בס"ד

יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ה אלול תשפ"ה

תאריך לועזי : 18/09/2025

מס' מינוי : 189-2025

לכבוד,

י.י. מאיה יזמות ובניה בע"מ

ע"י מר גיל טברהמי שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@gill-avrahami.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה

ע"י מר אוהד דנוס שמאי מקרקעין. דוא"ל: Ohad@dabco.co.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6376

חלקה 145

רחוב ביילים 18

פתח תקווה

1. **מטרת ההחלטה:**

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקוה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת י.י מאיה יזמות ובניה בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בניין עיר, המימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. **מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים:**

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 25/11/2024, שנערכה ע"י שמאיי המקרקעין מר אוהד דנוס ומר דורון נדב, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 10/02/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אברהמי, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. **המועדים הקובעים לשומה:**

תכנית	מועד קובע
תכנית פת/2000	29/05/1992
תכנית פת/מק/2000/ד'	26/02/1997
תכנית פת/2000/א'	13/05/1999
תמ"א 38 תיקון 3 א'	15/08/2024
הקלות	15/08/2024

4. **פרטי המקרקעין:**

מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע. הכולל עפ"י היתר בנייה 15 יח"ד. מיועד להריסה ובניה מחדש להקמת בנין מגורים חדש בן 45 יח"ד.
גוש	:	6376
חלקה	:	145
שטח חלקה רשום במ"ר	:	1,060 מ"ר
כתובת	:	רחוב ביליס 18, פתח תקוה.

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ, בתאריך 04/02/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצוע:**

בתאריך 28/04/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. **<u>תיאור החלקה:</u>**

חלקה 145 בגוש 6376, בשטח רשום של 1,060 מ"ר, צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן, חזית דרומית לרחוב ביליס, בצפון גובלת החלקה בבית מדורים בבניה רוויה, במזרח במבנה ציבור חד קומתי ובמערב בגן ילדים.

7.2. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

הנכס הנדון ממוקם ברח' ביליס 18 בשכונת "קורל" המרכז העיר פתח תקווה, המאופיינת ברובו בבנייה רוויה וותיקה וחדשה.

רחוב ביליס הינו רח' משני ללא מוצא, בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

7.3. **<u>תיאור המבנה:</u>**

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק שהוקם עפ"י היתר בנייה מתחילת שנות ה-70 של המאה הקודמת, מצבו הפיסי של הבניין תואם את גילו. הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וכולל עפ"י היתר הבנייה 15 יח"ד, בבניין לא קיימות מעלית נוסעים חניה.

מבוקש עפ"י בקשה להיתר 20221257, הריסת בניין מגורים בן 3 קומות 15 יח"ד, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, סה"כ 45 יח"ד.

8. <u>זכויות במקרקעין – המצב המשפטי:</u>

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 18/04/2024, עולה, כדלקמן:

גוש וחלקה	6376/145
שטח רשום במ"ר	1,060 מ"ר
מס' תתי חלקות	16, לרבות תת חלקה המהווה את הרכוש המשותף
בעלים	פרטיים שונים
תקנון	מוסכם
הערות	על כל אחת מתתי החלקות, רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מאיה את פדיה בע"מ.
כתובת	רחוב ביליס 18, פתח תקווה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני[1]:</u>

תכניות רלוונטיות:

9.1 <u>תכנית פת/3/1002/ד</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973, ניתן לבנות באזור מגורים ב', 27.5% בנייה בקומה מעל קומת עמודים מפולשת וסה"כ 82.5% בניה.

9.2 <u>תכנית פת/10/1002</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2085 מיום 23/01/1975, נקבעה הצפיפות באזור מגורים ב' עד 12 יח"ד לדונם נטו ובאזור מגורים ג' עד 16 יח"ד לדונם נטו.

9.3 <u>תכנית פת/9/1002</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2092 מיום 20/07/1975, סווגה החלקה לאזור מגורים ב2.

להלן הוראות הבנייה:

- שטח חלקה מינימלי: 700 מ"ר.
- אורך חזית מינימאלי: 18 מ'.
- מס' קומות: 4 + קומת גג.
- צפיפות לדונם נטו: 12 יח"ד.
- קווי בניין: חזית כמסומן, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.
- אחוזי בנייה מרביים משטח חלקה נטו (כוללים תוספת מעלית):

בקומה רגילה: 22.5%.

מרפסות בקומה רגילה: 5.25%.

בקומת הגג: 13%.

סה"כ בכל הקומות ללא מרפסות: 103%

סה"כ בכל הקומות כולל מרפסות: 124%

9.4 <u>תכנית פת/9/1213</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3091 מיום 30/08/1984, מיועדת החלקה לאזור מגורים ב', ניתן לבנות ב- 4 קומות, 22% בנייה בקומה + 5.25% בנייה מרפסות, סה"כ 109% בנייה כולל מרפסות, בקומת הגג ניתן לבנות 13% בנייה. קווי בניין חזית עפ"י תשריט, צידי 4 מ' אחורי 6 מ'.

9.5 <u>תכנית פת/1273</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986, ניתן לבנות באזורים בבניה רוויה, חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, כאשר היציאה לחדרים תהיה במדרגות פנימיות בדירות בקומה העליונה.

9.6 <u>תכנית פת/2/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987, ניתן לבנות בבתי מגורים בבנייה רוויה קומת מרתף אשר תשמש למחסנים או לחדרי משחק לדיירים בלבד, שטח המרתף ייקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד ואיננו כולל מקלט חניה, חדרי הסקה ומכונות.

9.7 <u>תכנית פת/1/1271</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988, תותר בניית מרפסות למטרת סוכה בשטח מקסימאלי של 3 מ"ר ליח"ד.

9.8 <u>תכנית פת/במ/14/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992, נקבעו

---

1. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

הוראות בנייה לאזור מגורים ב'. להלן הוראות הבנייה:

- 9 יח"ד לדונם נטו בשטח מירבי של 110% בנייה ותוספת 2 יח"ד לדונם לבניית 3 חד' בשטח של 75 מ"ר כל אחת. אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה הינם שטחים עיקריים.
- בצפיפות 10-9 יח"ד לדונם, במקרה של שסק יח"ד מס' היחידות יעוגל למעלה, בתוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים, יעוגל כלפי מעלה מ- 0.5.

תותר בניה עפ"י הוראות תכנית מתאר פת/2000.

9.9. תכנית מתאר פת/2000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992,להלן הוראות בנייה לאזור מגורים ב':

מגרש מינימלי	650 מ"ר
רוחב חזית מגרש	18 מ' מינימום
אחוזי בנייה מרביים	30% בקומה עד 120% בכל הקומות.
מס' קומות	4
קווי בניין	חזית 6 מ' (עפ"י תשריט), צידי 4 מ', אחורי 6 מ'.
קומת גג	קומת הגג תיבנה בנסיגה של 2.5 מ' בחזית קדמית ואחורית, ובנסיגה של 2 מ' בחזיתות הצדדיות מקו קומה רגיל.
צפיפות	9 יח"ד לדונם נטו במידה ושיעור ההפקעה עד 25%
	10 יח"ד לדונם נטו במידה ושיעור ההפקעה עד 33%
	11 יח"ד לדונם נטו במידה ושיעור ההפקעה עד 40%

9.10. תכנית מתאר פת/מק/2000/ד', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, התוכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה באזור מגורים ב' ובין היתר, מתירה העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בתנאים עד לתכסית של 45%. יותר להבליט גזוזטראות עד 2 מ' או 40% מהרווח האמור, לפי הבליטה הקטנה, התוכנית התירה קו בניין 0 למרתף, תותר הקמת פרגולה עד שולי מעקה.

9.11. החלטת ועדה מקומית מס' 200002 מיום 02/04/2000, קביעת שטחי שירות באזור מגורים, שטחי שירות דירתיים יהיו 65% משטח עיקרי באזור מגורים ב'.

9.12. תכנית פת/ 2000/א, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.
- החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- שטח חדרי הגג יוגדר כשטח עיקרי.
- מקום שהותרה בניית חדר על הגג, תותר תוספת שטח לחדר בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר וגודל החדר הקודם שהיה מותר עפ"י תכנית תקפה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תותר בניית מרתף בקונטור המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח מקסימאלי של 6 מ"ר למחסן/יח"ד, שירשם כיחידה צמודה.

9.13. תמ"א 38 (על תיקוניה), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 5397 , מיום 18/05/2005 תיקון 1 /א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007 תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010 . תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016. קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית. תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

עקרי תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים:

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום.

ב. הקמת קומות נוספות לבניין.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות, תוספת זכויות שתותר תהיה בהתאם לתוכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין - ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תוכנית מאושרת תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ - 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

ו. חניה תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר הועדה המקומית פתח תקווה, נמצאו בין היתר היתרי הבניה הבאים:

10.1. היתר מס' 38 מיום 05/12/1971. להקמת בניין בן 3 קומות וקומת עמודים, סה"כ 15 יח"ד. דירות עד 90 מ"ר 1,079.4 מ"ר, חדר מדרגות 110 מ"ר, בנייני עזר 54 מ"ר.

10.2. בקשה מס' 21-0768 שאושרה בוועדת משנה מס' 20240013 מיום 15/08/2024.

<u>מהות הבקשה</u>

הריסת בניין תמ"א 38/2: הריסת בניין בן 15 יח"ד, 3 קומות ובניית בניין בן 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, סה"כ 45 יח"ד. 10 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 33 יח"ד מתמ"א 38.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com



הקלות

- הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 2 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת
- תוספת 3 קומות עפ"י תמ"א 38 (קומות 5,6,7)
- תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת (קומה 8,9)
- תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג (קומה 10)
- תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.
- הקלה בקו בניין קדמי דרומי לרח' ביליס למגרש אי רגולרי 2.80 מ' במקום 5 מ'.
- הקלה בקו בניין צידי דרומי לחלקת ש.ב.צ למגרש אי רגולרי, 2.0 מ' עבור ממ"דים ומרפסות
- ו-1.40 מ' עבור מרפסת/בליטה דקורטיבית בקומה 10 , במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחלקת ש.ב.צ. ב-10% ,3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
- הקלה בקו בניין אחורי- צפוני ב-10% 5.4 מ' ו- 4.23 מ' עבור מרפסות וקיר ממ"דים במקום 6 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת
- עוגנים למרתף עם חלקות גובלות אם יידרש.

טבלת שטחים מבוקשים מטופס 1:

קומה	מגורים עיקרי	ממ"ד עיקרי	ממ"ד שירות +קירות	מעלית וח. מדרגות	קומת עמודים	מערכות טכ'	חדרי שירות	מרפסת	חניה	בליטות	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	אחר
מרתף 2-				11.57					1,056.89				
מרתף 1-									1,056.87				11.66
ק. קרקע	116.18	2.14	12.60	177.31	137.30	11.69	80.88			8.35	59.12		12.37
קומה 1	351.49	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 2	351.49	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 3	351.49	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 4	351.82	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 5	351.82	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 6	351.82	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 7	351.82	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 8	351.82	10.37	62.10	54.08				10.52			59.12		11.90
קומה 9	373.22	6.66	49.10	49.67				9.87			59.17		11.90
קומה 10	146.25			39.77								324.10	72.35
גג טכני				31.68									
סה"כ המבנה	**3,449.22**	**91.76**	**558.50**	**742.64**	**137.30**	**11.69**	**80.88**	**94.03**	**2,113.76**	**8.35**	**591.25**	**324.10**	**203.48**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com



11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
פת/2000	29/05/1992	₪ 8,728	₪ 8,728
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997	₪ 14,900	₪ 6392
פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 47,126	₪ 47,126
תמ"א 38 תיקון 3 א'	15/08/2024	₪ 429,602	₪ 93,193
הקלות	15/08/2024	₪ 4,059,752	₪ 975,700

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אוהד דנוס:</u>

- ההשבחה מחושבת בהתאם לפס"ד פמיני, המועד הקובע להקלות מועד אישורן 15/08/2024.
- הובא בחשבון זכויות מתמ"א פטורות עד לשטח של 2.5 קומות מורחבות, שטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת ושטח קומת העמודים המפולשת.
- חוק התכנון והבנייה ס' 19(ב) (10).
- החלטת ועדת ערר בעניין אקו סיטי (5400/15א', 5159/16א') לאופן ניצול וצביעת הזכויות.
- החלטת ועדת ערר ת"א 85084, שם נקבע בין היתר, כי תמריצי הבינוי בפרויקט תמ"א, אינם בגדר זכות מוקנית, אלא נתונים לשיקול הועדה.
- מסמך מדיניות הועדה בו נקבע בין היתר כי, קווי הבניין יהיו עפ"י תב"ע תקפה ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א.
- אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות לא ניתן היה לנצל את הזכויות שנבנו באותן קומות נוספות, בהתחשב בקווי בניין המאושרים ע"י התב"ע, בהיעדר אפשרות לניצול הזכויות גם לאחר ההקלה שאושרה בקווי בניין, והיות ומדובר על זכויות שאינן מוקנות, שווים אפס או שואף לכך, בהתבסס על פס"ד דיניש.
- פס"ד שמי אשקלוני, שם נקבע בין היתר כי כאשר לא ניתן לנצל זכויות מכח תמ"א, או מכח תכנון קיים, במסגרת קווי הבניין, או במס' קומות מאושרות, ולצורך ניצולן נדרשת הקלה, אין לראות כזכויות מכח תמ"א 38 והפטור לא חל עליהן.
- פס"ד בעניין קידר 61432-05-02, שם נקבע כי כאשר קומה נוספת אינה מהוראות התמ"א, סעיף הפטור אינו חל עליה.
- פס"ד בעניין סדן אחזקות 47352-09-20, שם נקבע כי ללא התוכנית לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אך אם נותרו שטחים עודפים מכח תמ"א. התוכנית בלבד אפשרה את בנית הקומה הנוספת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- הובא בחשבון, כי ללא תוספת קומות, הדבר היה מביא לפחת תכנוני ביחס לכל המבנה.
- עפ"י הוראות תכנית פת/2000 לצורך ניצול הזכויות יש להקצות שטח גינון ליח"ד, מגורים ב' 35 מ"ר, מגורים ב1 30 מ"ר, מגורים ג' 25 מ"ר.
- החלטת השמאית המכריעה הגב' נתלי הוכטייל גוש וחלקה 6388/73, שקבעה כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא הקלה צ"ל מחושב מאפס, יחד עם זאת קבעה מקדם שיפור תכנוני על כל שטח הבניין.
- הובאה בחשבון השבחה לתוספת קומות וקווי בניין על הצד הזהיר בשיעור 35% לשטחים שלא ניתנים לניצול ללא הקלות המגלם גם שיפור תכנוני של 4 יח"ד בקומה לעומת 6-7 יח"ד היכולות לכלול דירות כלואות.
- ההקלה להחדרת עוגנים לא נמצאה משביחה.

<u>השבחה לתוכנית פת/2000 מועד קובע 29/05/1992</u>:

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים כ- 1,272 מ"ר 120% בניה, במצב תכנוני קודם הובא שטח הבנייה הקיים כ- 1,212 מ"ר, לפיכך תוספת שטח לחיוב כ- 60 מ"ר, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 340 $, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים מקדם דחייה למושעא ואי ודאות כ- 30 שנים בשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם 0.174.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח במ"ר	60	1	60
דחיה 30 שנים בשיעור 6%		0.174	10.44
שווי מ"ר מבונה, שע"ח 2.459		$ 340	₪ 836
סה"כ השבחה			**₪ 8,728**
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**₪ 4,364**

<u>השבחה לתוכנית פת/מק/2000/ד' מועד קובע 26/02/1997</u>:

התכנית מאפשרת הבלטת גזוזטראות מעבר לקוי בנין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהרווח האמור לפי הבליטה הקטנה, סה"כ השטח המבוקש בבקשה להיתר למרפסות בהתאם להבלטה הנ"ל כ- 188 מ"ר. הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 1,585 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>להלן תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח להבלטת גזוזטראות	188	0.5	94
מקדם השבחה		0.1	9.4
שווי מ"ר מבונה			1,585 ₪
סה"כ השבחה			**14,899 ₪**
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**7,450 ₪**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

השבחה לתוכנית פת/ 2000/א' מועד קובע 13/05/1999:

התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג של עד 60 מ"ר, ההשבחה הינה בגין תוספת 37 מ"ר ליח"ד, בהתחשב בנסיגות הנדרשות מקדם שווי 0.7 מגלם הפסד מרפסת, עלויות התאמה ושוליות.
הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 1,700 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

להלן תחשיב ההשבחה:

תת חלקה	שטח	מקדם אקוי' מגלם הפסד מרפסת	מקדם שוליות	מקדם עלויות התאמה	סה"כ מ"ר אקוי'
11	12	0.7	0.9	0.8	6.05
12	12	0.7	0.9	0.8	6.05
13	17	0.7	0.9	0.8	8.57
14	7	0.7	0.9	0.8	3.53
15	7	0.7	0.9	0.8	3.53
סה"כ מ"ר אקוי'					27.72
שווי מ"ר מבונה					1,700 ₪
סה"כ ההשבחה					**47,124 ₪**
היטל השבחה				**0.5**	**23,562 ₪**

השבחה לתמ"א 38/3 א':

תוספת שטח מעבר ל- 2.5 קומות פטורות מכח תמ"א 38, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות בתוספת יתרת זכויות לא מנוצלות בדחיה.
הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ע"ס 19,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מהסביבה ללא פוטנציאל מתמ"א 38.
בהתאמה לגיל המבנים למצבם ולאחר התאמה לשוליות המגלם פחת של כ- 10% כדלקמן:

תאריך	גוש וחלקה	תמורה ב ₪	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי	שנת בנייה
15/05/2024	6376/55	2,000,000 ₪	98	5	20,408 ₪	189
15/02/2024	6376/55	2,230,000 ₪	102	5	21,863 ₪	1985
14/12/2023	6375/120	1,826,400 ₪	96	4	19,025 ₪	2000
21/03/2024	6375/293	1,870,000 ₪	87	3	21,494 ₪	1990
ממוצע			**96**		**20,698 ₪**	

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה עבור זכויות בנייה ע"ס 8,500 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה מהשנים 2023-2024, לדירות ששנת בנייתן בטווח של 2020-2027, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע כ- 27,346 ₪/ למ"ר, בניכוי מע"מ 17%, ניכוי יזמות 20%, עלויות בנייה 9,800 ₪ והתאמה לקרבה לשב"צ.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן עסקאות ההשוואה

תאריך	גוש וחלקה	תמורה ב ₪	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי	שנת בנייה
27/11/2023	6376/151	₪ 2,068,300	70	3	₪ 29,547	2027
20/12/2023	6376/151	₪ 2,200,000	70	3	₪ 31,429	2027
25/01/2024	6376/151	₪ 2,200,000	70	3	₪ 31,429	2026
01/02/2024	6376/151	₪ 2,120,000	70	3	₪ 30,286	2024
29/02/2024	6376/151	₪ 1,990,000	70	3	₪ 28,429	2026
06/03/2024	6376/151	₪ 2,650,000	105	5	₪ 25,238	2026
11/03/2024	6376/151	₪ 2,610,000	101	4.5	₪ 25,842	2026
26/04/2024	6376/72	₪ 2,820,000	187	4	₪ 15,080	2022
05/05/2024	6376/58	₪ 2,700,000	95	4	₪ 28,421	2024
23/06/2024	6376/58	₪ 2,750,000	95	4	₪ 28,947	2024
08/07/2024	6376/58	₪ 2,600,000	93	4	₪ 27,957	2024
07/04/2024	6376/151	₪ 2,550,000	101	4	₪ 25,248	2027
20/08/2024	6376/58	₪ 2,628,000	94	4	₪ 27,957	2024
06/03/2024	6376/296	₪ 2,190,000	81	3	₪ 27,037	2020
ממוצע			**93**		**₪ 27,346**	

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם		
שטח עיקרי בדירות קיימות	1,212	
שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪ 19,000	
סה"כ שווי בנוי		₪ 23,028,000
זכויות בניה מכח תב"ע		
פת / 2000	1,272	
פת / 2000/ א (במגבלת הנסיגות בגג)	55	
סה"כ זכויות בניה מאושרות	1,327	
סה"כ יתרת זכויות לא מנוצלות תכנית פת / 2000	60	
סה"כ יתרת זכויות לא מנוצלות תכנית פת / 2000/ א	130	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500	
מקדם דחיה ואי ודאות 15 שנים ב - 6% ושוליות	0.376	
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה		₪ 606,495
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 23,634,495**
מצב חדש		
זכויות בניה מכח תבע		
פת / 2000 + פת / 2000/ א	1,457	
שווי מר מבונה	₪ 8,500	
סה"כ שווי זכויות מכח תבע		₪ 12,384,500

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

זכויות בניה מכח תמא 38 - פטורות		
תוספת 13 מר לכל יחד קיימת	195	
הקלה כמותית		
השלמת קומה מפולשת	417	
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,174	
סה"כ זכויות מתמא פטורות	1,786	
שווי מר מבונה	₪ 8,500	₪ 15,181,000
זכויות בניה מכח תמא שאינן פטורות		
זכויות לחצי קומה נוספת בהתאם לניצול	235	
שווי מר מבונה	₪ 8,500	
שווי זכויות 1 קומות נוספות		₪ 1,997,500
סה"כ שווי מצב חדש		**₪ 29,563,000**

ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 29,563,000
שווי מצב קודם	₪ 23,634,495
השבחה כוללת ללא הקלות	₪ 5,928,505
שיעור השטח החייב בהיטל השבחה	7.25%
ההשבחה	**₪ 429,602**
היטל השבחה שיעור היטל ההשבחה 25%	**₪ 107,400**

הקלות

הקלה לתוספת שטח

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשת הקלה לתוספת שטח של כ- 116 מ"ר, מתוכו מנוצל כ- 66 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
תוספת שטח במ"ר	66	1	66
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
סה"כ השבחה			**₪ 561,000**
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**₪ 280,500**

הקלה לתוספת קומות וקווי בניין

בהתאם לקווי הבניין ניתן לבנות בתכסית של כ- 430 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים כ- 3,483 מ"ר עיקריים (ללא מרפסות ובניכוי הקלה כמותית וזכויות בגג). כמו כן שטחי השירות העיליים בקומה טיפוסית מהווים 25.82%, לפיכך ניתן לבנות שטח עיקרי בקומה של כ- 342 מ"ר וסה"כ שטח של כ- 2,394 מ"ר ב- 7 קומות (4 קומות תב"ע+3 קומות תמ"א), לאור האמור הובא בחשבון כי השטח לחיוב הינו כ- 638 מ"ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר עפ"י קווי בניין (342 מ"ר X 7 קומות)	2,394
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	3,483
הפרש שטחים עיקריים	1,089
מקדם השבחה	0.35
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500
סה"כ השבחה	**₪ 3,239,775**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 1,619,888**

הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית:

ההקלה מהווה שיפור תכנוני לשטחי הבניה בקומה העשירית, שאינם נבנים במגבלת הבניה במרחק של 2 מ' ממעקה הגג. סה"כ השטח החורג ממגבלת הבנייה הינו כ- 25 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי בקומה 10	25	1	25
מקדם שיפור תכנון			0.15
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
סה"כ השבחה			**₪ 31,875**
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**₪ 15,938**

הקלה לתוספת 2 יח"ד:

בהתאם לזכויות הבנייה, מתוכניות פת/2000 והקלה לתוספת שטח, ניתן לבנות כ- 1,338 מ"ר, יתרת הזכויות מיוחסות ל תמ"א 38 ותכנית הגגות.

במצב תכנוני קודם ניתן לבנות 10 יחידות דיור. לפיכך יש לחייב בגין תוספת שתי יחידות דיור.

במצב קודם ממוצע ליח"ד 133.8 מ"ר עבור 10 יח"ד

במצב חדש ממוצע ליח"ד 111.5 מ"ר עבור 12 יח"ד.

ההפרש מהווה 22.3 מ"ר ליח"ד ול-10 היחידות סה"כ של 223 מ"ר של המרת שטח שולי לעיקרי, בנוסף בכל יח"ד נוספו ממ"דים, מחסנים, ומרפסות שירות.

הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.2 לאחר קיזוז התייקרות הבניה, וניכוי קרן חנייה עבור שתי חניות.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר (הפיכת שטח שולי לעיקרי)	223
מקדם השבחה	0.2
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500
סה"כ	₪ 379,100
ניכוי קרן חנייה 2 X 76,000 ₪	- ₪ 152,000
סה"כ השבחה	**₪ 227,100**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 113,550**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12.2. **<u>עמדת שמאיי המבקשת:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר גיל אברהמי</u>:

- נלקח בחשבון טבלת השטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר 2020810, המעודכנת ביותר.
- שווי מ"ר מבונה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים וסקר מחירים משנים 1980-2000 בניכוי פחת 10%.
- לעניין ההקלה ביח"ד, הובא בחשבון החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגוש וחלקה 6355/341.
- לעניין ההקלה בתוספת קומות, במצב קודם ניתן היה לנצל את כל שטחי הבנייה ב- 8 קומות (7 קומות וקומת קרקע) + קומת גג. בהתבסס על החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגוש וחלקה 6373/901 והחלטת ועדת ערר בתיק ברמת השרון של היזם "ברוש ניר יזמות בע"מ מ' הועדה המקומית רמת השרון".

<u>תוכנית פת/2000 מועד קובע 29/05/1992</u>

אין חולק על שומת הועדה.

<u>תוכנית פת/מק/2000/ד מועד קובע 26/02/1997</u>

השטח להבלטת הגזוזטראות הינו שטח מרפסת שולי ובהתאם לכך, מקדם שווי ראוי הינו 0.25, שווי מ"ר מבונה ע"ס 1,360 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח להבלטת גזוזטראות	188	0.25	47
מקדם השבחה		0.1	4.7
שווי מ"ר מבונה			1,360 ₪
סה"כ השבחה			**6,392 ₪**
סה"כ השבחה		**0.5**	**3,196 ₪**

<u>תוכנית פת/ 2000/א מועד קובע 13/05/1999</u>

אין חולק על תחשיב הועדה.

<u>השבחה לתמ"א 38/3 א'</u>:

<u>ערכי שווי</u>

במצב הקודם הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 20,700 ₪/למ"ר, בהתבסס על עסקאות השוואה שאינם מגלמות פוטנציאל לתמ"א 38, ומגלם פחת של 10% לאור העובדה כי עסקאות ההשוואה מבניינים שנבנו בין 1980 לשנת 2000 בעוד הנכס הנדן נבנה בשנת 1971.

<u>להלן עסקאות ההשוואה</u>:

תאריך עסקה	גוש וחלקה	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	מקדם זמן	מחיר למ"ר
16/06/2024	6355/720	87	1983	2,020,000 ₪	1.01	23,431 ₪
09/06/2024	6361/431	100	1989	1,800,000 ₪	1.01	18,165 ₪
15/05/2024	6376/55	109	1989	2,000,000 ₪	1.01	18,580 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10/01/2024	6355/509	88	1990	₪ 1,900,000	1.03	₪ 22,236
01/01/2024	6355/340	87	1995	₪ 2,000,000	1.03	₪ 23,703
01/08/2023	6355/339	94	1999	₪ 2,255,000	1.05	₪ 25,238
06/07/2023	6355/123	97	1997	₪ 2,090,000	1.06	₪ 22,745
02/03/2023	6376/49	93	1990	₪ 2,350,000	1.07	₪ 27,110
20/02/2023	6361/35	88	1995	₪ 2,170,000	1.07	₪ 26,490
16/02/2023	6355/360	94	1992	₪ 1,960,000	1.07	₪ 22,411
ממוצע						**₪ 23,011**

עבור זכויות בניה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ע"ס 7,600 ₪/למ"ר, בהתייחס בהתבסס על עסקאות השוואה משנת 2024 בגוש 6376 שנת בניה 2019-2026, והחלטות שמאים מכריעים בסביבה תוך התאמה לקרבה לשב"צ, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש וחלקה	חדרים	שטח במ"ר	קומה	קומות	שנת בניה	תמורה	מקדם זמן	מחיר למ"ר
18/12/2024	6376/88	4	90	4	9	2026	₪ 2,640,000	0.98	₪ 28,831
20/08/2024	6376/58	4	94	1	10	2024	₪ 2,628,000	1	₪ 27,938
08/07/2024	6376/58	4	93	2	10	2024	₪ 2,600,000	1.01	₪ 28,103
23/06/2024	6376/58	4	95	7	10	2024	₪ 2,750,000	1.01	₪ 29,158
05/05/2024	6376/58	4	95	6	10	2024	₪ 2,700,000	1.01	₪ 28,818
07/04/2024	6376/151	4	101	4	9	2027	₪ 2,550,000	1.02	₪ 25,697
11/03/2024	6376/151	4.5	101	9	10	2026	₪ 2,610,000	1.02	₪ 26,397
06/03/2024	6376/151	5	105	1	10	2026	₪ 2,650,000	1.02	₪ 25,798
11/01/2024	6376/293	4	98	8	9	2019	₪ 2,600,000	1.03	₪ 27,319
שווי ממוצע למ"ר									**₪ 27,562**
מקדם ל- 5 דירות בקומה									0.95
שווי מתואם למ"ר									₪ 26,184
בניכוי מע"מ								1.17	₪ 22,380
בניכוי רווח יזמי								1.2	₪ 18,650
בהפחתת עלות הקמה									₪ 10,500
שווי מ"ר מבונה									**₪ 8,150**

שמאי מכריע	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	מקדם זמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
דוד בריל	6355/427-428	₪ 7,600	01/02/2024	1.03	₪ 7,804
ארז כהן	6355/629-630,632	₪ 8,000	21/09/2023	1.05	₪ 8,361
דוד טיגרמן	6361/423	₪ 7,375	29/06/2023	1.06	₪ 7,792

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תחשיב ההשבחה

מצב קודם		
שטח עיקרי בדירות קיימות	1,212	
שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪ 20,700	
סה"כ שווי בנוי		₪ 25,088,400
זכויות בניה מכח תב"ע		
פת / 2000	1,272	
פת / 2000/ א (במגבלת הנסיגות בגג)	55	
סה"כ זכויות בניה מאושרות	1,327	
סה"כ יתרת זכויות לא מנוצלות תכנית פת / 2000	60	
סה"כ יתרת זכויות לא מנוצלות תכנית פת / 2000/ א	130	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,600	
מקדם דחיה ואי ודאות 15 שנים ב - 6% ושוליות	0.376	
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה		₪ 542,944
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 25,631,344**
מצב חדש		
זכויות בניה מכח תבע		
פת / 2000 + פת / 2000/ א	1,457	
שווי מר מבונה	₪ 7,600	
סה"כ שווי זכויות מכח תבע		₪ 11,073,200
זכויות בניה מכח תמא 38 - פטורות		
תוספת 13 מר לכל יחד קיימת	195	
השלמת קומה מפולשת	417	
2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,174	
סה"כ זכויות מתמא פטורות	1,786	
שווי מר מבונה	₪ 7,600	₪ 13,573,600
זכויות בניה מכח תמא שאינן פטורות		
זכויות לחצי קומה נוספת בהתאם לניצול	235	
שווי מר מבונה	₪ 7,600	
שווי זכויות 1 קומות נוספות		₪ 1,786,000
סה"כ שווי מצב חדש		**₪ 26,432,800**

ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 26,432,800
שווי מצב קודם	₪ 25,631,344
השבחה כוללת ללא הקלות	₪ 801,456
שיעור השטח החייב בהיטל השבחה	11.63%
ההשבחה	**₪ 93,193**
היטל השבחה שיעור היטל ההשבחה 25%	**₪ 23,298**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הקלות

הקלה לתוספת שטח:

בהתאם לבקשה להיתר, השטח המנוצל מתוך ההקלה הכמותית הינו 62.7 מ"ר, טרם ההקלה ניתן לנצל כ - 3,478 מ"ר, בתוכנית הבקשה שטח עיקרי מבוקש הינו 3540.63 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח במ"ר	62.7	1	62.7
שווי מ"ר מבונה			7,600 ₪
סה"כ השבחה			**476,444** ₪
סה"כ השבחה		**0.5**	**238,222** ₪

הקלה לתוספת קומות וקווי בניין:

בהתאם להחלטת הוועדה, אושרה הקלה בקווי בנין כמפורט בתוכנית הבקשה. יש להתחשב בקווי הבניין שאושרו, בהתבסס על החלטת שמאי מכריע השמאי ארז כהן בגוש וחלקה 6373/901, "בהתאם לתמ"א 38, התאפשרה בניה בקווי בניין צידיים וקו בנין קדמי של 2 מ' ו- 3 מ' לאחור. קווי בנין אלה כפופים לשיקול דעת הועדה המקומית. במקרה הנדון, הועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה ובחנה את הבקשה להיתר ומצאה לנכון לאשר הקלה בקווי הבניין. בפתח תקוה לא אושרה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הקובעת קווי בניין, ולכן ניתן לראות בשיקול הדעת שהפעילה הוועדה כשיקול הדעת הנתון לה לאשר היתרים לפי תמ"א 38. מהאמור עולה כי ההקלה בקווי בניין שאושרה, תואמת את שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38 ולכן חוסה תחת הפטור לפי סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית"

בנוסף לאמור לעיל, הוועדה המקומית רמת השרון, חייבה את ברוש ניר יזמות בהיטל השבחה בגין הקלה שניתנה לפרויקט תמ"א 38 בעיר, שאפשרה חריגה מקווי הבניין שמאפשרת התוכנית העירונית ליישום התמ"א (לפי סעיף 23), הערר שהגיש היזם התקבלה ההחלטה כדלקמן:

> **"מאחר שקווי הבניין שנתבקשו מכוח תוכנית רש/ 3838 אינם חורגים מקווי הבניין המותרים בתמ"א 38 עצמה, הרי שלעמדתנו לא נדרשת במקרה זה הקלה, ולפיכך אין מקום לחייב בגינה בהיטל השבחה. לסיכום קבעה ועדת הערר כי על מנת להעניק פטור מלא, יש לעמוד בשני תנאים מצטברים: הראשון, מדובר בזכויות בנייה שמקורן בסל הזכויות תמ"א 38 וששטחן אינו עולה על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. השני, אין חריגה מקווי הבניין הקבועים בתמ"א 38 , דהיינו שטחי בנייה אלו נבנים בתוך "קופסת" קווי הבניין המוקטנים שקבעה תמ"א 38 . בשני תנאים מצטברים אלה עומד היזם בפרויקט נשוא השומה"**

לאור האמור, ובאימוץ דברי השמאי המכריע, ניתן לבנות בתכסית של כ- 538 מ"ר. כמו כן שטחי השירות העיליים בקומה הטיפוסית מהווים 25.82% , לפיכך ניתן לבנות שטח עיקרי בקומה של כ – 428 מ"ר. שטח עיקרי ב- 7 קומות לפי תכסית של 428 מ"ר הינו כ- 2,993 מ"ר, 4 קומות תב"ע + 3 קומות תמ"א. בנוסף, 185 מ"ר שטח מתכנית הגגות ושטח של 417 מ"ר קומה מפולשת. סה"כ שטח עיקרי שניתן לבנות הינו 3,595 מ"ר + שטח של 62.7 מ"ר שחויב ב מלואו בהקלה כמותית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן שטחי הבנייה במצב קודם, ללא הקלה בקומות 8+9.

שטח תכסית לפי קווי בניין	538
שטחי שירות בקומה טיפוסית	25.82%
סה"כ שטח עיקרי בקומה טיפוסית	428
סה"כ שטח עיקרי ב- 7 קומות	2993
השלמת קומה מפולשת	417
שטח חדרי הגג	185
בתוספת הקלה כמותית	63
סה"כ זכויות בנייה של שטח עיקרי בבניין	**3658**
שטח עיקרי מבוקש בהיתר	**3540**

לאור האמור, ההשבחה הינה מעליית הקומות ושיפור תכנון, נלקח מקדם השבחה 2% לקומה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	מקדם השבחה
נטלי הוכטייל	6388/73	ל- 2.5 קומות 5%
ברזילי בועז	6714/401	לקומה 2%
עומר סרחאן	6386/227	לקומה 2%
אליהו כהן	6714/244	לקומה 2%
דוד בריל	6714/336	לקומה 2%
ארז כהן	6373/901	לקומה 1.5%

להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוי'
קומה 8 (362.12 מ"ר בניכוי הקלה 62.7 מ"ר)	299.42	0.08	23.95
קומה 9	379.88	0.1	37.99
סה"כ השבחה במ"ר אקוי'			61.94
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,600
סה"כ השבחה			**₪ 470,756**
היטל השבחה			**₪ 235,378**

הקלה לתוספת קומה עשירית חלקית:

בגין שיפור תכנוני לשטח הבניה בקומה 10, מקבלים את תחשיב הועדה, להוציא שווי מ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי בקומה 10	25	1	25
מקדם שיפור תכנון			0.15
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,600
סה"כ השבחה			**₪ 28,500**
סה"כ השבחה		**0.5**	**₪ 14,250**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הקלה לתוספת 2 יח"ד:

הקלה לתוספת יח"ד אינה משביחה את הנכס, בהתבסס על החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, מיום: 12.06.2023 בגוש וחלקה 6355/341 עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

סעיף 6.1 לתמ"א 38 קובע כי בהיתר מכח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להיתר מספר יחידות דיור, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. כלומר, תמ"א 38 לא הגבילה את מספר יחידות הדיור והותירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית בעניינו, מצאה לנכון לאשר במגרש 45 יח"ד לפי מכפיל 3 :1 מעבר לקיים בפועל ויכלה לעשות כן אף ללא אישור ההקלה.

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה</u>**

- לעניין מקדם שווי למרפסת עבור תוכנית פת/2000/ד' הפרקטיקה השמאית למקדם מרפסת הינו סביב מקדם בשיעור 0.5/0.6.
- ערכי שווי מצב קודם - בנטרול עסקאות חריגות שווי של כ-19,000 ₪/מ"ר בנוי.
- ערכי שווי מצב חדש - אין מקום להביא מקדם הפחתה בגין בניה של 5 יח"ד בקומה, זאת לאור העובדה כי חלק מעסקאות ההשוואה מנכסים שבנויים עם 5 יח"ד בקומה, בנוסף כל היחידות נהנות מלפחות 2 כיווני אוויר ובנויות ללא פחת תכנוני.
  בגוש וחלקה 6376/151 קיין מבנה עם 5 יח"ד בקומה, כאשר שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו כ-26,000 ₪/למ"ר, ובדיקות קטנות של כ- 70 מ"ר, שווי של כ- 30,000 ₪/למ"ר, ובהתאמה לשוליות לדירה של כ- 90 מ"ר מביא לכ- 27,000 ₪/למ"ר.
- לעניין ההשבחה להקלה בתוספת קומות וקווי בניין, חריגה מקווי בנין בהתאם לתמ"א אינה זכות מוקנית, שוויין של זכויות הבניה שלא נכנסות במסגרת קווי הבניין והקומות המותרות בתמ"א הינו אפס. לחילופין, בכדי לנצל את כל ה- 45 יח"ד המבוקשות ב- 7 קומות, בכל קומה יצטרכו לנצל כ- 6.5 יח"ד, כאשר חלק מהדירות יהיו כלואות עם כיוון אוויר אחד, יש לחייב בגין שיפור תכנון על כל זכויות הבניה בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה הגב' נתלי הוכטייל בגוש וחלקה 6388/73.
- הקלה לתוספת 2 יח"ד - תמ"א 38 אינה מגבילה את כמות היח"ד, אולם יש לשיקול דעת הועדה להגביל. תוספת יח"ד מקטינה שוליות בהחלטות שמאים מכריעים מחשבים את ההקלה בגין תוספת צפיפות, הפנה להחלטת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג בגוש וחלקה 6715/190.
- לביסוס טענתה הפנתה להחלטות שמאים מכריעים.

12.4. **<u>טיעונים נוספים שעלו בדיון ואחרין:</u>**

<u>שמאי המבקשת</u>

- תוכנית פת/2000/ד'- מדובר בשטחים נוספים למרפסות מעבר לקווי בניין מותרים. מדובר בשטח שולי שהולך ופוחת אפקטיבית.
- מקדם מרפסת לפי 0.5 הינו מאד עצים ואינו בהתאם לשווי שוק. שווי מרפסת למ"ר האחרון אינו זהה לשווי מרפסת קטנה ולכן יש מובנה שוליות שיש לקחת בחשבון של שטח החורג מקווי הבניין.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שווי חדש עפ"י הצדדים כמעט זהה, יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטחי שב"צ 5% (לדעת שמאי המשיבה יש לתת הפחתה של כ 12% (מ 9,700 ₪ ל 8,500 ₪).
- צפיפות קומתית 5 יח"ד בקומה - יש לתת הפחתה בגלל איבוד כיווני אוויר והגדלת כמות השכנים בקומה.
- עלווית הקמה ראויות - יש להפחית כ 10,500 ₪/למ"ר המבוסס על ביצוע פרויקטים בעיר פ"ת. גיליון עזר של מנהלת כרמים להתחדשות עירונית פ"ת. (גיליון שנערך ע"י שמאי הוועדה המקומית פ"ת) המאשר את עלויות ההקמה בהתאם למבקש.
- יש לבחון את שטחי הפטור + התכניות התקפות בהתאם לערר מס' פת/8067/1124 מס' ישיבה 25002, בתאריך 25/1/13 ברחוב בלוי שם הוסכם בפשרה. שם נקבע שככל שהמשיבה החליטה לאשר את הזכויות, אינן נכנסות לגדר הקלה כמותית אלא שיפור תכנון בלבד.
- בעסקאות ההשוואה מנתוני רשות המיסים אין צפיפות גבוהה מ 4 יח"ד לקומה.
- הקלה תוספת קומות- בתחשיב המשיבה לא נכללו שטח קומה מפולשת, שטח חדרי הגג ושטח הקלה כמותית.

<u>שמאית המשיבה</u>

- תוכנית פת/2000/ד'- בהתאם לתקנות התכנון והבניה מותרת בליטה של 1.2 למרפסות קדמיות, לכן החישוב לקומה כדלקמן:
  4 מרפסות קדמיות: אורך 0.6 מ' X רוחב 5.4 מ' X 4 מרפסות =12.96 מ"ר.
  מרפסות אחוריות: 12 מ"ר X 0.7 (הפחתה בגין צורת מרפסת) = 8.4 מ"ר.
  סה"כ כ- 21 מ"ר לקומה X 9 קומות = 189 מ"ר.
- הקלות לתוספת כמותית וקומות - לאחר בדיקה אין אפשרות למימוש כלל הזכויות. ראה בהסתמך על עררים ופס"ד שמי אשקלוני דייניש.
- מותר לבנות 7 קומות בלבד לכן על תוספת קומות יש לחייב, בבניה של כל יח"ד ב 7 קומות הצפיפות גדלה לאין ערוך ויש לחייב מקדם שיפור תכנון לכלל הדירות.
- מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד הינן סטנדרטיות לכן אין לתת שוליות מקדם 0.5 הינו שווי השוק.
- שווי מצב קודם - לאחר הפחתה של עסקאות חריגות נגיע לשווי זהה של כ 19,000 ₪/מ"ר בנוי.
- שווי מצב חדש - המבקש הביא בחשבון לצפיפות קומתית 5%, עסקאות השוואה מגלמות חיסרון של צפיפות קומתית ולכן אין להפחית כפל הפחתה לצפיפות. בנוסף הצפיפות בקומה לא גרעה כיוון אוויר מאף דירה ולכן אין לתת הפחתה נוספת בגין רכיב זה.
- עלויות הקמה - הובא בחשבון 9,800 ₪/למ"ר לדעתי מדובר בעלות הקמה סבירה, בהתבסס על החלטות בסביבה. המסמך שהציג המבקש על מדיניות כרמים לא מוכרת למשיבה.
- הוראות תמ"א קובעות שבניה בקומה אחרונה מכח תכנית גגות ג'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- תוכנית פת/מק/2000/ד'- מקדם שווי למרפסת ושווי מ"ר מבונה.
- תמ"א 38 מצב קודם ערכי שווי הבנוי.
- תמ"א 38 מצב חדש ערכי שווי מ"ר מבונה.
- הקלות

14. <u>החלטות בנושאים בהסכמת הצדדים:</u>

14.1 <u>תוכנית פת/2000 - מועד קובע 29/05/1992</u>

התוכנית מגדירה זכויות בנייה, לאזור מגורים ב' מאפשרת 30% זכויות בנייה בקומה ועד 120% ב- 4 קומות, הצדדים מסכימים לעניין ערכי השווי בסך 340 $, מקדם הדחיה 30 שנים בשיעור היוון 6%, ותוספת השטח לחיוב כאשר במצב תכנוני קודם שטח הבנייה הקיים כ- 1,212 מ"ר ובמצב בתכנוני החדש כ- 1,272 מ"ר, סה"כ תוספת שטח של כ- 60 מ"ר.

החלטה:

בהינתן כי גיל המבנה במועד הקובע הינו 21 שנים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין מקדם הדחיה, כמו כן מקובלים עליי חישוב שטח התוספת וערכי השווי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
תוספת שטח במ"ר	60	1	60
דחיה 30 שנים בשיעור 6%		0.174	10.44
שווי מ"ר מבונה, 340 $		2.459	836 ₪
סה"כ השבחה			**8,728** ₪
סה"כ היטל השבחה 50%			**4,364** ₪

14.2 <u>תוכנית פת/2000/א' - מועד קובע 13/05/1999</u>

התוכנית מאפשרת הוספת 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג בקומה העליונה, הצדדים מסכימים כי התוכנית משביחה את הנכס, וכן הסכמתם לעניין, ערכי השווי מקדמים וחישוב תוספת השטח לחדרי יציאה לגג בהתאם לנסיגות הנדרשות בגג מתוקף התוכנית.

החלטה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין חישוב שטח לחדרי יציאה לגג בהתאם לנסיגות הנדרשות בגג, ערכי השווי והמקדמים.

בנוסף התוכנית מאפשרת בניית מרתף בקונטור המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח מקסימאלי של 6 מ"ר למחסן/יח"ד, שירשם כיחידה צמודה, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במועד הקובע רכיב זו אינו משביח.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תת חלקה	שטח	מקדם אקוי' מגלם הפסד מרפסת	מקדם שוליות	מקדם עלויות התאמה	סה"כ מ"ר אקוי'
11	12	0.7	0.9	0.8	6.05
12	12	0.7	0.9	0.8	6.05

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

13	17	0.7	0.9	0.8	8.57
14	7	0.7	0.9	0.8	3.53
15	7	0.7	0.9	0.8	3.53
סה"כ מ"ר אקוי'					27.72
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,700
סה"כ ההשבחה					**₪ 47,124**
היטל השבחה				**50%**	**₪ 23,562**

<u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.3 <u>תוכנית פת/מק/2000/ד'- מועד קובע 26/02/1997</u>

התוכנית מאפשרת הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי למרפסות עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה, הצדדים הביאו בחשבון בהתאם לבקשה להיתר שטח של כ - 188 מ"ר מרפסות בהתאם להבלטה וכי מקדם ההשבחה בשיעור 10%. הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה ומקדם שווי למרפסת, שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 1,585 ₪/למ"ר ומקדם שווי למרפסת בשיעור 0.5, מנגד שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 1,360 ₪/למ"ר ומקדם שווי למרפסת בשיעור 0.25.

החלטה:

במועד הקובע על המקרקעין קיים מבנה הכולל 15 דירות. בדירות הקיימות יש מרפסות סגורות כפי המקובל באותן שנים. תוספת המרפסות מכח התוכנית יהיה לכאורה במיקום בו יש מרפסות סגורות על מנת לצמצם עלויות התאמה ושבירת קירות חיצוניים. מדובר בעלות גבוהה הכרוכה בהורדת עמודי בניה על שטחי החצר. כמו כן מימוש הזכויות כרוכה בעלויות התאמה. מהאמור לעיל אני סבור כי במועד הקובע לא סביר כי הדיירים יפעלו להרחבת המרפסות, בשקלול של מקדם השבחה בשיעור 10% ודחייה למימוש הזכויות יוצא איפא כי ההשבחה מתאיינת, לאור האמור בנכס הנדון התוכנית אינה משביחה במועד הקובע.

14.4 <u>תמ"א 38 תיקון 3 א' - מועד קובע 15/08/2024</u>

<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה</u>

הצדדים מסכימים על מתודולוגיית בחינת ההשבחה כפי שנפסק בפס"ד קבוצת הירדן, שעל פיו יש לערוך הבחנה בין זכויות מכוח תמ"א 38 לבין זכויות מכוח תכנון האחר, אשר לפי עיקרון ההתעשרות יש לחייבן בהיטל השבחה. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות בתוספת יתרת זכויות בנייה לא מנוצלות בדחיה. במצב חדש הובאו זכויות מכוח תוכניות פת/2000 + פת/2000/א, זכויות פטורות מכח תמ"א 38 שהן תוספת שטח של עד 2.5 קומות מורחבות וזכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א שאינן פטורות קרי, תוספת שטח מעבר ל 2.5 קומות מכח תמ"א 38, חושבה תוספת שטח עיקרי מכח תמ"א 38 תיקון 3/א, במקרה הנדון תוספת של חצי קומה טיפוסית מורחבת, בחישוב היטל השבחה בשיעור של 25%.

החלטה:

סוגיית ההשבחה, ככל שקיימת בענייננו, נובעת כתוצאה מאישור בקשה להיתר במסגרת פרויקט תמ"א 38 ומימוש עפ"י תמ"א 38 תיקון 3א', להריסת בניין מגורים עם שתי כניסות וקיר משותף בן 3 קומות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

כולל קומת עמודים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות מלאות וקומה עשירית חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף, עבור 45 יח"ד.

ביום 21.6.2023 ניתן פס"ד בביהמ"ש המחוזי בת"א בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים ע"י כב' השופט גלעד הס בתיקים עמ"נ 47521-12-22 ועמ"נ 54581-12-22 ובו נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"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.

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 (<u>ללא ממ"דים והקלות</u>).

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

...

"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."

לאחר שקראתי את טיעוני הצדדים אתייחס בתחילה לטענה המרכזית, האם יש מקום להחיל את פס"ד קבוצת הירדן במקרה שבעניינו. האם מדובר בפס"ד מנחה בחישוב היטל השבחה בהריסה ובניה חדשה במסגרת תמ"א 38 או לחילופין מדובר בפס"ד שאינו רלבנטי לכל מקרה אחר זולת למקרה הספציפי בגינו נדון.

במסגרת פס"ד קבוצת הירדן נקבע כי הבסיס הרעיוני לקביעת היטל השבחה נעוץ בדיני עשיית עושר ולא במשפט, מעיקרון זה נולדה "דרך המלך לחישוב ההשבחה, והיא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השווי הינו ההשבחה. במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, לפיה לצורך קביעת ההשבחה יש לחשב רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. דרך זו ראויה רק במקרים בהם אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין.

יוער, בעת בחינת השבחה בשיטת הדלתא המשיבה פוטרת את עצמה מלהוכיח את עליית שווים של המקרקעין. המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בהכפלת תוספת הזכויות והתוצאה לעולם תהיה חיובית. בבחינת השבחה בשיטת הדלתה המשיבה לא מתמודדת עם השאלה האם הוספת הזכויות על יתרונותיה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

וחסרונותיה תורמים לעליית ערכי המקרקעין. משכך רק במקרים מאד מצומצמים יש לבחון את ההשבחה בשיטה זו כגון בתוספת בריכת שחיה, אולם וכד'. במקרים בהם ישנן תוספת זכויות לשטח קיים השיטה המועדפת היא סל זכויות ומצב פיזי קיים במצב הקודם אל מול סל זכויות במצב החדש.
לאור האמור, ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר שבמחלוקת ראוי שתיבחן בין 2 מצבי התכנון, ב"מצב הקודם" לפי שווי הבנוי וזכויות בנייה בלתי מנוצלות וב"מצב החדש" בהתאם לזכויות הבקשה להיתר.
מהחלטת ועדת ערר עולה כי חישוב ההשבחה בדרך המלך הינה בחינת השווי בשני מצבי התכנון נכון למועד הקובע. במקרים מיוחדים ובכפוף לנימוק ההחלטה ניתן לבחון את ההשבחה בשיטת ה"דלתא".
לאור האמור אני סבור כי אין מניעה לבחון את ההשבחה בין שני מצבי התכנון בהתאם לכללים שנקבעו בפסיקה לחישוב ההשבחה במסלול של הריסה ובנייה.

<u>תחשיב השומה</u>:

התחשיב בשומתי ייערך בהתאם לפסק דין, שנקבע ע"י השופט גלעד הס, המציע שלושה שלבים לקביעת היטל ההשבחה. במקרה הנדון כיוון שלא מדובר על תב"ע המיישמת את תמ"א 38, אלא בניצול זכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א', קיימים שני שלבים על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, כלשונו כדלקמן:

"השלב הראשון - חישוב ההשבחה הכוללת

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."

השלב השני - חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט

בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' וההקלות."

"השלב השלישי - חישוב הפטור

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."

לסיכום:

<u>בשלב הראשון</u>, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה לפנינו מהיתר הבניה.

<u>בשלב השני</u>, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>בשלב השלישי</u>, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

אני סבור כי יש לחשב ההשבחה הכוללת, הן מכח תמ"א 38 תיקון 3א והן מכח ההקלות, וזאת לאור העובדה כי ההקלות וחצי קומה מורחבת אשר יש לחייב בעדם, אינם עומדים בפני עצמם אלא מהווים חלק מהאקט המשביח בעניינו בקשה להיתר בניה. כאשר השטח החייב ככל ויהיה, יכלול זכויות שחלקן מתמריצי תמ"א 38 ולגביהן שיעור היטל ההשבחה הינו 25% וחלקן מההקלות לגביהן שיעור היטל ההשבחה הינו 50%.

14.5 <u>מצב קודם - זכויות מכח תכניות פת/2000 ו פת/2000/א'</u>:

<u>זכויות מכח תוכנית פת/2000</u>

במצב קודם הצדדים הביאו בחשבון זכויות מכוח תכנית פת/2000 הינן בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים שבגינן ניתן היתר בניה כחוק, בתוספת מלוא זכויות הבניה בחלופת הריסה ובניה מחדש. היקף של 120% זכויות בניה ב - 4 קומות מכח התוכנית, הצדדים הסכימו למקדם דחיה שוליות ואי וודאות בשיעור 0.376 המשקף דחייה של 15 שנים ב - 6%.

החלטה:

תכנית פת/2000 משנת 1992 הוסיפה זכויות בנייה וקבעה את הזכויות בנכס הנדון בהיקף של 120% ב 4 קומות מעל קומת עמודים, בהיקף בניה של עד 30%.

בהוראות סעיף 14 א לתמ"א 38 , נקבעו ההוראות לבינוי במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וקיים תמריץ לפיו רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש, ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת.

במסגרת הערת שוליים מס' 1 לדברי ההסבר לתיקון 3 א לתמ"א 38 , נקבע כי ניתן לכלול זכויות תב"עיות שלא מומשו במסגרת "סל הזכויות", רק אם ניתן להוסיפן למבנה הקיים מבלי שמימושן בפועל מותנה בהריסת המבנה, לפיכך נשאלת השאלה האם ניתן לנצל זכויות בניה מכח תכנית פת/2000 כתוספת לבניין הקיים.

מעיון בהוראות התוכנית, יוצא אפוא כי התכנית אינה מחייבת הריסה מלאה של המבנה הקיים לצורך מימוש הזכויות מכוחה.

אני סבור שהמחוקק קבע שיש לשלם היטל השבחה על עליית ערכם של המקרקעין כתוצאה מהחלטת הרשות אותו מחוקק קבע פטור מתשלום לזכויות מכח תמ"א 38.

לכן עבור תחשיב ההשבחה הפך המחוקק את בחינת שטחי החיוב והחליט כי יש לקבוע בבחינה מקדימה את כל שטחי הפטור (זכויות מצב קודם ותכנית תמ"א). למסקנה זו יש תמיכה רחבה בפסיקה הענפה לדוגמת פס"ד קבוצת הירדן בה צומצם התחשיב לשלושה שלבים וזאת בכדי לא לפגוע בשטחי הפטור. פס"ד לויתן קבע שיש להתחשב בפוטנציאל הזכויות מכח תמ"א אף בעת מכר. פס"ד אהרון ברק ואח' קבע כי יש להתחשב במצב הקודם בתכנית תמ"א 38. פס"ד פרמינגר בו הפסיקה הרחיבה את הפטור גם לשטחים חלופיים כל זמן שלא מומשו זכויות בנייה מהשטחים הפטורים.

המסקנות לצורך התחשיב הוא שהמצב הקודם אינו מבחן המימוש בפועל אלא מבחן המימוש התיאורטי הכולל זכויות בניה במצב קודם + זכויות מכח תמ"א.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהחלטתי אבצע תחשיב מצב קודם תיאורטי התואם לזכויות בנייה במצב קודם + זכויות תיאורטיות מכח תמ"א 38.

במקרה הנדון ב"מצב קודם" תכנית פת/2000 מאפשרת לממש 120% זכויות בניה+פת/2000/א' המאפשרת חדרי יציאה לגג. (ייתכן והמימוש בפועל אינו תואם לתכנית פת/2000 אולם התוכנית מציגה את מירב הזכויות ל 4 קומות).

כעת אבחן את המימוש התיאורטי מכח תכנית תמ"א 38 המאפשר 3 קומות מורחבות, על אף שמימוש הבניה בפועל ספק אם מאפשר 3 קומות מורחבות על גבי 3 קומות שהקונטור שלהם קטן מהבנוי בפועל וכפועל יוצא מכך גם הקומות המורחבות, אולם, הבחינה אינה מימוש בפועל, מימוש פיזי אלא מימוש תיאורטי. המחוקק שקבע שזכויות מכח תמ"א 38 אינן ברות חיוב התייחס למתן פטור בכפל. לכן על הזכויות מכח התוכניות יתווספו זכויות של 3 קומות מורחבות כשעל כל הזכויות מעל 2.5 קומות ישולם 25% היטל השבחה.

השווי המיטבי ב"מצב הקודם" ייבחן בשתי חלופות האחת שווי הבנוי + תוספת בנייה לקיים בדחיה וחלופה השנייה שווי הקרקע כריקה ופנויה לבנייה למלוא זכויות הבניה.

14.6 <u>זכויות מכח תוכנית פת/2000/א'</u>

לטענת הצדדים, כי במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות חדרי יציאת הגג, כי יש להביא בחשבון בשווי "המצב הקודם" את זכויות חדרי יציאה לגג, ובהתאם לנסיגות הנדרשות. הצדדים הסכימו למקדם דחיה שוליות ואי וודאות בשיעור 0.376 המשקף דחייה של 15 שנים ב - 6%.

החלטה:

כפי שנאמר, המסקנות לצורך התחשיב הוא שהמצב הקודם אינו מבחן המימוש בפועל אלא מבחן המימוש התיאורטי הכולל זכויות בניה במצב קודם + זכויות מכח תמ"א.

בהחלטתי אבצע תחשיב מצב קודם תיאורטי התואם לזכויות בנייה במצב קודם + זכויות תיאורטיות מכח תמ"א 38.

לפיכך אביא בחשבון בשווי "המצב הקודם" את שטח חדרי היציאה לגג 60 מ"ר עבור 5 יח"ד + מרפסות גג , שטח הגג לאחר ההרחבה כאשר חלקו יישאר כגג משותף למתקנים.

14.7 <u>ערכי שווי במצב קודם:</u>

שמאיי הצדדים הביאו בחשבון ערכי שווי שאינם מגלמים פוטנציאל מכוח תמ"א 38 (על אף פס"ד לויתן), שמאי המבקשת קבע סך של 20,700 ₪/מ"ר בנוי למגורים, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה מאתר רשות המיסים. מנגד שמאי המשיבה סך של של 19,000 ₪/למ"ר בנוי למגורים, בהתבסס על עסקאות מכר בסביבת הנכס.

החלטה:

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ונותחו ע"י הצדדים ועסקאות השוואה נוספות הכוללות פוטנציאל תמ"א 38 ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומועד קובע, אני מקבל את ערכי השווי שהביאה שמאי המבקשת, לאור האמור שווי מ"ר בנוי במצב הקודם לדירות הכוללות פוטנציאל תמ"א (בהתאם לפס"ד לויתן) יחושב בסך של 21,000 ₪/למ"ר, בהתחשב בקרבת הנכס למבני ציבור.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יוער, כי לפי ממצאי מחקר שנערך על-ידי מר עופר רז-דרור, במסגרת עבודת דוקטורט, שכותרתה "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור" נבחנו על-ידי המחבר עסקאות של מכר דירות מגורים בשנים 2000 - 2014 , שדווחו למאגר רשות המיסים ממועד תחילתה של תמ"א 38 בשנת 2005 , ועד לשנת 2014 , עליית המחירים בדירות שהתמ"א חלה עליהן, עלו בממוצע ארצי בכ- 10% יותר בהשוואה לעליית המחירים בדירות שהתמ"א לא חלה עליהן, ובמרכז הארץ, נצפתה עלייה תוספתית של 17% בדירות שהתמ"א חלה עליהם.

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
דוד בריל	6355/427,428	01/02/2024	₪ 21,800
ארז כהן	6355/629-630,632	21/09/2023	₪ 20,000
דוד טיגרמן	6361/423	29/06/2023	₪ 27,000
מאור רמה	6388/87	11/04/2024	₪ 18,000
ערן ירקוני	6397/90-91	09/05/2024	₪ 17,000
מרדכי דדון	6388/241	11/05/2023	₪ 16,591
עומר סרחאן	6388/129-130,133	21/09/2023	₪ 22,500

להלן עסקאות השוואה:

גוש וחלקה	כתובת עירונית	תאריך עסקה	שנת בניה	תמורה ב ₪	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
6376/154-4	רוטשילד 13	11/03/2024	1950	₪ 2,060,000	94	₪ 21,810
6376/156-10	בייליס 12	10/04/2024	1970	₪ 1,750,000	73	₪ 24,125
6376/174-10	פינסקר 69	16/05/2024	1960	₪ 1,950,000	79	₪ 24,778
6376/167-18	אורלוב 23	15/10/2024	1970	₪ 1,900,000	93	₪ 20,378
6376/165-4	פינסקר 75	10/11/2024	1960	₪ 1,640,000	65	₪ 26,378
שווי ממוצע למ"ר בנוי מגלם פוטנציאל תמ"א						**₪ 23,494**

לאור הפערים בהחלטות שמאים מכריעים, לאור מיקום הנכס הנדון ביחס להחלטות השמאים המכריעים ועסקאות ההשוואה שנלקחו מסביבת הנכס וסמוך למועד הקובע.

אני מעריך שווי מ"ר בנוי ישן בשקלול כדלהלן:

החלטות שמאים מכריעים לשנת 2024	₪ 18,933	30%	₪ 5,680
החלטות שמאים מכריעים לשנת 2023	₪ 21,523	10%	₪ 2,152
ניתוח עסקאות השוואה	₪ 23,494	60%	₪ 14,096
שווי מ"ר בנוי בממוצע			₪ 21,928
שווי מ"ר בנוי במעוגל התאמה של 5% בקרבת מבני ציבור		-4%	₪ 21,000

4 מתוך 5 דירות פונות למבנה הציבור ולכן הובא בחשבון הפחתה חלקית מתוך 5%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14.8 ערכי שווי במצב חדש:

שמאי המבקשת הביא בחשבון עסקאות השוואה לנכסים חדשים בסביבה המשקפות שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 23,000 ₪ בניכוי מע"מ 17% יזמות 20% ועלויות בניה 10,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 7,000 ₪.

מנגד שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה מנכסים חדשים בסביבה המשקפות שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 23,340 ₪ בניכוי מע"מ 17% יזמות 20% ועלויות בניה 9,800 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,700 ₪/למ"ר, ובהפחתה לקרבה לשב"צ הביא שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה.

החלטה:

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה אשר הוצגו ונותחו ע"י הצדדים, ולאחר שבחנתי נתוני השוואה לדירות חדשות בסביבה בשטח של 80 מ"ר- 105 מ"ר, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומועד קובע, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 7,400 ₪/למ"ר, בהתחשב בקרבת הנכס למבנה ציבור.

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גוש וחלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד בריל	6355/427,428	01/02/2024	7,600 ₪
ארז כהן	6355/629-630,632	21/09/2023	8,000 ₪
דוד טיגרמן	6361/423	29/06/2023	7,375 ₪
מאור רמה	6388/87	11/04/2024	6,260 ₪
ערן ירקוני	6397/90-91	09/05/2024	7,600 ₪
מרדכי דדון	6388/241	11/05/2023	7,700 ₪
עומר סרחאן	6388/129-130,133	21/09/2023	7,700 ₪
יעקב פז	6388/147	09/05/2024	6,525 ₪
דוד דדון	6388/53	21/11/2024	7,150 ₪

עלויות בניה

תחשיב העמסות:

רכיב	שטח עיקרי וממ"ד	שטח מרפסות/חניה	עלות	עלות העמסת מרפסות
מרפסות	3798.4	624.91	1,115,464 ₪	294 ₪
חניה תת קרקעית	3798.4	2113.76	5,812,840 ₪	1,530 ₪

עלות הקמה:

עלות למ"ר		5,745 ₪
תוספת שטחי שירות	25%	7,210 ₪
העמסת מרפסת		294 ₪
העמסת חניה תת קרקעית		1,530 ₪
סה"כ עלויות ישירות		9,034 ₪
עלויות עקיפות	30%	11,744 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן עסקאות ההשוואה לדירות חדשות בגוש 6376 בשטח של 80-105 מ"ר:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
6376/0151/033	06/03/2024	2,650,000 ₪	2026	105	5	25,238 ₪
6376/0151/036	11/03/2024	2,610,000 ₪	2026	101	4.5	25,842 ₪
6376/58/021	05/05/2024	2,700,000 ₪	2024	95	4	28,421 ₪
6376/58/024	23/06/2024	2,750,000 ₪	2024	95	4	28,947 ₪
6376/58/6	08/07/2024	2,600,000 ₪	2024	93	4	27,957 ₪
6376/0151/014	07/04/2024	2,550,000 ₪	2027	101	4	25,248 ₪
6376/58/1	20/08/2024	2,628,000 ₪	2024	94	4	27,957 ₪
6376/88/7	18/12/2024	2,640,000 ₪	2026	90	4	29,333 ₪
6376/88/3	30/12/2024	2,624,000 ₪	2026	90	4	29,156 ₪
6376/0151/035	04/11/2024	3,170,000 ₪	2026	118	5	26,864 ₪
6376/0296/024	06/03/2024	2,190,000 ₪	2020	81	3	27,037 ₪
ממוצע						**27,455** ₪
בקרבה לשב"צ (3 דירות מתוך 4 פונות למבנה הציבור)				3.75%	0.9625	26,425 ₪
בניכוי מע"מ					17%	22,585 ₪
בניכוי יזמות					20%	19,140 ₪
בניכוי עליות בנייה					11,750 ₪	7,390 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל						**7,400** ₪

יוער, עסקאות ששווי מ"ר ממוצע מתחת ל 23,000 ₪ ומעל ל 30,000 ₪ נוטרלו.

הקלות:

14.9 הקלה כמותית- תוספת שטח

הצדדים חישבו את תוספת השטח שמומש במסגרת ההקלה הכמותית, בהפרש בין סך השטח העיקרי בבקשה להיתר לבין סך זכויות לשטח עיקרי מכח תמ"א 38 + תוכניות תקפות.

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת הקלה לתוספת שטח של כ- 116 מ"ר, מתוך השטח המבוקש מנוצל כ- 66 מ"ר. מאידך שמאי המבקשת טוען כי השטח המנוצל מההקלה הינו 62.7 מ"ר גג.

החלטה:

כאמור, תוספת שטח תחושב בהתאם לדרך תחשיב ההשבחה בהתבסס על פסק דין, שנקבע ע"י השופט גלעד הס, כאשר, בשלב הראשון, אבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה. בשלב השני, אבחן את הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר. בשלב השלישי, אערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות, במידה וישנן זכויות החייבות בהשבחה ויתקבל כי ההקלה הכמותית שהתבקשה נוצלה שטחים אלו יחויבו בהיטל השבחה מלא.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.10 <u>הקלה בקווי בניין</u>:

הצדדים חלוקים ביחס למהות ההשבחה ביחס לרכיב ההקלה לתוספת שתי קומות וקווי בניין, שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לבקשה להיתר ולזכויות מתמ"א 38, התבקשה הקלה לתוספת קומות והקלה בקווי בניין, כשבהתאם לקווי הבניין מכח התב"ע ניתן לבנות בתכסית של כ- 430 מ"ר ב- 7 קומות וסה"כ 2,394 מ"ר, מבוקש 3,483 מ"ר עיקרי, הפרש של 1,089 מ"ר במקדם השבחה 0.35.

לעומת זאת, שמאי המבקשת טוען כי, ההקלה בקווי בניין שאושרה תואמת את שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38 (קרי קווי בניין מופחתים) ולכן חוסה תחת הפטור, לאור האמור ניתן לבנות בקווי הבניין שאושרו בתכסית של 538 מ"ר.

החלטה:

בהתאם להוראות תמ"א 38 11.1.4(א):

"קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולמד ו 3 מ' לאחור."

מאמור עולה כי, לצורך מימוש תמריצי תמ"א 38, ובמידה ולא ניתן לנצל את מלוא הזכויות בהתאם לקווי הבניין מתוקף התוכניות התקפות, ניתן להקטין את קווי הבניין לפי תמ"א 38.

פס"ד פרמינגר, דן ביחס לחריגות מרפסות מקו בנין של תכנית תקפה:

"דהיינו לפי ס' 11, חריגה מקווי הבניין הרגילים (בקבועים בתוכניות תקפות) מותרת אך ורק כאשר היא נדרשת באופן פרטני לגבי המבנה הקיים הנתון - על מנת לאפשר (פיזית) את הרחבת הקומות הקיימות. לא מדובר בהטבה או הקלה בפני עצמה, אלא בהקלה נלווית הניתנת אם וכאשר היא דרושה הלכה למעשה."

בעיר פתח תקוה אין תוכנית מאושרת לפי סעיף 23 לתמ"א, ולכן תוספת הזכויות מאושרת מכוח תמ"א 38 , ובין תמרציה נקבעו קווי בנין מופחתים. ולכן לאחר שבחנתי את תחשיב שמאי המבקשת לבינוי במצב קודם, לא קיימת כל מניעה לנצל את זכויות הבנייה גם ללא ההקלה, ולכן אישור ההקלה לתוספת הקומות מהותה שיפור תכנוני.

תמ"א 38 קבעה כי במקרה שקווי הבניין אינם מאפשרים את מימוש התוספת, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יחרגו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור (להלן: "קווי בניין מוקטנים").

לאור האמור, בהתאם לבקשה להיתר, אושרו ההקלות בעניין תוספת קומות וקווי בניין כדלקמן:

- הקלה בקו בניין קדמי דרומי לרח' ביליס למגרש אי רגולרי 2.80 מ' במקום 5 מ'.
- הקלה בקו בניין צידי מזרחי לחלקת ש.ב.צ. ב-10%, 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.

הקלות אלו לשטחים עיקריים מותרת עפ"י קווי בניין מוקטנים מכח תמ"א 38.

- הקלה בקו בניין צידי דרומי לחלקת ש.ב.צ למגרש אי רגולרי, 2.0 מ' עבור ממ"דים ומרפסות ו-1.40 מ' עבור מרפסת/בליטה דקורטיבית בקומה 10, במקום 4 מ' עפ"י תב"ע.
- הקלה בקו בניין אחורי - צפוני ב-10% 5.4 מ' ו - 4.23 מ' עבור מרפסות וקיר ממ"דים במקום 6 מ' המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מעיון בתשריט הבקשה, בעורף החלקה בקומות טיפוסיות 1-3 קומות קיימות מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר (עבור קומות) החורגות מקווי בניין, בנוסף בעורף החלקה בקומה 10 קיימות מרפסות בשטח של כ- 40 מ"ר החורגות מקווי בניין, ובקו בניין צידי דרומי (לשב"צ) חריגה של כ- 16 מ"ר.

"סל הזכויות" מכח התמ"א נוצל במלואו ולפיכך לא ניתן לראות בשטחי המרפסות החורגות מקווי הבניין כחלק מסל הזכויות הפטורות מהיטל. לפיכך תחושב השבחה בגין שיפור תכנון בשיעור 10% לשטחי המרפסות.

יוער כי עבור חריגת מרפסות בקו בניין קדמי לרח' ביליס לא תחושב השבחה וזאת עפ"י תקנות התכנון והבניה בהן נקבע כי ועדה מקומית תהא רשאית להתיר הבלטה של מרפסת ובלבד שלא תבלוט מעבר למרחק של 1.2 מ' מקו בניין קדמי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	כמות	סה"כ
מרפסות זיז קומות 1-3 (אחורי)	12	3	36
מרפסות קומה 10			56
מקדם שיפור תכנון			0.15
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
סה"כ השבחה			**₪ 102,120**
סה"כ היטל השבחה		**50%**	**₪ 51,060**

14.11 <u>הקלה לתוספת 2 קומות (קומות 8 ו 9)</u>

לעניין מקדם ההשבחה, בגין ההשבחה מתוספת הקומות (קומות 8 ו 9) שיצרה שיפור תכנוני (גובה, כיווני אוויר, מס' יח"ד בקומה וכד'), קבעה המשיבה לשטח הקומות, מקדם השבחה בשיעור 35% בעוד המבקשת קבעה מקדם בשיעור 8%-10%..

החלטה:

אישור ההקלה לתוספת קומות, מאפשרת את פריסת השטחים בשתי קומות נוספות המשפרות תכנונית בהקטנת צפיפות קומתית, הגדלת כיווני האוויר לדירה, ואפשרות פריסה מיטבית של כלל הזכויות במבנה. יובא בחשבון שיפור תכנון עבור השטחים כדלקמן:

שטח קומה 8 - 362.12 מ"ר, שטח קומה 9 - 379.88 מ"ר.

לעניין מקדם ההשבחה, בגין ההשבחה מתוספת הקומות שיצרה שיפור תכנוני (גובה, כיווני אוויר, מס' יח"ד בקומה וכד'), אני סבור כי מקדם השבחה בשיעור 15% הינו בטווח המקובל ותואם להחלטות שמאים מכריעים להקלה לתוספת קומה (לרוב בטווח של 10%-20%).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח אקוי'
קומה 8	362.12	0.15	54.32
קומה 9	379.88	0.15	56.98
סה"כ השבחה במ"ר אקוי'			111.30
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
סה"כ השבחה			**₪ 823,620**
סה"כ היטל השבחה		**50%**	**₪ 411,810**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.12 <u>הקלה לתוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג (קומה 10)</u>

בגין ההקלה לשטחים חורגים ממגבלות בנייה בקומה העשירית הצדדים מסכימים כי השטח החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג הינו 25 מ"ר במקדם שיפור תכנון בשיעור 15%.

החלטה:

הקלה זו אפשרה תכנון טוב יותר של הבניה בקומות הגג, שטח הקומה נכלל במסגרת חיובי תמ"א 38 מעבר ל- 2.5 קומות, אני סבור כי חיוב בהקלה בגין תוספת קומה חלקית מהווה חיוב כפול, יחד עם זאת ההקלה הנדונה מהווה שיפור תכנוני לשטחי הבניה בקומה 10, שאינם נבנים במגבלת הבניה בהתאם לתוכנית פת/2000 א' במרחק 2 מ' ממעקה הגג. אני מסכים עם הצדדים כי השטח החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג הינו 25 מ"ר יחושב במקדם שיפור תכנון בשיעור 15%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי בקומה 10	25	1	25
מקדם שיפור תכנון			0.15
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
סה"כ השבחה			**₪ 27,750**
סה"כ היטל השבחה		**50%**	**₪ 13,875**

14.13 <u>הקלה לתוספת 2 יח"ד</u>:

מעיון בבקשה להיתר מבוקשות סה"כ 45 יח"ד, 10 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 33 יח"ד מתמ"א 38.

המשיבה סבורה כי יש לחייב בגין תוספת 2 יח"ד, מקור ההשבחה הוא המרת מ"ר עיקרי שולי בדירה בשטח של 134 מ"ר עיקרי לשטח עיקרי בדירה ממוצעת של כ- 112 מ"ר. הפרש של 22.3 מ"ר ליח"ד עבור 10 יח"ד סה"כ 223 מ"ר במקדם השבחה בשיעור 20% וניכוי קרן חניה * 2 יח"ד.

לעומתה טען שמאי המבקשת כי, סעיף 6.1 לתמ"א 38 קובע כי בהיתר מכח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית לתת היתר למספר יחידות דיור, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. כלומר, תמ"א 38 לא הגבילה את מספר יחידות הדיור והותירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית מצאה לנכון לאשר במגרש 45 יח"ד לפי מכפיל 3 :1 מעבר לקיים בפועל ויכלה לעשות כן גם ללא אישור ההקלה, זאת בהתבסס על החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6355/341, לאור האמור ההקלה לתוספת יח"ד לא השביחה את הנכס.

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת כי תמ"א 38 לא הגבילה את מס' יח"ד והותירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית, בנוסף קבעתי בהחלטתי ברחוב הצוערים 11 פתח תקווה שנוהג הוועדה הוא לתת מכפיל 3 :1 לפיכך אני סבור כי ההקלה לתוספת 2 יח"ד במקרה הנדון לא השביחה את הנכס.

<u>סיכום ההקלות</u>:

סה"כ השבחה מהקלות		**₪ 953,490**
סה"כ היטל השבחה מהקלות	**50%**	**₪ 476,745**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

להלן השטחים הבנויים בהיתר:

קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מדרגות במ"ר	שטח נטו במ"ר	מס' יח"ד בקומה
קרקע			29.78	0	0
א'	359.77	30.18	26.64	389.95	5
ב'	359.77	36.76	26.64	396.53	5
ג'	359.77	18.84	26.64	378.61	5
סה"כ	**1,079**	**86**	**110**	**1,165**	**15**

מצב קודם: בחינת השימוש המיטבי

שווי הנכס במצב קודם קרקע ריקה ופנויה:

שווי הנכס במצב קודם קרקע ריקה ופנויה			
מהות	**שטח במ"ר**	**אחוז/יחידות**	**סה"כ**
שטח עיקרי מותר 120% בניכוי ח"מ	1060	120%	1212
שטח חדרי יציאה לגג (5 יח"ד בקומה)	37	5	185
סה"כ שטח אקו'			1397
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
שווי קרקע ריקה ופנויה			**₪ 10,337,800**

שווי הנכס במצב קודם בנוי + זכויות בנייה:

שווי הנכס במצב קודם בנוי + זכויות			
מהות	**מ"ר**	**שווי/מקדם**	**סה"כ**
שטח דירתי קיים	1165.1	₪ 21,000	**₪ 24,466,890**
שטח תוספת מכח תוכנית פת/2000 במקדם התאמה ושוליות	106.91	0.8	85.5
חדר יציאה לגג ליח"ד (מגלם מרפסות גג)	185	0.8	148.0
מרפסות גג	211	0.25	52.8
סה"כ שטח אקו' לזכויות הבנייה			286.3
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,400
סה"כ שווי זכויות			₪ 2,118,457
מקדם התאמה לבינוי מעל הקיים כולל חיזוק	-₪ 1,000	1165.1	- ₪ 1,165,090
סה"כ שווי זכויות			**₪ 953,367**
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 25,420,257**

הערות: נלקח בחשבון עלויות חיזוק של 1,000 ₪ למ"ר. מקדם 0.8 מגלם שטח שוליות ומושע.

שווי מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר (בניכוי הקלות):

קומה	עיקרי	מקדם	מרפסת גג (מקדם 0.3)	סה"כ
ק. קרקע	116.18	1		116.18
קומה 1	351.49	1		351.49
קומה 2	351.49	1		351.49

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

קומה 3	351.49	1		351.49
קומה 4	351.82	1		351.82
קומה 5	351.82	1		351.82
קומה 6	351.82	1		351.82
קומה 7	351.82	1		351.82
קומה 8	351.82	1		351.82
קומה 9	373.22	1.2		447.86
קומה 10	146.25	1.2	324.1	272.73
סה"כ	3,449.22			3650.34
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,400
סה"כ שווי מצב חדש כולל הקלות				₪ 27,012,546
סה"כ שווי מצ"ב חדש בניכוי הקלות			**953,490** ₪	**26,059,056** ₪

סה"כ ההשבחה	
שווי מצב קודם	25,420,257 ₪
שווי מצב חדש בניכוי הקלות	26,167,281 ₪
ההשבחה	**747,023** ₪

חישוב הזכויות שנוספו בבקשה להיתר:

שטח עיקרי קיים + תוספת זכויות מתוכניות	1457.0
סה"כ שטח עיקרי עפ"י הבקשה להיתר	3,449.2
סה"כ תוספת שטח עיקרי	1992.2
שטח עיקרי פטור מכח תמ"א 38	1744.83
יתרת שטח עיקרי	247.40
שטח עיקרי מכח תמ"א 38 תיקון 3/א (חצי קומה מורחבת)	230.77
יתרת תוספת שטחים בהיתר הבניה	16.63

חישוב ההשבחה היחסית:

חישוב ההשבחה היחסית	**הזכויות במ"ר**	**השיעור היחסי**	**ההשבחה היחסית**	**שיעור ההיטל**	**ההיטל**
סה"כ ההשבחה	1992.2	100%	747,023 ₪		
סל הזכויות בפטור	1744.8	88%	654,258 ₪		
השבחה יחסית מכח תיקון 3א' חצי קומה מורחבת	**230.8**	**11.58%**	**86,530** ₪	**25%**	**21,633** ₪
תוספת שטח עיקרי היתר בניה	**16.6**	**0.83%**	**6,236** ₪	**50%**	**3,118** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

15. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש תכנית בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה %	סה"כ היטל השבחה
פת/2000	29/05/1992	₪ 8,728	50%	₪ 4,364
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה
פת/2000/א'	13/05/1999	₪ 47,126	50%	₪ 23,563
תמ"א 38 תיקון 3א'	15/08/2024	₪ 176,581	25%	₪ 44,145
תוספת שטח עיקרי - היתר בניה		₪ 12,725	50%	₪ 6,363
הקלות		₪ 979,260	50%	₪ 489,630

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 (במכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) 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 .

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com