דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **30.07.2026**
מס' בקשה/מינוי : **990-2026**
מספרנו : **9129**

לכבוד

חב' בוני בניין מבצע קדש 5-3-1 רעננה בע"מ
דוא"ל: alon@bonei.co.il
באמצעות מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין
דוא"ל: badash.lior@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
דוא"ל: ortalch@raanana.muni.il
באמצעות מר גדעון קרול שמאי מקרקעין
דוא"ל: gideon@gcarol.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 7654, חלקה: 117 [בשלמות]

רחוב מבצע קדש 5–1, שכונת "קריית ויצמן", רעננה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 990-2026 מיום 13.05.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה[1]: תכנית רע/1/272. רע/1/292, רע/2000, רע/1/292/א', החלטת מליאה, תמ"א/38 תיקון 3א', הקלות+ תכנית רע/מק/1010/א'.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר מס' 20221922.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 13.07.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] **לפי עמדות שמאי הצדדים, התכניות שבגינן נקבעה השבחה בשומות הצדדים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 12.06.2026 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב מבצע קדש 1-5, שכונת "קריית ויצמן", רעננה.
גוש	:	7654.
חלקה	:	117 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	988.00 מ"ר.
תת"ח	:	1-18.
זכויות[2]	:	בעלויות פרטיות בתת"ח.
מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק המשמש כבית משותף, הכולל 18 דירות במבנה בן 3 כניסות, 6 דירות בכל כניסה, 2 דירות בכל קומה, 3 קומות מעל קומת עמודים, המיועד להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גדעון קרול.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר ליאור יוסף בדש.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 04.05.2026.

6.5 העתק מסמכי תיק בית משותף.

6.6 העתק הסכם תמ"א 38 הריסה – קומבינציה מיום 29.12.2021.

6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.8 היתרי בניה שהופקו במקרקעין.

6.9 בקשה להיתר בניה מס' 20221922.

6.10 החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה בישיבתה 2023018 מיום 19.09.2023 ובישיבה 2025004 מיום 16.02.2025.

6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים ניתוחם ותימוכין לגביהם, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

[2] **בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית רע/1/272	22.11.1984	07.12.1984
תכנית רע/1/292	25.06.1987	10.07.1987
תכנית רע/2000	08.11.1990	23.11.1990
תכנית רע/1/292/א'	06.01.1999	21.01.1999
החלטת מליאה	מועד אישור בוועדה	07.09.2022
תמ"א 38 תיקון 3א'+ תכנית רע/מק/1010א'	מועד אישור בוועדה	19.09.2023
הקלות + תכנית רע/מק/1010א'	מועד אישור בוועדה	19.09.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא חוות הדעת מצוי ברחוב מבצע קדש 1-5, שכונת "קריית ויצמן", רעננה.

תיאור השכונה

קריית ויצמן הממוקמת במרכז הוותיק של רעננה, מתאפיינת במבנים ישנים משנות ה־70, רובם על עמודים, לצד בניה צמודת קרקע נמוכה.

ניכר כי בשנים האחרונות, לפי פרסומים בעיתונות הכלכלית, השכונה הייתה בין עשר השכונות המובילות בהליכי תמ"א 38 בישראל.

על כן, ניכרים בשכונה תהליכי התחדשות עירונית בהיקף משמעותי במסגרתם מוקמים מבנים לאחר חיזוק ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש של מבני מגורים גבוהים, בגובה שכיח של עד 10 קומות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גבולות השכונה</u>

מצפון - רחוב ההגנה ומעברו שכונת קריית שז"ר.
ממזרח - רחוב קרן היסוד ומעברו שכונת נווה דוד רמז.
מדרום - רחוב אחוזה ומעברו שכונת מרכז דרום.
ממערב - שכונת שיכון אשר.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

המקרקעין מושא ההחלטה ממוקמים בחלק הצפוני של השכונה.
רחוב מבצע קדש הינו רחוב פנימי ללא מוצא שתחילתו ברחוב מגדל במערב.
מושא ההחלטה ממוקם בתחילת הרחוב ובחלק הצפוני שלו סמוך למפגש עם רחוב מגדל.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב מבצע קדש ממערב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	7654.
חלקה	:	117 [בשלמות].
שטח חלקה רשום	:	988.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי מלבן אי רגולרי עם בליטה בפינה צפון-מערבית, ומידותיה: אורך החזית מערבית לרחוב כ- 21 מ'. אורך החזית מזרחית כ- 17 מ'. עומק ממוצע ממזרח למערב כ- 53 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	נכון למועד הביקור, ניכר כי על המקרקעין קיים מבנה המגורים הותיק, מבנה טורי 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 3 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד (2 בקומה).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הנכס

הנכס

נכון למועד הקובע ומועד הביקור בנכס, החלקה בשטח רשום של 988 מ"ר, עליה בנוי בניין מגורים ותיק המשמש כבית משותף, הכולל 18 דירות במבנה בן 3 כניסות, 6 דירות בכל כניסה, 2 דירות בכל קומה, 3 קומות מעל קומת עמודים, המיועד להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38.

ניכר כי הבניין הוקם לראשונה בהיתר בניה מיום 17.10.1972.

הבקשה להיתר בניה המהווה את מימוש הזכויות מס' 20221922 מבקשת הריסת בניין קיים (ע+3+גג, סה"כ 18 יח"ד) ובניית בניין חדש, (ק+9, סה"כ 10 קומות למגורים, סה"כ 45 יח"ד).

4 מרתפי חניה, המציעים 45 מקומות חניה+ 2 נכים, ללא מכפילי חניה, 3 מעליות, דירות גן, עבודות פיתוח שטח וגדרות לפי תמ"א 3/38/א ורע/1010/א.

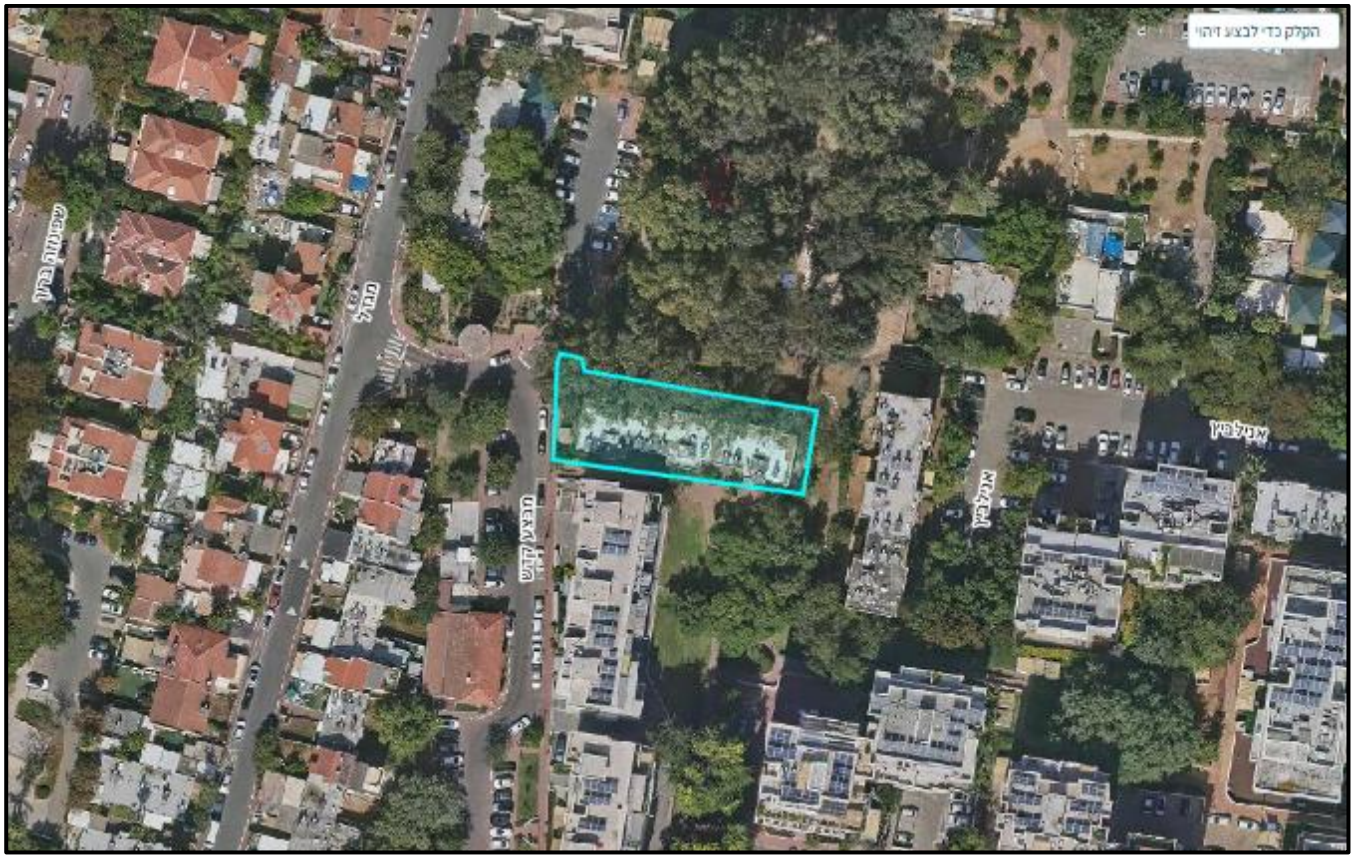
סוג בניה

הבניין הקיים בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המבנה הבנוי כיום הינו ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סביר, התואם את גילו הכרונולוגי.

תצלום אוויר מאתר ה– GIS של עיריית רעננה [החלקה מסומנת בקו תכלת]



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית החלקה מצפון



תצלום אוויר תלת ממד ממערכת סימפלקס – מבט מצפון (מיום 24.02.2024)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 98894 מיום 04.05.2026, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 7654.

חלקה : 117 [בשלמות].

שטח חלקה רשום : 988.00 מ"ר.

תתי חלקות : 1-18, כפי שיפורט:

חלקת משנה	שטח רשום	קומה	חלק ברכוש משותף	כניסה	בעלויות
1	57.00 מ"ר	ראשונה	29/522	א'	קראוס יוגב ונעה - בחלקים שווים
2	45.90 מ"ר	ראשונה	23/522	א'	סילברמן סיגל שרה - בשלמות
3	57.00 מ"ר	שניה	29/522	א'	זלטין לב - בשלמות
4	45.90 מ"ר	שניה	23/522	א'	מנדלוביץ חנה - 1/2, גרשט יעקב - 1/2
5	57.00 מ"ר	שלישית	29/522	א'	זליקמן מרק - 2/3, זליקמן יהודית - 1/3
6	45.90 מ"ר	שלישית	23/522	א'	מדר (בוקאי) חפציבה - בשלמות
7	69.50 מ"ר	ראשונה	35/522	ב'	משיח מיכל - בשלמות
8	45.90 מ"ר	ראשונה	23/522	ב'	אוהב שלום נועה - בשלמות
9	69.50 מ"ר	שניה	35/522	ב'	כשני ישראל יגאל ורונית - בחלקים שווים
10	45.90 מ"ר	שניה	23/522	ב'	זהבי רבקה - בשלמות
11	69.50 מ"ר	שלישית	35/522	ב'	ליבוביץ שלומית רחל - בשלמות
12	45.90 מ"ר	שלישית	23/522	ב'	גוצלב רונה - בשלמות
13	69.50 מ"ר	ראשונה	35/522	ג'	וינקלר אלעד והדר - בחלקים שווים
14	57.00 מ"ר	ראשונה	29/522	ג'	פינק צמרת - בשלמות
15	69.50 מ"ר	שניה	35/522	ג'	יונה רחל ודוד - בחלקים שווים
16	57.00 מ"ר	שניה	29/522	ג'	מריאנר רועי - בשלמות
17	69.50 מ"ר	שלישית	35/522	ג'	אהרונוב ירון וויקי - בחלקים שווים
18	57.00 מ"ר	שלישית	29/522	ג'	זית ירדנה - בשלמות

משכנתאות : על חלק מתת"ח רשומות משכנתאות.

הערות : רשומות בתתי החלקות הערות אזהרה:

הערה בדבר העברה לזרים (מדינת ישראל, סעיף 4יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960).

הערת אזהרה לטובת בוני בניין מבצע קדש 1-3-5 רעננה בע"מ.

רשומה הערה נוספת על תת"ח מס' 2 על צורך בהסכמה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.2 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם למסמכים שהועברו לידי, עולים הפרטים הבאים:

לפי צו רישום בית משותף מיום 13.04.1977 עולה כי הבית הוא מבנה אחד הכולל 3 כניסות בן 3 קומות, המכיל 18 דירות.

6 דירות בכל כניסה, 2 דירות בכל קומה X 3 קומות.

מעיון בתשריט הבית המשותף ניכר כי בנויות 3 קומות טיפוסיות מלאות א'-ג', זאת מעל קומת קרקע שמהווה קומת עמודים (מקלטים חדרי אשפה וחדרי מדרגות).

9.3 הסכם תמ"א 38 – קומבינציה

בהתאם להעתק הסכם מיום 29.12.2021, שהועבר לעיוני, ניכר כי הבעלים של 18 תת"ח בגו"ח 7654/117 התקשרו עם היזם (בוני בניין מבצע קדש 5-3-1 רעננה בע"מ), בעסקה מסוג תמ"א 38 הריסה ובניה לפיה הבעלים יפנו את הדירות הקיימות והחברה תבנה על החלקה את הבניין החדש כך שהבעלים יקבלו דירות תמורה ולחברה תוקנינה זכויות הבניה המוקנות לממכר ובכלל זה דירות החברה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

אין זה מעניינה של החלטה זו בדבר הזכויות החוזיות ו/או הקנייניות.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יודגש כי לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל, לרבות הסכמי שכירות וכד'.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית רע/48/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2109 מיום 04.05.1975.

מטרת התכנית:

לקבוע אזור מגורים, יחידה מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מגרשים לבניני ציבור, התווית דרכים חדשות וקביעת מקומות חניה פרטיים וציבוריים.

תשריט התכנית:

הצדדים מסכימים כי המקרקעין בתחום מגרש מס' 6 ששטחו 8,183 מ"ר בייעוד אזור מגורים ג' הכולל זכויות ל- 108 יח"ד בבינוי של 3 קומות.

הוראות התכנית:

תכנית הראשית תשונה ע"י: קביעת אזור מגורים ג' – 3 קומות ע"ע.

תרש"צ 3/24/11 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 08.04.1976.

מטרת התכנית:

קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

תשריט התכנית:

ניכר כי המקרקעין מסומנים במגרש 18 בייעוד מגורים 4-3 קומות.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית רע/1/272 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3125 מיום 22.11.1984.

מטרת התכנית:

תוספת שטח לדירות קיימות, קביעת קווי בניין ובינוי.

תשריט התכנית:

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון כמגרש מס' 18 בייעוד מגורים 4-3 קומות מיוחד.

זכויות בנייה במצב החדש בסך של 1,971.90 מ"ר (לעומת 1,416.90 מ"ר במצב קיים).

התשריט כולל נספח בינוי המסמן את התוספת המוצעת למבנים הקיימים.

סעיף 15 - אופן הבינוי:

הקוים תוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט, מראים את מגמות התכנון.

הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבניינים.

תכנית בינוי מצורפת לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית, והרחבת הדירות תתבצע לפי תכניות אלו למעט שינויים פנימיים.

היתרי בניה יוצאו רק אם תוגש בקשה להיתר בניה לבניין שלם אשר תתאים לתכנית הבינוי.

אולם רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חלק מהדירות בבנין בתנאי שהבניה תהווה קטע אחיד ושלם של הבניין לכל גובהו. לא תותר הרחבה של דירות בודדות.

תכנית רע/1/292 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3463 מיום 25.06.1987.

מטרת התוכנית

קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים.

הוראות התכנית:

הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג, כולל מדרגות פנימיות וגגונים צמודים לחדר יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד, בתנאים הבאים:

- המבנה בעל גג שטוח ו/או נמצא באזור בו אין חובת התקנת גג רעפים.
- המבנה מצוי באזור מגורים ב', מגורים ב' דמוי ג', מגורים ג' או אזור מסחרי-מגורים.
- היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש זכות שימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רע/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה.

יחס לתכניות קיימות:

תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בתוקף בהתאם לרשימה שבנספח "א" כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זו.

במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין התכניות המפורטות הנ"ל תיקבענה הוראות תכנית זאת.

רמת הפירוט בתשריט:

התכנית שימושי הקרקע צבועים באזור באופן כולל.

אין לראות בתכנית בצביעה הכוללנית משום כוונה לשנותם.

נספח א' – יחס לתכניות קיימות:

לפי הסכמות הצדדים[3] לפי נספח זה תוכנית רע/272/1 תישארנה עדיפה בשלמות על פני תוכנית רע/2000.

תכנית רע/292/1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 06.01.1999.

מטרת התוכנית

הוראות בדבר בניית גג, בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים.

הוראות התוכנית לגבי חדר יציאה לגג:

הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג באזורים למגורים בהם מותרת הבניה ואין חובת התקנת גגות רעפים.

יותר חדר יציאה אחד לכל יח"ד בקומה העליונה של הבניין.

הוראה זו חלה בין היתר על אזור מגורים מיוחד.

חדרי יציאה לגג יבנו אך ורק כחלק אינטגרלי מדירות מגורים שמתחתם ולא תותר כניסה לחדר המדרגות או לרכוש המשותף בגג.

שטח מרבי של חדר יציאה לגג הוא 25 מ"ר כל אחד, ובתנאי שהעלייה הינה מתוך הדירה שמתחתיה.

השטח יחשב כשטח עיקרי, בנוסף על השטחים המותרים בתכניות קיימות.

שטח המדרגות המובילות ליציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף, בנוסף לשטחי השירות המותרים בתכניות קיימות.

הוראות תכנון כלליות:

- תנאי להקמת חדרי יציאה לגג הוא תכנון בשלמותו של כל הגג כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבניין.
- עליות הגג תהיינה צמודות ככל האפשר למערכת המדרגות של הבניין ורחוקות ככל האפשר מקצוות הגג.
- לחדרי היציאה לגג יהיה גג שטוח.
- מצללות (פרגולות) תהיינה צמודות לחדרי העלייה לגג.

[3] **לבדיקתי לא אותרה התייחסות בנספח לתכנית רע/272/1.**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רע/מק/1010 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6423 מיום 30.05.2012.

שם התכנית:

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרת התכנית:

שיפור הבינוי ומיצוי מיטבי לזכויות הבניה הקיימות לצורך עידוד חיזוק מבנים והתחדשות עירונית.

עיקרי הוראות התכנית:

קביעת הוראות למימוש זכויות בניה על פי תכניות מאושרות, לרבות תוספת קומות, תוספת יחידות דיור, הרחבת דירות קיימות, שינוי בינוי, שינוי קווי בניין וכו', במסגרת סמכויות ועדה מקומית על פי סעיף 62א(א)4, 5, 8, 9 לחוק התכנון והבניה.

תחולת התכנית:

תכנית זו חלה על כל המבנים שתמ"א 38 חלה עליהם.

התכנית לא חלה על מבנים המיועדים להריסה או לשימור.

הוראות התכנית:

- **העברת זכויות בניה מקומה לקומה** – יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות על פי תכניות מאושרות. על אף האמור, ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38 יתאפשר אך ורק בתנאי שייבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת.
- **תוספת שטחי שירות** – בנוסף לשטחים העיקריים עפ"י תכניות מאושרות תותר תוספת שטחי שירות כדלקמן:
  - בקומת הקרקע 8% משטח המגרש למדרגות, מעלית, מבואה וחדרי שירות משותפים.
  - חדר אשפה משותף יהיה בנוסף לשטחי השירות בקומת הקרקע.
  - 35 מ"ר בכל קומה מעל הקרקע עבור: מדרגות, מעלית, מעברים ומבואות.
  - ניתן יהיה לנייד את יתרת השטח שלא נוצל מכל קומה לכל אחת מהקומות האחרות להגדלת שטחי השירות הנוספים. הניוד יהיה באישור מהנדס העיר.
  - מחסן דירתי בקומת קרקע בשטח של 6 מ"ר לכל יחידת דיור. ניתן יהיה להקימם במקום בשטח הקרקע, בשטח המרתף.
  - ממ"ד לכל יחידת דיור בשטח הקבוע בתקנות ההתגוננות האזרחית, כפי שיאושרו מעת לעת.
  - תותר קומת מרתף כשטח שירות לצורך חניה.
  - מרפסות, בנוסף לשטחי השירות האמורים, תותר הקמת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- **גובה הבניה** – תותר בניה של עד 2 קומות בנוסף לקומות עפ"י תכניות מאושרות, לרבות תמ"א 38, ולא יותר מסה"כ 6 קומות מעל קומת הקרקע.

  בנוסף, תותר בניה של חדרי יציאה לגג על פי התכניות המאושרות.

  יותר להמיר את היקפי הבניה של חדרי היציאה לגג בבניית יחידות דיור עצמאיות. לדירות שנוצרו מאיחוד חדרי יציאה לגג לא יהיו יציאות לגג. במידה וחדרי יציאה לגג יהיו בקומה שמעל קרקע+6 קומות, לא יתאפשר שינוי מהיקפי הבינוי והוראות הבינוי של תכנית רע/292 א'.
- **צפיפות הבניה** – תותר תוספת יח"ד במסגרת מימוש זכויות הבניה והוראות הבניה מכוח תכנית זו. תוספת יח"ד תתאפשר בשטח שלא יפחת מ-60 מ"ר לכל יח"ד ובלבד שתובטח הקמתו של ממ"ד לכל יח"ד חדשה.
- **קווי בניין** – קווי הבניין לניצול זכויות הבניה על פי תכנית זו יהיו עד 2 מ' לחזית הרחוב ולצדדים ועד 3 מ' לאחור.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במגרשים הגובלים בשטח ציבורי פתוח יותר קו בניין של 1 מ' מגבול מגרש בצד הגובל בשצ"פ.

- **<u>זכות הסירוב</u>** – אין באמור בתכנית זו לשלול את סמכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה לפי הוראות 22 לתמ"א 38.

<u>טבלת זכויות בניה:</u>

- **<u>זכויות והוראות בניה</u>** – זכויות והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על החלקה לרבות זכויות הבניה על פי תמ"א 38, כמפורט בסעיף 4.1.2 לתכנית זו, וכן לרבות ההקלות המותרות בחוק (6% + 5% למעלית + 2.5% לכל קומה ולא יותר מ-5%).
  בנוסף לאמור לעיל יותרו שטחי שירות כאמור.
- **<u>תנועה וחניה</u>** – תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה במסגרת מגרש המגורים הפרטי ולפחות מקום חניה נוסף לכל יחידת דיור חדשה.
  תותר התקנת מתקני חניה תת"ק בלבד (מכפילי חניה) בגבולות המגרש.

<u>תכנית רע/3000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

מדובר בתכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה, המתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר, להצערת העיר ולהבטחת הטרוגניות חברתית-כלכלית, יעד לאוכלוסייה של 120,000 עד שנת היעד - 2035.
לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, אשר יינתנו בהתאם לתכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להוראותיה.
התכנית כפופה לכל התמ"אות והתת"לים הרלוונטיות לתחום תכנון רעננה לרבות תמ"א 23/א'/4, תמ"א 3, תת"ל 15 ותמ"מ/21/3.

<u>בין מטרות התוכנית:</u>

1. התווית מסגרת תכנונית להגדלת אוכלוסיית העיר לכ- 120,000 תושבים.
2. הגדלת אפשרויות התעסוקה בעיר ליצירת בסיס כלכלי איתן והזדמנויות תעסוקה רחבות על ידי הגדלת שטחי התעסוקה.
3. שימור המרקם העירוני ופיתוח מרחב ציבורי.
4. התחדשות העיר והעצמה ממותנת של מע"ר אחוזה.
5. פיתוח ועיבוי אזורי המגורים והתעסוקה, מבני הציבור והמרחב הציבורי.
6. פיתוח מערכות תחבורה המאפשרות נגישות וניידות בין כל חלקי העיר בתחבורה ציבורית, באופניים וברגל.
7. שמירה על איכות הסביבה.

<u>תשריט התכנית:</u>

מסווגת החלקה שבנדון בייעוד מתחם מגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה מתחם תכנון מס' 3, אזור התייחסות 107.

<u>הוראות התכנית למתחם מגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה מתחם תכנון מס' 3:</u>

זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 100% משטח המגרש ובכל מקרה על תכנית מאושרת.
הצפיפות עד 8 יח"ד לדונם נטו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רע/מק/1010/א' – 0447284–416</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8527 מיום 17.11.2019[4].

תכנית בסמכות ועדה מקומית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

<u>מטרת התכנית:</u>

תכנית זו הינה תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 על תיקוניה ומטרתה להתאים את הוראות התמ"א למדיניות התכנון ברעננה במספר נושאים לרבות: הגדרת מתחם המע"ר כמתחם לתכנון סטטוטורי ללא מימוש תמ"א 38, קביעת הוראות בדבר מספר יח"ד מותרות במגרש, קביעת הוראות בדבר קווי בניין, גובה מבנים, תקן חניה. ותוספת זכויות בניה כתמריצים מעבר לתמריצים שנקבעו בתמ"א 38, בכפוף לתנאים כמפורט בתכנית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

ביטול תכנית רע/מק/1010 למעט במוקדי פינוי בינוי כמובהר בסעיף 1.6.

החרגת מתחם מע"ר אחוזה מהוראות תמ"א 38.

קביעת הוראות משלימות לחלופת חיזוק ועיבוי בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש משותף עפ"י חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדתה של תכנית זו כקומה המוצמדת לדירה הצמודה שמתחתיה או לדירת הגג הקיימת.

קביעת הוראות בדבר מספר יח"ד במגרש.

קביעת הוראות בדבר בינוי, גובה, תנועה וחניה, קווי בניין, תנאים למתן היתר בניה.

<u>תחולת התכנית:</u>

תכנית זו חלה על כל המבנים שתמ"א 38 חלה עליהם, למעט מבנים קיימים המצויים בתוך גבול מתחם מרכז העסקים הראשי (מע"ר) כפי שנקבע במסמכי המדיניות של המע"ר המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר של רעננה רע/3000.

<u>הוראות בינוי – סעיף ב':</u>

הוראות הסעיף מתייחסות לחיזוק בניין קיים (ללא הריסה ובניה מחדש):

על חיזוק בניין קיים, יחולו הוראות תמ"א 38 בלבד.

<u>הוראות בינוי – סעיף ג':</u>

הוראות הסעיף מתייחסות לחיזוק בניין קיים (ללא הריסה ובניה מחדש), רק בבניינים בהם קומת הגג או חלק ממנה אינה בגדר רכוש משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והיא רשומה בלשכת רישום המקרקעין במועד הפקדתה של תכנית זו כקומה המוצמדת לדירה הצמודה שמתחתיה או לדירת הגג הקיימת.

- **<u>העברת זכויות בניה מקומה לקומה</u>** – יותר ניוד זכויות בלתי מנוצלות להרחבת דירה קיימת, מכוח סעיף 11.2 לתמ"א 38 ובתנאי שיבנה ממ"ד לכל דירה מורחבת. ניוד הזכויות יתאפשר במסגרת קונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בלבד.
- **<u>תוספת שטחי שירות</u>** – במסגרת הזכויות המוקנות לחיזוק בניין מכוח תמ"א 38, יותרו בקומת העמודים חדרים טכניים וכן מחסנים דירתיים בשטח של עד 8 מ"ר בלבד.
- **<u>תוספת שטח</u>** – תותר תוספת של עד 16% בנייה שטח עיקרי משטח המגרש נטו, כפי שנקבע בתכנית מאושרת לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור.

[4] **פרסום בעיתונים ביום 22.11.2019.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זכויות בניה, של עד 16% שתינתנה בבניין עם גג תפוס, שאינן מכוח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או התקנות, תחושבנה בסל זכויות הבנייה של תכנית המתאר רע/3000, בהתאם לאזור ההתייחסות הרלוונטי.
תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.

- **גובה בנייה** – על אף האמור בתמ"א 38 (על תיקוניה ככל שיהיו) ובתכנית זו, קומות הבניין לא יחרגו מהגובה המותר בתכנית רע/3000, כפי שנקבע לאותו אזור.
- **צפיפות בנייה** – מספר יחידות דיור בכל קומה טיפוסית חדשה ו/או חלקי קומה חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הקיימות בקומה טיפוסית, שנקבע בהיתר בנייה אשר ניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבניין.

מספר יחידות הדיור בקומת העמודים או בקומת קרקע לא יעלה על מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית בבניין, שנקבע בהיתר בנייה כדין שניתן לפני בקשה למימוש תמ"א 38 בבניין.

- **קווי בניין** – תנאי למימוש זכויות מכח תכנית זו הינו שמירה על קווי בניין של תמ"א 38 לכל חזיתות הבניין– קדמי, צדדי ואחורי, גם לצורך הקמת ממ"דים.

הוראות בינוי – סעיף ה':

הוראות הסעיף מתייחסות רק להריסה ובנייה מחדש של בניין:

על הריסה ובניה מחדש של בניין שחלה עליו תמ"א 38 יחולו הוראות תיקון 3א' לתמ"א על תיקוניה, בכפוף למגבלות כדלהלן:

- **שטחי חלחול** – על אף האמור בהוראות תמ"א 38, שטחו של מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש ובכל מגרש יוותרו לפחות 15% משטחו בלתי מבונים לכל עומק הקרקע, לצורך חלחול טבעי של מי נגר.
- **מרפסות** – תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י תיקון 3 א' לתמ"א 38 על תיקוניה, ובלבד שהבלטת המרפסות עפ"י התקנות תחושב בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה על המגרש.
- **צפיפות בנייה:**

יחס ההמרה בין מספר יחידות הדיור הבנויות בפועל, שנקבעו בהיתר, לבין מספר יחידות הדיור המוצעות לא יעלה על 1:2.5.

ניתן יהיה לחרוג מיחס ההמרה כאמור לעיל בתנאי שצפיפות המגורים במקרה כזה לא תעלה על 28 יח"ד לדונם. יודגש כי שטח המגרש לחישוב הצפיפות הינו כפי שנקבע בתכנית מאושרת לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור (שטח ההפקעה).

באזור התייחסות 107 לפי תכנית רע/3000, הצפיפות תהיה 18 יח"ד לדונם.

- **קווי בניין** - על אף הקבוע בהוראות תיקון 3 א' לתמ"א 38, בהריסה ובנייה מחדש קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל חזיות הבניין, קדמי, צדדי ואחורי לרבות לצורך הקמת ממ"דים.

במגרשים בהם רוחב החזית הפונה לרחוב קטנה מ- 18 מ', יתאפשרו קווי בניין צידיים בלבד של 2.0 מ' לכל צד לרבות לצורך הקמת ממ"דים.

- **בינוי** - מיקום המבנה החדש יהיה בהתאם למיקומו של מבנה הקיים טרם הריסתו, תוך שמירה על מאפייני הבינוי הקיים בתכנית ו/או בסביבה, טרם הריסת המבנה.

על אף האמור לעיל, מיקום המבנה החדש שלא בהתאם למיקום המבנה הקיים טרם הריסתו יתאפשר רק במקרה בו מבוקשת הריסת כלל המבנים במתחם בו מצוי המבנה והקמתם מחדש בהינף אחד על פי תכנון המתייחס לכלל המתחם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>גובה בנייה</u>** – מספר הקומות יהיו בהתאם לאמור בהוראות תיקון 3 א' על תיקוניה. ככל שתתבקש הקלה לתוספת קומות, כמפורט בסיפא לסעיף 14.א.א.1.א לתמ"א 38, יחולו עליה מגבלות הגובה הקבועות בתכנית רע/3000, בהתאם למתחם התכנון בו מצוי המגרש.

<u>דרכים תנועה ו/או חניה:</u>

1. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה במסגרת מגרש המגורים הפרטי באופן הבא:

א. בחלופת הריסה ובניה מחדש - (תקן זה כפוף להוראות סעיף 17 לתמ"א 38) מספר מקומות החניה יהיה כלהלן:

(1) דירות בגודל עד 75 מ"ר - 1.0 חניות ליח"ד.

(2) דירות בגודל מ - 75 מ"ר עד 120 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד.

(3) דירות בגודל מעל 120 מ"ר – 2.0 חניות ליח"ד.

ב. בחלופת חיזוק בניינים עם גגות תפוסים (תקן זה כפוף להוראות סעיף 17 לתמ"א 38) מספר החניות יהיה הסכום של:

מספר החניות הקיימות בהיתר הבניה.

מספר החניות ליחידות הדיור החדשות יהיה על פי סעיף 1א' (תקן החניה לבניינים של תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש).

ג. במידה והתכנית מבטלת יותר מחניה קיימת אחת בשטח ציבורי, על היזם להוסיף מספר חניות זהה בתחום המגרש.

ד. מספר חניות הנכים יהיה על פי חוק הנכים המעודכן ומידות החניות- על פי הנחיות משרד התחבורה על עדכוניהן.

כל החניה בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש תהיה בתת הקרקע.

<u>החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13ב'</u> ישיבת מליאה מס' 20220002 מיום 07.09.2022.

בישיבת מליאה מס' 20220002 מיום 07/09/2022 התבקשה המליאה לאישור תוספת שטחי שירות בתכנית רע/2000 מכוח תקנה 13 ב' לתקנות התו"ב.

<u>החלטה:</u>

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לתוספת שטחי שירות בסך 25 מ"ר לשטחי הבנייה המותרים מכוח תכנית רע/2000 על נספחיה, מכוח תקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב- 1992. אך ורק בקומת הקרקע בהתאם לכל דין ובהנחיות המרחביות התקפות.

השטחים אינם מיועדים למחסנים דירתיים.

ניוד שטחים אלו לשטח עיקרי, ייחשב סטייה ניכרת.

במגורים ג' ו-ד' תוספת השטחים תהיה עבור שטחים משותפים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית רע/מק/400/א' – 416–1130467 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12641 מיום 11.08.2024.

מטרת התכנית:

קביעת המסגרת התכנונית להקמת בריכות שחיה ובריכות זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) באזורי המגורים לסוגיהם ברחבי העיר.

הוראות התכנית:

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה חדשה, בהתאם להוראות המפורטות בפרק 4 לתקנון התכנית.

הוראות בינוי במגרשים בבניה רוויה – 4.1.2א'ב':

תתאפשר קליטת בקשה להיתר להקמת בריכת שחייה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי), בבניה חדשה בלבד, טרם אכלוס המבנה וקבלת תעודת גמר בלבד ובתנאי שיוכח כי הבניין תוכנן מלכתחילה לשאת בריכה.

מיקום הבריכה במגרש:

1. בקומת קרקע ובתת קרקע בתחום המבנה בלבד.
2. בשטח גג הקומה העליונה – תותר הצמדת בריכת שחיה ו/או בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) לדירות בקומה העליונה בלבד, בשטח כולל של עד 25% משטח הגג הפנוי.
3. חצר דירות גן – תותר הקמת בריכת זרמי אוויר ומים (ג'קוזי) בלבד בשטח שלא יעלה על 6.25 מ"ר.

הנחיות מרחביות מאת הוועדה המקומית

קיימים מסמכי הנחיות מרחביות בעיריית רעננה לבניה חדשה למגורים/תמ"א 38 מסלול הריסה ובניה/חיזוק, אשר קובעות הנחיות לעניין תכנון מסד הבניין, גוף הבניין, ראש הבניין, בנוגע לחומרי הגמר, פרגולות וכד'.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסמכי תכנית תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.

בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

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

2. 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 הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

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

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 221/72 מיום 17.10.1972

התיר הקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים.

קומה	שטח קומה ברוטו	מתוכו מרפסות	קומה נטו כולל מדרגות
קרקע	128.4		128.4
א'	429.5	11.53	417.97
ב'	429.5	11.53	417.97
ג'	429.5	11.53	417.97
סה"כ	**1,416.90**	**34.59**	**1,382.31**

בקשה להיתר בניה מס' 20150823 מיום 30.07.2015 – לא מאושרת – לאינדיקציה בלבד

בקשה לחיזוק ותוספת 3.5 קומות ע"ג הבניין הקיים בהתאם לתמ"א 38 ורע/מק/1010.

על אף שנדונה בישיבות וועדה מקומית וניכר כי אושרה בכפוף לתיקונים, בקשה זו לא הבשילה לכדי היתר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20221922 אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה 2023018 מיום 19.09.2023

ובהחלטות נוספות מאוחרות יותר

מבוקש הריסת בניין קיים (ע+3+גג, סה"כ 18 יח"ד) ובניית בניין חדש, (ק+9, סה"כ 10 קומות למגורים, סה"כ 45 יח"ד).

4 מרתפי חניה, המציעים 45 מקומות חניה+ 2 נכים, ללא מכפילי חניה, 3 מעליות, דירות גן, עבודות פיתוח שטח וגדרות לפי תמ"א 38/3/א ורע/1010/א.

בהתאם להחלטת וועדה מיום 19.09.2023, עולה כי אושרו ההקלות הבאות מכוח תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש (תיקון 3 א') ותכנית רע/1010/א':

1. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 18 יח"ד.

2. הקמת מבנה חדש ע"פ תמ"א 38 הכולל: הריסה ובנייה הכולל: 3 קומות חניון עבור חניות, מחסנים וחדרי מערכות טכניות. קומת קרקע הכוללת דירת גן, לוביים, חדרי עגלות ואשפה, צובר גז וקומת עמודים מפולשת, 9 קומות טיפוסיות הכוללות 44 יח"ד וגזוזטראות. סה"כ מבוקש 45 יח"ד, ע"פ תקנות רע/1010א ותמ"א 38 במתווה הריסה ובניה.

3. סה"כ יחידות נוספות: 27 יח"ד.

4. הקטנת קווי הבניין במסגרת תמ"א 38 כלהלן:

א. קו בנין קדמי מערבי 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א במקום 5.00 מ' ע"פ תכנית 2000.

ב. קו בנין אחורי מזרחי 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א, במקום 4.00 מ' ע"פ תכנית 2000.

ג. קו בנין צידי צפוני לשצ"פ 3.00 מ' בהתאם למותר ע"פ תכנית רע/מק/1010א במקום 4.00 מ' ע"פ תכנית 2000.

ד. קו בנין צידי דרומי 2.70, במקום 4.00 מ' מכוח תכנית רע/מק/1010א ובסמכות מהנדס ועדה.

5. הקמת מרפסות בסטייה מקו בנין של עד 40% מקו בנין קדמי מזרחי, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה-סטיה ניכרת.

6. הקלה ותוספת קומות ויח"ד מתוקף תמ"א 38: תוספת 3 קומות נוספות מעל ל-7 קומות המותרות. סה"כ 10 קומות כולל קומת הקרקע.

7. הקלה 6% משטח החלקה בזכויות הבנייה, דהיינו 118% - 1,165.84 מ"ר, במקום 112% שהם 1,106.56 לפי רע/2000.

8. הקלה בכמות החניות, מוצע 45 חניות במקום 63 נדרשות.

9. הקלה בקווי בניין צדדי (צפוני ודרומי), במרחק של 2 מ' במקום 4 מ' המותרים למגרש צרים עד 18 מ', מכוח תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/א.

10. הקטנת קווי בנין לגזוזטראות:

א. הקלה לגזוזטראות לחזית אחורית מזרחית המחושבת בנוסף לשטחים מכוח תמ"א 38 בקווי הבניין המותרים לפי תכנית רע/1010א: 3 מ' במקום 5 מ' לחזית אחורית מזרחית עפ"י תכנית רע2000.

ב. הקלה לגזוזטראות לחזית צידית דרומית המחושבת בנוסף לשטחים מכוח תמ"א 38 בקווי הבניין המותרים לפי תכנית רע/1010א: 2 מ' במקום 4 מ' לחזית צידית דרומית עפ"י תכנית רע2000.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. הקלה לגזוזטראות לחזית צידית צפונית המחושבת בנוסף לשטחים מכוח תמ"א 38 בקווי הבניין המותרים לפי תכנית רע/1010א: 2 מ' במקום 4 מ' לחזית צידית דרומית עפ"י תכנית רע2000.

11. הקלה בכמות מכפילי חניה בקומות חניון, 18 חניות במכפילים במקום 30% מותר.

<u>הבקשה להיתר נדונה בנוסף בהחלטת וועדה בישיבה 2025004 מיום 16.02.2025, שם נקבע:</u>

דיון חוזר בדבר הוספת קומת חניון רביעית, ביטול חניות במכפילים, מיקום חדרי אופניים בקומת הקרקע והמרתף שלא בחדר ייעודי לכך.

הוחלט לאשר הוספת חניון רביעי, ביטול חניות במכפילים ומיקום חדרי אופניים בקומת הקרקע והמרתף שלא בחדר יעודי לכך.

<u>במסגרת החלטה אושרו ההקלות הנוספות:</u>

1. הקלה בכמות החניות, מוצע 45 חניות + 2 חניות נכה, סה"כ 47 חניות במקום 63 חניות נדרשות - בחניון בן 3 קומות וקומה רביעית, ו- 24 חניות ברמת שירות 2, המהוות 51% ממספר החניות הדרושות (המוצעות).

2. הקלה במתקני חניות אופניים בקומת קרקע והמרתף שלא בחדר ייעודי לכך.

ובשאר תנאי החלטת הועדה שהתקבלו בישיבת משנה מספר 2023018 מתאריך 19/09/2023.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח – 1965

פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר[5], כדלהלן:

			במטרות עיקריות								במטרות שירות												סה"כ שטח בניה		אחר	
			מוצע			סה"כ			מוצע							סה"כ										מוצע	
מפלס	מתחת לכרקע	קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי מ"ר	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	מערכות מכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	מרתף	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	מרפסת זיידית	מצללה	שטח מרוצף	בליטות גגונים קירוי
-14.30	כן	מרתף -4									70.26				643.08		18.79	732.13	732.13	74.10	732.13					
-11.15	כן	מרתף -3									70.26				643.08		18.79	732.13	732.13	74.10	732.13					
-8.00	כן	מרתף -2									60.60				643.68		15.62	719.90	719.90	72.86	719.90					
-4.85	כן	מרתף -1									60.57	9.52			648.86		14.97	733.92	733.92	74.28	733.92					
+0.00	לא	קומת קרקע	95.11		0.13	95.24	95.24	9.64	9.00	3.22	139.65		76.81	21.63		26.80		277.11	277.11	28.05	277.11	372.35	37.69		56.45		219.85
+3.32	לא	קומה א	323.82		5.60	329.42	329.42	33.34	54.00	18.66	75.29							147.95	147.95	14.97	147.95	477.37	48.32			85.16	
+6.53	לא	קומה ב	323.82		5.60	329.42	329.42	33.34	54.00	18.66	75.29							147.95	147.95	14.97	147.95	477.37	48.32			85.16	
+9.74	לא	קומה ג	323.82		5.60	329.42	329.42	33.34	54.00	18.66	75.29							147.95	147.95	14.97	147.95	477.37	48.32			85.16	
+12.95	לא	קומה ד	327.67	9.55	5.60	342.82	342.82	34.70	54.00	18.66	75.28							147.94	147.94	14.97	147.94	490.76	49.67			75.35	
+16.16	לא	קומה ה	327.67	9.55	5.60	342.82	342.82	34.70	54.00	18.66	75.28							147.94	147.94	14.97	147.94	490.76	49.67			75.35	
+19.37	לא	קומה ו	343.36	28.52	5.25	377.13	377.13	38.17	45.00	15.41	75.28							135.69	135.69	13.73	135.69	512.82	51.90			56.38	
+22.58	לא	קומה ז	379.15	41.76	4.81	425.72	425.72	43.09	27.00	8.98	75.37							111.35	111.35	11.27	111.35	537.07	54.36			36.41	
+25.79	לא	קומה ח	379.15	41.76	4.81	425.72	425.72	43.09	27.00	8.98	75.37							111.35	111.35	11.27	111.35	537.07	54.36			36.41	
+29.00	לא	קומה ט	371.15		4.72	375.87	375.87	38.04	27.00	9.02	75.35							111.37	111.37	11.27	111.37	487.24	49.32		90.66		
+32.45	לא	קומת גג																				0.00	0.00	90.84			
		מעל הקרקע	3194.72	131.14	47.72	3373.58	3373.58	341.45	405.00	138.91	817.45		76.81	21.63		26.80		1486.60	1486.60	150.44	1486.60	4860.18	491.93	90.84	147.11	535.38	219.85
		מתחת הקרקע									261.69	9.52			2578.70		68.17	2918.08	2918.08	295.34	2918.08	2918.08	295.34				
		סה"כ המבנה	3194.72	131.14	47.72	3373.58	3373.58	341.45	405.00	138.91	1079.14	9.52	76.81	21.63	2578.70	26.80	68.17	4404.68	4404.68	445.78	4404.68	7778.26	787.27	90.84	147.11	535.38	219.85
חישוב שטחים סה"כ																										
		מעל הקרקע	3194.72	131.14	47.72	3373.58	3373.58	341.45	405.00	138.91	817.45		76.81	21.63		26.80		1486.60	1486.60	150.44	1486.60	4860.18	491.93	90.84	147.11	535.38	219.85
		מתחת הקרקע									261.69	9.52			2578.70		68.17	2918.08	2918.08	295.34	2918.08	2918.08	295.34				
		סה"כ המבנה	3194.72	131.14	47.72	3373.58	3373.58	341.45	405.00	138.91	1079.14	9.52	76.81	21.63	2578.70	26.80	68.17	4404.68	4404.68	445.78	4404.68	7778.26	787.27	90.84	147.11	535.38	219.85

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
יצוין כי קיימות בקשות להיתר נוספות במקרקעין בהליך בקשה.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[5] בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהועברה לידי מהצדדים, מס' חישוב שטחים 149328, מס' עיבוד 43, מיום 05.11.2024. מעיון בתיק הבניין, לא ניכר כי מצויה תכנית היתר חתומה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

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

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי סעיף 11.2.2.1.

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני הסביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים הקובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין מושא החלטה.

11.12 מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זאת, ראה/י מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית רע/272/1	07.12.1984	-	-
תכנית רע/292/1	10.07.1987	₪ 5,699	₪ 5,700
תכנית רע/2000	23.11.1990	-	-
תכנית רע/292/1/א'	21.01.1999	₪ 10,290	₪ 2,940
החלטת מליאה	07.09.2022	₪ 36,209	אין השבחה
תמ"א 38 תיקון 3א' + תכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 1,033,378	אין השבחה
הקלות מתכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 2,797,184	₪ 119,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

הסכמת הצדדים כי לא חלה כל השבחה אחרת למעט, ההשבחה שנטענה בפני בשומות ומסמכי עמדות הצדדים.

על כן, לאור הסכמה דיונים ולאור מהות ההחלטה, אני מקבל את הסכמות הצדדים.

יודגש, כי ככל שקיימת מחלוקת לעניין התכנית לחיוב והיקף החיוב בשומת המשיבה, מדובר במחלוקת משפטית על עצם החבות אותה יש להפנות לערכאה משפטית ואין בהחלטה זו כדי לקבוע קביעה חד משמעית בעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 23.03.2026

1. <u>גורמים ושיקולים</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר במסגרת תמ"א 38, התחשבתי בין היתר, בגורמים והשיקולים הבאים:

א. מיקום החלקה ברחוב מבצע קדש 5-1, ברעננה.

ב. הובא בחשבון מאפייני הסביבה.

ג. הובא בחשבון שטח החלקה וצורתה.

ד. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס שבנדון.

ה. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של בקשה להיתר במסגרת תמ"א 38, לפיה מבוקשת הריסת בניין מגורים מבניה וותיקה בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 18 יח"ד ובמקומו מבוקשת הקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל קומת קרקע ל-45 יח"ד מעל 4 קומות מרתף חנייה.

ו. ביחס לכ"א מהתוכניות המשביחות שאושרו נבחן מועד רכישת הזכויות של חלקת משנה בהתאמה לנסחים היסטוריים.

ז. השומה נערכה בהתאמה להחלטת הוועדה מיום 19/09/2023.

ח. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין תב"ע רע/272/1 הובא בחשבון העקרונות כדלהלן</u>:

- מטרת התוכנית תוספת שטח לדירות קיימות לשיפור תנאי הדיור, כאשר ע"פ תשריט התוכנית סך השטח המוצע במצב מוצע הינו 1,971.9 מ"ר לעומת שטח קיים בהיתר של 1,416 מ"ר, דהיינו תוספת של **555 מ"ר** המהווה תוספת של **30.83 מ"ר ליח"ד.**
- בשים לב כי ע"פ נסחים היסטורים שהועברו, כל בעלי הזכויות רכשו לאחר המועד הקובע 07/12/1984 מתקבלת המסקנה כי אין מקום לגבות השבחה בגין אישורה של תב"ע זו.

ט. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין תב"ע רע/292/1 הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

- התוכנית אפשרה תוספת של 23 מ"ר חדרי יציאה לגג.
- בשים לב למועדי רכישת הבעלות ביח"ד שבקומה העליונה, ההשבחה תחושב ביחס ליחידות משנה 6 בלבד.
- בהתחשב כי ליחידות הנ"ל לא צמוד גג ע"פ צו בתים משותפים הובא בחשבון ההתאמות המתבקשות כדלהלן:
  - התאמה בגין בינוי ישן על חדש במקדם 0.8.
  - הפחתה בגין הסדרת הזכויות/מושע במקדם של 0.75.
- הובא בחשבון המועד הקובע 10/08/1987.
- הובא בחשבון פסיקות שמאים מכריעים למועד הקובע.

י. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין תב"ע רע/2000 הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

- בשים לב כי במועד הקובע הבינוי בחלקה משתלב בניצול הכלכלי, וכי זכויות הבנייה ע"פ רע/1/272 גבוהות מרע/2000 לא חושבה השבחה ביחס לאישורה של תב"ע זו.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יא. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין תב"ע רע/292/1/א הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

- התוכנית הגדילה את אפשרות חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר במצב הקודם (כולל חדר מדרגות) ל-25 מ"ר+ חדר מדרגות במצב החדש.
- כאמור בהתחשב במועדי הרכישה של כ"א מיחידות המשנה שבקומה העליונה ההשבחה תחושב ביחס ליחידת משנה 6 בלבד.
- הובא בחשבון מקדם התאמה בינוי חדש על ישן של 0.8 ומקדם בגין הסדרת זכויות/מושע 0.75.
- הובא בחשבון המועד הקובע 21/01/1999.
- הובא בחשבון פסיקות שמאים מכריעים למועד הקובע.

יב. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין מליאת וועדה 2022002 הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

- ע"פ ישיבת המליאה אושרה לתוספת שטחי שירות בקומת הקרקע בסך 25 מ"ר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים מכוח תכנית רע/2000 על נספחיה, מכוח תקנה 13 ב'.
- כעולה מחישוב השטחים הן בתוכנית ההגשה וכפי שיפורט בהמשך עולה כי הבקשה להיתר כוללת ניצול מלא של **25 מ"ר שטחי שירות**.
- תוספת שטחי השירות מחד משפרת את התכנון הפרויקט ומאידך "משחררת" שטחים עיקרים לטובת מגורים, ובהתאמה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15.
- בשים לב לעובדה כי במועד הקובע החלו הליכי התכנון והבעלים חתמו בסמוך לפני על הסכם התמ"א מול החברה היזמית בתאריך 21/12/2021, לפיכך הובא בחשבון דחייה של 3 שנים עד לניצול הזכויות.
- הובא בחשבון המועד הקובע 07/09/2022.
- הובא בחשבון פסיקות שמאים מכריעים למועד הקובע.

יג. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3 א' הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

- הערכת ההשבחה נערכה בהתאם לפסק דין בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ובעמ"נ 54581-12-22 רינבו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, בהם נקבע אופן חישוב היטל ההשבחה בפרוייקטים מכח תמ"א 38 תיקון 3א', בדרך של הריסה ובניה מחדש.

<u>בשלב הראשון</u> – ייערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

<u>בשלב השני</u> – תבחנה הזכויות שנוספו על המצב הקודם. כאשר יש לחלק זכויות אלו מכח תמ"א 38 ולזכויות מכח תכנון אחר.

<u>בשלב השלישי</u> – תערך חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

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

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן "צביעת השטחים" המבוקשים בבקשה להיתר</u>

בניה עפ"י היתר					
קומה טיפוסית קיימת ברוטו				**A**	429.5
קומת עמודים (ע"פ חישוב זכויות שהועבר מטעם הוועדה)					128.4
תמריצי תמ"א 38					
חישוב	13 מ"ר	x	6 יח"ד	**B**	78
שטח קומה טיפוסית מורחבת					507.5
קומות טיפוסיות פטורות					2.5
שטח קומות טיפוסיות פטורות				**D=C*2.5**	1,268.75
תוספת שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת 13 מ"ר		x	18 יח"ד		234
מילוי קומת עמודים	507.5 מר	-	128 מר		379.1
סה"כ שטח פטור מכח תמ"א 38				**Y**	**1,881.85**
זכויות בנייה מכח תב"ע					
זכויות ע"פ תב"ע רע/1/272					1,972.00
חדרי יציאה לגג	25	x	6 חדרי יציאה לגג		150.00
סה"כ שטח ע"פ תב"ע				**T**	**2,122.00**
סיכום					
סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע+תמ"א פטור				**Y+T**	**4,003.85**
שטח ברוטו מבוקש ע"פ הבקשה להיתר (ללא ממ"דים)					**4,316.27**
<u>סה"כ שטחים לחיוב</u>					**312.42**
<u>מחצית קומה</u> מורחבת במסגרת תמ"א 38 מעל 2.5 קומות				**X**	**253.75**
שטח שנוסף במסגרת הסבת שטחי שירות					**25.00**
יתרת שטח עיקרי לחיוב בהקלה 6%					**33.67**

במסגרת דיון בוועדת הערר בתיק מס' רע/8078/1025 מיום 20.01.2026, אשר התקיים בפני יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי, מצוין בפרוטוקול הדיון (עמ' 3) כי יש להיצמד לאופן חישוב הזכויות בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. חישוב זה אכן בוצע על ידי המבקש, ועל בסיסו יש לערוך את חישוב ההשבחה.

יצוין כי עיקרון חישוב השטחים זה כשטחי ברוטו התקבל בהחלטת השמאי המכריע מר דוד בריל בחלקה 615 בגוש 6586 רחוב לוי אשכול 22 ובהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בחלקה 515 בגוש 6586 רחוב קלאוזנר 6.

יד. <u>בבחינת מרכיב ההשבחה בגין אישור ההקלות ותב"ע רע/מק/1010 הובא בחשבון העקרונות כדלהלן:</u>

<u>בהתייחס להקלה בתוספת שטח עיקרי</u>

- כעולה מחישוב צביעת השטחים כפי שפורט בטבלה לעיל, מבוקש שטח עיקרי של **33.67 מ"ר**, כאשר השטח הנ"ל מנוצל לטובת מרפסות המוערך במקדם של **0.4**.

<u>בהתייחס להקלות למרפסות החורגות מקווי בניין</u>

- תוכנית רע/מק/1010 א' מגדירה קו בניין של 3 מ' לכלל הצדדים, כאשר ביחס למרפסות מקורות בסעיף ה' 2 להוראות התוכנית, מצוין כי תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניין, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י תיקון 3 א' לתמ"א 38 על תיקוניה, ובלבד שהבלטת המרפסות עפ"י התקנות תחושב בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בשים לב לבינוי המוצע, ולקווי הבניין התב"עים המסומנים בתוכנית ההגשה עולה כי לא היה ניתן היה למקם את שטחי המרפסות בתחום קווי הבניין של התב"ע ללא חריגה.
- לאור המפורט דלעיל, הובא בחשבון שווי מלא עבור המרפסות המבוקשות בהתאמה לפסיקות המפורטות בהמשך.
- הובא בחשבון כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, ועדה מקומית תהא רשאית להתיר בליטת מרפסת מקו בניין קדמי עד 1.2 מ'.
- בערר מס' הר/85185/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ לעניין חישוב ההשבחה עקב הקלה בחריגות קו בניין עבור גזוזטראות לפיו נקבע כדלקמן:

"הגישה לפיה אין מקור הזכות לגזוזטראות מהוראות התמ"א אלא מתקנות חישוב שטחים התקבלה על ידי ועדה זו, בהרכב אחר, בראשות עו"ד גילת אייל, בעניין גינזבורג:
המקור החוקי לבניית הגזוזטראות דנן הינו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב-1922, בהן נקבעה האפשרות לבניית גזוזטראות בהיקף של עד 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. אין המדובר בזכויות הנובעות מתמ"א 38. עמדת הוועדה המקומית לפיה תמ"א 38 מאפשרת חריגה מקווי הבניין לצורך חיזוק (סעיף 10) או לצורך התוספת המתאפשרת מכוחה של התמ"א (סעיף 11.1.4) ולא לעניין גזוזטראות- היא למצער סבירה. אישור הקטנת קווי הבניין בדרך של הקלה היא איפוא ההליך הנכון, ולא שוכנענו כי העוררת הייתה זכאית להקטנה זו מכוח התמ"א".

- בפסיקת ביהמ"ש המחוזי בתל אביב- בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ 55083-05-19 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' לב ואח' אשר לפיו נקבע כדלקמן:

"מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטראות תוך חריגה מקו בניין אחורי- מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהיעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב הקודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרא. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות".

- בפס"ד פרימנגר ביחס לסוגייה בדומה למקרה שבנדון, **כאשר אין יתרת זכויות** צוין כדלהלן:

*26. לענייננו: במצב שבו זכויות התמ"א **ממוצות** לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש **שאינם** המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה 2(ב)(1) הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)".*
*כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות **רק בזכות** תקנות חישוב השטחים. **לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם** (הדגשה לא במקור).*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- על בסיס הפסיקה בעניין "לב ואחרים" המפורטת דלעיל, נקבעו בשורה של פסקי דין לעניין מקדם הראוי למרפסות החורגות, ובכלל זה ערר תא/82011/0120 אשר לפיו נקבע כדלקמן:

"ללא אישור ההקלה כלל לא ניתן היה להקים את המרפסות החורגות מקווי הבניין בשטח מצטבר של 67.575 מ"ר. על כן, יש לייחס את מלוא ההשבחה בגין שטחים אלו למצב החדש, ולא לקבוע מקדם שיפור תכנון".

"תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות המרפסות" אינן בבחינת אירוע מס כהגדרתו בתוספת השלישית ועל כן אילו ניתן היה להקים את שטח המרפסות המדובר ללא צורך בהקלה לא היה ניתן לגבות בגין כך היטל השבחה סעיף 1(א) לתוספת השלישית מגדיר השבחה כ"עליית שווי של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג" והגדרה זו אינה כוללת תקנות. אלמלא אישור ההקלה במקרה הנוכחי לא ניתן היה לממש את הקמת שטח המרפסות המדובר לאור קווי הבניין. במקרה הנוכחי האירוע שחולל את ההשבחה הוא אישורה של ההקלה המהווה אירוע מס כהגדרתו בתוספת השלישית וההשבחה הינה עצם האפשרות להקים את שטח המרפסות המדובר, מקום שערב אישור ההקלה לא ניתן היה לעשות כן כפי שהובהר לעיל."

- מסקנה דומה התקבלת בפסיקת השמאי המכריע מר ד"ר בועז ברזילי מיום 19/03/2025 בגוש 6581 חלקה 405, רח' עקיבא 4 רעננה.

<u>בהתייחס להקלה בתוספת 3 קומות.</u>

- ע"פ החלטת הוועדה מבוקשת תוספת 3 קומות כאשר בפועל מדובר ב-2 קומות (10 קומות לעומת 8 קומות), כאשר השטח המבוקש בקומות 9 – 10 מסתכם ב- **759 מ"ר עיקרי** + **41.46 מ"ר מרפסות המסווגות כשטח עיקרי.**
- בשים לב לצורת המגרש, וכעולה מתוכנית ההגשה, במסגרת הקומות המותרות על הצד המרחיב היה ניתן לנצל שטח של כ-**250 מ"ר** (**<u>שכלל פחת תכנוני מהותי</u>**), ויתרת השטח אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות לא ניתן היה לנצל את אותן זכויות בקומות המאושרות שאינן נכנסות במסגרת קווי הבניה של תמ"א 38.

על הצד הזהיר הובא בחשבון לצורך חישוב הזכויות השטח העיקרי בהפחת שטח של כ-250 מ"ר, דהיינו בהיקף של **509 מ"ר.**

- בפס"ד עמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן**, שם נקבע, בין היתר, כי כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38 או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה.
- בפס"ד בעמ"נ 61432-05-02 **קידר מבנים נ' עיריית הרצליה**, שם נקבע כי כאשר הקומה הנוספת איננה פרי הוראות תמ"א 38, הפועל היוצא מכך הוא שהפטור הקבוע בסעיף 10(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חל עליה.
- בפס"ד בעמ"נ 47352-09-20 **סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה הרצליה**, שם נקבע כי ללא התכנית לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל

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

טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התכנית. כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל השבחה.

- בהכרעת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל בגוש 6388 חלקה 73 ברחוב קיש 18 בפתח תקווה אשר קיבלה את העמדה העקרונית כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא ההקלה צריך להיות מחושב מ-"אפס" ורק מאחר ושומת הוועדה באותו עניין נקטה בגישה שונה, היא קבעה מקדם שיפור תכנוני, אולם זאת על כל שטח הבניין ולא רק על השטחים שנבנו בקומות הנוספות נשוא ההקלה.

הובא בחשבון החלטות נוספות של שמאים מכריעים להקלה זהה בעיר פתח תקווה, כדוגמא השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי בחלקה 81 בגוש 6387, רחוב פאירברג 4, השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בחלקה 22 בגוש 6387 רחוב בלפור 18 ו 20 פינת בלפור 8 והשמאי המכריע מר דוד בריל בחלקה בחלקות 137,145ו 159 בגוש 6406 הצנחנים 7-3.

- בהתאמה לאמור לעיל, ועל הצד הזהיר ביחס לשטחים שלא ניתנים לניצול במסגרת הקומות וקווי הבניין של תמ"א 38 הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של **10%**.

2. <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

2.1 <u>מסד נתונים לתוכנית רע/1/292 למועד הקובע 10/08/1987</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
עומר סרחאן	6581/546	שברץ 2	320	₪
משה נדם	6580/312-313	בר אילן 38-36	400	₪
שמואל רוזנברג	6586/549	ברנר 15	320	₪
מוטי דיאמנט	6586/516	קלאוזנר 8	321	₪
תמיר שדה	6580/192	חנקין 16	400	₪

בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוי' בנכס נשוא השומה ביחס לתוכנית רע/1/292 לפי בסיס של 350 ₪.

2.2 <u>מסד נתונים לתוכנית רע/1/292/א למועד הקובע 21/01/1999</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	
עומר סרחאן	6581/546	שברץ 2	3,890	₪
דוד דדון	6586/515	קלאוזנר 6	3,500	₪
אוולין דודזדון שמאמה	6580/37	בורוכוב 19	3,650	₪
משה נדם	6580/312-313	בר אילן 38-36	3,900	₪
שמואל רוזנברג	6586/549	ברנר 15	3,500	₪
מוטי דיאמנט	6586/516	קלאוזנר 8	3,650	₪

בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוי' בנכס נשוא השומה לפי בסיס של 3,500 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.3 <u>מסד נתונים להחלטת מליאת וועדה 2022002 למועד הקובע 07/09/2022</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
ארנון גולדברג	6580/61	בורוכב 14/חנקין 15	04/01/2023	₪ **12,500**
דוד דדון	6586/515	קלאוזנר 6	07/09/2022	₪ **12,800**
אוולין דודזון שמאמה	6580/37	בורכוב 19	21/07/2022	₪ **10,600**
שלומי יפה	6580/271	חנקין 30	07/03/2022	₪ **9,500**

בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוי' בנכס נשוא השומה לפי בסיס של 11,500 ₪.

2.4 <u>מסד נתונים לתמ"א 38 תיקון 3, הקלות ורע/1010 למועד הקובע 19/09/2023</u>

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	קומה	חדרים	שטח	תמורה	שנת בניה	קומות	שווי מ"ר בנוי
16/11/2023	7654	152	19	אנילביץ 5	6	4	91	₪ 3,355,850	2026	6	₪ 36,877
15/11/2023	7654	152	6	אנילביץ 5	1	4	91	₪ 3,178,850	2026	6	₪ 34,932
26/12/2023	7655	311	16	כנרת 3	5	4	105	₪ 4,020,000	2026	8	₪ 38,286
21/09/2023	7655	291	9	בורוכוב 88	3	3	80	₪ 2,920,000	2022	9	₪ 36,500
21/09/2023	7655	291	12	בורוכוב 88	4	3	86	₪ 2,940,000	2022	9	₪ 34,186
21/09/2023	7655	311	10	כנרת 5	3	4	105	₪ 3,500,000	2026	9	₪ 33,333
18/09/2023	7655	311	22	כנרת 3	7	4	105	₪ 3,609,000	2026	8	₪ 34,371
18/09/2023	7655	311	8	כנרת 3	2	4	93	₪ 3,331,000	2026	8	₪ 35,817
18/09/2023	7655	311	23	כנרת 3	7	3	81	₪ 3,025,000	2026	8	₪ 37,346
11/09/2023	7655	311	22	כנרת 5	7	4	105	₪ 3,680,000	2026	9	₪ 35,048
07/09/2023	7655	311	12	כנרת 7	3	3	81	₪ 3,000,000	2026	9	₪ 37,037
20/07/2023	7655	291	17	בורוכוב 88	5	5	98	₪ 3,380,000	2022	9	₪ 34,490
01/01/2023	7655	311	23	כנרת 5	7	3	81	₪ 3,050,000	2026	9	₪ 37,654
ממוצע					**5**	**4**	**92**	**₪ 3,306,900**	**2026**	**8**	**₪ 35,837**

הערה: עסקאות השוואה הינן בהשוואה לדירה ממוצעת בפרויקט של 84 מ"ר "פלדלת".

יצוין כי ע"פ עסקאות המדווחות באתר רשות המיסים לדירות חדשות בבניין שבנדון נמכרו בסוף שנת 2024 תחילת 2025 דירות בשטח ממוצע של 63 מ"ר לפי שווי של 40,000 ₪ למ"ר.

<u>להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר בנוי (במעוגל)		₪ **35,800**
בניכוי מע"מ	17%	₪ 30,598
בניכוי מרכיב רווח יזמי	20%	₪ 25,499
עלויות בנייה (עילי+תת קרקעי)		₪ 11,500
מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של		₪ **13,999**
ובהתאמה בגין שטח מרפסת ממוצעת של 17.55 מ"ר בנשוא השומה לעומת 12 מ"ר בעסקאות השוואה מתקבל שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		₪ **13,500**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים לקביעת שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ד"ר בועז ברזילי	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024	**12,200** ₪
מישל אשור	6581/401	שברץ 23	07/02/2024	**13,400** ₪
ארנון גולדברג	6580/61	בורוכב 14/חנק	04/01/2023	**12,500** ₪
יהודה פלד	6588/71,95	מגרש 2016 בתוכנית רע/מק/2012/ ב'	19/09/2023	**14,800** ₪
אוולין דודזון שמאמה	6580/37	בורכוב 19	21/07/2022	**10,600** ₪

בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקוי' בנכס נשוא השומה למועד הקובע לפי בסיס של 13,000 ₪.

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

טל' 02-6569085 ו **פקס'** 02-5853464 ו **נייד** 052-5573232 ו **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.5 להלן עסקאות השוואה לדירות ישנות בסביבה ללא פוטנציאל לתמ"א 38 בהתאמה להחלטת וועדת ערר פת/8004/0125 מיום 01/02/2026

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	חדרים	שטח נטו/ רשום	שטח ברוטו/ ארנונה	תמורה	חניה	שנת בניה	קומות	שווי מ"ר נטו	שווי מ"ר ברוטו
21/04/2024	6580	838	5	בורוכוב	28	2	4	89	89	2,645,000.00 ₪	1	1985	5	29,719 ₪	29,719 ₪
05/03/2024	6580	822	31	היובל	22	2	3	75	99	2,375,000.00 ₪	1	1980	6	31,667 ₪	23,990 ₪
04/01/2024	6580	620	8	החשמונאים	37	3	4	95	123	2,700,000.00 ₪	0	1980	5	28,421 ₪	21,951 ₪
29/10/2023	6580	825	19	היובל	12	5	4	89	106	2,675,000.00 ₪	1	1987	6	30,056 ₪	25,236 ₪
12/10/2023	6580	825	27	היובל	14	2	5	99	120	3,350,000.00 ₪	1	1984	6	33,838 ₪	27,917 ₪
20/09/2023	6580	809	3	החשמונאים	20	2	4	84	120	2,520,000.00 ₪	12	1984	3	30,000 ₪	21,000 ₪
06/06/2023	6580	823	31	היובל	18	3	4	80	95	2,520,000.00 ₪	1	1986	6	31,500 ₪	26,526 ₪
05/06/2023	6580	59	6	חנקין	19	2	2	62	93	2,250,000.00 ₪	1	1996	7	36,290 ₪	24,194 ₪
03/04/2023	6580	95	2	מכבי	43	1	5	101	121	2,620,000.00 ₪	1	1985	4	25,941 ₪	21,653 ₪
03/04/2023	6580	841	2	הר סיני	15	1	5	105	121	3,150,000.00 ₪	1	1990	3	30,000 ₪	26,033 ₪
ממוצע								**88**	**109**	**2,680,500** ₪		**1986**		**30,743** ₪	**24,822** ₪
התאמה בגין גיל בניין													0.9	**27,669** ₪	**22,340** ₪
התאמה לשטח דירה													1.1		**24,574** ₪

- **הכרעות שמאים מכריעים לקביעת שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל**

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח דירה ממוצע	שווי מ"ר בנוי
ד"ר בועז ברזילי	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024	כ- 107 מ"ר	**26,000** ₪
מישל אשור *	6581/401	שברץ 23	07/02/2024	כ- 98 מ"ר	**28,000** ₪

*בשומת מישל אשור שווי מ"ר בנוי חושב לפי שטח רשום ובהתאמה לשטח בנוי בפועל הגבוה בכ-30%

ע"פ עסקאות השוואה מתקבל שווי מ"ר בנוי ארנונה לפי בסיס של כ-**21,500** ₪.

בהתאמה לאמור לעיל הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בנוי בנכס נשוא השומה למועד הקובע לדירה אופיינית של כ-80 מ"ר ללא פוטנציאל לפי בסיס של 24,000 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>תחשיב השבחה</u>:

3.1 <u>להלן תחשיב ההשבחה בגין רע/292/1</u>

רע/292/1 מועד קובע 10/07/1987			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
חדר יציאה לגג	23	1	23.0
מרפסת גג	13.8	0.3	4.1
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקוי'			**27.1**
מקדם הסדרת זכויות/מושע			0.75
מקדם התאמה לבינוי			0.80
שווי למ"ר מבונה אקוי'			₪ 350
השבחה מלאה המיוחסת לתת חלקה 6			**₪ 5,699**
היטל השבחה			**₪ 2,850**

3.2 <u>להלן תחשיב ההשבחה בגין רע/292/1/א'</u>

רע/292/1/א'- מועד קובע 21/01/1999			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
חדר יציאה לגג	23	1	23.0
מרפסת גג	23	0.3	6.9
סה"כ מ"ר אקוי' מצב קודם			**29.9**
חדר יציאה לגג	30	1	30.0
מרפסת גג	16	0.3	4.8
סה"כ מ"ר אקוי' מצב חדש			**34.8**
סה"כ השבחה במונחי מ"ר אקוי'			**4.9**
מקדם הסדרת זכויות/מושע			0.75
מקדם התאמה לבינוי			0.80
שווי למ"ר מבונה אקוי'			₪ 3,500
השבחה מלאה המיוחסת לתת חלקה 6			**₪ 10,290**
היטל השבחה			**₪ 5,145**

3.3 <u>להלן תחשיב ההשבחה בגין החלטת המליאה</u>

החלטת מליאה 07/09/2022			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי'**
תוספת שטח שירות	25	0.15	3.8
דחייה למימוש N=3 , I=6%			0.84
שווי למ"ר מבונה אקוי'			₪ 11,500
השבחה			**₪ 36,209**
היטל השבחה			**₪ 18,104**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.4 <u>להלן תחשיב השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

<u>שלב א' – חישוב ההשבחה הכוללת</u>

מצב קודם					
<u>שווי בנוי</u>					
שטח בנוי ע"פ היתר הבנייה					1,192.08
שווי למ"ר בנוי ללא פוטנציאל					24,000 ₪
סה"כ שווי כבנוי				**A**	**28,609,920** ₪
<u>זכויות בנייה בלתי מנוצלות</u>					
<u>מהות</u>	**<u>שטח</u>**	**<u>מקדם שווי (כולל שוליות)</u>**	**<u>דחייה לתום החיים הכלכלים/התאמה</u>**		**<u>מ"ר אקו'</u>**
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	779.82	0.9	0.5		350.92
חדר יציאה לגג לא בנוי	150	1	0.5		75.00
מרפסת גג חדר יציאה לגג לא בנוי	126	0.3	0.5		18.90
סה"כ מ"ר אקוי'					444.82
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
שווי זכויות הבנייה				**B**	**5,782,647** ₪
שווי מצב קודם כבנוי					**34,392,567** ₪
מצב חדש					
שטח עיקרי בקומת קרקע - קומה 9	3,242.44	1			3,242.44
שטח למרפסות מעבר ל-12 מ"ר	256.50	0.4			102.60
מרפסות גג	147.11	0.3			44.13
חצר צמודה	56.45	0.25			14.11
בהפחתת שטח עיקרי שנוסף בהקלה	33.67	0.4			-13.47
סה"כ מ"ר אקוי'					3,389.82
שווי מ"ר מבונה					13,000 ₪
סה"כ שווי מצב מוצע					**44,067,628** ₪
סיכום					
השבחה כוללת				**Z**	**9,675,060** ₪

- במצב החדש הופחת השטח שנוסף בהקלה שיחושב בסעיף נפרד.

<u>שלב ב' –חלוקת הזכויות הנוספות לזכויות הפטורות מכח תמ"א 38, לזכויות שאינן פטורות מכח תמ"א 38.</u>

קביעת יחס השטחים:	**X**	=	**253.75**	**10.68%**
	X+Y	=	**2,135.60**	

<u>שלב ג' –הכפלת ההשבחה הכוללת בחלק היחסי</u>

ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3 א' - מועד קובע 19/09/2023		
השבחה מלאה	**Z**	**9,675,060** ₪
חלק יחסי		**10.68%**
ומתקבלת השבחה בגין החלק החייב		**1,033,378** ₪
היטל השבחה 25%		**258,344** ₪

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.5 <u>להלן תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלות ורע/מק/1010</u>

רע/מק/1010/א'+הקלות- מועד קובע 19/09/2023				
<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u>				
מהות	**עיקרי (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מ"ר אקוי'**	
שטח עיקרי למרפסת	33.67	0.40	13.47	
סה"כ מ"ר אקוי'			13.47	
שווי מ"ר מבונה			13,000	₪
השבחה		**A**	**175,084**	₪
<u>הקלה להקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין ע"פ תב"ע</u>				
קומה	**שטח במ"ר**		**מקדם שווי**	**מ"ר אקוי'**
	צפוני	**מזרחי**		
קומה 1	34	7	0.4	16.40
קומה 2	34	7		16.40
קומה 3	34	7		16.40
קומה 4	34	7		16.40
קומה 5	34	7		16.40
קומה 6	34	7		16.40
קומה 7	34	7		16.40
קומה 8	34	7		16.40
קומה 9	42	7		19.60
סה"כ מ"ר אקוי'				150.80
שווי מ"ר מבונה				13,000 ₪
השבחה		**B**		**1,960,400** ₪
<u>הקלה בתוספת 3 קומות</u>				
מהות	**שטח**	**מקדם השבחה**	**מ"ר אקוי'**	
שטח עיקרי בניכוי 250 מ"ר	509	0.10	50.90	
סה"כ מ"ר אקוי'			50.90	
שווי מ"ר מבונה			13,000	₪
השבחה - עלות עודפת שנחסכה		**C**	**661,700**	₪
<u>ההשבחה</u>				
השבחה		**A+B+C**	**2,797,184**	₪
היטל השבחה			**1,398,592**	₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>הערכה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, הידוע **<u>כחלקה 117 בגוש 7654</u>** - עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר במסגרת תמ"א 38 הכוללת הקלות כדלקמן:

<u>מהות החיוב</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>השבחה</u>**	**<u>היטל השבחה</u>**
רע/272/1	07/12/1984	-	-
רע/292/1	10/08/1987	**5,699** ₪	**2,850** ₪
רע/2000	23/11/1990	-	-
רע/292/1/א'	21/01/1999	**10,290** ₪	**5,145** ₪
החלטת מליאה	07/09/2022	**36,209** ₪	**18,104** ₪
תמ"א 38 תיקון 3 א' (*)	19/09/2023	**1,033,378** ₪	**258,344** ₪
רע/מק/1010 א' / הקלות	19/09/2023	**2,797,184** ₪	**1,398,592** ₪

(*) היטל השבחה עבור תמ"א 38 תיקון 3 א' הינו בשיעור של 25% מההשבחה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 02.06.2026

1. חישוב זכויות במונחי שטחים עיקריים לעומת זכויות המבוקשות בבקשה להיתר

חישוב סל הזכויות בהתאם לתב"ע מאושרת	
עיקרי מותר לפי תכנית רע/272/1	1,971.90 מ"ר
6 חדרי יציאה לגג	150.00 מ"ר
סה"כ עיקרי זכויות מתכניות תקפות/היתר	**2,121.90 מ"ר**
חישוב סל הזכויות הפטור בהתאם לתמ"א 38	
שטח עיקרי דירתי למגורים בקומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות (ללא חדרי מדרגות)	402.00 מ"ר
הרחבות עיקרי לקומה (6 יח"ד כפול 13 מ"ר עיקרי)	78.00 מ"ר
שטח עיקרי לקומה מורחבת	480.00 מ"ר
קומות פטורות בהתאם לתמ"א 38 (2.5 קומות)	1,200.00 מ"ר
מילוי קומת עמודים (480-128.4)	351.60 מ"ר
הרחבות עיקרי ליח"ד קיימות (18 יח"ד כפול 13 מ"ר עיקרי)	234.00 מ"ר
סה"כ זכויות פטורות בהתאם לתמ"א 38	**1,785.60 מ"ר**
סיכום	
סה"כ זכויות מתב"ע מאושרת + פטורות תמ"א 38	**3,907.50 מ"ר**
שטח עיקרי למגורים מבוקש בבקשה להיתר (ללא מרפסות וללא ממ"ד כעיקרי)	**3,194.72 מ"ר**
שטח עיקרי למרפסות (כנראה בשל חריגה מ-12 מ"ר)	**131.14 מ"ר**
שטח עיקרי לממ"דים	**47.72 מ"ר**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר כולל עיקרי עבור מרפסות וממ"דים	**3,373.58 מ"ר**
מסקנה - יתרת סל שטח עיקרי מותר לניצול עד הצד הזהיר	**533.92 מ"ר**

סיכום שמאי המבקשת:

בחישוב הזכויות לעיל ואף אם יובאו בחשבון שטחים עיקריים מבוקשים למרפסות וממ"דים, עדיין קיימת יתרת סל שטח עיקרי מותר לניצול במצב קודם גבוה ממצב חדש, מכאן שהחישוב הנובע מניתוח "שטחי ברוטו" שגוי ומטעה שכן זה מביא בחשבון שטחי שירות בהיקף גבוה מאד במצב חדש לעומת מצב קודם הגורם לעיוות ואי בחינה מדויקת אם נוספו שטחים עיקריים.

אזכיר כי הבניינים נבנו בשנות ה-70' ולפני תקנות התכנון והבנייה שאושרו ביום 11.2.1992 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (להלן: "תקנות"), ובסעיף 9 לתקנות נקבעה הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות, ומכאן זכויות שאושרו קודם לכן הן זכויות בנייה עיקריות ואליהן יתווספו שטחי שירות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>מתודולוגיה בחישוב השבחה בפרויקט תמ"א 38 תיקון 3 א' (הריסה ובנייה מחדש)</u>

בפס"ד מיום 21.6.2023, בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (ת"א) ע"י כב' השופט גלעד הס, ב**עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה (להלן: "פס"ד קבוצת הירדן")**, המערערת קבוצת הירדן יוצגה ע"י עו"ד הדר בלומשטיין בדש.

ערעור קבוצת הירדן הוגש נגד החלטת ועדת ערר (ת"א) שהתערבה בעקרון יחסיות השטחים שהובא בחשבון בשומה מכרעת מיום 30.9.2020 בגוש 6527 חלקה 288 ברחוב אבטליון 4 בהרצליה ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף.

הערעור התקבל ובס' 76-77 לפס"ד נקבעה הנוסחה לחישוב ההשבחה **(להלן: "נוסחה")**:

<u>סיכום</u>

76. לאור האמור והמנומק לעיל, אני מקבל את הערעורים בחלקם, וקובע כי ההשבחה החייבת לא תחושב לפי המפורט בהחלטת ועדת הערר.

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:

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

מסקנת הח"מ - במצב הקודם אביא בחשבון את שווי הדירות כבנויות (מנוטרלות פוטנציאל תמ"א 38) ובתוספת זכויות תב"עיות ככל שקיימות, ובמצב החדש אביא בחשבון שווי קרקע כריקה אך בניכוי הוצאות ועלויות פינוי דיירים: הריסה ופינוי, דמי שכירות והובלות.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. <u>שווי מצב קודם: דירות בנויות + זכויות בנייה תב"עיות - מועד קובע 19.9.2023</u>

בשומת הוועדה נקבע שווי מ"ר בנוי בבנייני מגורים קיימים - **<u>24,000</u>** ₪, זה לא מוסכם.

הוצאתי את כל העסקאות לדירות מגורים בבניה רוויה ברעננה בשנת בניה 1981 ועד 1989, ובודדתי 17 עסקאות שאין בהן הצמדות של גגות או חצרות, המגלמות תועלת ממגורים בדירה ותיקה בלבד, <u>ואינם מגלמים פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38</u>:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	חדרים	קומה	מספר קומות	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	שווי מכירה בש"ח	תמורה למ"ר ברוטו	תמורה למ"ר נטו
26/03/2023	מכבי 38	6580	914	5	3	4	131	107	1986	₪ 2,900,000	₪ 22,137	₪ 27,103
24/12/2023	היובל 7	6580	863	4	3	5	120	98	1988	₪ 2,400,000	₪ 20,000	₪ 24,490
12/10/2023	היובל 14	6580	825	5	2	6	120	99	1984	₪ 3,350,000	₪ 27,917	₪ 33,838
29/10/2023	היובל 12	6580	825	4	5	6	106	89	1987	₪ 2,675,000	₪ 25,236	₪ 30,056
06/06/2023	היובל 18	6580	823	4	3	6	95	80	1986	₪ 2,520,000	₪ 26,526	₪ 31,500
31/07/2023	היובל 20	6580	823	5	3	6	128	112	1985	₪ 3,050,000	₪ 23,828	₪ 27,232
05/09/2023	דובנוב 3	6583	659	3	4	4	67	67	1988	₪ 2,284,998	₪ 34,104	₪ 34,104
19/10/2023	הר סיני 26	6580	651	4	3	6	92	92	1981	₪ 2,800,000	₪ 30,435	₪ 30,435
09/03/2023	חטיבת אלכסנדרוני 29	6579	640	3	1	6	129	100	1984	₪ 2,775,000	₪ 21,512	₪ 27,750
04/12/2023	בן גוריון 19	6583	603	4	1	5	105	105	1988	₪ 3,148,855	₪ 29,989	₪ 29,989
31/12/2023	שי עגנון 4	6583	601	4.5	3	5	141	115	1985	₪ 3,000,000	₪ 21,277	₪ 26,087
04/12/2023	שי עגנון 2	6583	601	5	1	5	115	115	1988	₪ 2,500,000	₪ 21,739	₪ 21,739
04/07/2023	אחד העם 19	6581	559	5	2	4	141	108	1987	₪ 3,800,000	₪ 26,950	₪ 35,185
29/03/2023	שברץ 22	6581	555	4	4	5	117	93	1984	₪ 2,705,000	₪ 23,120	₪ 29,086
24/03/2023	החשמונאים 10	6580	114	5	1	4	137	105	1985	₪ 2,724,948	₪ 19,890	₪ 25,952
03/04/2023	מכבי 43	6580	95	5	1	4	121	101	1985	₪ 2,620,000	₪ 21,653	₪ 25,941
16/01/2023	עקיבא 14	6581	41	4	1	5	115	108	1984	₪ 2,665,000	₪ 23,174	₪ 24,676
ממוצע				**4.3**	**2.4**	**5.1**	**116.5**	**99.6**	**1985.6**	**₪ 2,818,753**	**₪ 24,676**	**₪ 28,539**
חציון				**4.0**	**3.0**	**5.0**	**120.0**	**101.0**	**1985.0**	**₪ 2,724,948**	**₪ 23,174**	**₪ 27,750**
מיצוע				**4.2**	**2.7**	**5.0**	**118.2**	**100.3**	**1985.3**	**₪ 2,771,850**	**₪ 23,925**	**₪ 28,145**

עסקאות ההשוואה מצביעות על ממוצע חציון ומיצוע, שווי מ"ר בנוי דירתי ברמת דיוק גבוהה יחסית ובשונות וסטיית תקן נמוכה, למ"ר בנוי דירתי <u>ברוטו</u> סטנדרטי באזור הנכס בגבולות של כ-24,000 ₪ <u>ולמ"ר בנוי רשום</u> כ-28,000 ₪.

מסכום של כ-24,000 ₪, יש לבצע התאמה לגיל הבניין (0.95) והתאמת שוליות כי שטח דירה ממוצע בנכס הנדון הוא כ-67 מ"ר (1.30) והתאמה לבינוי רכבת דירות כלואות חלקית (0.95), יתקבל שווי מ"ר בנוי דירתי ברוטו בגבולות של <u>כ-28,150 ₪</u>.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. <u>נתונים לקביעת שווי מ"ר מבונה - מצב חדש - מועד קובע 19.9.2023</u>

<u>שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות</u>

בשומת הוועדה נקבע שווי מ"ר פלדלת בנוי - **<u>35,800 ₪ כולל מע"מ</u>**, זה לא מוסכם.

להלן 40 עסקאות לדירות חדשות (לאחר סינון) שניתחתי בפרויקטים רלוונטיים להשוואה:

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה	חדרים	קומה	מספר קומות	שטח מדווח	שווי מכירה בש"ח	תמורה למ"ר
16/11/2023	אנילביץ 5	7654	152	4	6	6	91	3,355,850 ₪	36,877 ₪
15/11/2023	אנילביץ 5	7654	152	4	1	6	91	3,178,850 ₪	34,932 ₪
16/05/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	6	8	101	3,270,000 ₪	32,376 ₪
15/06/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	1	7	97	3,250,000 ₪	33,505 ₪
19/06/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	2	6	7	60	2,444,000 ₪	40,733 ₪
11/09/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	2	7	97	3,220,000 ₪	33,196 ₪
31/08/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	2	7	97	3,185,000 ₪	32,835 ₪
07/09/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	1	7	97	3,260,000 ₪	33,608 ₪
14/09/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	4	1	7	97	3,200,000 ₪	32,990 ₪
12/09/2023	הגדוד העברי 24	6579	412	3	6	7	81	2,910,000 ₪	35,926 ₪
20/09/2023	הגדוד העברי 24	6579	412	4	6	7	95	3,370,000 ₪	35,474 ₪
25/06/2023	הגדוד העברי 24	6579	412	3	2	7	80	2,800,000 ₪	35,000 ₪
15/05/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	3	2	8	70	2,424,000 ₪	34,629 ₪
30/08/2023	הגדוד העברי 24	6579	412	4	2	7	95	3,220,000 ₪	33,895 ₪
31/05/2023	הגדוד העברי 26	6579	412	3	1	8	60	2,370,000 ₪	39,500 ₪
17/12/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	4	5	8	103	3,550,000 ₪	34,466 ₪
27/12/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	4	5	8	105	3,700,000 ₪	35,238 ₪
24/12/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	5	5	7	114	3,775,000 ₪	33,114 ₪
22/11/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	4	5	7	97	3,540,000 ₪	36,495 ₪
08/11/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	4	5	7	105	4,109,000 ₪	39,133 ₪
30/07/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	5	4	7	120	3,870,000 ₪	32,250 ₪
21/02/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	5	4	7	133	4,080,000 ₪	30,677 ₪
29/06/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	5	1	7	135	4,157,000 ₪	30,793 ₪
18/04/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	4	1	7	103	3,281,000 ₪	31,854 ₪
02/04/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	6	1	7	156	4,700,000 ₪	30,128 ₪
28/02/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	2	1	7	45	1,692,000 ₪	37,600 ₪
12/09/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	3	1	7	80	2,927,000 ₪	36,588 ₪
03/12/2023	הגדוד העברי 12	6579	404	5	1	7	127	4,800,000 ₪	37,795 ₪
16/02/2023	הגדוד העברי 18	6579	403	4	6	7	105	3,800,000 ₪	36,190 ₪
03/09/2023	הגדוד העברי 16	6579	403	4	5	6	108	3,700,000 ₪	34,259 ₪
08/06/2023	הגדוד העברי 16	6579	403	5	5	6	129	4,551,060 ₪	35,280 ₪
21/08/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	5	6	7	134	4,527,000 ₪	33,784 ₪
13/02/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	5	6	7	130	5,380,000 ₪	41,385 ₪
27/11/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	4	5	7	100	3,737,000 ₪	37,370 ₪
14/12/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	5	5	7	128	4,465,000 ₪	34,883 ₪
06/08/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	2	1	7	68	2,020,000 ₪	29,706 ₪
01/01/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	2	1	7	58	1,980,000 ₪	34,138 ₪
29/01/2023	הגדוד העברי 14	6579	404	2	1	7	48	1,733,000 ₪	36,104 ₪
29/01/2023	הגדוד העברי 18	6579	403	2	1	6	60	2,150,000 ₪	35,833 ₪
08/01/2023	הגדוד העברי 22	6579	401	4	5	7	104	3,749,000 ₪	36,048 ₪
ממוצע				**3.9**	**3.3**	**7.0**	**97.6**	**3,385,769 ₪**	**34,915 ₪**
חציון				**4.0**	**3.0**	**7.0**	**97.0**	**3,318,425 ₪**	**34,908 ₪**
מיצוע				**3.9**	**3.1**	**7.0**	**97.3**	**3,352,097 ₪**	**34,911 ₪**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חציון תמורה למ"ר בנוי הינה בגבולות של **כ-34,900 ₪ כולל מע"מ**, יש לבצע התאמה להלן:
מבדיקתי מדובר על עסקאות שלא בבינוי נחות "רכבת" דירות כלואות חלקית וכן 2 העסקאות הראשונות לעיל ברחוב אנילביץ 5 הן טיפוס A פינתי (לא כלוא) לפי היתר וגם צפיפות יח"ד באנילביץ 9-7-5 נמוכה יותר (45 יח"ד על מגרש בשטח 1.3 דונם נטו), ולכן הבאתי החשבון 2 הפחתות: 1. הפחתה בשיעור 10% (מקדם 0.9) בשל דירות כלואות. 2. הפחתה בשיעור 5% (מקדם 0.95) עקב צפיפות גבוהה יותר בנכס לעומת אנילביץ ויתקבל כ-29,850 ₪ כולל מע"מ.

שיעור יזמות ראוי

בשומת הוועדה נקבע שיעור יזמות של **20%** שיעור זה מוסכם. על אף שהיה ניתן להביא בחשבון שיעור גבוה יותר עקב העלייה הניכרת בשיעור הריבית העולמית בכלל ובמשק בפרט.

אומדן עלויות בנייה במועד הקובע

בשומת הוועדה נקבעה עלות כוללת למ"ר פלדלת - **11,500 ₪ לא כולל מע"מ**, זה לא מוסכם.
בחישוב להלן אתבסס על מחירון "דקל" מהדורת ספטמבר 2023.
לגבי מרפסות אביא בחשבון 0.5 לעומת עלות בנייה עילית רגילה.
לגבי מרפסות גג ושטחים נלווים נוספים 0.25.
לגבי תת קרקעי הבאתי בחשבון תוספת של כ-10% על כל מפלס מתחת למינוס 1 (1-).
הבאתי בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 25% (על אף שניתן היה אף להחמיר).

מהות	שטח	עלות בניה ישירה למ"ר	סה"כ
עילי כללי ללא מרפסות	4,729.04 מ"ר	₪ 5,720	₪ 27,050,109
מרפסות עיקרי וזיזית	666.52 מ"ר	₪ 2,860	₪ 1,906,247
מרפסת גג	90.66 מ"ר	₪ 1,430	₪ 129,644
תת קרקעי מפלס 1-	733.92 מ"ר	₪ 2,700	₪ 1,981,584
תת קרקעי מפלס 2-	719.90 מ"ר	₪ 2,970	₪ 2,138,103
תת קרקעי מפלס 3-	732.13 מ"ר	₪ 3,267	₪ 2,391,869
תת קרקעי מפלס 4-	732.13 מ"ר	₪ 3,594	₪ 2,631,056
גינה מרוצף + גגונים	276.31 מ"ר	₪ 1,430	₪ 395,123
פיתוח חצר	444.58 מ"ר	₪ 390	₪ 173,386
סה"כ עלות בנייה ישירה (לא כולל מע"מ), במעוגל			**₪ 38,800,000**
שיעור עלות בנייה עקיפה, (25%) מכרעות + קווים מנחים פרק י"ח			**₪ 9,700,000**
סה"כ עלויות בנייה (ישירה + עקיפה), לא כולל מע"מ			**₪ 48,500,000**
עלות בנייה למ"ר פלדלת (חלוקה בכ-3,773.9 מ"ר מבוקש), מעוגל			**₪ 12,850**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בגישת החילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה כמפורט:</u>	
שווי מ"ר בנוי פלדלת כולל מע"מ, בהתאמה לנדון	= 29,850 ₪
שיעור מע"מ במועד הקובע (17%), במעוגל	= 25,500 ₪
שיעור יזמות (20%), במעוגל	= 21,250 ₪
עלות בנייה פלדלת למ"ר מגלמת מרתפי חנייה (ראה לעיל), במעוגל	= (12,850 ₪)
שווי מ"ר מבונה פלדלת - מועד קובע 19.9.2023, במעוגל	= **<u>8,400</u>** ₪

<u>התייחסות לערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו שומות מכריעות</u>

בשומות מכריעות אחרות נדונו סיטואציות בינוי אחרות ולא בהכרח נערכה בחינה לסוג הספציפי (רכבת) בנדון, בנוסף עלויות הבנייה בנכס (נותחו לעיל) מושפעות מ-4 מפלסי חניה תת קרקעיים (גם אם מדובר על מפלס 4 חלקי ולא מלא) שעלותן גבוהה מאד ואפילו יותר מכך בימים אלה כשלא הייתה עליית מחירי מכירה בדירות חדשות אך הייתה עלייה משמעותית בעלויות הבנייה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. <u>אומדן הוצאות ועלויות פינוי דיירים: הריסה ופינוי, דמי שכירות והובלות הלוך ושוב</u>

בשומת הוועדה בניגוד לפס"ד קבוצת הירדן, אשר נקבעו בין היתר בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף ברחוב אבטליון 4 בהרצליה, לא הובאו בחשבון המרכיבים המהותיים הבאים להפחתה משווי מצב חדש:

<u>הריסה ופינוי</u>

הובא בחשבון כ-400 ₪ <u>למ"ר לא כולל מע"מ</u>, ובנכס בינוי ברוטו לפי היתר כ-1,416.9 מ"ר, מכאן עלות הריסה ופינוי בגבולות של **<u>כ-570,000 ₪</u>**.

<u>דמי שכירות בתקופת בניית הפרויקט</u>

כאמור בייצוג שלי בפני ד"ר בועז ברזילי גו"ח 6580/89 ברחוב מכבי 51 פינת החשמונאים, הוצגו 2 חוות דעת של שני שמאים שונים לגבי דמי השכירות החודשיים (השמאית מורן זוהר והשמאי ישראל ענבל), שנערכו עבור היזם (בוני בניין) ו-12 הדיירים באותו נכס.

2 חוות הדעת לעניין דמי השכירות האמורות, **מצ"ב <u>כנספח "6"</u>**.

שתי חוות הדעת הנ"ל הצביעו על דמי שכירות חודשיים של 76,000 ₪ המשקפים כ-6,300 ₪ לדירה ממוצעת (הסבר: בחלוקה ל-12 יח"ד הקיימות באותו בניין), אך ביחס לדירות קיימות בשטח של כ-100 מ"ר וגם בבינוי עדיף (לא רכבת) בשונה מהנכס הנדון.

דמי שכירות למ"ר בדירת 100 מ"ר מצביע על כ-63 ₪ למ"ר, במקדם התאמה לשוליות (1.30) ובמקדם בינוי נחות של רכבת (0.95) ובמקדם צפיפות גבוה יותר (0.95) **<u>יתקבל כ-75 ₪ למ"ר בדירה קיימת בנכס הנדון (דמ"ש חודשי לדירה ממוצעת של כ-67 מ"ר = כ-5,000 ₪ בלבד)</u>**.

מכאן, עבור 1,206 מ"ר דירתי בנכס הנדון 75 ₪ X = **<u>כ-90,500 ₪ לחודש</u>**.

ועבור תקופת בניית הפרויקט של כ-36 חודשים העלות בגבולות של **<u>כ-3,260,000 ₪</u>**, הסבר:

כ-90,500 ₪ דמ"ש חודשיים X כ-36 חודשים תקופת בנייה

מבדיקתי היזם לא יכול להתקזז על מע"מ בגין הוצאות תשלומי שכ"ד לדירות הקיימות.

<u>הובלות הלוך ושוב</u>

הובא בחשבון 10,000 ₪ לא כולל מע"מ (משקף 5,000 ₪ לכיוון) ועבור 18 יח"ד = **<u>180,000 ₪</u>**.

סיכום הח"מ - בהתחשב בעלויות הריסה ופינוי, תשלום דמי שכירות בתקופת הפרויקט והובלות הלוך ושוב, יש להפחית משווי המצב החדש לחישוב השבחה לפי פס"ד קבוצת הירדן, סך של <u>כ-4,000,000 ₪ לא כולל מע"מ</u>.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. <u>תחשיב לעניין בחינת השבחה, ככל שקיימת, בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן</u>

מצב קודם - 18 דירות בנויות + זכויות בנייה תב"עיות				
מהות	**שטח לחישוב**	**מקדם**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח דירתי בהיתר מקורי (תואם מדידה)	1,206.00 מ"ר	1.00	₪ 28,150	₪ 33,948,900
יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	765.90 מ"ר	0.80	₪ 8,400	₪ 5,146,848
זכויות לחדרי גג בגגות לא צמודים	150.00 מ"ר	0.80	₪ 8,400	₪ 1,008,000
מרפסות גג	252.00 מ"ר	0.20	₪ 8,400	₪ 423,360
סה"כ שווי מצב קודם לחישוב השבחה, במעוגל				**₪ 40,527,000**

מצב חדש - שטחים עיקריים בבקשה להיתר מס' 20221922				
מהות לרבות זיהוי בצבע	**שטח לחישוב**	**מקדם**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
עיקרי מגורים (כתום) + עיקרי ממ"ד (תכלת) (מגלם דירות מיוחדות, חצרות וכיוצ"ב) בניכוי עיקרי מרפסות	3,242.44 מ"ר	1.00	₪ 8,400	₪ 27,236,496
עיקרי מרפסת בקומות ד'-ח' (כחול)	131.14 מ"ר	0.40	₪ 8,400	₪ 440,630
סה"כ שווי מצב חדש (ביניים), במעוגל				₪ 27,677,000
אומדן הוצאות ועלויות פינוי דיירים (סעיף 13 לעיל), במעוגל				₪ 4,000,000-
סה"כ שווי מצב חדש לחישוב השבחה, במעוגל				**₪ 23,677,000**

- לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים היות והמימוש בהיתר.
- לא הובאו בחשבון תוספת במקדמים אקו' לחצרות ו/או חדרי גג ו/או מרפסות גג, שכן אלו מגולמות בשווי מ"ר מבונה שנותח גם בין היתר בעסקת קרקע לבנייה רוויה ברעננה, וככל שהיה מובא בחשבון מקדמים כפי שבשומת הוועדה זה מעוות את התוצאה כלפי מעלה.
- מבלי לגרוע מהבחינה לנוסחה בפס"ד קבוצת הירדן, גם לפי שומה מכרעת מיום 10.7.2025, של השמאי המכריע יעקב פז בגוש 6586 חלקה 809 ברחוב לוי אשכול 11 (להלן: "**שומת פז**"), שם הוצגה מסקנה תחשיבית שאין השבחה. כך גם נקבע בשומה מכרעת עדכנית של השמאית המכריעה אוולין דודזון מיום 15.1.2026 בגוש 6586 חלקה 401 ברחוב קזן 7 (להלן: "**שומת דודזון**"). כך גם נקבע בשומה מכרעת של השמאי המכריע מישל אשור מיום 2.10.2023, בגוש 6583 חלקה 330 ברחוב הרצוג 14 (להלן: "**שומת אשור**") שומת פז **מצ"ב <u>כנספח "7"</u>**, שומת דודזון **מצ"ב <u>כנספח "8"</u>**, שומת אשור מצ"ב **<u>כנספח "9"</u>**.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>התייחסות למרכיבי השבחה נוספים שנטענו בשומת הוועדה - מועד קובע 19.9.2023</u>

<u>התייחסות להשבחה בגין תוספת שטח עיקרי למרפסת</u>

כפי שהוצג ניתוח בסעיף 9 לחוות דעת זו לעיל ומוצג פעם נוספת להלן:

חישוב סל הזכויות בהתאם לתב"ע מאושרת	
עיקרי מותר לפי תכנית רע/272/1	1,971.90 מ"ר
6 חדרי יציאה לגג	150.00 מ"ר
סה"כ עיקרי זכויות מתכניות תקפות/היתר	**2,121.90 מ"ר**
חישוב סל הזכויות הפטור בהתאם לתמ"א 38	
שטח עיקרי דירתי למגורים בקומה טיפוסית כולל מרפסות מקורות (ללא חדרי מדרגות)	402.00 מ"ר
הרחבות עיקרי לקומה (6 יח"ד כפול 13 מ"ר עיקרי)	78.00 מ"ר
שטח עיקרי לקומה מורחבת	480.00 מ"ר
קומות פטורות בהתאם לתמ"א 38 (2.5 קומות)	1,200.00 מ"ר
מילוי קומת עמודים (480-128.4)	351.60 מ"ר
הרחבות עיקרי ליח"ד קיימות (18 יח"ד כפול 13 מ"ר עיקרי)	234.00 מ"ר
סה"כ זכויות פטורות בהתאם לתמ"א 38	**1,785.60 מ"ר**
סיכום	
סה"כ זכויות מתב"ע מאושרת + פטורות תמ"א 38	**3,907.50 מ"ר**
שטח עיקרי למגורים מבוקש בבקשה להיתר (ללא מרפסות וללא ממ"ד כעיקרי)	**3,194.72 מ"ר**
שטח עיקרי למרפסות (כנראה בשל חריגה מ-12 מ"ר)	**131.14 מ"ר**
שטח עיקרי לממ"דים	**47.72 מ"ר**
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר כולל עיקרי עבור מרפסות וממ"דים	**3,373.58 מ"ר**
מסקנה - יתרת סל שטח עיקרי מותר לניצול עד הצד הזהיר	**533.92 מ"ר**

בשומת הוועדה נטענה תוספת שטח עיקרי למרפסת של 33.67 מ"ר במקדם 0.4, **כמובן שאם יש יתרת סל שטח עיקרי מותר לניצול גדול יותר ממה שנוצל בפועל אין מקום לחיוב כלל(!)**.

בנוסף, בשומת הוועדה נטען כי יש לחייב על מרפסות חורגות מקו בניין תב"ע (יש התייחסות מעמיקה בהמשך) של 377 מ"ר סה"כ במקדם 0.4 = 150.8 מ"ר אקו'.

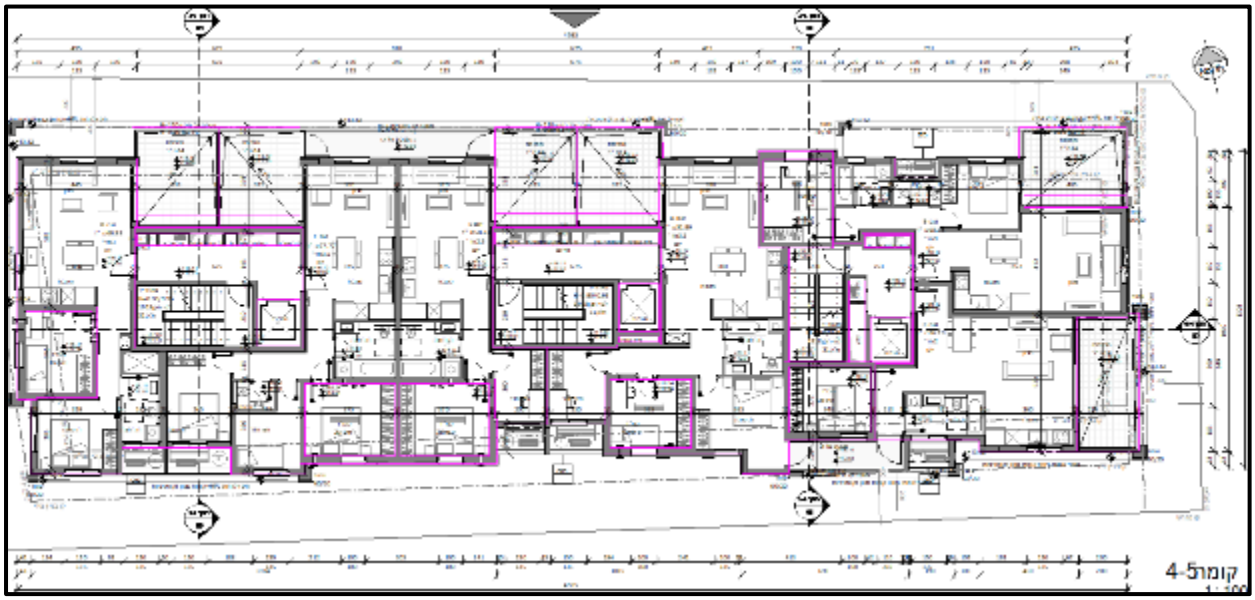
<u>סל הזכויות העיקריות למגורים בבקשה להיתר קטן מסל זכויות מותר, אין מקום לחייב על תוספת שטחים עיקריים ורק ככל ויוחלט לחייב (אין סיבה כזו) יש לקזז את 150.8 מ"ר אקו' הנטען, משטח עיקרי מותר לפי מקדם 1.00 במצב הקודם, כך שעדיין התוצאה היא שאין מקום לחיוב ואין השבחה</u>.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות להשבחה בגין הקמת גזוזטראות קומות 9-1 בחריגה מקו בניין (ע"פ תב"ע)</u>

בשומת הוועדה נטען לחיוב השבחה בגין הקלה להקמת גזוזטראות, אני חולק לחלוטין על הקביעה, **<u>יודגש כי כל שטחי הבנייה לרבות המרפסות כולל העמודים הקונסטרוקטיביים שנועדו ליציבות הבניין החדש נוצלו בתחום קווי בניין מקלים לפי תמ"א 38, לדוגמא מוצג תשריט קומות 5-4</u>**:



המסקנה שאין תוספת זכויות עיקרית כמותית (הוכח לעיל), כמו כן גם כל הזכויות לרבות המרפסות נוצלו במסגרת ובתחום קווי הבניין של תמ"א 38, והבקשה להיתר אושרה מכח תמ"א 38 ותכנית רע/מק/1010/א.

תכנית רע/מק/1010/א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, המאפשרת "**<u>תוספת זכויות בנייה כתמריצים מעבר לתמריצים שנקבעו בתמ"א 38</u>**", ועוד יצוין כי יש התייחסות שהתכנית חלה על בניינים שבהם הגג תפוס (כלומר רשום כהצמדה לדירות מסוימות).

מכאן, שתכנית רע/מק/1010/א לא יכולה להגביל את הזכויות מתחת לתמ"א 38.

נקבע ע"י כב' השופט הרי קירש בבימ"ש המחוזי לעניינים מנהליים (ת"א) בסיטואציה דומה מאד ושיש להקיש ממנה למקרה הנדון ב**עמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח' (להלן: "פס"ד פרמינגר")**:

בית המשפט התקבלה עמדת ועדת ערר (ת"א) תוך שנדחתה עמדת הוועדה המקומית תל אביב כי "**<u>מקור הזכויות להקמת הגזוזטראות הינו בתקנות התכנון והבנייה... ולא מכוחה של תמ"א 38. וזאת ללא כל רלוונטיות באם קיים סל זכויות פטור מתשלום היטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 אשר לא נוצל במסגרת ההיתר</u>**". לפיכך סברה הוועדה המקומית תל אביב כי לצורך הקמת המרפסות לא ניתן לנצל את קווי הבניין של תמ"א 38, ולכן נדרשת הקלה בקו בניין הכרוכה בחיוב היטל השבחה. (**הערת הח"מ ל.י.ב. - כמו במקרה בפרויקט דנן**).

הכלל לפיו "**<u>סעיף 14א לתמ"א 38 איננו מכתבי איזה אלמנטים יכללו במבנה החדש (למשל, חדרי מגורים, חדרי שינה, מטבח, פינת אוכל, שירותים, חדר כביסה) וכך הוא שותק גם בנושא מרפסות</u>**" וכן "**<u>תקנות חישוב השטחים (ובפרט תקנה 2(ב)(1) לתיקון התקנות) חוסכות את שטח המרפסות בניין השטחים המנוצלים, אולם במקרה של הריסה והקמה מחדש לפי תמ"א 38 בו סל הזכויות המוגדר בסעיף 14א איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, אין נזקקים לתקנות חישוב השטחים וכל השטחים הנבנים נמנים עם הסל</u>**".

יומון מס' 4329 מיום 14.12.2022 בצירוף פס"ד פרמינגר, מצ"ב **<u>כנספח "10"</u>**.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

למעלה מן הצורך וכדי לחסום מראש את טענת הוועדה המקומית לעניין "מסלול הרישוי" ו/או הגשת עררים, בפס"ד פרמינגר התייחס כב' השופט הרי קירש גם לטענה זו:

"**<u>כמו ועדת ערר, אף אני מעדיף את גישתן של המשיבות בנושא זה: היא מבכרת את השאיפה להגיע להתוצאת מס נכונה ואיננה גובה מחיר בגין הגשת בקשה – בזמן אמת ולצורך קידום הפרויקט - שאולי לימים תתברר כמיותרת.</u>**"

"**<u>אם בסופו של דבר נוכחנו לדעת כי ההקלה לא הייתה דרושה (לגבי מרבית השטחים הנדונים), אזי לעניין ההיטל לא ניתן לומר כי נוצרה 'השבחה', כמשמעותה בסעיף 1 לחוק 'עקב... מתן הקלה'. 'עקב' פירושו כתוצאה מאותו גורם מחולל. ואם שטחי המרפסות יכלו להימנות עם הזכויות בסל התמ"א (בגלל העודף), אזי מקור ההשבחה הוא בתמ"א 38 וחל הפטור</u>**"

יומון מס' 4330 מיום 15.12.2022 המסכם את אמור לעיל, מצ"ב **<u>כנספח "11"</u>**.

בנוסף ולאחרונה יחסית, גם כב' השופט גלעד הס הסכים עם קביעות בפס"ד פרמינגר, ב**עמ"נ 28728-05-24 ג.ב רמברנדט 14 תל אביב בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "פס"ד רמברנדט")**, הבהיר השופט הס כי האמור בפס"ד פרמינגר נכון לגישתו.

פרוטוקול פס"ד רמברנדט, מצ"ב **<u>כנספח "12"</u>**.

ועדת ערר (ת"א) החליטה להחיל את הקביעות לעניין ניצול מרפסות במסגרת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38 במסלול של חיזוק ע"י הקיים ב**ערר (ת"א) 8193-07-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' דים חיה אירנה (להלן: "ערר דים חיה")**

יומון 4739 בעניין ערר דים חיה, מצ"ב **<u>כנספח "13"</u>**.

ועדת ערר (ת"א) ב**ערר (ת"א) 82056-04-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בר גיורא יזמות ובניה בע"מ (להלן: "ערר בר גיורא")**, קבעה כי עבור המרפסות החורגות מקו הבניין הקבוע בתמ"א 38 החיוב ייבחן לפי ההפרש בין קו הבניין שאושר לבין קו הבניין מכח התמ"א.

יומון 4856 בעניין ערר בר גיורא, מצ"ב **<u>כנספח "14"</u>**.

סיכום - לאור המפורט פסיקות בתי המשפט והחלטות ועדות הערר חד משמעיות שבמסלול הריסה ובנייה מחדש לפי תמ"א 38 ניתן לנצל זכויות בסל זכויות במסגרת קווי הבניין של תמ"א 38 ללא חיוב היטל השבחה - **<u>ולכן בגין רכיב זה אין חיוב ו/או אין השבחה</u>**, ולמעלה מן הצורך נפנה לסעיף 39 בפס"ד ב**עת"מ (מרכז) 79775-01-19 אייל קוצ'ינסקי ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רעננה ואח' (להלן: "פס"ד קוצ'ינסקי") מצ"ב <u>כנספח "15"</u>**, שם הוצגה עמדת הוועדה המקומית רעננה (מעשה בית דין) שכללה את שטחי המרפסות ההיסטוריות שנסגרו לחישוב קומה טיפוסית.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, אני מפנה את כב' השמאי המכריע לזה שבפרויקט זהה לחלוטין ואפילו עדיף מהנדון, ברחוב אנילביץ 5-7-9 (גו"ח 7654/152), אושרה בקשה להיתר <u>דומה מאד לנדון</u> עבור 45 יח"ד חדשות והריסה של 18 דירות קיימות, שכללה גם את ההקלה למרפסות באופן דומה/זהה והוועדה המקומית לא חייבה בגין הקלה זו והחיוב עצמו היה <u>נמוך מאד</u>, להלן תשריט קומה 6:



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אותו "מוצר"/"פרויקט" דומה באותו גוש 7654 - ופי כמה וכמה דרישה:</u>

גם שובר תשלום היטל השבחה הופק שם (פרויקט אנילביץ 9-7-5) ונקבע היטל השבחה כולל עבור תמ"א 38 תיקון 3 א' בסך של 137,183 ₪ למועד הקובע נמוך פי כמה מהדרישה בנכס הנדון:

רשום

עיריית רעננה אגף הנדסה
היטל השבחה

20210327001

תאריך: 06/01/2022

לכבוד

אנילביץ בוני רעננה בע"מ
<u>אנילביץ' 5 רעננה</u>

הנדון: **<u>היטל השבחה בגין תמ"א 38</u>**

גוש: 7654 חלקה: 152 מגרש: 8 לפי תכנית: 272/1

כתובת הבנין: אנילביץ' 5

שומה: ועדה תאריך עריכה: 18/11/2021

תאריך המימוש:

מפיק חשבון: לירון חיון - מנהל י

פירוט מרכיבי השומה:

ערבות		28/11/2021	415,000.00-	02/01/2022	מ	415,000.00-
תמ"א 38 (תיקון 3 א')		27/07/2020	137,183.00	02/01/2022	מ	140,759.25
היטל השבחה לתוכנית	272/1	07/12/1984	13,779.00	02/01/2022	מ	351,329.36
עליות גג	292	25/06/1987	5,774.00	02/01/2022	מ	32,371.13
עליות גג	292/1/א	21/01/1999	22,500.00	02/01/2022	מ	30,942.87
				סה"כ שומה ש"ח		140,402.61

140,402.61 סה"כ ש"ח

לתשלום עד לתאריך 14/01/2022

אישור מחלקת המיסים

הנני מאשר/ת ששולם ביום 5/1/22 לפי קבלה מס' [illegible]

תאריך: 6/1/22 שם: [illegible] תחימה: עיריית רעננה מחלקות מיסים וגביה

חסכום נכון עד ל- 14 לחודש

הערת שמאי המבקשת - לא מובן איך היטל ההשבחה "קפץ" מסכום של לא יותר מ-140 אלף ₪ לרמת הדרישה שנדרשת המבקשת בהליך זה? על אותו סוג פרויקט ואותן הקלות?, <u>אנו דורשים לקבל את שומת ההשבחה שנערכה על ידי הוועדה המקומית בגין דרישה זו לעיל(!)</u>.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסות להשבחה בגין תוספת 3 קומות</u>

אני מסכים שיש לייחס ביחס לסעיף זה חישוב השבחה על 509 מ"ר מתוך 759 מ"ר (כ-67%), אך אני חולק על אופן חישוב ההשבחה הנטען בשומת הוועדה.

יש להביא בחשבון שתוספת של 3 קומות מהווה תוספת של 1.5 קומות עלייה בגובה ממוצע.

עליית השווי היא בשיעור של 0.5% לקומה, ולכן יש לכפול את שווי המצב החדש ב-0.5% כפול 1.5 קומות, וכן ביחס המפורט לעיל:

מהות	סה"כ
שווי מצב חדש לחישוב השבחה, בניכוי הוצאות פינוי דיירים לפי פס"ד הירדן (ראה סעיף 14)	₪ 23,677,000
תוספת שווי עלייה בקומה אחת ממוצעת	0.5%
3 קומות נוספו - עלייה ממוצעת של 1.5 קומות	1.5
שיעור יחסי לחיוב לפי שומת ועדה (509/759 = 67%)	0.67
סה"כ השבחה בגין תוספת 3 קומות, במעוגל	**₪ 119,000**
היטל השבחה בגין תוספת 3 קומות	**₪ 59,500**

8. <u>התייחסות לתחשיבים במדרגות השבחה קודמות</u>

<u>תכנית רע/1/272 - מועד קובע 7.12.1984</u>

מוסכם שאין השבחה ואין חיוב.

<u>תכנית רע/1/292 - מועד קובע 10.7.1987</u>

מקובל ס' 12.1 לשומת הוועדה כי השבחה מלאה לתת חלקה 6 היא ₪ 5,700 והיטל ₪ 2,850.

<u>תכנית רע/1/292 א' - מועד קובע 21.1.1999</u>

בשומת הוועדה שגיאה שכן במצב החדש חדר יציאה לגג הינו 25 מ"ר ולא 30 מ"ר.

מביא לתוצאה של סה"כ אקו' מצב חדש במקום 34.8 מ"ר, **צריך להיות 31.3 מ"ר**

מכאן, השבחה ליח"ד היא 1.4 מ"ר אקו' 0.8 בינוי X 0.75 הסדרה = 0.84 מ"ר אקו' לחיוב ליח"ד X ₪ 3,500 למ"ר מבונה = ₪ 2,940 השבחה מלאה לתת חלקה 6.

עבור יחידת משנה 6 מהווה <u>השבחה = ₪ 2,940 והיטל השבחה ₪ 1,470</u>.

<u>החלטת מליאה - מועד קובע 7.9.2022</u>

בשומת הוועדה חושבה השבחה מלאכותית לתוספת שטח שירות, מאחר ואנו במסלול מימוש לפי תמ"א 38 תיקון 3 א' + רע/מק/1010/א שהינה תכנית לתוספת זכויות מעבר לתמ"א 38, שטחי השירות באים בנוסף לשטחים העיקריים בפרט כאשר הבניין המקורי נבנה עוד לפני תקנות התו"ב (שנת 1992) ולא מחויבת עליהם השבחה, כמו כן נתוני העסקאות לעיל מבוססות על עסקאות השוואה המגלמות שטחי שירות ואלו מגולמים כבר בהשבחה ככל וקיימת.

בשומות ועדה מקומית אחרות בסביבה הוועדה המקומית לא חייבה בגין החלטת מליאה זו.

לאור האמור אין השבחה בגין החלטת מליאה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>סיכום שומת השבחה</u>

לאור כל האמור לעיל ועל פי כלל הנתונים המפורטים בחוות דעתי, ביחס לפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש, הידוע בגוש 7654 חלקה 117, ברחוב מבצע קדש 1-3-5 בצפון מערב מרכז רעננה, הנני סבור כי אישור בקשה להיתר מס' 20221922 למועד קובע 19.9.2023:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רע/292/1	**10.7.1987**	**5,700** ₪	**2,850** ₪
רע/292/1 א'	**21.1.1999**	**2,940** ₪	**1,470** ₪
החלטת מליאה	**7.9.2022**	**אין השבחה**	**-**
בקשה להיתר מס' 20221922 תמ"א 38 תיקון 3 א' + רע/מק/1010/א	**19.9.2023**	**אין השבחה**	**-**
הקלה לתוספת 3 קומות	**19.9.2023**	**119,000** ₪	**59,500** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 09.07.2026, כדלהלן:

1. נתבקשנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "רעננה" לבחון חבות בהיטל השבחה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר מס' 20221922 במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ורע/1010א' הכולל הריסת בניין מגורים מבניה וותיקה הכולל 3 כניסות בבינוי של 3 קומות הכולל 18 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות מעל קומת קרקע הכולל 45 יח"ד וזאת מעל 4 מרתפי חנייה.

2. לאחר בחינת המצב התכנוני, הבקשה להיתר, החיוב הושת בעיקרו בגין אישור תמ"א 38/3/א', רע/מק/1010/א' וכן אישור הקלות למועד הקובע 19/09/2023, הכל כמפורט בחוות דעתנו מתאריך 23/03/2026 דוח 111546.

3. בתאריך 02/06/2026 הועברה לעיוני חוות דעת שנערכה ע"י השמאי מר ליאור יוסף בדש המהווה "שומת השבחה אחרת"- נגדית לשומת הוועדה המקומית.

<u>להלן התייחסותי לנקודות המחלוקת כעולה משומת הבעלים</u>:

4. **<u>בהתייחס למתודולוגיה בחישוב פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש</u>**

כפי שפורט בשומת הוועדה וכעולה משומת הבעלים אין מחלוקת כי ביחס לזכויות הבנייה מכח תמ"א 38 יש לחשב בהתאמה לעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ב-3 שלבים. **כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, חוסר הסבירות הקיצונית המתקבלת בשומת חברי הינה כי אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, באופן שמתקבל ששווי בניין שהוקם בשנת 1972 ללא מעלית וללא ממ"דים עולה בשיעור של כ <u>71% (שווי מצב קודם 40,527,000 ₪ לעומת שווי מצב מוצע 23,677,000 ₪)</u> ביחס לזכויות בנייה מכח התב"ע +תמ"א שהינו בינוי חדש ומודרני הכולל מעלית, פתרונות חנייה תת קרקעים וממ"דים.**

5. **<u>אופן חישוב סל הזכויות</u>**

- עיקרה של המחלוקת בין שומת הוועדה לבין שומת הבעלים נובעת מאופן צביעת הזכויות הפטורות מכח תמ"א 38 ותב"ע. כאשר בשומת הוועדה הבדיקה מבוצעת ביחס לשטחי ברוטו ואילו בשומת הבעלים ביחס לשטחים העיקרים באופן שקיימת יתרת שטח עיקרי פטור בהיקף של **533 מ"ר** ובהתאמה למסקנה זאת לא קיימת השבחה בגין אישור תוספת 6%, החלטת המליאה, והקלה בקווי בניין למרפסות (ע"פ פס"ד פרמינגר).
- חיזוק לאופן צביעת הזכויות בשומת הוועדה קיבל ביטוי לאחרונה בפרוטוקול החלטת וועדת ערר מס' רע/8078/1025 מתאריך 20/01/2026 **פלטינום קפיטל 38 אחזקות בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה,** לפיה בעמוד 3 לפרוטוקול קיימת התייחסות מפורשת של יו"ר הוועדה עו"ד מאיה אשכנזי לאופן צביעת הזכויות כדלהלן:

יו"ר:

יש קושי כאשר טענות מהסוג הזה מועלות לראשונה בשלב חיוב בהיטל השבחה. בשלב הרישוי פעלתם לפי מה שהנחתה הוועדה המקומית בנושא התחשיב, ביקשתם אפילו הקלה שאושרה, וכעת לצורך תחשיב היטל ההשבחה מועלות טענות לדרך חישוב חדשה שצריכה להיות. זה מעורר קושי.

יו"ר:

אז יש ועדת ערר רישוי. אי אפשר להעתיק שוב ושוב את זירת המחלוקת בנושא הרישוי לשלב היטל ההשבחה, שנדון רק אחרי שניתן ההיתר, ואז לבקש להפחית את סכום ההיטל.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יו"ר:

כוונתי שאי אפשר לטעון לתחשיב זכויות אלטרנטיבי לראשונה בשלב היטל השבחה. ביקשתם זכויות מסוימות, הלכתם בגישה מסוימת. עכשיו לתכנן משהו אחר – כי זו המשמעות – בנימוק שיכולנו לבקש אחרת ואז היינו משלמים פחות – זו בעיה. לא ביקשתם אחרת.

קל וחומר שאתם מגיעים אלינו כבר אחרי שמאי מכריע. צריך לשים סוף להתדיינויות. אי אפשר להמשיך להתדיין לעד על כל חיוב בהיטל ההשבחה.

- כאמור ע"פ חישוב הזכויות שבתוכנית ההגשה שנעשו בהתאמה להנחיות הוועדה המקומית **סך השטח סל הזכויות המותר** מסתכם ב- **4,881.88 מ"ר** לעומת שטח עילי ברוטו מבוקש של **4,860.18 מ"ר, כלומר קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות בהיקף של 21 מ"ר המיוחסת לתוספת שטח עיקרי בהקלה.**

ובהתאמה מתקבלת המסקנה החד משמעית כי הן מנקודת ראות הוועדה והן מנקודת ראות היזם, בחינת "סל הזכויות" כולל את מרכיב שטחי השירות עובדה המחייבת חיוב השבחה בגין מרכיב תמ"א 38, תוספת שטחי שירות מכח הסבות, תוספת שטח עיקרי וכן השבחה בגין חריגה בקו בניין למרפסות.



- מסקנות דומות אלו התקבלו בהחלטות השמאים המכריעים:

<u>מר דוד דדון מיום 07/07/2024, בחלקה 515 גוש 6586, רחוב לוי אשכול 22.</u>

9. ככל וניישם את העקרונות שנקבעו בהכרעתו של השמאי המכריע בריל נקבל תחשיב כלהלן:

מהות	עיקרי	שירות עילי	סה"כ
שטח מבוקש עפ"י בקשה להיתר	1,474 מ"ר	465.54 מ"ר	1,939.54 מ"ר

מהות	עיקרי	הקלה 6%	החלטת מליאה	סה"כ
סל זכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר (ללא הקלה 6% וללא זכויות בתת קרקע	1,939.54 מ"ר	40.80- מ"ר	25.00- מ"ר	1,873.74 מ"ר
סה"כ שטח בהקלה ותוספת שטחי שירות				**65.8**

כעולה מהתחשיב המפורט לעיל, בהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י השמאי המכריע בריל, סך השטח לחישוב בגין הקלה לתוספת 6% הינו 40.8 וסך שטח לחישוב מכוח החלטת מליאה 2022002 הינו 25 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר דוד בריל מיום 07/07/2024, בחלקה 615 גוש 6586, רחוב לוי אשכול 22.</u>

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. יש לבדוק את סל הזכויות לרבות הזכויות לשירות, שכן בתחשיב הזכויות בבקשה להיתר 20230162 הובאו כלל הזכויות, להלן התחשיב:

השבחה לתוספת שטח			
מהות	עיקרי	שירות על קרקעי	סה"כ שטח
שטח מבוקש בבקשה להיתר	2,370.24	631.48	3,001.72
מהות	שטחים בפרוטוקול	הקלה 6%	סה"כ ללא הקלה
סל זכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר (ללא הקלה 6%) וללא זכויות בתת הקרקע	3,001.84	-54.06	2,947.78
סה"כ שטח בהקלה			53.94

<u>וכן בהחלטה שהתקבלה לאחרונה ע"י השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש 6586 חלקה 277 רחוב ארלוזרוב 17, רעננה שבה ציין כדלהלן:</u>

<u>היקף הזכויות המותר והפטור מתשלום היטל השבחה</u>

כפי המוצג לעיל בהתייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת, לפי התחשיב שבתכנית הבקשה להיתר, סל הזכויות לשטחים עיליים שאותו ניתן לאשר במגרש הנכס מכוח תמ"א 38 והתכניות המקומיות הינו בהיקף של 1,836.74 מ"ר.

עוד אציין, כי אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה סל זכויות זה הינו לשטחים עיקריים ולשטחי שירות גם יחד, והדבר נלמד באופן מפורש מדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א 38.

6. <u>בהתייחס לשווי מ"ר בנוי במצב קודם</u>

- בשומת הוועדה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב קודם לפי בסיס של 24,500 ₪ לעומת שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בשומת הבעלים לפי בסיס של 28,150 ₪.
- שמאי הבעלים נשען על מסד נתונים לדירות שהוקמו בשנים **1981** – **1988** בבינוי של **4 - 6 קומות עם מעלית עם חניות בתחום המגרש** וזאת בשוני מוחלט מהבינוי הקיים בנשוא השומה הכולל בניין בן **3 קומות** שהוקם בשנת **1972** (כ-13 שנה לפני עסקאות השוואה) **ואינו כולל מעלית וחניות** בתאריך 01/02/2026 נקבע בהחלטת וועדת ערר פת/8004/0125 ע"י יו"ר וועדת ערר עו"ד דביר סגלוביץ כי במצב התכנוני הקודם יש לנטרל את הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38:

50. בנסיבות המקרה שלפנינו, נקבע בשומה המכרעת כי שווי המצב התכנוני הקודם כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38, וכן בהליכי התחדשות עירונית בכלל. בנסיבות אלו, מצאנו כי יש להשיב את התיק לשמאי המכריע, על מנת שיבחן מחדש את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- לצורך קביעת שווי מ"ר בנוי, שמאי הבעלים הביא בחשבון תוספת בגין שוליות בשיעור של **30%**. ואולם, כפי שעולה מהטבלה שלהלן, שווי למ"ר בנוי בדירות בשטח של כ-**90 מ"ר** (יצוין כי לא אותרו עסקאות של דירות בשטח של כ-70 מ"ר בעיר רעננה בסמוך למועד הקובע) עומד על כ-**26,300** ₪ **למ"ר ברוטו.**

בהשוואה לשווי למ"ר בנוי, כפי שנקבע הן על בסיס מסד הנתונים שבשומת הוועדה והן בשומת הבעלים, עבור דירות בשטח ממוצע של 109–116 מ"ר, מתקבל שווי של כ-**24,700** ₪ **למ"ר**. בהתאם, הפער בין השווים משקף תוספת שוליות בשיעור של כ-**6% בלבד.**

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	חדרים	שטח נטו/ רשום	שטח ברוטו/ ארנונה	תמורה	חניה	שנת בניה	קומות	שווי מ"ר ברוטו
09/07/2024	6580	725	26	קרן היסוד	26	3	3	75	97	₪ 2,600,000.00	1	1983	4	₪ 26,804
21/04/2024	6580	838	5	בורוכוב	28	2	4	89	89	₪ 2,645,000.00	1	1985	5	₪ 29,719
14/04/2024	6580	652	11	הר סיני	24	3	3	72	96	₪ 2,350,000.00	1	1980	4	₪ 24,479
05/03/2024	6580	822	31	היובל	22	2	3	75	99	₪ 2,375,000.00	1	1980	6	₪ 23,990
06/06/2023	6580	823	31	היובל	18	3	4	80	95	₪ 2,520,000.00	1	1986	6	₪ 26,526
12/09/2024	6579	640	10	חטיבת אלכסנדרוני	29	2	2	81	81	₪ 2,130,000.00	0	1985	7	₪ 26,296
ממוצע								**79**	**93**	**₪ 2,436,667**				**₪ 26,302**

לפיכך, לדעתנו, מקדם ההתאמה בגין גודל, בשיעור של 10% כפי שנקבע בשומת הוועדה, משקף באופן ראוי את ערכי השוק ותואם את נתוני העסקאות שהוצגו.

יצוין כי בהחלטת השמאי המכריע מר מישל אשור ברחוב שברץ 23 גוש 6581 חלקה 401 נקבע התאמה של 10% בגין הבינוי וגיל המבנה.

7. <u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה במצב חדש</u>

7.1 <u>שווי מ"ר בנוי</u>

- בשומת הבעלים הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (לפני התאמות) לפי בסיס ממוצע של כ-**34,900** ₪ לעומת **35,800** ₪ בשומת הוועדה.
- לדעתנו מסד הנתונים עליו נשען שמאי הבעלים מתעלמת משטח דירה ממוצע בפרויקט שבנדון של **84 מ"ר**, לפיכך עסקאות השוואה בשטח שבין **<u>100 מ"ר – 135 מ"ר אינן רלוונטיות.</u>**
- להלן עסקאות השוואה שנקשרו בבניין שבנדון לדירות קטנות:

תאריך עסקה	ת"ח	קומה	חדרים	שטח נטו/ רשום	שטח ברוטו/ ארנונה	תמורה	שנת בניה	מחיר למ"ר	מיקום
13/05/2025	9	2	2	56	56	₪ 2,250,000	2,028	₪ 40,179	פינתית -2 כיווני אוויר
12/05/2025	5	1	2.5	56	56	₪ 2,200,000	2,028	₪ 39,286	כלואה -2 כיווני אוויר
30/12/2024	25	4	3	66	66	₪ 2,650,000	2,028	₪ 40,152	פינתית -3 כיווני אוויר
14/01/2025	29	4	2.5	58	58	₪ 2,470,940	2,028	₪ 42,602	כלואה -2 כיווני אוויר
26/11/2024	7	1	3	66	66	₪ 2,530,000	2,028	₪ 38,333	פינתית -3 כיווני אוויר
19/11/2024	19	3	3	66	66	₪ 2,595,000	2,028	₪ 39,318	פינתית -3 כיווני אוויר
ממוצע				**61**	**61**	**₪ 2,449,323**		**₪ 39,978**	

ראשית יצוין, כי גם לדירות "הכלואות" ישנן 2 כיווני אוויר.

כמו כן, כעולה מעסקאות השוואה הישירות בבניין ניתן לראות כי אין כל הפחתה ביחס לדירות הכלואות לדירות הפינתיות (מראה אף על מגמה הפוכה), ובטח שהדירות אינן נמכרות במחיר נמוך יותר עקב הצפיפות.

לפיכך מתקבלת המסקנה כי אין מקום להפחית בגין דירות כלואות וצפיפות.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7.2 <u>עלויות בנייה</u>

בשומת הבעלים הובא בחשבון עלויות בנייה לפי בסיס של **<u>12,850</u>** ₪, כאשר לדעתנו עלויות אלו גבוהות מעלויות הבנייה בפועל וזאת בנקודות הבאות:

- עלות בנייה למ"ר עילי בבינוי של 8-15 קומות הינו 5,640 ₪ ולא 5,720 ₪.
- עסקאות השוואה מגלמות עליות בנייה לבינוי מרתפים של 3 קומות לפיכך לכל היותר יש לתת התייקרות למרתף רביעי.
- מקובל כי עלות מרפסות מקורות הינן בגבולות של 30%-40% מעלות בנייה ישירה.

7.3 **<u>סיכום קביעת שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת הוועדה בגובה של **13,000** ₪ תואם את ערכי השוק והחלטות שמאים מכריעים, כולל החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ברחוב קלאוזנר 16 לפיה קבע שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 12,800 ₪ למועד הקובע 07/02/2024.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	6586/515	קלאוזנר 6	07/02/2024	**12,800** ₪
יגאל יוסף	6586/277	ארלוזרוב 17	13/01/2025	**13,400** ₪
יעקב הלוי	6580/104	הגליל 26/מכבי 25	24/08/2023	**12,600** ₪
יעקב הלוי	6580/587	הגליל 28/מכבי 27	24/08/2023	**12,200** ₪
ד"ר בועז ברזילי	6586/72	רמב"ם 21	24/07/2023	**12,800** ₪
דוד בריל	6586/615	לוי אשכול	24/10/2023	**12,800** ₪
ארנון גולדברג	6580/61	בורוכב 14/חנקין 15	04/01/2023	**12,500** ₪
ד"ר בועז ברזילי	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024	**12,200** ₪
מישל אשור	6581/401	שברץ 23	07/02/2024	**13,400** ₪

8. **<u>אומדן הוצאות ועלויות פינוי דיירים</u>**

8.1 **<u>דמי שכירות בתקופת בניית הפרויקט והוצאות הובלה</u>**

- שמאי הבעלים מביא בחשבון דמי שכירות בתקופת הבנייה לפי בסיס כולל של 3,400,000 ₪ תוך הסתמכות על מסדי נתונים שהוצגו בשומת ד"ר ברזילי בגוש 6580 חלקה 89 מכבי 51.

אולם מעיון בשומה המכרעת עולה כי השמאי המכריע לא הביא בחשבון עלויות דמי שכירות ופינוי דירים תוך המסקנה:

> השמאי מטעם המבקש הפחית בתחשיביו בחלופה זו עלויות פינוי דיירים ובכך למעשה נכנס לתחשיב היזם בעוד הגישה הכוללת מחשבת את שווי הקרקע כריקה ופנויה לאחר הריסתה למכירתה כמקשה אחת בשוק החופשי ואינה נגררת לתחשיבי היזם וכדאיות העסקה, אלו נבחנים בהתאם להוראות תקן 21. חישוב על בסיס כדאיות היזם רואה למעשה את ההשבחה כרווח היזם.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- גם בקביעת כבוד השמאי המכריע מר מישל אשור ברחוב שברץ לא הופחתו עלויות אלו.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי ההוצאות כאמור אינן עלויות בניה עודפות אלא מהוות חלק מהעלויות שהיזם לוקח על עצמו לצורך מימוש הפרויקט ואשר הובאו על ידו בחשבון אל מול התועלות הצפויות לו, זאת במכלול שיקוליו בבחינת הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט. כפי שעלויות אלה אינן נלקחות בחשבון בהערכת שווי שוק של מגרשים עליהם קיימים מבנים להריסה, אין להפחיתן גם במקרה זה.

8.2 <u>עלויות הריסה ופינוי</u>

- לדעתנו אין להפחית מהשווי במצב המוצע עלויות הריסה מכיוון שהשווי נערך למרכיב הקרקע, וכל זאת מעבר לעובדה כי עלויות הריסה בגובה של 400 ₪ למעשה מתקזזות עם אגרות הבנייה ביחס לשטח הבנוי, ולפיכך אין להפחית מרכיב זה.

מהערת אגב יצוין כי עלות שהובא בחשבון בשומת הבעלים הינה עלות גבוהה מהמקובל שבדר"כ נהוג להכיר לכל היותר ב-300 ₪ למ"ר.

9. <u>בהתייחס למרכיבים בתחשיב ההשבחה בגין תמ"א 38</u>

- ביחס ליתרת זכויות הבנייה במצב הקודם הן לחדרי היציאה לגג והן לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות הובא בחשבון בשומת הבעלים מקדם של 0.8.

כאשר לדעתנו מקדם זה אינו משקף את ההתאמות הנדרשות בגין שוליות, מושע, סיכון ודחייה.

בשומת מר דוד דדון נקבעו מקדמי השווי הבאים לאחר התאמות:

חדר יציאה לגג – 0.9 שוליות x 0.75 מושע x 0.8 מקדם התאמה = **0.54**

מרפסת גג –0.3 מק' שוויx 0.9 שוליות x 0.75 מושע x 0.8 מק' התאמה = **0.16**

יתרת זכויות בנייה – 0.9 שוליות x 0.35 מקדם מושע, סיכון ודחייה = **0.31**

- עסקאות השוואה במצב החדש מגלמות שווי מ"ר מבונה בקומות טיפוסיות, לפיכך בחישוב השווי במצב המוצע יש לתת ביטוי לדירות הגן ודירות הגג שלהן צמודה חצר/ מרפסת – וזאת בדומה לקביעת השמאי המכריע מר דוד דדון ברחוב קלאוזנר 6 וכן בהחלטות השמאי המכריע יעקב הלוי שפורטו לעיל.

10.<u>בהתייחס למרכיבי השבחה נוספים.</u>

10.1 <u>הקלה לחריגה בקו בניין למרפסות.</u>

- תכליתה של תמ"א 38 הינה חיזוק מבנים לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה, תוך מתן תמריצים המוגדרים בהוראות התמ"א כדי להגביל את הפטור אך ורק למרכיבים המצוינים בהוראות התב"ע.

מרכיבים אלו אינם כוללים את שטחי המרפסות, שמקורן הינו תקנות חישוב שטחים, ובהתאם להוראות תב"ע רע/מק/1010א' לפיו מצוין בסעיף 1.ז ה' ביחס לקווי בניין למרפסות:

(2) מרפסות:
תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י תיקון 3א לתמ"א 38 על תיקוניה, ובלבד שהבלטת המרפסות עפ"י התקנות תחושב בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה על המגרש.

לפיכך לצורך ניצול המרפסות נדרש הליך תכנוני נוסף הכרוך בפרסום הקלה.

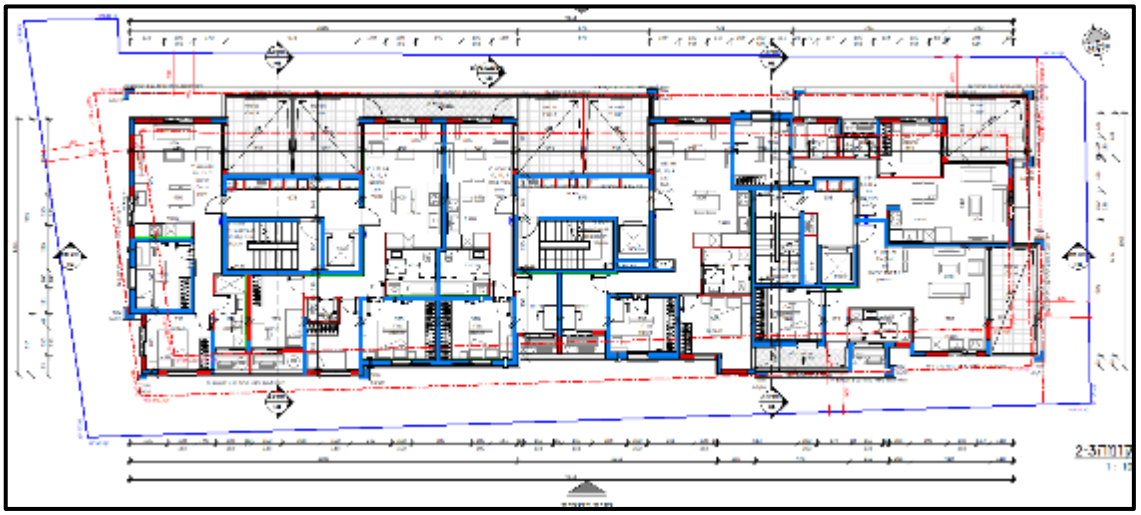
- בשונה ממסקנת שמאי הבעלים, בשעה שקיים **<u>ניצול מלא</u>** של "סל הזכויות", ובהתאמה בפס"ד פרימנגר ביחס לסוגייה בדומה למקרה שבנדון, **כאשר אין יתרת זכויות** צוין כדלהלן:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

*26. לעניינו: במצב שבו זכויות התמ"א **ממוצות** לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש **שאינם** המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה 2(ב)(1) הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)".*

*כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות **רק בזכות** תקנות חישוב השטחים. **לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם** (הדגשה לא במקור).*

להלן תשריט קומה טיפוסית מתוך תוכנית הבקשה להיתר הכוללת ניצול מלא של קווי הבניין



באשר לטענת שמאי הבעלים, שלפיה לא ברור כיצד היטל ההשבחה "קפץ" ביחס לפרויקט המהווה, לטענתו, "אותו מוצר", נבהיר כי חוות הדעת האמורה לא נערכה ע"י משרדנו אלא ע"י משרד פנינה נוי. ככל ששמאי הבעלים מבקש לעיין בשומת היטל ההשבחה הרלוונטית, עומדים לרשותו הכלים והאפשרויות לקבלה באופן עצמאי.

למעלה מן הצורך יצוין כי בשנים האחרונות חלו שינויים מהותיים באופן חישוב ההשבחה, הן בפרויקטים מכוח תמ"א 38 והן בפרויקטים של פינוי-בינוי.

בהתאם לכך, בהחלט ייתכן כי התחשיבים שעל בסיסם נערכה השומה בשנת 2022 שונים מהותית מהתחשיבים ומההלכות השמאיות הנהוגים כיום.

10.2 <u>בהתייחס להקלה בתוספת 3 קומות.</u>

כפי שפורט בהרחבה בשומת הוועדה, בשים לב לצורת המגרש, וכעולה מתוכנית ההגשה, אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות לא ניתן היה לנצל את אותן זכויות בקומות המאושרות שאינן נכנסות במסגרת קווי הבניה של תמ"א 38.

מקדם ההשבחה נקבע בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים בעיר פתח תקוה ביחס להקלה דומה שקבעו מקדם השבחה בשיעור של 10% -15%.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 13.07.2026,</u>

<u>כדלהלן:</u>

<u>הסכמות/ אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: חב' בוני בניין מבצע קדש 5-3-1 רעננה בע"מ, ח.פ. 516472578.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: הריסת בניין קיים (ע+ 3+ גג, סה"כ 18 יח"ד) ובניית בניין חדש (ק + 9, סה"כ 10 קומות למגורים, סה"כ 45 יח"ד). 4 מרתפי חניה, המציעים 45 מקומות חניה+ 2 חניות נכים, 3 מעליות, דירות גן, עבודות פיתוח שטח וגדרות לפי תמ"א 38/3/א' ורע/1010/א'.

<u>גוש</u>: 7654 <u>חלקה</u>: 117 <u>שטח רשום</u>: 988 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 19 <u>תקנון</u>: מצוי.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת
תכנית רע/1/272	07.12.1984	-	-
תכנית רע/1/292	10.07.1987	₪ 5,669	₪ 5,700
תכנית רע/2000	23.11.1990	-	-
תכנית רע/1/292/א'	21.01.1999	₪ 10,290	₪ 2,940
החלטת מליאה	07.09.2022	₪ 36,209	אין השבחה
תמ"א 38 תיקון 3א' + תכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 1,033,378	אין השבחה
הקלות + תכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 2,797,184	₪ 119,000

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20221922 הכוללת הקלות.

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

<u>תת חלקה 6</u> – הנפקתי נסח היסטורי ולהפתעתי גילתי שהדירה הזאת נמכרה בשנת 2018, לכן אין לחייב השבחה בגין תכניות היסטוריות לגביה.

שמאי המבקשת יערוך בדיקה מול היזם האם בוצעה עסקה בתת חלקה 6 או העברת בעלות מרשות מקרקעי ישראל.

1. **<u>מענה לסעיף 4 – בהתייחס למתודולוגיה בחישוב פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש</u>**

מוסכם שיש לחשב לפי פס"ד קבוצת הירדן, אציין שאני מכיר מקרוב את זה אשית, עו"ד בדש בלומשטיין, ייצגה בהליך גם בפני ועדת הערר את קבוצת הירדן בו ועדת הערר קיבלה את ערר עיריית הרצליה ולאחר מכן בפס"ד המחוזי בפני גלעד הס, שם לא הייתה התערבות באופן חישוב שבוצע ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף ברחוב אבטליון 4 בהרצליה, אלא בשיעור היחסי שם קבע יגאל יוסף חישוב השבחה יחסית לקומה הנוספת ביחס לתב"ע + תמ"א 38, לעומת מה שקבע גלעד הס בנוסחה בפס"ד שצריך להיות הקומה הנוספת ביחס לתמ"א 38 (לא תב"ע + תמ"א 38).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>מענה לסעיף 5 – אופן חישוב סל הזכויות</u>

הדעה של יו"ר ועדת ערר עו"ד מאיה אשכנזי לא רלוונטי משום שיש פס"ד בערכאה גבוה מזה, פס"ד פרמינגר ע"י כב' השופט הרי קירש ופס"ד רמברנט ע"י כב' השופט גלעד הס.

אני מכיר גם את חברת פלטינום קפיטל והם סיפרו לי על ההתנהלות בתיק והיו"ר דחפה לכיוון מסוים אני מפנה לערעורים שהתקבלו על החלטותיה שהוגשו על ידינו, אנו מבחינה מקצועית לא חושבים שדעתה גוברת על פס"ד של בתי המשפט המחוזי וגם זו לא מבינה שיש דיירים שחתומים ליזם והם דורשים קידום של הפרויקט, היזם לא יכול ללכת ולהתווכח על פרשנות לחישוב זכויות פעם אחר פעם מול מחלקת רישוי, עומד לנגד עיניו קידום הפרויקט והוצאת היתר, גם פס"ד פרמינגר מגדיר זאת במפורש איך לבדוק האם נוצלה הקלה או לא, מאחר ולפי חישוב הזכויות סל זכויות עיקרי יש יתרת זכויות מפורשת בהיקפים של מאות מ"ר כפי שחושב בחוות דעתי יש לקבל את זה ולקזז זאת מהחישוב ולכן אין הקלה כמותית ואין לחייב על המרפסות, כמו כן וזה צוין בחוות הדעת הבניין נבנה לפני 1980 ולפני תקנות התו"ב ולכן זכויות שטחי שירות מתווספות לשטח העיקרי.

הפנתי לנספחים 7-8-9 בהתאמה של השמאים המכריעים יעקב פז, אוולין דודזון ומישל אשור, ברעננה, שם נקבע חישוב זכויות בהתאם למה שאני טענתי וחישבתי ונקבע שאין השבחה ואין הקלה כמותית בבחינת הזכויות, עם כל הכבוד ל-3 ההכרעות האחרות שם לדוגמא לפי מה שאני מכיר אם חושב על ברוטו לא בוצעה התאמה נחוצה על שווי מ"ר מבונה (התאמה בשיעור של כ-30% הפחתה).

שומה מכרעת יגאל יוסף אבטליון, מצ"ב.

חשוב להדגיש האם בוצעה התאמה על שווי מ"ר מבונה אם חושב לפי ברוטו? הסבר: עיקרי מבוקש 3,373 מ"ר, שירות מבוקש כ-1,500 מ"ר, סה"כ ברוטו עילי 4,860 מ"ר, שירות מהווה כ-31%, האם בוצעה התאמה על שווי מ"ר מבונה באופן הזה ביחס לשווי מ"ר מבונה פלדלת ? אם כן יש להפחית כ-30% משווי מ"ר מבונה.

בעקרונות מס, אם מחשבים לפי ברוטו, הרי צריך לחייב בשווי מ"ר מבונה המשקף ברוטו [דהיינו, לא עיקרי]. כלומר, באותו מכנה משותף. הוועדה לא יכולה להנות מזכויות ברוטו במונחי שווי עיקרי מוגבר.

3. <u>מענה לסעיף 6 – בהתייחס לשווי מ"ר בנוי במצב קודם</u>

לגבי שווי מ"ר בנוי במצב קודם, הוסבר במפורש החישוב שערכתי בחוות דעתי התבססתי על יותר עסקאות מאשר המוצג בשומת הוועדה והנימקתי את המקדמים, מקדם התאמה לגודל של 10% לא מספיק היות ומס הנתונים הוא כ - 100 מ"ר קיים לעומת המצב אצלנו שדירה ממוצעת בשטח קטן של כ - 67 מ"ר בלבד ולכן מחייב מקדם התאמה בשיעור של 1.3.

ההחלטה של כבוד יו"ר דביר סגלוביץ זו ועדת ערר, ולא פס"ד של בית משפט מחוזי, ואני שולח גם את דנ"מ דיון נוסף מנהלי שנדחה ביום 5.7.2026 ע"י כב' השופטת יעל וילנר בבית המשפט העליון, יש להביא בחשבון שווי פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם, ועוד אצלי התבססתי על עסקאות ללא פוטנציאל תמ"א 38 בגלל שבין 1981 ועד 1989.

4. <u>מענה לסעיף 7 – בהתייחס לשווי מ"ר מבונה במצב החדש</u>

עסקאות המכירה מסוף שנת 2024 ואמצע שנת 2025 לא רלוונטיות היות והמועד הקובע שלנו הוא ספטמבר 2023, ואני הבאתי עסקאות סמוכות למועד הקובע והן אלו שעליהן להסתמך לפי פמיני, ובעלות תוקף גבוה יותר, בעניין זה מדוע לא להתבסס גם על עלויות בנייה הישירות שקפצו בשיעור של 15-20% בין המועד הקובע של ספטמבר 2023 (לפני המלחמה) לעומת סוף שנת 2024 ואמצע שנת 2025 ?

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לגבי עלויות הבנייה (מצ"ב דקל) ספטמבר שנקבע בדיוק מה שטענתי בבניינים 3-8 קומות, לגבי מרפסות בכל הדוחות אפס נוקטים במקדם 0.5 מבניה עלית [50 אחוזים].
לגבי קביעת שווי מ"ר מבונה בקלאוזנר קביעת כב' זה עם 2 יתרונות:
1. בינוי רגיל ולא בינוי רכבת שיש שיפור כיווני אוויר.
2. מיקום יותר מרכזי בעיר לעומת הנכס, אנו ב"שיכון אשר" שהוא פחות מרכזי.

5. <u>מענה לסעיף 8 – אומדן הוצאות ועלויות פינוי דיירים</u>

זה שהשמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי לא קיבל את זה בהליך קודם לא אומר שזה לא נכון.
עלויות דמי שכירות והובלה והריסה הובאו בחשבון בשומת יגאל יוסף ולא הייתה התערבות בעניין זה בקביעת שווי הקרקע גם בהחלטת ועדת הערר וגם בפס"ד קבוצת הירדן, ולכן יש ליישם פשוט יש שמאים מכריעים שלא שמו לב לכך וחישבו אחד אחרי השני בלי להתעמק במה שהיה בהליך המקורי.

6. <u>מענה לסעיף 9 – בהתייחס למרכיבים בתחשיב ההשבחה בגין תמ"א 38</u>

הבינוי שלנו נחות באופן אובייקטיבי בהשוואה לפרויקטים אחרים, ברוב הפרויקטים הבינוי הוא של 4 דירות בכל קומה, לכן אי אפשר להתעלם מזה והמקדמים שננקטו על ידי הגיוניים, אנו ספטמבר 2023 יש לי עסקת קרקע בשכונת נווה זמר לעסקת מזומן לפי שווי של כ-12,000 ₪ מגלם דירות מיוחדות (אין עסקאות קרקע מזומן נקיות במרכז העיר רעננה).

7. <u>מענה לסעיף 10 – בהתייחס למרכיבי השבחה נוספים</u>

הוסבר בחוות הדעת לעומק שיש יתרת זכויות ותכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 לא יכולה ואין בה להגביל זכויות תמ"א 38 ו/או מכח התקנות, כל אירוע המס הוא תמ"א 38 והוצאת היתר מכח רע/מק/1010/א מחייב הליך פרסום הקלות ולכן משום שכל אירוע המס הוא אחד, הקלות במסגרת תמ"א 38 + רע/מק/1010/א אז אין מקום להתייחסות בודדת של המרפסות וגם יש יתרת זכויות לניצול עיקרי לפי הטבלה של חישוב סל הזכויות ובהתאמה לפי פס"ד פרמינגר יש לנצל ולצבוע קודם כניצול עיקרי ולאחר מכן ככל ויש יתרה נוספת לצבוע לטובת המרפסות.
הכל הוסבר בחוות דעתי שם הצגתי את הדברים בחוות הדעת ואין באמור כדי לגרוע מזה.

8. <u>שומת גב' פנינה נוי [שומת וועדה לא ניתן להשיגה]</u>

הבאתי דוגמה בסעיף 31-30 לחוות דעתי, שם נקבע היטל 140,000 ₪.

9. <u>מרפסות – שטחים</u>

עמודים 19+ 27 לחוות דעתי, סל הזכויות הבניה אפשרי גבוה ממה שבוקש לכן, צריך לקזז מרפסות לפי פרמינגר. שחוקק תיקון 3א' ידעו שהולכים להוסיף זכויות. ידעו שהבניינים "ישמנו" לכן צריך את קווי הבנין המקלים של תמ"א 38 תיקון 3 א'. לטעון שלא הייתי יכול לנצל זאת [קווי בנין מקלים של תמ"א 38], ללא הקלה אינו נכון, ומדוע ? מחייבים על חריגה מקו בנין של תב"ע, וזה לא הגיוני כי תכנית 1010 א' לא הגדירה שבאה להגביל זכויות. אלא באה להגביר ולהוסיף תמרצים [לא באה לגרוע]. מאחר וקיימת יתרת זכויות של מאות מטרים רבועים לכן צריך לקזז אותם. יש 1,972 מ"ר עיקרי תבעי [המון].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר גדעון קרול ומר תום לייביקר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>סעיף 4 – מתודולוגיה בחישוב פרוייקט תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש</u> – כאמור הצדדים אינם חלוקים ביחס לחישוב השבחה על בסיס קבוצת הירדן [למעט, פרשנות של יו"ר ביחס להפחתות שצריך לבצע]. כפי שציין החת"מ, יש בדיקת סבירות לוגית של השבחה, נכון לעתים שתמ"א 38 אינה יוצרת השבחה, אולם הפערים מאוד מצומצמים. כאן ישנו פער של 70 אחוזים בין מצב קודם למצב חדש. מצב קודם + זכויות בניה בלתי מנוצלות כ – 40.5 מיליון ₪ לעומת מצב חדש 23.6 מיליון ₪. אומנם היזם בוחן מנוקדת מבט אחרת ולכן לא יכול להיות פערים בין מצב קודם למצב חדש. לכן, אין הגיון לייצר תמ"א 38, מדוע יש לבצע את הפרויקט ? הפערים לא יכולים להיות כאלו גדולים.

<u>סעיף 5 – אופן חישוב סל הזכויות – חישוב אופן סל הזכויות</u> – היקף זכויות בשומת המשיבה נשענת למעשה על דרפאט חישוב זכויות החלטת הוועדה, שעל אותם היקף זכויות בעצם היזם בונה את סל הזכויות, הפנינו בתגובה רואים סל זכויות מותר לפי דראפט 4,881 מ"ר ומבוקש 4,860 מ"ר, כלומר גם מנוקדת ראות יזם ניצול מלא למעט 21 מ"ר לניצול סל הזכויות. רואים בתחשיב של חברי נותרו 534 מ"ר שטחים בלתי מנוצלים. מדובר על דירות קטנות בשטח 84 מ"ר פלדלת, למעשה אף יזם לא היה מוותר על כמות שטחים כאלו לשיווק. לשיטת חברי אם מוותר על 534 מ"ר עיקרי לפי 40,000 ₪ מ"ר, מתקבל 21.3 מיליון ₪ שהוא לא משווק. חיזוק לאופן חישוב זכויות בניה התקבל בהחלטת ועדת הערר שהפנינו מתחילת שנה 01.2026 קיימת התייחסות של כבוד יו"ר מאיה אשכנזי לחישוב סל הזכויות.

העניין המהותי ישנה החלטת ועדה, יש אופן חישוב, ופרסום הקלות ולא ניתן לטעון לפני שמאי מכריע שלא נדרשות הקלות כלשהן... כלומר זה לא המקום לטעון בפני שמאי מכריע.

בתכנית המקורית 272/1 מעניקה גם סל זכויות ללא חלוקת שטחים עיקרים ושטחי שירות, התכנית משנת 1984, נניח להבדיל מפתח תקווה, בפתח תקווה בתכנית פת/2000 יש זכויות בניה של שטחי בניה בשיעור 20 אחוזים הנגזרים משטח עיקרי. להבדיל מרעננה אין הוראות הללו בתכניות. יכול להיות שרעננה מסתכלת על זה כפול של זכויות. הפנינו להחלטת החת"מ וכן להחלטת מר יגאל יוסף שפורסמה 18.06.2026 בו אימץ את טענתנו שצריך לחשב את סל הזכויות שטחים עיקרים ושטחי שירות ביחוד, נלמד מתיקון 3א לתמ"א 38.

<u>סעיף 6 – שווי מ"ר בנוי במצב קודם</u> – הצגנו, מסד נתונים לפיו במצב קודם שווי מ"ר בנוי בממוצע של 24,500 ₪ לעומת 28,150 ₪ מ"ר בנוי, התאמות שבוצעו בגין גודל והתאמה דירה ושנת הקמה הם לא מקדמי התאמה ראויים. הצגנו עסקות השוואה של כ – 90 מ"ר [היות ולא היו עסקות השוואה לדירות כ – 70 מ"ר], לפיו התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 26,300 ₪. ביחס לשווי מ"ר בנוי ברוטו 110-116 מ"ר רואים שוליות של 6 אחוזים בלבד.

לפיכך, מקדם של 10 אחוזים שקבענו הינו מקדם ראוי ושמרני.

<u>ביחס למועד הקמת הבניין</u> – הבניין הנדון הוקם בשנת 1972 כ – 13 שנה לפני עסקות השוואה שהוצגו בשומת שמאי הבעלים, ששם מדובר על בניינים בני 4-6 קומות עם מעלית וחניה. כלומר, התאמות שצריך להביא בחשבון. הפנינו להחלטת מר מישל אשור שהביא התאמה של 10 אחוזים בגין גיל המבנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סעיף 7 – שווי מ"ר מבונה במצב החדש</u> – הצגנו בתגובה עסקות השוואה שנקשרו בבניין שבנדון בתאריכים המאוחרים למועד הקובע, לפיו נמכר בבניין לפי ממוצע של כ – 40,000 ₪ מ"ר בנוי חדש. המטרה במסד הזה מעבר ל – 35,800 ₪ מ"ר בנוי שקבענו, שמצביע על עליית שווי של כ – 12% וגם שאין הפחתה בשווי, הם לא מוכרים במחיר פחות עקב מספר הדירות בקומה והצפיפות במגרש. הדירות הכלאות יש להם 2 כיווני אויר [ולא כיוון אוויר אחד], הפינתיות לעתים 3 כיווני אוויר. הפחתות שחברי הביא אינם נדרשות רואים במחירי המכירה שאינם באות לידי ביטוי.

בהתייחס לעלויות הבניה – מפנה למכתב התגובה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – קבענו שווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪ מ"ר מבונה בהסתמך על שומות מכריעות ועל עסקות השוואה. לקבע 8,400 ₪ מ"ר מבונה נמוך בכ – 35% ביחס להחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>סעיף 8 – אומדן הוצאות ועלויות פינוי דיירים</u> – ראה מכתב התגובה. בפסק דין אשדר [כמדוני] מנחה לבצע מנקודת מבט של הבעלים ולא של היזם. גם בגישה הכלכלית נטען לבצע זאת מנקודת ראות של הבעלים ולכן לא צריך לראות כעלות עודפת. היזם לוקח חלק מהעלויות ולא צריך לבוא בחשבון בתחשיב השבחה. וגם במספר רב של שומות מכריעות לא מביאים את המרכיבים הללו.

<u>סעיף 9 - יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם [בקומת הגג ובקומות]</u> – מקדם שווי של 0.8 שהביא חברי אינו מקדם הראוי ולא מביא בחשבון את כלל הפחתות שיש להביא, מושאע, הסדרה קניינית, הוצאות התאמה הפנינו להחלטה של החת"מ. בחלק מהמרכיבים נקבע מקדם נמוך יותר. ראה פירוט נרחב בסעיף 9 לתגובה.

<u>ביחס למקדמי שווי במצב מוצע</u> – מאחר ושווי מ"ר מבונה לקומה טיפוסית ממוצעת, יש להביא בחשבון דירות גן וגג לתוספת שווי.

התייחסות לעניין הטענה שחברי העלה שצריך להביא התאמה בין ברוטו לנטו, לדעתנו הטענה הינה שגויה, צריך לבצע פה הבדל, מצד אחד לבדוק צביעת שטחים לפי הברוטו, אבל תחשיב השבחה מחושב לפי השטחים העקרים, לא לקחנו השבחה על שטחי השירות ולכן אין סתירה בתחשיב שלנו. צביעת הזכויות זה ברוטו אולם, התחשיב לפי שטחים עיקרים.

<u>סעיף 10.1 – הקלה לחריגה בקו בניין למרפסות</u> – ראה הסבר נרחב במכתב התגובה בסעיף 10 ובחוות דעתנו המפורטת. בשעה שיש ניצול מלא של סל הזכויות פס"ד פרמינגר חל ותומך בעמדתנו. כאשר אין יתרת זכויות בניה.

יש הוראה בת.ב.ע לעניין קווי הבניין, מצוין שהבלטת המרפסות יהיה בהתאם לקווי הבנין בתכנית המפורטת. אם המתכננים חשבו אחרת זה מה שיש עובדתית. זה הוראות התבע.

הצגנו תשריט של קומה טיפוסית המראה ניצול מלא של קווי הבנין. מראה בהכרח שלא ניתן לנצל את זכויות הבניה במסגרת קווי הבנין. וזה מתקשר להקלה אחרונה של ה – 3 קומות.

<u>סעיף 10.2 – הקלה בתוספת 3 קומות</u> – הפנינו בתגובה וגם בחוות דעתנו ביחס להקלה דומה בעיר פתח תקווה שמאים מכריעים קובעים 10-15 אחוזים ללא קשר עלייה בקומות כלומר, ההשבחה אינה רק בגין עלייה בקומות אלא השבחה לכל הבניין פחות צפיפות בכל קומה ותכנון מטבי.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

השאלה אם פסק הדין בעניין ד"ר פרמינגר חל ואיך הישום ? נאמר שיש יתרה שאני טוען 534 מ"ר עיקרי וזה לא נכון לגישתם, למה לגישתי כן נכון ? התבע שאושרה במקור משנת 1984 מגדירה את שטח עיקרי קיים 1,417 מ"ר, ומוצע 1,972 מ"ר במעוגל.

התכנית אושרה לפני תקנות התכנון והבניה כלומר לפני 1992, לכן השטח שמפורט שם זה עיקרי ועליו יש להוסיף שטחי שירות. כלומר, זה מגלם את שטחי השירות [בתוך שווי מ"ר עיקרי מגולם השווי של שטח השירות, לפיכך צריך לנכות את אותם 30 אחוזים שציינתי אם הולכים לפי שטחי ברוטו].

כמה דירות ישנם במצב החדש ? 45 דירות, כפול 12 מ"ר מרפסת לפי תקנות התכנון והבניה, מתקבל 540 מ"ר, שמתקזזים לחלוטין עם 534 מ"ר, ישנו מינוס זכויות 6 בלבד וזה לא בדיוק, המרפסות במקדם ולא 1. במצב קודם לא הוספתי את המרפסות. אין מרפסות במצב קודם. מתוך בנק הזה שיש לי בת.ב.ע היסטורית.

חברי טען שצריך לחייב לפי ברוטו אבל לפי שווי מ"ר עיקרי שמגלם את שטחי השירות – התייחסותי ראה לעיל.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – אין עסקות קרקע בעיר רעננה למועד הקובע, אולם בשכונת נווה זמר ברעננה מ – 05-2022 גוש 7661 חלקה 102, 40 אחוז ממגרש 214, עשו שם עסקת מזומן 40%, המחיר 20.160 מיליון ₪, חלקי 16 יח"ד ממוצעות במגרש, 1.260 מיליון ₪, השטח ממוצע ליח"ד 119 מ"ר פלדלת, שמגלמים את 3 חדרי יציאה לגג במגרש, מתקבל 10,600 ₪ מ"ר מבונה, מגלם דירות גן, דירות גג, ומגלם דירות מיחדות. בהקבלה למגרש הנדון שמצוי באזור שכונת שיכון אשר פחות טוב, התוצאה שהגעתי אליה סבירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

כיצד בוצע צביעת שטחי הבניה במימוש הנדון ?

סה"כ שטח עיקרי מבוקש לניצול במימוש הנדון הינו 3,373.58 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי הינו 1,486.6 מ"ר, **סה"כ שטח עילי 4,860.18 מ"ר עיקרי + שירות.**

מכלול השטחים המותרים לניצול במקרקעין, קרי סל הזכויות, כדלהלן[6]:

שטח מכוח תכנית רע/272/1 :	(1,971.90 מ"ר לפי תקנון)	= 1,972.0 מ"ר.
החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות מיום 07.09.2022		= 25.0 מ"ר.
6% הקלה :	6% * 988 מ"ר מגרש	= 59.28 מ"ר
זכויות חדרים על הגג :	6 יח"ד * 25 מ"ר	= 150.0 מ"ר.
הרחבות יח"ד קיימות – תמ"א 38 :	18 יח"ד * 13 מ"ר	= 234.0 מ"ר.
זכויות תמ"א 38 – 2.5 קומות פטורות :	507.5 מ"ר מורחבת * 2.5 קומות	= 1,268.75 מ"ר.
זכויות תמ"א 38 – 0.5 קומה נוספת :	507.5 מ"ר מורחבת * 0.5 קומות	= 253.75 מ"ר.
תוספת ממ"דים :	45 יח"ד * 12 מ"ר	= 540.0 מ"ר.
הרחבת קומת קרקע/עמודים :	507.5 מ"ר – 128.4 מ"ר קיים	= 379.1 מ"ר.
סה"כ סל זכויות תב"ע + תמ"א עיקרי ושירות		**= 4,881.88 מ"ר.**

על כן, ניתן לומר כי הבקשה להיתר בניה הנדונה מנצלת כמעט באופן מלא את הזכויות המותרות ולפי מקור הזכויות שהוצג לעיל, עיקרי ושירות.

בחנתי את תחשיב מקור הזכויות שפורט על ידי שמאי המבקשת וכלל טיעוניו בנושא זה.

[6] **תצלום מתוך התחשיב בבקשה להיתר בניה הנדונה, אותה ערכו באי כוח המבקשת, כדלהלן:**



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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אציין כי שמאי המבקשת בחן רק את סל השטח העיקרי לניצול אל מול השטח העיקרי המנוצל.
עם זאת, בשונה ממקרים בערים אחרות שם הוועדה הקנתה בהחלטות וועדה תוספת שטחי שירות לאורך השנים, ניכר כי במקרה הנדון תוספת שטחי שירות בהחלטות וועדה לפי התקנות הינו בהיקף של 25 מ"ר בלבד.
על כן, הגם שקיים סל זכויות בניה לשטחים עיקריים בהיקף ניכר, לא קיימים שטחי שירות כאשר אלו כלולים בסל הזכויות המחושב לעיל.
רוצה לומר, כי סל הזכויות שלעיל כולל את הצורך וצביעת שטחי שירות במקרה הנדון, ולא ניתן להשוות רק בין שטחים עיקריים.
נדרשים אנו לבחון את היקף הזכויות הממומשות בבקשה להיתר הנדונה לפי מקור הזכויות.

במקרה זה מנוצלות חלק ניכר מהזכויות המוקנות, הן לשטח עיקרי והן לשטח שירות ולא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף של 533.92 מ"ר כפי שמפרט שמאי המבקשת.
שכן, הוועדה המקומית לא הקנתה זכויות בניה נוספות לשטחי שירות, אף לפי תחשיב סל הזכויות המופיע בבקשה להיתר הנדונה אותה ערכו באי כוח המבקשת.
על כן, אין זה משנה את העובדה כי רואים את הזכויות מכוח תכנית לפני שנת 1992 כזכויות עיקריות עליהן ניתן להוסיף שטחי שירות, שכן ככל שלא נוספו שטחי שירות, כלל השטח העיקרי המוקנה בתב"ע נדרש לצביעה הן לשטח עיקרי והן לשטחי שירות נדרשים ומחויבים מכוח התכנון הסביר, אף לצורך גישה ותמיכה בשטח העיקרי.
ובכלל אדגיש, כי ככל שהמבקשת חולקת על סל הזכויות לניצול, אזי מדובר במחלוקת אותה היה להפנות לוועדת ערר לעניין רישוי.

יודגש, כי כך גם נקטתי בהחלטות קודמות בסביבה, להבנתי גם שמאים מכריעים אחרים.
מקרה דומה הינו אכן כפי שמציין שמאי המשיבה בתשובתו כאשר השמאי המכריע, מר דוד בריל, מיום 04/07/2024 ברחוב לוי אשכול 22 (גו"ח 6586/615) קבע בסוגיה דומה:

> 9.5.3.4 תוספת הקלה 6% בניה לשיפור התכנון:
>
> שמאי המשיבה מחשב תוספת שטח של 43.7 מ"ר, שמאי המבקשים סבור כי אין תוספת, שכן השטח העיקרי המבוקש, הינו 2,370.24 מ"ר והשטח המותר לבניה הינו 2,410.5 מ"ר.
>
> לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. יש לבדוק את סל הזכויות לרבות הזכויות לשירות, שכן בתחשיב הזכויות בבקשה להיתר 20230162 הובאו כלל הזכויות, להלן התחשיב:

השבחה לתוספת שטח			
מהות	עיקרי	שירות על קרקעי	סה"כ שטח
שטח מבוקש בבקשה להיתר	2,370.24	631.48	3,001.72
מהות	שטחים בפרוטוקול	הקלה 6%	סה"כ ללא הקלה
סל זכויות בניה בהתאם לבקשה להיתר (ללא הקלה 6% וללא זכויות בתת הקרקע	3,001.84	-54.06	2,947.78
סה"כ שטח בהקלה			53.94

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואילו חישוב השטחים בבקשה מושא החלטתו הכוללת שטח עיקרי ושירות, בדומה למקרה הנדון בפני:

<u>חישוב זכויות בניה תמ"א 38 רח' לוי אשכול 22 ברעננה</u>

<u>לבניין בחתך ק+6+ג (קיים: קומה מפולשת + 3 קומות מגורים)</u>

שטח החלקה נטו: 901 מ"ר.

בניין קיים: ע+3

מספר דירות קיים: 12. מספר דירות מוצע: 28.

<u>חישוב זכויות תב"ע:</u>

90% כפול 901 מ"ר = **810.9 מ"ר.**

זכויות חדרים על הגג: 4 כפול 25 מ"ר = **100.0 מ"ר.**

6% הקלה = **54.06 מ"ר.**

<u>סה"כ זכויות שטח עיקרי לפי תב"ע:</u> <u>964.96 מ"ר.</u>

<u>חישוב זכויות תמ"א:</u>

תוספת זכויות לפי תמ"א לקיים: 13 כפול 12 = **156 מ"ר.**

שטח קומה טיפוסית קיימת ברוטו: 286.72 מ"ר.

קומה טיפוסית מורחבת: 286.72+ 4*13 = 338.72 מ"ר.

3 קומות מורחבות: 3*338.72 = **1,016.16 מ"ר.**

שטח קומת הקרקע קיים: 80.5 מ"ר.

קומת הקרקע, קומה מורחבת פחות הקיים בק.קרקע: 80 – 338.72 = **258.72 מ"ר.**

תוספת ממ"ד לדירות: 28 דירות*12 = **336 מ"ר.**

<u>סה"כ זכויות שטח ברוטו לפי תמ"א:</u> 336+258.72+1,016.16+156 = <u>1,766.88 מ"ר.</u>

<u>סה"כ סל זכויות, תב"ע + תמ"א + שרות חדש:</u> **964.96+1,766.88+270** = <u>3,001.84 מ"ר.</u>

ניכר כי הנ"ל גם תואם להחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 6586/277 ארלוזורוב 17, שם ציין:

<u>היקף הזכויות המותר והפטור מתשלום היטל השבחה</u>

כפי המוצג לעיל בהתייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת, לפי התחשיב שבתכנית הבקשה להיתר, סל הזכויות לשטחים עיליים שאותו ניתן לאשר במגרש הנכס מכוח תמ"א 38 והתכניות המקומיות הינו בהיקף של 1,836.74 מ"ר.

עוד אציין, כי אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה סל זכויות זה הינו לשטחים עיקריים ולשטחי שירות גם יחד, והדבר נלמד באופן מפורש מדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א 38.

בהשוואה לסל זכויות זה, היקף השטחים העיליים שאושרו בהיתר הבניה הינו 1,831.87 מ"ר, שהוא קטן בכ- 5 מ"ר מסך הזכויות המותרות. כך שהבניה שאושרה אינה חורגת מסך השטחים המותרים.

סל הזכויות הינו לשטחים עיקריים ושטחי שירות גם יחד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מכך, ככל שקיימת מחלוקת על סל הזכויות המוקנה לניצול ותוספת שטחי שירות אפשרית, הרי שדרך המלך הייתה לפנות לוועדת ערר לרישוי ובניה עוד במסגרת הליכי הרישוי, ולא העלאת טיעונים לטעון טענה זו בשלב של הליך - מינוי שמאי מכריע.
כאמור, ככל שהמבקש חולק על פרשנות צביעת השטחים בבקשה להיתר בניה שערך אדריכל מטעמו, אזי מדובר במחלוקת משפטית גם אותה היה ראוי להפנות גם לערר רישוי לפי סעיף 152 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

בערר (ת"א) 85187/14 רייטר אורה ו-2 אח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב, אף נקבע כי קיים קושי לחלוק על הקלה שהתבקשה ואושרה כאשר המבקש היה צד להליך הרישוי שהתנהל ולא חלק על ההקלה בהליך זה:

"כפי שכבר קבענו בעבר, אנו מוצאים אכן קושי של ממש במצב שבו מבקש ההיתר מנהל הליכי רישוי בפני הוועדה המקומית ולאחר שאלו מסתיימים, מבלי שמבקש ההיתר ערר על דרישת הועדה המקומית בערר רישוי, מתכחש הנישום הלכה למעשה לטיבם של ההליכים רק עם קבלת דרישת היטל ההשבחה.
ראו ערר (ת"א) 85001/14 רון חנן שטרייכמן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל- אביב (פורסם בנבו, 4.2.15) ודוק:
המדובר בהליכים אשר הנישום היה צד להם, לא התנגד להם ולעתים ביקש אותם ממש.
במקרה דנן, כפי שניתן לראות מן הבקשה להיתר שהוגשה על ידי העוררים, הרי שהמתכנן מטעמם אכן סבר כי מכוח התכנית החלה במקום קיימת מגבלת גובה ומתחייב ליתן הקלה על מנת להתיר את הגובה שהתבקש בבקשה. מה להם לעוררים כי ילינו על כך כעת משנדרשים הם לשאת בהיטל השבחה בגין אותה הקלה ממש?"

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>כיצד יש לחשב את השבחה החייבת מכח תמ"א 38 תיקון 3א' הכוללת זכויות נוספות מעבר לזכויות הפטורות מהיטל השבחה, במימוש באמצעות בקשה להיתר בניה, במסלול של הריסה ובניה מחדש ?</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי יש ליישם את החלטת בית המשפט בעניין קבוצת הירדן.

בחנתי את החלטת בית המשפט המחוזי מיום 21.06.2023, בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (להלן: "פסק דין קבוצת הירדן"), בו אכן נקבעה דרך חישוב לגבי היטל השבחה בבניה לפי תמ"א/38.

ממנה עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

"***<u>השלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת</u>***

32. ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפניי הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אישור התכנית נובעת מהאופי המיוחד של הזכויות מכוח תמ"א/38 ושל תכנית הר/2213, אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/2213, לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים."

<u>"השלב השני – חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט</u>

35. בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה."

"***<u>השלב השלישי - חישוב הפטור</u>***

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

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

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

67. הדרך הראשונה, הינה לפי שווי יחסי של הזכויות הפטורות והזכויות שאינן פטורות. כלומר, לחשב את שווי הזכויות שמומשו מכוח התמ"א, את שווי הזכויות שמומשו בגין התכנון האחר, והיחס בין השוויים (למעשה היחס בין שווי הזכויות הפטורות שמומשו לשווי כלל הזכויות הנוספות שמומשו) יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות. ודוק. הכוונה להשוואת שווי הזכויות ולא שווי ההשבחה.

*כך, לשם הדוגמא בלבד, אם שווי הזכויות אשר מומשו כתוצאה מהתכנון המפורט הינו מיליון ₪, ושווי הזכויות אשר מומשו מכוח התמ"א הינו 3 מיליון ₪, ההשבחה אשר תיוחס לזכויות שאינן פטורות תהיה 1/4 (רבע) מההשבחה הכוללת (**ללא ממ"דים והקלות**)."*

[7] **ד.ד ההדגשה אינה במקור.**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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

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

68. היתרון של הדרך הראשונה הינו, כי היא משקפת נאמנה יותר את העקרונות של תשלום עבור התעשרות הנישום ושל מתן פטור לזכויות מכוח תמ"א 38 בלבד, היות והיא מביאה בחשבון כי לא כל מ"ר בבניין הינו בשווי זהה. כך, למשל, ניתן לטעון כי שווי מ"ר בקומה עליונה גבוה יותר משווי מ"ר בקומה תחתונה. מצד שני, החיסרון של שיטה זו הינו כי שיטה זו מחייבת תחשיב נוסף, אשר לעתים אינו פשוט כלל ועיקר, של שווי הזכויות שמומשו מכוח התמ"א ושל שווי הזכויות שמומשו מכוח התכנון הנוסף.

69. ברור כי יתרון הדרך הראשונה הינו חסרון הדרך השנייה, ולהפך. כך, חישוב היחס בהתאם ליחס השטחים הינו ברור וודאי, וניתן לעריכה בנקל. כאמור, החיסרון של חישוב זה הינו שהוא פחות מדויק ואינו מביא בחשבון התפלגות של שווי הזכויות בתוך הבניין.

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.

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.

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

ביחס למקרים חריגים לפסיקת בית המשפט והתבססות על יחס השווים ולא יחס השטחים כפי שנפסק, נכתב, כדלהלן:

"75. שקלתי, האם יש מקום לקבוע חריג לכלל זה, ולאפשר במקרים חריגים ומיוחדים, כאשר מי מהצדדים סבור כי קיים הבדל דרמטי בין יחס השטחים ליחס השוויים, לערוך תחשיב על פי יחס השוויים ולא על פי יחס השטחים. לטעמי, אין מקום לקבוע חריג שכזה. כאמור לעיל, העדפתי את עיקרון הוודאות והפשטות על עיקרון הדיוק. בנסיבות אלו, כאשר ההכרעה בין השיטות התבססה על כוונה לפשט את הדברים ולהקנות וודאות, אין מקום לקבוע חריגים, אשר למעשה מרוקנים מתוכן את היתרון הגלום בפשטות ובוודאות, ואסביר.

הרי, כמקובל במקומותינו, בשעה שהגדרנו חריג שכזה, הרי בכל מצב ניתן לטעון כי זהו המקרה המתאים להפעלת החריג, ואז במקום לחסוך התדיינות ולייצר וודאות, נוצר דיון נוסף, האם מדובר במקרה חריג או לא. כלומר, עכשיו יש צורך בהתדיינות כפולה, גם להכריע האם החריג מתקיים או לאו, וגם לבחון את המשמעות הכלכלית של החריג, כי הרי לא ניתן להכריע האם אכן מדובר בחריג, ללא בירור המשמעות הכלכלית שלו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

וכך ייצא שכרנו בהפסדנו.

<u>לפיכך, אני סבור כי במקרה שלפניי לא קיימת הצדקה לקביעת חריג, והיחס בין ההשבחה שתיוחס לזכויות הפטורות להשבחה שתיוחס לזכויות החייבות, תהא בהתאם ליחס המימוש של השטחים הנוספים, הכל כמבואר לעיל.</u>" (ההדגשה אינה במקור).

<u>סיכום פסיקת בית המשפט, כדלהלן:</u>

"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."

<u>אכן ניכר כי בבר"ם 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ, מיום 04.12.2023, נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק הדין שלעיל מס' 22-12-47521 וצוין:</u>

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

מעיון בפסק הדין ניכר כי נקבע שיש לחשב את השטח החייב והפטור, לפי יחס השטחים במ"ר של זכויות תמ"א 38 וזכויות התכנון האחר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עוד צוין בפסק הדין קבוצת הירדן בעניין זה:

"37. ניתוח זה של ועדת הערר מקובל עליי לחלוטין והוא תואם את הדין והפסיקה בנושא. ר', למשל, פסק הדין בעניין עמ"נ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה [פורסם במאגר נבו] (29.4.2021), אשר התייחס לנקודה זהה:

"אין בפסק הדין בעת"מ (מינהליים ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל-אביב [פורסם בנבו] (6.5.2019) כדי לסייע למערערת, שכן בערעור דנן לא מדובר במקרה בו חלות במקביל על אותה יחידת שטח זכויות מכוח תוכנית ומכוח תמ"א 38, אלא במקרה בו הזכויות נפרדות, כאשר ב-2.5 הקומות הראשונות חלות הזכויות מכוח התמ"א ואילו בקומה השלישית חלות הזכויות מכוח התוכנית." (ההדגשה אינה במקור – ג.ה).

אציין כי בקשת רשות לערר על פסק דין זה נדחתה, ר' בר"מ 3709/21 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם במאגר נבו] (16.1.2022).

38. וכן ר' עמדה דומה, אשר אני שותף לה, בעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה [פורסם במאגר נבו](7.11.2021) .

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

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

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

ויפים דברים אלו גם למקרים שלפניי בו מקור הקומה הנוספת הינו מכוח תכנית ולא מכוח הקלה. למען הסר ספק החיוב בגין הקומה הנוספת כאן נובע מהוראות תכנית הר/2213 ביחס לתחולת הוראות תמ"א 38, כפי שמנתחת נכון ועדת הערר בהחלטתה." (ההדגשה אינה במקור).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום השלבים לאופן חישוב ההשבחה החייבת [שאינה פטורה], לפי פס"ד "קבוצת הירדן":</u>

<u>בשלב הראשון</u> – יש לבחון את "ההשבחה הכוללת". קרי, הפער בין השווי כבנוי ב"מצב הקודם" בתוספת זכויות הניתנות למימוש בגין תב"ע מאושרת לבין השווי ב"מצב החדש" הכולל זכויות תמ"א וזכויות מכוח תכנון מפורט.

<u>בשלב השני</u> – יחושב החלק היחסי בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 ועוד שטחים שנוספו ומומשו מכוח תכנון מפורט.

<u>בשלב השלישי</u> - נכפיל את היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (**בניכוי ממ"דים והקלות**). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה ובגינה יחול היטל השבחה מלא.

<u>להלן הנוסחה לחישוב ההשבחה:</u>

<u>הגדרת מושגים</u>

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

x – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כפי שפורט בהחלטתי מיום 10/01/2025 ברחוב קלאוזנר 6 רעננה (גו"ח 6586/515) והחלטות נוספות, ניכר כי גם בהתאמה לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים, יש להחיל את פסק הדין דלעיל, על ההשבחה שנוצרה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' בגין הזכויות שאינן פטורות.
להבנתי הנ"ל אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

<u>לסיכום,</u>
כאמור, ראשית יש להביא בחשבון כי שווי מצב חדש הינו שווי הזכויות לפרויקט המאושר (בניכוי ממ"דים והקלות).
ומאידך המצב הקודם מהווה שווי הנכס במצבו, על כלל שוויו, קרי שווי כבנוי בתוספת זכויות בניה, ככל שקיימת להן תרומה או לחילופין שווי קרקע ריקה ופנויה לפי זכויות בניה מוקנות כשימוש מטבי.

ובשלב השני יש לכפול את ההשבחה במקדם היחסי לפי השטח היחסי במטרים של הזכויות הנוספות [המונה] ביחס לזכויות התמ"א + הזכויות הנוספות [המכנה].
על כן, במקרה דנן לאור פסיקה מנחה של בית המשפט המחוזי שלא שונתה ע"י בית המשפט העליון בערעור שהוגש, ואימוץ דרך זו בקביעות שמאים מכריעים, להבנתי באופן גורף, מצאתי לנכון לאמץ באופן מלא את גישת פסק הדין.

אני סבור כי במקרה הנדון בו אושרו גם הקלות, נקיטה בשיטת השטח היחסי עשויה לאיין תרומת הקלות אלו לבקשה להיתר ועל כן אלו יובאו בחשבון בתחשיב נפרד ומלא שלא מאיין את תרומתן לפרויקט שלהבנתי תואם את פסק הדין.
הקלות במהותן הינן זכויות נוספות **<u>מעבר</u>** לתכניות החלות.

ביחס לזכויות תמ"א 38 תיקון 3/א', בהתאם לאמור בסעיף 19 (ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה ששיעורו 1/4 ההשבחה.
להבנתי, הנ"ל ללא מחלוקת בין הצדדים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ביחס להשבחה מכוח הקלות, כפי שצוין בפסק הדין:</u>

"54. ככל שאנו נאמנים לעיקרון הבסיסי, כי ההשבחה הכוללת הינה שווי לפני ואחרי האקט התכנוני, והחלטת ועדת הערר בהחלט נאמנה לעיקרון זה, הרי תוצאה ישירה של העיקרון הינה כי ההשבחה הנובעת מהקומה הנוספת ועוד ההשבחה הנובעת מהזכויות מכוח תמ"א 38 חייבת להיות שווה לסך ההשבחה הכללית ***(בניכוי נושא ההקלות והממ"דים)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

"כך, לשם הדוגמא בלבד, אם שווי הזכויות אשר מומשו כתוצאה מהתכנון המפורט הינו מיליון ₪, ושווי הזכויות אשר מומשו מכוח התמ"א הינו 3 מיליון ₪, ההשבחה אשר תיוחס לזכויות שאינן פטורות תהיה 1/4 (רבע) מההשבחה הכוללת ***(ללא ממ"דים והקלות)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

"ג. בשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון ***(בניכוי ממ"דים והקלות)***.*" (ההדגשה אינה במקור)

בהתאם למפורט בפסיקה להלן, התרשמתי כי את ההשבחה הכוללת בגין הקלות יש להפריד מההשבחה ביחס לתוספת יתר השטחים בפרויקט הנדון, ואלו יובאו בחשבון באופן מלא כפי שאומדים שווי הקלות, קרי תרומתן של ההקלות באופן מדויק וספציפי לבקשה להיתר הנדונה בגישת ה"דלתא", קרי מצב קודם בקשה להיתר ללא הקלות לעומת מצב חדש בקשה להיתר הכוללת הקלות, כפי שאושר גם בפסק דין בעמנ (מרכז) 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, ועוד.

הנ"ל תואם להבנתי גם לקביעת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 7146/241 ברחוב ארלוזורוב 5,7,9, בת ים.

בנוסף, להחלטת מר דוד בריל בגו"ח 6586/615, לוי אשכול 22, רעננה ועוד.

גם בהחלטת גב' רינת וויס רביב בגו"ח 6439/148 ברחוב תל חי 18 כפר סבא מיום 22.08.2023, ניכר שמבוטאת ההנחה כי לא ניתן לומר כי זכויות התמ"א הפטורות הן שמאיינות תחילה את תרומת המחוברים ורק אחר כך באות בחשבון זכויות נוספות מכוח תכניות לפי סעיף 23 או תכנון אחר.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ביחס להשבחה מכוח התכניות החלות לרבות החלטת מליאה:</u>

אני סבור כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין הזכויות הממומשות בבקשה להיתר הנדונה מכוח תכניות חלות, אשר בגינם קיימת יתרת חבות בהיטל השבחה, ככל שמנוצלות הזכויות בגינן בבקשה להיתר, וככל שקיימת השבחה במועד הקובע של כל תכנית (בהם תכניות רע/292/1, רע/292/1/א', רע/2000, החלטת המליאה מיום 07.09.2022).

אני סבור כי הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים והחלטות ועדות ערר ובית משפט כפי שיפורט בהמשך ביניהן הפסיקה בעניין אקו סיטי, יגאל אלמי ועוד.

<u>אופן צביעת הזכויות וייחוסן, לרוב אינו פשוט והינו מורכב זאת לאור כך שזכויות הבניה במצב החדש מחושבות במשותף ולרוב ללא צביעה פרטנית של זכויות מכוח תכניות ספציפיות.</u>

<u>על כן, במקרה של מימוש חלקי עולה השאלה איזה זכויות לא מומשו באופן מלא ?</u>

בהתאם לפסק דין אקו סיטי (עתמ (ת"א) 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית - מחוז תל-אביב) וכן להחלטת ועדת הערר בעניין יגאל אלמי (ערר (ת"א) 8868-12-19 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 04.06.2025), ניכר כי יש לצבוע קודם כל את הזכויות המנוצלות מכוח תמ"א 38 החייבות בהיטל והזכויות הפטורות, אח"כ זכויות מכוח תכניות מאושרות קודמות ולבסוף זכויות שניתנו מכוח תכניות מאוחרות.

וכפי שפירטה ועדת הערר בעניין יגאל אלמי:

"הקביעה מה הן הזכויות הפטורות ומה הן הזכויות החיבות בהיטל השבחה צריכה להיעשות לפי הסדר הבא: ראשית – זכויות הבניה מכח תמ"א 38– זכויות אלו פטורות באופן מלא או חלקי (לפי העניין) מהיטל השבחה. שנית – זכויות מכח תכניות מאושרות קודמות – זכויות שכבר מומשו בבניין הקיים לפי היתר הבניה להקמתו, אינן חייבות. זכויות מכח תכניות קודמות שטרם מומשו בבניין הקיים, הממומשות בהיתר הנוכחי, חייבות בהיטל השבחה, בהתאם למועד הקובע של אותן תכניות. שלישית – יתרת זכויות הבניה שנוספות על פי היתר הבניה – ייוחסו לתכנית רובע 4 ויהוו זכויות חייבות בהשבחה כמצב חדש."

עוד הוסיפה ועדת הערר תחשיב ופירוט נרחב, בין היתר בעמוד 36, ממנו ניכר כי כלל שטחי התמ"א מהווים את המדרגה הראשונה לצביעת השטחים.

<u>לסיכום:</u>

<u>מדרגה ראשונה</u> - 865 מ"ר זכויות פטורות מכח תמ"א ; 248 מ"ר זכויות תמ"א חייבות ב 25%.

<u>מדרגה שניה</u> - 830 מ"ר זכויות בניה קיימות במבנה הקיים מכח התכניות החלות, קרי כבר מומש, לא חייבות.

150 מ"ר מכוח תכנית ג' ותכנית מ' חייבות בהיטל השבחה מלא, לפי המועד הקובע לאישורן.

<u>מדרגה שלישית</u> – זכויות מכח תכנית רובע 4 – לא נותרו במקרה זה.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>על כן, אני סבור כי ראוי לצבוע את הזכויות במקרה הנדון לפי הסדר הבא:</u>

1. תחילה את הזכויות מכוח תמ"א – הזכויות הפטורות מהיטל והחייבות בהיטל (25%).

2. לאחר מכן חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת השטחים מכוח תב"עות לפי סדר אישורן הכרונולוגי.

3. זכויות בניה בהקלות כמותיות, ככל שנוצלו.

<u>בהתאם לכך, השטחים הינם, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח מנוצל	-	<u>4,860.18 מ"ר.</u>
מדרגה 1 - שטח מכוח תמ"א 38 פטור מהיטל	-	2,425.76 מ"ר (הרחבת דירות, תוספת בקרקע ו- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, ממ"דים[8]).
מדרגה 2 - שטח מכוח תמ"א 38 חייב בהיטל של 25%	-	253.75 מ"ר יתרה לחיוב (עד 0.5 קומה מורחבת).
מדרגה 3 - יתרה לחיוב מכוח תב"עות לפי סדר אישורן	-	<u>2,147.00 מ"ר (רע/272/1, ש. שירות וחדרים בגג).</u>
מדרגה 4 - יתרה לחיוב מכוח הקלה כמותית	**-**	**33.67 מ"ר יתרה לחיוב בגין הקלה.**

הנ"ל בהתאם לגישת המשיבה שננקטה בתחשיבה.

[8] **שטחי ממ"דים הובאו בחשבון לפי שטח שירות בפועל שנבנה מכוח התקנות שכן גם בחישוב השטחים צוין כי 12 מ"ר ממ"ד הינו הערכה בלבד. הנ"ל תואם לגישת המשיבה.**

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ההשבחה בגין אישור תמ"א 38 תיקון 3א' (מועד קובע 19.09.2023)</u>

1. <u>שווי מצב קודם לפי פסק דין "קבוצת הירדן":</u>

<u>היקף השטחים הבנויים במקרקעין במצב הקודם ויתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות:</u>

בחנתי את היקף השטחים בהם נוקטים שמאי הצדדים.

אני סבור כי ראוי לאמץ את השטח הבנוי בו נקט שמאי המשיבה.

ניכר כי הפער בין הצדדים נובע מחישוב שטח חדר המדרגות.

אני סבור כי חישוב המשיבה מתבסס על החישוב של 429.5 מ"ר קומתי ברוטו כולל מרפסות, בניכוי 32.14 מ"ר חדרי מדרגות לפי תכנית היתר ישן מקורי להקמת המבנה.

אני סבור כי שטח חדר מדרגות זה גם סביר בהתחשב בשטח חדר מדרגות לפי מדידה עדכנית שהועברה לידי מהמבקשת, כאשר יש לחשב שטח של חדר מדרגות כשטח ברוטו הכולל חלק יחסי בעובי הקירות ולא לפי מדידה של פנים חדר המדרגות נטו (2.37 מ' * 4.44 מ' = 10.5228 * 3 = כ- 31.6 מ"ר).

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי יש להביא בחשבון בנוסף לשווי הבנוי גם תרומת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

ביחס ליתרת הזכויות בקומות, אציין כי במועד הקובע, לפי תכנית רע/272/1 מותרות לניצול 1,971.90 מ"ר, לעומת 1,416.90 מ"ר במצב הקודם.

בפועל שטח זה הינו שטח ברוטו כולל כל השטחים בכל הקומות, כפי שנוצל גם בהיתר הבניה להקמת המבנה ומגלם גם שטחי שירות ומבואות ומדרגות ושטח שירות בקומת העמודים:

הבניסה הקובעת לבנין			
א	428.40	428.40	
ב	429.50	429.50	
ג	429.50	429.50	
ד	429.50	429.50	
ה			
ו			
ז			
חדרי מדרגות			
בניני עזר			
סך הכל	1416.90	1416.90	

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על כן, אני סבור כי יש לבחון את יתרת הזכויות לניצול ביחס לשטח המוקנה תכנונית במצב הקודם שנוצל במלואו ולא ביחס לשטח נטו בהיתר כפי שנקטו המשיבה והמבקשת, בניכוי 25 מ"ר שטחי שירות קיימים בקומת הקרקע שהיו ניתנים לצביעה כשטח שירות מכוח החלטת וועדה מס' 2022002 מיום 07.09.2022.
על כן, יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הינו:
1,971.90 מ"ר, לעומת 1,416.90 מ"ר – 25 מ"ר שירות במצב הקודם, קרי תוספת של 580 מ"ר להרחבת המבנה.
בפועל, ניכר כי חרף הזמן הרב שעבר ממועד אישור התכנית ועד למועד הקובע, לא ניכר כי בוצעה אף הרחבת דירה אחת במבנה.
ייתכן כי הנ"ל לאור הצורך בהרחבות משותפות של מס' דירות, קרי הסכמה וביצוע משותפים, מהות המבנה, הרכב האוכלוסייה ומצבה הסוציו-אקונומי וכלל הוראות ומגבלות תכנית ההרחבה.
על כן , יובא בחשבון מקדם אקו' מתאים המגלם את כלל הפוטנציאל ותרומת זכויות בניה אלו לדירות הקיימות במבנה במצב הקודם.

אני מקבל את הסכמת הצדדים להיקף של 150 מ"ר עיקרי לחדרי יציאה לגג.

ביחס לשטח מרפסות הגג אני מקבל את השטח שננקט ע"י שמאי המבקשת בסך של 252 מ"ר במקדם אקו' של 0.3 כפי שנוקט שמאי המשיבה בצד הזהיר.

אני סבור כי ראוי לאמץ את מקדמי השווי שננקטו ע"י שמאי המשיבה תוך תיקון חלקם:
מקדם דחייה/סיכון, סיכוי והתאמה משוקלל של 0.5 לזכויות חדרי גג וכן מקדם 0.35 מקדם מושע/סיכון ודחייה ליתרת הזכויות להרחבת הדירות לפי תכנית 272/1 וכן מקדם שוליות לזכויות אלו.

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם:</u>
שמאי המבקשת נקט בשווי של 28,150 ₪ למ"ר בנוי.
שמאי המשיבה נקט בשווי של 24,000 ₪ למ"ר בנוי.

בחנתי את נתוני ההשוואה ועמדות הצדדים ביחס לשווי המצב הקודם.

<u>ביחס להתחשבות בפוטנציאל בגין תמ"א 38 במצב הקודם:</u>
על פניו, שמאי הצדדים אינם חלוקים כי יש לבחון את שווי מ"ר במצב הקודם לפי נתונים שאינם מגלמים פוטנציאל לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, קרי דירות שנבנו לאחר שנת 1980 שאין בהם היתכנות ואפשרות לביצוע פרויקט תמ"א 38.
אני מקבל ומאמץ את הסכמת הצדדים בשומותיהם, כפי שיבואר.

<u>בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון העדכנית ביותר ביום 16.10.2025, בבר"מ 24-1975 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), עולה כי נדחו ערעורים שעניינם בשאלה של קביעת שווי מקרקעין – עליהם חלה תמ"א 38 (מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה) ותכנית משביחה אחרת – לצורך שומת היטל השבחה.</u>
נקבע, כי בהערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" (לפני התכנית האחרת) יש לכלול את תרומתה של תמ"א 38 להעלאת שוויים, ואין לאמץ את "גישת הנטרול".
הודגש, כי באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר משווי "המצב הקודם".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי בית המשפט העליון דחה ביום 05.07.2026 את הבקשות לקיום דיון נוסף, כאשר הדגיש להבנתי את השוני בין מצב של חישוב השבחה בגין הוצאת היתר מכוח תמ"א למימוש במכר:

סעיף 18 לפסק הדין, ציטוט *" כך, ביחס להלכת רון, הרי שכפי שמובהר בהרחבה בפסק הדין, לא זו בלבד שפסק הדין אינו עומד בסתירה להלכה זו, אלא שהלכה למעשה, פסק הדין מיישם את הלכת רון על נסיבות המקרה הנדון. לפי ההלכה האמורה, בעת מכירת נכס מקרקעין, אין לחייב את בעל הנכס בהיטל השבחה בגין עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38, ככל שלא הוצא היתר בנייה מכוחה. ממילא, הקביעה בפסק הדין, שלפיה בעת מכירת נכס, טרם קבלת היתר בנייה מכוח תמ"א 38 לגביו, אין לכלול את עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 לצורך חישוב היטל ההשבחה, אינה אלא יישום של הלכת רון על עניינו. "*

סעיף 19 לפסק הדין, ציטוט *" באופן דומה, בפסק הדין אף מובהר כיצד קביעותיו מתיישבות עם הלכת לוסטרניק, ואף מבוססות במידה רבה על התשתית המושגית והתיאורטית שנקבעה שם. כך, פסק הדין דנן מסתמך על הקביעה בעניין לוסטרניק, שלפיה על מנת לכלול בשווי ההשבחה (שממנו ייגזר היטל כאמור) עליית ערך מסוימת, הנובעת מציפייה לאישור תוכנית, "נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך" (עניין לוסטרניק, בעמ' 539). בהמשך לכך, בפסק הדין דנן נקבע כי לא מתקיים קשר סיבתי ישיר בין עליית הערך של הנכס בעקבות תמ"א 38 לבין התוכנית האחרת שבגינה מוטל היטל ההשבחה. בהתאם להבחנה שנקבעה בעניין לוסטרניק, בפסק הדין נקבע כי בענייננו, כאשר לא הוצא כאמור היתר בנייה מכוח תמ"א 38, יש לראות בהשבחה שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38 ככזו הנובעת מציפייה כללית לשינוי תכנוני – שלפי הלכת לוסטרניק, אין לשלם היטל השבחה בגינה – ולא ככזו הנובעת מציפייה ספציפית לאישור תוכנית מסוימת (אשר בסופו של יום אף התממשה), שבגינה יש לשלם היטל השבחה. ".*

מעיון בערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ, מיום 01.02.2026, <u>שניתן אחרי ההלכה בעניין לויתן</u>, נשאלה השאלה האם, לצורך חישוב היטל השבחה, יש להביא בחשבון עליית שווי הנובעת מציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, מקום שניתן היתר בנייה מכוחה של תוכנית זו.

בפסק הדין נקבע, כדלהלן:

"סוגיית ההתחשבות בפוטנציאל תכנוני היא שאלה משפטית מובהקת. בנסיבות המקרה דנן, נמצא, כי נפלה בשומה המכרעת טעות משפטית המצדיקה את התערבות ועדה זו."

"מקום שבו ניתן היתר בנייה מכוחה של תמ"א 38, באופן המגבש אירוע מס מכוחה, יש להחיל את כלל הנטרול. מכוחו של כלל זה, יש לבצע את חישוב היטל ההשבחה תוך נטרול עליית הערך הנובעת מציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38. יישומו של כלל הנטרול ביחס למיזמים המקודמים מכוחה של תמ"א 38 כרוך בקשיים ממשיים, המחייבים התמודדות מתודולוגית מדויקת וזהירה.

יישומה של גישת ההשוואה במצבים שבהם נדרש לנטרל את עליית הערך שמקורה בציפייה לבנייה מכוחה של תמ"א 38 מעורר קושי לא מבוטל, וזאת נוכח הצורך ב"חילוץ" רכיב עליית הערך שמקורו בציפייה זו מתוך נתונים המתייחסים לשוויה של דירה בנויה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנסיבות המקרה דנן, נקבע בשומה המכרעת כי שווי המצב התכנוני הקודם כולל רכיב של פוטנציאל תכנוני שמקורו בתמ"א 38, וכן בהליכי התחדשות עירונית בכלל. בנסיבות אלו, יש להשיב את התיק לשמאי המכריע, על מנת שיבחן מחדש את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, תוך נטרול הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38."

עוד נקבע:

"36. המאפיין שיש לבודד הוא רכיב הציפייה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38, קרי "פרמיית התמ"א", אשר נבלע במחירי דירות המצויות בבניינים העומדים בתנאי הסף הקבועים בתמ"א 38.

37. מחקרים מצביעים על כך שדירות הזכאיות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 עשויות להימכר בפרמיה של 10% ועד למעלה מ־20%, בהשוואה לדירות שאינן זכאיות לכך, וזאת בהתבסס על הציפייה לתועלות עתידיות שינבעו ממימוש התוכנית."

לבדיקתי בהחלטה בעמ"נ (ת"א) 35103-07-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כרמל ואח', מיום 02.02.2026, *"בית המשפט מבקש מהצדדים לעיין בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר (מרכז) 8004-01-25 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה נ' חברת לב העיר בלפור חפץ חיים פ"ת בע"מ (פורסם במאגר נבו)."*

ניכר כי בהחלטה מיום 01.03.2026, התיק נסגר בהסכמת הצדדים.

ברי לכל כי במכר דירות מגורים ישנות הניתנות להרחבה מכוח תמ"א 38, החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור הפרויקט.

ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.

בעניין זה אציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 49-10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.

לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל נטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."

(ההדגשה אינה במקור).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>נתוני ההשוואה שמפרטים שמאי הצדדים:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים למכר דירות מגורים.

הצדדים אינם חלוקים כי שווי למ"ר ברוטו הינו סביב כ- 24,700-24,800 ₪ למ"ר ברוטו במצב הקודם המגלם שנת בניה מוצע של בין 1985-1986 לשטח דירתי ממוצע של סביב כ- 100 מ"ר ואף יותר.

שמאי המבקשת הסכים כי שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו באזור הנכס הנדון הינו כ- 24,000 ₪, ברם הצדדים חלוקים לגבי ההתאמה הנדרשת לנכס הנדון.

אני מקבל את עמדות הצדדים שבעיקר תואמות ודומות, בסטיות מזעריות.

בעוד שמאי המשיבה נוקט בהתאמה של 0.9 לגיל המבנה הנדון ו- 1.1 לשטח דירה ממוצע, שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.95 לגיל, 1.3 בגין שטח דירה ממוצע ו- 0.95 לבינוי בסגנון רכבת הכולל דירות כלואות.

אני סבור כי מקדם התאמה לגיל המבנה במקרה הנדון הינו 0.9 כפי שנוקט שמאי המשיבה המבטא את הפער בבינוי ובמועדי הקמת המבנה, שטחים משותפים, וכדומה בין נתוני ההשוואה לנכס הנדון, כמו גם את היות המבנה מבנה רכבת טורי, ברם עם 2 דירות בקומה בכל כניסה ובינוי הכולל 2 כיווני אוויר ליח"ד לכל הפחות.

כמו כן לעניין השפעת שוליות השטחים, אציין כי הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות גם בין היתר בהחלטות קודמות שלי, ביניהם החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה רעננה, עמ' 111, שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ובפרט פרויקט בראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.

ברם ביחס למקדם לשטח דירה ממוצע בהשוואה בין דירות גדולות של מעל 100 מ"ר לבין דירות קיימות בשטח בנוי של כ- 66 מ"ר, ניכר שמקדם בגובה 1.1 שחל על כל המטרים ולא רק על השטחים השוליים, הינו סביר.

על כן בהחלת מקדמים אלו על שווי ממוצע, ניכר כי שווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪ למקרקעין הנדונים הינו בצד הסביר ובפרט שמביאים בחשבון כגישת המשיבה את מלוא תרומת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

<u>להלן עסקה שבוצעה בגו"ח 7654/116 הסמוכה , לאינדיקציה כללית בלבד:</u>

אותרה עסקה מיום 03.07.2023 שניכר כי בוצעה בתת חלקה מס' 10, שנמכרה תמורת 1,700,000 ₪.

שטח ארנונה 65 מ"ר ורשום הינו 45 מ"ר.

מחיר עסקה בחלוקה לשטח ארנונה מביא לשווי של 26,150 ₪ למ"ר בנוי, המגלם את כלל יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

יצוין כי שווי זה מגלם גם פוטנציאל אותו יש לנטרל שכן ניכר כי במקרקעין אלה הוגשה בקשה להיתר בניה שהוגשה ביום 15.01.2023 אושרה בהחלטת וועדה מיום 17.07.2024.

מאידך ייתכן כי שטח ארנונה הינו מעט גבוה יותר משטח ברוטו דירתי.

<u>גובה קביעת מקדם ההפחתה בגין הפוטנציאל לאישור הליך התכנון להתחדשות עירונית (תמ"א/פינוי בינוי):</u>

- בהחלטת החת"מ בגו"ח 4537/12, בבאר יעקב, ננקטה הפחתה של 15% בגין נטרול תרומת פוטנציאל בגין אישור התכנית המשביחה עצמה.

  יצוין כי אף שם כפי שציינתי, בשומת ההקצאה ואיזון נקבע:

  " כי בהתאם לשומת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית הנדונה ע"י שמאי המקרקעין מר יוני צ'רניאבסקי למועד קובע 11/2018, נקבעה שווי דירה ממוצעת בשטח של כ- 65 מ"ר במצב הקודם בסך של 1,159,333 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המגלם 17,900 ₪ למ"ר בנוי המגלם פוטנציאל ולאחר נטרול ציפיות בהיקף של 12.5%, נקבע שווי של 1,014,417 ₪ המגלם שווי של כ- 15,600 ₪ בלבד למועד קובע 11/2018 מנוטרל ציפיות קונקרטיות."

- בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 10751/19,51, רחוב שלמה המלך 34, שכ' נווה דוד, חיפה, נקט השמאי בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציין השמאי:

"הובא בחשבון מקדם הפחתה לפוטנציאל תכנוני בשיעור של 10% באותן עסקאות השוואה בבניינים וותיקים בהם מקודמת תכנית פינוי-בינוי במועד המכירה בהתאם לשומת השמאית בן פורת".

- בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 10743/73/16, רחוב שאול המלך 13, חיפה, נקטה השמאית בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציינה בעמוד 48:

"להלן העסקאות אשר עדיין לא החלו בתכנון מפורט אולם החל יזם פועל בשטח להחתמת הדיירים, לאור זאת ניתנה הפחתה בסך 10% בגין פוטנציאל".

- בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98, גוש 7122 חלקות 93-98, מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי/518 בת ים, נקט השמאי בהפחתה של 20% בגין פוטנציאל תכנוני וציין השמאי:

"לצורך נטרול השפעות אלה, יופחתו 20% משווי הדירות שנקבע לעיל (1,279 אש"ח), ויובא בחשבון, כי שוויה של דירה ב"מצב קודם" במתחם, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית".

תימוכין כללים לעניין תמורה עודפת המשולמת ברכישה דירה בגין פוטנציאל התחדשות עירונית ניתן לראות ממסקנות עבודת דוקטורט "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור, של מר עופר רז דרור – (עמוד 89 להחלטת השמאי).

במחקר צוין:

"התוצאות המרכזיות העולות מן המחקר הינן:

"1. מהחלת תמ"א 38 בשנת 2005 ועד שנת 2014 עלו מחירי הדירות הניתנות לחידוש במסגרתה בכ- 85%, בעוד מחירי הדירות שלא ניתנות לחידוש במסגרתה עלו בכ- 68%. כלומר, כתוצאה מתמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית של כ- 10% בדירות הניתנות לחידוש במסגרתה.

2. במרכז הארץ עליות המחירים התוספתיות בדירות הניתנות לחידוש היו גבוהות יותר והתרחשו החל משנת 2006. מהחלת תמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית בדירות הניתנות לחידוש של כ- 17%."

כלומר תרומת פוטנציאל להתחדשות עירונית לשווי דירת מגורים מגולם גם במחקרים כמותיים.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים לאינדיקציה כללית:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח דירה ממוצע	שווי מ"ר בנוי		הערות
החת"מ	6586/515	קלאוזנר 6	07/02/2024	כ- 92.7 מ"ר	**25,500**	₪	בנוסף הובאו זכויות בלתי מנוצלות
ד"ר בועז ברזילי	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024	כ- 103.6 מ"ר	**26,000**	₪	
מישל אשור	6581/401	שברץ 23	07/02/2024	כ- 99 מ"ר רשום	**28,000**	₪	אין תוספת יתרת זכויות
אוולין דודזון שמאמה	6580/37	בורכוב 19	21/07/2022	כ- 111 מ"ר	**21,100**	₪	

לסיכום:

בבחינת הטענות וערכי השווי אליהן הפנו שמאי הצדדים, ונתוני ההשוואה, אני סבור כי בהתאמה לנכס מושא ההחלטה, מיקומו, מאפייניו ושטחי הבניה שבו ולרבות בדרך אמידת תרומת זכויות הבניה הנוספות, סביר **<u>לאמוד שווי מ"ר בנוי בסך של 25,500 ₪ למ"ר שלא מגלם את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בצד הזהיר עם המבקשת.</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. שווי מצב חדש לפי פסק דין "קבוצת הירדן":

ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש למועד הקובע:

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 13,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה, לפי תימוכין שפירט.

שמאי המבקשת נוקט בשווי של 8,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה, לפי תימוכין שפירט.

2.1 בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי:

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות:

בחנתי נתוני השוואה למכר דירות מגורים מהסביבה הקרובה סמוך למועד הקובע שנוקטים בהם שמאי הצדדים וכן הנתונים הבאים:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
אנילביץ' 5,7,9 - היתר בניה לפרויקט תמ"א 38 מיום 03.03.2022						
007654-0152-009-00	20/03/2024	₪ 2,645,850	78	3	2	₪ 33,921
007654-0152-003-00	20/03/2024	₪ 2,570,850	83	3	1	₪ 30,974
007654-0152-022-00	22/11/2023	₪ 2,842,850	72	3	6	₪ 39,484
007654-0152-019-00	16/11/2023	₪ 3,355,850	91	4	6	₪ 36,877
007654-0152-006-00	15/11/2023	₪ 3,178,850	91	4	1	₪ 34,932
ממוצע	**06/01/2024**	**₪ 2,918,850**	**83**	**3.4**	**3.2**	**₪ 35,238**

יצוין כי מדובר להערכתי בפרויקט בתכנון מעט נחות מהפרויקט הנדון, כאשר לחלק מיח"ד כיוון אוויר אחד ולחלקן 2 כיווני אוויר.

כמו כן אני סבור כי יש לנטרל את תרומת שטחי המרפסות שיחושבו ממילא במקרה הנדון בגין הקלה ועל כן אין להכליל את שווים.

על כן, סביר כי נדרש התאמה בדרך של תוספת בהתאמה למושא ההחלטה.

תחשיב המבטא התאמות אלו כן התאמה למועד ולשנת הקמה:

תחשיב נטרול מרפסת והתאמה			
שטח	**מקדם**	**שטח ביניים**	**תוצאה**
83	1	83	0.954022989
10	0.4	4	0.045977011
		87	
שווי מ"ר ממוצע כולל מרפסת			₪ 35,238
שווי מ"ר ממוצע לא כולל מרפסת			₪ 33,618
בהתאמה למאפיינים - 5% בצד הזהיר			₪ 35,299

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אותרו גם עסקאות מכר למכר דירות מגורים בפרויקט הנדון:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
הפרויקט הנדון						
007654-0117-029-00	14/01/2025	₪ 2,470,940	56.05	2.5	4	₪ 44,085
007654-0117-025-00	30/12/2024	₪ 2,650,000	66.44	3	4	₪ 39,886
007654-0117-007-00	26/11/2024	₪ 2,530,000	66.44	3	1	₪ 38,079
007654-0117-019-00	19/11/2024	₪ 2,595,000	66.44	3	3	₪ 39,058
ממוצע	**15/12/2024**	**₪ 2,561,485**	**64**	**2.875**	**3**	**₪ 40,277**

הגם שמדובר בעסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע, ניכר כי לא חלה עליית מחירי דירות מהותית בין המועדים ולפי מדד מחירי דירות חדשות של הלמ"ס עליית המחירים הינה פחות מ- 2%.
על כן, אלו יובאו בחשבון לאינדיקציה נוספת שכן משקפים בצורה טובה יותר את מיקום ומאפייני הפרויקט.
נדרשת התאמה לשטח יח"ד ממוצעת ונטרול תרומת מרפסות.
תחשיב דומה לעיל מצביע על שווי של 34,500 ₪ בנטרול מרפסות והתאמה לשטח יח"ד.

לסיכום,
לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שלעיל, תוך התאמה למועד הקובע, מיקום ומאפייני המקרקעין מושא ההחלטה לרבות העובדה כי מדובר בפרויקט הריסה ובניה מחדש, ושטח יח"ד ממוצעת במצב החדש שהינו כ- 84 מ"ר[9] והעובדה כי קיימות גם דירות מיוחדות בפרויקט, ברם בהתחשב בצורת הבניה שהינה מעין טורית היוצרת להערכתי מגבלות תכנון, מצאתי לנכון לקבל שווי מ"ר בנוי של 34,500 ₪ למ"ר בנוי אקו' בסיסי (מנטרל תרומת מרפסות) בצד הזהיר.

<u>ביאור לעלויות הקמה למ"ר דירתי ברוטו:</u>
בחנתי את עלויות ההקמה בהם נוקט שמאי המבקשת ואני מקבל אותם תוך הפחתת עלויות מרפסות עיקריות וזיזיות שלא מגולמות בערכי השווי כך שלא תגולם גם עלות הקמתם.
על פניו גם נכונה טענת המשיבה כי עלות הבניה לפי מחירון דקל לחודש 09/2023 למבנים בני 9-15 קומות הינה 5,640 ₪ (ולא לפי 3-8 קומות), על כן אאמץ תיקון עלות זו בתחשיב המבקשת.
על כן, מתקבלת עלות כ- 45,637,500 ₪ כולל עקיפות לא כולל מע"מ.
בחלוקה ל- 3,786.35 מ"ר פלדלת ללא מרפסות, מתקבלת עלות הקמה של כ- 12,050 ₪ למ"ר.
על כן, תובא בחשבון עלות הקמה של 12,050 ₪.

[9] **כ- 3,786.35 מ"ר עיקרי+ ממ"ד / 45 יח"ד = כ- 84 מ"ר.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>

<u>תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה</u>	
<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
שווי מ"ר בנוי אקו'	₪ 34,500
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 29,487
בניכוי רווח יזמי - 20%	₪ 24,573
עלויות הקמה למ"ר דירתי ברוטו	-₪ 12,050
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	**₪ 12,500**

כדבר שבשגרה, אני נוקט ברווח יזמי לפי קו מנחה פרק יח' מחודש 02/2020, בגובה של 18%, בהתחשב במיקום המקרקעין והסביבה מחד, ומאידך בהיקף הפרויקט ומאפייני מועד קובע בו חלה עליית מרכיב הריבית ולאור המועד הקובע וסיכונים קיימים במועד הקובע.
במקרה דנן לאור הסכמת הצדדים, שבצד הגבוה והזהיר להבנתי, אקבל את הסכמת הצדדים הזהירה מאוד לגבי רווח יזמי בגובה 20%.

2.2 <u>להלן החלטות שמאים מכריעים במקרים דומים:</u>

בחנתי את החלטות שמאים מכריעים אותם מציינים שמאי הצדדים והחלטות נוספות, כדלהלן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**מועד קובע**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
החת"מ	6586/515	קלאוזנר 6	07/02/2024	**12,800** ₪
מישל אשור	6581/401	שברץ 23	07/02/2024	**13,400** ₪
יעקב הלוי	6580/104	הגליל 26/מכבי 25	24/08/2023	**12,600** ₪
ד"ר בועז ברזילי	6586/72	רמב"ם 21	24/07/2023	**12,800** ₪
ארנון גולדברג	6580/61	בורוכב 14/חנקין 15	04/01/2023	**12,500** ₪
ד"ר בועז ברזילי	6581/405	עקיבא 4	25/08/2024	**12,200** ₪
יגאל יוסף	6586/277	ארלוזרוב 17	13/01/2025	**13,400** ₪

- בהחלטת ד"ר בועז ברזילי, מיום 10.12.2023, ברחוב מכבי 51 פינת רחוב החשמונאים 16, גו"ח 6580/89, הוערך שווי למ"ר בנוי בסך של 32,000 ₪/מ"ר ושווי למ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪ (בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי של 20% ועלויות הקמה של 11,000 ₪ למ"ר) למועד הקובע 08.09.2022.
- בהחלטת מר דוד בריל, מיום 04.07.2024, ברחוב לוי אשכול 22, גו"ח 6586/615, הוערך שווי למ"ר בנוי בסך של 32,740 ₪/מ"ר ושווי למ"ר מבונה בסך של 12,800 ₪ (בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי של 18% ועלויות הקמה של 11,100 ₪ למ"ר) למועד הקובע 24.10.2023.

2.3 <u>סיכום ערכי השווי:</u>

לסיכום, מעסקאות ההשוואה וניתוח שווי הקרקע בגישת השווי השיורי (גישת "החילוץ" משווי כבנוי) תוך התאמה לקביעות שמאים מכריעים נוספים בסביבה, ובהתחשב בנתוני המקרקעין במצב החדש כמו גם צורת הבינוי ומאפייני הבינוי וכן בשטח יח"ד ממוצעת נמוך, עולה כי סביר לאמץ ערכי שווי במצב החדש בגובה של 12,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה לנכס הנדון <u>שלא מגלם מרפסות זיז/מרפסות גג/חצרות ותרומת דירות מיוחדות</u>, שיובאו בחשבון בנוסף בתחשיב (המושפע גם מרווח יזמי גובה שננקט).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שטחים אקו' במצב החדש:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לגבי שטח לחישוב של 3,242.44 מ"ר עיקרי במקדם אקו' 1 בצד הזהיר (כמגלם דירות מיוחדות גם בשווי).

לגבי שטח המרפסות העיקריות, אכן יובאו בחשבון שטחי מרפסות אלו 131.14 מ"ר במקדם אקו 0.4 כגישת המשיבה והמבקשת.

יתר שטחי המרפסות מכוח התקנות לא יובאו בחשבון בתחשיב שפטורות מהיטל השבחה או יחויבו בנפרד בגין הקלה.

אני מקבל את שטח מרפסת הגג של 147.11 מ"ר שנוקט בו שמאי המשיבה בצד הזהיר במקדם 0.3.

אני מקבל את שטח החצר של 56.45 מ"ר ומקדם תרומת החצר של 0.25.

כמו כן, אכן יופחת שטח עיקרי של 33.67 מ"ר שנוסף בהקלה ויחויב בנפרד, במקדם אקו' 0.4.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. ההשבחה לפי פסק דין "קבוצת הירדן":

שלב ראשון - ההשבחה הכוללת:

מצב קודם				
שווי בנוי				
שטח בנוי עפ"י היתר הבנייה				1,192.08
שווי למ"ר בנוי				25,500 ₪
סה"כ שווי כבנוי			**A**	**30,398,040** ₪
זכויות בנייה בלתי מנוצלות				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי (כולל שוליות)**	**דחייה לתום החיים הכלכלים/התאמה**	**מ"ר אקו'**
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	580	0.9	0.35	182.70
זכויות לחדרי יציאה לגג	150	1	0.5	75.00
זכויות למרפסת גג חדר יציאה לגג	252	0.3	0.5	37.80
שטח אקו' מבונה				295.50
שווי מ"ר קרקע מבונה				12,500 ₪
שווי זכויות הבנייה			**B**	**3,693,750** ₪
שווי מצב קודם			**A+B**	**34,091,790** ₪
מצב חדש				
שטח עיקרי בקומת קרקע - קומה 9	3,242.44	1		3,242.44
שטח מרפסות עיקרי	131.14	0.4		52.46
מרפסות גג	147.11	0.3		44.13
חצר צמודה	56.45	0.25		14.11
בהפחתת שטח עיקרי שנוסף בהקלה	33.67	0.4		-13.47
סה"כ מ"ר אקוי'				3,339.67
שווי מ"ר קרקע מבונה				12,500 ₪
סה"כ שווי מצב מוצע				**41,745,919** ₪
ההשבחה				
השבחה כוללת			**Z**	**7,654,129** ₪

שלב שני – החלק היחסי לחיוב:

המקדם מבטא את החלק היחסי בין השטחים שנוספו ומומשו רק מכוח התכנון המפורט ובמקרה הנדון תמ"א 38א' מעל השטח הפטור (X), לסך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 הפטורים (Y) ועוד שטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38א' מעל השטח הפטור (X) ללא ממ"דים.

כפי שפורט לעיל, יחס השטחים הינו תואם לשטחים שנקט בו שמאי המשיבה.

במקרה הנדון חלק מהשטחים נוצלו מסל הזכויות הינם לשטחי שירות ברם אין זה משנה את יחס השטחים שמומשו ונוצלו לפי עקרונות פסק הדין.

עם זאת ניכר כי תוצאת המכפלה בשומת המשיבה נפלה בשגגה כך שהתקבל 10.68% במקום 11.88% לפי השטחים שרשומים בשומתו בסעיף שם.

יחס השטחים עם האחוז המתוקן:

שלב 2 - קביעת יחס השטחים מכוח התכנון החייב בהיטל				
קביעת יחס השטחים:	**X**	=	**253.75**	**11.88%**
	X+Y	=	**2,135.60**	

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שלב שלישי – הכפלת ההשבחה הכוללת בחלק היחסי לחיוב:

ההשבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3 א' - מועד קובע 19/09/2023	
השבחה מלאה Z	**7,654,129** ₪
חלק יחסי	**11.88%**
ומתקבלת השבחה בגין החלק החייב	**909,460** ₪
היטל השבחה 25%	**227,365** ₪

4. <u>הפחתה נטענת בגין הוצאות ועלויות פינוי דיירים (הריסה ופינוי, דמי שכירות והובלות הלוך ושוב):</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון כי נדרשות הוצאות הריסה של 570,000 ₪ הוצאות דמ"ש בתקופת הביניים לתקופה של 36 חודשים בתקופת הבניה בסך של 3,260,000 ₪ לעלויות הובלה הלוך ושוב לדיירים בסך של 180,000 ₪ וסה"כ כ- 4,000,000 ₪ שיש להפחית בתחשיב.

אני סבור בדומה לשמאי המשיבה, כי אין לקבל טענה זו, כפי שנקטתי במקרים דומים.
ראשית אני מקבל את טענת המשיבה כי חיסכון באגרות והיטלים מתקזז גם עם עלויות ההריסה למ"ר בנוי.
יתרה מזאת הנ"ל מגולם בשווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע.

לעניין דמי שכירות בתקופת הבניה לבעלי הדירות ועלויות העברה, כידוע גם מהפסיקות המשפטיות לעניין פינוי בינוי, בחינת ההשבחה הינה בראות עיניהם של ה"בעלים" במקרקעין ובחינת ההשבחה נבחנת בעיניהם בלבד.
בחינת ההשבחה בפרויקטים של תמ"א 38 היא בחינה כלכלית כוללת, שמתחשבת בהשבחה המצרפית שחלה בפרויקט על כלל המעורבים, היזם והדיירים.
על כן, אין להתחשב בהוצאות שמוציאה החברה היזמית ומאידך בתמורות שמקבלת בגין הכנסות שעולות על הוצאות אלה מהבעלים עצמם בדרך של זכויות בניה.
כך שנותר לה אף רווח יזמי המהווה את "המנוע" הכלכלי.
על כן, גם לא רלוונטית בחינת הכדאיות הכלכלית בעיניו של היזם, אלא רק מבחינת שווים של המקרקעין לבעלי הזכויות בו במועד הקובע.

יצוין כי שווי מ"ר קרקע מבונה שהובא בחשבון, נגזר מהחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים שלהבנתי לא קיבלו טענה דומה, וכן בפרט בחילוץ היתרה לקרקע משווי מ"ר בנוי לפי עסקאות מכר דירות מגורים דחויות בפרויקטים בשלבי הקמה, המשקפים את היעדר ההנאה מהמקרקעין בזמן ההקמה.
על כן, מגלמים את מרכיב הדחייה בקבלת דירת התמורה, כאשר הקונה נושא בעלויות הדיור החלופי עד קבלת הדירה וסיום הפרויקט.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאינדיקציה נוספת בהחלטות שמאים מכריעים אציין את החלטת עו"ד ושמאי מקרקעין מרדכי דדון בגו"ח 6388/241,242, רח' קיש 24,26 בפתח תקווה שם בעמוד 41 דחה טענה דומה לאור הנימוקים המפורטים שם:

בעניין עלויות העברה ודמ"ש בתקופת ההקמה, בהתאם לעמדת המבקשת יש לנכות את עלות ההעברה של המיטלטלין לכל דירה (בעת הפינוי ולאחר החזרה למבנה החדש), כמו כן את עלות דמי השכירות למשך 30 חודשים (של בעלי הזכויות לדירות הקיימות) וזאת עבור תקופת הבניה של המבנה החדש.

טענה זו כלל איננה ברורה, "המצב החדש" הינו בהתייחס לחלקות כריקות ופנויות ושווי הזכויות הינו לפי מ"ר מבונה, לפיכך אין כל רלוונטיות לדמי שכירות הנדרשים כהוצאה ליזם לאחר קבלת המגרש כריק ופנוי. המבקשת בטענתה זו נופלת לידי כלל טעות, מהטעם שבדיני היטל ההשבחה הבחינה הינה "בעיני הבעלים" ולא "בעיני היזם", במסגרת "המצב הקודם" לבעלים ישנו בניין מגורים אשר שוויו נבחן בהתאם, במסגרת "המצב החדש" הבעלים מקבלים חלקות ריקות ופנויות עם "סל זכויות" לבינוי והבחינה הינה לשווי חלקות אילו עם "סל זכויות" זה (בניכוי פטורים וחיובים בהתאם), כך שאין כל רלוונטיות לדמי השכירות הנטענים ביחס לשווי החלקות כריקות בעניין זה יש להביא בחשבון רק עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים לשם קבלת חלקות ריקות.

כמו גם החלטת הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6404/172, חזון איש, פתח תקווה, שם דחתה טענה דומה:

יצוין שלא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את עלות העברת הדיירים ואת דמ"ש בתקופת הבניה. זאת בהסתמך על העקרון שנקבע **בערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יובל קיכל** ובערר **(ת"א) 8200-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו נ' מר אבנר שקד**. בעררים נקבע, בין היתר, כי אין מקום לניכוי דמי שכירות בתקופת הבניה וניכוי עלויות פינוי והעברת דיירים שכן מדובר בהוצאות החלות על היזם. דהיינו, הוצאות שאינן מהוות חלק משווי המקרקעין. לצורך בחינת השבחה יש לשום את שווי המקרקעין עבור בעליהם העושה בנכס את השימוש הטוב והיעיל. תשלום דמי השכירות המועבר בין היזם לבעלים בתקופת הבניה הוא תשלום פנימי ולכן אין מקום להביאו בחשבון. להלן חלק רלוונטי מהחלטת ועדת הערר-

"זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר ממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי גם מר מישל אשור בהחלטתו בגו"ח 6581/401, שברץ 23 רעננה, קבע כי אין להביא בחשבון עלויות עודפות אלו:

> **<u>עלויות נוספות</u>**
> לטענת שמאי המבקשת בחישוב השווי במצב החדש יש להביא בחשבון עלויות עודפות, הכוללות : עו"ד דיירים, הובלות, ערבויות בנקים ושכירויות לבעלי הזכויות.

> אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי ההוצאות כאמור אינן עלויות בניה עודפות אלא מהוות חלק מהעלויות שהיזם לוקח על עצמו לצורך מימוש הפרויקט ואשר הובאו על ידו בחשבון אל מול התועלות הצפויות לו, זאת במכלול שיקוליו בבחינת הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט. כפי שעלויות אלה אינן נלקחות בחשבון בהערכת שווי שוק של מגרשים עליהם קיימים מבנים להריסה, אין להפחיתן גם במקרה זה.

החלטת ד"ר ברזילי בגוש 6580 חלקה 89, שם ציין:

> השמאי מטעם המבקש הפחית בתחשיביו בחלופה זו עלויות פינוי דיירים ובכך למעשה נכנס לתחשיב היזם בעוד הגישה הכוללת מחשבת את שווי הקרקע כריקה ופנויה לאחר הריסתה למכירתה כמקשה אחת בשוק החופשי ואינה נגררת לתחשיבי היזם וכדאיות העסקה, אלו נבחנים בהתאם להוראות תקן 21. חישוב על בסיס כדאיות היזם רואה למעשה את ההשבחה כרווח היזם.

וקביעות שמאים מכריעים נוספים.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ההשבחה בגין אישור תכנית רע/272/1 (מועד קובע 07.12.1984)</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.

על כן, לאור עמדות והסכמות הצדדים והיעדר טיעונים ותימוכין אחרים, אקבל את הסכמת הצדדים העקרונית.

יודגש כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע קביעה משפטית לגבי הזכויות החייבות בהיטל וכל מחלוקת כזאת מהווה מחלוקת על "עצם החבות" שיש להפנות לערכאה משפטית.

<u>ההשבחה בגין אישור תכנית רע/292/1 (מועד קובע 10.07.1987)</u>

בשומתם לא היה מחלוקת בין הצדדים לגבי ההשבחה שנוצרה בגין אישור התכנית בדרך של הוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג לתת"ח מס' 6 החייבת בהיטל בלבד ועל דרך חישוב ההשבחה וכלל המקדמים שננקטו.

על כן, ההשבחה המוסכמת 5,700 ₪ והיטל ההשבחה 2,850 ₪ למדרגת ההשבחה.

עם זאת, בדיון שנערך שמאי המבקשת ציין כי לאחר שומתו הפיק נסח רישום היסטורי, ממנו עולה כי תת"ח 6 נמכרה בשנת 2018 ואין לחייב בהיטל.

כאמור, כל מחלוקת על "עצם החבות" ובמקרה הנדון על תת"ח החייבות בהיטל למועד הקובע, מהווה מחלוקת משפטית על "עצם החבות" שיש להפנות לערכאה משפטית.

שמאי המבקשת לא הוכיח כנדרש בדרך של הצגת מסמכים משפטיים מפורשים, כגון הסכם מכר, מסמכי העברה וכדומה כי תת"ח נמכרה לאחר המועד הקובע וכי אין חבות בגינה בהיטל השבחה ועל כן לא אוכל לקבל את טענה אגבית מאוחרת זאת שנטענה בדיון.

אציין בהערת אגב כי במקרה הנדון עיינתי בנסח הרישום ההיסטורי שהועבר לגבי תת"ח, ממנו עולה כי בטרם נרשמה בעלת תת"ח 6 כבעלים, ניכר כי הזכויות היו בעבר חכירה, והתקבלו בעבר בירושה והעברה ללא תמורה. על כן לא הוכח בפני בצורה מניחה את הדעת כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תת"ח הנדונה, ואיני יכול לקבוע אחרת מקביעת המשיבה (עליה הסכימה גם המבקשת בשומתה).

<u>ההשבחה בתוספת חדר יציאה לגג:</u>

על כן, לאור עמדות והסכמות הצדדים והיעדר טיעונים ותימוכין אחרים, אקבל את הסכמתם העקרונית של הצדדים בשומתם שניכר כי תואמת לקביעות קודמות שלי בסביבה (רח' קלאוזנר 6).

ההשבחה המוסכמת - 5,700 ₪.

היטל ההשבחה (50%) - 2,850 ₪.

<u>ההשבחה בגין אישור תכנית רע/2000 (מועד קובע 23.11.1990)</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי אין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.

על כן, לאור עמדות והסכמות הצדדים והיעדר טיעונים ותימוכין אחרים, אקבל את הסכמת הצדדים העקרונית.

יודגש כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע קביעה משפטית לגבי הזכויות החייבות בהיטל וכל מחלוקת כזאת מהווה מחלוקת על "עצם החבות" שיש להפנות לערכאה משפטית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ההשבחה בגין אישור תכנית רע/292/1/א' (מועד קובע 21.01.1999)</u>

מבחינת תחשיבי הצדדים בשומותיהם, ניכר כי שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי דרך תחשיב ההשבחה ובפרט לגבי שטחים אקו' במצב הקודם, שטח מרפסות במצב החדש, מקדמי הפחתה בגין בינוי, הסדרת זכויות, שווי מ"ר קרקע מבונה וחלק יחסי חייב.
המחלוקת היחידה בין הצדדים היא לגבי האם שטח חדר היציאה לגג שיובא בתחשיב הינו 25 מ"ר לפי תקנון התכנית או שמא 30 מ"ר.

אני סבור כי יתר הסכמות הצדדים בתחום הסביר ובצד הזהיר לאור הכרעתי בסביבה ובפרט ברחוב קלאוזנר 6 ועל כן אקבל את הסכמות הצדדים.

<u>מהו שטח חדר היציאה לגג במצב החדש ?</u>

במצב הקודם, תכנית רע/292/1 קבעה כי הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג, **כולל מדרגות פנימיות** וגגונים צמודים לחדר יציאה לגג, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.

במצב החדש, התכנית קבעה כי הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג, חדר יציאה אחד לכל יח"ד בקומה העליונה של הבניין וכי שטח מרבי של חדר יציאה לגג הוא 25 מ"ר כל אחד כשטח עיקרי בנוסף לשטח עיקרי קיים **וכן כי שטח המדרגות המובילות ליציאה לגג יחשב כשטח שירות נוסף, בנוסף לשטחי השירות המותרים בתכניות קיימות.**

על כן, ככל ששטח של 23 מ"ר במצב הקודם המגלם בתוכו שטח למדרגות פנימיות הוא 1, כך גם שטח כולל מדרגות פנימיות במצב החדש צריך להיות והעובדה כי בוצעה הפרדה של השטחים בתקנון אינה רלוונטית.
על כן, אני סבור כי יש לאמוד את שטח חדר היציאה לגג ברוטו במצב החדש כפי שנאמד במצב הקודם בכ- 30 מ"ר כפי שנקט שמאי המשיבה וכפי שנקטתי במקרים קודמים בסביבה.

<u>על כן תחשיב ההשבחה, לפי גישת המשיבה בשלמות:</u>

ההשבחה - 10,290 ₪.

היטל ההשבחה (50%) - 5,145 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ההשבחה בגין החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13ב' (מועד קובע 07.09.2022)</u>

כאמור ניכר כי גם זכויות הבניה מכוח החלטת הוועדה נוצלו בבקשה להיתר ומצוינים אף בבקשה להיתר בניה שערך אדריכל מטעם המבקשת.
על כן ככל שמצוינים שטחים אלו כשטחים המאושרים, שטחים שהוגשו והוצגו ע"י המבקשת, וניכר כי מנוצלים בפועל לשטחי שירות, אין זה המקום לקבוע כעת כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין הזכויות הנ"ל.

<u>התייחסות לטענות מקדמיות לגבי אי נחיצות הזכויות שאושרו/אי חבות בהיטל השבחה:</u>
לא ניתן לקבוע במסגרת הליך שמאי מכריע הנדון כי לא נדרשה תוספת הזכויות שמפורטת בבקשה להיתר, וכי ניתן לאיין את החבות בהיטל השבחה במקרה הנדון.
על כן, תאומץ עמדת המשיבה כי קיימת חבות בהיטל השבחה בגין החלטת הוועדה.

על כן, גם לא ברורה לי עד תום טענת המבקשת כי שטחי השירות באים בנוסף לשטחים העיקריים בפרט כאשר הבניין המקורי נבנה עוד לפני תקנות התו"ב בשנת 1992 ולא מחויבת עליהם השבחה.
שטחי השירות הנ"ל אושרו לפי החלטת וועדה לפי התקנות ואלו לא היו קיימות במצב הקודם.

גם את הטענה שעסקאות השוואה מגלמות שטחי שירות ואלו מגולמים כבר בהשבחה אין לקבל.
יש לבחון בקשה להיתר אפשרית להקמת מבנה חדש כמו המבנה החדש הנדון, כאשר מחד במצב החדש קיימים 25 מ"ר שטחי השירות אל מול מצב קודם בו לא קיימים.
ברי כי ניצול הזכויות מאפשר לשפר את התכנון, מוסיף שטחים משותפים בקומת הקרקע לעומת המצב הקודם ומשביח את המקרקעין ועל כן גם ההשבחה בגין אישור התוספת.

<u>מהות תוספת הזכויות:</u>
ניכר כי במקרה הנדון אושרו ונוצלו שטחים מכוח החלטת וועדה לתוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13ב' לתקנות התו"ב.
הוועדה החליטה לאשר תוספת שטחי שירות בסך 25 מ"ר לשטחי הבנייה המותרים מכוח תכנית רע/2000 על נספחיה, מכוח תקנה 13 ב' לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב-1992. אך ורק בקומת הקרקע בהתאם לכל דין ובהנחיות המרחביות התקפות.

ראשית יצוין כי בפסק דין של בית המשפט העליון ברע"א 8538-99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית-גת, מיום 03.04.2000, עולה כי הוועדה המקומית רשאית לגבות היטל השבחה על הכרזה של תוספת שטחי שירות, מתוקף תקנה 13 ב'.
בהתאם לסעיף 13 ב' לתקנות, *"(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות".*
וכן: "הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו- (2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד".

<u>מעיון בפסק דין העדכני של בית המשפט העליון בבר"מ 20-168 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, מיום 15.02.2023, עולה:</u>
"למעשה השבחה זו, ככל שהיא מעבר להיקף המקובל והנדרש, מתגבשת באופן סופי אך עם מתן החלטתה הקונקרטית של הוועדה המקומית לעניין שטחי השירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לכן, יש לראות במועד החלטת הוועדה כתאריך הקובע ביחס לשומת ההשבחה העודפת.
אשר לחישוב ההשבחה הנובעת מהחלטת הוועדה המקומית לפי תקנה 13 לתקנות, בימ"ש הבהיר כי גביית היטל השבחה עבור שטחי שירות תתאפשר רק כאשר קיימת השבחה במקרקעין בפועל, דהיינו כי החלטת הוועדה המקומית אכן הובילה להרחבת שטחי השירות, כך ששווי הקרקע בשוק החופשי עלה לעומת המצב שקדם לכך. ככל שניתן יהיה להוכיח קיומו של נוהג ברור להתיר שטחי שירות בהיקף מסוים במצב הקודם, שהשפיע על שווי השוק, יהיה מקום לחייב רק בגין התוספת של שטחי השירות מעבר לאותו נוהג. הוכחה מסוג זה, ולו באופן חלקי, תנתק את הקשר הסיבתי ההכרחי בין עליית שווי המקרקעין לבין ההחלטה התכנונית החדשה."

<u>להבנתי, בהתאם לעולה מפסק הדין, עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:</u>

- ההחלטה על תוספת שטחי שירות מכוח תקנה 13, מייצרת חבות בהיטל השבחה.
- המועד הקובע הוא מתן החלטת הוועדה (ללא שינוי מפסק דין סמפלסט).
- ביחס לגובה היטל ההשבחה, יש לבחון 2 תנאים:

1. האם גם לפני מועד קבלת ההחלטה לתוספת שטחי השירות ולפני תחילת תקנות חישוב שטחים, היה נוהג ברור להוסיף שטחי שירות ?

2. האם נוהג זה השפיע על שווי השוק במצב הקודם ?

להבנתי, ככל שיוכחו התנאים הנ"ל, ההשבחה תחושב רק ביחס לעודף השטח שאושר במסגרת ההחלטה על תוספת שטחי שירות.
במקרה הנדון לא הוכח לי כי היו קיימות זכויות בניה נוספות במצב הקודם בבקשה הנדונה ובהיעדר תימוכין כאלו יש לחייב את תוספת הזכויות בהיטל השבחה.

<u>מקדם ההשבחה לתוספת השטח שירות:</u>

אני סבור כי מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה סביר וזהיר, כפי שנקטתי במקרים דומים בסביבה בצד הזהיר ובפרט שמביאים בחשבון דחייה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.
על כן אני סבור כי ההשבחה וההיטל שמתבססים על מקדם ההשבחה נטו ועל שווי מ"ר קרקע מבונה הינם בצד הזהיר[10].
תוספת שטחי שירות, מחד משפרת את תכנון הפרויקט ומוסיפה לשווי הדירות ומאידך יכולה "לשחרר" לניצול שטחים עיקריים שהיו הכרחיים לניצול כשטחי שירות בהיעדר מספיק שטחי שירות והצורך בשטחים לעמידה בתקנים הדרושים וכן בהנחיות מרחביות וכד'.

<u>על כן תחשיב ההשבחה, לפי גישת המשיבה בשלמות:</u>

ההשבחה - 36,209 ₪.

היטל ההשבחה (50%) - 18,104 ₪.

[10] **אף אם הייתה מחלוקת על שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע שצריך להיות נמוך יותר, ולא פורטה בפני מחלוקת כזאת, יאמר כי מקדם ההשבחה והדחיה זהירים מאוד ועל כן יש לאמץ את עמדת המשיבה בשלמותה.**

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ההשבחה בגין אישור הקלות (מועד קובע 19.09.2023)</u>

<u>A – ההשבחה להקלה כמותית לתוספת שטח עיקרי עד 6%:</u>

שמאי המשיבה גורסים כי יש לחייב בהיטל מלא בגין תוספת השטח, שכן לשיטתם סל הזכויות מנוצל במלואו.
המשיבה קבעה כי השטח הנוסף של 33.67 מ"ר מנוצל לטובת מרפסות במקדם אקו' 0.4 של מרפסות.
המבקשת טענה כי בחישוב "סל הזכויות" העיקרי (תב"ע + תמ"א 38) קיימת יתרה בלתי מנוצלת של כ-534 מ"ר ועל כן אין יתרה לחיוב.

כפי שכבר הודגש בהחלטה זו לעיל בבחינת סל הזכויות ניכר כי אכן מנוצל שטח של 33.67 מ"ר מכוח ההקלה הכמותית שאושרה.
הנ"ל תואם לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים כמו גם בדומה להחלטת מר דוד בריל בגו"ח 6586/615, כמפורט בתחילת ההחלטתי.
אני סבור כי צביעת השטח שהותר כשטח מרפסת ונקיטה במקדם אקו' מתאים הינו בצד הסביר והזהיר עם המבקשת ועל כן אקבל את עמדת המשיבה.

זכויות אלו הופחתו מתחשיב ההשבחה לתמ"א 38 הפטורות והנוספות לפי תיקון 3א' החייבות בהיטל השבחה, ועל כן יובאו בחשבון כעת בחיוב מלא ללא פטור ולא בחלק יחסי.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

<u>הקלה לתוספת שטח עיקרי</u>			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
שטח עיקרי למרפסת	33.67	0.40	13.47
סה"כ מ"ר אקוי'			13.47
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 12,500
השבחה		**A**	₪ **168,350**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

B – ההשבחה להקלות בקווי בניין למרפסות:

שמאי המשיבה אומד את ההשבחה בגין תוספת המרפסות מעבר לקווי בניין במקדם שווי מלא של 0.4.
שמאי המבקשת טוען כי לא קיימת השבחה וכי ניתן לנצל את שטחי המרפסות בקווי הבניין של תמ"א 38 ללא צורך בהקלה.

בחנתי את טענות הצדדים.

בעמ"נ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, נקבע כי:
"במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה."

*"26. לענייננו: במצב שבו זכויות התמ"א **ממוצות** לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש **שאינם** המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה 2(ב)(1) הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)". כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות **רק בזכות** תקנות חישוב השטחים. לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם."* (ההדגשות במקור).

במקרה הנדון כפי שחושב זה מכבר, לא ניכר כי נותרו זכויות בניה נותרות מכוח התמ"א מחישוב הזכויות בתכנית הבקשה להיתר ובהתאם לטענות המשיבה ולא ניתן לצבוע את כל שטחי המרפסות החורגות מכוח התמ"א.

אכן בערר (ת"א) 85185/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' צוות 38 חברה לבניין בע"מ, נקבע:
"יש לקבל טענה בעניין הקלה בקו בניין קדמי לגזוזטראות. צודקת העוררת בטענתה כי המקור לזכות להקים גזוזטראות אינו בתמ"א 38 אלא בתקנות חישוב שטחים ועל כן קווי הבניין המותרים מכוח סעיף מכוח סעיף 11.1.4א לתמ"א 38 אינם רלבנטיים. אין המדובר ב"תוספת בניה" בגדר הסעיף הנ"ל."

גם בערר שמציין שמאי המבקשת תא/82056/0421, הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב יפו נ' בר גיורא יזמות ובניה בע"מ, מיום 30.01.2025, נקבע כי החלת קווי הבניין המוקטנים הינם רק ככל ונותר שטח עיקרי מכוח התמ"א לפי פסק דין פרמינגר:
"באשר לאפשרות והאופן שבו ניתן לנצל שטחי בניה עודפים מכח תמ"א 38 לבניית מרפסות במסגרת קווי הבניין המוקטנים ללא צורך בהקלה".
"מכאן, כי במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. הצדדים אינם חלוקים כי קיים עודף שטחים בלתי מנוצל מכח תמ"א 38, בהיקף העולה על שטחי המרפסות הממוקמות בחזית האחורית של הבניין החדש."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בהחלטת בית המשפט בעמ"נ 55083-05-19 המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב ואח' נקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה מלא בגין מרפסות החורגות מקווי בניין ושיפור תכנון בגין שטחים שניתנו לבניה במצב הקודם:</u>

"28. מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני".

"ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה."

<u>וגם בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 81001-01-23 א. לוי השקעות ובנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 15.07.2024, ניתנה התייחסות לעניין האפשרות לחישוב השבחה בגין מרפסות שלא היו ניתנים לניצול:</u>

*"אנו דוחים את טענת בעלת הזכויות בענין חישוב ההקלה בגין המרפסות. יישום פסק הדין <u>בעמ"נ 55083-05-19</u> **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לב** (פורסם בנבו, 11.4.21) (בקשת רשות לערער נדחתה בהחלטה <u>ברם 3271/21</u> **לב נ הועדה המקומית תא** (פורסם בנבו, 8.8.21) (להלן "ענין **לב**"), אין משמעו הצגה של "מילוי" שטחים שרירותי במקרקעין. נדרשת הצגה של חלופה תכנונית אמתית, המלמדת על כך שהזכויות יכולות היו להתקבל גם בתחום קווי הבנין. הכוונה ככלל לאותן זכויות, ולכל הפחות לזכויות שאיכותן התכנונית לא נופלת מאלה שאושרו בהקלה. בעניינו הוצג תשריט ערוך בידי מודד, ולא אדריכל, במסגרתו הוצגו שטחים שניכר, גם לעין לא מקצועית, שמולאו באופן מאולץ. אין מדובר בחלופה תכנונית הראויה להבחן ככזו. משכך ולפי פסק הדין בענין **לב**, יש לחייב בגין שטחי המרפסות שאושרו בהקלה, במלואם."*

יתרה מזאת, בהתאם לתכנית רע/מק/1010/א' - 416-0447284 מיום 17.11.2019, נקבע כי:

*"תותר הקמת מרפסות מקורות בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה, בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י תיקון 3 א' לתמ"א 38 על תיקוניה, **ובלבד שהבלטת המרפסות עפ"י התקנות תחושב בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המפורטת החלה על המגרש**."*

וכאמור הנ"ל תואם ממילא לפסיקה שקבעה שתמ"א 38 לא מתירה הקמת גזוזטראות מכוח התקנות בקווי הבניין המוקטנים מכוח התמ"א.

על כן השאלה העולה היא האם ניתן היה לנצל את הזכויות למרפסות במצב הקודם או לאו.

אם ניתן היה לנצל את זכויות המרפסות בתחום קווי הבניין, מדובר בשיפור תכנוני בלבד וככל שלא ניתן היה לנצל את שטחי המרפסות יש לאמוד את תרומתן באופן מלא בגין ההקלה שאפשרה ניצולם במקדם 0.4, כהסכמת הצדדים. לחילופין קיים גם מצב ביניים בתחום טווח זה.

כפי שפורט בהקלה, ההקלה לקו בניין גזוזטראות לחזיתות המחושבת בנוסף לשטחים מכוח תמ"א 38 בקווי הבניין המותרים לפי תכנית 1010א', צדדי צפוני ודרומי 2 מ' במקום 4 מ' ואחורי מזרחי 3 מ' במקום 5 מ', ביחס לקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית רע/2000. בפועל בתכנית הבקשה להיתר מסומן קו בניין אחורי מכוח תב"ע של 4 מ'.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להבנתי גם שמאי המשיבה הביאו בחשבון את קו בניין 4 מ', לאור חריגה בקו בניין מזרחי של 7 מ"ר כפי שהביאו בחשבון. על כן בצד הזהיר אאמץ קו בניין מקל זה, לאור אי הוודאות המלאה.

יצוין כי שמאי המבקשת לא הציג חלופה בה בוחן את היקף השטח החורג מקווי בניין ומושא הקלה.
עם זאת, בצד הזהיר עם המבקשת, לבדיקתי את השטחים החורגים מקווי הבניין התב"עיים, הינם בהיקף של כ- 348 מ"ר סה"כ לעומת 377 מ"ר בשומת המשיבה (כפי שיבואר בהמשך בחלוקה לקומות), תוך הבאה בחשבון של הפחתת השטחים למרפסות עיקריות, שכן אלו נכללים בשטח הקלה כמותית.
כך גם שטח בקומה 9 שהובא בחשבון הינו בהתאמה לשטח לגזוזטראות בהקלה בקומה 8, שהתאפשר לבניה רק בזכות הגדלת התכסית של קומה מתחת 8.

ניכר כי במצב הקודם לא הייתה אפשרות ממשית לניצול המרפסות בתחום קווי הבניין התב"עיים וגם לא הוכח כך בפני ע"י המבקשת.
על כן, תובא בחשבון תרומת תוספת המרפסות ביחס למלוא תרומתן, קרי במקדם 0.4 מלא.
שכן סביר כי לא היו מתאפשרים לניצול, מדובר להערכתי בשטחים שלא היה ניתן לנצל במגבלת קו הבניין ועל כן מדובר בתוספת שטחים "יש מאיין" אשר יחויבו בהיטל השבחה באופן מלא בגין התרתם.

אני סבור כי הנ"ל תואם בין היתר להחלטת מר ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6581/405, עקיבא 4 רעננה, שם בוצע חיוב על מרפסות בהקלה במקדם 0.4 (מלא).

<u>הנ"ל תואם גם לאמור בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 6586/277, ארלוזורוב 17, רעננה, שם ציין:</u>

> לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה המקור לשטחי המרפסות הינו בתקנות חישוב שטחים, ושבנייתם מותרת בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכניות המקומיות (למעט בליטה של 1.2 מ' לחזית), ושללא ההקלות בקווי הבניין לחזית ולאחור שאושרו במסגרת היתר הבניה, לא ניתן היה לבנותן כלל, ומטעם זה, נכון לקבוע ההשבחה לפי מלוא שווים של שטחי המרפסות.

דוגמאות לחיוב מרפסות באופן מלא במצב החדש שלא התאפשרו לניצול במצב הקודם ניתן לראות בהחלטות שמאים מכריעים, ביניהם:

- החלטת מר דוד בריל שלעיל מיום 04.07.2024.
- החלטת מר ארז כהן בגו"ח 6214/484, ז'בוטינסקי 77 תל אביב.
- החלטת מר גיא צדיק בגו"ח 6213/758, פנקס 24 תל אביב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

<u>הקלה להקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין לפי תב"ע</u>			
קומה	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
קומה 1	48	0.4	19.20
קומה 2	48		19.20
קומה 3	48		19.20
קומה 4	47.5		19.00
קומה 5	47.5		19.00
קומה 6	38		15.31
קומה 7	24		9.46
קומה 8	24		9.46
קומה 9	24	0.3	7.10
סה"כ מ"ר אקוי'			136.93
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 12,500
השבחה		**B**	₪ **1,711,609**

* מקדם מרפסת גג הינו 0.3 בלבד.

יודגש כי טענת שמאי המבקשת לגבי פרויקט בגו"ח 7654/152, אינן רלוונטיות לבחינת ההשבחה כעת ע"י במימוש הנדון, במועד הקובע הנדון[11].

[11] **וממילא אין בשומת וועדה ישנה וחיוב ישן מהשנים 2022-2021 כדי לתמוך בביטול בבחינת היטל ההשבחה כיום לאור הפסיקה המנחה ונתוני המקרה הנדון.**

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

טל' 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

C – ההשבחה להקלה לתוספת 3 קומות מעל 7 הקומות המותרות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה הינה בצד הזהיר בדרך של תוספת 10% מקדם השבחה לשטחים המנוצלים בקומות שנוספו בהקלה, 2 קומות לגישתו (מס' 9-8), תוך קיזוז 250 מ"ר שהיו ניתנים לניצול בקומות נמוכות.
שמאי המבקשת מסכים לחישוב ההשבחה בגין 509 מ"ר, ברם לגרסתו יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין עליה בקומות בלבד, בדרך של תוספת של 0.5% לקומה ול- 1.5 קומות בממוצע תוספת גובה.

בחנתי את טענות הצדדים ודעתי כדעת המשיבה.
ראשית, ניכר כי במקרה הנדון בעניינו, כפי שפירט שמאי המשיבה בשומתו, זכויות שלא ניתנות לניצול במצב הקודם, ללא ההקלה לאור מגבלות התכנון החלות כגון קווי בניין, מס' קומות וכדומה אין להביאם בחשבון כזכויות מוקנות למקרקעין, קרי אף במקדם "0" ללא תרומה לשווי מצב קודם.

כידוע, הפסיקה קבעה זה מכבר כי כאשר זכויות אינן ניתנות לניצול לאור מגבלות תכסית, קומות, קווי בניין וכד' ותלויות בהקלה לניצולן, אזי אינן מהוות זכויות מוקנות כי אם מותנות, ועל כן שווים "0"[12].
יתרה מכך, קיימת פסיקה עדכנית של בית המשפט המחוזי בעמ"נ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן מיום 01.05.2023.
לפי פסק הדין ניכר כי ניתן לחייב בהיטל השבחה שטחים פטורים שתכנונם השתפר בעקבות אישור הקלה או שלא התאפשרו לניצול במצב הקודם:

"יש לדחות את טענת המערערת כי לאור הלכת אקו סיטי למערערת פטור מהיטל השבחה בגין הזכויות שנוצלו בקומות שאושרו כתוצאה מההקלה. כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה." (ההדגשה אינה במקור).

וביתר פירוט:

"64. בעניין אקו סיטי לעיל נדונה השאלה, מהו סדר ניצול הזכויות במקרה של הריסה ובניה מכוח תמ"א 38, האם קודם מנוצלות הזכויות מכוח תמ"א 38 ולאחר מכן הזכויות מכוח התכניות התקפות, או שמא, קודם מנצלים את הזכויות מכוח התכנון הקיים ורק לאחר מכן את הזכויות מכוח תמ"א 38. לשאלה זו משמעות דרמטית על היקף הפטור מהיטל השבחה, אשר, כמבואר לעיל, ניתן רק לזכויות מכוח תמ"א 38.
ועדת הערר, ולאחריה בית המשפט, פסקו כי במסלול של הריסה ובניה, בשלב הראשון מנצלים את הזכויות מכוח תמ"א 38, ורק לאחר ניצול הזכויות מכוח התמ"א מנצלים את הזכויות מכוח התכנון התקף, ומכאן גם הפטור מהיטל ההשבחה יחושב באופן דומה.
65. אני סבור כי הלכת אקו סיטי אינה חלה על המקרה שלפניי, ואבאר.

---

[12] **בין היתר פסקי הדין:**
1. **מחוזי - עמ"נ 23304-06-14 יצחק ולאה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (מיום 02.12.2014).**
2. **מחוזי - עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ (מיום 27.10.2019).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ראשית אציין, כי החלטת ועדת הערר בנושא זה בסעיפים 46 עד 52 להחלטתה ראויה, נכונה ומשקפת את הדין בנושא זה ודי בכך על מנת לדחות את הטענה. למען שלמות התמונה, אחזור על עיקרי הדברים בעניין הלכת אקו סיטי והיחס בין זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות מכוח התכנון הקיים לעניין הפטור מהיטל השבחה.

66. בקווים כלליים ישנן שתי אפשרויות לאופן בו יעשה מימוש זכויות במגרש בו קיימות זכויות הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון הקיים. המצב הראשון, הינו מצב בו ניתן לממש במסגרת הבנוי המאושר, כלומר במספר הקומות וקווי הבניין המאושרים, הן זכויות מכוח התכנון הקיים והן זכויות מכוח תמ"א 38. המצב השני הינו מצב בו לא ניתן לממש את הזכויות מכוח התכנון הקיים, או מכוח תמ"א 38, במסגרת קווי הבניין או מספר הקומות המאושרים, ועל מנת לממש את זכויות הבניה נדרש הליך של הקלה.

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

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

גם בעמנ (ת"א) 61432-05-22 קידר מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, מיום 05.01.2023, נקבע כי הפטור חל רק לגבי הזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38:

"למערערת ניתן היתר בניה מכוח תכנית מפורטת שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. לא ניתן לומר כי ההיתר לקומה הנוספת ניתן מכוח תמ"א 38. לפיכך, לא ניתן להכיר בפטור מהיטל השבחה לקומה הנוספת מכוח סעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. סעיף 10(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מגביל את הפטור "רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)". ניתן לקרוא סעיף זה בשני אופנים: האחד, הפטור יינתן רק לחלק המושבח כתוצאה מהיתר בניה שניתן מכוח תמ"א 38. בענייננו ההיתר לבנית הקומה הנוספת לא ניתן מכוח תמ"א 38 אלא מכוח תכנית בניין עיר, ולכן אין פטור מהיטל השבחה לגביה. אופן הקריאה השני, הפטור יינתן רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מהיטל אילו ניתן היתר לפי תמ"א 38. שני אופני הקריאה מביאים לתוצאה זהה והיא קבלת עמדת המשיבה לפיה יש להבחין בין הקומות שנבנו מכוח תמ"א 38, הזכאיות לפטור מהיטל השבחה, לבין הקומה שנבנתה מכוח התוכנית המפורטת, החייבת במלואה בהיטל השבחה."

גם בעמנ (ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה נקבע כי התוכנית אפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית:

"28. זהו למעשה לב המחלוקת בין הצדדים – האם יש לבחון את כל שטחי הבניין כמכלול, כעמדת המערערת, או שמא יש להפריד בין השטחים שבקומות תמ"א 38 ובין השטחים שבקומת התוכנית, אף אם לא מומשו מלוא הזכויות האפשריות בקומות תמ"א 38. בנקודה זו אני סבורה כי הצדק עם ועדת הערר והמשיבה.

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."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גם בהחלטת הגב' נתלי הוכטייל בגו"ח 6388/73, רח' קיש 18, פתח תקווה, אליה מפנה שמאי המשיבה ניכר כי נקבע שיש לחייב שטחים אלו בקומות הנוספות בהיטל השבחה מלא ברם לאור גישת המשיבה שם שנקטה בשיפור תכנוני, כך גם ננקט בהחלטתה:

> בשלב זה אציין, כי אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה, כי בהתאם לפסיקה הקיימת[24], שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא ההקלה, ייתכן שצריך היה להיות מחושב מ"אפס". יחד עם זאת, לאור תחשיב שמאי המשיבה ועל הצד הזהיר, תחשיב ההשבחה ייערך כשיפור תכנון בלבד.

יודגש כי להבנתי ייתכן כפי שפירט שמאי המשיבה, שחלק משטחי התמ"א ניכר שלא התאפשרו לניצול במסגרת הקומות וקווי הבניין הקיימים ונוידו לקומות נוספות שנוספו בהקלה.

על כן, זכויות מכוח התמ"א, הגם שהתאפשרו לניצול וניתנות לאישור במקרקעין כסל הזכויות, לאור מגבלות קווי בניין, מס' קומות וכדומה, סביר כי לא היו ניתנות לניצול וסביר כי התאפשרו לניצול במקרקעין לאור אישור ההקלה.

הנ"ל גם להבנתי מצוין **בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ,** מיום 12.02.2020, כדלהלן:

"59. כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות. עמדנו על כך בהרחבה לאחרונה בהחלטתנו בערר (ת"א) 9502-09-18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 08.12.2019), תוך שהפנינו להחלטה בערר (ת"א) 5005/16 טר- ארמה ייזום ובינוי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה (פורסם בנבו, 08.08.2016)".

"60. מסקנה אחת ממצב נורמטיבי זה היא כי המועד הקובע לקביעת ההשבחה אינו מועד אישורה של התכנית אלא מועד ההחלטה לתת את ההיתר. עמדנו על כך בהחלטתנו בערר (ת"א) 85293/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' ליאורה מאירי נציגת בעלי הזכויות בנכס (פורסם בנבו, 31.12.2019).

*61. **מסקנה נוספת לכאורית מתבקשת היא כי מאחר שזכויות הבניה על פי תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות הרי שאין לשום אותן כחלק מהמצב הקודם**. מאחר שאנו ערים לכך כי למסקנה זו יכול ויש השלכה על עררים רבים נוספים ומשאין קביעת מסקנה זו, כפי שיפורט להלן, דרושה בנסיבות המקרה הנוכחי נותיר את הנושא בצריך עיון להחלטות הנוספות."(הדגשה אינה במקור).*

<u>השלכה למקרה הנדון:</u>

כאמור סביר להבנתי לאמוד כי לכל הפחות חלק מהשטחים לא התאפשרו לניצול במצב הקודם ועל כן ייתכן כי תרומתם לשווי הינה "0" במצב הקודם.

עם זאת שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה של 10% לשיפור תכנון בלבד על השטח שנויד לגרסתו לקומות 8-9 (מעל קומת הקרקע), תוך שמפחית אף 250 מ"ר מהתחשיב, קרי אף מקזז 250 מ"ר שנוידו כשטח שלא השתפר תכנונית.

אני סבור כי הנחות אלו והתחשיב בו נקט שמאי המשיבה הינו זהיר מאוד עם המבקשת, ובצד הנמוך מאוד.
ועל כן אני מאמץ את ההשבחה במלואה כפי שנקט להקלה הנדונה.
רוצה לומר כי השבחה של 661,700 ₪ שנקט בה שמאי המשיבה זהירה, ואני מאמץ אותה בשלמות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהערת אגב אציין כי ייתכן שההקלה אפשרה תוספת 3 קומות כפי שפורט בנוסח ההקלה "הוספת 3 קומות מעל 7 הקומות המותרות. סך מספר הקומות המבוקש 10", קרי שבמצב הקודם התאפשרו 7 קומות ברוטו ובמצב החדש 10 קומות ברוטו.
ברם ממילא כך לא נטען ע"י הצדדים ולא הוכח על ידם וממילא אימוץ עמדת המשיבה בשלמותה נערכה בזהירות יתרה.
כאמור, אף שקבעתי שווי מ"ר מבונה של 12,500 ₪, מצאתי לאמץ את סכום ההשבחה הנקוב בשומת המשיבה כמות שהוא, בשים לב לכך שמקדם ההשבחה של 10% ויתר ההנחות, נמוך משמעותית.

<u>להלן יפורטו החלטות שמאים מכריעים שאותרו לאינדיקציה לגבי מקדם השבחה הנמוך והזהיר שנקבע בשומת המשיבה:</u>

- בהתאם להחלטת הגב' דנה שיחור בהחלטתה בגו"ח 6182/480, תל חי 60 רמת גן, עולה כי השמאית קבעה את ההשבחה במקדם השבחה משוקלל בגובה 20% בגין שיפור תכנוני בתוספת קומה בבניין מגורים (המגלם הן תוספת גובה ברם מאידך מאפיינים מיטיבים נוספים כדון הקטנת צפיפות קומתית, כיווני אוויר משופרים, מרווחים גדולים וכיוצ"ב):

> 12.67. כאמור בהכרעותיי הקודמות, ההשבחה בגין תוספת הקומה משמעותה שיפור תכנוני, אשר בא לידי ביטוי בהקטנת הצפיפות הקומתית, כיווני אוויר משופרים, מרווחים גדולים יותר מהבניינים הסמוכים, תוספת גובה לבניין וכיוצ"ב. לאור האמור, ההשבחה בגין תוספת הקומה מוערכת על ידי במקדם השבחה של 0.2.

- בהתאם להחלטת הגב' דנה שיחור בהחלטתה בגו"ח 6126/242, שילה 3 רמת גן, עולה כי השמאית קבעה את ההשבחה במקדם השבחה משוקלל בגובה 20% בגין שיפור תכנוני בגין הוספת קומה לכל שטח הקומה הנוספת:

> 12.102. לאור האמור לעיל, ובהתאם להכרעותיי הקודמות, השבחה בגין תוספת הקומה, אשר באה לידי ביטוי בהקטנת הצפיפות הקומתית, כיווני אוויר משופרים, תוספת גובה לבניין ובינוי הכולל מרפסות בשטחים אופטימליים ליח"ד, מוערכת על ידי במקדם השבחה של 0.2.

מקדם השבחה בגין שיפור תכנון בטווח שבין 10%-20% ולעיתים אף יותר ננקט ע"י ועל ידי שמאים מכריעים במקרים דומים של שיפור תכנוני בגין הסרת מגבלה תכנונית (הגדלת תכסית, תוספת קומה, שיפור קווי בניין, וכדומה).

- **לדוגמא בהחלטתי בגו"ח 6126/155, רחוב נתן 3, שכונת יהלום, רמת גן בגין הקלה בתוספת 2 קומות צוין:**
  "על כן במקרה דנן וככל ששמאי המשיבה לא הציג תחשיב השבחה אחר ולא הציג וביסס חלופה אחרת, אני סבור כי יש לקבל את ההשבחה שנקבעה על ידו המבטאת השבחה במקדם של 20% ביחס לכלל השטחים העיקריים לקומות שנוספו בהקלה מס' 5-4 בכל אחת מהן 194.19 מ"ר עיקרי, סה"כ 388.38 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם השבחה זה תואם את המקדמים שננקטו בהחלטות שמאים מכריעים ביחס להקלה זו, כדלהלן:</u>

מועד ההחלטה	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	הקלה	מקדם השבחה	מהות ההשבחה
13.08.2020	יהודה פלד	6207/50	רות 14	תוספת קומה	20%	שיפור תכנוני בלבד
12.04.2018	דנה שיחור	6126/242	שילה 3	תוספת קומה	20%	שיפור תכנוני בלבד
09.03.2020	דנה שיחור	6158/1136	יהודה הנשיא 16	תוספת קומה	20%	שיפור תכנוני בלבד
01.03.2018	מוטי דיאמנט	6145/442	פנחס רוטנברג 33	תוספת קומה	25%	**שיפור תכנוני ומימוש חלק קטן מזכויות נותרות**
26.11.2017	גיל הרצברג	6128/482	בועז 4	תוספת קומה	20%	**מימוש זכויות נותרות**
24.11.2017	דנה שיחור	6207/30	חביבה רייך 14	תוספת קומה	20%	שיפור תכנוני בלבד
21.05.2020	רמה מאור	6207/28	רות 11	תוספת קומה	20%	שיפור תכנוני בלבד
27.05.2020	אלי כהן	6207/27	רות 13	תוספת קומה	20%	**מימוש זכויות נותרות**
15.03.2020	ארז כהן	6206/69	יואב 20	תוספת קומה	50%	**מימוש זכויות נותרות**

בהערת אגב אציין ביחס לעמדת המבקשת כי להבנתי, השבחה של 1%-2% בגין שיפור תכנוני לקומה, ננקטת במקרים בהם מהות ההשבחה הינה בגין הגבהת השטחים והעברתם מקומה נמוכה לקומה גבוהה יותר, כאשר לא ניתן להצביע על שיפור תכנוני מהותי או קיים קושי להצביע על כך שזכויות אלו לא היו ניתנות לניצול במצב הקודם.

אין המצב דומה לענייננו כאשר נוצר שיפור תכנוני מהותי וניכר בניצול הזכויות, לרבות שיפור תכנוני של הקטנת צפיפות קומתית, הגדלת כיווני אוויר ומאפיינים תכנוניים מהותיים נוספים. *" (ההדגשה אינה במקור).*

<u>הנ"ל נכון וחל גם על המקרה הנדון.</u>

- לדוגמא נוספת גם בהחלטתי בגו"ח 6527/403, רחוב אבן שפרוט 12, שכונת ויצמן, הרצליה בגין הקלה בקווי בניין, בגין השטחים שהועברו ונוצלו לאחר הקלה במגבלה תכנונית ננקט מקדם השבחה בגובה 20% לשטחים אקו'.

וכך נקבע פעמים רבות ע"י שמאים מכריעים במקרים דומים.

<u>תחשיב ההשבחה, כדלהלן:</u>

ההשבחה - 661,700 ₪ בצד הזהיר כגישת המשיבה.

<u>סיכום ההשבחה בגין ההקלות:</u>

מרכיב	תוצאה	
הקלה לתוספת שטח עיקרי	168,350	₪
הקלה להקמת גזוזטראות בחריגה מקו בניין לפי תב"ע	1,711,609	₪
הקלה בתוספת 3 קומות	661,700	₪
סה"כ ההשבחה במעוגל	**2,541,700**	₪
היטל השבחה (50%)	**1,270,850**	₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש : 7654, חלקה : 117 [בשלמות], רחוב מבצע קדש 5-1, שכונת "קריית ויצמן", רעננה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר מס' 20221922, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית רע/272/1	07.12.1984	-	-
תכנית רע/292/1	10.07.1987	₪ 5,700	₪ 2,850
תכנית רע/2000	23.11.1990	-	-
תכנית רע/292/1/א'	21.01.1999	₪ 10,290	₪ 5,145
החלטת מליאה	07.09.2022	₪ 36,209	₪ 18,104
תמ"א 38 תיקון 3א' + תכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 909,460	₪ 227,365
הקלות מתכנית רע/מק/1010א'	19.09.2023	₪ 2,541,700	₪ 1,270,850

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

12. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 30.07.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net