אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17 בדצמבר 2025
מספרנו: 30/1181
מספר בקשה: 1039-2025

לכבוד,

המבקשת:
חב' א.ג אופק החזקות – התחדשות עירונית בע"מ
ע"י דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
Dani@ktap.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד נווה אפרים
ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
valuers@bezeqint.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מוהליבר 12-2, יהוד מונוסון

<u>גוש 6711 חלקות 414,415,418,420,424,425 מגרשים 208-209 לפי תוכנית תמל/2004</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובע מאישורה של תמ"ל/2004 ולאור בקשה להיתר בניה מס' 20230291/1.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 28/04/2025 שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי ובתגובתו מיום 27/10/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 16/09/2025 שנערכה ע"י השמאים דני טרשנסקי, שני אהרון ונטע רביב, על כל נספחיה המצורפים.

3. <u>המועד הקובע:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תמ"ל/2004 הינו 27/06/2020.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החת"מ ביום 09/11/2025.
3. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 10/11/2025 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כאשר שמאי הצדדים צופים בסיכום הדיון, מאשרים ומגיבים לכתוב. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6711
חלקות	:	414 / 415 / 418 / 420 / 424 / 425
שטח חלקה (במ״ר רשום)	:	2,183 / 2,121 / 2168 / 431 / 1222 / 2316 מ״ר.
מס׳ יח״ד קיימות	:	24 / 24 / 24 יח״ד
כתובת הנכס	:	מוהליבר 12-2, יהוד

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים:</u>

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה מיום 03/09/2025 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>חלקה 414:</u>

חלקה בשטח רשום של 2,183 מ״ר, בכתובת מוהליבר 12-10 יהוד מונוסון, מורכבת מ-24 תתי חלקות בשטח רשום כולל של 1,715.6 מ״ר הרשומות בבעלות פרטית.

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הפניקס ליווי בניה וערבויות בע״מ ו- הפניקס חברה לביטוח בע״מ ללא הגבלת סכום.

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 בדבר העברה לזרים לפי סע׳ 4 י״ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך – 1960.

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת א.ג החזקות – התחדשות עירונית בע״מ ח.פ 515439792. הסכם מיום 29.05.2022.

<u>חלקה 415:</u>

חלקה בשטח רשום של 2,121 מ״ר, בכתובת מוהליבר 8-6 יהוד מונוסון, המסווגת כ-״שיכון ציבורי״, מורכבת מ-24 תתי חלקות בשטח רשום כולל של 1,781.8 מ״ר הרשומות בבעלות פרטית למעט, שתי תתי חלקות בבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי (ת״ח 5,21).

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת פניקס ליווי בניה וערבויות בע״מ ו- הפניקס חברה לביטוח בע״מ ללא הגבלת סכום.

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת א.ג החזקות – התחדשות עירונית בע״מ ח.פ 515439792. התחייבות מיום 29.05.2022.

חלקה 418:

חלקה בשטח רשום של 2,168 מ״ר, בכתובת מוהליבר 4-2 יהוד מונוסון, המסווגת כ-״שיכון ציבורי״, ומורכבת מ-24 תתי חלקות בשטח רשום כולל של 1,520.2 מ״ר הרשומות בבעלות פרטית למעט, ארבע תתי חלקות בבעלות מדינת ישראל/משרד השיכון והבינוי (ת״ח 11,13,16,23).

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת פניקס ליווי בניה וערבויות בע״מ ו- הפניקס חברה לביטוח בע״מ ללא הגבלת סכום.

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת א.ג החזקות – התחדשות עירונית בע״מ ח.פ 515439792. התחייבות מיום 29.05.2022.

5.2. <u>העתקי נסחי רישום מפנקס הזכויות:</u>

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה מיום 03/09/2025 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

<u>חלקה 420</u>: בשטח רשום של 431 מ״ר, מספרה הישן של החלקה הינו 355, בבעלות עיריית יהוד בשלמות.

<u>חלקה 424</u>: בשטח רשום של 1,222 מ״ר, מספרה הישן של החלקה הינו 355, מסווגת ביידוע ל-״דרך״, רשומה בבעלות עיריית יהוד בשלמות.

<u>חלקה 425</u>: בשטח רשום של 2,316 מ״ר, מספרה הישן של החלקה הינו 355, מסווגת ביידוע ל-״דרך״, רשומה בבעלות עיריית יהוד בשלמות.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקות 414,415,418,420,424,425 בגו"ח 6711 ומהווה שלושה בנייני מגורים המכילים 24 יח"ד כ"א ובסה"כ 72 יח"ד להריסה, שתי חלקות בייעוד לדרך וכן, חלקה המשמשת כשביל להולכי רגל, ברח' מוהליבר 12-2, יהוד מונוסון.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה בדרום מזרח העיר יהוד. ממזרח גובל האזור בשטחים פתוחים המהווים כיום שטחים חקלאיים של מושב מגשימים.

רח' מוהליבר מהווה ציר תנועה ראשי המשתרע מרח' שבזי בדרום ועד לרח' שלמה קפלנסקי בצפון. בסביבה קיימים מבני ציבור כגון: בתי ספר, מגרשי ספורט, מתנ"ס ועוד.

החלקות שבנדון ממוקמות בגדה המזרחית של רח' מוהליבר. שטחם הרשום הינו 10,441 מ"ר. על חלקות 414,415,418 היו קיימים שלושה בנייני מגורים, טוריים, המורכבים משתי כניסות, כוללים 3 קומות מעל קומת עמודים. בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 24 יח"ד בבניין. בבניינים אין מעלית נוסעים.

החלקות שבנדון כלולות במתחם להתחדשות עירונית במסגרת תמ"ל/2004 המאפשרת הריסת 28 בנייני מגורים קיימים ובהם 336 יח"ד. תחום התכנון גובל ברח' מוהליבר ממערב, רח' בן גוריון מצפון ותחנת כיבוי האש העירונית מדרום. בתוכנית מוצעים כ- 1,344 יח"ד ב- 20 בניינים בני 14 קומות ברוטו (ק+12+גג), שטח מסחרי בחזיתות לרח' כצנלסון וכן כ- 4.5 דונם שב"צ שחלקו משולב עם שצ"פ.

במועד הביקור בנכס חלק מהבניינים נהרסו, קיימת עבודת בניה של עבודות חפירה ודיפון.

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

להלן טבלה המסכמת את שטחי החלקות ואת שטחם הרשום של היחידות במבנים שבנדון:

חלקה	שטח חלקה רשום	מהות	שטח רשום של תתי חלקות
414	2,183	מבנה מגורים המכיל 24 יח"ד	1,715.60
415	2,121	מבנה מגורים המכיל 24 יח"ד	1,781.80
418	2,168	מבנה מגורים המכיל 24 יח"ד	1,520.20
420	431	שביל	
424	1222	דרך	
425	2316	דרך	

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תוכנית מס' ממ/865:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1782 מיום 02/12/1971.

התוכנית מהווה בין היתר קומפילציה לכל התכניות המפורטות המאושרות ביהוד.

בהתאם לתשריט התוכנית, סווגו חלקות 414,415,425,420 חלק מ-424,418 ביעוד למגורים ג', חלק מחלקות 418,424 בייעוד למבני ציבור.

7.1.2. תוכנית מס' ממ/890א':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1829 מיום 15/06/1972.

מטרת התוכנית הינה לאחד את השטחים הכלולים בתוכנית ע"י קביעת מגרשים באזור מגורים ג' ואזור מגורים ג/1, קביעת יחידה מסחרית, שטח לבניינים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, שבילים להולכי רגל ודרכים חדשות.

בהתאם לתשריט, סווגו חלקות 414,415,418 ביעוד למגורים ג', חלקות 425,424 בייעוד לדרך וחלקה 420 מסווגת כשטח ציבורי פתוח.

7.1.3. תוכנית מס' ממ/890ב':

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2215 מיום 23/04/1976.

מטרת התוכנית הינה לקבוע שינויים בחלוקת המגרשים, בקווי הבנין, בשטח מגרש מינימלי ובאחוזי הבניה המותרים לקומה.

התוכנית אינה משנה את סיווג החלקה.

להלן זכויות הבניה כמפורט בהוראות התוכנית:

מס' מגרשים:	17	15-16 /	21
שטח מגרש:	2,120 מ"ר/	2,182 מ"ר /	2,167 מ"ר
מס' קומות:	3 מעל קומת עמודים		
שטח בניה בקומה:	573 מ"ר/	566 מ"ר /	573 מ"ר
אחוז בניה בקומה:	27.1% /	26% /	26.5%
קווי בנין:	חזית – 5 מ', צידי – 3 מ' ואחורי – 6 מ'.		

7.1.4. <u>תוכנית מס' ממ/890/ב/1:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3854 מיום 14/01/1990.

מטרת התוכנית הינה קביעת קווי בנין, הנחיות להרחבת דירות בצדדים, הגדלת זכויות הבניה ל- 75% בשתי קומות יחד בשטח מסחרי.

להלן זכויות הבניה כמפורט בהוראות התוכנית:

מס' מגרשים:	15-16	/	17	/ 21
שטח מגרשים:	2,182 מ"ר	/	2,120 מ"ר	/ 2,166 מ"ר
שטח בניה בקומה:	662 מ"ר	/	716 מ"ר	/ 708.6 מ"ר
אחוז בניה בקומה:	30.3%	/	33.7%	/ 32.7%

מס' קומות: 3 מעל קומת עמודים

7.1.5. <u>תוכנית 3/42/8:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף מיום 18/08/1994 והוחלט בדיון לאישור תרש"צ ביום 14/12/1994.

מטרת התוכנית הינה קביעת תוכנית ברת תוקף ל-'שיכון ציבורי' לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים 3-4 קומות.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תמל 2004:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8910 מיום 11/06/2020 ובעיתונות מיום 12/06/2020.

מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי במתחם מוהליבר ביהוד, באמצעות פינוי והריסה של 336 יח"ד קיימות ובניית 1,344 יח"ד חדשות תחתן ב- 20 בניינים בני 14 קומות. כמו כן התוכנית קובעת ייעודי קרקע לשטחים ציבוריים ופתוחים תוך העצמת הקישוריות למרכז העיר הוותיק.

התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. בהתאם ללוח ההקצאה והאיזון המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית, החלקות שבנדון (414,415,418,420,424) כלולות במתחם מס' 6 הכולל בנוסף את חלקות 357,423 ו- 452. **במסגרת התוכנית, הוקצו לחלקות שבנדון מגרשים 208-209 המסווגים ביעוד למגורים ד' וכן, מגרש 508 ביעוד שטח פרטי פתוח.**

להלן זכויות הבניה המותרות במגרשים 208-209 שבנדון:

יעוד:	מגורים ד'		
שימושים:	מגורים, מסחר בקומת קרקע ומבנים ומוסדות ציבור בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי המנחה.		
מס' מגרש:	208	/	209
שטח מגרש:	4,438 מ"ר	/	1,495 מ"ר
שטח עיקרי עילי:	21,168 מ"ר	/	6,174 מ"ר
שטח שירות עילי:	9,525 מ"ר	/	2,778 מ"ר
שטח שירות ת"ק:	13,314 מ"ר	/	4,485 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור:	330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות (מגרש 208)		
מס' יח"ד:	216	/	63
מרפסות:	3,348 מ"ר (12 מ"ר מרפסת/יח"ד בממוצע)		
גובה מבנה עילי:	86 מ' או עפ"י אישור הועדה		
מס' קומות עליונות:	14 קומות. תותר תוספת של 2 קומות באישור הועדה למר"מ.		
מס' קומות תחתיות:	3		
קווי בנין:	קידמי – 5 מ', צידי – 3 מ' ואחורי – 0 מ'		
מס' מבנים במגרש:	3	/	1

הערות נוספות:

א. לכל בניין יותרו כ- 350 מ"ר שירות לטובת לובי ושטחים משותפים לדיירים בקומת הקרקע, מעבר לשטחי השירות הרשומים בטבלה.

ב. ניתן להקים ממ"ק למגורים במקום ממ"ד. ככל שיוקם ממ"ק יתווסף לכל יח"ד שטח עיקרי של 10 מ"ר.

עיקרי הוראות הבינוי באזור מגורים ד':

1. יותרו מחסנים במרתף ובקומת הקרקע בהתאם למס' יחה"ד.
2. מחסנים בקומת הקרקע יופנו לחזית הצידית.
3. מסתורי הכביסה ימוקמו בתוך הנפח הבנוי ולא יבלטו ממנו.
4. תותר קומה טכנית במגבלת הגובה ובשטח מכסימלי של 60% מתכסית הקומה שמתחתיה.
5. בקומות 2-5 (מעל קומת הכניסה) בתאי השטח 202,204,206,208 תידרש בניה בקו 0 בתוך כל תא שטח ויצירת מסד רציף.

6. תותר כניסת הולכי רגל למבני המגורים מהרחובות ומהשצ״פ המקיף את המגרשים.
7. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, ישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים.
8. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40 ס״מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה.
9. הגגות יהיו שטוחים. לא יותר שימוש בגגות רעפים או משופעים. בינוי של מתקנים טכניים על גגות יעשה תוך שימת דגש לחזית חמישית.
10. ההפרדה בין שפ״פ לשצ״פ תהיה מינימלית ותקבע בתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

<u>תמהיל הדירות:</u>

1. 20% יח״ד בכל מתחם איחוד וחלוקה תהינה יחידות קטנות.
2. לא תותר בניה של דירות גן ו/או הצמדת חצרות פרטיות.

<u>שטח ציבורי בקומת הקרקע:</u>

1. במתחמי התכנון שבהם מוגדר שטח למבני ציבור בקומת הקרקע, יתוכננו שטחי ציבור לכיוון רחוב מוהליבר וישולבו ככל הניתן בכניסות לבניינים. במבנים אלו תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב.
2. השטחים המיועדים למבני הציבור ייבנו בקומת הקרקע, בצמוד לקו חזית הבנין הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בניהם ובין המדרכה ככל שמתאפשר.

<u>מרתפים:</u>

1. תקן החניה למגורים יהיה עפ״י התקן התקף ולא יעלה על 1:1.25
2. תקן החניה לשטחי מסחר יהיה עפ״י התקן התקף.
3. ניתן יהיה לחבר בין מרתפי החניה במתחמים השונים ובלבד שתשמר גישה לכל המגרשים. תרשם זיקת הנאה לעת רישום הבית המשותף.
4. לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת הקרקע.
5. בחלקים בהם חורג המרתף מתכסית הבניינים יובטח כיסוי אדמה של 1.5 מטר לפחות לפיתוח גנני ועצים. תתאפשר גמישות בעומק השתילה בשיעור שלא יעלה על 30% בהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית.

<u>זיקת הנאה:</u>

1. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.
2. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הרחוב ברוחב 5 מ׳ לאורך הרחובות מוהליבר וכצנלסון.
3. תרשם זיקת הנאה לרכבים במפלס הקרקע ברוחב 8 מ׳ לאורך דרך השירות כפי שמסומן בתשריט. תתאפשר הארכה/הרחבה של זיקת הנאה לרכב, במידה שתידרש לטובת גישה לרכב חירום.
4. תרשם זיקת הנאה לרכבים לכניסה לחניונים שמתחת למגרש השב״צ. הכניסה לחניה הציבורית תוכל להיות בזיקת הנאה ממתחמי המגורים. החניות הציבוריות יופרדו מחניות המגורים.

5. תרשם זיקת הנאה בין המגרשים למעבר רכבים בחניון.

<u>קווי בנין:</u>

1. קווי בנין קדמיים יוגדרו לכיוון הרחובות מוהליבר/כצנלסון/בן גוריון ודרך השירות בדרום.
2. בתאי שטח 202,204,206,208 קו בנין לשצ"פ יוגדר כקו בנין צידי.
3. תותר בניה עד קו 0 בין בניינים בקומות 2-5 מעל קומת הכניסה. בקומות אלו תותר הבלטת המרפסות לכיוון רח' מוהליבר לאורך מקסימום 70% מרוחב החזית הבנויה במגרש.
4. בתאי שטח 201,203,205,209 הכניסות הראשיות לבניינים תהינה מהשצ"פ ואליו יוגדר קו בניין קדמי. קו בניין אחורי יוגדר אל דרך השירות לכיוון מזרח.
5. תותר בליטת מרפסות ממבני המגורים עד 2.8 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון זיקת ההנאה לרחובות מוהליבר וכצנלסון. מרפסות לכל כיוון אחר מהאמור לא יבלטו מקו הבניין.
6. מרחק מינימום בין בניינים יהיה 12 מ'. תתאפשר סטיה של עד 10% במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב.
7. קומת הקרקע לא תבלוט מהנפח הבנוי שמעליה.

<u>מגרש 508 (שפ"פ) :</u>

שימושים: פארק שכונתי וגינה ציבורית, ריהוט גן/ריהוט רחוב/תאורה וכו', מתקנית נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות ופרגולות, קירות תמך ושבילים, מרתפי חניה, מעברים תת קרקעיים בין מרתפים.

גודל מגרש: 116 מ"ר

שטח בניה ת"ק: 348 מ"ר

מס' קומות: 3

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

1. אופן ההפרדה בין השפ"פ לשצ"פ, במידת הצורך, יקבע בתוכנית הפיתוח תוך שמירה על המרחק הציבורי.
2. תותר חניה תת קרקעית מתחת למגרשי השפ"פ, בהתאם לתשריט.

<u>שלביות הביצוע במתחם:</u>

שלב מס' 1 - המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

מעיון בתיקי הבניין עולים בין היתר הפרטים הבאים:

חלקה	כתובת	מס' היתר	תאריך	מהות	שטח בנוי
414	מוהליבר 12-10	1829	07.02.1975	הקמת בנין מגורים בן 3 קומות ע"ע הכולל 24 יח"ד	1,865.32
		6594	21.08.1983	תוספת בניה לבית מגורים משותף	2,445.28
		223	26.11.1986	חידוש היתר לתוספת לבית מגורים משותף	2,445.28
415	מוהליבר 8-6	1197	01.10.1973	הקמת בנין מגורים בן 3 קומות ע"ע ומקלט הכולל 24 יח"ד	2,346.90
		632	28.05.1980	תוספת בניה לבית מגורים משותף	2,614.13
		548	11.07.1987	תוספת בניה לבית מגורים משותף בצד - 3 קומות	1,830.00
		532	18.08.1988	תוספת בניה לבית מגורים משותף על הגג	2,409.14
		638	14.05.1990	תוספת 2 חדרים על הגג	28 מ"ר
		679	06.05.1991	תוספת מרפסת לבית משותף	2,614.13
		312	18.07.1995	לתוספת בניה לצדי בית מגורים משותף	2,495.52
418	מוהליבר 4-2	1200	01.10.1973	הקמת בנין מגורים 3 קומות ומקלט הכולל 24 יח"ד	2,346.90

7.3.1. <u>בקשה להיתר בניה מס' 20230291/1:</u>

מהות הבקשה: הריסת 3 בניינים קיימים והקמת 4 בנייני מגורים בני 12 קומות ובהם סה"כ 279 יח"ד, מעל קומת קרקע הכוללת מבנה ציבור בשני בניינים, כולל 3 קומות מרתף הכוללות 2 תחנות טרנספורמציה. כמפורט:

מגרש 208 - הקמת 3 בניינים: בניין A1 - 73 יח"ד, בניין B- 58 יח"ד, בניין A2- 79 יח"ד.

מגרש 209 - הקמת בניין אחד: בנין A - 69 יח"ד.

להלן טבלת שטחים המוצעת בבקשה הראשית הגשה ראשונית (מאתר העירייה):

בניין 1:

קומה	מטרות עיקריות				
	מגורים	מבני ציבור	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
-3					
-2					
-1					
-0.5					
0					
1	490.86		26.87	1.13	**518.86**
2	567.45		16.61	1.24	**585.3**
3	567.45		16.61	1.24	**585.3**
4	567.45		16.61	1.24	**585.3**
5	567.45		16.61	1.24	**585.3**
6	566.79		16.61	1.24	**584.64**
7	567.41		16.61	1.24	**585.26**
8	567.41		16.61	1.24	**585.26**
9	567.41		16.61	1.24	**585.26**
10	567.41		16.61	1.24	**585.26**
11	567.41		16.61	1.24	**585.26**
12	534.83		40.86	0.75	**576.44**
13					**0**
מעל הקרקע	6,699.33	0.00	233.83	14.28	**6,947.44**
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	**0.00**
סה"כ במבנה	**6,699.33**	**0.00**	**233.83**	**14.28**	**6,947.44**

מטרות שירות										
ממ"ד	מעלית	מבואות ומדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מע' טכניות ושירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	חניה שירות	אחסנה	סה"כ שירות מוצע
		337.53			383.87			5589.83	939.28	**7315.29**
		348.74			191.39			5999.07	580.8	**7120**
		355.93			518.73			5578.06	437.57	**6890.29**
		225.91			233.45	203.22				**662.58**
		34.34	76.44	222.07	200.98	11.44			72.33	**617.6**
65.82		118.99			2.87	15.09	17.48			**220.25**
79.49		120.25			3	15.36				**218.1**
79.49		120.25			3	15.36				**218.1**
79.49		120.25			3	15.36				**218.1**
79.49		120.25			3	15.36				**218.1**
79.49		115.64			2.97	18.35				**216.45**
79.49		120.28			2.79	15.17				**217.73**
79.49		120.28			2.79	15.17				**217.73**

217.73				15.17	2.79			120.28		79.49
217.73				15.17	2.79			120.28		79.49
217.73				15.17	2.79			120.28		79.49
190.43				14.89	3.05			119.5		52.99
78.62				4.82	38.03			35.77		
3,284.40	72.33	0.00	17.48	201.88	273.85	222.07	76.44	1,506.64		913.7
21,988.16	1,957.65	17,166.96	0.00	203.22	1,327.44	0.00	0.00	1,268.11		0.00
25,272.56	**2,029.98**	**17,166.96**	**17.48**	**405.10**	**1,601.29**	**222.07**	**76.44**	**2,774.75**		**913.7**

אחר		
מרפסת זיזית	**הורדה**	**שטח מרוצף**
	122.47	
	168.82	
	367.47	
	78.76	
	147.21	
60	32.16	
72	33.4	
72	33.4	
72	33.4	
72	33.4	
72	34.72	
72	33.8	
72	33.8	
72	33.8	
72	33.8	
72	33.8	
47.28	35.64	79.63
		65.38
827.28	552.33	145.01
0.00	737.52	0.00
827.28	**1,289.85**	**145.01**

בניין 2:

קומה	מטרות עיקריות				
	מגורים	מבני ציבור	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
0		330			**330**
1	1533.26		30.09	7.04	**1570.39**
2	1719.61		131.54	7.63	**1858.78**
3	1719.61		131.54	7.63	**1858.78**
4	1719.61		131.54	7.63	**1858.78**
5	1719.61		131.54	7.63	**1858.78**
6	1543.6		161.56	5.58	**1710.74**
7	1534.13		55.93	5.81	**1595.87**
8	1534.13		55.93	5.81	**1595.87**
9	1534.13		55.93	5.81	**1595.87**
10	1534.13		55.93	5.81	**1595.87**
11	1534.13		55.93	5.81	**1595.87**
12	1473.57		90.75	4.48	**1568.8**
13					**0**
סה"כ במבנה	**19,099.52**	**330.00**	**1,088.21**	**76.67**	**20,594.40**
סה"כ עילי במתחם	**25,798.85**	**330.00**	**1,322.04**	**90.95**	**27,541.84**
סה"כ תת"ק במתחם	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
סה"כ במתחם	**25,798.85**	**330.00**	**1,322.04**	**90.95**	**27,541.84**

מטרות שירות										
ממ"ד	מקלט שמירה	מבואות וח.מ	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מע' טכניות ושירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	אחסנה	אחר	סה"כ שירות מוצע
	31.16	206.21	128.3	1037.62	169.9	73.83		412.19	28.65	**2087.8**
237.52		328.1			7.7	53.4	50.03			**676.75**
263.21		362.86			7.7	51.77				**685.54**
263.21		362.86			7.7	51.77				**685.54**
263.21		362.86			7.7	51.77				**685.54**
263.21		362.68			7.7	51.77				**685.36**
211.31		341.55			7.76	51.6	24.41			**636.63**
224.67		325.32			7.76	51.78				**609.53**
224.67		325.32			7.76	51.78				**609.53**
224.67		325.32			7.76	51.78				**609.53**
224.67		325.32			7.76	51.78				**609.53**
224.67		325.32			7.76	51.78				**609.53**
159.06		323.91			6.52	51.78				**541.27**
		121.2			116.66	13.44				**251.3**
2,784.08	**31.16**	**4,398.83**	**128.30**	**1,037.62**	**378.14**	**710.03**	**74.44**	**412.19**	**28.65**	**9,983.44**
3,697.79	**31.16**	**5,905.47**	**204.74**	**1,259.69**	**651.99**	**911.91**	**91.92**	**484.52**	**28.65**	**13,267 84.**
0.00	**0.00**	**1,268.11**	**0.00**	**0.00**	**1,327.44**	**203.22**	**0.00**	**1,957.65**	**0.00**	**21,988 16.**
3,697.79	**31.16**	**7,173.58**	**204.74**	**1,259.69**	**1,979.43**	**1,115.13**	**91.92**	**2,442.17**	**28.65**	**35,256 00.**

להלן סיכום השטחים הדירתיים המוצעים בבקשה להיתר הנ"ל:

מגרש	שטח עיקרי	ממ"ד	פלדלת	עיקרי למרפסות	מרפסות שמש
208	19,176.19	2,784.08	21,960.27	1,088.21	2,519.88
209	6,713.61	913.71	7,627.32	233.83	827.28
סה"כ	**25,889.80**	**3,697.79**	**29,587.59**	**1,322.04**	**3,347.16**

בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 20230017 מיום 17/12/2023 אושרה הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים ובכפוף להשלמת התנאים בשלב בקרת תכן.

להלן השטחים המפורטים בהחלטת הועדה:

מגרש	בקשה להיתר בניה - החלטת ועדה	
	מס' יח"ד	שטח עיקרי
208	210	20,203.2
209	69	6,904.3
סה"כ	**279**	**27,107.6**

7.3.2. <u>בקשה להיתר בניה מס' 20240572/1:</u>

מהות הבקשה: הריסת שלושה בניינים קיימים בשטח 9,017.41 מ"ר חפירה, דיפון והצבת עוגנים זמניים.

בהתאם להחלטת ועדה בישיבה מס' 20240018 מיום 24/12/2024 אושרה הבקשה בכפוף להשלמת התנאים בשלב בקרת תכן.

7.3.3. <u>בקשה להיתר בניה מס' 20250251/1:</u>

מהות הבקשה: הריסת שלושה בניינים קיימים בשטח 9017.41 מ"ר חפירה, דיפון והצבת עוגנים זמניים בצד דרום צפון מערב ומזרח לכיוון שצ"פ תחום דרך.

בהתאם להחלטת הועדה בישיבה מספר 2025013 מיום 30/12/2025 אושרה הבקשה בכפוף להשלמת התנאים.

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הפרש השווי בין שווי הנכסים במצב קודם המהווים 72 יח״ד בנויות לבין שווי הנכס במצב חדש המהווה את מגרשים 208-209 במתחם מס׳ 6 המיועד למגורים ומבני ציבור הכולל 279 יח״ד בשטח פלדלת כולל של 30,690 מ״ר + מרפסות בשטח של 3,348 מ״ר + שטח למבנים ומוסדות ציבור של 390 מ״ר ברוטו.

לטענת המשיבה, המימוש הנוכחי בדרך של היתר בניה להריסת המבנים בחלקות הינו בהתאם להסכם הקומבינציה שנערך בין היזם לבין בעלי הדירות הקיימות ולכן לשיטתה, הובאו בחשבון 2 חלופות השבחה. תחשיב אחד לפי מימוש מלא בדרך של מכר ותחשיב נוסף עבור מימוש בדרך של היתר בניה בקיזוז שטחי ממ״דים לדירות המפונות בלבד.

במצב הקודם הובא בחשבון כי שטחם של 72 יח״ד הינו 5,020.8 מ״ר רשום. בתוספת 15% כשטח ברוטו/רשום בהתבסס על שומת החי״מ, מתקבל שטח בנוי של 5,773.92 מ״ר.

במצב החדש הובאו בחשבון הוצאות הריסה ופינוי עבור מבנים בשטח של 5,773.9 מ״ר לפי עלות של 300 ₪/מ״ר ובסה״כ עלות של 1,732,170 ₪. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות בניית מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 330 מ״ר עיקרי ו- 60 מ״ר שירות לפי עלות של 6,500 ₪/מ״ר בהתבסס על שומת החי״מ מגו״ח 6711/394-5. בסה״כ הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 2,535,000 ₪.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל מוסדות ציבור והפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט. בשומת המשיבה, הובאה בחשבון דחיה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון של 6% המגלמת את רכיב שלביות הביצוע ומורכבות הפרויקט.

<u>לעניין זיכוי הממ״דים</u>: כאמור, בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש הנוכחי הינו לאור הסכם קומבינציה ולכן, לטענתה יש להפחית משווי המצב החדש רק את שטחי הממ״דים של הדירות הקיימות ולא את כלל הממ״דים בפרויקט.

<u>לעניין מימושים קודמים</u>: בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתת היטל השבחה אשר שולם בגין שלושה מימושים קודמים בדרך של מכר בתתי חלקות 414/2, 415/22 ו- 418/24 בגוש 6711.

<u>לעניין ערכי השווי למגורים בדירות ישנות – מצב קודם</u>:

לשיטת שמאי המשיבה, שטחי השירות מגולמים בשווי למעט שטחי המרפסות והממ״דים וזאת, לאור המימוש המוצע בדרך של מכר. בקביעת השווי מתבסס שמאי המשיבה על הנתונים הבאים:

- <u>שומה מכרעת</u>: שמאי המשיבה מפנה לשומת החי״מ מגו״ח 6711/394 מרח׳ מוהליבר 42 אשר נערכה בגין ההשבחה על התוכנית הנידונה תמל/2004, בה הובא בחשבון שווי של 18,200 ₪/למ״ר בנוי ותיק.

- <u>עסקאות מכר</u>: משנים 2018-2020 לדירות מגורים ישנות בסביבה, בגבולות שטח של 51-106 מ״ר. ולפיהן

מתקבלת תמורה בסך בגבולות של 1.050 מלש"ח – 1.565 מלש"ח. משקף בממוצע שווי של כ- 16,500 ₪/מ"ר בנוי בדירה ישנה בשטח ממוצע של 86 מ"ר (כולל מע"מ).

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 18,200 ₪/מ"ר בנוי ותיק.

<u>לעניין ערכי שווי מבונה למגורים – מצב חדש:</u>

- <u>שומה מכרעת:</u> שמאי המשיבה מפנה לשומת הח"מ מגו"ח 6711/394 מרח' מוהליבר 42 אשר נערכה בגין ההשבחה על התוכנית הנידונה תמל/2004, בה הובא בחשבון שווי של 6,300 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות וכן, שווי של 5,000 ₪/למ"ר מבונה לדירות גדולות.

- <u>עסקאות מכר</u>: בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות של דירות בפרויקטים שונים חדשים בסביבה בהתאם לדווח מאתר רשות המיסים וכן, לניתוח השווי האקו' בהתאם לשיטת הח"מ בגו"ח 6711/394. להלן ריכוז נתוני השווי בכל אחד מהפרויקטים:

- מפרויקט צבי ישי 26 גו"ח 6729/35, נלקחו כ-37 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 11 מ"ר. מתקבל ממוצע של 16,177 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

- מפרויקט אבן גבירול 1 גו"ח 6729/29, נלקחו כ-20 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 11 מ"ר. מתקבל ממוצע של 16,543 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

- מפרויקט סעדיה חתוכה 2 גו"ח 6693/189, נלקחו כ-34 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 17,039 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

- מפרויקט יהודה הלוי 10 גו"ח 6729/11, נלקחו כ-17 עסקאות השוואה לדירות <u>קטנות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 17,852 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

- מפרויקט אורי מקלב 4 גו"ח 6692/5, נלקחו כ-46 עסקאות השוואה לדירות <u>קטנות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 18,764 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי **של 6,300 ₪/מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד קטנות ושווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד גדולות.**

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

<u>חלופה א' – שווי מצב חדש למימוש מלא בדרך של העברת זכויות:</u>

מצב חדש									
תא שטח	מהות	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת במ"ר	מקדם אקו'	מקדם מגורים מעל מסחר/ ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	סכום ביניים	סה"כ שווי
208		43	שטח פלדלת	3,225	1	0.95	6,300	19,301,625	122,022,579

	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר		שטח מרפסות	516	0.4			1,235,304	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	173	שטח פלדלת	20,535	1		5,000	97,541,250	
			שטח מרפסות	2,076	0.4			3,944,400	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר	13	שטח פלדלת	975	1	1	6,300	6,142,500	37,510,620
			שטח מרפסות	156	0.4			393,120	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	50	שטח פלדלת	5,955	1		5,000	29,775,000	
			שטח מרפסות	600	0.4			1,200,000	

סה״כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי			159,533,199
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ״ר עיקרי + 60 מ״ר שירות	6500	390	-2,535,000
עלויות הריסה ופינוי	300	5773.9	-1,732,170
סה״כ שווי לאחר הפחתות			155,266,029
מקדם דחייה למימוש 4 שנים עפ״י שומת אלי כהן			0.792
סה״כ שווי מצב חדש בש״ח			**122,985,238**

<u>חלופה ב׳ – שווי מצב חדש למימוש מלא בדרך של היתר בניה (זיכוי ממ״דים של בעלי הדירות):</u>

מצב חדש									
תא שטח	**מהות**	**מס׳ יח״ד**	**סוג שטח**	**שטח פלדלת במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ״ר מבונה**	**סכום ביניים**	**סה״כ שווי**
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר	43	שטח פלדלת	3,225	1	0.95	6,300	19,301,625	122,022,579
			שטח מרפסות	516	0.4			1,235,304	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	173	שטח פלדלת	20,535	1		5,000	97,541,250	
			שטח מרפסות	2,076	0.4			3,944,400	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר	13	שטח פלדלת	975	1	1	6,300	6,142,500	37,510,620
			שטח מרפסות	156	0.4			393,120	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	50	שטח פלדלת	5,955	1		5,000	29,775,000	
			שטח מרפסות	600	0.4			1,200,000	
זיכוי ממ״דים מפונים		72	״קטנות״	168	1	1	6,300	-1,058,400	-4,538,400
			״גדולות״	696	1		5,000	-3,480,000	

154,994,799	סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי			
-2,535,000	עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות	6500	390	
-1,732,170	עלויות הריסה ופינוי	300	5773.9	
150,727,629	סה"כ שווי לאחר הפחתות			
0.792	מקדם דחייה למימוש 4 שנים עפ"י שומת אלי כהן			
119,390,400	**סה"כ שווי מצב חדש בש"ח**			

מצב חדש עפ"י בקשה להיתר 1-20230291									
תא שטח	**בניין**	**מהות**	**סוג שטח**	**שטח פלדלת במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סכום ביניים**	**סה"כ שווי**
208	בניין 2 (A1,B,A2)	דירות קטנות	שטח פלדלת	3,174	1	0.95	6,300	18,998,784	113,560,244
			שטח מרפסות	552	0.4			1,321,488	
		דירות גדולות	שטח פלדלת	19,376	1		5,000	92,036,000	
			שטח מרפסות	1,968	0.4			3,738,972	
			הקצאת מבנה ציבור (330 עיקרי +60 שירות)	390			-6,500	-2,535,000	
209	בניין 1 (A)	דירות קטנות	שטח פלדלת	803	1	1	6,300	5,059,530	41,638,190
			שטח מרפסות	120	0.4			302,400	
		דירות גדולות	שטח פלדלת	6,972	1		5,000	34,861,700	
			שטח מרפסות	707	0.4			1,414,560	
זיכוי ממ"דים מפונים		72	"קטנות"	168	1	0.95	6,300	-1,005,480	-4,311,480
			"גדולות"	696	1		5,000	-3,306,000	
עלויות הריסה ופינוי							300	5773.9	-1,732,170
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									149,154,784
מקדם דחייה למימוש 4 שנים עפ"י שומת אלי כהן									0.792
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח									**118,144,559**

חישוב אחוזי מימוש		
A	שווי מצב חדש לפי בקשה להיתר	118,144,559
B	שווי מצב חדש למלוא הזכויות (עפ"י אלי כהן)	119,390,400
C	אחוז מימוש (A/B)	98.956%

מצב קודם					
חלקה	יח"ד	שטח בנוי רשום	התאמה לשטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי מצב קודם
414	24	1,715.60	1,972.94	18,200	35,907,508
415	24	1,784.80	2,052.52		37,355,864
418	24	1,520.40	1,748.46		31,821,972
סה"כ שווי מצב קודם					**105,085,344**

<u>סיכום,</u>

מהות	שווי מצב חדש	שווי מצב קודם	אחוז מימוש	זיכוי בגין מימושים קודמים - 3 יח"ד	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח 25%
חלופה א'	122,985,238	105,085,344	1	690,133	17,209,761	4,302,440
חלופה ב'	119,390,400		98.956%	492,133	13,663,649	3,415,912

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין הפרש השווי בין שווי הנכסים במצב קודם המהווים 72 יח״ד בנויות לבין שווי הנכס במצב חדש המהווה את מגרשים 208-209 במתחם מס׳ 6 המיועד למגורים ומבני ציבור הכולל 279 יח״ד בשטח פלדלת כולל של 30,690 מ״ר + מרפסות בשטח של 3,348 מ״ר + שטח למבנים ומוסדות ציבור של 390 מ״ר ברוטו.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u> – בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בהתאם לחלופה ב׳ בשומת המשיבה במימוש בדרך של היתר בניה. למעט, העובדה שבשומת המבקשת הובא בחשבון זיכוי מלא לשטחי הממ״דים עבור 279 יח״ד הן של הבעלים והן של היזם וזאת, בהתבסס על החלטות ועדת ערר, פסקי דין ושומות החי״מ.

<u>לעניין ערכי השווי במצב חדש</u> – שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי הבסיסיים בשומת המשיבה דהיינו: שווי של 6,300 ₪/מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של עד 80 מ״ר ושווי של 5,000 ₪/מ״ר מבונה לדירות בשטח ממוצע של עד 120 מ״ר.

<u>לעניין ערכי השווי במצב קודם</u> – שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי במצב קודם בשווי של 18,200 ₪/למ״ר בנוי וזאת, בהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 6711/394.

<u>לעניין מקדם הדחיה ושלביות הביצוע</u> – שמאי המבקשת אינו חולק על מקדם הדחייה של 0.792 כפי שנקבע בשומת המשיבה ובהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 6711/394.

<u>לעניין ההפחתות במצב חדש:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

עלות הקמת מבנה ציבור – לשיטת שמאי המבקשת הובאה בחשבון עלות הקמת 390 מ״ר ברוטו כמבנה ציבורי בעלות של 6,500 ₪/למ״ר ובסה״כ 2,535,000 ₪.

עלויות הריסה ופינוי – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ״ר בהתאם לקבוע בשומת המשיבה ובסה״כ 1,732,170 ₪ עבור כ- 5,774 מ״ר.

זיכוי ממ״דים – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת 279 ממ״דים בשטח של 12 מ״ר כ״א ובסה״כ 3,348 מ״ר (מתוכם 672 מ״ר עבור יחידות קטנות ו-2,676 מ״ר ליחידות הגדולות) לפי ערכי שווי מבונה המפורטים לעיל לכל אחד מסוגי הדירות.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב חדש – מימוש מלא:

מצב חדש									
תא שטח	מהות	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת במ"ר	מקדם אקו'	מקדם מגורים מעל מסחר/ ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	סכום ביניים	סה"כ שווי
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	43	שטח פלדלת	3,225	1	0.95	6,300	19,301,625	122,022,579
			שטח מרפסות	516	0.4			1,235,304	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	173	שטח פלדלת	20,535	1		5,000	97,541,250	
			שטח מרפסות	2,076	0.4			3,944,400	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	13	שטח פלדלת	975	1	1	6,300	6,142,500	37,510,620
			שטח מרפסות	156	0.4			393,120	
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	50	שטח פלדלת	5,955	1		5,000	29,775,000	
			שטח מרפסות	600	0.4			1,200,000	
זיכוי ממ"דים מפונים		56	"קטנות"	672	1	1	6,300	-4,233,600	-17,613,600
		223	"גדולות"	2,676	1		5,000	-13,380,000	
עלויות הריסה ופינוי							300	5774	-1,732,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות							6,500	390	-2,535,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות									137,652,429
מקדם דחייה למימוש 4 שנים עפ"י שומת אלי כהן									0.792
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח									**109,033,617**

מצב חדש – מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה:

מצב חדש עפ"י בקשה להיתר 20230291-1									
תא שטח	בניין	מהות	סוג שטח	שטח פלדלת במ"ר	מקדם אקו'	מקדם מגורים מעל מסחר/ ציבור	שווי מ"ר מבונה	סכום ביניים	סה"כ שווי
208	בניין 2 (A1, B, A2)	דירות קטנות	שטח פלדלת	3,174	1	0.95	6,300	18,998,784	116,093,572
			שטח מרפסות	552	0.4			1,321,488	
		דירות גדולות	שטח פלדלת	19,376	1		5,000	92,036,000	
			שטח מרפסות	1,967	0.4			3,737,300	

209	בניין 1 (A)	דירות קטנות	שטח פלדלת	803	1	1	6,300	5,059,530	41,638,190
			שטח מרפסות	120	0.4			302,400	
		דירות גדולות	שטח פלדלת	6,972	1		5,000	34,861,700	
			שטח מרפסות	707	0.4			1,414,560	
זיכוי ממ"דים מפונים		56	"קטנות"	672	1	1	6,300	-4,233,600	-17,613,600
		223	"גדולות"	2,676	1		5,000	-13,380,000	
עלויות הריסה ופינוי							300	5773.9	-1,732,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות							6,500	390	-2,535,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									135,850,992
מקדם דחייה למימוש 4 שנים עפ"י שומת אלי כהן									0.792
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח									**107,606,710**

חישוב אחוזי מימוש		
A	שווי מצב חדש לפי בקשה להיתר	107,606,710
B	שווי מצב חדש למלוא הזכויות (עפ"י אלי כהן)	109,033,617
C	אחוז מימוש (A/B)	98.691%

מצב קודם					
חלקה	**יח"ד**	**שטח בנוי רשום**	**התאמה לשטח ברוטו**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי מצב קודם**
414	24	1,715.60	1,972.94	18,200	35,907,508
415	24	1,784.80	2,052.52		37,355,864
418	24	1,520.40	1,748.46		31,821,972
סה"כ שווי מצב קודם					**105,085,344**

מהות		₪
מצב חדש בהתאם ל-100% מימוש		109,033,617
מצב קודם		105,085,344
השבחה מלאה		3,948,273
השיעור מימוש בהתאם לבקשה להיתר	98.691%	3,896,602
סה"כ לניכוי מההשבחה בגין 3 עסקאות המכר ללא ממ"דים		-492,133
השבחה בש"ח		**3,404,469**
היטל השבחה בש"ח 25%		**851,117**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין סוגיית הפטור בגין שטחי ממ"דים במצב החדש – בשומת המבקשת הובא בחשבון זיכוי לשטחי הממ"דים עבור כל היחידות בפרויקט וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה. בתגובה לכך, טוען שמאי המשיבה כי, יש להביא בחשבון זיכוי לממ"דים של דירות המפונים בלבד וכל טענה בדבר מתן פטור לדירות היזם הינה טענה על עצם החבות ויש לברר את המחלוקת מול ועדת ערר.

לחילופין, ככל והסוגייה תיבחן במסגרת הליך שמאי מכריע הרי, שיש להתחשב בשומות מכריעות בהן נדונה סוגיית הפטור לשטחי הממ"ד במתחמי פינוי בינוי, כדלהלן:

- בשומת השמאי בריל מיום 19.9.23 בגו"ח 6021/283 רח' ההסתדרות, דגניה וחנקין בחולון (תוכנית 505-0544395) הובאה בחשבון התייחסות להחלטת ועדת ערר מס' ים/417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. לבסוף קבע השמאי המכריע כי, הפטור לשטחי הממ"דים יחול על בעלי הזכויות בלבד ולא על דירות היזם.
- בשומת השמאית הרון מיום 09.07.20 בגו"ח 7145/148,149,11 רח' ירושלים 3/סוקולוב 12-14 בבת ים (תוכנית 502-0201483) הובאה בחשבון התייחסות להחלטת ועדת ערר מס' ים/417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנ"ב ירושלים. ולבסוף קבעה כי, הפטור לשטחי הממ"דים יחול על דירות הבעלים בלבד.
- בשומת השמאי דדון מיום 25.11.21 בגו"ח 7174/163 רח' ההסתדרות 62, פיכמן וד"ר היינץ 4,6,8 בחולון (תוכנית 505-0548057) מציג השמאי חלופת השבחה המתבססת על החלטות ועדת ערר ובתי המשפט ולפיה, פטור לשטחי הממ"דים יחול על בעלי הזכויות בלבד.

לסיכום, לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון זיכוי לדירות היזם במימוש הנוכחי אלא, לדירות הבעלים בלבד בהתאם לשומת המשיבה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	חלופה	השבחה בש"ח עפ"י שמאי המשיבה	השבחה בש"ח עפ"י שמאי המבקשת
תמ"ל/2004	27/06/2020	א'	17,209,761	3,404,469
		ב'	13,663,649	

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א').
4. מיקום הנכסים ברחוב מוהליבר 12-2, יהוד מונוסון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה הינו 27/06/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.
- המועד הקובע.
- אופן חישוב ההשבחה.
- שטחי הבניה בשני מצבי התכנון ומקדמים אקוויוולנטיים.
- ערכי שווי הקרקע הבסיסיים למגורים בשני מצבי התכנון.
- מקדמי הפחתה - מקדם הפחתה 0.95 למגורים מעל מוסדות ציבור וכן, מקדם דחיה 0.792.
- עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪/מ״ר עבור .
- עלות הקמת מבני ציבור בסך של 6,500 ₪ עבור 390 מ״ר.
- שווי הנכסים במצב הקודם.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1.1. כללי:

הצדדים למחלוקת אינם חלוקים בדבר השווי במצב קודם וכן, ביחס לשטחי הבניה במצב חדש, מקדמים אקוויוולנטיים, שווי מ״ר מבונה במצב החדש, שווי מ״ר בנוי במצב הקודם, מקדם הפחתה למגורים מעל מבנה ציבורי, מקדם דחייה, סך עלויות הריסה, עלות להקמת מבני ציבור במתחם וכן, קיזוז היטל ההשבחה ששולם בגין מימושי עבר בשלושת תתי חלקות.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בגין אופן המימוש הנדון והשטח לזיכוי בגין בניית ממ״דים. לטענת שמאי המשיבה המימוש הנוכחי הינו בדרך של הסכם קומבינציה ולכן, יש לזכות משווי מצב חדש רק את שטחי הממ״דים המיועדים לבעלי הדירות הקיימות. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי מדובר במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה ולכן, יש לזכות את כלל שטחי הממ״דים עבור 279 יחידות חדשות המוצעות במצב החדש.

למרות הסכמת הצדדים, החלטתי לבחון את רכיבי ההשבחה כמפורט להלן.

10.2. לעניין שטחי הבניה:

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי הבניה במצב חדש לבניית 279 יח״ד בשטח של 30,690 מ״ר פלדלת (27,342 מ״ר ללא ממ״ד) ו - 3,348 מ״ר מרפסות שמש מכוח תוכנית תמל/2004. בנוסף, קיימת הסכמה לעניין שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר בניה מס׳ 20230291-1 לבניית 279 יח״ד בשטח של 30,326 מ״ר פלדלת (26,978 מ״ר עיקרי + ממ״דים בשטח של 3,348 מ״ר) ו - 3,347 מ״ר למרפסות.

בנוגע למצב הקודם, מוסכם על הצדדים כי במצב הקודם בנויות 72 יח״ד בשטח רשום של 5,020.8 מ״ר. בתוספת 15% לשטח ברוטו/נטו מתקבל שטח של 5,773.92 מ״ר פלדלת.

הכרעה:

שטחי בניה - מצב חדש:

שטחי בניה במימוש מלא בהתאם להוראות תוכנית תמל/2004 הוקצו מגרשים מס׳ 208-209 המסווגים ביעוד מגורים ד׳. 20% מסך יחה״ד בכל מתחם ומתחם תהיינה יחידות קטנות כמפורט בהוראות התוכנית. בנוסף, נקבעו מרפסות לפי 12 מ״ר/יח״ד בהתאם להוראות התוכנית בתוספת לשטחים דלהלן.

להלן שטחי הבניה למגורים עפ״י הוראות התוכנית:

מגרש	סוג דירה	יח״ד	שטח עיקרי ממוצע ליח״ד ללא ממ״ד	שטח עיקרי במ״ר	סה״כ
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר	43	63.0	2,709.0	21,168.0
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	173	106.7	18,459.0	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ״ר	13	63.0	819.0	6,174.0
	דירות בשטח פלדלת 119 מ״ר	50	107.1	5,355.0	
סה״כ		**279**		**27,342.0**	**27,342.0**

להלן שטחי הבניה בהתאם לבקשה להיתר מס' 2023091/1 – בהתאם להחלטת הועדה בישיבה מס' 2023017 מיום 17/12/2023 אושרה בנייה כדלקמן:

מגרש	תוכנית תמל/2004		בקשה להיתר בניה - החלטת ועדה		יתרה	
	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח עיקרי
208	216	21,168	210	20,203.2	6	964.8
209	63	6,174	69	6,904.3	-6	-730.3
סה"כ	**279**	**27,342**	**279**	**27,107.6**		**234.4**

בתוספת ממ"דים בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד מתקבל שטח דירתי של 30,455.6 מ"ר פלדלת.

יחד עם זאת, שטחי הבניה כפי שאושרו בוועדה אינם תואמים לתשריט הבקשה להיתר מאוחר יותר.

להלן שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר מס' 20230291/1:

בקשה להיתר בניה מס' 20230291/1					
מגרש	שטח עיקרי	ממ"ד	סה"כ	עיקרי למרפסות	מרפסות שמש
208	19,099.52	2,860.75	21,960.27	1,088.21	2,519.88
209	6,699.33	927.99	7,627.32	233.83	827.28
סה"כ	**25,798.85**	**3,788.74**	**29,587.59**	**1,322.04**	**3,347.16**

בתשריט הבקשה להיתר הוצג תמהיל היחידות בארבעת המבנים ולפיו מוצעים השטחים הבאים:

מגרש	בניין	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות עיקרי
209	A	יח"ד קטנות	10	667.10	136.00	0.00
		גדולות	59	6,031.90	786.30	233.80
		סה"כ	**69**	**6,699.00**	**922.30**	**233.80**
208	A1	יח"ד קטנות	14	896.30	201.40	0.00
		גדולות	59	6,046.40	793.40	284.20
		סה"כ	**73**	**6,942.70**	**994.80**	**284.20**
	B	יח"ד קטנות	11	515.90	148.50	2.80
		גדולות	47	4,656.35	640.44	181.04
		סה"כ	**58**	**5,172.25**	**788.94**	**183.84**
	A2	יח"ד קטנות	21	1,363.90	298.40	0.00
		גדולות	58	5,621.00	784.30	620.20
		סה"כ	**79**	**6,984.90**	**1,082.70**	**620.20**
סה"כ			**279**	**25,798.85**	**3,788.74**	**1,322.04**

סיכום שטחי הבניה המוצעים בהתאם לטבלה הנ"ל,

במגרש מס' 209 מתקבלים מגורים בשטח של 6,699 מ"ר עיקרי (מתוכם 667.1 מ"ר לדירות קטנות), ממ"דים בשטח של 922.3 מ"ר (מתוכם 136 מ"ר לדירות קטנות) ומרפסות בשטח עיקרי של 233.80 מ"ר עבור דירות גדולות בלבד.

במגרש מס' 208 מתקבלים מגורים בשטח של 19,099.85 מ"ר עיקרי (מתוכם 2,776.10 מ"ר לדירות קטנות), ממ"דים בשטח של 2,866.44 מ"ר (מתוכם 648.3 מ"ר לדירות קטנות) ומרפסות בשטח עיקרי של 1,088.24 מ"ר (מתוכם 2.8 מ"ר לדירות קטנות).

לאור העובדה שבשומה זו הובא בחשבון מימוש בדרך של היתר בניה הרי, ששטחי הממ"דים לא הובאו בחשבון בתחשיבי השווי במצב החדש. בשומה זו הובאו בחשבון שטחים עיקריים, מרפסות שטח עיקרי ומרפסות שמש בלבד.

לעניין הפער בשטחי הבניה בין השטחים שהובאו בחשבון בשומה זו לשטחים בשומות הצדדים יצויין כי בשומות הצדדים הובאו בחשבון סך שטחי הבניה המוצעים בבקשה כולל ממ"דים, כולל שטחי ציבור וכולל שטחי מרפסות עיקרי. בשלב שני, קוזזו עלות בניה למבני ציבור ושווי ממ"דים. מדובר בתחשיב מסורבל ושאינו נדרש. לצורך פישוט התחשיב הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה המוצעים לכאורה שהינם סחירים בלבד (ללא ממ"ד וכמפורט בסעיף 10.10 דלהלן).

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים.

להלן, בשומה זו הובאו בחשבון במצב חדש שטחי הבניה כדלקמן:

<u>שטחי בניה במימוש מלא לפי הוראות תב"ע תמל/2004:</u>

מגרש	סוג דירה	יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	שטח עיקרי במ"ר	סה"כ
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	43	63.0	2,709.0	21,168.0
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	173	106.7	18,459.0	
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	13	63.0	819.0	6,174.0
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר	50	107.1	5,355.0	
סה"כ		**279**		**27,342.0**	**27,342.0**

בתוספת מרפסות שמש בשטח של 12/מ"ר ליח"ד.

<u>שטחי בניה במימוש חלקי בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 1-20230291:</u>

מגרש	סוג דירה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	עיקרי למרפסות	מרפסות שמש
208	קטנה	46	2,776.10	2.80	551.86
	גדולה	164	16,323.75	1,085.44	1,967.51
209	קטנה	10	667.10	0.00	119.97
	גדולה	59	6,031.90	233.80	707.82
סה"כ		**279**	**25,798.85**	**1,322.04**	**3,347.16**

<u>שטחי הדירות - מצב קודם</u>:

בהתאם לשלושת נסחי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים, סך שטחי הדירות הרשום הינו 5,020.8 מ״ר. מדובר בשטח רשום. בתוספת שטח לפי מקדם 1/1.15 מתקבלים 5,773.92 מ״ר.

במקרה הנדון, קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם 5,773.92 מ״ר בנויים.

<u>לעניין מקדם שווי אקוויוולנטי למרפסות</u> – בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 למרפסות שמש ושווי 1 למרפסות עיקרי. אולם, במקרה הנדון, מוצעים בבקשה להיתר שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטחי מרפסות שסומנו כשטח עיקרי. מדובר בשימושים מגוונים שאינם אחידים בשווים ולכן, יש להביא בחשבון מקדם שווי ראוי לכ״א מהשימושים המוצעים.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין מקדם השווי למרפסות שטח עיקרי. מדובר בשטח בשימוש למרפסות שאינו מהווה שטח עיקרי דירתי אלא שסומן כשטח עיקרי בטבלת שטחי הבניה לאור העדר שטחי שירות/מרפסות. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי התואם לכל אחד מהשימושים המוצעים. בשומה זו, הובא בחשבון שווי 1 לשטח עיקרי, מקדם 0.6 לשטחי מרפסות עיקרי (בהתאם למספר שומות החי״מ ושומת השמאית שיחור לנכס בגו״ח 30892/1), מקדם 0.4 לשטחי המרפסות (בהתאם לעמדות הצדדים).

10.3. <u>ערכי השווי למגורים - מצב חדש:</u>

בשומות הצדדים הובאו בחשבון ערכי שווי של 6,300 ₪/מ״ר מבונה לדירה בגודל 75 מ״ר ושווי של 5,000 ₪/מ״ר מבונה לדירות בגודל ממוצע של 119 מ״ר. השווי אינו מגלם מרפסות. ערכי השווי נקבעו בהתבסס על פרוייקטים חדשים בסביבת הנכס הנדון ובהתאם להחלטת החי״מ בגו״ח 6711/394.

<u>הכרעה</u>:

המתחם הנדון כאמור כלול בתחום תמ״ל 2004 שמטרתה התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. בהתאם להוראות התוכנית בכל מתחם איחוד וחלוקה הוקצו 20% יח״ד קטנות (הונח כ- 75 מ״ר). בחישוב יתרת השטחים בשאר יחה״ד (80%) מתקבלות דירות גדולות בשטח של כ - 119 מ״ר/יח״ד (עיקרי +שירות). כ״כ, הותרו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ״ר/יח״ד.

ככלל, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש לבחון את שטחי הבניה בהתאם למקדמים שהובאו בחשבון בניתוח ערכי השווי. כלומר, עסקאות ההשוואה נבחנו לפי שטחים אקו׳ בצירוף מרפסות לפי מקדם 0.4.

הואיל ובמקרה הנדון מתוכננת בניית דירות הכוללות שטח עיקרי + שטחי מרפסות, בחנתי עסקאות בפרוייקטים חדשים בבניינים הכוללים דירות עם מרפסות. בנוסף, נערכה הבחנה בין עסקאות השוואה לדירות בשטח גדול (כ – 119 מ״ר) ובין דירות בשטח קטן יותר (כ-75 מ״ר בממוצע). בנוסף, מעיון בתיקי הבניה של חלק מנתוני ההשוואה עולה כי לדירות מצורפות מרפסות בשטח של 12-10 מ״ר.

10.3.1. <u>לעניין שווי מבונה לדירות מגורים גדולות:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות של דירות בפרויקטים שונים חדשים בסביבה בהתאם לדווח מאתר רשות המיסים וכן, לניתוח השווי האקו' בהתאם לשיטת החי"מ בגו"ח 6711/394. להלן ריכוז נתוני שווי בכל אחד מהפרויקטים הסמוכים אשר הובאו בחשבון בשומת החי"מ בגו"ח 6711/394:

- מפרויקט יהודה הלוי 10 גו"ח 6729/11, נלקחו כ-12 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 11 מ"ר. מתקבל ממוצע של 16,076 ₪/למ"ר בנוי אקו'.
- מפרויקט אבן גבירול 1 גו"ח 6729/29, נלקחו כ-20 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 11 מ"ר. מתקבל ממוצע של 16,543 ₪/למ"ר בנוי אקו'.
- מפרויקט צבי ישי 26 גו"ח 6729/35, נלקחו כ-37 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 11 מ"ר. מתקבל ממוצע של 16,177 ₪/למ"ר בנוי אקו'.
- מפרויקט סעדיה חתוכה 2 גו"ח 6693/189, נלקחו כ-38 עסקאות השוואה לדירות <u>גדולות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 17,039 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

לסיכום, מתקבל שווי ממוצע משוקלל של 16,500 ₪/למ"ר בנוי אקו', בניכוי מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה של 7,000 ₪/למ"ר מתקבל שווי מבונה בגבולות של 5,000 ₪/למ"ר מבונה.

לאור הנתונים הנ"ל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד גדולות

10.3.2. <u>לעניין שווי מבונה לדירות מגורים קטנות:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות של דירות בפרויקטים שונים חדשים בסביבה בהתאם לדווח מאתר רשות המיסים וכן, לניתוח השווי האקו' בהתאם לשיטת החי"מ בגו"ח 6711/394. להלן ריכוז נתוני שווי בכל אחד מהפרויקטים הסמוכים אשר הובאו בחשבון בשומת החי"מ בגו"ח 6711/394:

- מפרויקט יהודה הלוי 10 גו"ח 6729/11, נלקחו כ-17 עסקאות השוואה לדירות <u>קטנות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 17,852 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

- מפרויקט אורי מקלב 4 גו"ח 6692/5, נלקחו כ-48 עסקאות השוואה לדירות <u>קטנות</u> הכוללות מרפסת שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר. מתקבל ממוצע של 18,915 ₪/למ"ר בנוי אקו'.

לסיכום, מתקבל שווי ממוצע משוקלל של 18,400 ₪/למ"ר בנוי אקו', בניכוי מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה של 7,000 ₪/למ"ר מתקבל שווי מבונה בגבולות של 6,300 ₪/למ"ר מבונה.

בנוסף, אפנה לשומת השמאי חיימי בגו"ח 6692/4 רח' אורי מקלב בה הובא בחשבון שווי של 5,735 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות נכון למועד הקובע 4/9/2018.

לאור הנתונים הנ"ל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 6,300 ₪/מ"ר מבונה (ללא מע"מ) עבור יח"ד קטנות.

10.4. <u>ערכי השווי למגורים - מצב קודם:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי מוסכם של 18,200 ₪/מ״ר בנוי במצב קודם בהתבסס על שומת החי״מ בגו״ח 6711/394.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי במצב קודם עיינתי בנתוני שווי לדירות ישנות הדומות במאפייניהן לנכס הנדון. בשומה זו הובאו בחשבון במצב קודם עסקאות מכר שבוצעו טרם המועד הקובע, בדירות מגורים המצויות בסמיכות לנכס הנדון והכלולות בתחום תוכנית ממ/890/ב/1 המאפשרת הרחבת הדירות הקיימות.

<u>להלן עסקאות ההשוואה כפי שאותרו על ידי</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	מ״ר בנוי
006711-0406-016-00	22/01/2018	1,450,000	1970	81	17,901
006711-0414-022-00	29/01/2018	1,420,000	1960	60	23,667
006711-0413-012-00	04/03/2018	1,300,000	1980	103	12,621
006711-0417-018-00	06/03/2018	1,100,000	1970	51	21,569
006711-0415-004-00	25/03/2018	1,200,000	1960	96	12,500
006711-0399-009-00	26/08/2018	1,470,000	1970	95	15,474
006711-0403-003-00	22/10/2018	1,565,000	1970	106	14,764
006711-0418-020-00	23/10/2018	1,540,000	1970	85	18,118
006711-0415-019-00	25/10/2018	1,050,000	1970	51	20,588
006711-0417-013-00	04/11/2018	1,400,000	1970	105	13,333
006711-0403-011-00	27/03/2019	1,530,000	1970	106	14,434
006711-0415-017-00	16/07/2019	1,450,000	1970	87	16,667
006711-0415-012-00	20/02/2020	1,200,000	1970	90	13,333

בשומה זו לא הובא בחשבון שווי בגין יתרת הזכויות שאינן מנוצלות. מדובר בתוכנית המקנה שטח בניה נוסף לדירות הקיימות. בשומה זו הונח כי ערכי השווי מגלמים גם את יתרת הזכויות שאינן מנוצלות ככל שניתן לממשם.

בניתוח העסקאות הנ״ל ובהתחשב בשטחי הבניה הבנויים ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי ממוצע של כ- 18,200 ₪/מ״ר בנוי נכון למועד הקובע (מגלם זכויות בניה לא מנוצלות). בתרגום ליחידות הבנויות בחלקות 414,415 ו-418 מתקבל שווי בגבולות 105,085,344 ₪ במצב קודם בהתאם לעמדת הצדדים.

<u>להלן סיכום ערכי השווי בתחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שווי בש״ח
מ״ר מבונה דירות גדולות – מצב חדש	5,000
מ״ר מבונה בדירות קטנות – מצב חדש	6,300
שווי מ״ר בנוי דירות ישנות - מצב קודם	18,200

10.5. <u>לעניין מקדם הדחיה לשלביות / גודל ומורכבות הפרויקט:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.792 בגין גודל ומורכבות הפרויקט המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת, בהתאם להכרעת הח"מ בגו"ח 6711/394.

<u>הכרעה</u>:

כאמור, הפרוייקט הנדון מהווה מתחם להתחדשות עירונית הכולל כ- 279 יח"ד חדשות במבנים בני 13 קומות מעל 3 קומות מרתף. יודגש, כי אין בהוראות התוכנית שלביות בביצועה.

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בפרויקט מורכב אשר לא ייבנה בהינף אחד. כ"כ, מוסכם כי נדרשת דחיה עד למימוש הפרויקט.

זאת ועוד, בהוראות התוכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

1) אישור ועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250 לכל שטח התוכנית, או חלקה כמפורט בס' 6.2.
2) תנאי למתן היתר בניה במתחמי התכנון 1-4 על פי נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 401 ולשב"צ 402 לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר.
3) אישור מהנדס העיר לתחילת ביצוע פתרון הניקוז הנותן מענה לצרכי השכונה.
4) תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ועוד.
5) כתנאי להיתר הריסה ובניה יוגש לאישור אגף הנדסה/איכות הסביבה בעריה מסמך 'ניהול אתר'.
6) עמידה בדרישות איכות הסביבה.
7) עמידה במגבלות בטיחות טיסה.

לעניין זה יודגש, כי למרות התנאים הנ"ל אין התוכנית קובעת שלבי ביצוע שונים ובהתאם לס' 7.1 בתוכנית לעניין לשלביות הביצוע נקבע כדלהלן: ***"המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין".***

בהתאם לסעיף הנ"ל הרי שהתוכנית קובעת הנחיה לתכנון מערכתי הכולל את בניית שטחי המגורים תוך ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות הציבור ושטחי הציבור הפתוחים. יוצא מכך איפה, כי התוכנית אינה קובעת את שלבי הביצוע ביחס למגרשים המוצעים במתחם וניתן לממש את הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי ובלתי תלוי.

כאן המקום להדגיש כי בשנים האחרונות ניכרת מגמה הולכת וגוברת לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר. תופעה זו תופסת תאוצה תוך נקיטת אמצעים מתקדמים למניעת הפרעות בין השימושים. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם הפחתה המגלם דחייה למימוש וכן, מקדם הפחתה נפרד בגין היקף הבנייה וגודל פרויקט.

בשל מאפייני הנכס והיקף הבניה, הובאה בחשבון בשומה זו דחייה במימוש הפרויקט למשך 4 שנים. דחייה כזו משקפת דחיה סבירה למימוש הזכויות המותרות ואת משך תקופת שיווק הפרויקט.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.792 בגין גודל ומורכבות הפרויקט המשקף דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% לניצול הזכויות במתחם התכנון הנדון.

10.6. <u>לעניין מקדם ההפחתה למגורים מעל מבני ציבור:</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור מוסכם לפי מקדם 0.95 בשל בניית בנייני מגורים מעל מבני ציבור בתא שטח 208.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים.

הבינוי בתוכנית הנדונה מאפשר בחלק מהמתחמים בינוי שטחי מגורים מעל קומת מסחר/מבני ציבור.

כאמור לעיל, בשנים האחרונות גוברת המגמה לעירוב שימושים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר. בינוי שכזה מאפשר זמינות ונגישות מיידית לשטחים ציבוריים/מסחריים שונים לצד חיסכון בזמן וחוסר תלות בתחבורה ציבורית/פרטית. יחד עם זאת, שטחי המגורים בבינוי מעורב נחותים ביחס למבנה המיועד כולו אך ורק למגורים שכן קיימת תנועה מרובה של עוברי אורח וסבירות למפגעי רעש וריח.

בהתאם למחקר דלפי מאוגוסט 2015 נבחנה השפעת שטח מסחרי בקומת הקרקע על שווי הדירות. התוצאה שהתקבלה הינה בממוצע הפחתה של כ-7.7%.

בנוסף, עיינתי במספר שומות מכריעות בערים אחרות בהן נקבעו מקדמי הפחתה כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מגורים מעל מבני ציבור
רינת וייס	6156/610	גבעתיים	0.95
ערן ירקוני	גושים 2061,2076	אשדוד	0.95

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 עבור 216 יחידות הדיור המוצעות לבניה מעל קומת קרקע למבני ציבור בתא שטח מס' 208.

10.7. <u>עלות הקמת מבני הציבור:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנים ומוסדות ציבור בשטח עיקרי כולל של 330 מ"ר + 60 מ"ר שירות במתחם הנדון ובסה"כ, 390 מ"ר מבני ציבור. בשומת המשיבה נקבעה עלות בניה למוסדות ציבור לפי 6,500 ₪/מ"ר ובסה"כ, עלות כוללת של 2,535,000 ₪. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לסעיף 4.1.1 להוראות התוכנית נקבעו הגדרות לשימושים המותרים באזור מגורים ד' ובין היתר שימושים ציבוריים כדלקמן: *"מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע בהתאם למוגדר בטבלת הזכויות ובנספח הבינוי המנחה".*

בסעיף 4.4.1 להוראות התוכנית מפורטים השימושים המותרים למבני ציבור כדלקמן: חינוך, תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות וספורט, מוסדות דת, מוסדות רווחה". עוד נקבע בהמשך כי השטחים המיועדים למבני ציבור ייבנו בקומת הקרקע.

מעיון בסעיף 5 להוראות התוכנית (טבלת זכויות והוראות בניה) עולה כי במתחם מס' 6 מוצעים מבני ציבור במגרש 208 בשטח של 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר ש"ש ובסה"כ 390 מ"ר ברוטו לשטחי הציבור במתחם הנדון.

סעיף 6.9 לתקנון התוכנית קובע תנאים למתן היתרי בניה ובין היתר: *"תנאי למתן היתר בניה במתחמי התכנון 4-1...יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 401, לכלל גני הילדים או חלקם לשיקול דעת מהנדס העיר ותנאי למתן היתר בניה למתחם תכנון 5 עפ"י נספח המתחמים, יהיה הוצאת היתר בניה לשב"צ 402, לכלל גני הילדים או חלקם..."*.

מהאמור לעיל עולה, כי הכללת שטחי הבניה הציבוריים מהווים חלק מהתנאים להיתר הבניה למגורים.

באשר לעלות הבניה – הואיל ולא קיימת בהוראות התוכנית התייחסות מפורטת באשר לאופן בניית שטחי הציבור, הרי שיש להביא בחשבון עלות בניה ברמת מעטפת בלבד. יצויין, כי שטחי הציבור מצויים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים ולכן עלות בניית המעטפת הינה ביחס לעלות מגורים בסביבה הקרובה.

<u>לעניין רכיב המע"מ</u> – ראוי לציין כי, ההנחה הסבירה והריאלית ביותר הינה שאת עלות שטחי ומבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים יישא היזם כחלק מעלויות הקמת הפרויקט. השתתפות היזם בעלות הקמת שטחי הציבור מהווה מתן שירות לעירייה העונה על הגדרת "עסקה" החייבת במע"מ.

ככלל, אין בשומה זו כדי לקבוע את זהות האחראי לבנייה והנשיאה בנטל עלות ההקמה. יחד עם זאת ולצורך ייעול ההליך, הובא בחשבון בשומה זו כי היזם יבצע את המטלות עבור המשיבה. לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה בהנחה כי עלות הקמת מבני הציבור הינה ע"ח היזם.

בשומה זו נוסף רכיב המע"מ על עלות הבניה. עמדה זו נתמכת בהחלטת ביהמ"ש העליון **ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"...יש לדחות גם את טענת המערערות כי אין מדובר כאן בשירות הניתן לעירייה, כי אם בשירות שהן ביצעו עבור עצמן (או עבור רוכשי הדירות). טענה זו מתעלמת הן מאופי עבודות הפיתוח הן מן ההסכמים שנכרתו בין הצדדים, שמהם עולה הכרה ברורה בכך שמדובר בעבודות אשר העירייה מחויבת בביצוען, ובכך שעל המערערות לשלם היטלים ואגרות בגין אותן עבודות. כפי שציין השופט ביין בפסק-הדין בעניין חוף הכרמל, מדובר בעיסקאות אשר לשני הצדדים עניין בביצוען, ואין בכך כדי לשלול מהן את אופיין כשירות "למען הזולת". בכל שלושת המקרים נושא הערעורים ברור כי נתקיים משא ומתן בין העירייה לחברה הקבלנית, והוסכם כי האחרונה תבצע את עבודות הפיתוח ובתמורה לא תשלם את תשלומי החובה הקבועים בדין. העירייה הקפידה לשמור לעצמה את סמכות הפיקוח והאישור בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, ונראה כי אין מחלוקת שלאחר תום העבודות האחריות להחזקתן ולתחזוקתן נופלת על כתפי העירייה. ואין תמה על כך – הרי מדובר, בין היתר, בעבודות של סלילת כבישים, הקמת מערכות מים וביוב, גינות ציבוריות וכיוצא באלה. ברי גם כי חלף העיסקאות נושא עניינו הייתה העירייה יכולה להתקשר עם קבלן אחר לביצוע אותן עבודות פיתוח תוך גביית היטלים ואגרות מן המערערות. אפשרות

כזו אף נשקלה בחלק מן המקרים. ***בנסיבות אלה כולן אין כל ספק כי מדובר בעניינו בעיסקאות חליפין שעניינן מתן שירות. ודוק, אף אם לצד עבודות הפיתוח ה"ציבוריות" ביצעו המערערות גם עבודות פיתוח "פנימיות-עצמיות", אין בכך כדי להעלות או להוריד. השאלה היא אם עבודות הפיתוח הציבוריות – אלה שביצוען מוטל על העירייה, ואשר בגינן מוטלת חובת התשלום של ההיטלים והאגרות – אכן בוצעו על-ידי המערערות כשירות לעירייה. על שאלה זו אנו משיבים בחיוב.***

מן האמור לעיל עולה כי מבחינת מהות העיסקה לצורך תשלום מס ערך מוסף אין כל נפקא מנה לכך שהקבלן המעניק לעירייה שירות בדמות ביצוע עבודות הפיתוח, הוא גם בעל זכויות המקרקעין או יזם הפרויקט הנבנה עליהם. "איחוד כובעים" זה אין משמעו כי אין מדובר עוד בשירות הניתן לעירייה, שהוא "עסקה" החייבת במס ערך מוסף. לו אמרנו אחרת הייתה נוצרת תוצאה בלתי שוויונית, לאמור מתן פטור ממס בעיסקאות בין קבלנים לבין רשויות מקומיות שעניינן ביצוע עבודות פיתוח, אך ורק משום שהקבלן הוא גם בעל זכויות במקרקעין, ובפועל אין מועבר כסף מזומן בין הצדדים, אלא התמורה נעשית בדרך של חליפין ומתבטאת בוויתור של העירייה על תשלומי החובה בגין אותן עבודות פיתוח. לתוצאה בלתי שוויונית זו אין כמובן כל הצדקה." (ד.ש.א.כ).

לאור פסיקת ביהמ"ש העליון, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ, ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מע"מ.

<u>לעניין עלות הבניה</u> - בשומות הצדדים הובאה בחשבון עלות בניה בסך של 6,500 ₪/מ"ר מעטפת כולל מע"מ במבנה משרדים עילי. בחישוב 360 מ"ר עילי + 30 מ"ר ש"ש מתקבלת עלות כוללת בסך של 2,535,000 ₪. יצויין כי עלות זו תואמת לעלות שנקבעה בשומת השמאי גיל הרצברג בגו"ח 7661/130 ולפיה הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור לפי 6,500 ₪/מ"ר ברמת מעטפת למועד 05/2020.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות של 6,500 ₪/מ"ר עבור בניית 390 מ"ר מבנה ציבורי ובסה"כ 2,535,000 ₪ כולל מע"מ.

10.8. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪/מ"ר עבור 5,773.9 מ"ר, כך שמתקבלת בסה"כ עלות הריסה של כ-1,732,170 ₪. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

מימוש הפרוייקט במתחם הנדון כרוך בהריסת המבנים הקיימים על חלקות 415-414 ו-418. לצורך קביעת עלות ההריסה עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

(1) עפ"י מחירון 'דקל' 03/2019, עלות הריסת מבנה בן 3-5 קומות עשוי בלוקים ובטון הינה כ- 250 ₪/מ"ר (סעיף 24.082.0300). בתוספת עלויות עקיפות (20%) והצורך בפינוי ההריסות לאתר פסולת קרוב, מתקבלת עלות הריסה בקירוב לאומדן העלות בשומות הצדדים.

(2) בשומת השמאי דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 6213/256 נקבעה עלות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ"ר למועד קובע 14/06/2018.

(3) בשומת אבישי זיו לנכס בגו"ח 7282/89 נקבעה עלות הריסה של 300 ₪/מ"ר למועד קובע 2017.

במקרה הנדון, מדובר בבניינים הבנויים במרווחים גדולים בין הבניינים, בבינוי וותיק עם דרכי גישה נוחים לביצוע עבודות ההריסה והפינוי. כ"כ, עלות הפינוי לרוב בפרוייקטים מהסוג הזה הינה במצטבר ולא בהכרח הריסה פרטנית לשטח מצומצם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בגבולות של 300 ₪/מ"ר נכון למועד הקובע. כ"כ, קיבלתי את שטחי הבניה המיועדים להריסה לצורך היטל השבחה כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים דהיינו 5,773.9 מ"ר.

10.9. <u>זיכוי בגין מימושי עבר:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון זיכוי בגין מימושי עבר בדרך של מכירת שלושת תתי חלקות 418/24, 414/2 ו- 415/22 בסך של 690,133 ₪ במימוש מלא (ללא קיזוז ההשבחה בגין ממ"דים) ו- 492,133 ₪ במימוש בדרך של היתר בניה (בקיזוז ההשבחה בגין ממ"דים).

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, המועד הקובע לאישורה של תוכנית תמל/2004 הינו 27/06/2020. מעיון בדיווח לרשות המיסים וכן, בנסחי הרישום מפנקסי הבתים המשותפים עולה כי, בוצעו ארבע עסקאות מכר במתחם הנדון לאחר אישורה של תוכנית תמל/2004.

תת חלקה 2 בחלקה 6711/414 נמכרה בשלמות בתאריך 05/05/2021 תמורת 1,800,000 ₪.

תת חלקה 24 בחלקה 6711/418 נמכרה בשלמות בתאריך 15/08/2021 תמורת 1,620,000 ₪.

תת חלקה 22 בחלקה 6711/415 נמכרה בשלמות בתאריך 17/08/2021 תמורת 650,000 ₪.

תת חלקה 20 בחלקה 6711/415 נמכרו 20% מזכות הבעלות בתאריך 17/08/2021 תמורת 650,000 ₪. יוער כי, לאור רישום הרוכשים בהערת "ירושה" מדובר על רכישה בין קרובים ולכן, לא שולם היטל השבחה בגין מימוש זה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיה, יש להביא בחשבון זיכוי בגין שלושת תתי החלקות אשר בגינם שולם לכאורה היטל השבחה.

<u>לעניין סכום הזיכוי מההשבחה</u> – הצדדים לא הציגו בפניי את דרישות תשלום היטל השבחה שהועברו לבעלי היחידות הנמכרות ואף לא את שומות הועדה שהונפקו. יחד עם זאת, בעמוד 62 לשומת המשיבה פורט גובה ההיטלים לחיוב שנקבעו במימושים הקודמים במתחם. לפיכך, ולאור העדר מידע מהימן אחר בדבר התשלום שאותו יש לקזז הרי, שלא נותר אלא לאמץ את עמדת המשיבה לעניין זה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו זיכוי בהשבחה בסך של 492,133 ₪ בגין מימושי עבר של 3 יח"ד ללא ממ"דים. הסך הנ"ל מוסכם על הצדדים. לעניין סוגיית הממ"דים ראו סעיף 10.10 דלהלן.

10.10.<u>כן ממ"ד לא ממ"ד:</u>

10.10.1.<u>עמדות הצדדים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש הנוכחי הינו הסכם קומבינציה ולכן, לטענתה יש להפחית משווי המצב החדש רק את שטחי הממ"דים של הדירות הקיימות ולא את כלל הממ"דים בפרויקט. לשיטתה, יש להביא בחשבון זיכוי עבור 72 יח"ד קיימות מתוכן 20% יחידות קטנות (14 יח"ד) לפי שווי של 6,300 ₪/למ"ר מבונה וכן, 80% יחידות גדולות (58 יח"ד) לפי שווי של 5,000 ₪/למ"ר מבונה. כ"כ, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין בינוי מעל מבני ציבור וממ"ד בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד. בסה"כ בשומת המשיבה הובא בחשבון זיכוי בסך של 4,311,480 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי המימוש הנוכחי הינו בדרך של היתר בניה. ולכן, הובא בחשבון זיכוי מלא לשטחי הממ"דים עבור 279 יח"ד הן של הבעלים והן של היזם וזאת, בהתבסס על החלטות ועדת ערר, פסקי דין ושומות הח"מ כמפורט בהרחבה בהמשך. לשיטתו, עש להביא בחשבון זיכוי עבור 279 יח"ד קיימות מתוכן 20% יחידות קטנות (56 יח"ד) לפי שווי של 6,300 ₪/למ"ר מבונה וכן, 80% יחידות גדולות (223 יח"ד) לפי שווי של 5,000 ₪/למ"ר מבונה (לפי מקדם 1), ושטח ממ"ד לפי 12 מ"ר/ליח"ד. בסה"כ בשומת המבקשת הובא בחשבון זיכוי כולל בסך של 17,613,600 ₪.

10.10.2.<u>כללי:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה ביחס להיקף הפטור שראוי להביא בחשבון בגין סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

בשומת המשיבה הובא בחשבון פטור מלא לשטחי הממ"דים המוצעים ל - 72 יח"ד קיימות בהתבסס על שלוש שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאים בריל בגו"ח 6021/283, הרון בגו"ח 7145/148-149 ו- דדון בגו"ח 7174/163. לעומת זאת, בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הפטור חל על כל היחידות במצב החדש קרי, 279 יח"ד סה"כ וזאת בהתבסס על שומה מכרעת שערך הח"מ בגו"ח 7170/44.

בראשית יצויין כי, בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית נקבע כדלקמן: ***"לא תחול חובת תשלום היטל השבחה שהיא אחת מאלה: ... השבחה במקרקעין בשל בנית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית התשי"א-1951".***

הצדדים למחלוקת הפנו בשומותיהם להחלטות שמאים מכריעים בהן ניתנה התייחסות להחלטות וועדות ערר ופסקי דין שונים וזאת, כראיה לעמדתם.

מדובר במחלוקת מהותית בין הצדדים המחייבת בחינה עמוקה של עמדות הצדדים לעומת הפסיקה הרווחת, שומות מכריעות ועוד. לפיכך, בשומה זו בחנתי לעומק את נושא מתן הפטור לממ"דים בדירות היזם כולל התייחסות להכרעות שהוצגו בעמדות הצדדים והכל כמפורט להלן.

10.10.3.<u>שומות מכריעות:</u>

המשיבה בתגובתה מפנה לשלוש שומות מכריעות אשר נערכו ע"י השמאים בריל בגו"ח 6021/283, הרון בגו"ח 7145/148-149,11 ו- דדון בגו"ח 7174/163 לפיהן, נקבע מימוש בדרך של הסכם קומבינציה ולכן, לא הובא בחשבון זיכוי לדירות היזם.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 7170/44 רח' שנקר 57-55 חולון בה הובא בחשבון זיכוי לשטחי הממ"דים הן של היזם והן של בעלי הדירות.

<u>להלן התייחסות</u>:

ביחס לשלושת השומות אליהן מפנה המשיבה עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- בשומת השמאי בריל בגו"ח 6021/283 מיום 19/9/2023 לתוכנית מס' 505-0544395 צויין כי, המימוש הינו בדרך של היתר בניה מיום 17/08/22, המועד הקובע לתוכנית הינו 2/2/2022 ומועד חתימת הסכם פינוי הבינוי הינו 08/01/2018 (לפני אישור התוכנית). כ"כ, בשומתו הפנה לערר חשדר, עמ"נ סלומינסקי והחלטת בית המשפט העליון בר"מ 6938/18 בעניין סלומינסקי. בשומתו ציין כי:
*"לאור כל האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון, **פטור על הממ"דים לדירות התמורה של בעלי הזכויות, בלבד, כאשר ההתייחסות לדירות היזם, היא, כי לא יחול הפטור לממ"דים, בדירות אלו**. לעניין, הפטור לממ"דים עבור בעלי היחידות המסחריות, אשר שילמו ליזם תמורה ובגינה, המירו זכויותיהם לדירות מגורים, אני סבור כי יש לתת פטור גם עבור דירות אלו מהטעם הפשוט, שטרם המועד הקובע, זכויות הדיירים, הומרו למגורים בתמורה לתשלום נוסף, שהועבר ליזם.*
***לפיכך, אני סבור כי מימוש שטח הממ"דים, בדירות היזם, מסתכמת בשטח בהיקף של כ- 151,128 מ"ר שבגינן, לא מתקבל הפטור** ובגין היתרה יש לתת פטור."* (ד.ש.א.כ)
בהתאם לנ"ל, נחתם הסכם פינוי בינוי בשנת 2018, אושרה תוכנית בנין עיר מפורטת בחודש 2/22 ולאחר מכן אושר היתר הבניה בחודש 8/22. בשומה המכרעת, הובא בחשבון כי המימוש הינו בדרך של הסכם קומבינציה ונקבע כי אין להביא בחשבון פטור לשטחי הממ"דים לדירות היזם.

- בשומת השמאית הרון בגו"ח 7145/148-149-11 מיום 9/7/2020 לתוכנית מס' 502-0201483 צויין כי, המימוש הינו בדרך של היתר בניה לחפירה ודיפון מיום 10/04/2019. הוגשה בקשה להיתר בניה להקמת 220 יח"ד מיום 22/7/2019 כאשר המועד הקובע לתוכנית הינו 8/2/2017, מועד חתימת הסכם פינוי הבינוי התרחש בין השנים 2012-2016 (לפני אישור התוכנית).

כ"כ, בשומתו הפנה לערר 'חשדר', ערר 'איילון אמינוב אהובה', ערר 'עדירן פיורה השקעות', ערר 'צברים וייזום פיתוח והשקעות' וערר בעניין 'סלומינסקי'. בשומתה צויין כי:

***"בסוגיית פטור לשטחי ממ"ד יש לבחון את מקור זכויות הבניה ואת מהות המימוש**.*
<u>מקור זכויות הבניה</u>: עמדת ועדת ערר בענין חשדר כי לא ניתן לכלול במסגרת ההשבחה הנובעת מהתוכנית, השבחה בגין שטחים שכלל לא נכללו בה והוספו רק במסגרת הליך הרישוי לאור הוראה ספציפית בחוק. עמדה שונה נתקבלה בעניין איילון אמינוב שם נקבע כי תקנות ההתגוננות האזרחית אינן מעניקות זכויות בנייה לבניית ממ"דים.

היות וטרם התקבל היתר בניה בנכס, במועד עריכת השומה לא ניתן לקבוע האם שטחי הממ"דים יוקמו מכח זכויות הבניה לשטחי שירות בתוכנית יב/531 או שחלקם יוקמו בהתאם להחלטת רשות רישוי.
<u>מהות המימוש</u>: עיינתי בהחלטות ועדת ערר ומצאתי כי יש לנהוג בהתאם להחלטת הועדה בעניין אמנון סלונימסקי ולקבוע פטור לשטחי הממ"דים בדירות הבעלים בלבד."

בהחלטה הנ"ל, נחתם הסכם פינוי בינוי בין השנים 2012-2016, אושרה תוכנית בנין עיר מפורטת בחודש 2/2017 ולאחר מכן אושרו שני היתרי הבניה בחודשים 7/22-4. בשומה המכרעת הובא בחשבון כי המימוש הינו בדרך של הסכם קומבינציה ונקבע כי אין להביא בחשבון פטור לשטחי הממ"דים לדירות היזם.

- בשומת השמאי דדון בגו"ח 7174/163 מיום 25/11/2021 לתוכנית מס' 505-0548057 צויין כי, המימוש הינו בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מיום 24/08/2021 ובדרך של הסכם קומבינציה. המועד הקובע לתוכנית הינו 27/01/2020 ומועד חתימת הסכם פינוי בינוי הינו 4/6/2017 (לפני אישור התוכנית). בשומתו צויין כי: *"על אף העובדה כי בסעיף הפטור מצוין כי הינו חל "בשל בניית" מרחב מוגן ומונח זה אינו מתייחס באופן חד משמעי לסוגיית מימוש הזכויות, קרי במכר או בהיתר, איני יכול לפרש את סעיף הפטור בדרך אחרת מהחלטות ועדות הערר המנחות והמנומקות בעניין זה.*
*רוצה לומר, שככל שהמבקשת סבורה כי לאור מהות הפרויקט, שהינו פרויקט פינוי בינוי מורכב, על כלל מאפייניו הייחודיים ראוי להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין מלוא הממ"דים במצב החדש, **ראוי כי תפנה טענות אלו לערכאות משפטיות רלוונטיות, שכן "ידי כבולות" לפרשנות המקובלת בעניין סוגי המימוש בהתאם להחלטות ועדות הערר שלעיל.**"*
מהחלטה הנ"ל נחתם הסכם פינוי בינוי ב-4/6/17, אושרה תוכנית בנין עיר מפורטת בחודש 1/20 ולאחר מכן אושרו שני היתרי בניה ביום 26/10/20 ו-24/08/21. בשומה המכרעת נקבע כי המימוש הינו בדרך של הסכם קומבינציה וכי אין להביא בחשבון, פטור לשטחי הממ"דים לדירות היזם.

סיכום שומות מכריעות,

יצויין לאלתר, אכן בשומות שהוצגו ע"י המשיבה לא הובא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"דים לדירות היזם. יחד עם זאת, מדובר בשומות שנערכו לפני מספר שנים בעוד שבחלוף השנים, התקבלו החלטות ועדות ערר, פסקי דין רלוונטיים יותר שאינם תומכים בנקבע בשומות המכריעות הנ"ל. כפי שיפורט להלן, קיימות החלטות משמעותיות המאוחרות למועד פרסום השומות הנ"ל. לפיכך, אין בשומות הנ"ל כדי לקבוע עמדה חלוטה.

בניגוד לעמדת המשיבה, הוצגה ע"י המבקשת שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ. מדובר בשומה לנכס ברח' שנקר 57-55 גו"ח 7170/44 ושם נחתם הסכם קומבינציה ביום 24/03/2021, תוכנית ח/מק/206 אושרה ביום 9/8/2022 והבקשה להיתר אושרה ביום 22/8/2023. בשומת החי"מ הובא בחשבון פטור מלא בגין שטחי הממ"דים הן לדירות היזם והן לדירות הבעלים וזאת, בהתבסס על החלטת בית המשפט העליון בעניין 'סלונימסקי'.
יצויין כי, רצף האירועים בנכס שנדון בשומה המכרעת דומה לרצף האירועים במקרה הנדון.

10.10.4.<u>החלטות ועדת ערר:</u>

המשיבה בתגובתה מפנה בין היתר לערר ים/417/11 'חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים' וערר מס' 7053-16-48 'אמנון סלונימסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה'.

לעומת זאת, המבקשת מפנה לשומת הח"מ כאמור.

<u>בפרק זה, אבקש לסקור חלק מהחלטות ועדות הערר השונות כדלקמן:</u>

1. **בערר מס' ים/417/11 'חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים'** מיום 13/03/2012 נקבע כי: *"העוררת תהא **פטורה מהיטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה של שטחי השירות לחדרים המחוזקים** וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אשרה אותן כמרחבים מוגנים".*

בהתאם להחלטה הנ"ל, מדובר במימוש בדרך של היתר בניה ועל כן ניתן פטור מהיטל השבחה בגין החדרים המחוזקים.

2. בערר מס' **7053-16-48 'אמנון סלונימסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה'** מיום 26/10/2017 נקבע כי: *"**בכל המקרים בהם נערכה עסקת קומבינציה יינתן הפטור לממ"דים לבעלים רק במימוש בדרך של היתר וזאת על החלק שלא נמכר ליזמים. בגין המכירה ליזמים עסקאות הקומבינציה מהוות מימוש במכר של תוכנית 48".***

בהתאם להחלטה הנ"ל, הפטור ניתן במימוש בדרך של היתר בניה ואילו כאשר מדובר בעסקת קומבינציה ינתן פטור לדירות הבעלים בלבד.

אלא, שלמרות האמור לעיל, נתקבלו מאוחר יותר החלטות מנוגדות.

3. **בערר מס' בי/86023/0423 ו- בי/86024/0423 'הועדה המקומית לתו"ב בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ ואח' מיום 29/05/2025** נדונו מספר סוגיות ובין היתר ביחס לשאלת מתן פטור לממ"דים במסגרת הסכם פינוי בינוי. בערר נקבע כי:

*"**שעה שהתוכנית אושרה <u>לאחר</u> חתימת ההסכם**, אזי יש לראות בהסכם "שלם מרגע כריתתו" ועל כן יש לראות בהסכם מימוש זכויות שנעשה טרם אישור התוכנית וממילא אין בו כדי להצית חיוב בהיטל השבחה. מאידך ההיטל בגין הזכויות המאושרות ישולם רק במימוש שלאחר אישור התוכנית קרי במסגרת מימוש על דרך היתר בניה מכוחה של התוכנית **<u>ואז ממילא יינתן פטור</u>**.*

***מאידך שעה שהתוכנית אושרה <u>טרם</u> חתימת ההסכם**, אזי המימוש הראשון לאחר אישור התוכנית היא החתימה על ההסכם. בהתאם לאמור ההיטל ישולם במימוש הראשון לאחר האקט המשבית, קרי הסכם מכר **<u>ואז לא יינתן הפטור</u>**".* (ד.ש.א.כ).

עפ"י ההחלטה הנ"ל, הפטור ייבחן ביחס למועד כריתת ההסכם. ככל ומועד ההסכם קדם למועד אישור התוכנית הרי שיחול הפטור. אולם, ככל ומועד אישור התוכנית קדם למועד ההסכם, הרי שלא יחול הפטור. יצויין כי ההחלטה לא מחלקת בין דירות היזם לבעלי הזכויות ככל וחל הפטור. דהיינו, ככל וחל פטור הרי שהוא יחול על כלל הדירות.

4. **בערר מס' בי/86010/0223 ו- 86007/0223 + 86008/0223 + 86009/0223** מיום 27/07/2025 נדונה סוגייה לעניין פטור ממ"דים כולל התייחסות לנקבע בערר בעניין 'בובליל'. בסיכום פרק "פטור ממ"דים" סעיף ב' להחלטה, סעיפים 135-124 נקבע כי: *"לסיכום האמור עד כה קביעתנו בשאלת הזכאות לפטור ממ"דים הינה כדלקמן:*

*הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו **בטרם** אושרה תוכנית בי/517, וכן **יח"ד שאושרו בהקלה- זכאים לפטור.***
הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>לאחר</u> אישור תוכנית בי/517 - <u>לא יהיו זכאים לפטור.</u>

*הואיל ובשומות המכריעות נתנו שתי חלופות אחת עם פטור ואחת ללא פטור, **יש לקבוע כי החלופות הקובעות פטור בגין הממ"דים היא החלופה הנכונה <u>זאת למעט</u> תיקון הפטור ביחס להסכמי הפינוי בינוי שנחתמו על ידי בעלי זכויות <u>לאחר</u> אישור תוכנית בי/517 לגביהן לא יחול הפטור** ולנוכח האמור אנו משיבים את התיק לשמאית המכריעה על מנת שתבצע תיקון בהתאם."* (ד.ש.א.כ).

ההחלטה למעשה, ממשיכה בקו של מתן פטור גורף תלוי מועד חתימת ההסכם ביחס למועד אישור התוכנית. אלא, שלאחרונה התקבלה החלטה נוספת ומקיפה.

5. בערר **מס' רל/8001/0125 הועדה המקומית ראשל"צ נ' ישעיהו זילונקה ואח'** מיום 03/12/2025, נדונה השאלה המהותית בערר, האם ניתן פטור מהיטל השבחה כאשר מדובר על מימוש בדרך של הסכמי קומבינציה?

בהחלטה פורטו עמדות הצדדים כדלקמן: *"בדיון שקיימנו הסכימו הצדדים עקרונית כי לא ראוי לבחון כל הסכם מכר לפי סעיפיו על מנת לקבוע האם הפטור חל עליו או לא, מפני שהתוצאה של בחינה זו תהיה אי וודאות ומתן פתח למניפולציות חוזיות שכל תכליתן היא הפטור. בנוסף, לא נכון יהיה לבחון כל הסכם לפי לגופו לבחינת תחולת הפטור מפני שוועדת הערר אינה המוסד המוסמך והמתאים לנתח חוזי מכר על מנת לקבוע האם הפטור חל או לא. מסקנת כל צד היתה שונה כמובן – העוררת סברה כי נכון לקבוע כלל אחיד לפיו בכל מקרה בו נדון הסכם קומבינציה המקדים את ההחלטה על מתן ההיתר לא יחול הפטור, וזאת בהתעלם מתנאי המכר. המשיבה טענה מנגד כי ראוי לקבוע מבחן כללי לפיו בכל מקרה בו המכר מותנה בבנייה יש להחיל את הפטור."*

עפ"י ההחלטה הנ"ל, אין למעשה רלוונטיות למועד כריתת ההסכם אלא שיש לבחון את רמת המובהקות וההלימה שבין ההסכם ובין מימוש הפרוייקט.

בטרם אבחן את האינדיקציות במקרה הנדון, אוסיף כי ועדת הערר דחתה את הערר וזאת משני נימוקים. העדר השבחה ותכלית הפטור.

ביחס לסוגיית העדר השבחה נקבע על ידה כי: *" המשמעות היא כי שטחי הממ"ד מוקנים בין אם הם נקבעו בתוכנית ובין אם לאו וזאת מכוח החוק ואם כך, הרי שלא קיימת השבחה בזכויות לממ"דים מכוח תוכנית או הקלה המוסיפה יחידות דיור ואפילו לא בתוכנית המוסיפה זכויות ספציפיות לצורך בניית הממ"דים, מפני שזכויות אלו נתונות ממילא מכוח החוק. המחוקק קבע באמצעות סעיף, כי בכל מצב תכנוני נתון, שטח השירות המשמש לממ"ד קיים ואפילו לא נדרשת הקלה על מנת להוסיפו אם הוא לא קיים בתוכנית. **מכאן, כי השטח עצמו של הממ"דים נתון מכוח החוק ולא מהפעולה התכנונית ועל כן שטח זה אינו יכול להיות משביח, בין אם מדובר במימוש בהיתר ובין אם מדובר במימוש במכר".***

ככל והנ"ל נכון, נשאלת השאלה, מדוע קיים בכלל סעיף פטור בחוק, הרי מדובר בשטח שאינו משביח. על כך, עונה ועדת הערר הנכבדה: *" לפטור מהיטל השבחה יש אפוא משמעות רק כאשר מדובר בתוספת ממ"דים למבנה קיים, אשר מחייבת הקלות בינוי שונות, כגון הקלות בקווי בניין. מכאן גם ברור מדוע יש להחיל את הפטור רק בעת מתן היתר כאשר מתברר מהן ההקלות הנדרשות למימוש הזכויות לממ"ד, ואם יש בהן השבחה הרי שהיא פטורה.* ***בהעדר השבחה הרי שאין להביא בחשבון כלל את הזכויות לממ"דים".***

ביחס לתכלית הפטור נקבע כי: " ***אנו סבורים, כפי שסברו כל ועדות הערר שדנו בעניין, כי יש לתת דגש לבחינת תרומת המבחן שנקבע לתכלית הפטור. ועל כן כאשר קיים הסכם מכר שמהוראותיו עולה כי קיים נתיב ישיר והכרחי בינו ובין היתר בנייה, הרי שיש להחיל את הפטור. מובן, כי בחינה זו תחייב את ועדת הערר לבחון את הוראות הסכם המכר, אך אין מנוס מתוצאה זו על מנת שלא לפגוע בתכלית הפטור – עידוד בניית ממ"דים.***

על מנת לצמצם את אי הוודאות ניתן לחשוב על מספר אינדיקציות שיש לאתר על מנת להכריע האם מדובר בהסכם תלוי היתר או לא, בין היתר ניתן למנות את האינדיקציות הבאות שאין הכרח כי יתקיימו במצטבר (רשימה לא סגורה):

1. ***האם קיים תנאי מתלה למכר שמהותו היא קבלת ההיתר;***
2. ***האם הרוכש נוטל על עצמו את האחריות לבנייה;***
3. ***האם בעל הזכויות המקורי מקבל יחידות דיור חדשות מהרוכש;***
4. ***האם הזכויות שמקבל הרוכש הן זכויות ביחידות דיור חדשות;***
5. ***האם קיים לוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר;***
6. ***אין הצדקה כלכלית להסכם ללא הבניה;***
7. ***האם המכר נעשה בעת שהליכי הרישוי היו בשלב מתקדם."*** [1](ד.ש.א.כ.)

עפ"י ההחלטה, תכלית הפטור היא לעודד בניית ממ"ד. על כך הוסיפה ועדת הערר הנכבדה: *"עמדתנו היא כעמדת הצדדים, כי ראוי לקבוע כלל אחיד בנושא זה, אשר יהיה ברור דיו על מנת לצמצם את אי הוודאות וההתדיינויות הרבות הקשורות בנושא זה. ...* ***בסופו של דבר, אנו מוצאים כי חרף היתרון בוודאות שיש בהצעת העוררת, הרי שאין מקום לפעול על פיה מפני שהיא אינה משרתת את תכלית הפטור, נהפוך הוא, יש בה כדי להרתיע מפני ביצוע עסקאות קומבינציה למיניהן, שיאפשרו את מימוש הזכויות, על מנת להימנע מתשלום היטל השבחה".***

לפיכך, נקבעו אינדיקציות לצמצום אי הוודאות ביחס שבין ההסכם למימוש הפרוייקט. בהתאם להחלטות הנ"ל, במקרה בו קיימת הלימה בין כריתת הסכם הקומבינציה לביצוע הפרויקט ע"י יזם הרי, ששני המקרים הללו אינם מהווים מימוש בדרך של העברת זכויות אלא, מימוש בדרך של היתר בניה.

[11] כל ההדגשות של הח"מ.

10.10.5.<u>החלטות בית משפט לעניינים מנהליים:</u>

בהחלטת בי"מ המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק מס' עמ"נ 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי מיום 17/09/2018, דחה בית המשפט את ערעור הועדה וקבע כדלהלן:

"אין חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן (עד גודל מסוים), הא ותו לא. בקשתה של המערערת היא לנסות ולשכנע את ביהמ"ש מדוע החוק צריך להשתנות. דבר זה, ענין הוא למחוקק לענות בו, ולא לביהמ"ש, שאינו מוסמך ואינו רשאי לשנות או לסלף את החוק"

בנוסף,

ביחס למימוש בדרך של היתר בניה לחפירה ודיפון לעומת מימוש בדרך של היתר בניה לביצוע הפרויקט בפועל נקבע **בעמ"נ 44759-09-24 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' סיגייט נדל"ן בע"מ** מיום 28/10/2025 כי: *"למשיבה ניתן היתר לבניית 230 יח"ד למגורים. לאחר קבלת "היתר דיפון" וטרם קבלת "היתר בניה", מכרה המשיבה 85 יח"ד, אשר תוקפן מותנה בקבלת "היתר בניה" לפרויקט. בגין האמור, הוציאה המערערת למשיבה שומת היטל השבחה אשר לא הכירה בפטור בגין בניית ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שכן אלה נמכרו על ידה במסגרת מימוש קודם בדרך של מכר – טרם קבלת "היתר בניה" לכאורה."*

הערר נדחה ונקבע כי: *"**משהגעתי לכלל מסקנה, כי 'היתר דיפון' אינו אלא 'היתר בניה', וככל 'היתר בניה' הוא מוגבל לעבודות הנקובות בו – הרי שבהיבט העובדתי, מכר 85 הדירות והממ"דים שבהם, נעשה לאחר מתן 'היתר בניה' (המכונה היתר הדיפון)**. בהתאם לסדר המימושים, מועד כריתת החוזה נעשה במישור העובדתי, לאחר מתן היתר בניה. **משכך, יש להחיל במישור המשפטי, את הפטור על מכר הממ"דים - גם ביחס לממ"דים שבמחלוקת. מכל הנימוקים המפורטים לעיל – לא מצאתי כי נפלה 'טעות משפטית', <u>בהוצאה</u> אליה הגיעה ועדת הערר, אף כי לא רק מנימוקיה."***

בהחלטה הנ"ל מדובר בהתקשרות בין היזם לבין רוכשי הדירות החדשות ולא בהסכם קומבינציה עפ"י הקיים במקרה הנדון. ההחלטה צוטטה בשומה זו לאור הקביעה שהיתר חפירה ודיפון מהווה היתר בניה לכל דבר ועניין. מכאן, שגם במקרה הנדון כאשר מדובר בהיתר לחפירה ודיפון, יבחן הפטור כמימוש בדרך של היתר בניה.

עפ"י האמור לעיל, יש להחיל את הפטור על כלל שטחי הממ"דים.

10.10.6.<u>החלטות בית משפט העליון:</u>

שמאי המבקשת מפנה להכרעת הח"מ בגו"ח 7170/44 בה צויין פס"ד בי"מ עליון בתיק בר"מ 6938/18 'הועדה המקומית לתכנ"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח'.

מעיון בהחלטה בעניין **בר"מ 6938/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' מיום 21/11/2018** עולה בין היתר כי:

*"**ועדת הערר דחתה את העררים שהגישה המבקשת וקבעה כי הפטור חל על כל בניה של ממ"ד**. ועדת הערר ביססה את הכרעתה הן על לשון הפטור בתוספת לחוק, שאינה מבחינה בין מועדי בניה שונים, והן על תכלית חקיקתו. ועדת הערר קבעה כי תכלית הפטור הייתה להקל על עלויות הבניה של ממ"דים, וכי הדבר משתלב בגישה רחבה יותר של המחוקק המכיר בהצדקה לכך שעלויות הנגרמות עקב סיכונים ביטחוניים ייהנו מהקלות מיסוי או מימון ציבורי. **במילים אחרות, ועדת הערר סברה כי הפטור מהיטל ההשבחה נועד לא רק לעודד בנייתם של ממ"דים מקום שאין חובה לעשות זאת, אלא גם להקל על כל מי שבונה אותם**. עוד קבעה ועדת הערר כי אין להסתמך בהקשר זה על דרישות השוק לממ"דים, אשר משתנות מטבען. כן הוטעם כי מתן הפטור בגין בניית ממ"ד בבניה חדשה מעודד בפועל בנייתם של ממ"דים בגודל תקני, ומנטרל את התמריץ הכלכלי לפנות בבקשה לאישור ממ"דים קטנים יותר באצטלה של אילוצים הנדסיים. ועדת הערר הדגישה כי אף אם ניתן להטיל ספק בהצדקה למתן פטור בבניה חדשה, עניין זה מוטל לפתח המחוקק. יצוין כי ועדת הערר הסתמכה בעניין זה גם על החלטות שניתנו על-ידי ועדות הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוזות אחרים".* (הדגש אינו במקור).

זאת ועוד,

"מכריעים קבעו כי בעלי הזכויות במקרקעין זכאים ליהנות מפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, ככל שמימוש הזכויות יהיה בדרך של בניה בפועל. ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (מחוז מרכז) דנה בעררים שהגישה המבקשת על קביעה זו בטענה כי יש להבחין לעניין הפטור בין ממ"ד הנבנה בבניין חדש לבין ממ"ד הנבנה בבניין ישן, בהתחשב בכך שרק ביחס לאחרון נדרש תמריץ לבניה, וקבעה כי הפטור מהיטל בגין בניית ממ"ד, חל על כל בניה של ממ"ד. מכאן בקשת רשות הערעור."

בסופו של דבר הבקשה נדחתה, ונקבע כי: *"למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע מסמרות בדבר, נדמה כי לגופם של דברים **אין די במקרה זה בהעלאת טענה שעניינה תכלית החקיקה כדי להוציא את לשון החוק מכלל פשוטה ובכך לשלול פטור מוכר מתשלום חובה**. זאת, וכפי שאף ציין בית המשפט המחוזי, בשונה ממקרים שבהם נדרשת בחירה בין שתי אפשרויות פרשניות שיש להן עיגון בלשון החקיקה".* (הדגש אינו במקור).

בהתאם להחלטות המצוטטות לעיל של ועדות הערר ו/או פסיקות בתי המשפט, הרי שבניית ממ"דים בדרך של הוצאת היתר בניה פטורה מתשלום היטל השבחה וזאת, בהתאם לסעיף 19 (ב)(9) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולמעשה בכל חלופת מימוש.

10.10.7. <u>יישום ההחלטות הנ"ל במקרה הנדון:</u>

במקרה הנדון נחתם הסכם הקומבינציה לביצוע פרויקט פינוי בינוי בשנת 2012 ובמועדים שונים עבור כל אחת מהיחדות הקיימות. תוכנית תמל/2004 אושרה ביום 11/06/2020 ופורסמה לאישור בעיתונות מיום 12/06/2020.

הבקשה להיתר בניה מס' 20230291/1 אושרה בישיבת ועדה מס' 20230017 מיום 17/12/2023. הבקשה כוללת הריסת 3 בניינים קיימים והקמת 4 בנייני מגורים בני 12 קומות ובהם סה"כ 279 יח"ד, מעל קומת קרקע הכוללת מבנה ציבור בשני בניינים, כולל 3 קומות מרתף הכוללות 2 תחנות טרנספורמציה.

בקשה להיתר בניה מס' 20240572/1 אושרה ביום 14/05/2025. הבקשה כוללת הריסת 3 בניינים קיימים חפירה, דיפון והצבת עוגנים זמניים.

בקשה להיתר בניה מס' 20250251/1 אושרה ביום 17/09/2025. הבקשה כוללת הריסת 3 בניינים קיימים חפירה, דיפון, ביסוס והצבת עוגנים זמניים.

מהאמור לעיל עולה כי, הסכם הקומבינציה נחתם שנים לפני אישורה של התוכנית שבנדון. במקרה כזה, די לנו בהחלטות ועדות הערר כפי שפורסמו לאחרונה כדי לקבוע שאין לחייב בגין שטחי הממ"דים גם לא שכאלו שבבעלות היזם. לעניין זה ראה החלטה בעניין 'בובליל', וכן ההחלטה בעררים **בערר מס' בי/86010/0223 ו- 86007/0223** + **86008/0223** + **86009/0223** מיום 27/07/2025 כמפורט לעיל, ובוודאי לאור האמור בהחלטה האחרונה בעניין **'הועדה המקומית ראשל"צ נ' ישעיהו זילונקה ואח'** מיום 03/12/2025.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בערר בעניין 'זילונקה' נקבעו אינדיקציות לבחינת ההלימה בין ההסכם למימוש הפרוייקט. לפיכך, מצאתי לנכון לבחון אינדיקציות במקרה הנדון. יודגש, עפ"י ההחלטה בערר לא מדובר ברשימה סגורה ובתנאים מצטברים.

ביחס לנ"ל, בסעיף 9 להסכם הקומבינציה שנחתם בין המבקשת לבעלי הדירות במקרה הנדון נקבע כי:
*"**היזם מתחייב, בכפוף לאישור התב"ע, התוכנית איחוד וחלוקה, התקיימות כל התנאים המתלים לגבי כל הפרויקט או חלק ממנו, הוצאת היתר בנייה כדין בהתאם לשלביות הביצוע, ולאמור בסעיף 10.6 להלן, להתחיל בבניית הבניין החדש בתוך 6 חודשים ממועד בו חתמו 100% מהדיירים**, אשר חתימתם דרושה לשם בניית הבניין החדש, על הסכם לפינוי ובינוי עמו. ככל שתנאי מהתנאים המתלים לא התקיים במועד בו חתמו על הסכם זה 100% מהדיירים, אשר חתימתם דרושה לשם בניית הבניין החדש, יחל המניין של 6 החודשים להתחלת הבניה כאמור להימנות ממועד התקיימותם, אלא אם החליט היזם להקדים מועד זה."*

רק מהסעיף זה, כבר ניתן לאתר מספר אינדיקציות העומדות בתנאי בו יש להחיל את הפטור בהתאם לנקבע בערר 'זילונקה'. ראשית, היזם עפ"י ההסכם מתחייב לבנות את הפרוייקט, בהסכם קיים לוח זמנים לתחילת ביצוע הפרוייקט, היזם מתחייב להוציא היתר בניה למימוש הפרוייקט, הדיירים מקבלים דירות חדשות.

מכל האמור לעיל, הרי שמתקיימות מספר אינדיקציות המצמצמות את אי הוודאות במימוש הפרוייקט וקושרות את ההסכם להיתר הבניה ומימוש הפרוייקט.

לאור כל האמור לעיל, הרי שיש להחיל את הפטור עבור כלל שטחי הממ"דים ללא הבחנה בין דירות בעלי הזכויות לדירות היזם. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המבקשת.

יחד עם זאת, ולשם ייעול ההליך בלבד תוצג בשומה זו חלופה הכוללת חיוב בגין שטחי הממ"ד לדירות היזם. יוער כי, בחלופת ההשבחה הובאו בחשבון ממ"דים לדירות היזם בלבד בשטח של 1,944 מ"ר עבור 162 יח"ד במגרש 208 (מתוכם 444 מ"ר עבור 37 יח"ד קטנות[2]) ו- 540 מ"ר עבור 45 יח"ד במגרש 209 (מתוכם 84 מ"ר עבור 7 יח"ד קטנות[3]). בסה"כ 2,484 מ"ר לממ"דים עבור 207 יח"ד.

[2] בהתאם ליחס בין דירות קטנות לדירות גדולות במגרש 208.
[3] בהתאם ליחס בין דירות קטנות לדירות גדולות במגרש 209.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. שווי מצב קודם (בהתאם לעמדת הצדדים):

מצב קודם - בהתאם לעמדות הצדדים					
חלקה	יח"ד	שטח בנוי רשום	התאמה לשטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי מצב קודם
414	24	1,715.60	1,972.94	18,200	35,907,508
415	24	1,784.80	2,052.52		37,355,864
418	24	1,520.40	1,748.46		31,821,972
סה"כ שווי מצב קודם					**105,085,344**

11.2. שווי מצב חדש – מימוש מלא:

מצב חדש - מימוש מלא									
תא שטח	שטח פלדלת במ"ר/יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת במ"ר	מקדם אקו'	מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	216	43	שטח עיקרי	2,709	1	0.95	6,300	16,213,365
				מרפסות	516	0.4			1,235,304
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		173	שטח עיקרי	18,459	1		5,000	87,680,250
				מרפסות	2,076	0.4			3,944,400
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	63	13	שטח עיקרי	819	1	1	6,300	5,159,700
				מרפסות	156	0.4			393,120
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		50	שטח עיקרי	5,355	1		5,000	26,775,000
				מרפסות	600	0.4			1,200,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									142,601,139
עלויות הריסה ופינוי - בהתאם לבקשה להיתר					5,773.90			-300	-1,732,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור					390			-6,500	-2,535,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות ומקדם דחיה למימוש לפי מקדם 0.79									138,333,969
סה"כ שווי מצב חדש לאחר רכיב דחיה וגודל פרוייקט									**109,573,460**

11.3. <u>שווי מצב חדש – מימוש חלקי:</u>

מצב חדש עפ"י בקשה להיתר 20230291/1									
תא שטח	**בניין**	**מהות**	**סוג שטח**	**שטח פלדלת במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סכום ביניים**	**סה"כ שווי בש"ח**
208	בניין 2 (A1, B, A2)	דירות קטנות	שטח עיקרי	2,776.10	1	0.95	6,300	16,614,959	102,315,748
			שטח עיקרי למרפסות	2.80	0.6			10,055	
			שטח מרפסות	551.86	0.4			1,321,156	
		דירות גדולות	שטח עיקרי	16,323.75	1		5,000	77,537,813	
			שטח עיקרי למרפסות	1,085.44	0.6			3,093,504	
			שטח מרפסות	1,967.51	0.4			3,738,262	
209	בניין 1 (A)	דירות קטנות	שטח עיקרי	667.10	1	1	6,300	4,202,730	36,781,599
			שטח עיקרי למרפסות	0.00	0.6			0	
			שטח מרפסות	119.97	0.4			302,324	
		דירות גדולות	שטח עיקרי	6,031.90	1		5,000	30,159,500	
			שטח עיקרי למרפסות	233.80	0.6			701,400	
			שטח מרפסות	707.82	0.4			1,415,645	
עלויות הריסה ופינוי (עפ"י עמדות הצדדים)				5,773.9			300	-1,732,170	-4,267,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות				390			6,500	-2,535,000	
סה"כ שווי אחרי הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									134,830,177
מקדם דחייה למימוש 4 שנים									0.792
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח									**106,798,129**

11.4. ההשבחה:

השבחה - מימוש מלא	**4,488,116**
קיזוז מימושי עבר	**492,133**
השבחה במימוש מלא במעוגל בש"ח	**3,995,980**

השבחה - מימוש מלא	**4,488,116**
שיעור מימוש לצורך בחינת מימוש חלקי	**97.467%[4]**
השבחה - מימוש חלקי עפ"י הבקשה להיתר	**4,374,439**
סה"כ לניכוי מההשבחה בגין 3 עסקאות המכר ללא ממ"דים	**-492,133**
סה"כ השבחה - מימוש נוכחי	**3,882,300**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש הנדון הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	סוג המימוש	ההשבחה בש"ח	היטל[5] ההשבחה בש"ח – 25%
תמ"ל 2004	27/06/2020	מלא	3,995,980	998,995
		חלקי	3,882,300	970,575

היטל ההשבחה ישא הצמדה כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא ההיטל בתשלום ריבית פיגורים ככל וחל.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[4] 106,798,126 ₪ / 109,573,460 ₪ = 97.467% (בהתאם לאופן חישוב החלק היחסי בשומות הצדדים).
[5] היטל בשיעור של 25% בהתאם לצדדים.

13. חלופה לתחשיב השבחה - תוספת ממ"דים של דירות היזם במצב החדש:

13.1. שווי מצב חדש – מימוש מלא:

מצב חדש - מימוש מלא									
תא שטח	**שטח פלדלת במ"ר/יח"ד**	**סה"כ יח"ד**	**מס' יח"ד**	**סוג שטח**	**שטח פלדלת במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי בש"ח**
208	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	216	43	שטח עיקרי	2,709	1	0.95	6,300	16,213,365
				מרפסות	516	0.4			1,235,304
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		173	שטח עיקרי	18,459	1		5,000	87,680,250
				מרפסות	2,076	0.4			3,944,400
209	דירות בשטח פלדלת 75 מ"ר	63	13	שטח עיקרי	819	1	1	6,300	5,159,700
				מרפסות	156	0.4			393,120
	דירות בשטח פלדלת 119 מ"ר		50	שטח עיקרי	5,355	1		5,000	26,775,000
				מרפסות	600	0.4			1,200,000
208	תוספת ממ"דים של היזם	162	37	"קטנות"	444	1	0.95	6,300	2,657,340
			125	"גדולות"	1,500	1		5,000	7,125,000
209		45	7	"קטנות"	84	1	1	6,300	529,200
			38	"גדולות"	456	1		5,000	2,280,000
סה"כ שווי לפני הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									155,192,679
עלויות הריסה ופינוי - בהתאם לבקשה להיתר					5,773.90			-300	-1,732,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות (בהתאם לעמדות הצדדים)					390			-6,500	-2,535,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות									150,925,509
סה"כ שווי מצב חדש לאחר רכיב דחיה וגודל פרויקט									**119,547,139**

13.2. <u>שווי מצב חדש – מימוש חלקי:</u>

מצב חדש עפ"י בקשה להיתר 20230291-1									
תא שטח	**בניין**	**מהות**	**סוג שטח**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם מגורים מעל מסחר/ מוסדות ציבור**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**	**סכום ביניים**	**סה"כ שווי בש"ח**
208	בניין 2 (A1 ,B ,A2)	דירות קטנות	שטח עיקרי	2,776.10	1	0.95	6,300	16,614,959	102,315,748
			שטח עיקרי למרפסות	2.80	0.6			10,055	
			שטח מרפסות	551.86	0.4			1,321,156	
		דירות גדולות	שטח עיקרי	16,323.75	1		5,000	77,537,813	
			שטח עיקרי למרפסות	1,085.44	0.6			3,093,504	
			שטח מרפסות	1,967.51	0.4			3,738,262	
209	בניין 1 (A)	דירות קטנות	שטח עיקרי	667.10	1	1	6,300	4,202,730	36,781,599
			שטח עיקרי למרפסות	0.00	0.6			0	
			שטח מרפסות	119.97	0.4			302,324	
		דירות גדולות	שטח עיקרי	6,031.90	1		5,000	30,159,500	
			שטח עיקרי למרפסות	233.80	0.6			701,400	
			שטח מרפסות	707.82	0.4			1,415,645	
עלויות הריסה ופינוי				5,773.90			300	-1,732,170	-4,267,170
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור 330 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות				390.00			6,500	-2,535,000	
208	תוספת ממ"דים של היזם	37	"קטנות"	444	1	0.95	6,300	2,657,340	12,591,540
		125	"גדולות"	1,500	1		5,000	7,125,000	
209		7	"קטנות"	84	1	1	6,300	529,200	
		38	"גדולות"	456	1		5,000	2,280,000	
סה"כ שווי לאחר הפחתת עלויות בניית מוסדות ציבור, הריסה ופינוי									147,421,717
מקדם דחייה למימוש 4 שנים									0.792
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח									**116,771,808**

13.3. <u>חלופת השבחה:</u>

השבחה - מימוש מלא	**14,461,795**
קיזוז מימושי עבר	**492,133**
השבחה במימוש מלא במעוגל בש"ח	**13,969,660**

השבחה - מימוש מלא	**14,461,795**
שיעור מימוש לצורך בחינת מימוש חלקי	**97.678%[6]**
השבחה - מימוש חלקי עפ"י הבקשה להיתר	**14,126,059**
קיזוז מימושי עבר	**-492,133**
סה"כ השבחה - מימוש נוכחי	**13,633,926**

[6] 116,771,808 ₪ / 119,547,139 ₪ = 97.678% (בהתאם לאופן חישוב החלק היחסי בשומות הצדדים).