# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

שומה מכרעת בעניין:

בית מגורים בגוש 6155 חלקה 93,

רח' גוש עציון 9,

שכונת "קריית יוסף"

גבעתיים




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**אליהו כהן** – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
**חזי בליישטיין** – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

**לכבוד:**

**<u>המבקשת</u>: חב' גאון מבנים 38 בע"מ**
**באמצעות השמאי, מר אסף שאול**
**בדוא"ל:** assaf.shaul@gmail.com

**<u>המשיבה</u>: הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**
**באמצעות השמאי, מר אביעד משולם יחיא**
**בדוא"ל:** aviadmeshulam@gmail.com

ג.א.נ,

## הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, לבית מגורים בגוש 6155, חלקה 93, <u>רח' גוש עציון 9, שכונת "קריית יוסף", גבעתיים</u>

### 1. <u>מטרת השומה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20150011.

**<u>כללי</u>:**

1.1 <u>הוצגו בפניי שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן</u>:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 06/09/2023, שנערכה על ידי מר אביעד משולם, שמאי מקרקעין, ותגובתו לשומת המבקש מתאריך 21/12/2023.

1.1.2. שומה מטעם המבקש מתאריך 21/11/2023, שנערכה על ידי מר אסף שאול, שמאי מקרקעין.

1.2 בתאריך 16/01/2024 נערך דיון באמצעות שיחת ועידה[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3 הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י החי"מ בתאריך 24/06/2024.

### 2. <u>המועד הקובע לשומה</u>[2]:

**02/04/2020** – מועד אישור הבקשה בוועדת המשנה.

[1] הדיון התקיים, בהסכמת הצדדים, באמצעות שיחת ועידה ב- ZOOM.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*




**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470** **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763** **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
**דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com**

**אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

**חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024

מס' מינוי: 2307-2023

מספרנו: 227-2307-2023

### 3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

| | |
|---|---|
| **מהות הנכס** | בניין מגורים בן 2 קומות מעל ק"ק בנויה חלקית וקומת מרתף חלקית המיועד להריסה ובניה מחדש במסגרת פרויקט תמ"א 38. |
| **גוש מוסדר** | 6155 |
| **חלקה** | 93 |
| **שטח החלקה הרשום** | 503 מ"ר |
| **זכויות קניניות** | בעלות |
| **כתובת** | רחוב גוש עציון 9, שכונת "קריית יוסף", גבעתיים |

### 4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכס מושא השומה מהווה בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף חלקית הכולל 8 יח"ד ברח' גוש עציון 9 הידוע כחלקה 93 בגוש 6155, שכונת "קריית יוסף", גבעתיים.

גבעתיים היא עיר במחוז תל אביב הממוקמת במישור החוף הדרומי וגובלת ברמת גן ובתל אביב. מס' התושבים בעיר ממצב אותה כעיר השלישית בצפיפותה בישראל. בשנים האחרונות העיר עוברת הליך של "הצערה".

שכונת קריית יוסף ממוקמת בפינה הצפון מערבית של העיר, בגבול שכונת בורוכוב ונחלת יצחק ונחשבת לאחת השכונות הוותיקות והשקטות בעיר. השכונה מאופיינת באוכלוסייה מבוגרת לצד זוגות צעירים ומשפרי דיור.

הבינוי בשכונה מאופיין בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות לצד בניינים שעברו הליך החדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא.

רח' גוש עציון הינו רחוב חד סיטרי פנימי בעל צורת האות "ר" המחבר בין רחוב כצנלסון בצפון ורחוב ויצמן במזרח.

חלקה 93 הינה חלקה פינתית דמוית מלבן בעלת שתי חזיתות לרחוב גוש עציון, חזית דרומית באורך של כ- 25 מ' וחזית מערבית באורך של כ- 20 מ'.

במרכז החלקה בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף חלקית בנוי משלד בטון ובלוקים עם גג רעפים שנבנה בשנות ה- 60' ומכיל סה"כ 8 יח"ד וקומת מרתף חלקית לפי החלוקה הבאה:

**קומת מרתף** – מקלט, **קומת קרקע** – 3 יח"ד, **קומה א'** – 3 יח"ד, **קומה ב'** – 2 יח"ד.

המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה בניין מגורים חדש בן 7.5 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 20 יח"ד, 27 חניות ו- 3 מחסנים.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

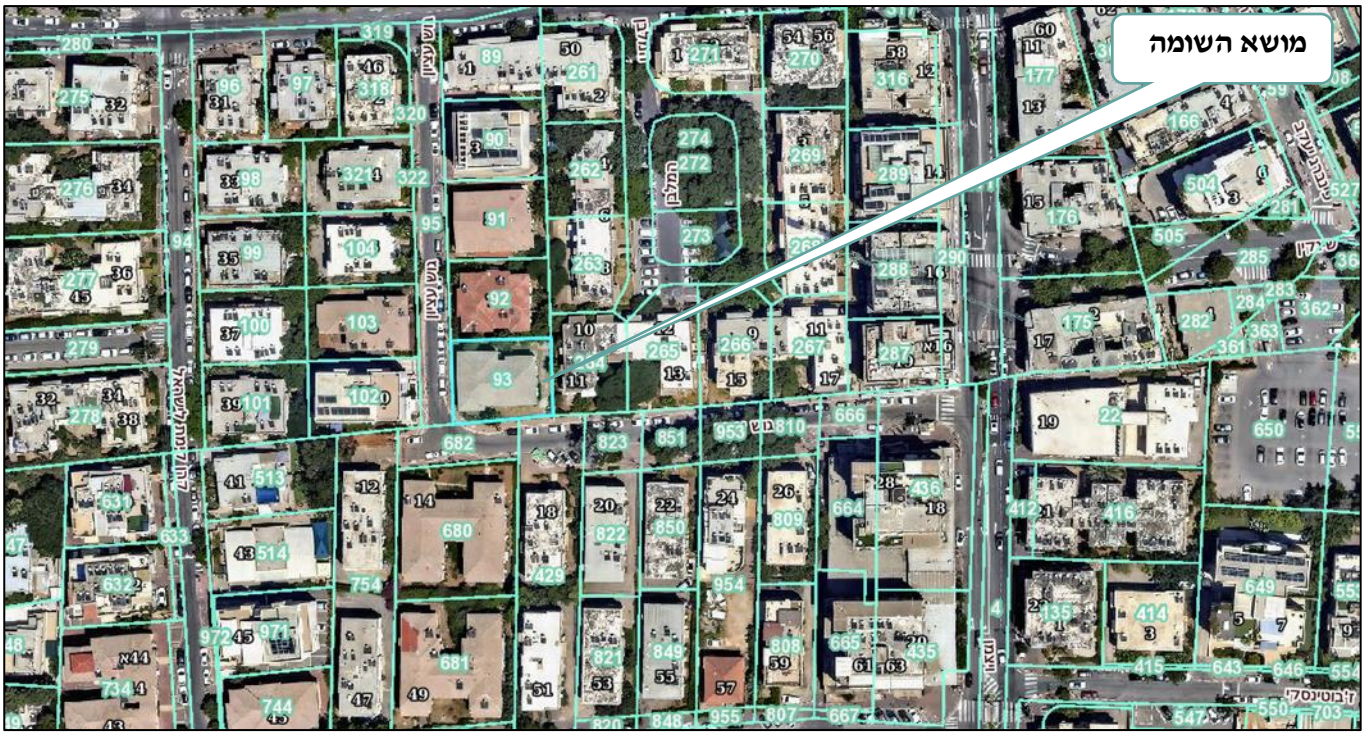
# א ל י ה ו  כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

**תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:**




**הנכס מושא השומה**






Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

## 5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

### 5.1. מרשם המקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים[3], נסח מס' 498118 מיום 20/11/2024, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6155, חלקה 93, רמת גן.
- שטחה הרשום של החלקה 503 מ"ר.
- קיימות סה"כ 8 תתי חלקות.
- **בעלות** - קיימים 17 בעלים פרטיים בחלקים שונים.
- קיימת הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת חב' גאון מבנים 38 בע"מ מיום 28/01/2021.

### 5.2. תיק בית משותף:

לפי צו רישום בפנקס הבתים המשותפים מיום 29/07/1960 לגו"ח 6155/93, הבית הוא בן 3 קומות וקומת מרתף המכיל מקלט בקומת המרתף וסה"כ 8 יח"ד.

לפי תשריט בית משותף מיום 15/01/1960 הבית בן 8 יח"ד. שטח הבניין (ללא מקלט) 389.95 מ"ר, לפי הפירוט הבא:

| קומה | סימון בתשריט | חד' | שטח |
|---|---|---|---|
| מרתף | מקלט | 1 | 14 |
| קרקע -א | 1 | 1 | 27.2 |
| קרקע -א | 2 | 1.5 | 38 |
| קרקע -א | 3 | 1.5 | 39.7 |
| ב | 4 | 1.5 | 35 |
| ב | 5 | 2.5 | 56.85 |
| ב | 6 | 2.5 | 52.45 |
| ג | 7 | 3.5 | 75.25 |
| ג | 8 | 3 | 65.5 |
| **סה"כ שטח דירות** | | | **389.95** |

[3] שמאי המבקש העביר נסח לכל תת חלקה, מטעמי נוחות הוצגו הפרטים הרלוונטיים של כל תתי החלקות במרוכז.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

## 6. מצב תכנוני:

### 6.1. מצב קודם:

**תוכניות מאושרות רלוונטיות:**

| התוכנית | מתן תוקף | י.פ. | מהות |
|---|---|---|---|
| גב/53 | 06/05/1960 | 761 | תוכנית מתאר, **הנכס מושא השומה בייעוד "מגורים ב'".**<br>הוראות בניה אזור מגורים ב':<br>**שטח מגרש מינ'**: 500 מ"ר.<br>**שטח בניה מקס'**: 30%, בק"ע 65% משטח הרצפה.<br>**שטח מרפסות** – נוסף על שטח הבניין. עד 25% משטח הבית.<br>**שטח בניין** - ההשלכה האופקית של הקומה בניכוי כל הבליטות והמרפסות הפתוחות. שטח מגרעת מעבר לעומק מרפסת העולה על 1.5 מ' יחשב כשטח בניין.<br>**מרפסת פתוחה** – מרפסת כמגרעת סגורה מ- 3 צדדים שעומקה עד 1.5 מ'. מרפסת הסגורה מצד אחד או שני צדדים אם עומקה אינו עולה על 1.8 מ'.<br>**גובה מקס'**: 2 קומות על עמודים.<br>**קווי בניין**: צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.<br>**רוחב מינ' של החזית**: 18 מ'.<br>בתנאי ששטח רצפת הבניין (קומה אחת) לא יעלה על 360 מ"ר. |
| גב/123 | 23/09/1965 | 1216 | תוכנית שינויים לתוכנית המתאר מס' 53.<br>הוראות בינוי באזור מגורים ב':<br>**קומות**: 3 מעל קומת עמודים מפולשת.<br>**אחוזי בניה**: 30% לקומה.<br>**במגרש מדרוני** (חלקו האחורי נמוך מחזיתו והשיפוע רציף מעבר לגבולות המגרש) תותר בנית יח"ד ו/או משרד מתחת לק' קרקע או ק' עמודים בשיעור של **15% משטח המגרש**. |
| גב/159 | 20/06/1968 | 1458 | התוכנית מתירה הקמת **מרפסות פתוחות או מכוסות** בגג בשטח **של 30% משטח הבית**, בנוסף לשטחי הבניה המותרים. |
| גב/170 | 14/08/1969 | 1543 | תוכנית מתאר כלל יישובית, **מסווגת את הנכס מושא השומה בייעוד "מגורים ב-2"** ללא שינוי בזכויות הבניה, למעט **במגרשים מדרוניים בהם אחוזי בניה בשיעור 32%.** |
| גב/258 | 19/06/1975 | 2119 | התוכנית מאפשרת סגירת 1/3 משטח המרפסות המותר בקווי הבניין החוקיים. הבלטת המרפסת למרווחים הצדדיים אסורה. |

### 6.2. רישוי בניה:

באתר הועדה המקומית לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס.

בהתאם למידע שנמסר בוועדה, לא נמצא היתר הקמת הבניין. לנכס הנדון ניתנו מספר היתרי בניה:

היתר בניה מספר 3033 מיום 19.10.1966 לסגירת מרפסות ע"י חלון.

היתר בניה מספר 3338 מיום 17.04.1967 לסגירת מרפסת מטבח ע"י חלון.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

**אליהו כהן** – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

**חזי בליישטיין** – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024

מס' מינוי: 2307-2023

מספרנו: 227-2307-2023




בתוכנית הבקשה להיתר החדשה צורף תשריט של קומה טיפוסית (א', ב') מהיתר קיים.

שטח קומה ברוטו 197.36 מ"ר.

6.3. **<u>מצב חדש:</u>**

**<u>תוכניות מאושרות רלוונטיות:</u>**

| התוכנית | מתן תוקף | י.פ. | מהות |
|---|---|---|---|
| **גב/353** | 25/03/1982 | 2797 | התוכנית קובעת הוראות בינוי בגג הקומות העליונות.<br>**<u>גגות שטוחים</u>** – תותר הקמת חדר יציאה לגג.<br>**שטח**: 23 מ"ר ברוטו, סה"כ שטח הבניה על הגג עד 40%.<br>**גובה**: 2.5 מ'.<br>**<u>גגות רעפים</u>** – תותר הקמת עליית גג.<br>**שטח**: עד 12 מ"ר ליח"ד, שיפוע עד 40%. תותר הבלטת קומת הגג עד 1 מ' מהגג המשופע. 25% משטח הגג ירשם כרכוש משותף. |
| **גב/258/א** | 16/12/1982 | 2874 | התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ומגדירה איזה שטחים יש להביא בחשבון במניין השטחים.<br>**<u>הוראות בניה אזור מגורים ב-2:</u>**<br>**קומות**: 3 מעל קומת עמודים מפולשת.<br>**אחוזי בניה:** 42% לקומה.<br>**קומות** - הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה בתנאים.<br>**קווי בנין**: צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.<br>**מרפסות שירות**: ביח"ד עד 80 מ"ר – לפחות 2.5 מ"ר. ביח"ד מעל 80 מ"ר – לפחות 3 מ"ר.<br>בבניינים קיימים הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות בתנאים ובכפוף לאחוזי הבניה המותרים.<br>תותר סגירת מרפסות בתנאים. |
| **גב/385** | 25/08/1987 | 3475 | התוכנית מתירה **תוספת של 5% באחוזי הבניה** בבניינים בני 3 קומות ומעלה לצורך **התקנת מעלית**. |




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה


אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

| התוכנית | מתן תוקף | י.פ. | מהות |
|---|---|---|---|
| **גב/353/ד** | 28/07/1994 | 4235 | **תוכנית גגות.**<br>**<u>חדר יציאה לגג:</u>**<br>**שטח**: עד 23 מ"ר ברוטו בכפוף לסה"כ בניה של 40% בגג.<br>**גובה**: 2.5 מ'.<br>**פרגולה**: ניתן להקים בצמוד לחדרי היציאה לגג, בשטח של עד 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, הקטן מבניהם, לא יותר כיסוי או מילוי קורות הפרגולה.<br>**<u>עליית גג:</u>**<br>בגג משופע חלקי **תותר עליית גג בשטח כולל של עד 23 מ"ר.**<br>**רום הגג**: עד 6 מ' מהמפלס התחתון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג.<br>**שיפוע מינימלי:** 40%. |
| **גב/406** | 28/07/1994 | 4235 | **תוכנית מרתפים**, קובעת הוראות לבניית מרתפים **ומתירה הקמת קומת מרתף בקונטור הבניין.**<br>**שימושים:** חניה, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, בטחון, בטיחות, מעליות, ח"מ, פעילות ופנאי של דיירי הבית, **מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר ליח"ד.** |
| **גב/258/ו** | 22/10/1998 | 4690 | התוכנית מכלילה את ההקלות הכמותיות כפי שמופיעות בחוק התו"ב ומתירה תוספת אחוזי בניה של 6% + 5% למעלית.<br>**אחוזי בניה מותרים:** 46% לקומה, **סה"כ 137%.** |
| **גב/מק/433** | 23/11/1998 | 4701 | מאפשרת הוספת מעליות לבניינים קיימים, בתנאים כמפורט בהוראות התוכנית. |
| **גב/מק/353/ה** | 23/11/1998 | 4701 | התוכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת חדר יציאה לגג.<br>**שטח**: עד 23 מ"ר ברוטו. **גובה**: 2.5 מ'.<br>**פרגולות**: תותר הקמת פרגולות בשטח של עד 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן.<br>הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה, תותר התקנת מחיצות שקופות. |
| **גב/מק/2002**<br>תוכנית שינויים תוכנית ח/53. | 24/03/2003 | 5169 | **<u>זכויות בניה אזור מגורים ב-2</u>**:<br>**קומות**: 3 + קומה מפולשת.<br>**שטחי בניה עיקריים**: 46% לקומה, סה"כ 137% ב- 3 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.<br>**ש"ש עילי**: 35 מ"ר ליח"ד.<br>**תת"ק**: 200%.<br>**מחסן דירתי**: 10 מ"ר ליח"ד, ימוקם במרתף ויחשב במסגרת שטחי השירות המותרים.<br>על הגג יותרו 23 מ"ר עיקרי נוספים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם.<br>**מגרש מדרוני:** הועדה המקומית רשאית להתיר **תוספת 2% לכל קומת מגורים,** עפ"י הוראות תוכנית גב/170.<br><u>הערות לטבלת הזכויות</u>:<br>• זכויות הבניה כוללת תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.<br>• על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים.<br>• הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת. |




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

| התוכנית | מתן תוקף | י.פ. | מהות |
|---|---|---|---|
| | | | • **במגרש מדרוני[4] תותר תוספת בניה של 15%.**<br>• תותר תוספת 2.5% בגין כל קומה נוספת.<br>• בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה.<br>**<u>הוראות בניה:</u>**<br>**קווי בניין:** צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ', קדמי- עפ"י תוכנית מפורטת ולפחות 4 מ'.<br>**ניוד שטחים**: הועדה המקומית רשאית לאשר ניוד שטחים, כולל שטח חדר היציאה לגג.<br>**מבנה עזר**: בצמוד למבנה.<br>**מרפסת שירות:** בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסת שירות, חובה להקים מסתור כביסה בשטח של לפחות 3 מ"ר.<br>**מרתפים**: עד 2 קומות מרתף. מרתף עליון עד גובה 3 מ'.<br>**קומת כניסה:** עד 3.5 מ'.<br>שימושים – דירות גן, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מכלי גז, מחסנים וכו'.<br>**קומה מפולשת:** בבניה חדשה לא תותר הקמת ק"ע מפולשת, בבניה קיימת תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.<br>**קומת גג:** חדרי יציאה לגג או עליית גג עפ"י התקנות.<br>**חדר יציאה לגג** – עד 23 מ"ר לא כולל ח"מ פנימי בגובה של עד 3.5 מ'. תותר הקמת מצללות.<br>ניתן יהיה להמיר 2 חדרי יציאה לגג לדירת גג. |
| **גב/353/ו** | 15/05/2005 | 5367 | הקמת חדרי יציאה לגג או עליית גג **בשטח של עד 40 מ"ר.** |
| **גב/מק/503** | 26/04/2007 | 5683 | הקמת דירות דופלקס עם חללים כפולי קומה בחלקים מהדירות.<br>**גובה קומה**: עד 3.5 מ'. |
| **גב/מק/496** | 31/10/2007 | 5732 | התכנית מאפשרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר. |
| **גב/מק/559** | 26/07/2010 | 6112 | התוכנית קובעת הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'. |
| **גב/מק/551** | 28/02/2011 | 6206 | התוכנית קובעת הוראות להקמת מתקני חניה. |
| **גב/מק/519** | 28/03/2011 | 6217 | התוכנית קובעת הוראות בנושא קווי בניין, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים דירתיים. |
| **גב/מק/550** | 12/09/2011 | 6292 | התוכנית קובעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לדירות גג, קומת גג, חדרי יציאה לגג ומצללות ללא תוספת זכויות.<br>**התוכנית מתירה להמיר את חדרי היציאה לגג בדירות גג לפי מס' יחידות הדיור בקומה העליונה. בינוי מקס' בגג עד 50%.**<br>תותר בניית דירות גג בכפוף למס' יח"ד המותרות לפי תוכנית. |
| **503-0657999** | 29/06/2020 | 9849 | התוכנית הוראות בינוי בדבר הסדרת הרחבת "מרפסות קופצות" שנבנו כדין, כצורך עיצובי ליצירת חזית חדשה לבניין. |
| **תמ"א 38** | 18/05/2005 | 5397 | תוכנית ארצית לחיזוק מפני רעידות אדמה. |

[4] מגרש ששיפוע הקרקע בו הנמדד ממרכז צלע אחת ועד מרכז צלע נגדית, עולה על 8%.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

**אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
**חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

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

- התוכנית פורסמה למתן תוקף **בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.**
- תיקון 1א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.
- תיקון 2 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.
- תיקון 3 לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.
- תיקון 3א' לתמ"א 38 פורסם למתן תוקף ביום 13/12/2016.

התוכנית חלה בכל שטח המדינה על מבנים קיימים, שהיתר בנייתם הוצא לפני שנת 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פוטר אותם מתחולתו[5].

מטרת התוכנית לעודד ביצוע חיזוק מבנים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

במטרה לתמרץ כלכלית חיזוק מבנים, התוכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה בשני מסלולים:

מסלול של חיזוק ותוספות בנייה למבנה קיים ומסלול של הריסת מבנה קיים ובנייה של מבנה חדש.

תוספת זכויות הבנייה המותרת היא: בהיקף של 2 קומות וקומה חלקית על הגג בשטח של מחצית משטח הקומה שמתחתיה ובמקרים מסוימים של הריסה ובנייה מחדש תוספת של עד 3 קומות וקומה חלקית על הגג.

קבלת היתר לבנייה מכוח התמ"א מותנית וכפופה לחוות דעת פרטנית של מהנדס הוועדה המקומית (סעיף 11 במסמך הוראות התמ"א).

לוועדה המקומית סמכות לסרב לתת היתר בנייה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות (סעיף 22 במסמך הוראות התמ"א).

במהלך השנים מאישור תמ"א 38 המקורית ועד היום, הוועדה המקומית ת"א ערכה מספר מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים ובשכונות השונות בהתאם למאפייניהם.

**<u>תוספת זכויות בנייה למבנה קיים</u>:**

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** – לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- **הקמת קומה או קומות נוספות למבנה** – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בנייה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבנייה שתותר בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית הגגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- **הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין בתוכנית מאושרת. תותר חריגת קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה** – תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף ותכלול מרחב מוגן.
- **תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.**
- **חניה – תנאי להיתר לתוספת בנייה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח** בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבנייה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש,

[5] פרק א' סעיף 4 בהוראות תמ"א 38.




**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
**E-mail: misrad66@gmail.com**

**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
**דואר אלקטרוני:**

תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

**<u>בהריסה ובנייה מחדש</u>:**

- אם נותרו זכויות בנייה שטרם מומשו לפי התוכניות החלות, יחולו זכויות הבנייה בנוסף לזכויות התמ"א.
- תותר תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר ליח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בנייה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים.

| מס' קומות קיים | תוספת קומות | סה"כ |
|---|---|---|
| 1 | 1.5 | 2.5 |
| 2 | 2.5 | 4.5 |
| 3 | 3 | 6 |
| 4 ומעלה | 3.5 | 7.5 ומעלה |

- בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת של 2.5 קומות.

**בהתאם לסעיף 23,** יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

6.4. **<u>היתר בניה מס' 20240021 מיום 14/04/2024</u>:**

בקשה מס' 20150011 נידונה ואושרה בישיבת ועדת המשנה בישיבה מס' 20200003 מיום 02/04/2020.

במסגרת הבקשה הותרה הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו- 8 יח"ד והקמת בניין מגורים חדש בן 7.5 קומות כולל קומת גג מעל 2 קומות מרתף, הכולל:

- ✓ במרתף תחתון – חניה רובוטית.
- ✓ במרתף עליון – מעלית רכב, חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.
- ✓ בקומת קרקע – דירת גן, לובי כניסה, חדר אשפה, גז.
- ✓ בקומות א-ו – 3 דירות בקומה.
- ✓ בקומת גג – דירת גג.

סה"כ 20 יח"ד, 27 חניות, 3 מחסנים.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה


אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

טבלת שטחים[6]:

| קומה | סה"כ שטח עיקרי | שטחי שירות | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ממ"ד | מתקני ומער' טכנ' | נישת גז | חניה | ח"מ | | מעברים לכלל הציבור | חדר מכונות | מסתור כביסה | חלל מרתף | מחסן | בליטות | סה"כ |
| רובוטי | | | | | 50.71 | 12.64 | | 6.43 | | | | | | 69.78 |
| חניה 2- | | | 17.8 | | 183.58 | 10.27 | 3 | 79.19 | 12.71 | | 80 | | | 386.55 |
| חניה 1- | | | | | 356.73 | 10.27 | | 3.05 | | | | 21.63 | | 391.68 |
| קרקע | 78.45 | 12 | 19.95 | 1.85 | | 10.85 | 2.4 | 53.79 | | 2.25 | | | 39.44 | 142.53 |
| 1 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| 2 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| 3 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| 4 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| 5 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| 6 | 173.95 | 35.2 | | | | 10.41 | | 10.53 | | 8.96 | | | | 65.1 |
| פנטהאוז | 88.21 | 12.24 | | | | 10.63 | | 10.69 | | 2.25 | | | | 35.81 |
| גג | | | | | | 10.41 | | 12.19 | | | | | | 22.6 |
| עודף ש"ש | 54.73 | | | | | | | | | | | | | 0 |
| **סה"כ** | **1265.1** | **235.44** | **37.75** | **1.85** | **591.02** | **127.53** | **5.4** | **228.52** | **12.71** | **58.26** | **80** | **21.63** | **39.44** | **1439.55** |

| סה"כ הבניין | שטחים לא מקורים | | | פירים |
|---|---|---|---|---|
| | מרפסת שמש | מרפסת גג | פרגולה | |
| 69.78 | | | | |
| 386.55 | | | | |
| 391.68 | | | | 3.04 |
| 220.98 | | | | 9.42 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 239.05 | 17.8 | | | 7.4 |
| 124.02 | | 109.79 | 12.83 | 7.4 |
| 22.6 | | | | 5.63 |
| -54.73 | | | | |
| **2595.18** | **106.8** | **109.79** | **12.83** | **69.89** |

[6] שמאי הצדדים מתבססים על טבלת שטחים בבקשה להיתר, קיים שינוי בשטחי המרתף הרובוטי.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

7. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>**

7.1. מיקום הנכס ברח' גוש עציון 9, גבעתיים.

7.2. המימוש באמצעות היתר בניה מכוח תמ"א 3/38א'.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ"ה, 1966:

7.6.1 **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

7.6.2 **"מימוש זכויות"** במקרקעין - אחת מאלה:

7.6.2.1 **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.6.2.2 **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות.

7.6.2.3 **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

**במקרה הנדון מדובר באישור בבקשה להיתר בניה לפי ס.ק. 7.6.2.1 לעיל.**

7.7. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ"ב לחוו"ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

## 8. <u>עמדות הצדדים וההכרעה בהן</u>:

הנכס מושא השומה הינו חלקה עליה בנוי מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית וקומת מרתף חלקית המיועד להריסה ובמקומו יבנה בניין חדש בן 7.5 קומות מעל שתי קומות מרתף שהוכנה עבורו שומת היטל השבחה בגין מימוש בדרך של **היתר בניה לעניין היטל השבחה.**

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי הטיעונים של שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

### 8.1. <u>מהות וגובה ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים</u>:

| מחולל ההשבחה | מועד קובע | היטל השבחה עפ"י המשיבה | היטל השבחה עפ"י המבקשים |
|---|---|---|---|
| תמ"א 38 תיקון 3א' | 02/04/2020 | 51,267 ₪ | אין השבחה |

### 8.2. <u>הנקודות שבהסכמה</u>:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני והרישוי.

8.2.3. תוכניות שאינן משביחות.

8.2.4. השטח העיקרי המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר הבניה הינו 1,265.1 מ"ר.




**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL** **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763** **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
**E-mail: misrad66@gmail.com** **דואר אלקטרוני:**

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

**<u>כללי:</u>**

הנכס מושא השומה מהווה מגרש בשטח 503 מ"ר עליו בנוי מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע הבנויה חלקית וקומת מרתף חלקית הכולל 8 יח"ד. ביום 02/04/2020 אושרה בקשה להיתר בניה מס' 20150011 להריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7.5 קומות כולל קומת פנטהאוז וק"ק מעל שתי קומות מרתף במסגרת פרויקט תמ"א 38.

יוער, כי במקביל לבקשת המבקשת למינוי שמאי מכריע, ביום 18/10/2023 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתיקון שומה בגין טעויות לכאורה בשומת המשיבה בחישוב השטח הבנוי במצב הקיים ואי התחשבות במימושים קודמים, טענות המבקשת לתיקון השומה נדחו ע"י הועדה המקומית.

9.1. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

מבדיקה שערך לצורך חישוב ההשבחה עלה כי לא קיימת יתרת שטחים לחיוב עבור תוכניות בניין עיר מעבר לחיוב עבור תמ"א 38. ההשבחה חושבה בהתאם למימוש הכלול בבקשה להיתר בניה.

**<u>זכויות בניה:</u>**

**מכוח התב"ע** – 137% עיקרי + תוספת 5% זכויות בגין מרתף+ תוספת 5% זכויות מותנות בגין 2 קומות נוספות + 120 מ"ר בגין 3 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר.

**מכוח תמ"א 38 תיקון 3א** – תוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות, תוספת שטח של 13 מ"ר ליח"ד קיימת.

**<u>תמ"א 38 תיקון 3א, מועד קובע 02/04/2020</u>**:

פטור תמ"א 38 הינו עבור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, שטחים מעבר חייבים בהיטל השבחה של 25%.

"צביעת הזכויות" מתבצעת בהתאם לפס"ד אקו סיטי, תחילה זכויות תמ"א 38 ולאחר מכן זכויות התב"ע.

| השטחים החייבים בבקשה להיתר | |
|---|---|
| **נתונים לבינוי קיים בהיתר** | |
| יח"ד קיימות (3 קומות) | 8 |
| שטח בנוי בקומת עמודים | |
| שטח קומה טיפוסית | 197.37 |
| הרחבה קומתית 13 מ"ר ליח"ד | 39 |
| תכסית קומה מורחבת | 236.37 |
| **זכויות תמ"א 38 בבקשה להיתר עפ"י החלטת הועדה** | |
| תוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות | 709.1 |
| תוספת זכויות בגין הרחבת דירות, 13 מ"ר עיקרי | 104 |
| **סה"כ סל זכויות תמ"א 38 בחישוב שטחים בבקשה להיתר** | **813.1** |
| שטח חצי קומה תמ"א 38 | 118.2 |
| **סה"כ זכויות בניה פטורות מהיטל השבחה** | **694.9** |
| **זכויות בניה תב"ע מצב קודם** | |
| שטח מגרש | 503 |




Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

**אליהו כהן** – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

**חזי בליישטיין** – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024

מס' מינוי: 2307-2023

מספרנו: 227-2307-2023

| השטחים החייבים בבקשה להיתר | |
|---|---|
| זכויות בניה 90% מצב קודם מגורים ב2 +1/3 מרפסות סגורות | 514.79 |
| **סה"כ תב"ע בבקשה להיתר** | **514.8** |
| **שטחים עיקריים בבקשה להיתר** | |
| סל תמ"א 38 | 813.1 |
| זכויות בניה תב"ע פטורות מצב קודם | 514.8 |
| סה"כ תב"ע + תמ"א 38 | 1,327.9 |
| עיקרי מבוקש | 1,265.1 |
| **זכויות לא מנוצלות** | **62.8** |

| זכויות בניה "מצב קודם" תב"ע פטורות – מצב קיים | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח מתואם** |
| עיקרי | 453 | 1 | 453 |
| מרפסות פתוחות | 91 | 0.5 | 45.5 |
| מרפסות סגורות | 45 | 1 | 45 |
| מבנה עזר | 25 | 0.3 | 7.5 |
| ניכוי ח"מ | | | -36 |
| **סה"כ** | | | **515** |

| בחינת תוכניות לחיוב למימוש בדרך של בקשה להיתר בניה | |
|---|---|
| סה"כ מבוקש עיקרי בבקשה להיתר | 1,265.1 |
| ז"ב תמ"א 38 פטורות | 694.9 |
| ז"ב פטורות מצב קודם | 514.8 |
| **שטח לחיוב** | **55.4** |

במימוש הנדון קיימת תוספת שטחים חייב מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות בשטח של 55.4 מ"ר מתוכם 54.73 מ"ר ש"ש במקדם שווי 0.3.

**ערכי השווי** – בהתבסס על שומות מכרעות[7] קובע שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.

| תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שטח** | **מקדם** | **שווי מ"ר מבונה** | | **סה"כ** | |
| 54.73 | 0.3 | 12,000 | ₪ | 197,028 | ₪ |
| 0.67 | 1 | 12,000 | ₪ | 8,040 | ₪ |
| **השבחה** | | | | **205,068** | ₪ |
| **היטל השבחה** | | | | **51,267** | ₪ |

[7] שושי שרביט 6167/219, ארז כהן 6161/320,332, גבע בלטר 6161/624.




**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

**דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com**

**אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

**חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024

מס' מינוי: 2307-2023

מספרנו: 227-2307-2023

**<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשים:</u>**

✓ **טענה 1 בשומת המבקשים** – אין מניעה לשימוש ב"גישת הדלתא".

**מצב קודם** - לאור זיכוי תמ"א 38 שניתן בבקשה להיתר הבניה, המצב הקודם מוגדר כמגרש בניה בו ייהרס הבניין הקיים וינוצלו כל זכויות תמ"א 38 הפטורות, כפי שהתבקשו.

אין רלוונטיות לאופן החישוב בפס"ד ריינבו, פסק הדין דן בסיטואציה ספציפית שבה קומה מכוח תוכנית לפי ס' 23 מתווספת כקומה קבועה מעל תוספת 2.5 הקומות הקבועות הכלולות בתמ"א 38/3.

**כפל זכויות** – עפ"י הערת שוליים ס' 1 בדברי ההסבר לתמ"א 38, במקרה הנדון לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה על גבי המבנה הקיים ואין לזכות "כפל זכויות".

**ערכי שווי** – השווי כבנוי שקבע שמאי המבקשים מתבסס על ערכי שווי מהעיר גבעת שמואל, התבססות על ערכי שווי מעיר אחרת אינם עולים בקנה אחד עם תקן 2, שכן יש להביא בחשבון ערכי שווי הקרובים ככל האפשר למושא השומה.

✓ **טענה 2 בשומת המבקשים** – זכויות תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה ואינן מהוות זכויות מוקנות, לכן אין רלוונטיות להעברת זכויות שבוצעה לפני שתמ"א 38 נכנסה לתוקף.
המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור הבקשה להיתר הבניה. לכן, אין רלוונטיות להעברת זכויות קודמת ובכל מקרה בבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38 תמיד תהיה חבות של 100% מהזכויות החייבות מהתמ"א, ללא קשר למועד רכישה כזה או אחר.
אין לקבל את בקשת שמאי המבקשים בעניין שכר טרחה שמאי מכריע, שומת ההועדה נערכה באופן סביר ומקובל.

✓ **טענה 3 בשומת המבקשים, פטור עד 140 מ"ר** – הועדה סבורה כי יש לדחות את הטענה כיוון שלא הוגשו תצהירים על מגורים בדירה מעל 4 שנים מיום גמר הבנייה, לא ברור לאיזו דירה מתייחסת הבקשה לפטור, חברת יזמית אינה זכאית לפטור זה ואינה יכולה לגור בדירה 4 שנים וככל ומבקשי הפטור הם בעלי הדירות, אין כפול פטור ביחס להרחבת הדירה לפי ס' 19(ג).

**<u>סיכום שטחים הבנויים עפ"י היתר הבניה :</u>**

| קומה | ברוטו | ח"מ | שטח ללא ח"מ | הערות |
|---|---|---|---|---|
| ב' | 197.4 | 10.89 | 186.47 | שטח ברוטו מחושב בבקשה להיתר הנידונה |
| א' | 197.4 | 10.89 | 186.47 | שטח ברוטו מחושב בבקשה להיתר הנידונה |
| ק"ק | 117.5 | 10.89 | 106.61 | עפ"י מדידה בהיתר הבניה |
| **סה"כ** | **512.3** | **32.67** | **479.55** | |




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

9.2. **<u>עמדת המבקשים:</u>**

**מצב קודם** – 8 דירות מגורים בנויות בתוספת זכויות בלתי מנוצלות.

**מצב חדש** - שווי פרויקט שהפך לכלכלי הודות לתמריצי התמ"א הפטורים מהיטל השבחה. יש לאמוד את זכויות הבניה בהתאם למושעא וללא זכויות פטורות מכוח תמ"א 38 וממ"דים.

**<u>טוען 4 טענות ביחס לשומת המשיבה</u>**:

✓ **טענה 1** – שווי המקרקעין במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש, לא חלה השבחה במקרקעין.

**ערכי השווי** – סוקר 4 שומות מכרעות בסביבת הנכס, בהתאם למיקום וזמן קובע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בסך 27,000 ₪. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪. בהתאמה למורכבות הפרויקט קובע שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

| שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון | | |
|---|---|---|
| **מצב קודם** | | |
| שטח בנוי | 546 | |
| שווי מ"ר בנוי | 27,000 | ₪ |
| **שווי מצב קודם, ללא פוטנציאל** | **14,742,000** | ₪ |
| **מצב חדש** | | |
| ז"ב ללא ממ"דים ושטחים פטורים | 570.2 | |
| שווי מ"ר מבונה | 12,000 | ₪ |
| **שווי מצב חדש** | **6,842,400** | ₪ |

✓ **טענה 2** – שמאי המשיבה לא הביא במצב הקודם את העברות הזכויות שבוצעו בחלקה. מבחינת עסקאות המכר עולה כי לא חלה השבחה במקרקעין. מכיוון שהמשיבה סירבה לתקן את השומה, מבקש להטיל את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.

✓ **טענה 3** – קיימת זכאות לפטור עד 140 מ"ר, עפ"י סעיף 19(ג) לתוספת השלישית של חוק התו"ב. השטח הנ"ל בתוספת השטחים המותרים במצב הקודם ושטחי התמ"א הפטורים, עולים על השטח המבוקש בהיתר הבניה. אין לחייב בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר.

✓ **טענה 4** – בחינת השטחים הפטורים:

שטח עיקרי מצב החדש– 1,265.1 מ"ר.

<u>מצב קודם</u>:

3 קומות, 90% *130% (מרפסות) = 117% * 503 מ"ר = 588.51 מ"ר

15% עפ"י תוכנית גב/159 בקומת עמודים * 130% מרפסות * 503 מ"ר = 86.76 מ"ר

סה"כ (ללא מרפסות פתוחות) = 675.2 מ"ר

<u>זכויות בניה בגין העברות קודמות בחלקה</u> = 747.4 מ"ר:

- גב/258/א' – תתי חלקות 3,4,5 להם יחד 33.91% * 503 מ"ר * (90% - 126% = 36%) = **61.4 מ"ר**
- גב/258/ו' – תתי חלקות 3,4 להם יחד 19.55% * 503 מ"ר * 11% תוספת = **10.8 מ"ר**




Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

שטחי תמ"א פטורים:

- שטח קומה מורחבת: 207 מ"ר + 3*13 מ"ר = 246 מ"ר *2.5 קומות = 615 מ"ר
- סגירת קומת עמודים: (132 מ"ר – 207 מ"ר) = 75 מ"ר
- 8 דירות קיימות * 13 מ"ר = 104 מ"ר.
- **סה"כ שטחי תמ"א פטורים: 794 מ"ר.**

סה"כ שטחים מצב קודם (747.4 מ"ר + 794 מ"ר) = 1,541.4 מ"ר.

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי מצב חדש | 1265.1 |
| שטח עיקרי מצב קודם | 1541.4 |
| **יתרה** | **-276.3** |

קיימות זכויות בניה רבות שלא ניתנות לניצול במצב התכנוני הקודם, לא חלה השבחה במקרקעין. שטחי הבניה לחיוב שהציג שמאי המשיבה הינם שטחי שירות שמגולמים בשווי העיקרי.

9.3. **<u>דיון והכרעה:</u>**

מושא השומה מהווה בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית הכולל סה"כ 8 יח"ד. מכוח היתר בניה מס' 20240021 מיום 14/04/2024 הותרה הריסת הבניין, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7.5 קומות כולל דירת גג וק"ק מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 20 יח"ד, 27 חניות ו- 3 מחסנים.

שמאי המשיבה בדק וקבע כי לא קיימת יתרת שטחים לחיוב עבור תוכניות בניין עיר מעבר לחיוב מכוח תמ"א 38. הביא במצב קודם את שווי מלא זכויות הבניה מכוח התב"עות המאושרות. מצאתי שקיימת יתרת זכויות קטנה שלא נוצלה אך מאחר והמשיבה קבעה במצב קודם את שווי מלא הזכויות אני מקבל זאת ולפיכך בהכרעתי אבחן את ההשבחה רק מעבר לפטור מכוח תמ"א 38א'.

שמאי המבקשים טוען שתי טענות מקדמיות משפטיות בעניין פטור עד 140 מ"ר והתחשבות במימושים קודמים בנוסף קיימות מחלוקות הנובעות מחישוב סך השטחים במצב הקודם, שטחי התמ"א הפטורים וערכי השווי הראויים.

<u>להלן הכרעותיי בסוגיות השנויות במחלוקת:</u>

**<u>זכאות לפטור עד 140 מ"ר:</u>**

ס' (ג)19 לתוספת השלישית עוסק בפטור מהיטל השבחה ומגדיר את התנאים לקבלת הפטור, כדלקמן:

***(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.***




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

הפטור להרחבת דירה עד 140 מ"ר בהתאם לס' 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הינו מנהלי במהותו וניתן ע"י הועדה המקומית בכפוף להגשת בקשה ע"י המבקש ועמידה בתנאים המפורטים בחוק.

במקרה הנדון עמדת הועדה מקומית, כפי שפורטה בשומות הצדדים, הינה כי אין להביא בחשבון פטור לשטח של 140 מ"ר לדירות המגורים.

טענתו המקדמית של שמאי המבקשת הינה טענה משפטית ואין בסמכותי להכריע בעניינה.

יוער כי, אין בהחלטתי קביעה לעניין זכות הבעלים מושאי השומה לפטור.

**<u>התחשבות במימושים קודמים:</u>**

שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון מימושים קודמים. בעוד שמאי המשיבה טוען כי החיוב הינו בגין השבחה מכוח זכויות מכוח תמ"א 38 שהינן מוקנות רק בהיתר בניה ולכן המועד הקובע הינו מועד אישור הבקשה לפיכך לא קיימת רלוונטיות למימושים קודמים.

במקרה הנדון לא בוצע חיוב בגין תוכניות מפורטות מאושרות, לפיכך אני מקבל את עמדת המשיבה וקובע כי אין להביא בחשבון מימושים קודמים במכר מאחר וכלל הזכויות העבר פטורות והזכויות מכוח תמ"א 38 רלוונטיות בהיתר בניה בלבד[8].

**<u>מטודת חישוב ההשבחה:</u>**

שמאי המבקשת טוען כי השווי במצב הקודם הכולל את הבינוי הקיים בסך 546 מ"ר[9] לפי שווי מ"ר בנוי בסך 27,000 ₪ גבוה משוי הזכויות במצב החדש ללא שטחי ממ"דים ושטחי התמ"א הפטורים. שמאי המשיבה טוען כי המצב הקודם מוגדר כמגרש ריק המנצל את כל זכויות התמ"א הפטורות כפי שהתבקש בבקשה להיתר.

ההשבחה במקרה הנדון חושבה בגין מימוש בהיתר בניה והניצול המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים. מאחר ושמאי המשיבה הביא בחשבון שכל הזכויות מכוח התב"עות הקיימות פטורות, הרי שההשבחה נובעת רק מהשטח הלא פטור מכוח תמ"א 38א'. חישוב ההשבחה בהתאם לניצול הזכויות בהיתר הבניה.

במקרה הנדון לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס. לפי תשריט השטח הבנוי המצוין בגוף תוכנית הבקשה להיתר דנן, שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 197.36 מ"ר. במדידה גרפית שערכתי נמצא שהשטח 198.93 מ"ר. ההבדל בניהם קטן ולכן אני מאמץ את המצוין בתכונית הבקשה להיתר.

לחישוב ההשבחה אחשב תחילה את שווי סך הזכויות הפטורות מכות התב"עות ומכוח תמ"א 3/38א' ואשווה אותן לשווי הזכויות שאושרו בהיתר הבניה. יתרת הזכויות מעבר לשטח הפטור חוסה תחת הפטור החלקי בגין שטח קומה נוספת מעבר ל- 2.5 קומות מכוח תמ"א 3/38א' ולפיכך היטל ההשבחה הינו בסך 25% מההשבחה.

[8] קביעה זו מעוגנת בפסיקה רחבה ומנוגדת לעמדתי המקצועית, אך לאחר פס"ד לויתן אני מאמצה.

[9] עפ"י מדידה גראפית בתשריט בית משותף.




**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470** **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763** **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
**דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com**

# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה


אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

**מקדם שווי מרפסות:**

יש לבצע אבחנה בין מרפסות פתוחות בהן השימוש מוגבל לבין מרפסות מקורות וסגורות המהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה והמשך ישיר לחלל המגורים. מבחינת היתרי בניה ישנים, שומות מכרעות בסביבת הנכס והחלטתי בגו"ח 6210/215 עולה כי בשנות השישים והשבעים של המאה הקודמת הוקמו מרפסות מקורות וסגורות ברובן (מגרעת עם פתח אחד או שניים). לפיכך, אני קובע **שמקדם שווי מרפסות פתוחות הינו בשיעור של 0.8.**

**ערכי השווי:**

**שווי מ"ר בנוי** – לבחינת השווי המיטבי סקרתי עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים ותיקים שנערכו בין התקופות 01/2018 ועד 30/04/2020 מהם עולה כי שווי **מ"ר בנוי נע בסביבות 24,000** ₪ **למ"ר.**

**שווי מ"ר מבונה** – לאחר שסקרתי שומות מכרעות בסביבת הנכס ועסקאות מכר של דירות חדשות, אני מוצא כי **שווי מ"ר מבונה בסך 12,000** ₪ **כפי שקבע שמאי המשיבה הינו סביר ואני בוחר לאמצו.**

| שווי מ"ר מבונה - ניתוח עסקאות בבניינים חדשים | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גו"ח | תאריך | שנת בניה | שטח | חדרים | תמורה | | שווי מ"ר בנוי |
| 006155-0451-006-00 | 21/02/2019 | 2018 | 118 | 5 | 3,750,000 | ₪ | 31,780 ₪ |
| 006155-0163-008-00 | 03/03/2019 | 2008 | 73 | 3 | 2,210,000 | ₪ | 30,274 ₪ |
| 006155-0090-001-00 | 07/03/2019 | 2019 | 145 | 5 | 3,880,803 | ₪ | 26,764 ₪ |
| 006155-0536-012-00 | 02/04/2019 | 2005 | 76 | 3 | 2,400,000 | ₪ | 31,579 ₪ |
| 006155-0533-009-00 | 15/09/2019 | 1998 | 123 | 4 | 3,295,000 | ₪ | 26,789 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 09/06/2020 | 2021 | 95 | 4 | 2,755,803 | ₪ | 29,008 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 29/06/2020 | 2021 | 105 | 4 | 2,980,000 | ₪ | 28,381 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 07/07/2020 | 2021 | 95 | 4 | 2,920,000 | ₪ | 30,737 ₪ |
| 006155-0535-008-00 | 12/07/2020 | 1995 | 65 | 4 | 2,040,000 | ₪ | 31,385 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 29/07/2020 | 2021 | 81 | 3 | 2,400,000 | ₪ | 29,630 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 06/08/2020 | 2021 | 102 | 4 | 2,725,000 | ₪ | 26,716 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 17/12/2020 | 2021 | 95 | 4 | 2,930,000 | ₪ | 30,842 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 28/12/2020 | 2021 | 179 | 5 | 6,000,000 | ₪ | 33,520 ₪ |
| 006155-0418-000-00 | 23/12/2020 | 2021 | 102 | 4 | 2,950,000 | ₪ | 28,922 ₪ |
| | | | | | **שווי מ"ר בנוי ממוצע** | | **29,737** ₪ |
| | | | | | **שווי מ"ר מבונה** | | **12,040** ₪ |
| | | | | | **שווי מ"ר מבונה במעוגל** | | **12,000** ₪ |

| נתונים לתחשיב | | |
|---|---|---|
| רווח יזמי | 1.18 | |
| מע"מ | 1.17 | |
| עלות בניה | 9,500 | ₪ |




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

**היקף הפטור מהיטל השבחה:**

**שטח מתואם מכוח תוכניות מאושרות:**

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 503 מ"ר.

שמאי המשיבה מביא בחשבון זכויות בניה הכוללת 90% ב- 3 קומות, מבנה עזר 25 מ"ר ו- 30% מרפסות, כאשר 1/3 מהמרפסות הינן סגורות במקדם שווי 1, ו- 2/3 פתוחות במקדם 0.5, סה"כ 515 מ"ר מתואם. שמאי המבקשת מביא בחשבון זכויות בניה הכוללות 90% + 30% מרפסות ב- 3 קומות, 15% בגין מגרש מדרוני + 30% מרפסות בקומת עמודים, הכל במקדם שווי 1.

בהתאם לקביעתי בסעיף הקודם, השימוש המיטבי במצב הקודם הינו מגרש ריק הכולל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתוכניות בנין עיר מאושרות וזכויות מכוח התמ"א. לפיכך, אני מקבל את אופן תחשיב השטחים שערך שמאי המשיבה למעט שיעור המקדם למרפסות פתוחות.

בעניין תוספת זכויות בניה בשיעור 15% בקומת העמודים, המגרש הנדון אינו מגרש מדרוני ולכן לא הובאה תוספת זו.

| סה"כ זכויות הבניה מתואמות עפ"י תוכניות תקפות ללא תמ"א | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | | 503 |
| **מהות** | **ז"ב** | **שטח** | **מקדם שווי** | **סה"כ** |
| עיקרי | 90% | 452.7 | 1 | 452.7 |
| סה"כ מרפסות | 30% | 135.81 | | 0 |
| מרפסות סגורות | 1/3 | 45.27 | 1 | 45.27 |
| מרפסות פתוחות | 2/3 | 90.54 | 0.8 | 72.43 |
| מבנה עזר | | 25 | 0.4 | 10 |
| בניכוי שטח חדר מדרגות ( 3 קומות * 12 מ"ר) | | | | -36 |
| **סה"כ שטח מתואם פטור מכוח תוכניות תקפות** | | | | **544.40** |

**היקף הזכויות מכוח תמ"א 38:**

מטרתו העיקרית של תיקון 3א', הינה לקבוע באופן ברור את **היקף הזכויות המרבי** שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה ובניה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה ובניה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות. סעיף 14א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש. הזכויות והתמריצים מכוח תמ"א 3/38א' הינם בזיקה לבניין הקיים, מבחינת שטח בניה, מספר קומות ומספר יח"ד. להלן מרכיבי הזכויות בפרויקט תמ"א 3/38א':

1. **שטח הבניין הקיים** + **יתרת זכויות מתוכניות תקפות** שניתן לנצל בבניין הקיים ללא צורך בהריסתו.
2. **תוספת 13 מ"ר ליח"ד** בהתאם למספר יח"ד בבניין הקיים.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

3. **תוספת שטחי בניה נוספים באופן מדורג** בתלות במס' הקומות בבניין הקיים ושטח הקומה הטיפוסית בבניין (השטח הקיים לרבות שטחי שירות ומרפסות מקורות) בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד בקומה הטיפוסית.
4. **תוספת שטח המשלים את הבניה בקומה המפולשת** עד לשטח קומה טיפוסית מורחבת.
5. **כל השטחים הנ"ל כוללים שטח עיקרי ושטח שירות**. החלוקה בניהם תקבע ע"י הועדה המקומית. שטחים לצורך בניית ממ"ד יאושרו בנוסף, לכל דירה חדשה שתבנה, בשיעור הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, כאמור בסעיף 14א(א)(4) לתמ"א.
6. **שטח שירות נוסף בתת הקרקע** לצרכים ייחודיים בלבד כגון **חניה** בהתאם למספר החניות הנדרש ע"פ חוק **ומחסנים בהיקף של 6 מ"ר לכל יח"ד** חדשה שתבנה וכן לשטחים טכניים.

**היקף הפטור מכוח תמ"א 38**:

הפטור מהיטל ההשבחה נובע מהוראות הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב המתייחס לתוכנית תמ"א 38.

היקף הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב בסעיף 19ב(10)(א):

***(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:***

***(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38) ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2).***

כלומר היקף הפטור הוא על מלא הזכויות מכוח תמ"א 38, למעט זכויות בהיקף של קומה טיפוסית מורחבת מעבר ל- 2.5 קומות, שאז היטל ההשבחה הינו 25% מההשבחה. מעבר להיקף זכויות זה לא קיים פטור.

| חישוב שטח הזכויות הפטורות מכוח התמ"א | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שטח** | **יח"ד/קומות** | **סה"כ** |
| שטח קומה טיפוסית נטו | 197.36 | 13 | 3 | 236.36 |
| סה"כ קומות טיפוסיות פטורות | | | 2.5 | 590.90 |
| תוספת זכויות בגין יח"ד קיימות בהיתר | | 13 | 8 | 104 |
| **סה"כ זכויות בניה נטו מכוח התמ"א בפטור מלא** | | | | **694.90** |

**היקף הזכויות בהיתר הבניה:**

בהתאם להיתר הבניה סך הזכויות העיקריות הינו 1,265 מ"ר. שטח זה כולל 54.73 מ"ר שטחי שירות שהוגדרו טכנית כשטח עיקרי.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

**תחשיב ההשבחה:**

| תחשיב היטל ההשבחה בגין מימוש בהיתר בניה | | |
|---|---|---|
| סה"כ זכויות בניה נטו מכוח התמ"א בפטור מלא | 694.90 | |
| סה"כ שטח מתואם פטור מכוח תוכניות תקפות | 544.4 | |
| סה"כ זכויות פטורות | **1,239.30** | |
| שטח עיקרי מבוקש | **1,265.09** | |
| יתרת שטחים לחיוב (משויכים לשטחי השירות) | **25.79** | |
| מקדם שווי שטח שירות | 0.5 | |
| שווי מ"ר מבונה | 12,000 | ₪ |
| **השבחה** | **154,728** | ₪ |
| **היטל השבחה 25%** | **38,682** | ₪ |

**חלוקת שכר הטרחה:**

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והועדה המקומית לא התייחסה למימושים קודמים וסירבה לתקן את השומה, יש להטיל את מלוא שכר טרחת השמאי המכריע בתיק בנדון על המשיבה. מנגד טוען שמאי המשיבה כי טענות המבקשת נענו ואין מקום לתקן את השומה.

בהתאם לס' 5 לתקנות התו"ב (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט 2009 נקבע כי שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע הינו כדלקמן:

***(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.***

***(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א) בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:***

1. ***סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה***
2. ***הבקשה היא טורדנית או קנטרנית.***
3. ***תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים.***
4. ***נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג 1993.***

מחלקות הצדדים לגיטימיות וכוללות בין היתר את אופן חישוב ההשבחה, זכויות הבניה הפטורות וערכי השווי הראויים. לפיכך, שכר הטרחה יחולק בחלקים שווים בין הצדדים.




רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

10. **<u>הכרעה</u>:**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בניין עיר, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, לנכס הנמצא ברחוב גוש עציון 9, חלקה 93, בגוש 6155 בגבעתיים, הינו כדלקמן:

| מחולל ההשבחה | המועד הקובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| **תמ"א 38 תיקון 3א'** | **02/04/2020** | **₪ 154,728** | **₪ 38,682** |

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

**אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.**

**בזאת באתי על החתום,**

**אליהו כהן**

**שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה**







**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL** **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763** **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
**E-mail: misrad66@gmail.com** **דואר אלקטרוני:**

# א ל י ה ו כ ה ן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
**חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024
מס' מינוי: 2307-2023
מספרנו: 227-2307-2023

## נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[10]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי ) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ"א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[11] שכל אדם, בענייננו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[12] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[10] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ"ך: "לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן בֹּחַן פִּנַּת יִקְרַת, מוּסָד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ." (ישעיהו כח, פסוק טז)

[11] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - (**Confirmation bias**) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[12] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.




**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470** — **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763** — **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
**דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com**

**ישנם מספר מקורות[13] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:**

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[14] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו"ל.

**הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:**

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל"ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל"ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

[13] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[14] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.




**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
**דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com**
**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
**E-mail: misrad66@gmail.com**

**אליהו כהן** – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

**חזי בליישטיין** – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**


תאריך: 30/06/2024

מס' מינוי: 2307-2023

מספרנו: 227-2307-2023

**<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u>**:

- מאפיינים פיזיים של הנכס ( למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת ).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

**בזאת באתי על החתום,**

**אליהו כהן,**

**שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה**







**רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

**טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

**Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

**Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

**דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com**