדדים אינם חולקים על כך כי ההשבחה נשוא הערר, שהיוותה את הבסיס לשומתו של* השמאי *המכריע, היא עקב **מתן הקלה** ולא עקב אישור תכנית, וגם לא נטען אחרת בפנינו. כפי* שמציין *גם* השמאי *המכריע, כאשר מדובר בהשבחה עקב מתן הקלה – חישוב שווי ההקלה נעשה ע"פ חישוב ההפרש בין שווי הנכס ללא הקלה ובין שווי הנכס בתוספת ההקלה. למותר לציין כי* במכר, *חישוב השבחה הינו שונה שכן מדובר בהשבחה עקב אישור תכנית. נעיר גם כי לא מצאנו כל בסיס לטענה כאילו יש לשום לפי שווי מיטבי תיאורטי בהתעלם מהיתר הבניה שהתבקש"* (ההדגשה במקור).

לאור האמור, במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהתאם להוראות התוספת השלישית והפסיקה כמפורט לעיל, יש לבחון את ההשבחות שיצרו ההקלות ככל שיצרו, השבחה אשר הלכה למעשה יש לבחון בנפרד ומעבר לזכויות התבעיו"ת והתמאיו"ת.
לטעמי, במקרה הנדון ובנסיבותיו, "שיטת הדלתא" היא הנכונה והמדויקת יותר לתחשיב ההשבחה להקלות האמורות, השיטה לה טוענת המבקשת עלולה להוביל לעיוותים באומדן שווי ההשבחה.

<u>בבקשה להיתר הבניה הנדונה, התבקשו מס' הקלות, להלן התייחסותי</u>:
הקלה לתוספת 2 קומות – תחילה, יש להוכיח שעם העלייה לגובה נוצרה השבחה, במילים אחרות שהחל מקומה נוספת ככל שמטפסים בגובה משלמים תוספת (אחוז מסוים), ביחס לקומה מתחתיה. מניתוח עסקאות שערכתי בעיר פתח תקווה בפרויקט ברח' בן יהודה 10,12, עולה כי השינוי בתוספת בין קומה מהווה עלייה בממוצע של כ - 1% לכל קומה, מכאן שכל קומה החל מהקומה הראשונה "תרמה" זכויות להקמתה של הקומות הנוספות.
במילים אחרות, על מנת ליצור את הקומות הנוספות "נוידו" זכויות בניה מכל קומה וקומה וזאת לשם יצירת הקומה השמינית והתשיעית (מעליה חדרים על הגג), וזאת כעולה מהמפורט בהחלטת וועדת המשנה לתו"ב לבקשה הנדונה.
בהתאם למפורט בהחלטה – 5 הקומות הראשונות (מעל קרקע/עמודים) ניתנו מכוחה של תוכנית על זה ניתנו 3 קומות מכוח תמ"א 38 (סעיף 14א(א1) לתמ"א), 2 קומות בהקלה, והקומה העשירית החלקית במפלס החדרים על הגג הינה מכוח תכנית מס' פת/2000/א' (הפטורה בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(10)(ג) לתוספת השלישית).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בנוסף, לא מצאתי כל ייחודיות בעניינה של הקומה השמינית ו/או התשיעית לדוג' נוף לים שישתקף ממנה וכד'. לפיכך, מקדם ההתאמה בסך של 1% כעולה מניתוח הפרויקט בעסקאות ההשוואה הינו במתחם הסבירות ולכן מצאתי לנכון לאמצו.

לאור האמור לעיל, באומדן ההשבחה, הבאתי בחשבון את השטח האיקווי' של הקומה השמינית והקומה התשיעית[35].

הקלה לתוספת 3 יח"ד – לצורך בחינת ההשבחה, בגינה של הקלה זו, בהתאם למפורט בהחלטת וועדת המשנה לתו"ב תוספת יח"ד ניתנת על המותר בהתאם לזכויות התבעיו"ת (קרי, ביחס למותר ע"פ תכנית ולא ע"פ המותר בהתאם לתמ"א).

לפיכך, השטחים שיש להביאם בחשבון הינם מכוחה של תכנית פת/במ/14/2000 בסך של 1,387 מ"ר (110% משטח החלקות, שאינם כוללים את שטח 3 יח"ד הקטנות כ"א 75 מ"ר ואת זכויות התמ"א).

במקרה הנדון, אושרה הקלה המאפשרת בנייתן של 3 יח"ד נוספות, קרי 16 יח"ד, לעומת, 13 יח"ד המותרות ע"פ תכנית פת/במ/14/2000 (ללא 3 דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר).

בתכנון 16 יח"ד (בהיקף בינוי של 1,387 מ"ר) עולה כי שטח דירה ממוצעת הינו 86.69 מ"ר, לעומת תכנון 13 יח"ד בו עולה כי שטח דירה ממוצעת הינו 106.70 מ"ר, הפער בין השטחים הינו 20.01 מ"ר ליח"ד וכ- 260.08 מ"ר ל - 13 יח"ד.

היות ומדובר בפער בין שטחי דירות ממוצעות, מצאתי לנכון לנתח עסקאות בסביבת הנכס לבניינים חדשים במסגרת תמ"א 38 בין דירות השונות בשטחם.

בהתבסס על ניתוח העסקאות עולה כי קיים פער בשווי בין שטחי הדירות. על כן, באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם שוליות של כ - 7% לפער בין השטחים (260.08 מ"ר) הנמצא במתחם הסבירות.

הקלות לתוספת שטח עיקרי בשיעור של 11% לשיפור תכנון וקומות בהקלה – בהתאם לתחשיב שפורט לעיל, מעבר לשטחים המותרים מכח תכנית מס' פת/14/2000 ותמ"א 38, עולה כי ההקלה לתוספת שטח עיקרי הינה 29.50 מ"ר.

מעבר לאמור, זכויות הבניה בנכס הנדון, בין היתר, בהתבסס על תכנית מס' פת/במ/14/2000, אשר הופקדה בתאריך 09.04.1991. **ייתכן** כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תכנית זו איננה עומדת בתנאים לתוספת זכויות בהקלה.

יחד עם זאת, בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתו"ב הנדונה, אושרו כאמור הקלות לתוספת שטח עיקרי. בעניין זה, יוער כי האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית), יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב". לפיכך, הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת שטח זו.

בעניין טענת המבקשת כי מס' יח"ד מגדיל את עלויות הבניה, ערכי השווי שהובאו בחשבון בהכרעתי כמפורט בהמשכה של ההחלטה הינם בגישת השווי השיורי (גישת "החילוץ"), היתרה לשווי הקרקע המתקבלת הינה "בקיזוז" עלות בניה (ישירה ועקיפה) ונבחנת לפי מ"ר מבונה, רוצה לומר, כי עלויות הבניה מגולמות בערכי השווי לכל מ"ר, ונבחנות בערכי שווי למ"ר מבונה בהפחתת עלות בנייה למ"ר.

[35] כמפורט בהמשכה של ההחלטה, בניתוח עסקאות ההשוואה, הקומה הממוצעת הינה 3, לפיכך אחוז השינוי הינו החל מקומה 3.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

עלות הבניה הישירה למ"ר שהובאה בחשבון הינה בהתאם למחירון דקל הכולל שטח פלדלת, חדר מדרגות ומחסן, בנוסף הובא בחשבון על ידי תוספת של עלויות עקיפות וגילום שטחים שאינם כלולים בעלות בניה ישירה.

<u>עובדה שניה</u> – ערכי שווי

א. **שמאיי המבקשת** – כעולה מחוות דעת המבקשת, הובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך <u>6,700</u>** ₪ בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 06.03.2023 לנכס ברח' סלנט 57-59 פתח תקווה (גו"ח 108, 107 / 6397) למועד קובע 30.06.2022.

פורטה רשימת עסקאות ההשוואה לעיל וזאת בטענות העוררים ביחס לתוספת זכויות מכוחה של תמ"א 38 (עובדה הראשונה – אופן תחשיב ההשבחה לעיל), ממוצע העסקאות עולה כי **שווי מ"ר בנוי הינו <u>23,820</u>** ₪ (לא פורט תחשיב בגישת השווי השיורי לאומדן שווי מ"ר מבונה).

בדיון, נטען כי בתשובת המשיבה, ובשומת המשיבה, שווי מצב חדש חושב לפי שווי בסך 7,500 למ"ר מבונה, השווי חושב בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ") בהתבסס על עסקאות לדירות חדשות אבל ככל הנראה לאור שנת הבניה שפורטה מרבית העסקאות הינן יד 2 ולא מקבלן, בדירות כאלה לא ניתן לדעת איזה שדרוגים בוצעו בדירה (מזגנים, מטבחים וכיוצ"ב) ולכן הנתונים משקפים שווי גבוה, בשומת המבקשת הוצגו נתוני השוואה לדירות חדשות בסביבה, דירות שנמכרו ע"י קבלנים בסטנדרט רגיל והוצגה גם שומה מכרעת לגבי נכס שממוקם ברחוב סלנט 57 בפתח תקווה, שם נקבע שווי של 6,700 ₪ למ"ר מבונה נכון ליוני 2022.

מיקום הנכס הנדון הינו נחות ביחס לרחוב סלנט 57 ולכן לא סביר להביא בחשבון שווי גבוה יותר ממה שנקבע שם. כמו כן, ניתן לראות מהעסקאות שפורטו בחוות דעת המבקשת את הנתונים מהפרויקט ברחוב קיש 18 שנמצא בסמוך לנכס הנדון. מחירי המכירה בפרויקט משקפים שווי של כ-23,000 ₪ למ"ר בממוצע ואם נציב את השווי הזה "בחילוץ" שפורט בחוות דעת המשיבה יתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-6,700 ₪ ולכן זה השווי שלפיו חושב המצב החדש.

ב. **שמאית המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של <u>7,500</u>** ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון, כפי שדווח באתר רשות המיסים, כדלקמן:

יום מכירה	כתובת	גוש/חלקה	שטח	קומה	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
16/06/2022	קלישר 67	6389/389/19	102	5/7	4	2018	2,400,000	23,529 ₪
23/06/2022	הרב עמיאל 35	6389/9/2	101	1/6	4	2022	2,400,000	23,762 ₪
13/11/2022	ברנדה זאב 51	6387/162	101	5/6	4	2022	2,300,000	22,772 ₪
16/02/2023	השופטים 4	6389/61/10	94	5/7	4	2021	2,500,000	26,596 ₪
02/04/2023	בעש"ט 24	6389/65/28	110	5/6	5	2020	2,700,000	24,545 ₪
24/05/2023	רמב"ן 6	6388/168/4	104	2/6	4	2007	2,423,000	23,298 ₪
ממוצע למ"ר בנוי								**24,084** ₪
בניכוי מע"מ 17%								20,585 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%								17,154 ₪
הפחתת עלויות בנייה (ישירה + עקיפה) עפ"י מחירון דקל								9,644 ₪
ומתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של								**7,510** ₪

לאור נתוני ההשוואה נקבע כי שווי מבונה אקו' הינו כ - **<u>7,500</u> ₪ <u>למ"ר</u>**.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון, נטען כי נטען ע"י המבקשת כי הנכס נמצא במיקום נחות ביחס לשומות המכרעות שפורטו וכמו כן כי הנכס נמצא בתפר השכונות, אני טוענת כי המיקום איננו נחות וככל שהמבקשת טוענת כי המיקום הנדון הינו נחות יש להוכיח זאת בהתבסס על עסקאות, בשומת המבקשת פורטו עסקאות השוואה מפרויקטים שונים, פרוייקט מרחוב קיש 18, ומרחוב כנסת ישראל, אם לטענת המבקשת הפרוייקט נחות, בנתוני ההשוואה לעסקאות אילו עולה כי השווי גבוה יותר.
העסקאות שפורטו הינן לשנים 2021-2022, העסקאות בפרוייקט בקיש 18 שבחוות דעת המבקשת, קיימות 4 עסקאות כאשר 3 מתוכן בקומה ראשונה (ללא חצר) ועסקה אחת הינה בקומה 5, יש לבחון זאת ביחס להיתר הבניה. בפרוייקט בכנסת ישראל השווי הממוצע הינו 25,000 ₪ למ"ר כמפורט בחוות דעת המבקשת בשים לב שיש שם דירות גדולות.

ג. **הכרעה** – לאחר בחינת הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ובהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים מהסביבה, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך 7,700** ₪ (במעוגל).

בהתאם לממוצע עסקאות המשיבה שווי מ"ר בנוי הינו **24,084** ₪ (מבונה 7,500 ₪), בהתאם לממוצע עסקאות המבקשת שווי מ"ר בנוי הינו **23,820** ₪ - עסקאות שפורטו בחוות דעת הצדדים.

להלן עסקאות השוואה מפרויקט ברחוב השופטים 4, בגוש 6389, חלקה 61, מתוך אתר האינטרנט של רשות המיסים - מידע נדלן:

תאריך	מס' קומה	שטח מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	שטח מחסן מ"ר	שטח אקוו'	מחיר תמורה	שווי מ"ר בנוי מותאם לזמן
01/11/2021	1	89.37	12	6	97.17	1,870,000 ₪	21,297 ₪
21/11/2021	3	89.37	12	6	97.17	1,890,000 ₪	21,450 ₪
07/02/2022	2	89.37	12	6	97.17	2,020,000 ₪	22,614 ₪
24/02/2022	4	89.37	12	6	97.17	2,060,000 ₪	22,993 ₪
30/03/2022	5	89.37	12	6	97.17	2,230,000 ₪	24,741 ₪
08/06/2022	2	89.37	12	6	97.17	2,220,000 ₪	24,323 ₪
16/06/2022	1	89.37	12	6	97.17	2,200,000 ₪	24,069 ₪
11/09/2022	3	89.37	12	6	97.17	2,427,000 ₪	26,136 ₪
08/01/2023	4	89.37	12	6	97.17	2,500,000 ₪	26,335 ₪
30/01/2023	4	89.37	12	6	97.17	2,400,000 ₪	25,177 ₪
16/02/2023	5	89.37	12	6	97.17	2,500,000 ₪	26,143 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי חדש בסביבה							**24,116** ₪
בניכוי מע"מ							20,612 ₪
בניכוי יזמות							17,177 ₪
בניכוי עלויות בניה (במעוגל)							8,077 ₪
במעוגל							**8,000** ₪

ביאורים

- שטח הדירה והמחסן בהתבסס על טבלת שטחים מתוך תכנית היתר הבניה הסרוקה (היתר בניה מס' 2021010 מתאריך 11.01.2021) באתר הועדה המקומית.
- מקדמים אקוו' - שטח עיקרי 1, שטח למרפסת 0.4, שטח למחסן 0.5.
- מקדם זמן לשנה בשיעור של 7% (שנת 2022-2023 וסוף שנת 2021).
- "בחילוץ" שווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות הבאות: מע"מ 17%, יזמות 20%, עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות 9,100 ₪.
- בעניין המע"מ, בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק מעורב ינוכה רכיב המע"מ.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן החלטות שמאים מכריעים מהסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מתואם
נתלי הוכטייל	קיש 18	6388/73	17/02/2022	₪ 6,300	₪ 6,841
יעקב הלוי	נחמן מברסלב 3	6389/88	20/10/2022	₪ 8,000	₪ 8,311
ממוצע					**₪ 7,576**

<u>ביאור</u>

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בסך של כ- 7% לשנה.

<u>ממוצע משוקלל</u>

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
החלטות שמאים מכריעים	₪ 7,576	0.70
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 8,077	0.30
ממוצע משוקלל (במעוגל)		**₪ 7,700**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיבים

תכנית פת/במ/14/2000

יתרת שטחי בניה מבוקשים	**311.69**
שווי מ"ר מבונה	$230
שער חליפין דולר/₪	2.384
דחייה ל - 36 שנה בשיעור 6%	0.123
סה"כ השבחה	**20,977 ₪**
סה"כ השבחה חלק יחסי לחיוב – בגין מימושי עבר (370 / 208)	11,793 ₪

תוספת שטח מעבר לשטח בסך 2.5 קומות – חיוב 25% מההשבחה

מצב קודם (בנוי ללא פוטנציאל תמ"א)			
סה"כ שטח בנוי עיקרי – מגורים – בניכוי ח. מדרגות[36]			1,230.25 מ"ר
חדרים **בנויים** על הגג – כדין ע"פ היתרים (132.05 מ"ר)[37]			145.26
חניות עיליות (במקדם 0.25)	15 חניות	187.5 מ"ר	46.88
שווי מ"ר בנוי – מגורים ללא פוטנציאל תמ"א			16,591 ₪
סה"כ שווי הבנוי			**23,598,122 ₪**
חדרים על הגג (יתרה **מבונה**) – החלטת וועדה[38]	58.25 מ"ר	7,700 ₪	448,487 ₪
סה"כ שווי "מצב קודם" (בנוי – ללא פוטנציאל תמ"א)			**24,046,609 ₪**
-			
מצב חדש (בהתאם למבוקש)			
סה"כ שטח עיקרי[39]			**3,391.75 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			7,700 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**26,116,475 ₪**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי	1,485.80 מ"ר	400 ₪/מ"ר	594,320 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש"			**25,522,155 ₪**
-			
סה"כ "השבחה כוללת":			**1,475,546 ₪**
סה"כ שטחים פטורים תמ"א 38 (שווה ערך 2.5 קומות+שטחים נוספים)	שטח-מ"ר	חלק יחסי-ע"פ שטח	חלק מהשבחה כוללת
	1,840.52	0.8801	1,298,580 ₪
סה"כ שטח תמ"א 38 בפטור חלקי (25%)	**250.82**	**0.1199**	**176,966 ₪**
סה"כ	2,091.34	1	1,475,546 ₪

אישורן של הקלות

הקלה לתוספת שטח

תוספת שטח - מ"ר	**29.50**
שווי מ"ר מבונה	7,700 ₪
סה"כ השבחה	**227,150 ₪**

[36] בהתבסס על מידע בהתאם למפורט בפרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב (ח. מדרגות בהתאם לתשריט היתר בניה).

[37] במתן מקדם איקוו' 1.1 המגלם מרפסת גג, בעניין התייחסות לשטח בנוי כדין ראה פירוט (פסיקה/החלטה) בפרק רישוי לעיל.

[38] בהתבסס על החלטת וועדת משנה לתו"ב 185 מ"ר בהפחתת בנוי 132.05 מ"ר, מתן מקדם איקוו' 1.1 המגלם מרפסות גג.

[39] בניכוי חדרי יציאה לגג פטורים, בניכוי שטח שחויב בנפרד מכוח תכנית פת/14/2000, בניכוי שטח הקלה (כמותית) בנפרד.

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הקלה לתוספת 2 קומות</u> – (קומה 8,9)

מהות	שטח-מ"ר	מקדם אקו'	שוליות	שטח אקוו'
שטח עיקרי קומה 8	416.54	1	0.05	20.83
שטח מרפסת קומה 8	60.93	0.4	0.05	1.22
שטח עיקרי קומה 9	398.90	1	0.06	23.93
שטח מרפסת קומה 9	63.53	0.4	0.06	1.14
סה"כ שטח אקוו'				**47.12**
שווי מ"ר מבונה				**7,700** ₪
סה"כ השבחה				**362,848** ₪

<u>הקלה לתוספת יח"ד</u> – (3 יח"ד)

מצב קודם	
מהות	**שטח-מ"ר**
שטח מותר עפ"י תכנית פת/במ/14/2000 - ללא 3 דירות קטנות בשטח 75 מ"ר כ"א	1,387
מס' יח"ד עפ"י תכנית פת/במ/14/2000 - ללא 3 דירות קטנות בשטח 75 מ"ר כ"א	13
שטח ממוצע לדירה	**106.70**
-	
מצב חדש	
מהות	**שטח-מ"ר**
שטח מותר עפ"י תכנית פת/במ/14/2000 ללא שלוש דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר	1,387
מס' יח"ד מבוקש הכולל הקלה	16
שטח ממוצע לדירה	**86.69**
-	
שטח שולי ביח"ד שהוסב לשטח אפקטיבי	**20.01**
מס' יח"ד במצב הקודם ללא 3 דירות קטנות בשטח 75 מ"ר כ"א	13
סה"כ שטח שולי שהוסב לאפקטיבי	**260.08**
מקדם השבחה	7%
שווי מ"ר מבונה	7,700 ₪
סה"כ השבחה	**140,184** ₪

13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מלא	חלק חייב[40]	היטל השבחה החלק החייב
פת/במ/14/2000	03.04.1992	20,977 ₪	10,489 ₪	208/370	**5,896** ₪
תמ"א 38	11.05.2023	176,966 ₪[41]	44,242 ₪[42]	1	**44,242** ₪
אישורן של הקלות	11.05.2023	730,182 ₪	365,091 ₪	1	**365,091** ₪

[40] בהתאם למפורט בהכרעתי לעיל.

[41] השבחה מלאה לזכויות מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות (חיוב חלקי-25%), כנגזרת "מהשבחה כוללת" ע"פ פס"ד בעניין ריינבו.

[42] היטל ההשבחה יעמוד על רבע מההשבחה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14.<u>תצהיר</u>

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

ולראיה באתי על החתום היום 17.03.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

נספח

התייחסות המשיבה בתשובתה לטענה כי לא נוצרה השבחה בפרויקט הנדון

להלן תחשיב ההשבחה בגין תוספת של 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38:

מצב קודם		
שווי הבנוי		
שטח עיקרי בדירות הקיימות כולל מרפסות וחדרי גג	1,354.00 מר	
שווי מ"ר בנוי במצבו, בניטרול פוטנציאל תמ"א 38	19,200 ₪	
סה"כ שווי בנוי מצב קודם		**25,996,800 ₪**
זכויות בניה מכוח תב"ע		
יתרת זכויות בניה	312.00 מר	
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪	
מקדם דחיה אי וודאות	0.417	
שווי יתרת זכויות בניה		976,400 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (A)		**26,973,200 ₪**
מצב חדש		
זכויות בניה מכוח תב"ע		
זכויות תב"ע פת/2000/א+פת14/2000	1797.10 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪	
סה"כ שווי זכויות בניה מכוח תב"ע		13,478,250 ₪
זכויות בניה מכוח תמ"א פטורות		
תוספת 13 מ"ר ל- 15 יח"ד	195.00 מ"ר	
זכויות בגין קומה מפולשת	457.81 מ"ר	
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (כולל ממ"דים)	1254.10 מ"ר	
סה"כ זכויות תמ"א פטורות	1,906.91 מר	
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪	
סה"כ שווי זכויות תמ"א פטורות		14,301,825 ₪
סה"כ שווי מצב חדש עפ"י היקף פטור שנכלל בקוי בניין (B)		**27,780,075 ₪**
השבחה (B-A=C)		**806,875 ₪**
זכויות בניה מכח תמ"א שאינן פטורות		
זכויות לחצי קומה נוספת בהתאם למימוש בבקשה להיתר	231.76 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪	
שווי זכויות חצי קומה נוספת (D)		**1,738,200 ₪**
סה"כ שווי מצב חדש		**29,518,275 ₪**
השבחה		**1,738,200 ₪**
היטל השבחה (25%)		**434,550 ₪**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440