דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 10/07/2024
מספר מינוי : 455-2024
מספרנו : 132- 455-2024

לכבוד
המבקשים דיירי רח' הנשיאים 39, פ"ת-
באמצעות סלע-סלגת התחדשות בע"מ
באמצעות השמאי מר פניני ישראל
ispan@walla.co.il

המשיבה, הועדה המקומית
לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאית גב' רחל פרנקו
rfaranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 336 בגוש 6714

הנשיאים 39, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות פת/1273, פת/2000/א', תמ"א 38 תיקון 3א' והקלות, בבקשה להיתר 20222303.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א 38/ 3א'	21/09/2023
הקלות	21/09/2023

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 14/05/2024.

2.3 ביום 27/05/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	בניין מגורים בבנייה רוויה
גוש	6714
חלקה	336
שטח רשום של החלקה	1,277 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	הנשיאים 39, כפר גנים ב׳, פתח תקווה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הנשיאים 39, בשכונת ״כפר גנים ב׳״, בפתח תקוה. השכונה ממוקמת בדרום העיר והינה שכונה ותיקה.

רחוב הנשיאים, הינו רחוב דו סיטרי דו נתיבי לכל כיוון, המתחיל מרחוב י״ד לבנים/העצמאות מדרום ומסתיים ברחוב טרומפלדור/היבנר.

שכונת כפר גנים ב׳ הינה שכונה המאופיינת בבניה רוויה ותיקה, לצד בניה חדשה (בחלקה המערבי).

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 336, בגוש 6714 בשטח רשום של 1,277 מ״ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית. על החלקה קיים בניין משותף ותיק. החלקה חזיתית לרחוב הנשיאים ממערב, מצפון קיים מגרש חנייה, לא מקורה, המשרת בין היתר, את באי בית חולים השרון הנמצא בסמיכות ומצפון. מדרום רחוב הנשיאים ובית מגורים נוסף וממזרח קיים שטח ציבורי פתוח.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו מגרש עליו בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה, המבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף. בקומת הקרקע קיימות חניות צמודות ובקומת המרתף מקלט משותף. במקרקעין בנויות 14 יח״ד.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/5/1002:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1714 מיום 19/04/1971.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' (מגרש 14).

- גודל מגרש מינימלי: 650 מ"ר.
- אחוז בניה מקסימלי בקומה: 25%.
- סה"כ אחוז בניה מקסימלי: 75%.
- מספר קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- במגרשים שיהרסו בהם מבנים ישנים ויקבע בינוי וחלוקה חדשה ושטח מגרש מינימלי של 1,000 מ"ר, תתיר הועדה המקומית סה"כ בניה של 100% ב-4 קומות. ההקלות הניתנות לעידוד הבניה לגובה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, יחולו על תוכנית זו.

5.1.2 <u>תכנית פת/3/1002/ד':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1922 מיום 31/05/1973.

מטרת התוכנית: לתקן ולהגביל הוראות בניה.

- אזור מגורים ב': 27.5% בניה מעל קומת עמודים מפולשת בלבד.
- סגירת מרפסות שירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית[1].
- תותר הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

5.1.3 <u>תכנית פת/1217:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1927 מיום 21/06/1973.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' (מגרש 1).

- אזור מגורים ב': 27.5% בניה מעל קומת עמודים מפולשת בלבד.
- שטח בניה מקסימלי ב%: 82.5%.
- גובה הבניין: 3 קומות על קומת עמודים.
- קווי בניין:
  - חזית: כפי שמסומן בתשריט.

[1] יובא בחשבון תוספת מרפסות בשיעור של 25% וזאת בהתאם להחלטה בערר 8162/14 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' אוריאל טביב ואח'**, מיום 11/12/2017.

- צד: 4 מ' או לפחות 1/5 רוחב מגרש.
- מאחור: 6 מ'.

5.1.4 **<u>תכנית פת/10/1002:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2085 מיום 23/01/1975.

להלן עיקרי התוכנית:

קביעת מספר הדירות באזור מגורים:

- באזור מגורים ב' יותר עד 12 דירות לדונם נטו.

5.1.5 **<u>תכנית פת/9/1002 :</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2092 מיום 20/02/1975.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב'-2.

בהתאם לסעיף 8 לתקנון: תוכניות מפורטות מתוך גבולות התוכנית, אשר קיבלו תוקף או הופקדו לפני שנכנסה תוכנית זו לתקפה, <u>תשארנה בתוקף</u>.

- שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר ויותר.
- אחוזי בניה מרביים בקומה רגילה: 22.5%.
- מרפסות בקומה רגילה: 5.25%.
- בקומת גג: 13%.
- סה"כ בכל הקומות בלי מרפסות: 103%.
- סה"כ בכל הקומות כולל מרפסות: 124%.
- מספר קומות מותר מעל לקומת עמודים מפולשת: 4 + קומת גג.
- צפיפות מותרת (יחידות דיור לדונם נטו): 12.
- קווי בניין:
  - קדמי- כמסומן בתוכנית מתאר או בתוכנית בניין ערים מפורטת.
  - צדדי- 4 מ'.
  - אחורי- 7 מ'.
- מקומות חניה לכל דירה מינימום: 1.
- שטח מגונן לדירה מינימום: 35 מ"ר.
- אחוזי הבניה המרביים, כוללים תוספת עבור מעלית.

5.2 מצב חדש

5.2.1 **תכנית פת/1273 :**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.
מטרת התוכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ׳.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ׳, בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ׳ תהיה הועדה המקומית רשאית, לאשר מרווח של 1.5 מ׳ מהמעקה.
- שטח הבניה, לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.
- בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תוכנית המתאר.
- בבניינים קיימים, או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית, לאשר בניתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים, עפ״י התקנות בכפוף לסעיף 4(ד) בהוראות התוכנית.

5.2.2 **תכנית פת/2/2000:**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3478 מיום 06/09/1987.

מטרת התוכנית:

לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

בבתי מגורים שהם בתי קומות, תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף, אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו. שטח המרתף יקבע עפ״י 3 מ״ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין, בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

5.2.3 <u>תכנית פת/1271/1:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מקומית פתח תקווה פת/3/1002/ב' ולהוסיף על תוכנית מתאר פת/2000 כדלקמן: לקבוע הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

להלן עיקרי התוכנית: שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה, כנ"ל 3 מ"ר לכל דירה.

5.2.4 <u>תכנית פת/במ/14/2000 :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' כחלק ממתחם 5ב':

- 9 יחידות דיור לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, לבניית דירות מסוג 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים יותרו, 10 יחידות דיור לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי, (יחידת הדיור שתתוסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר).

  תותר תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו בכל מקרה שבו מספר יחידות הדיור המחושב, כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. זאת, בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

5.2.5 <u>תכנית פת/2000 :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992 ובעיתונים ביום 18/5/1992.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד צפיפות מגורים בינונית, להלן הזכויות לייעוד מגורים ב':

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר
- אחוזי בניה בקומה: 30%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 120%.
- מספר קומות: 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
- יחידות דיור למגרש: 9 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 25%), 10 יח"ד (הפקעה 33%), 11 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 40%), לפי תוכנית מפורטת (הפקעה 40%).

- קווי בניין:
  - קדמי- כמסומן בתוכנית המתאר או בתוכנית בניין ערים מפורטת.
  - צדדי- 4 מ'
  - אחורי- 6 מ'.
- מקומות חניה לכל יחידת דיור: לפי תקן חניה.

5.2.6 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ועל ידי כך, לשנות את תכנית המתאר פת/2000.

להלן עיקרי השינויים:

- באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.
- באזורי מגורים א', א' מיוחד, ב', ב-1, ג' מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים:
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.
  - לא תותר חריגה מקווי בניין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - לא תותר חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור של אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי+ שירות):
    - באזור מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע: 45%.

על אף האמור לעיל, הוראות פת/2000/10 בדבר תכסית קרקע 55%.

- במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה, בין תוכנית זאת, לתוכנית מאושרת ספציפית, יקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.

5.2.7 <u>תכנית פת/2000/א :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

מטרת התוכנית:

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

1. קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
2. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.
3. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי:

- ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.
- במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

מחסן כחלק ממבנה הראשי:

- תותר הקמת מחסן של עד 12 מ״ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקו הבניין, ובהתאם להוראות הבנייה של המבנה הראשי.

ממ״ד:

- תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר.
- בבניין קיים תוספת הממ״ד תהיה בצמוד לבניין וחומרי גימור תואמים למבנה הקיים.
- לא תותר בניית ממ״ד אלא לאגף שלם של הבניין.
- בבניינים שטרם נבנו, הממ״ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

חניה מקורה:

חלופה 1 חניה עילית:

- במקרה בו מותרת חניה, תותר להוסיף חניה בתנאי שגודל החניה הנוספת לא תעלה על 15 מ״ר, וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ״ר.

חלופה 2 חניה תת קרקעית:

- שטח לאזור החניה המקורה לשני כלי רכב יהיה עד 36 מ״ר.

חדרים על הגג:

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה, בשטח של עד 60 מ״ר ובתנאי שלא תותר בניה שפחות מ-2 מ׳ ממעקה הגג.

מרתפים (במגורים בבתי קומות):

- באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בתקנון), 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.

5.2.8 **<u>החלטת ועדה מקומית מיום 2/4/2000 למתן שטחי שירות</u>**

ביום 2/4/2000 התקבלה החלטה של מליאת הועדה המקומית פתח תקוה, לקביעת שטחי שירות, באזור מגורים, ביחס לתוכנית פת/2000. במסגרת ההחלטה נקבע בין היתר, כי יותרו מחסנים בשטח עד 6 מ"ר לדירה, עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

5.2.9 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד 1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4926 מיום 12/10/2000.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות תכנית המתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.

שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

קביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

פרגולה: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

בריכות: בתוכנית זו מגורים צמודי קרקע, הינם בתי מגורים בגובה של עד 2 קומות ועליית גג בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו. יותר קו בניין אפס לצד ו/או לאחור.

5.2.10 **<u>תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397 , ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.

- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ״ר (עיקרי ושירות).

5.2.11 <u>תמ״א 1/38 א׳:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 5704 ,ביום 16/8/2007.
מטרת התוכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ״א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

5.2.12 <u>תמ״א 2/38:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 , ביום 10/3/2010.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.

הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

5.2.13 <u>תמ"א 3/38 :</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/6/2012.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

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

5.2.14 **<u>תמ"א 3/38 א:</u>**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות 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.

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.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.

- 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>סעיף - 23 תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א׳</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23,לא יחולו הוראות סעיף 11-14 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה. קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

5.3 <u>רישוי</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

- היתר בניה מספר 1975, מיום 30/3/1978, להקים בנין מגורים משותף.
- היתר בניה מספר 256, מיום 18/8/1983, להקים שתי יציאות לגג.
- היתר בניה מספר 803, מיום 17/1/1985, לבצע שינויים בבניין דירות.
- היתר בניה מספר 2021124, מיום 28/4/2021, הרחבת חדר בגג+ פרגולה בגג+ פירוק קירוי מעל פרגולה קיימת, הריסת פרגולה לפי סימון בהגשה בהיתר. תנאי לתחילת עבודות מינוי קבלן לפי התקנות+ רישיון
- החלטת ועדה רישוי מספר 20230017 מיום 21/09/2023, בקשה להיתר 20222303:

מהות הבקשה: הריסת בניין בן 5 קומות הכולל 14 יח״ד, לפי תמ״א 3/38 א׳, ובניית בניין בן 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף. סה״כ 41 יח״ד.

הקלות:

- הקמת מבנה חדש בן 8 קומות וקומה 9-10 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בגבול מגרש.
- סה״כ 41 יח״ד (11 יח״ד מתב״ע, 2 יח״ד בהקלה, 28 יח״ד עפ״י תמ״א 38)
- הגדלת מס׳ יח״ד בשיעור של 20% שהם 2 יח״ד עפ״י תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת 3 קומות עפ״י תמ״א 38 (קומות 5,6,7)
- תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג. (קומה 10).
- תוספת זכויות בנייה עפ״י תמ״א 38.
- הקלה בקו בניין צידי- מזרחי ב10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין צידי- מערבי ב10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין אחורי- צפוני ב10%. 5.4 מ׳ במקום 6 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
- תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
- עוגנים למרתף עם חלקות גובלות.
- החלטת הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בנימוקים ובתנאים.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט השטחים מתוך הבקשה להיתר- שטחים במ״ר :

קומה	שטח עיקרי במ״ר		שטחי שרות במ״ר								מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
	מגורים	עיקרי ממ״ד	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	אחר				
מרתף 2					37.13		63.29	931.63	56.95					
מרתף 1					30.47		46.12	912.74	31.31					6.66
קרקע	89.69	0.08	9.00	3.32	152.97	339.45	39.97		14.03	2.45				31.17
1	422.28	2.59	45.00	17.10	60.64				26.50	12.73	65.20			19.96
2	422.28	2.59	45.00	17.10	60.64				26.50	12.73	62.31			19.96
3	422.28	2.59	45.00	17.10	60.64				26.50	12.73	63.63			19.96
4	430.80	2.58	45.00	17.11	61.18				20.91	12.21	60.18			17.65
5	422.44	2.59	45.00	17.10	60.55				26.71	12.73	61.42			19.68
6	422.44	2.59	45.00	17.10	60.55				26.71	12.73	61.72			19.68
7	372.81	2.23	36.00	14.38	58.40				8.81	9.84	27.68	99.59		14.91
8	268.20	2.24	36.00	14.95	42.99					7.60		108.30	26.14	17.36
9	192.02	0.69	9.00	3.62	55.00				7.01		13.80	91.27	35.39	18.71
10	133.10	0.41	9.00	3.14	32.85				2.45	5.26	29.57			99.84
גג					7.12									8.14
סה״כ	**3,598.34**	**21.18**	**369.00**	**142.02**	**781.13**	**339.45**	**149.38**	**1,844.37**	**274.39**	**101.01**	**445.51**	**299.16**	**61.53**	**313.68**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26/07/2023, רשומות הזכויות בחלקה 336, בגוש 6714, כדלקמן:

גוש: 6714.

חלקה: 336.

שטח במ"ר: 1,277 מ"ר.

בעלויות:

תת"ח	שם מלא	שטח	קומה
1	לנגה ברכה ולנגה אנגלרד ברכה	105.36	ראשונה
2	קצב שלום וקצה יפה	102.15	ראשונה
3	רוזנברג צבי ורחל	99.1	ראשונה
4	כהן יהודית וחגית	105.05	שניה
5	נויהאוס צבי וחנה	102.15	שניה
6	ברוובמן מרים ובר ברומברמן מרים	99.1	שניה
7	קויפמן דוד פנחס לאה	130.07	שלישית
8	וואינס יואב	102.15	שלישית
9	אידיסיס רובינה	73.81	שלישית
10	קריאף יוסף ומירי	105.36	רביעית
11	קנטרוביץ דן וקנטרוביץ אסנת	100.4	רביעית
12	דביר אפרת	99.1	רביעית
13	יוסף עופר ורויטל	151.47	חמישית
14	רבינוביץ אסתר ואורי	150.13	חמישית

חכירות: סלע-סלגת התחדשות בע"מ, עפ"י התחייבות מיום 21/11/2022.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תוכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
פת/1273	אין השבחה		₪ 2,675	₪ 1,338
פת/2000/א'	₪ 19,373	₪ 9,687	₪ 41,514	₪ 20,757
תמ"א 38 תיקון 3א'	אין השבחה		₪ 3,293,750	₪ 1,646,875
הקלות	אין השבחה		₪ 2,171,410	₪ 1,085,705

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

<u>תוכנית 1273:</u> הצדדים חלוקים לעניין החיוב לתוכנית זו.

<u>תוכנית פת/2000/א':</u> אין מחלוקת בדבר השטח לחיוב וערכי השווי, קיימת מחלוקת בדבר מקדם שוליות, והפסד מרפסת.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א':</u> קיימת מחלוקת בדבר השטחים שיש להביאם בחשבון במתן הפטור, שטח חדרי גג ושטח הבנוי המותר לפי תוכנית פת/14/2000.

<u>הקלות:</u> הצדדים חלוקים באשר להשבחות בגין הקלות לתוספת קומה, הקלה לתוספת 2 יח"ד והקלה לתוספת שטחים כמותית.

כתחשיב חלופי בשומת המבקשים, השמאי, מחשב הקלה לקומה התשיעית בלבד.

קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר קבעה שאין השבחה לתוכנית פת/2000[2].

[2] שמאי המבקשים לא ערך תחשיב לתוכנית זו.

8. <u>טענות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

8.1 <u>מקדם מיקום (שטח למבני ציבור ומנחת מסוקים)</u>

8.1.1 <u>שמאית המשיבה</u>

בדיון טענה שמאית המשיבה, כי ממזרח למקרקעין, קיימת גינה המשמשת כגינה ציבורית, על כן צריך להביא זאת כתוספת שווי.

באשר למנחת המסוקים (מצפון), המקום משמש לחניון, למיטב ידיעתה לא נחת במקום מסוק במיקום זה. מסוקים נוחתים על גג בניין ולא על שטח החניון.

8.1.2 <u>שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים סבור, כי לאור קרבתו של הנכס, למגרש בייעוד מבני ציבור, (צפונית למגרש נשוא הדיון) הכולל שימושים של מנחת מסוקים, (מכוח תוכנית פת/5/1002/א'), הוא הביא בחשבון הפחתה למיקום, בשיעור 15% לכל המועדים הקובעים.

בדיון חידד כי יש להתחשב בתב"ע הסטטוטורית הקיימת ולא בבנוי הקיים זאת גם אם אין כיום שימוש כאמור.

8.1.3 **<u>הכרעה לעניין מקדם מיקום</u>**:

<u>מנחת מסוקים (מצפון למקרקעין) גו"ח 6714 11:</u>

בתוכנית פת/5/1002/א'[3] סווגה חלקה 11 בגוש 6714 בייעוד למבני ציבור. בהתאם להוראות התוכנית, השימוש המותר הינו בית ספר ומגרש לנחיתת מסוקים, על מנת לשרת את בית החולים בלבד, ועל כך, אינני חולק עם המבקשים.

בהתאם לתוכנית פת/509א'[4] סווגה חלקה 11 בגוש 6714 בייעוד, "חניה ציבורית" <u>בלבד</u> ללא פירוט שימושים, של נחיתת מסוקים, אולם בסעיף 13 להוראות התוכנית נרשם:

"תוכניות מפורטות בתוך גבולות התוכנית אשר קבלו תוקף לפני שתוכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור".

מכאן אני מסיק, כי התוכנית הוסיפה שימוש לחניה ציבורית, אולם לא ביטלה את השימוש האמור, בתוכנית פת/5/1002/א'.

ראוי לציין כי בתוכנית פת/2000 אשר אושרה לאחר מכן, (ביום 14/5/1992) מסווג המקרקעין בייעוד **למבני ציבור**.

לפיכך, הנני סבור, כי המקרקעין הנמצא צפונית לנכס הנדון, הינו בייעוד מפורט לחנייה ציבורית ומבנה ציבור ובייעוד מתארי למבני ציבור, לפיכך, קבלתי את טענת שמאי המבקשים, כי נדרשת הפחתה, בגין קרבה למבני ציבור ומנחת מסוקים בשל מיקומו בגבילות ומצפון למקרקעין נשוא חוו"ד.

בתוכנית פת/1273 אביא בחשבון הפחתה, לייעוד של מבני ציבור ולשימושי מנחת מסוקים, מאחר ותוכנית זו, אושרה, לפני אישורה של תוכנית פת/509א'.

ביתר התוכניות, אביא בחשבון הפחתה מופחתת ואנמק זאת בהמשך.

[3] פורסמה בי.פ 1722 ביום 20/5/1971.

[4] פורסמה בי.פ 3766 ביום 13/5/1990.

כמו כן בחנתי שומות מכריעות אשר הכריעו בדבר הפחתה בשל קרבה למבני ציבור בפתח תקווה:

שמאי	גו"ח	כתובת	מקדם קרבה לשב"צ	תאריך שומה	תיאור
אוולין דוידזון שמאמה	6390/155	קיש 47	0.93	12/10/2022	מגרש כדורגל וכדורסל, בית ספר ובית כנסת
אלדד חיימי	6372/239	הכורם 7	0.925	12/11/2023	מעונות יום
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33-31	0.95	22/12/2021	מועדון גיל הזהב
גיל הרצברג	6400/247	חיים לנדאו 19	0.9	05/04/2017	ישיבה טכנולוגית
דנה שיחור	6373/327	הפלמ"ח 20	0.95	12/11/2017	בית כנסת

בהתאם לסקר דלפי לשנת 2020, לשאלה מה המקדם הראוי לדירה בבנייה רוויה אשר פונה למבני ציבור, ביחס לדירה, שלא פונה למבני ציבור, נמצא כי התוצאה הממוצעת הינה 92% והחציונית 90%.

כהצלבה, בחנתי שומה מכרעת של מר מוטי דיאמנט, בגו"ח 16760/6 מגרש 179, שם נקבעה הפחתה למגרש 179 בשיעור של 5% וזאת בשל קרבה (כ-100 מ"ר אווירי) למנחת מסוקים פעיל, הצמוד למרכז הרפואי העמק בעפולה.

לאור כך, אביא בחשבון הפחתה של 10%. יובהר, כי סוגייה זו הועלתה בדיון.

בתוכניות המפורטות שלאחר אישורה של תוכנית פת/509/א', (פת/2000/א', תמ"א 38 תיקון 3א' והקלות) אביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בלבד וזאת מאחר והשימוש למנחת מסוקים ומבני ציבור, הינו משני, כאשר בפועל המקרקעין יועד לחניה ציבורית, דרך או כביש או חניה, ואינו השימוש הבלעדי במגרש זה.

<u>שטחים בייעוד מבני ציבור (ממזרח למקרקעין) גו"ח 6714 337,392:</u>

המקרקעין הגובל ממזרח בחלקה נשוא חוו"ד, הינה בייעוד מבני ציבור, זאת בהתאם לדף מידע תכנוני, מאתר המשיבה. אולם בפועל, קיים בו שטח ציבורי פתוח, מפותח ומגונן בהיקף שכונתי, עם חלקות גובלות נוספות. קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר כי ממזרח למקרקעין, קיים מגרש, **שהינו, בייעוד למבני ציבור מכוח תוכנית פת/1217.**

בהתאם לתוכנית המתאר פת/2000 אשר אושרה ביום 14/5/1992 מסווג המקרקעין, בייעוד צפיפות מגורים בינונית. כמו כן תוכנית פת/1217 מופיעה ברשימת התוכניות אשר יישארו **<u>בתוקף</u>**. יחד עם זאת להבנתי, הוראותיה וזכויותיה ישתנו בהתאם לתוכנית המתאר פת/2000. לפיכך, מקרקעין זה, מסווג למבני ציבור עם תכליות בהתאם לתוכנית המתאר שהינם: מוסדות חינוך לרבות כל מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מוסדות סעד, בתי חולים, מגרשים ומתקני חניה, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי מבני הציבור. אחוזי הבניה הינם 35% לקומה ובסה"כ 105%. הנ"ל תואם את דף המידע התכנוני שהופק לחלקות 392, 337 בגוש 6714.

לפיכך, אביא בחשבון את ייעוד המקרקעין, בהתאם לתוכנית המפורטת התקפה, פת/1217. על כן לא קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, בדבר הצורך לתת תוספת שווי, בשל פארק ציבורי הממוקם ממזרח.

לאור האמור, ומאחר ובצמוד למקרקעין (ללא כביש חוצץ), ייעוד המקרקעין בגוש 6714 חלקה 337, <u>הינו למבני ציבור ומשמש כשצ"פ</u>, אשר בסבירות נמוכה, ישמש לפיתוח באינטנסיביות שימוש גבוהה, אביא בחשבון הפחתה של 5% בלבד[5].

להלן סיכום ההפחתות בגין מיקום בצמידות למגרשים בייעוד מבני ציבור:

תוכנית	מגרש מזרחי	מגרש צפוני	הפחתה מצרפית
פת/1273	5%	10%	15%
פת/2000/א'	5%	5%	10%
תמ"א 38/ 3א'	5%	5%	10%
הקלות	5%	5%	10%
נימוק	**מגרש בייעוד שב"צ בתוכנית פת/1217**	**תוכנית 509א' מוסיפה ייעוד חניה ציבורית דרך או כביש. אולם לא משנה ייעוד מבנה ציבור בתוכנית פת/5/1002/א'.**	

[5] לפיכך, רק לתוכנית פת/1273 אביא בחשבון הפחתה למיקום המקרקעין נשוא חוו"ד, הגובל בשני חלקות בייעוד שב"צ סמוכים, ועל כן קבלתי את עמדת שמאי המבקשים ואביא בחשבון הפחתה של 15%.

8.2 <u>תוכנית פת/1273</u>

8.2.1 <u>שמאית המשיבה</u>

8.2.1.1 מהות ההשבחה:

שמאית המשיבה ביצעה חיוב, לחדרי גג, רק בגין תת חלקה 14 אשר נרכשה לפני המועד הקובע. כמו כן, הביאה חשבון, שטח שאושר בהיתר בניה של 7 מ״ר.

8.2.1.2 ערכי שווי:

שמאית המשיבה ניתחה נתונים מתוך פרסום במקרקעין וערכם:

גיליון	תאריך	אזור מעולה		אזור בינוני	
		מ	עד	מ	עד
צ״ד	דצמ- 85	$ 5,500	$ 6,500	$ 3,000	$ 4,000
צ״ה	יונ-86	ללא שינוי			

8.2.1.3 תחשיב השבחה שמאית המשיבה:

שטח חדר גג: 23 מ״ר - 7 מ״ר מאושר= 16 מ״ר.

השבחה: 16 מ״ר X 0.7 X 160 $= 1,792 $.

ובשקלים (3.493 ₪/$): 2,675 ₪.

היטל השבחה: 1,337 ₪ נכון ליום 8/7/1986.

8.2.2 <u>שמאי המבקשים</u>

8.2.2.1 מהות ההשבחה:

שמאי המבקשים טוען, כי בהיתר בניה, אושר חדר יציאה לגג בטרם אישור התוכנית. המבנה מיועד להריסה ולכן התוכנית לא מאפשרת מתן זכויות בניה נוספות, על כן אינה משביחה.

8.2.3 <u>הכרעה לתוכנית פת/1273 למועד קובע 2/7/1986</u>

8.2.3.1 מהות ההשבחה:

- התוכנית מאפשרת תוספת של חדרי גג בשטח של 23 מ״ר ליחידת דיור ובגובה אשר אינו עולה על 2.5 מ׳.
- קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר סברה, כי לפני המועד הקובע, בוצע מימוש זכויות, בהיקף של 7 מ״ר וזאת לתת חלקה 14 (היתר בניה מספר 256 מיום 18/8/1983)[6]. יוער, כי מעיון בתשריט הבית המשותף, לא מסומנת תוספת הבנייה. אולם מאחר ותשריט הבית המשותף, נעשה בשנת 1984 ובסמוך לאישור היתר בניה, **ומאחר ובפועל חדר הגג, אכן נבנה, אביא בחשבון מימוש זכויות האמור**.
- מקדם התאמה בגין חדש ע״ג ישן: בהתאם למחירון דקל, עלויות בניה למועד האמור הינו 345 ₪, בתוספת עלויות עקיפות 25% ושטחי שירות 25%, בסה״כ 539 ₪, עלויות התאמה בשיעור של 20% מעלויות הבניה, הינם בסך של כ-100 ₪ למ״ר. לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, ועל כן, אביא בחשבון התאמה בגין בינוי חדש ע״ג ישן בשיעור של 0.7.
- יובהר, כי לא יובא בחשבון התאמה בגין דחייה/מושעא, בשל העובדה שמרפסת הגג מוצמדת לתת חלקה 14 .
- שטח מחצית תכסית הגג הינה כ-148 מ״ר (בהתאם לתשריט הבית המשותף), יתרת השטח מהווה מרפסת גג.
- יובא בחשבון חדר גג במקדם 1 ומרפסת גג במקדם 0.25.
- יובא בחשבון הפחתה בשל מיקום הנכס בסמוך לקרקע בייעוד מבני ציבור עם מנחת מסוקים (מצפון למקרקעין) ובנוסף הפחתה, בשל קרבה למגרש בייעוד מבני ציבור נוסף, (ממזרח למקרקעין), בסה״כ הפחתה בשיעור של 15%- ראה הכרעתי בסעיף 8.1.3.

8.2.3.2 ערכי שווי:

- עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985, שווי קרקע לחדר בפ״ת, באזור מעולה הינו 5,500 $- 6,500 $, דהיינו 220 $- 260 $.
  באזור בינוני טווח המחירים הינם 3,000 $- 4,000 $, דהיינו כ-130 $.
- בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג, בגו״ח 6714/421 בכתובת ניר נחום 7, נקבע שווי מ״ר מבונה 280 $.
- בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר, בגו״ח 6386/62 בכתובת קק״ל 22, נקבע שווי מ״ר מבונה 230 $.

[6] באשר לתת חלקה 15, ביום 28/4/2021 התקבל היתר 2021124 להרחבת חדר בגג של 27.66 מ״ר ותוספת לפרגולה בשטח של 31.5 מ״ר. כמו כן, אין מחלוקת כי תת חלקה 15 נרכשה לאחר המועד הקובע. כמו כן בוצע מימוש לאחר התוכנית. על כך אין מחלוקת בין הצדדים.

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר התבססה על שווי של 160 $. לאחר התאמה למיקום כאמור בסעיף 8.1.3, בשיעור של 15% יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 136 $.

8.2.3.3 **תחשיב השבחה תוכנית פת/1273**:

מצב קודם				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח גג בהיתר מס' 256	7.04	1	1	7.04
מרפסת גג	141.84	0.25	1	35.46
סה"כ שטח אקוי'				42.50
מצב חדש				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח גג בהיתר מס' 256	7.04	1	1	7.04
שטח חדרי גג לפי תכנית פת/1273 (השלמה ל-23 מ"ר)	15.96	1	0.7	11.172
מרפסת גג	125.88	0.25	1	31.47
סה"כ שטח אקוי'				49.68
שטח השבחה				7.182
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתה למיקום 85%				$ 136
השבחה מלאה				$ 977
השבחה (שער הדולר 1.4951 ₪)				₪ 1,460
היטל השבחה				₪ 730

8.3 פת/2000/א'

8.3.1 שמאית המשיבה

8.3.1.1 מהות ההשבחה:

שמאית המשיבה ביצעה חיוב בגין תת חלקה 14 אשר נרכשה לפני המועד הקובע. כמו כן, הביאה בחשבון תוספת שטח בגין תוכנית זו.

בנוסף הביאה בחשבון את המקדמים הבאים:

- מקדם הפחתה בגין צורה לגג 0.85.
- מקדם שוליות בשיעור 75%.
- מקדם הפסד מרפסת בשיעור 0.8.

8.3.1.2 ערכי שווי:

שמאית המשיבה ניתחה שומות מכריעות הבאות:

שמאי	שווי מ"ר מבונה		חלקה	גוש	מקדם חדר גג	כתובת
בצלאל קציר	2,250	₪	266	6712		
יצחק ברמן	500	$	450	6714		
דורית פריאל	2,110	₪	401	6714		
גיל הרצברג	2,690	₪	14	6713		
משה נדם	2,200	₪	414	6714		
נאווה סירקיס	2,090	₪	435	6712	1.20	
גבע בלטר	2,700	₪	123	6382		בלפור 9 פינת ברנדה 15
בצלאל קציר	600	$	108	6404		הרב טולידנו 15
מוטי דיאמנט	600	$	43	6404		עין גנים 4

8.3.1.3 תחשיב השבחה שמאית המשיבה:

תוספת שטח 37 מ"ר (60 מ"ר- 23 מ"ר).

37 X ₪ 2,200 X הפסד מרפסת 0.8 X שוליות 0.75 X צורה 0.85= ₪ 41,514 הפחתה בגין מ"ר.

היטל השבחה 20,757 ₪ למועד קובע 13/5/1999.

8.3.2 שמאי המבקשים

8.3.2.1 מהות ההשבחה:

- אין מחלוקת בין הצדדים כי השטח לניצול הינו 37 מ"ר.
- שמאי המבקשים סבור כי מקדם מרפסת הינו 0.3, על כן הפסד מרפסת הינו במקדם 0.7.
- אין שוליות, מאחר ושטח הדירות הינן סביב שטח של 105 מ"ר, כמו כן, יש להביא שוליות בשני מצבי התכנון על כן זה מתקזז ולא הביא זאת, בחשבון בתחשיב.

8.3.2.2 ערכי שווי:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאית המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה בסיסי למועד קובע הינו 2,200 ₪.

8.3.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

(37 מ״ר* 0.7 הפסד מרפסת* 0.8 התאמה לבינוי * 0.85 מקדם מיקום)* 2,200 ₪= 38,746 ₪.

היטל השבחה 19,373 ₪.

8.3.3 <u>הכרעה לתוכנית פת/2000/א' מועד קובע 26/02/1997</u>

8.3.3.1 מהות ההשבחה:

- תכנית פת/2000/א' מאפשרת בניית חדרים על הגג, לכל דירה בקומה העליונה, בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ-2 מ' ממעקה הגג (נסיגות)[7].
- מקדם התאמה חדש ע"ג ישן: הובא בחשבון עלויות בנייה בסכום של 4,150 ₪ וזאת על בסיס שומות מכריעות[8]. עלויות התאמה בשיעור של 20% מעלויות הבניה, הינם כ-830 ₪ למ"ר. לאור האמור, אביא בחשבון התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן, בהתאם לקביעתי, בתוכנית פת/1273.
- לא יובא בחשבון הפחתה לצורה, מאחר ואין מניעה מלבצע בנייה של חדר גג, בשטח של 60 מ"ר וזאת תחת מגבלת הנסיגות שנקבעה בתוכנית.
- מקדמי השווי בהתאם להכרעתי בתוכנית פת/1273.
- באשר להתאמה למיקום- ראה הכרעתי בסעיף 8.1.3.

8.3.3.2 ערכי שווי:

להלן ניתוח עסקאות מכר בסביבת הנכס לדירות מגורים:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר
28/01/1999	ברוריה בת תרדון 48	6714	506-43	5	5	125	₪ 1,045,500	₪ 8,364
03/02/1999	מקליס 10	6714	447-5	4	2	96	₪ 917,100	₪ 9,553
15/02/1999	מקליס 10	6714	447-14	4	4	100	₪ 1,033,005	₪ 10,330
11/04/1999	אשר בר לוי 5	6714	492-4	5	2	106	₪ 1,044,806	₪ 9,857
27/05/1999	מקליס 8	6714	448-11	4	3	107	₪ 1,028,500	₪ 9,612
11/07/1999	ברוריה בת תרדון 48	6714	506-36	5.5	3	122	₪ 1,186,100	₪ 9,722
14/10/1999	מקליס 10	6714	447-7	4.5	2	122	₪ 998,478	₪ 8,184
05/11/1999	העצמאות 46	6714	506-46	6	7	123	₪ 1,321,486	₪ 10,744
שווי מ"ר בנוי								₪ 9,546
מע"מ 17%								₪ 8,159
יזמות 20%								₪ 6,799
עלות בנייה (בהתאם לקביעות בשומות מכריעות)								₪ 4,150
שווי מ"ר מבונה								₪ 2,649

[7] בגג שרוחבו מעל ל-8 מ'.

[8]

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	ע.בנייה
אליהו כהן	01/03/2022	הנשיאים 18	6714/244	₪ 4,150
דורית פריאל	13/12/2016	ברץ יוסף 12	64714/414	$ 1,000
שושי שרביט	25/04/2013	טרומפלדור 58	6713/191	$ 1,000 -$ 1,100
גיל הרצברג	21/01/2018	כהן חיים 18	6381/243	$ 1,000

בוצעה הצלבה של עסקאות ההשוואה, עם הקביעות בשומות מכריעות בהתייחס לתוכנית פת/2000/א', בהתאמה למבני ציבור ביחס לנכס הנדון:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה		התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם	
אליהו כהן	01/03/2022	הנשיאים 18	6714/244	2,135	₪	0.9	1,922	₪
דורית פריאל	13/12/2016	ברץ יוסף 12	6714/414	2,600	₪	0.95	2,470	₪
שושי שרביט	25/04/2013	טרומפלדור 58	6713/191	1,862	₪	0.95	1,769	₪
גיל הרצברג	21/01/2018	כהן חיים 18	6381/243	2,100	₪	0.9	1,890	₪
יצחק ברמן	26/02/2015	מאיר מקליס 2	6714/450	2,069	₪	1	2,069	₪
שווי מ"ר מבונה							2,024	₪

לאור הסכמות הצדדים, אני מוצא כי שווי מ"ר מבונה בסך של 2,200 ₪ הינו סביר, ואני אאמצו בשומתי. כאמור שווי זה לאחר התאמה למיקום.

8.3.3.3 **תחשיב הכרעה- השבחה תוכנית פת/2000/א':**

מצב קודם				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח גג בהיתר 256	7.04	1	1	7.04
שטח חדרי גג לפי תכנית פת/1273 (השלמה ל-23 מ"ר)	15.96	1	0.7	11.172
מרפסת גג	125.88	0.25	1	31.47
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				49.682
מצב חדש				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח גג בהיתר 256	7.04	1	1	7.04
שטח חדרי גג לפי תכנית פת/2000/א' (60 מ"ר * 1 יח"ד)	52.96	1	0.7	37.072
מרפסת גג	88.88	0.25	1	22.22
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				66.332
סה"כ שטח אקוי' מושבח				16.65
שווי מ"ר מבונה				2,200 ₪
השבחה מלאה				36,630 ₪
היטל השבחה				18,315 ₪

8.4 <u>תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

8.4.1 <u>שמאית המשיבה</u>

8.4.1.1 **מהות ההשבחה:**

שמאית המשיבה מבצעת, "צביעת זכויות", באופן הבא:

שטח עיקרי ב-4 קומות לפי תוכנית פת/2000: 1,532.4 מ"ר = 120% X 1,277 מ"ר.

בדיון הוסיפה כי השטח הבנוי הקיים 5 קומות אינו רלוונטי במצב של הריסה ובניה.

הזכויות ע"פ תמ"א 38 חושבו על ידה:

- תוספת שטחים בגין דירות קיימות: 182 מ"ר= 13 מ"ר X 14 יח"ד.
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות:
  - שטח קומה מורחבת: 387.5 מ"ר= 3 X 13 מ"ר + 348.5 מ"ר.
  - תוספת 2.5 קומות פטורות מתשלום: 968.75 מ"ר= 2.5 ק' X 387.5 מ"ר.
  - סגירת קומת עמודים מפולשת: 336.69 מ"ר= 50.81 מ"ר- 387.5 מ"ר.

סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38: 1,487.44 מ"ר.

תוספת 1 ק' מכוח תיקון 3א': 387.5 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תמ"א 38: 1,874.94 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע+ תמ"א 38:

3,481.34 מ"ר = 74 מ"ר חדרי גג+ 1,532.4 מ"ר+ 1,874.94 מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש: 3,619.36 מ"ר.

יתרת השטח בהקלות: 138.02 מ"ר.

אושרו הקלות בשיעור של 11% משטח המגרש: 140.47 מ"ר= 11% X 1,277 מ"ר.

<u>שווי שטחים בנויים:</u>

סה"כ שטחי בנייה 1,562.5 מ"ר.

יציאה לגג: 14 מ"ר.

מרפסות גג: 59.6 מ"ר אקוי'= 0.2 X 298 מ"ר.

סה"כ 1,636.1 מ"ר.

שווי השטחים הבנויים: 29,448,000 ₪= 18,000 ₪ X 1,636 מ"ר.

שטח אקוי' לחדרי גג: 81 מ"ר= 0.85 (הפחתה לצורת הגג) X 0.75 (שוליות) X 1.2 X 106 מ"ר.

זכויות לחדרי גג: 550,800 ₪= 0.8 (בהתאמה) X 8,500 ₪ X 81 מ"ר.

סה"כ שווי: 29,998,800 ₪.

בכתב התגובה הוסיפה תחשיב נוסף:

שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪ בתוספת, עלויות בניה שחוקות כ-4,500 ₪ בתוספת, רווח יזם שחוק כ-5%+ מע"מ, מתקבל כ-16,000 ₪ בנוי בלבד, ללא פוטנציאל ובהתאם לכך השווי יהיה:

26,176,000= 16,000 ₪ * 1,636 מ"ר. בתוספת 550,800 ₪ בגין זכויות חדרי גג, מתקבל 26,726,800 ₪.

שווי קרקע לזכויות הבנייה הפטורות לפי תמ"א 38 1,487.44 מ"ר:

שווי מ"ר קרקע מבונה: 8,500 ₪ למועד 21/9/2023.

שטח עיקרי: 3,093.84 מ"ר= 1,487.44 מ"ר+ 74 מ"ר+ 1,532.4 מ"ר.

ממ"דים: 511 מ"ר.

מרפסת שמש: 222.75 מ"ר אקוי'= 0.5 X 445.5 מ"ר.

מרפסת גג: 108.20 מ"ר אקוי'= 0.3 X 360.68 מ"ר.

אחסנה: 132 מ"ר אקוי'= 0.5 X 264 מ"ר.

מרפסת שירות: 101 מ"ר.

שטח סחיר: 4,168.79 מ"ר אקוי'.

שווי במצב חדש בתוספת 2.5 קומות: 35,436,500 ₪= 8,500 ₪ X 4,169 מ"ר אקוי'.

שווי זה אינו כולל מע"מ, עבור 14 דירות יש להוסיף מע"מ, בסה"כ 37,493,545 ₪.

בכתב התגובה, הוסיפה תוספת שווי לחצר פרטית: 30 מ"ר= 0.3 X 100 מ"ר (צמוד לדירת גן).

שווי מצב חדש בתוספת 2.5 קומות: 35,683,000 ₪= 8,500 ₪ X 4,198 מ"ר אקוי'. שווי זה אינו כולל מע"מ. עבור 14 דירות הבעלים יש להוסיף מע"מ.

לפיכך יש כדאיות להריסה לפני אישור תיקון 3א'.

8.4.1.2 **ערכי שווי:**

שמאית המשיבה ערכה סקר מחירים לדירות חדשות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
16/11/2023	6713	220	כץ מיכל לייב 92	103	4	4	2023	₪ 2,500,000	₪ 24,271
26/11/2023	6713	220	כץ מיכל לייב 92	94	1	4	2023	₪ 2,400,000	₪ 25,532
17/01/2023	6713	220	כץ מיכל לייב 92	80	1	3	2023	₪ 2,085,000	₪ 26,062
04/04/2023	6381	190	כץ מיכל לייב 3	75	2	3	2025	₪ 2,270,000	₪ 30,266
07/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	7	4	2022	₪ 2,550,000	₪ 25,000
07/03/2022	6714	342	הנשיאים 50	102	8	4	2021	₪ 2,650,000	₪ 25,980
27/03/2022	6714	411	ניר נרחום 16	90	3	4	2021	₪ 2,750,000	₪ 30,555
24/07/2022	6714	342	הנשיאים 50	88	1	3	2022	₪ 2,220,000	₪ 25,227
שווי מ"ר בממוצע									₪ 26,600

בדיון טענה, כי בשומתו המכרעת של מר עומר סרחאן בגו"ח 6386/227 תמך בערכי שווי שקבעה[9]. כמו כן טענה שהשמאי הפחית לאחר מכן 5% בגין ציפיות.

בנוסף טענה, שאין להביא בחשבון צפיפות, כי ערכי השווי מגלמים זאת, עוד הוסיפה כי שטחי הרווחה גדולים.

שמאית המשיבה ערכה סקר מחירים לדירות ותיקות[10]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר
02/08/2021	6414	336/8	הנשיאים 39	104	3	4	1978	₪ 1,740,000	₪ 16,730
27/05/2021	6715	190	כץ מיכל לייב 190	99.6	3	4	1970	₪ 1,780,000	₪ 17,871
14/02/2022	6390	224	כץ מיכל לייב 79	100	2	4	1970	₪ 1,750,000	₪ 17,500
24/06/2022	6714	386	העצמאות 8	92	4	4	1980	₪ 1,795,000	₪ 19,510
08/07/2021	6714	399	העצמאות 42	104	3	4	1970	₪ 1,940,000	₪ 18,654
21/11/2021	6714	452	כץ מיכל לייב 68	94	2	3	1970	₪ 1,650,000	₪ 17,553
15/04/2022	6714	323	הנשיאים 21	94	2	4	1970	₪ 1,900,000	₪ 20,213
24/04/2022	6714	458	יטקובסקי אחים 3	95	3	4	1970	₪ 2,000,000	₪ 21,052
30/06/2021	6714	374	כץ מיכל לייב 52	105	4	4	1970	₪ 1,525,000	₪ 14,524
שווי מ"ר בממוצע									₪ 18,360

[9] לאחר הדיון סיפקה את השומה.

[10] בדיון השמאית ציינה כי קיימת טעות בסיכום שווי מ"ר בממוצע, אולם ערכי השווי אינם משתנים.

לאור עסקאות השוואה, שמאית המשיבה קובעת, שווי מ״ר מבונה 8,500 ₪ למועד קובע 21/9/2023.

באשר לעסקאות לדירות חדשות, הובא בחשבון שטח ארנונה, בהתאמה לשטח ברוטו ללא פוטנציאל מוערך. שווי מ״ר בנוי במבנה נשוא השומה בסך של 18,000 ₪.

בכתב התגובה, התייחסה שמאית המשיבה לטענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה של 2,500 ₪.

לטענתה יש להביא בחשבון הפחתה של 10% פוטנציאל, משווי דירות ישנות.

בדיון הוסיפה, כי הגישה שלוקחת עסקאות לדירות חדשות ועליהן מבצעים הפחתה הינה שגויה, יותר נכון להביא בחשבון עסקאות לדירות ותיקות בהשוואה הישירה. משווי זה יש לנטרל פוטנציאל בשיעור של 10%.

8.4.1.3 **תחשיב השבחה שמאית המשיבה:**

שטח לחיוב לפי תיקון 3 א׳: 387.5 מ״ר.

השבחה: 3,293,750 ₪= 8,500 ₪ X 387.5 מ״ר.

8.4.2 <u>שמאי המבקשים</u>

8.4.2.1 **מהות ההשבחה:**

שמאי המבקשים מבצע ״צביעת זכויות״ באופן הבא:

זכויות עפ״י תב״ע פת/14/2000:

לפי 16 יח״ד= (2 יח״ד לדונם X 1.277 דונם)+ (10 יח״ד לדונם X 1.277 דונם).

1,629.7 מ״ר עיקרי= (1.1 * 1,277 מ״ר+ 3 יח״ד נוספות* 75 מ״ר ליח״ד)

זכויות לפי פת/2000/א׳:

4 יח״ד בקומה עליונה לפי התחשיב הבא: 148 מ״ר= 4 יח״ד X 37 מ״ר.

סה״כ זכויות תב״ע 1,777.7 מ״ר עיקרי.

זכויות ע״פ תמ״א 38 תוכנית בקשה להיתר וחישוב הועדה:

- תוספת שטחים בגין דירות קיימות: 182 מ״ר= 13 מ״ר X 14 יח״ד.
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות:
  - שטח קומה מורחבת: 387.5 מ״ר= 3 X 13 מ״ר + 348.5 מ״ר.
  - תוספת 2.5 קומות פטורות מתשלום: 968.75 מ״ר= 2.5 ק׳ X 387.5 מ״ר.
  - סגירת קומת עמודים מפולשת: 336.69 מ״ר= 50.81 מ״ר- 387.5 מ״ר.

סה״כ שטח פטור בהתאם לתמ״א 38: 1,487.44 מ״ר.

תוספת קומה לפי תיקון 3 א׳ : 387.5 מ״ר

סה״כ שטח עיקרי ע״פ תמ״א 38 : 1,874.94 מ״ר.

סה״כ שטח עיקרי לפי תב״ע+ תמ״א 38

148 מ״ר חדרי גג+ 1,629.7 מ״ר + 1,874.94 מ״ר= 3,652.64 מ״ר.

שטח עיקרי מבוקש : 3,619.36 מ״ר.

לאור השטחים דלעיל, לא נזקק שימוש בשטח שפורסם בגינו הקלה, ומשכך גם לא חלה השבחה.

8.4.2.2 **בדיקת כדאיות הריסה וערכי שווי:**

עסקאות השוואה וחילוץ לשווי מ״ר פלדלת המגלם את מרפסות השמש והשרות :

גוש חלקה	מועד עסקה	תמורה ב ₪	כתובת	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בש״ח למ״ר
6714-265-25	06/09/2023	₪ 2,460,000	הנשיאים 47	2027	92	4	₪ 26,739
6714-265-29	04/09/2023	₪ 2,475,000	הנשיאים 47	2027	92	4	₪ 26,902
6714-342-36	22/08/2023	₪ 3,600,000	הנשיאים 50	2023	139	5	₪ 25,899
6381-182-20	07/05/2023	₪ 2,620,000	טרומפלדור 51	2022	96	4	₪ 27,292
6381-182-27	20/04/2023	₪ 2,600,000	טרומפלדור 51	2022	90	4	₪ 28,889
6713-190-09	14/03/2023	₪ 2,956,287	טרומפלדור 56	2022	125	5	₪ 23,650
9713-190-013	09/03/2023	₪ 3,006,287	טרומפלדור 56	2022	125	5	₪ 24,050
6713-91-019	01/02/2023	₪ 2,355,000	טרומפלדור 65	2021	91	4	₪ 25,879
6713-91-16	23/01/2023	₪ 2,350,000	טרומפלדור 65	2021	91	4	₪ 25,824
שווי מ״ר בממוצע							₪ 26,125
במעוגל							₪ 26,000

עסקאות ההשוואה הינן מבניינים חדשים לכן מובא בחשבון הפחתה של 2,500 ₪ למ״ר בגין פחת פיזי. שווי מ״ר בנוי שיובא בחשבון הינו 23,500 ₪.

שווי מ״ר מבונה שיובא בחשבון 8,500 ₪, אולם יובא בחשבון מקדם מיקום בשיעור 0.85.

<u>תחשיב בדיקת כדאיות כלכלית להריסת המבנה :</u>

1,562.5 מ״ר בקומות, 14 מ״ר חדרים מעל הגג, מרפסת גג (298 מ״ר * 0.3) ומקלט (30 מ״ר * 0.5)= 1,680.9 מ״ר.

שווי בנוי כאמור לעיל הינו 23,500 ₪ * 1,680.9= 39,501,150 ₪ *0.85= 33,575,977 ₪.
זאת לפני תוספת שווי עבור זכויות בניה של חדרים על הגג.

שווי זכויות הבניה בבקשה להיתר בהתאם לתוכנית הגשה הינן :

3,619 מ״ר עיקרי+ 511 מ״ר ממ״ד- 4,130 מ״ר.

8,500 ₪/ מ״ר* 4,130 מ״ר= 35,105,000 ₪ * 0.85= 29,839,250 ₪.

על כן אין כדאיות להריסת המבנה ולא קימת השבחה.

8.4.2.3 **התייחסות לטענות בדיון- שמאי המבקשים:**

שמאי המבקשים מוסיף, כי המבנה הקיים הינו בן 5 קומות ולא 4 קומות. על כן תחשיב התמ״א צריך להתבסס על הבנוי הקיים. כמו כן התב״ע הינה פת/9/1002.

לטענתו, שמאית המשיבה התבססה על עסקאות משנת 2021 ההפרש בשווי בין דירות ותיקות וחדשות, הוא גבוה ולכן יש להתבסס בפחת פיזי של 2,500 ₪.

מקדמי השווי במצב החדש למרפסת שמש בשיעור של 0.5 חזק מדי ביחס לשווי מרפסות ומחסנים.

יש להביא בחשבון צפיפות במצב החדש 41 יח״ד.

יש להביא בחשבון כי לפי תוכנית פת/1217 בסמוך לנכס קיימת קרקע למבני ציבור.

8.4.2.4 **תחשיב השבחה במידה ולא תתקבל דעתו:**

תרומת זכויות הקומה נוספת בהתאם לתיקון 3 א׳ 3,619 מ״ר עיקרי, 1,487.4 מ״ר שטח עיקרי מאושר ע״פ תב״ע פת/14/2000 הינו 1,777.7 מ״ר לפיכך יתרת הזכויות הנוספות הינן 353.9 מ״ר.

353.9 מ״ר* 8,500 ₪* 0.85 מקדם מיקום= 2,556,927 ₪. היטל השבחה 25% מתקבל היטל השבחה של 639,231 ₪.

8.4.3 <u>הכרעה לתוכנית תמ"א 38 תיקון 3א' מועד קובע 21/09/2023</u>

8.4.3.1 **מהות ההשבחה:**

לא קבלתי את מתודולוגיית תחשיבי הצדדים.

במצב הקודם המקרקעין הינו בייעוד מגורים, עם זכויות ל-120% ב-4 קומות. יובהר כי למרות קיומה של תוכנית פת/9/1002 אשר הקנתה זכויות בהיקף 4 קומות + קומת גג, התוכנית אינה הקובעת במקרקעין[11] במועד הקובע.

לפיכך קבלתי את פרשנות שמאית המשיבה בסוגייה זו.

בבקשה להיתר, מוצע מבנה מגורים בן 8 קומות+ 2 קומות חלקיות, בהתאם לפרוטוקול, הקומות המיוחסות לתמ"א 38 **<u>הן קומות 5,6,7 על כן, אפטור על 2 וחצי קומות ואחייב על חצי קומה נוספת שהתבקשה.</u>**

לפיכך, אני סבור, כי נכון להביא בחשבון תחשיב, אשר מתבסס על המתודולוגיה המוצעת, בהתאם, לפס"ד קבוצת הירדן, אשר ערעור בבית המשפט העליון עליו, נדחה.

8.4.3.2 **כעת אפנה ליישום התחשיב, בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 בעניין רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה פורסם ביום 21/6/2023, ובו נקבע אופן חישוב ההשבחה לתוספת השטחים מעבר לזכויות הפטורות מתמ"א/38:**

> "67...הדרך השנייה, הינה חלוקה לפי השטח היחסי. כלומר, לחשב את יחס השטחים בין השטחים שמומשו מכוח התכנון המפורט לבין סך השטחים שמומשו הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון המפורט, כאשר יחס השטחים יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות.
>
> 70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.

[11] בתקנון תוכנית פת/9/1002 נקבע כי תוכניות מפורטות בתוך גבולות התוכנית, אשר קיבלו תוקף או הופקדו לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, יישארו בתוקף.

אציין, כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות הנוספות, מכוח התמ"א או מכוח התכנון האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ"א היא הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה.

71. זאת ועוד, הדרך של חישוב שטח יחסי מאפשרת גם לאזרח וגם ליזם לחשב מראש ובקלות יחסית את ההיטל ההשבחה שיהיה עליהם לשלם בגין פרויקט תמ"א 38, וגם בכך גלום יתרון של ממש.

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.

ב. בשלב השני, יחושב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט, במקרה שלפני הר/2213, לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט.

ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה.

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

Z – ההשבחה הכוללת בין שני מצבי התכנון בש"ח.

מכאן, בהתאם לאמור בפסק דין זה, ההשבחה החייבת הינה:

$$\frac{x}{x+y} * z = S$$

ד. **דרך חלופית וזהה לשלבים ב' ו- ג' לעיל, הינה מציאת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות וזאת על ידי חילוק ההשבחה הכוללת בסך השטחים שנוספו, ואז הכפלת ההשבחה למ"ר תוספת זכויות בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט. מכפלה זו של שווי מ"ר זכויות שנוספו בשטח שנוסף ומומש מכוח התכנון המפורט, היא ההשבחה שאינה פטורה.**

78. אשר על כן, אני **מבטל את חיוב היטל ההשבחה בהיקף שנקבע על ידי השמאי המכריע או על ידי ועדת הערר**" (ההדגשות שלי ד.ב).

8.4.3.3 **תחשיב בהתאם לפס"ד -בשלב ראשון יבוצע חישוב ההשבחה ביחס לכלל האקט התכנוני, להלן השטחים הבנויים:**

סיווג שטח	שטח במ"ר
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,562.5
סה"כ שטח חדרי גג בנויים בהיתר	14.1
מרפסות גג	283.7

הערות:

- לא הובא בחשבון שטחי המרתף, חדר אשפה וחדר מדרגות.
- שטח חדרי הגג הבנויים <u>לא כוללים</u> את השטחים שהתקבלו בהיתר 2021124 מאחר ואלה טרם מומשו (היתר הבניה בתוקף במועד הקובע) בשטח של 27.66 מ"ר, אולם שטחים אלו יובאו בחשבון כזכויות בניה, אשר טרם נוצלו.

8.4.3.4 אביא בחשבון תוספת זכויות בניה, בגין היתר בניה מס' 2021124 אשר ניתן ביום 28/4/2021. זכויות אלו יובאו תוך הפחתת בגין מרפסת גג 0.25.

8.4.3.5 זכויות מכוח תכנית פת/2000/א' :

אביא בחשבון תוספת זכויות מכוח תוכנית פת/2000/א' בגין שטחי חדרי גג של 60 מ"ר לכל יחידת דיור ובתוספת מרפסת גג. במצב הקודם אביא בחשבון שטחי חדרי הגג המאושרים, בהיתרי בניה. בנוסף, זכויות בניה בהתאם להיתר בניה 2021124 (אשר טרם מומשו במועד הקובע) תוך מתן התאמה, בשל בינוי חדש ע"ג ישן בשיעור 25%[12], יתרת השטח תהווה מרפסת גג.

להלן תחשיב שטחים לתוכנית פת/2000/א' :

מצב קודם				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח חדרי גג בהיתר בניה	14.08	1	1	14.08
זכויות בהיתר מס' 2021124 שטרם מומשו	27.66	1	0.75	20.75
יתרה למרפסת גג (תכסית גג 289.76 מ"ר לפי 144.88 מ"ר למרפסת* 2 לפי תשריט ב.מ)	248.02	0.25	1	62.01
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם				96.83
מצב חדש				
מהות	שטח אקוי'	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
שטח חדרי גג בהיתר בניה	14.08	1	1	14.08
תוספת זכויות לפי תכנית פת/2000/א' 60 מ"ר לחדר גג* 2- השלמה ל-120 מ"ר	105.92	1	0.75	79.44
יתרה למרפסת גג (תכסית גג 289.76 מ"ר לפי 144.88 מ"ר למרפסת *2 לפי תשריט ב.מ)	169.76	0.25	1	42.44
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש				135.96
תוספת שטח אקוי'				39.13

[12] בהתאם למחירון דקל ליום 9/23, הובא בחשבון עלויות בניה בתוספת עלויות עקיפות ושטחי שירות. עלויות עודפות חושבו בשיעור של כ-20%-25% מעלויות הבניה המהווים כ-25% משווי מ"ר מבונה.

8.4.3.6 סיכום שטחים מצב קודם:

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,562.5	1.0	1,562.5
סה"כ שטח חדרי גג בנויים בהיתר	14.1	1.0	14.1
מרפסות גג	283.7	0.25	70.9
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,647.50
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח במ"ר אקוי'	הפחתה בגין בינוי חדש ע"ג ישן	סה"כ שטח מ"ר אקוי'
זכויות בהיתר מס' 2021124 שטרם מומשו בקיזוז מרפסת (0.25)	20.75	0.75	15.6
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	39.13	1.0	39.1
סה"כ זכויות בניה אקוי' מכוח תוכניות מפורטות			54.7

8.4.3.7 **חישוב ההשבחה עפ"י החלק היחסי**: ההשבחה תחושב לתוספת קומה טיפוסית עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, בשטח של 426.34 מ"ר. (שטח ממוצע של קומות 1-6 בבניין).

8.4.3.8 שטחים במצב החדש:

אביא בחשבון כלל הזכויות לרבות הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת ע"פ הבקשה להיתר.

מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
קומת קרקע	89.77	1.25	112.2
קומה 1	424.87	1	424.9
קומה 2	424.87	1	424.9
קומה 3	424.87	1	424.9
קומה 4	433.38	1	433.4
קומה 5	425.03	1.02	433.5
קומה 6	425.03	1.04	442.0
קומה 7	375.04	1.06	397.5
קומה 8	270.44	1	270.4
קומה 9 (בהפחתת שטחי הקלה)- ראה הערות	188.85	1.2	226.6
קומה 10 (בהפחתת שטחי הקלה) - ראה הערות	-		-
מרפסת גג	360.69	0.3	108.2
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			3,590.4

הערות:

- מקדמי השווי לדירות הגן והגג, הינם 1.25 ו-1.2 בהתאמה.
- בקומות 5-7 הובא בחשבון תוספת בגין קומה. בקומות 8-10 לא הובא תוספת בגין קומה מאחר ואלה יחושבו בתחשיב נפרד בסעיף ההקלות זאת בהתאם להנחיית פס"ד קבוצת הירדן.
- שטחי הקומה העשירית שהובאו בחשבון, הינם לאחר הפחתת שטחי הקלה:

בהתאם לפרוטוקול, מותרים שטחים בהיקף של 3,482.15 מ"ר. בהתאם לבקשה להיתר אשר התקבלה משמאית המבקשים, לאחר הדיון[13] מבוקשים שטחים עיקריים, בשטח של 3,619.52 מ"ר. **לאור כך, שטחי ההקלה לתוספת שטח הינה בסך של 137.37 מ"ר**. על כן, שטחי הקומות התשיעית והעשירית, יובאו בחשבון לאחר הפחתת השטחים בהקלה (בקומה העשירית מבוקשים 133.51 מ"ר עיקריים על כן אלה מתקזזים במלואם, יתרת השטחים יקוזזו מסך השטחים בקומה התשיעית).

התחשיב יכלול:

שלב שני: קביעת היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכוח תמ"א 38 בתוספת זכויות מהתכנון המפורט (כלל הזכויות) במכפלת השטח המיוחס לתוספת קומה מכוח תמ"א 38.

שלב שלישי: מכפלת היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות בסה"כ הזכויות שמומשו בהשבחה הכוללת.

8.4.3.9 **ערכי שווי:**

8.4.3.9.1 מצב קודם:

ראשית אציין, כי קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר סברה, כי על מנת למצוא ערכי שווי למ"ר בנוי ותיק, יש להתבסס על עסקאות השוואה, לבניינים ותיקים. שמאי המבקשים, מבצע אומדן בגישת החילוץ וזאת על בסיס דירות חדשות, אני סבור כי גישה זו אינה מדויקת.

בהתאם לערר לויתן[14] יש לאמוד שווי במצב הקודם אשר ינטרל השפעת תמ"א 38. על ערר זה הוגשה ערעור ופס"ד שהתקבל בבית המשפט המחוזי[15] שבו נקבע, כי יש להביא בחשבון השפעת תמ"א 38, אולם תוך מתן מקדמי שווי ראויים בדבר הסיכוי למימושה,

בהתאם לפסקה 74 בפס"ד של כב' השופט שקד נקבע,

[13] מס' מונה 12, מיום 2/1/2024.

[14] ערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 18/8/2022.

[15] עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 8/1/2024.

"חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר".

לאור האמור, אביא בחשבון, עסקאות מכר לדירות מגורים, אשר מגלמות תמ״א (פוטנציאל כללי), אביא בחשבון עסקאות לדירות מגורים בבניינים ותיקים, עם מעליות וחניה לכל דירה, בגוש 6714.

יום מכירה	כתובת	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח מדוד	חלק נמכר	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר	התאמה למיקום	שווי מ״ר בנוי בהתאמה
04/01/2024	הנשיאים 10	522-12	4	3	84	0.25	₪ 475,000	₪ 22,619	0.9	₪ 20,357
05/07/2023	הנשיאים 10	522-15	4	4	105	1	₪ 2,500,000	₪ 23,810	0.9	₪ 21,429
29/01/2023	הנשיאים 19	326-10	3	3	86.87	0.333	₪ 616,666	₪ 21,317	1	₪ 21,317
02/08/2022	הנשיאים 19	326-5	3.5	1	96	1	₪ 1,850,000	₪ 19,271	1	₪ 19,271
12/04/2022	הנשיאים 19	326-13	3	3	86.87	0.5	₪ 807,500	₪ 18,591	1	₪ 18,591
03/02/2022	הנשיאים 10	522-5	3	1	84	1	₪ 1,800,000	₪ 21,429	0.9	₪ 19,286
שווי מ״ר בנוי בממוצע										₪ 20,042
במעוגל										₪ 20,000

לשם הצלבה, בחנתי שומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי במצב הקודם:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
מרדכי דדון	12/03/2024	קרן קיימת לישראל 16	6386/153	20/10/2022	₪ 17,008	1	₪ 17,008
עומר סרחאן	01/10/2023	רוטשילד 170	6386/227,40	20/10/2022	₪ 17,100	0.90	₪ 15,390
שווי מ״ר מבונה בממוצע							₪ 16,199

השמאים המכריעים הביאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים, בנטרול תמ״א 38. אביא בחשבון שומות מכריעות אלו, בנוסף לניתוח עסקאות השוואה וזאת לאור פס״ד לויתן מפי כבוד השופט שקד, אשר הורה לנתח ערכי שווי לעסקאות שמגלמות תמ״א, תוך הערכת הסיכוי לקבלת היתר לקבלת זכויות בניה מכוח תמ״א/38 תוך התחשבות בפרמטרים השונים, דהיינו התחשבות במקדמים אשר מייצגים את הסיכוי לקבל תמ״א.

הנני סבור כי שקלול עסקאות השוואה, בהפחתה למיקום, עם השומות המכריעות, מייצג ערכי שווי סבירים, למועד קובע אשר משקלל סיכוי סביר, לקבלת זכויות מכוח תמ״א/38.

לאור האמור, יובא בחשבון שווי מצב קודם 17,000 ₪ למ״ר בנוי.

כאמור שווי זה מגלם צפיפות דומה, שכן מדובר במבנים בני 5 קומות ושטח מגרשים דומה.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

8.4.3.9.2 מצב חדש:

שמאי הצדדים אינם חולקים באשר לשווי הבסיסי 8,500 ₪ למר״א, אולם שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה של 15% בשל מיקום.

בחנתי עסקאות מכר לדירות חדשות ב-2 פרויקטים סמוכים:

פרויקט ברחוב הנשיאים 50 בגו״ח 6714/342, מבנה בן 8 קומות+ 2 קומות חלקיות, וקומת מרתף. סה״כ 36 יח״ד. לכל דירה מחסן וחניה- ראה נספח.

הפרויקט ממוקם בסמוך לצומת הנשיאים וי״ד לבנים, כמו כן נמצא בסמוך ל-2 מגרשים בייעוד מבני ציבור הממוקמים דרומית, ודרומית מערבית לנכס. לאור כך, אביא בחשבון תוספת של 5% משווי הקרקע וזאת ביחס לנכס נשוא הדיון.

יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שווי מכירה בש״ח	שטח דירה פלדלת	שטח מרפסת	שטח אקוי׳	שווי למ״ר
18/09/2023	6714	342-1	5	1	₪ 2,668,000	118.17	17.1	126.72	₪ 21,054
22/08/2023	6714	342-36	5	9	₪ 3,600,000	135.59	43.6	157.39	₪ 22,873
27/03/2023	6714	342-33	5	1	₪ 3,700,000	135.59	43.6	157.39	₪ 23,508
09/02/2023	6714	342-25	5	7	₪ 2,925,000	118.17	17.1	126.72	₪ 23,082
24/07/2022	6714	342-3	3	1	₪ 2,220,000	88.7	17.2	97.3	₪ 22,816
17/07/2022	6714	342-29	5	8	₪ 2,980,000	118.17	17.1	126.72	₪ 23,516
13/07/2022	6714	342-26	5	7	₪ 2,950,000	118.17	17.1	126.72	₪ 23,280
13/06/2022	6714	342-0	5	8	₪ 2,930,000	118.17	17.1	126.72	₪ 23,122
02/06/2022	6714	342-0	5	9	₪ 3,550,000	135.59	43.6	157.39	₪ 22,555
01/05/2022	6714	342-17	5	5	₪ 2,650,000	118.17	17.1	126.72	₪ 20,912
14/04/2022	6714	342-0	4	1	₪ 2,380,000	102.56	19.77	112.445	₪ 21,166
07/04/2022	6714	342-0	3	8	₪ 2,200,000	88.7	17.2	97.3	₪ 22,610
03/04/2022	6714	342-21	5	6	₪ 2,750,000	118.17	17.1	126.72	₪ 21,701
27/03/2022	6714	342-0	3	5	₪ 2,130,000	88.7	17.2	97.3	₪ 21,891
27/03/2022	6714	342-32	4	8	₪ 2,650,000	102.56	19.77	112.445	₪ 23,567
07/03/2022	6714	342-28	4	7	₪ 2,550,000	102.56	19.77	112.445	₪ 22,678
01/03/2022	6714	342-22	5	6	₪ 2,540,000	118.17	17.1	126.72	₪ 20,044
09/02/2022	6714	342-0	5	5	₪ 2,430,000	118.17	17.1	126.72	₪ 19,176
26/01/2022	6714	342-0	4	5	₪ 2,330,000	102.56	19.77	112.445	₪ 20,721
שווי מ״ר בממוצע						**112.98**	**21.86**	**123.91**	₪ **22,120**
תוספת בגין מכר דירות PRE SALE								1.1	₪ 24,332

הערות:

- הובא בחשבון תוספת 10% בשל מכירה מוקדמת.

- ערכי השווי מגלמים צפיפות של כ-30 יח״ד לדונם.
- הובא בחשבון עלויות בנייה בהתאם למחירון דקל המתייחס למחירים מ-9/21:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,460 ₪, בוצעה העמסה למ״ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ״ר תת קרקעי 2,370 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.
  - העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח״ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל ספטמבר 21		
עלויות	5,180	₪
מרפסות	146	₪
פיתוח	54	₪
סה״כ ביניים	5,380	₪
עקיף 25%	6,725	₪
ש״ש 25%	8,407	₪
חניה תת״ק	1,221	₪
סה״כ	9,628	₪
במעוגל	9,600	₪

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה:

פרויקט ברחוב הנשיאים 50, גו״ח 6714/342.		
שווי בנוי	24,332	₪
מע״מ 17%	20,796	₪
יזמות 20%	17,330	₪
ע. בנייה	9,600	₪
שווי מ״ר מבונה	7,730	₪
תוספת התאמה לנכס בצומת ושב״צ 5%	8,117	₪

ניתוח פרויקט הנשיאים 47-49

פרויקט נוסף ברחוב הנשיאים 47-49 בגו"ח 6714/265, שני מבנים בני 9 קומות בתוספת קומה עשירית חלקית ושתי קומות מרתף. סה"כ 72 יח"ד. לכל דירה מחסן וחניה- ראה נספח.

הפרויקט ממוקם בסמוך לצומת הנשיאים ולוין, לאור העובדה כי נכס נשוא הדיון, סמוך למבני ציבור, הנני סבור כי ההפחתה בשל צמידות לצומת רחובות מתקזזת עם קרבה למבני ציבור.

יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שווי מכירה בש"ח		שטח דירה פלדלת	שטח מרפסת	שטח אקוי'		שווי למ"ר
22/02/2024	6714	265-32	4	8	2,490,000	₪	96.6	12	102.6	₪	24,269
06/09/2023	6714	265-25	4	7	2,460,000	₪	92	12	98	₪	25,102
04/09/2023	6714	265-29	4	8	2,475,000	₪	92	12	98	₪	25,255
28/02/2023	6714	265-32	4.5	8	2,665,000	₪	112.9	12	118.9	₪	22,414
03/02/2023	6714	265-25	4	7	2,510,000	₪	99.7	12.4	105.9	₪	23,702
22/01/2023	6714	265-1	4	1	2,295,000	₪	92	12	98	₪	23,418
22/12/2022	6714	265-17	4	5	2,375,000	₪	92	12	98	₪	24,235
שווי מ"ר בממוצע									**102.77**	₪	**24,056**
תוספת בגין מכר בדירות PRE SALE									**1.1**	₪	**26,462**

הערות:

- הובא בחשבון תוספת 10% בשל מכירה מוקדמת.
- ערכי השווי מגלמים צפיפות של כ-36 יח"ד לדונם.
- להלן ניתוח עלויות הבניה, על סמך מחירון דקל המתייחס למחירים מ-3/24:
  - עלויות הבניה למרפסות הינם 1,765 ₪, בוצעה העמסה למ"ר דירתי.
  - בוצעה העמסת עלות בנייה לחניה תת קרקעית, עלות מ"ר תת קרקעי 2,720 ₪ בתוספת 25% עקיף במכפלת שטח ממוצע לחניה ובהעמסה לשטח דירה ממוצעת.
  - העמסת שטח פיתוח בהתאם לשטח החצר ליח"ד, ביחס לשטח דירה ממוצעת בפרויקט.

עלויות בניה דקל מרץ 24		
עלויות	5,690	₪
מרפסות	212	₪
פיתוח	46	₪
סה"כ ביניים	5,948	₪
עקיף 25%	7,435	₪
ש"ש 25%	9,294	₪
חניה תת"ק	1,279	₪
סה"כ	10,573	₪
במעוגל	10,600	₪

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה :

פרויקט ברחוב הנשיאים 47-49, גו״ח 6714/265.	
שווי בנוי	₪ 26,462
מע״מ 17%	₪ 22,617
יזמות 20%	₪ 18,848
ע. בנייה	₪ 10,600
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,248

להלן הצלבה משומות מכריעות בסביבת הנכס- ראה נספח:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מבונה	הפחתה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
בועז ברזילי	23/03/2023	העצמאות 22	6714/401	06/10/2022	₪ 7,900	1	₪ 7,900
מרדכי דדון	12/03/2024	קרן קיימת לישראל 16	6386/153	20/10/2022	₪ 7,000	1	₪ 7,000
עומר סרחאן	01/10/2023	רוטשילד 170	6386/227	20/10/2022	₪ 8,200	0.9	₪ 7,380
שווי מ״ר מבונה בממוצע							₪ 7,427

הערה:

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו״ח 6714/401 לא הובא בחשבון הפחתה לקרבה למבני ציבור, בשל קרבת הנכס לצומת.
- שומה מכרעת של מר מרדכי דדון בגו״ח 6386/153 לא הובא בחשבון הפחתה לקרבה למבני ציבור, בשל הפחתה שבוצעה לטופוגרפיה ובשל סמיכותו של המקרקעין למגרש למבני ציבור.
- שומה מכרעת של מר עומר סרחאן בגו״ח 6386/227 הובא בחשבון הפחתה למבני ציבור ביחס לנכס הנדון.

להלן שקלול ערכי השווי:

שקלול שווי מ״ר מבונה				
מקור נתונים	שווי מ״ר מבונה		משקל	שווי משוקלל
פרויקט הנשיאים 50	₪	8,117	45.00%	₪ 3,653
פרויקט הנשיאים 47-49	₪	8,248	45.00%	₪ 3,711
שומות מכריעות	₪	7,427	10.00%	₪ 743
שווי מ״ר מבונה				₪ 8,107
במעוגל				₪ 8,100

לאור האמור, אני סבור שהשווי למועד הקובע, למ״ר מבונה, הינו בסך של 8,100 ₪.

השווי מגלם את הנתונים הבאים:

- **הפחתה <u>למיקום</u>, קיומם של מחסנים, אולם לא מגלם מרפסות (הובא בחשבון במקדם אקוי׳ 0.5).**
- **שווי זה מגלם צפיפות דומה לנכס הנידון, שהינו כ-32 יח״ד לדונם, מכאן אני סבור שאין מקום לבצע התאמות נוספות, בהתאם לטענת שמאי המבקשים.**

8.4.3.10 **הכרעה- תחשיב השבחה תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א':**

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח
סה"כ שטח בנוי עיקרי עילי	1,562.5	1.0	1,562.5
סה"כ שטח חדרי גג בנויים בהיתר	14.08	1.0	14.08
מרפסות גג	283.7	0.25	70.92
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,647.50
שווי מ"ר בנוי			₪ 17,000
שווי הבנוי			₪ 28,007,500
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח במ"ר אקוי'	הפחתה בגין בינוי חדש ע"ג ישן	סה"כ שטח מ"ר אקוי'
זכויות בהיתר מס' 2021124 שטרם מומשו בקיזוז מרפסת (0.25)	20.745	0.75	15.5588
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	39.13	1.0	39.13
סה"כ זכויות בניה אקוי' מכוח תוכניות מפורטות			54.6888
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,100
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה			₪ 442,979
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 28,450,479
מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח
קומת קרקע	89.77	1.25	112.2
קומה 1	424.87	1	424.9
קומה 2	424.87	1	424.9
קומה 3	424.87	1	424.9
קומה 4	433.38	1	433.4
קומה 5	425.03	1.02	433.5
קומה 6	425.03	1.04	442.0
קומה 7	375.04	1.06	397.5
קומה 8	270.44	1	270.4
קומה 9 (בהפחתת שטחי הקלה)	188.85	1.2	226.6
קומה 10 (בהפחתת שטחי הקלה)	-	-	-
מרפסת גג בקומות 7,8,9	360.69	0.3	108.2
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			3,590.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,100
שווי מצב חדש			₪ 29,081,970

הערה: מקדמי השווי לדירות בקומת הקרקע ובקומה 9 הינם בגין דירות גן ודירות דופלקס. יתר המקדמים בגין קומות גבוהות (מעל קומה רביעית) ומרפסות גג.

חישוב שלב שני בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן בע"מ:

שלב 2 היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות מפורטות לסך השטחים המבוקשים	
שטח אקוי' מצב קודם (1,647.5 מ"ר בנוי + 54.7 מ"ר אקוי' זכויות בניה)	1,702.19
שטח אקוי' מצב חדש	3,590.37
תוספת שטח אקוי'	1,888.18
שטח המיוחס לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 3/38 על פי ממוצע קומות 1-6	213.17
החלק היחסי	0.11

חישוב שלב שלוש בהתאם לפס"ד:

שלב 3 מציאת ההשבחה		
החלק היחסי שנמצא בשלב 2	0.11	
השבחה כוללת	631,491	₪
חלק ההשבחה המיוחס לתוספת קומה מכוח תמ"א 38	71,294	₪
היטל 25%	17,823	₪

חישוב סה"כ ההשבחה הכוללת:

סה"כ השבחה כוללת						
חלוקת השבחה כוללת	היטל השבחה	שטח במ"ר	חלק יחסי ע"פ שטח	חלק יחסי מההשבחה הכוללת		היטל השבחה
שטח פטור ע"פ תמ"א 38 בשיעור שווה ערך ל-2.5 קומות	פטור מלא	1,675.01	88.71%	560,198	₪	פטור
שטח בפטור חלקי ע"פ תמ"א 38 (שטח קומה טיפוסית מ-2.5 קומות ל-3 קומות), השטח	היטל מופחת 25%	213.17	11.29%	71,294	₪	17,823 ₪

8.5 <u>הקלות</u>

8.5.1 <u>שמאית המשיבה</u>

8.5.1.1 **מהות ההשבחה-תוספת קומות:**

שמאית המשיבה סבורה, כי בהתאם לתב"ע המקורית מותרת הקמת 4 קומות+ 3.5 קומות וקומת קרקע מכוח תמ"א 38, לפיכך 2 קומות נוספות, הינן מכוח הקלה (קומה תשיעית ועשירית).

בכתב התגובה, טענה, כי תב"ע פת/2000 הופקדה לפני 1989, בתאריך 15/3/1984 ולכן ניתן לאשר הקלות כמותיות, בנוסף לזכויות הבנייה הקבועות בתוכנית, זאת בניגוד לתוכנית פת/14/2000 אשר הופקדה בשנת 1991. לפיכך, היזם בוחר לממש זכויות לפי פת/2000 בתוספת הקלות או לפי פת/14/2000. היזם בחר את החלופה הראשונה. בהתאם לכך, אושרו זכויות בהיקף של 120% + הקלות.

בנוסף, טענה שבכל טענה אדריכלית/רישויי, היה מקום לפנות לוועדת ערר רישוי ולא לאחר שנקבעו הזכויות, בוועדה המקומית, לדון בהשגה עליהם אצל שמאי מכריע.

תוספת הקומות אפשרה לממש את הזכויות במסגרת קווי הבניין, לאחר פרסום הקלה, בגין קווי בניין צדדים ואחורי.

להלן תחשיב השטחים:

שטח עיקרי נוסף בקומה 8 מעבר ל-50% משטח הקומה שמתחתיה: 82.94 מ"ר.

שטח עיקרי בקומה 9: 192.71 מ"ר.

תוספת שטח אקוי': 68.91 מ"ר= 25% X 275.65 מ"ר בשתי השומות.

שטח אקוי' לקומה עשירית: 13.35 מ"ר אקוי'= 10% X 133.51 מ"ר (במקום חדרי גג).

בכתב התגובה, טענה שמאית המשיבה, כי בהתאם לפס"ד שמי אשקלוני[16], סדן אחזקות[17], קידר מבנים[18], יש לחייב בגין שטחים אלו בשווי מלא.

עוד צוין בהחלטה של השופט גלעד הס, בפס"ד שמי אשקלוני כי אין להתבסס על קווי הבניין המופחתים של התמ"א מאחר והם אינם בגדר זכות מוקנית לבעלים.

בדיון הוסיפה, כי בגין ההשבחה בקווי בניין יש לגבות באופן מלא- 100%, השמאית צירפה לאחר הדיון, פרוטוקול של גב' רמה מאור בפ"ת, אשר שם השמאית טענה, כי יש

[16] עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 1/5/2023.

[17] עמ"נ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 29/4/2021.

[18] עמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 7/11/2021.

לבצע את תחשיב ההשבחה על בסיס פס"ד אשקלוני וקבוצת הירדן, וניתנה לבעלים הזדמנות לחזור בו (גו"ח 6375/207, רוטשילד 31 פ"ת), סיכום דיון מיום 6/5/2024.

תחשיב תוספת 2 יח"ד:

שטח מבוקש בבקשה להיתר : 3,619.36 מ"ר עבור 41 יח"ד.

שטח עיקרי בממוצע ליח"ד : 88 מ"ר לא כולל ממ"ד.

תוספת שטח אקוי' : 35.2 מ"ר אקוי'= 2 X 0.2 X 88 מ"ר.

הקלה כמותית: 138 מ"ר.

לעניין התכלות ההקלה, שמאית המשיבה סבורה, כי אין להביא בחשבון התכלות. המבנה המוצע יהיה חדש ומודרני, ומשך חייו יהיה למעלה מ-60 שנה, השמאית הפנתה לשומה מכרעת של מר עומר סרחאן בגו"ח 6623/610, שומה מכרעת של מר דוד טיגרמן בגו"ח 6916/30, ברחוב הירקון 28 ת"א, ושומה מכרעת של מר ברק שוורצברד בגו"ח 6451/450 ברחוב החצוצרה 8 הוד השרון.

8.5.1.2 **ערכי השווי:**

בהתאם לקביעתה בגין תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א', 8,500 ₪.

8.5.1.3 **תחשיב השבחה שמאית המשיבה:**

תחשיב הקלות		
תחשיב הקלות	255.46	
שווי מ"ר מבונה	8,500	₪
השבחה	2,171,410	₪
היטל השבחה	1,085,705	₪

בכתב בתגובה, טענה שמאית המשיבה, כי החיוב בהקלות בוצע בחסר, והשמאי המכריע אינו כבול בשומות הצדדים והוא צריך לקבוע את השומה הראויה, וזאת בהתאם לערר 8050/0823[19].

[19] ערר פת/8050/823 ו-8051/0823 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' ביג מרכזי קניות בע"מ**, מיום 4/4/2024.

8.5.2 שמאי המבקש

8.5.2.1 **מהות ההשבחה:**

תוספת קומות:

- המצב המאושר בהתאם לתב"ע פת/9/1002 שהינה 5 קומות, לאחר תוספת 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', מתקבל שמותר 9 קומות כולל קומה חלקית, על כן ההשבחה הינה בגין קומה אחת בלבד.
- הקומה העשירית הינה עד למעקה הגג ויש להביא בחשבון הפסד מרפסת גג.
- חדרי הגג נבנו בגובה קומה רגילה.
- יש להביא בחשבון עלויות בניה נוספות לתוספת קומה בגין בניית חדר מדרגות ומעלית.

לאור האמור שמאי המשיבה סבור, כי אין השבחה בגין תוספת קומות.

במידה ולא תתקבל דעתו, יש לערוך את התחשיב על סמך מקדם השבחה, בשיעור של 10% (לקומה התשיעית בלבד בשל העובדה כי הקומה העשירית הינה חלקית).

תוספת יחידות דיור:

נמצא כי ניתן לבנות 16 יח"ד לחלקה ולא 11 יח"ד כפי שנכתב, על כן לא היה צריך בפרסום הקלה. לחילופין, ניתן לטעון כי שטח המבוקש בבקשה להיתר, לפי 41 יח"ד הינו כ-88 מ"ר ואילו ללא הקלה הינו כ-92 מ"ר ליחידת דיור, כלומר פער של כ-4 מ"ר. סך השטחים ניתנים למימוש של דירת 4 חדרים, וכן לא ניתן לטעון ששטח דירה של 88 מ"ר גובה משטח דירה של 92 מ"ר.

הקלה לקווי בניין:

בחינת הזכויות המאושרות בבקשה להיתר אינן יוצרות השבחה כפי שנמצא בבחינת ההשבחה הגולמית. לחילופין תובא בחשבון השבחה עבור החלקים שנכללים בשטח ההקלה.

8.5.2.2 התייחסות בדיון לעניין הקלות:

באשר לטענת שמאית המשיבה, כי לא ניתן לקבל הקלות מכוח תוכנית פת/14/2000, השמאי סבור אחרת.

לעניין ההקלות ראוי להביא בחשבון התכלות ההקלה וזאת על בסיס ערר 8511/513 אדיב ולירון כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

לעניין קו הבניין מפנה להחלטת בית המשפט בהליך 18063-05-21 פרמינגר בע"מ. לאור פס"ד, קוו הבניין של תמ"א 38 ניתן להכיל את קווי הבניין של תמ"א 38 על כל חלקי הבניין בקו הבניין המוקטן. לאור כך, לא נדרשת הקלה.

8.5.2.3 **ערכי שווי:**

בהתאם לקביעתה בגין תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א', 8,500 ₪ לפני התאמה למיקום.

8.5.2.4 **תחשיב השבחה שמאי המבקשים:**

תחשיב השבחה בגין הקלה	
שטח קומה 9	204
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
מקדם מיקום	0.85
השבחה	147,390 ₪
היטל השבחה	73,695 ₪

8.5.3 <u>הכרעה לעניין הקלות מועד קובע 21/09/2023</u>

8.5.3.1 המסגרת הנורמטיבית

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[20] .

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

8.5.3.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[21], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

8.5.3.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[22] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

8.5.3.4 בעניין אברמוביץ[23] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

---

[20] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023 . תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[21] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[22] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

[23] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).

8.5.3.5 בעניין אברמסון[24], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו :

"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."

8.5.3.6 **סמכות ההכרעה:**

אתחיל ואומר, כי קבלתי את עמדת שמאית המשיבה, אשר סברה כי השמאי המכריע, אינו כבול לשומות הצדדים בהכרעתו. זאת בהתאם להחלטה, בערר ביג מרכזי קניות בע"מ אשר צוין דלעיל ופס"ד עיזבון המנוח חיים היימן ז"ל[25].

בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך התחשיב:

8.5.3.7 לעניין הקלה בגין תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת : אציין שתי עובדות ביחס לפרוטוקול הדיון בוועדה המקומית[26] :

בסעיף 6 לנוסח הודעת פרסום הקלות, נרשם כי ההקלה מתייחסת לקומות 8 ו-9. בסעיף 7 להקלות, נרשם כי ההקלה מתייחסת לקומה 10 (במקום חדרים על הגג).

בסעיף 12 להקלות, צוין כי ההקלה הינה עד 6% בגין צורך לשיפור תכנון ובסעיף 13 להקלות, צוין כי ההקלה היא, בגין תוספת שטח עד 5% והינה בשל תוספת שתי קומות.

באשר לסעיפים 6 ו-7 : ההקלה מתייחסת לקומות 8, 9 ו-10. מכאן אני מסיק, כי תחשיב השטחים, אשר הושבחו מכוח הקלה זו, הינו לקומות אלו. על כן, קבלתי את עמדת המשיבה, ביחס לקומות המושבחות.

באשר לסעיפים 12 ו- 13 : על פניו, קיימת כפילות בהקלה, יחד עם זאת, בשל תוספת הגובה והתכנון המיטבי, יש מקום להביא בחשבון השבחה נוספת (פעם אחת בגין תוספת שטחים ופעם שניה בגין תוספת קומות).

באשר לטענת שמאי המבקשים, כי תחשיב הקומות, צריך שיתבסס על המבנה הקיים. לא קבלתי את עמדתו. בהיתר בניה מס' 1975 אושר מבנה בן 5 קומות. יחד עם זאת, בהתאם לדף המידע, מספר הקומות המותר הוא 4 וזאת בהתאם להוראות פת/2000[27], על כן תחשיב הזכויות, ייערך על בסיס מימוש של ארבע קומות בלבד.

[24] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).
[25] ע"א 4542/98 עיזבון המנוח חיים היימן ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הדרים, מיום 30/1/2000.
[26] נוסח מיום 26/9/2023 בקשה 20222303.
[27] ראה פרק תכנוני.

באשר לשיעור ההשבחה של 2.5 קומות:

שמאית המשיבה מחשבת את השטחים במקדם תוספתי, של 25% בעוד ששמאי המבקשים, סבור כי אין השבחה.

הנימוק לכך לטענתו, הינו, בשל שיעור השבחה נמוך בהרבה, מ-25% והינו 10% לפני הפחתות. בנוסף, הצורך להביא בחשבון הפסד מרפסות, וכן כי חדרי הגג נבנו בקומות רגילות ויש להביא בחשבון עלויות בניה עודפות, לרבות לבניית תוספת קומת חדר מדרגות ופיר מעלית.

לא קיבלתי את שיעור ההשבחה בשומות הצדדים ואנמק זאת בהמשך.

באשר לעלויות בניה נוספות, לא קבלתי את טענת שמאי המבקשים, השמאי לא הציג כתב כמויות, אשר מוכיח כי קיימת עלות נוספת.

כמו כן, בהתאם למחירון דקל 5/2024[28], עלויות בניה לבניינים, בני 9-15 קומות, הינם בסך של 5,690 ₪/ מ״ר, בעוד שלבניינים בני 3-8 קומות עלויות בניה, הינם בסך של 5,770 ₪. מכאן אני מסיק כי בבנייה לגובה, קיימת הפחתה בעלות הביצוע למ״ר. קיימת עלות שולית פוחתת לתוספת השטחים שנבנים במסגרת ההקלה אולם מאידך קיימת עליית שווי לדירות בקומות הגבוהות יותר. לפיכך, אני סבור משלא הוכח, ע״י שמאי המבקשים, כי יש לקבוע עלויות נוספות לתוספת הקומות הנ״ל, לא קיבלתי את טענתו במקרה דינן.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי קיים הפסד מרפסת. השמאי לא הציג תחשיב שטחים, אשר מוכיח הפסד מרפסות. מאידך בתחשיב ההכרעה, לקחתי בחשבון את שטחי המרפסות בעסקאות ההשוואה, בגודלן המאושר, אל מול שטחי המרפסות המוצעות בפרויקט.

שטחי מרפסות הגג, בקומות השמינית והתשיעית, הינן גדולות בהיקף, של 134.44 מ״ר ו-126.66 מ״ר בהתאמה.

באשר למגבלת הגובה, לא קבלתי את עמדת המבקשים. הגובה ברוטו בקומות השמינית והעשירית הינו מעל ל-2.5 מ׳ גובה[29].

באשר לפס״ד שמי אשקלוני[30] שם נקבע, כי במידה וקיימות זכויות בניה מכוח תמ״א 38 או מכוח תכנון מאושר ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, אין לראות בזכויות אלו כפטורות.

> "אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת

[28] מחירון דקל האחרון שהומצא לידי.

[29] גובה אבסולוטי קומה שמינית 84.14 מ׳- 87.37 מ׳= 3.23 מ׳, גובה אבסולוטי קומה תשיעית 87.37 מ׳- 90.60 מ׳= 3.23 מ׳.

[30] עמנ (ת״א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 1/5/2023.

> מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה".

גם בפס"ד סדן אחזקות[31], נקבע כי בגין זכויות של קומה נוספת, נדרש לבצע חיוב ללא מתן פטור.

> "29.לטעמי, קבלת עמדת המערערת מובילה לניוד של זכויות שלא כדין. ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית."

לאור הפסיקות האמורות, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, כי יש לחייב בגין זכויות אלו. למותר לציין, כי בגין הקלה לתוספת זכויות בניה, **<u>יבוצע חישוב מלא.</u>**

באשר לשיעור ההשבחה לתוספת הקומות, להלן הכרעות שמאים מכריעים מהאזור:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מקדם
בועז ברזילי	23/03/2023	העצמאות 22	6714/401	מקדם 2% לקומה
מרדכי דדון	12/03/2024	קרן קיימת לישראל 16	6386/153	מקדם 40% במקדם שוליות 4%
עומר סרחאן	01/10/2023	רוטשילד 170	6386/227	מקדם 2% לקומה
אליהו כהן	01/03/2022	הנשיאים 18	6714/244	מקדם 2% לקומה

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם השבחה, **<u>בשיעור של 2% לקומה</u>**.

תוספת ההשבחה לקומה, הינו מהקומה החמישית, (קומות התמ"א), על כן הקומה השמינית, תהיה בתוספת של 8% התשיעית בתוספת של 10%, והעשירית בתוספת של 12%.

[31] עמנ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה, מיום 29/4/2021.

להלן תחשיב השטחים:

הקלה לתוספת קומות				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה לתוספת קומה	שטח אקוי'
קומה 8	82.92	1	0.08	6.63
קומה 8 מרפסת גג מרוצפת: 108.3 מ"ר+ 26.14 מ"ר	134.44	0.3	0.08	3.23
קומה 9	192.71	1.2	0.1	23.13
קומה 9 מרפסת גג מרוצפת: 91.27 מ"ר+ 35.39 מ"ר	126.66	0.3	0.1	3.80
קומה 9- מרפסת	13.8	0.3	0.1	0.41
קומה 10 במקום חדרי גג	133.1	1.2	0.12	19.17
קומה 10- מרפסת במקום חדרי גג	29.57	0.3	0.12	1.06
סה"כ שטח אקוי'				57.43

הערה: קבלתי את תחשיב השטחים בקומה השמינית, כפי שחושב בשומת המשיבה.

8.5.3.8 **הקלה בגין תוספת 2 יח"ד**:

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר סבר, כי אין השבחה בגין הקלה זו ואנמק:

- הנני סבור כי קיימת כפילות בין הקלה זו, להקלה בגין תוספת שטחים בהקלה, ראה תחשיב השטחים בהערות בסעיף 8.4.3.8. כאמור השטחים בהקלה לתוספת שטחים **<u>מתייחסים לתוספת יחידות הדיור</u>**.
- מעבר לכך, בוצעה בדיקת שטחים לפני ואחרי אישור ההקלה:
  - בבקשה להיתר מוצעים שטחים עיקריים בשטח של 3,619.52 מ"ר (לאחר הקלה כמותית), כמו כן מבוקשים 41 יח"ד.
  - במצב החדש, שטח ליח"ד כ-88 מ"ר עיקרי וכ-101 מ"ר פלדלת. במצב הקודם ניתן לבנות 39 יח"ד, על כן, שטח ממוצע ליח"ד כ-93 מ"ר, וכ-105 מ"ר פלדלת. אני מוצא פער שטחים זה, בין המצב הקודם לחדש, כזניח.
- הצלבתי עם שומות מכריעות נוספות אשר הכריעו, כי אין השבחה בגין הקלה זו:
  - השמאי מר בועז ברזילי, בגו"ח 6714/401 קבע כי אין השבחה בגין תוספת יחידות דיור
  - השמאי מר ארז כהן, בגו"ח 6373/836 קבע כי אין השבחה בגין תוספת יחידות דיור.

לאור האמור, הנני סבור כי אין השבחה בגין הקלה זו.

<u>הקלה לתוספת שטח:</u>

שמאית המשיבה מחשבת שטח בהקלה כמותית 138 מ״ר, שמאי המבקשים סבור, כי אין השבחה בגין הקלה זו.

באשר לשטחים, אפנה לסעיף 8.4.3.8. כאמור הנני סבור כי השטחים לחיוב הינם 137.37 מ״ר.

8.5.3.9 **התכלות ההקלה:**

שמאי המבקשים ציין בדיון, כי יש להביא בחשבון התכלות ההקלה וזאת על בסיס ערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו״ב הרצליה.

שמאית המשיבה מתנגדת להתכלות ההקלה למבנה החדש, שיוקם אשר אורך חייו הכלכליים יהיו למעלה מ-60 שנה.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, וזאת בניגוד לקביעות בשומות המכריעות שציינה בדיון[32] ואת טענתה, באשר לאורך חייו של המבנה וזאת בשל פסיקת ועדת הערר שצוינה ע״י שמאי המבקשים.

הקלה כרוכה בפרסום והליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו״ב הרצליה:

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

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה, הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון, בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[33]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99 (במעוגל).

8.5.3.10 ערכי שווי:

בהתאם להכרעתי בתוכנית תמ״א38 תיקון 3א׳.

[32] מר עומר סרחאן בגו״ח 6623/610, מר דוד טיגרמן בגו״ח 6916/30 ומר ברק שוורצברד בגו״ח 6451/450.

[33] ראה קביעה דומה בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו״ח 6213 1493 – מתחם סומייל מיום 3/8/2022.

8.5.3.11 **תחשיב הכרעה- הקלות** :

סיכום הקלות	
תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת	57.43
הקלה לתוספת 2 יחידות דיור, סה״כ 41 יח״ד	-
תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6%+ תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות	137.37
סה״כ שטח אקוי׳	194.80
התכלות ההקלה	0.99
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,100
סה״כ השבחה	₪ 1,562,102
היטל השבחה 50%	₪ 781,051

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של בקשה להיתר בניה מספר 20222303 שלהלן, היא כדלקמן:

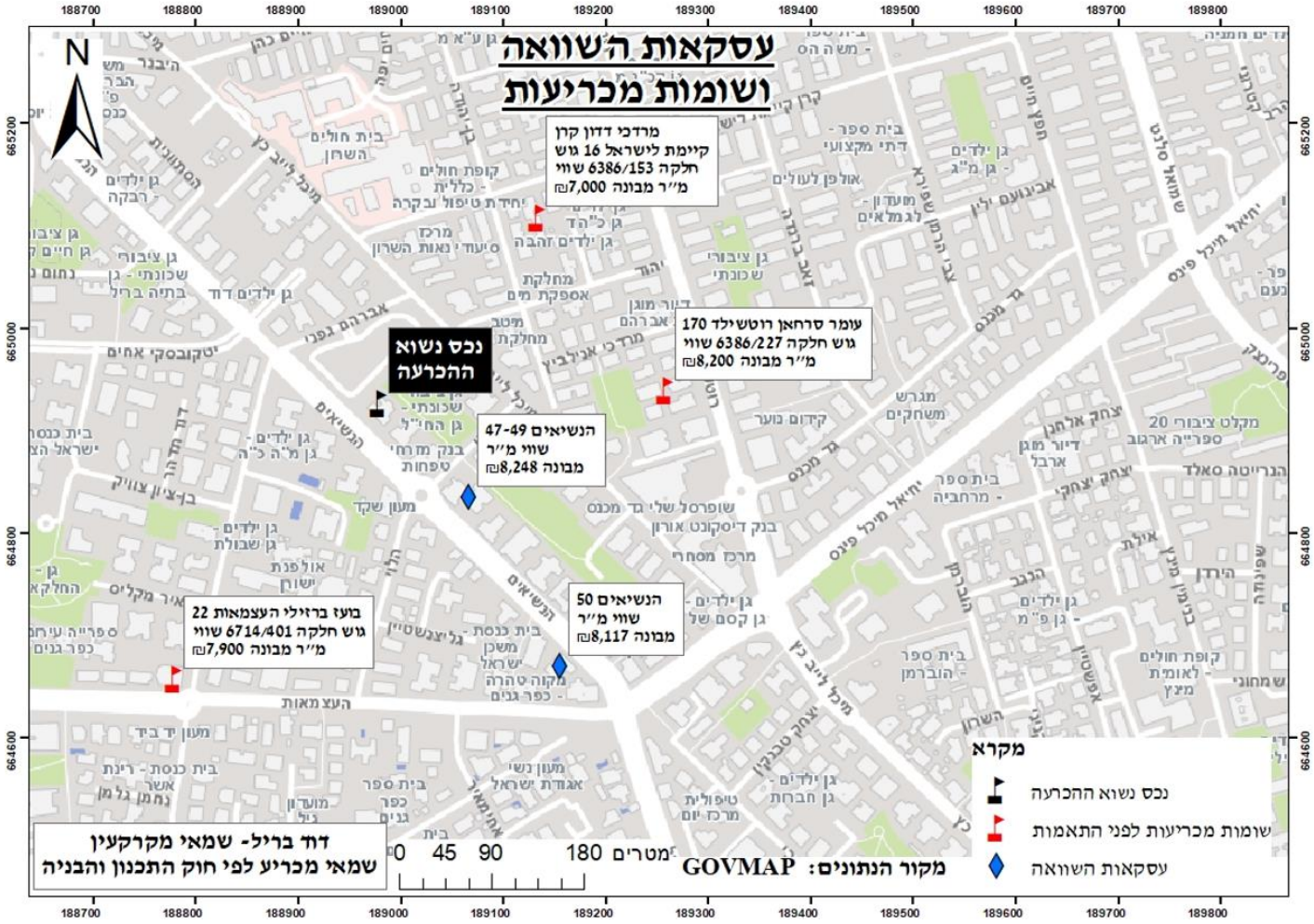
מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
פת/1273	08/07/1986	₪ 1,460	₪ 730
פת/2000/א'	26/02/1997	₪ 36,630	₪ 18,315
תמ"א 38 תיקון 3א'	21/09/2023	₪ 71,294	₪ 17,823
הקלות	21/09/2023	₪ 1,562,102	₪ 781,051

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות השוואה ושומות מכריעות מהסביבה:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il