תאריך : 20.04.2025
מספר מינוי : 2638-2024
מספרנו : 535

לכבוד,

המבקשת, החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית - קריית אונו בע"מ

באמצעות השמאים נעמי קפלנר ושי סבג

בדוא"ל : office@bfks.co.il

המשיבה, ועדה המקומית קריית אונו

באמצעות השמאים טל נייר ואלי קריסטל

בדוא"ל : office@dassa-nayer.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 199 בגוש 6497
מגרש 302[1] (בניין 3)
מתחם "לוי אשכול דרום", קריית אונו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בניין עיר מס' 508-0796656 ואישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה (בקשה מס' 20230079).

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה :

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית מס' 508-0796656	02/10/2021[2]
אישור הקלות	31/07/2023

[1] לפי תכנית 508-0796656.
[2] לפי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבנייה, תחילתה של תכנית 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. בהתאם לאתר רמ"י, התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 17/09/2021.

- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 01.04.2025
- מועד הדיון: ביום 27.02.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה אחרת** מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים נעמי קפלנר ושי סבג	10/12/2024
2	העתק רישום מרוכז מפנס בתים משותפים המיוחס לחלקות שבתחום המתחם פינוי בינוי שבנדון	04/08/2022
3	מסמך התחייבות מאת המבקשת לביצוע עבודות פיתוח	23/02/2020
4	כתב התחייבות מאת המבקשת לביצוע עבודות הפיתוח	05/01/2021
5	הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור שנערך בין עיריית קריית אונו לחברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית - קריית אונו (המבקשת)	31/10/2022
6	תוספת להסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור לחוזה הפיתוח שנחתם בין העירייה למבקשת	31/10/2022
7	פרוטוקול ישיבת רשות הרישוי מקומית קריית אונו מס' 202111 שדנה בבקשה להיתר בנייה מס' 20200299 המיוחסת למבנה הנדון (להלן: "**היתר קודם**")	01/09/2021
8	פרוטוקול ישיבת ועדת משנה קריית אונו מס' 202307 שדנה בבקשה להיתר בנייה מס' 20230079 המיוחסת למבנה הנדון (להלן: "**בקשה נוכחית**")	31/07/2023
9	בקשה להיתר בניה המיוחס לבניין מושא ההחלטה	18/11/2024

מטעם המשיבה		
מס'	**מהות**	**מועד המסמך**
1	**שומה מטעם המשיבה** שנערכה ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל	06/10/2024
2	**תגובה לשומה אחרת** שנערכה ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל	29/01/2025

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מגרש המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי.
גוש	:	6497
חלקות	:	194-204
מגרש	:	**302**[3]
שטח המגרש	:	1,344 מ"ר
כתובת	:	מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול דרום", רח' לוי אשכול, שכונת קיראון, דרום מזרח העיר קריית אונו.

5. תיאור הנכס והסביבה

מגרש 302 מהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי הידוע בשם " מתחם לוי אשכול דרום", הממוקם בתחום חלקות 194-206,212 בגוש 6497, בשטח של כ- 30 דונם התחום בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון), ורחוב יאיר שטרן (מדרום), בשכונת קיראון, דרום מזרח העיר קריית אונו.

הפרויקט כולל הריסת 11 מבני מגורים קיימים ובהם 232 יח"ד במקומם יוקמו 10 מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

סביבת המתחם מאופיינת בבינוי של מבני מגורים בתחומם נערכו פרויקטים של התחדשות עירונית בגבהים שונים, לצד מבני מגורים ותיקים רווים וצמודי קרקע פרטיים.

סביבת הנכס כוללת פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

מגרש 302 מושא ההחלטה בעל צורה רגולרית דמוית מרובע הכולל חזית מערבית בת כ-39 מ' הפונה לרחוב לוי אשכול ועומקו הממוצע הינו כ-34 מ', ושטחו 1,344 מ"ר.

בתחום המגרש מושא ההחלטה, אושרה הקמת מבנה מגורים בן 19 קומות הכולל 85 יח"ד + קומה טכנית מעל קומת קרקע למסחר ולמשרדים ו-6 קומות מרתפי חניה משותפת עם מגרשים נוספים.

במועד הביקור בנכס עולה כי המבנה בשלבי בנייה מתקדמים.

[3] לפי תכנית 508-0796656.

גבולות המגרש:

מדרום - מגרשים בייעוד מגורים ד' המהווים חלק מהמתחם הנדון

מצפון - תא שטח בייעוד שטח פרטי פתוח

ממזרח - רצועת שטח לשטח פרטי פתוח ומעברה תא ששטח בייעוד מבנה ציבור

ממערב - רחוב לוי אשכול ומעברו מבני מגורים ותיקים לצד חדשים

תצלום אוויר[4] של מתחם הפינוי בינוי הנדון בקירוב (המתחם תחום בקו אדום):



[4] בהתאם לתצלום אוויר מאתר Simplex מיום 04/01/2025.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה</u>:

מס' תכנית	מהות	י.פ	מועד
מצב קודם			
תגפ/447	עריכת תכנית מסודרת ל-1,555 יח"ד לשיכון עולים	434	18/08/1955
תממ/66	תכנון מחדש לשם הקמת שכונה	1226	28/10/1965
3/43/1	רישום שיכונים ציבוריים	ועדת תיאום מיום 01/12/1965	
תממ/66א'	שינוי לתממ/66 ולתכנית רש"צ 3/43/3	1714	19/04/1971
תממ/212	מתן אפשרות להרחבת בתי מגורים בני 4 קומות	3297	30/01/1986
תממ/213	שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג'1	3308	06/03/1986
תממ/219	התחייבות על תשתיות	4096	01/04/1993
תממ/237	קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים	4119	10/06/1993
תממ/מק/12	הרחבות של בתים משותפים	4536	26/06/1997
תממ/מק/14	הוראות לבניית פרגולות	4557	13/08/1997
תממ/מק/6	קביעת הוראות להקמת בריכות שחייה בבנייה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות בתחום מרחב התכנון	4568	16/09/1997
קא/412	קביעת הוראות לבנייה ושימושים בשטחים פתוחים	6369	30/01/2012
508-0265942	עדכון לתכנית תממ/מק/14	7021	16/04/2015
508-0252536	קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי" במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות	7943	20/09/2018
מצב חדש			
508-0796656	מתחם לוי אשכול דרום - איחוד וחלוקה והוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק ושינוי הוראות עיצוב	9868	12/09/2021
אישור הקלות	ישיבת ועדת משנה מס' 202307		31/07/2023

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית מס' 508-0252536</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 7943 ביום 20/09/2018.

מטרת התכנית קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו 11 המבנים הקיימים ובהם 232 יח"ד ויוקמו במקומם 10 מבנים חדשים שיכילו 690 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים וחזית מסחרית, וכן קביעת הוראות להקמת מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד המקרקעין בשטח התכנית לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פרטיים פתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
2. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהייעודים.
3. קביעת זכויות בנייה להקמת 690 יח"ד.
4. קביעת זכויות לחזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול.
5. קביעת זכויות לשימושים ציבוריים.

6. הגדלת מספר הקומות המותר מ-4 או 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לעד 19 קומות ועוד קומה טכנית.
7. קביעות הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
8. קביעות הוראות בינוי להקמה של 10 מבני מגורים חדשים משולבים בבנייה מרקמית.
9. קביעת הוראות למתן היתר בנייה, שימור מי נגר עילי ומגבלות בנייה לגובה לפי תמ"א 2/4 ותמ"א 2/2/4.
10. קביעת הוראות לפיתוח המגרשים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

בהתאם לתשריט התכנית, **מושא ההחלטה מהווה את מבנה מגורים מס' 3 שבתחום מגרש 302 שייעודו 'מגורים ד' עם חזית מסחרית'** (בתחום מגרש 302 מצויים 3 מבני מגורים סה"כ, כאשר בהתאם לבקשה להיתר נשוא ההליך דנן מבוקשת הקמת מבנה מגורים מס' 3 הממוקם בחלקו הצפוני

של המגרש).

<u>להלן הוראות התכנית ביחס למגרשים בייעוד מגורים ד':</u>

שימושים:

1. מגורים:

מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.

2. שטחי שירות למגורים:

שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

3. חזית מסחרית:

בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תיבנה חזית מסחרית כגון חנויות, מסעדות בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.

4. מבני ציבור:

השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה.

הבחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

הוראות:

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מטרים שיכלול איטום וניקוז.

2. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ- 40 מ״ר.
3. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ״ר ועוד 12 מ״ר עד 15 מ״ר למרפסת מקורה.
4. תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

<u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>:

1. מס׳ קומות:
   ברח׳ יאנוש קורצ׳ק: קומת קרקע ועוד 7 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
   ברח׳ לוי אשכול: קומת קרקע ועוד 15 עד 18 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.
   תיבחן ע״י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.
2. גובה קומה טיפוסית: עד 3.5 מטרים ברוטו.

<u>הוראות בינוי</u>:

חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.

קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בניין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בסעיף 4.1.2 ו׳.

יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצא מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטח המסחר.

מבני ציבור:

1. במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מבני ציבור בשטח כולל של 1,500 מ״ר. השטח למבני ציבור יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מבני ציבור בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.
2. מיקומי המבני ציבור המופיעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר ע״י הוועדה המקומית.

מרווחים בין בניינים:

המרווח בין המבנים לא יפחת מ-10 מ׳ ביחס ל-10 הקומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.

המרווח בין המבנים מעבר ל-10 הקומות הראשונות יהיה גדול מ-10 מטרים באמצעות נסיגה של 2 מ׳ בכל 4 קומות נוספות. ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה.

דירות קטנות:

20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ״ר וכן כ-12 מ״ר עבור ממ״ד ועוד 12 מ״ר עד 15 מ״ר למרפסת מקורה.

הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

מחסנים:

תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ״ר ליח״ד בתת הקרקע בלבד.

דירות גן:

לדירות הגן ניתן להצמיד שטחי גינה ומרתפים. לא ניתן להפנות דירות גן לחזית.

<u>חניה</u>:

1. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי לעת מתן היתרי בניה והוא יהיה מרבי.
2. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.
3. יותקנו חניות אורחים בהיקף של 20% מסך יחידות הדיור. חניות אורחים ישולבו בחניות המסחר. חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
4. החניה תהיה תת קרקעית "בקו בניין 0' ותותר תחת המגרשים המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ"פ.
5. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שטחי החניה למסחר.

<u>תנועה</u>:

1. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים.
2. לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית (%)	מס' יח"ד[5]	מס' קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת[6]	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי[7] [8]	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	301	2,596	19,293	8,055		10,384	70	179	19	4	2,685
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	301		300								
מגורים ד'	מסחר	301		450	90							
מגורים ד'	מגורים	302	4,185	27,067	11,295		16,740		251	19	4	3,765
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	302		300								
מגורים ד'	מסחר	302		1,050	360							
מגורים ד'	מגורים	303	2,743	17,260	7,200		10,972		160	19	4	2,400
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	303		300								
מגורים ד'	מסחר	303		750	255							
מגורים ד'	מגורים	304	2,845	7,630	3,150		11,380		70	9	4	1,050
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	304		300								
מגורים ד'	מגורים	305	1,193	3,280	1,350		4,772		30	9	4	450
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	305		300								

[5] שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה.
[6] הערך מתייחס למקסימום.
[7] השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסך של 700 מ"ר בכל פרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.
[8] שליש משטחי המסחר ישמשו כגלריה.

מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700	1,658	1,922	800		6,632	50		2	4	
שטח פרטי פתוח	חניון	500	607				2,760				4	
שטח פרטי פתוח	חניון	501	63				252				4	
שטח פרטי פתוח	חניון	502	1,842				7,368				4	

הערות ברמת הטבלה:

1. גובה המבנים המוצע המקסימאלי לכל בניין בנפרד יהיה (פירוט ביחס למגרש 302):
   בניין מס' 3: 121.1+ מטר מעל פני הים.
   בניין מס' 4: 118.2+ מטר מעל פני הים.
   בניין מס' 5: 115.3+ מטר מעל פני הים.
   מספר המבנים הינו לפי מספרי המבנים בנספח הבינוי, נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד. הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (0.00+) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
2. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
3. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.
4. במסגרת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותכנית זו.
5. מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
6. שטחי המסחר לתאי שטח 301-303 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח ועד 300 מ"ר לכל בניין.
7. 1,500 מ"ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומת הקרקע של תאי שטח 301-305 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות כאמור בסעיף 4.1.2 לתכנית, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר הבניה.
8. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין מגרשים 301 עד 305. וכן ניתן יהיה להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 305 ומגרשים 501 ו-502 והכל תחת שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ"פ.
9. התכסית המקסימאלית למגרשי המגורים למבני ציבור ולשפ"פ תהיה 85%. התכסית המקסימאלית בשצ"פ תהיה עד 50%.
10. 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.
11. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
12. טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח החזית המסחרית.

שלבי ביצוע:

התכנית תמומש בשלושה מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות וכמפורט להלן:

1. מתחם צפוני - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201,202,203,204, והקמת בניינים חדשים 1,2 ו-3 כמסומן בנספח הבינוי.
2. מתחם מרכזי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194,197,200,206, והקמת מבנים חדשים 4,5,9 ו-10, כמסומן בנספח הבינוי ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבנייני ציבור בתא שטח 700.
3. מתחם דרומי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195,196,198,199,205, והקמת מבנים חדשים מס' 6,7,8, כמסומן בנספח הבינוי. אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם כל את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ואחריו את המתחם הצפוני או כל סדר אחר. כן ניתן יהיה להקים שני מתחמים או יותר במקביל. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלביות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

<u>מצב חדש</u>

6.2. **<u>תכנית מס' 508-0796656</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ מס' 9868 ביום 12/09/2021.

שטח התכנית הינו כ-16 דונם והוא מצוי בין רחוב יאנוש קורצ'אק (ממזרח), שדרות לוי אשכול (ממערב), חלקה 214 בגוש 6497 (מצפון) ורחוב יאיר שטרן (מדרום).

התכנית הינה שינוי לתכנית נקודתית מס' 508-0252536 והיא נועדה להוספת שטחי מסחר, הוספת שימוש למשרדים, חלוקת תאי שטח, שינוי גובה הבינוי לאורך רח' יאנוש קורצ'אק ושינוי הוראות עיצוב.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת מספר הקומות וגובה בינוי כמפורט להלן: הגדלת קומות מ-9 קומות ל-11 קומות בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ'אק, הוספת קומה לבניין מספר 1 בהתאם לנספח הבינוי מ-19 קומות ל-20 קומות, וכן הוספת שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
2. חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
3. הוספת שימוש למשרדים בתאי שטח מס' 301-310 לפי סעיף 62א(א)(11) לחוק.
4. הוספת זכויות בתאי שטח מס' 301-310 בהיקף של עד 20% משטח תא השטח ובסה"כ 2,235 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק.
5. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסה"כ של כ-6,500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
6. קביעת זיקת הנאה במפלס הקרקע למתן גישה לשטחי המצב"ר כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק.
7. תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף של 1,035 מ"ר, לפי סעיף 62א(א1)(4) לחוק.
8. קביעת הוראות בינוי לשימושי מסחר ומשרדים לפי סעיף 62א(א)(5).

התכנית מחלקת את מגרש 302 לפי תכנית 508-0252536 (מצב מאושר) ל-3 מגרשים שונים שמספרם 302,307 ו-308 (מצב מוצע).

בהתאם לתשריט התכנית, **מושא ההחלטה מהווה את מגרש 302 שייעודו 'מגורים ד' עם חזית מסחרית'** הכולל מבנה מגורים אחד בתחומו.

<u>להלן הוראות התכנית ביחס למגרשים בייעוד מגורים ד':</u>

שימושים:

1. מגורים:

מגורים ושימושים עיקריים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים ומשחקים, מגרשים ומתקנים למשחקים מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.

2. שטחי שירות למגורים:

שטחי שירות נלווים למגורים כגון מבואות, חדר אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות וגנרטור) ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוחו.

3. חזית מסחרית:

בתאי השטח הפונים לרחוב לוי אשכול תיבנה חזית מסחרית כגון חנויות, מסעדות בתי קפה, בנקים וכיו"ב. לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין או לסביבה.

4. משרדים בקומת הקרקע:

מפלס הכניסה למשרדים יהיה ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.

5. מבני ציבור:

השימושים המותרים במסגרת השטחים המיועדים למצב"ר יהיו חינוך, תרבות וקהילה.

הבחירה מבין שימושים אלו תתואם עם העירייה במסגרת מסמך העיצוב האדריכלי.

הוראות:

<u>בינוי ו/או פיתוח</u>:

1. יש להקצות שטח משותף מגונן מעל השימושים בתת הקרקע (חניונים שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) בבית גידול שעומקו כ- 1.5 מטרים שיכלול איטום וניקוז.
2. שטח המבואה המשותפת לא יפחת מ- 40 מ"ר.
3. שטח עיקרי ממוצע ליחידת מגורים יהיה 107 מ"ר ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.
4. תותר תכסית מקסימלית של 85% מעל הקרקע ומתחת לקרקע. תותר הקמת 5 קומות מרתפי חניה.
5. ניתן להעביר יח"ד בין מגרשים לפי הערה (7) לטבלת הזכויות והוראות הבניה בסעיף 5 להוראות תכנית מתאר מקומית מאושרת מס' 508-0252536.

<u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>:

1. מס' קומות:

ברח' יאנוש קורצ'ק: קומת קרקע ועוד 10 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.

ברח' לוי אשכול: קומת קרקע ועוד 17 עד 19 קומות עיליות ועוד קומה טכנית.

תיבחן ע"י מהנדס העיר אפשרות לנסיגה בקומות שמעל קומת המסד לכיוון רחוב לוי אשכול לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי.

2. גובה קומה טיפוסית: עד 3.5 מטרים ברוטו.

<u>הוראות בינוי</u>:

חזית מסחרית:

תיבנה חזית מסחרית לאורך רחוב לוי אשכול, לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והפיתוח.

קווי הבניין של החזית המסחרית יהיו בקו בניין 0 ולא תחול על החזית המסחרית ההוראה לעניין המרווח בין הבניינים המפורטת בתכנית.

יותר מסחר שכונתי שמותאם לשכונת מגורים ושאיננו יוצא מטרדים סביבתיים, וכן מתקנים למניעת מטרדי רעש או ריח משטח המסחר.

משרדים:

1. מפלס הכניסה למשרדים הינו ככל הניתן בהתאם למפלס הפיתוח.
2. ניתן יהיה לצרף שטחי משרדים בקומות גלריה לשטחם בקומת הקרקע.

מבני ציבור:

1. במגרשי המגורים יוקמו עד 7 מבני ציבור בשטח כולל של 1,500 מ"ר. השטח למבני ציבור יהיה בקומת הקרקע ו/או בקומה שמעליה ולא יעלה על 2 קומות. ככל שיוקמו שתי קומות מבני ציבור בחלל קומת הקרקע, תבוא קומה זו במניין הקומות כקומה אחת בלבד.
2. מיקומי המבני ציבור המופיעים בנספח הבינוי הינם מנחים ומיקומם המדויק ייקבע במסמך העיצוב האדריכלי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.

מרווחים בין בניינים:

המרווח בין המבנים לא יפחת מ-10 מ' ביחס ל-10 הקומות הראשונות, כולל קומת הקרקע ולמעט שטחי מסחר.

המרווח בין המבנים מעבר ל-10 הקומות הראשונות יהיה גדול מ-10 מטרים באמצעות נסיגה של 2 מ' בכל 4 קומות נוספות. ניתן יהיה לשנות מהנחיות אלו באישור הוועדה המקומית לעת מתן היתר הבנייה.

דירות קטנות:

20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר וכן כ-12 מ"ר עבור ממ"ד ועוד 12 מ"ר עד 15 מ"ר למרפסת מקורה.

הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.

מחסנים:

תותר בניית מחסנים בשטח ממוצע של עד 7 מ"ר ליח"ד בתת הקרקע בלבד.

<u>תנועה</u>:

1. תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשי המגורים באופן שיאפשר מעבר תת קרקעי בין החניונים וכן מתן פתרון חניה עבור כל אחד מן המגרשים ביתר מגרשי המגורים.
2. לעת הוצאת היתר בניה רשות הרישוי תהיה מוסמכת לשנות את מיקום הכניסה לחניונים ומספרם לפי צורכי התכנון, אך לא תתאפשר כניסה לפרויקט לרכב פרטי משד' לוי אשכול.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש[9]	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית (%)	מס' יח"ד[10]	מס' קומות[11]	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי[12]	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים ד'	מגורים	301	1,327	9,533	4,255		6,000	70	89	20	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	מסחר			320	90						
	משרדים			155							
מגורים ד'	**מגורים**	**302**	**1,344**	**9,000**	**3,915**		**6,080**	**70**	**84**	**19**	**6**
	מבנים ומוסדות ציבור			**100**							
	מסחר			**380**	**120**						
	משרדים			**135**							
מגורים ד'	מגורים	303	1,413	8,630	3,600		5,986	70	79	19	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	מסחר			550	150						
	משרדים			75							
מגורים ד'	מגורים	304	1,291	4,173	1,750		6,190	70	39	10	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	משרדים			240							
מגורים ד'	מגורים	305	1,193	4,347	2,035		5,272	70	39	10	6
	מבנים ומוסדות ציבור			300							
	משרדים			235							
מגורים ד'	מגורים	306	1,269	8,990	3,800		5,384	70	84	19	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	מסחר			320							
	משרדים			155							
מגורים ד'	מגורים	307	1,485	8,500	3,690		6,080	70	79	19	6
	מבנים ומוסדות ציבור			100							

[9] בעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה לשטחי מצב"ר בין תאי השטח ביעוד מגורים.
[10] שטחי הדירות חושבו לפי 107 מ"ר שטח עיקרי עילי לדירה ו-45 מ"ר שטח שירות עילי לדירה.
[11] הערך מתייחס למקסימום.
[12] השטח העיקרי בטבלה למגורים כולל מועדון דיירים בהיקף של 70 מ"ר עיקרי ובסך של 700 מ"ר בכל פרויקט. מועדון הדיירים ירשם כחלק משטח הבית המשותף.

הכרעת שמאי מכריע מיום 20.4.2025 היטל השבחה החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בע"מ נ' הועדה המקומית קרית אונו – גוש 6497 חלקה 199 - רמה מאור

	מסחר			385	120						
	משרדים			135							
מגורים ד'	מגורים	308	1,356	8,500	3,690		6,080	70	79	19	6
	מבנים ומוסדות ציבור			100							
	מסחר			380	120						
	משרדים			135							
מגורים ד'	מגורים	309	1,330	8,630	3,600		5,986	70	79	19	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	מסחר			550	105						
	משרדים			75							
מגורים ד'	מגורים	310	1,554	4,207	1,750		6,190	70	39	10	6
	מבנים ומוסדות ציבור			150							
	משרדים			260							
שטח פרטי פתוח	חניון	500	607				3,260				6
שטח פרטי פתוח	חניון	501	63				252				6
שטח פרטי פתוח	חניון	502	1,842				8,367				6

הערות ברמת הטבלה:

1. גובה המבנים המוצע המקסימאלי לכל בניין בנפרד יהיה (פירוט ביחס למושא ההחלטה):
בניין מס' 3: 121.1+ מטר מעל פני הים.
מספר המבנים הינו לפי מספרי המבנים בנספח הבינוי, נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד.
יודגש כי בהתאם לטבלת מסמכי התכנית (סעיף 1.7) נספח הבינוי מנחה.
גובה בניין מס' 3 מעל פני הים בהתאם לנספח הבינוי הינו 123.85 מ'.
הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (0.00+) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
2. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי:
מגרש 302 - 1,255 מ"ר.
3. קווי הבניין כמסומן בתשריט.
4. במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד.
5. במסגרת מתן היתר בניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בהוראות התקן ותכנית זו.
6. מתחת למגרשים המיועדים לשטחים פרטיים פתוחים יותרו שטחי חניה עבור השימושים העיקריים המותרים במגרשים המיועדים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
7. שטחי המסחר לתאי שטח 303-301, 309-306 מחולקים בין בנייני המגורים באותו תא שטח.

8. 1,500 מ״ר שטח בנוי לצרכי ציבור בקומת הקרקע של תאי שטח 301-310 בקומות הקרקע. ככל שיידרש ניתן יהיה לקבוע את שטחי הציבור גם בקומות הראשונות כאמור בסעיף 4.1.2 לתכנית, היקף שטחי הציבור הנדרש ומיקומם המדויק ייקבע על ידי הרשות המקומית לעת מתן היתר הבניה.
9. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ויחידות דיור בין מגרשים 301 עד 310. וכן ניתן יהיה להעביר שטחי חניה בין מגרשים 301 עד 310 ומגרשים 501 ו-502 והכל תחת שמירה על 15% שטח פנוי מבינוי על ותת קרקעי מתוך סך כל שטח המגרשים בייעוד מגורים ושפ״פ ומבני ציבור לפי תכנית 508-0252536.
10. התכסית המקסימאלית למגרשי המגורים למבני ציבור ולשפ״פ תהיה 85%. התכסית המקסימאלית בשצ״פ תהיה עד 50%.
11. 20% מהדירות תהינה בשטח עיקרי של עד 63 מ״ר וכן כ-12 מ״ר עבור ממ״ד ועוד 12 מ״ר עד 15 מ״ר למרפסת מקורה. הדירות הקטנות יפוזרו ככל הניתן באופן שווה בין המבנים.
12. צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
13. טבלת הזכויות כוללת תוספת של שטח גלריה בהיקף של עד 50% משטח המסחר והמשרדים.

<u>חניה</u>:

1. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי לעת מתן היתרי בניה והוא יהיה מרבי.
2. החניות תהיינה בתת הקרקע בלבד.
3. חניות אורחים עד 20% מסך יחידות הדיור.
4. חניות האורחים ישולבו בחניות המסחר והמשרדים, חניות אלו לא יוצמדו לדירות המגורים.
5. לא תתאפשר הצמדת חניות לאורחים ומסחר.
6. החניה תהיה תת קרקעית ״בקו בניין 0״ ותותר תחת כל תאי השטח המיועדים למגורים והמגרשים המיועדים לשפ״פ כחלל אחד רציף, כמתואר בנספח התנועה.
7. תישמר הפרדה בין שטחי החניה למגורים לבין שאר שטחי החניה.
8. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.

שלבי ביצוע:

התכנית תמומש בשלושה מתחמים נפרדים, באופן שכל מתחם יוקם בשלמות וכמפורט להלן:

1. מתחם צפוני - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 201,202,203,204, והקמת בניינים חדשים 1,2 ו-3 כמסומן בנספח הבינוי.
2. מתחם מרכזי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 194,197,200,206, והקמת מבנים חדשים 4,5,9 ו-10, כמסומן בנספח הבינוי ופינוי המגרש הציבורי ובניית מגרש לבנייני ציבור בתא שטח 700.
3. מתחם דרומי - הריסת הבניינים הקיימים בחלקות 195,196,198,199,205, והקמת מבנים חדשים מס׳ 6,7,8, כמסומן בנספח הבינוי. אין חשיבות לסדר מימוש המתחמים, כלומר ניתן למשל להקים קודם כל את המתחם הדרומי ואחריו את המתחם המרכזי ואחריו את המתחם הצפוני או כל סדר אחר. כן ניתן יהיה להקים שני מתחמים או יותר במקביל. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי להתיר שינויים בהרכב השלביות. יינתן פתרון תנועתי לכל שלב ביצוע.

7. רישוי

7.1 היתר בניה מס׳ 4118 מיום 31/10/2021

מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום:

חפירה דיפון והתארגנות באתר, שלב א׳ - 6 קומות מרתפי חניה מתחת ל-3 בניינים במגרש 302 כחלק ממרתף חניה הכולל את כל המגרשים 303-301.

7.2 היתר בניה מס׳ 4242 מיום 27/10/2022

מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום:

שלב א׳: 5 קומות מרתפי חניה וקומת מחסנים מתחת ל-3 בניינים במגרש 302 כחלק ממרתף חניה הכולל את כל המגרשים 303-301, וכן מבנה מגורים מס׳ 3 בגובה של 18 קומות + קומה טכנית, מעל קומת קרקע הכוללת מסחר, סה״כ 80 יח״ד.

במסגרת היתר הבנייה אושרו שטחי הבנייה כדלקמן:

מפלס	קומה	למטרות עיקריות								למטרות שירות							סה״כ שטחי בניה
		מגורים	מסחר	משרדים	מרפסת	ממ״ד	סה״כ	ממ״ד (רצפה + קירות)	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	חניה שירות	מרפסת	אחסנה שירות	סה״כ			
19.20	מרתף 6-						-		299.89	423.28	4,627.13		222.30	5,583.96			**5,583.96**
16.20	מרתף 5-						-		299.53	28.05	5,016.95		181.09	5,525.62			**5,525.62**
13.20	מרתף 4-						-		299.45		5,043.74		260.96	5,604.15			**5,604.15**
10.20	מרתף 3-						-		299.45		5,040.35		260.96	5,600.76			**5,600.76**
7.20	מרתף 2-						-		343.13	436.00	4,513.96		145.61	5,438.70			**5,438.70**
3.85	מרתף 1-						-		614.66		186.19		1,073.33	1,878.41			**1,878.41**
0.00	קרקע	72.86	276.82	198.84			548.52		192.38	10.56		31.32	12.46	301.49			**850.01**
3.10	1	261.21			37.37	3.42	302.00	37.49	82.62					120.11			**422.11**
6.20	2	446.31			78.56	4.66	529.53	61.31	80.97					142.28			**671.81**
9.30	3	446.31			78.56	4.66	529.53	61.31	80.97					142.28			**671.81**
12.40	4	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
15.50	5	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
18.60	6	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
21.70	7	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
24.80	8	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
27.90	9	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
31.00	10	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46			**658.81**
34.10	11	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97					142.45			**691.18**
37.20	12	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97					142.45			**691.18**
40.30	13	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97					142.45			**691.18**
43.40	14	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97					142.45			**691.18**
46.50	15	474.82			82.55	3.50	560.87	61.48	80.97					129.83			**690.70**
49.60	16	474.82			73.62	3.50	551.94	48.86	80.97					129.83			**681.77**
52.70	17	326.06			38.81	3.16	368.03	36.17	84.56					120.73			**488.76**
56.20	18	236.37				0.68	237.05	12.49	81.63					94.12			**331.17**

59.95	19 (גג)					-									**39.03**
מעל הקרקע	**7,820.74**	**276.82**	**198.84**	**1,065.60**	**74.84**	**9,436.84**	**719.80**	**1,668.28**	**37.12**	**31.32**		**12.46**	**2,786.72**	**12,223.56**	
מתחת לקרקע								**2,156.11**	**887.33**		**24,428.32**	**2,144.25**	**29,631.60**	**29,631.60**	
סה"כ המבנה	**7,820.74**	**276.82**	**198.84**	**1,065.60**	**74.84**	**9,436.84**	**719.80**	**3,824.39**	**924.45**	**31.32**	**24,428.32**	**2,156.71**	**32,418.32**	**41,855.16**	

שטחים נוספים:

קומה	אחר
	שטח מרוצף
2	9.08
17	156.92
18	152.69
סה"כ	**318.69**

7.3. היתר בניה מס' 4431 מיום 03/12/2024

מתחם פינוי בינוי לוי אשכול דרום (שלב א') : שינויים לבניין מגורים מספר 03 ולמרתף (בהיתר מס' 4242) - תוספת קומת מגורים הכוללת 5 יח"ד, שינויים פנימיים בחניונים ותוספת שטח בחניון תחתון.

במסגרת היתר הבנייה אושרה הקלה בזה הנוסח:

תוספת גובה בבניין עד לגובה של 125 מ' במקום 121.1 מ' המותרים לפי תכנית מס' 508-0796656.

במסגרת היתר הבנייה אושרו שטחי הבנייה כדלקמן:

מפלס	קומה	למטרות עיקריות						למטרות שירות							סה"כ שטחי בניה
		מגורים	מסחר	משרדים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד (רצפה + קירות)	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ	
-19.20	מרתף 6-						-		357.88	649.51		4,464.76	158.89	5,631.04	**5,631.04**
-16.20	מרתף 5-						-		292.44	5.11		5,057.41	238.45	5,593.41	**5,593.41**
-13.20	מרתף 4-						-		292.44			5,032.96	279.86	5,605.26	**5,605.26**
-10.20	מרתף 3-						-		292.45			5,032.96	279.86	5,605.27	**5,605.27**
-7.20	מרתף 2-						-		334.65	691.37		4,585.41		5,611.43	**5,611.43**
-3.85	מרתף 1-						-		749.98	83.59		175.50	908.60	1,917.67	**1,917.67**
0.00	קרקע	72.86	276.82	198.84			548.52		192.38	10.56	31.32		12.46	301.49	**850.01**
3.10	1	261.21			37.37	3.42	302.00	37.49	82.62					120.11	**422.11**
6.20	2	446.31			78.56	4.66	529.53	61.31	80.97					142.28	**671.81**
9.30	3	446.31			78.56	4.66	529.53	61.31	80.97					142.28	**671.81**
12.40	4	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
15.50	5	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
18.60	6	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
21.70	7	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
24.80	8	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
27.90	9	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**
31.00	10	454.38			57.31	4.66	516.35	61.48	80.98					142.46	**658.81**

34.10	11	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97				142.45	691.18
37.20	12	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97				142.45	691.18
40.30	13	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97				142.45	691.18
43.40	14	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97				142.45	691.18
46.50	15	475.33			68.74	4.66	548.73	61.48	80.97				142.45	691.18
49.97	16	474.82			82.55	3.50	560.87	48.86	80.97				129.83	690.70
53.44	17	474.82			73.62	3.50	551.94	48.86	80.97				129.83	681.77
56.91	18	333.61			36.40	3.16	373.17	36.17	82.50				118.67	491.84
60.64	19	273.87				0.68	274.55	12.49	83.02				95.51	370.06
64.11	20 (גג)						-		12.47	26.56			39.03	39.03
מעל הקרקע		**8,341.12**	**276.82**	**198.84**	**1,131.93**	**79.50**	**10,028.21**	**1,044.25**	**1,748.58**	**37.12**	**31.32**		**2,928.50**	**12,956.71**
מתחת לקרקע									**2,319.84**	**1,429.58**		**24,349.00**	**1,865.66**	**29,964.08**
סה"כ המבנה		**8,341.12**	**276.82**	**198.84**	**1,131.93**	**79.50**	**10,028.21**	**1,044.25**	**4,068.42**	**1,466.70**	**31.32**	**24,349.00**	**1,878.12**	**42,920.79**

שטחים נוספים:

קומה	אחר
	שטח מרוצף
2	9.08
18	157.27
19	115.87
סה"כ	**282.22**

בישיבת ועדת משנה מס' 202307 מיום 31/07/2023 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף להערות. מועד החלטת ועדת המשנה מהווה את המועד הקובע להקלה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 04/08/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	מספר תתי חלקות למגורים	בעלות
6497	194	1,462 מ"ר	16	פרטיים שונים
6497	195	1,475 מ"ר	24	פרטיים שונים וקרן קיימת לישראל / מדינת ישראל (תת"ח מס' 17)
6497	196	1,287 מ"ר	24	פרטיים שונים וקרן קיימת לישראל / מדינת ישראל (תת"ח מס' 10)
6497	197	1,164 מ"ר	24	פרטיים שונים ומדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון (תת"ח מס' 5)
6497	198	1,211 מ"ר	16	פרטיים שונים וקרן קיימת לישראל / מדינת ישראל (תת"ח מס' 5)
6497	199	1,336 מ"ר	16	פרטיים שונים
6497	200	1,560 מ"ר	16	פרטיים שונים
6497	201	1,961 מ"ר	24	פרטיים שונים ומדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון (תת"ח מס' 6)
6497	202	1,748 מ"ר	24	פרטיים שונים וקרן קיימת לישראל / מדינת ישראל (תת"ח מס' 18 ו-23)
6497	203	1,640 מ"ר	24	פרטיים שונים ו/קרן קיימת לישראל / מדינת ישראל / משרד הבינוי והשיכון (תת"ח מס' 1 ו-5)
6497	204	1,511 מ"ר	24	פרטיים שונים וקרן קיימת לישראל / מדינת ישראל (תת"ח מס' 3,6,12,16)

8.2 הכרזה על המתחם לפינוי בינוי

בתאריך 22/07/2019 הוכרז בקובץ התקנות מס' 8250 מתחם קריית אונו "לוי אשכול דרום" באמצעות צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר מס' 508-0796656 ואישור הקלות, ומימוש בדרך של היתר בניה.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	ההשבחה לפי שמאי המבקשת	ההשבחה לפי שמאי המשיבה
תכנית מס' 508-0796656	לא חלה השבחה	120,035 ₪
אישור הקלות	לא חלה השבחה	158,875 ₪

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

גורם השבחה	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
תכנית מס' 508-0796656		
טענת סף	היעדר חבות בהיטל השבחה היות ומדובר בתכנית פינוי בינוי.	
תחשיב חלופי א'	יש לבחון את מלוא שווי המקרקעין ביחס לכל מצב תכנוני תוך הפחתת עלות מטלות ציבוריות, קיזוז שטחי חצרות וכו'. כך שלא חלה השבחה בגין תוספת קומה.	
תחשיב חלופי ב'	ההשבחה נבחנת בהתאם לגישת שמאי המשיבה	
שטח לחיוב	שטח העיקרי (ללא ממ"דים ומרפסות זיז המסווגים כשטח עיקרי)	שטח עיקרי הכולל ממ"דים ומרפסות המסווגים כשטח עיקרי בהיתר הבניה
הקומה בגינה יוחסה תוספת הקומה	קומה עליונה (קומה 19)	קומה 15
השטח בגינו נבחן השיפור התכנוני	273.87 מ"ר	548.73 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני עבור תוספת קומה	2.50%	2.50%
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪ 8,750	₪ 8,750
השבחה גולמית	₪ 59,938	
זיכוי בגין ירידה בשיעור המימוש	₪ – 5,481	
הפחתה בגין מחסנים דירתיים	₪ 70,000 (5 מחסנים X 14,000 למחסן)	
השבחה	**לא חלה השבחה**	**₪ 120,035**
אישור הקלה		
מהות ההשבחה	תוספת גובה פנימי בשיעור של כ-25 ס"מ בכל אחת מקומות 15 ו-16	תוספת גובה פנימי בשיעור של כ-25 ס"מ בכל אחת מקומות 15 ו-16
מקדם שיפור תכנוני בגין הגבהת גובה פנים קומתי	0.15	0.15
מקדם השבחה	1.36%	1.36%
שטח לחיוב	יש לבחון את השיפור התכנוני ביחס לשטח העיקרי בהיקף של 950.15 מ"ר (ללא ממ"דים ומרפסות זיז המסווגים כשטח עיקרי)	שטח עיקרי הכולל ממ"דים ומרפסות המסווגים כשטח עיקרי בהיתר הבניה בהיקף של 1,109.6 מ"ר
התייקרות עלות הבנייה	בגין הגבהת המבנה חלה התייקרות בעלות הבנייה בסך 160,000 ₪.	
ערכי שווי	₪ 9,300	₪ 10,500
השבחה	**₪ – 39,504**	**₪ 158,875**

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת</u>:

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12. **<u>תכנית מס' 508-0796656 (מועד קובע 02/10/2021)</u>**

12.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

12.1.1. **<u>טענת סף - היעדר חבות בהיטל השבחה והצגת תחשיב חלופי</u>**

היעדר חבות בהיטל השבחה:

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת החלטת מועצת העיר קריית אונו מיום 07/03/2022, ניתן פטור מהיטל השבחה לחלק המגורים במתחמי פינוי בינוי בעיר.

לפיכך, מדגישים כי לא חלה השבחה בגין התכניות החלות בנכס הנדון, לרבות תכנית 508-0252536.

לראייתם, תכנית מס' 508-0796656 הנדונה מהווה תכנית משלימה לתכנית 508-0252536 שמהותה התחדשות עירונית, ולכן פטורה מהיטל השבחה בהתייחס לרכיב המגורים.

בהקשר זה וכתימוכין לעמדתם לכך שהתכנית הנדונה מהווה תכנית משלימה, מפנים לכתב התחייבות מטעם המבקשת כלפי עיריית קריית אונו ולהסכם הפיתוח, כדלהלן:

1. כתב התחייבות מטלות ציבוריות שנערך בין המבקשת לעיריית קריית אונו מיום 05/11/2021: שמאי המבקשת מפנים להתניה בכתב ההתחייבות לפיה תכנית מס' 508-0252536 ותכנית מתאר מקומית מס' 508-0796656 יקראו ביחד בהתאמה "התכנית".
2. הסכם פיתוח לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור שנערך בין המבקשת לעיריית קריית אונו ביום 31/10/2022, במסגרתו צוין כי תכניות מס' 508-0252536 ומס' 508-0796656 תקראנה יחד: "התב"ע ו/או התכנית".

כמו כן, מדגישים כי במסגרת הסכם הפיתוח צוין כי בהתאם להחלטת מועצת העיר, ניתן פטור מלא מהיטל השבחה לתב"ע בגין רכיב המגורים.

במעמד הדיון, טוענים שמאי המבקשת כי התכנית המשלימה מס' 508-0796656 חילקה את מגרשי האב במתחם שנקבעו בתכנית הראשית מס' 508-0252536 למגרשי בנים, כך שלא ניתן היה להוציא היתרי בניה עפ"י התכנית הראשית אלא רק כאשר התכנית המשלימה אושרה.

כלומר, לא ניתן לממש את הפטור מהיטל השבחה אילולא התכנית המשנית.

כמו כן, טוענים כי הפטור חל על רכיב המגורים ונגזרותיו, כלומר בהתייחס לכלל האלמנטים המשפיעים על רכיב המגורים ללא קשר לגובה הבניין או מיקום קומת המגורים.

לטענתם, התכנית המשנית מבטלת את דירות הגן עקב תוספת שימוש למשרדים בקומת הקרקע, כך שתוספת הקומה הכרחית לשם מימוש הזכויות.

כמו כן, מדגישים כי התכנית המשלימה אינה מוסיפה שטחי מגורים ויח"ד, שכן התכנית הראשית (וכן התכנית המשלימה) אפשרו ניוד שטחי מגורים ויח"ד בין המגרשים.

בהתאם לכך, סבורים כי יש לפטור את שטחי המגורים מהיטל השבחה ללא תלות בקומה היות והתכנית המשלימה מהווה תכנית פינוי בינוי.

לחלופין, טוענים לפטור כולל של תוספת הזכויות בתכנית המשלימה, לרבות ביחס לתוספת שטחי מסחר ומשרדים במסגרת התכנית המשלימה, זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר נוף הגליל [13].

יתרה מזאת, טוענים שמאי המבקשת כי אף אם טענת הסף שהציגו לכך שאין להחיל חיוב בהיטל השבחה לא תתקבל, הרי שגם בחלופת אי קיום פטור לא חלה השבחה, שכן לשיטתם השווי הבסיסי למגורים אשר נקבע בשומת שמאי המשיבה מיוחס לבסיס השוואה המשקף קומה ממוצעת 12 (מפנים למסד עסקות השוואה עליו התבססו שמאי המשיבה במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 12/03/2024 שנערכה במגרש 306 במתחם הנדון, מבנה מס׳ 2), זאת ביחס למבנה הנדון המשקף קומה ממוצעת 8.5, כלומר השווי הבסיסי מגלם בתוכו גם את ההשבחה הנובעת מפערי הקומות בין בסיס ההשוואה למבנה המגורים מושא ההחלטה.

תחשיב חלופי:

לחלופין, מציגים שמאי המבקשת תחשיב חלופי במסגרתו נבחנה ההשבחה כפונקציה של תוספת שטחי בניה המיוחסים לרכיבי המסחר והמשרדים שנוספו במסגרת תכנית מס׳ 508-0796656 הנדונה, תוך בחינת אחוז המימוש היחסי המיוחס למגרש 302 מושא ההחלטה ביחס למלוא ההשבחה במתחם ההתחדשות העירונית שבנדון, בתוספת ההשבחה בגין תוספת הקומה כפי שנקבעה ע״י שמאי המשיבה.

שמאי המבקשת בוחנים את גובה ההשבחה במתחם ואחוז המימוש היחסי עפ״י החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרשים שונים במתחם הנדון, לרבות במגרש מושא ההחלטה, במסגרתה קבע כי ההשבחה הכוללת במתחם עקב אישורה של תכנית 508-0796656 הינה בסך 14,740,400 ₪.

יחד עם זאת שמאי המבקשת נוקטים במתודה שונה מזו שנקט השמאי המכריע, לרבות הפחתת עלות מטלות ציבוריות, קיזוז שטחי חצרות בהיקף שונה וכיו״ב.

שמאי המבקשת מציינים כי הגישו ערר על החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בהתייחס לסוגיית המטלות הציבוריות ושטחי החצרות לקיזוז.

להלן הפרמטרים עליהם התבססו שמאי המבקשת:

1. מצב תכנוני קודם:

   שמאי המבקשת בוחנים את המצב התכנוני הקודם בהתאם לזכויות המותרות עפ״י תכנית מס׳ 508-0252536.

2. מצב תכנוני חדש:

   שמאי המבקשת בוחנים את המצב התכנוני החדש בהתאם לזכויות המותרות עפ״י תכנית מס׳ 508-0796656.

3. ערכי שווי:

   שמאי המבקשת מאמצים את קביעת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש שבנדון, כדלקמן:

   שווי מ״ר מבונה למסחר ע״ס 18,000 ₪.

   שווי מ״ר מבונה למשרדים ע״ס 3,500 ₪.

[13] נע/8001/0121 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל (להלן: ״**ערר נוף הגליל**״)

שווי מ״ר מבונה למגורים ע״ס 8,750 ₪.

4. קיזוז חצרות:

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת המצב התכנוני הקודם, קיימים שטחי חצרות המשויכות לדירות הגן, כאשר במצב התכנוני החדש, שטחי החצרות משמשים את כלל דיירי הבניין.
על כן, סבורים כי יש לקזז את שטחי החצרות המשותפים במסגרת המצב התכנוני החדש.
לדידם, ממדידה גרפית ע״ג נספח הבינוי של תכנית מס׳ 508-0252536 (מצב תכנוני קודם), עולה כי שטחי החצרות למגורים הינם בשטח של כ-275 מ״ר, אותן יש לקזז משווי המצב החדש.

5. מטלות ציבוריות:

לעמדת שמאי המבקשת, תכנית מס׳ 508-0796656 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לעניין מטלות ציבוריות, ברם טוענים כי לעלויות אלו השפעה ישירה על שווי המקרקעין המהוות הוצאות פנימיות אשר הכרחיות למימושה, ולכן יש להפחית את עלות המטלות הציבוריות עת בחינת ההשבחה.
בבחינת המטלות הציבוריות מביאים בחשבון שמאי המבקשת, עלות הריסת גן הילדים הקיים, הקמת 4 גני ילדים בגמר מלא, 2 קומות משרדים ומרתף חניה בתחום מגרש 700, וכן פיתוח שצ״פ בתחום מגרשים 600 ו-601 לפי תכנית 508-0252536, זאת כנגד קיזוז הוצאות בגינן התקבל תשלום מהעירייה, החזר הוצאות שכירות בגן הכיפה וכן עלות הקמת חניון מתחת למבנה המגורים. להלן פירוט העלויות כפי שהוצגה בשומת המבקשת מיום 06.10.2022 במסגרת ההליך עם השמאי המכריע טיגרמן, במינוי מס׳ 2022-2026 כדלקמן:

רכיב	שטח במ״ר / יח׳	עלות למ״ר	סה״כ (ללא מע״מ)	הערות
מגרש 700 - ״אשכול גני ילדים״				
הריסת גן הכיפה - חלקה 206	252	250 ₪	62,950 ₪	שטח ע״פ היתר מס׳ 2059
מרתף חניה במגרש 700	1,326	2,800 ₪	3,712,800 ₪	לפי סע׳ 4.5.1 להסכם הפיתוח
קומת קרקע - גני ילדים - 4 כיתות	4	944,757 ₪	3,779,026 ₪	שטח כיתה 128 מ״ר ברוטו
קומה א׳ - משרדים (רמת מעטפת)	700	4,460 ₪	3,122,280 ₪	לפי תוספת להסכם פיתוח
קומה ב׳ - משרדים (רמת מעטפת)	700	4,460 ₪	3,122,280 ₪	לפי תוספת להסכם פיתוח
פיתוח שצ״פ				
מגרש 600	1,240	650 ₪	806,000 ₪	עפ״י נספח ד׳ להסכם הפיתוח
מגרש 601	1,170	650 ₪	760,500 ₪	עפ״י נספח ד׳ להסכם הפיתוח
שטח מדרכה והשבה לקדמות	3,200	250 ₪	800,000 ₪	עפ״י נספח ד׳ להסכם הפיתוח
סה״כ הנ״ל			**16,165,836** ₪	
החזר הוצאות שכירות בגין גן הכיפה			500,000 ₪	לפי סע׳ 23 לטיוטת הסכם הפיתוח
בניכוי תשלום העירייה עבור 2 קומות ציבוריות			2,380,000 ₪	לפי סע׳ 13.1 לטיוטת הסכם הפיתוח
בניכוי עלות הקמת חניון מתחת למבנה המגורים			2,948,718 ₪	לפי שומה מכרעת של אלי כהן
סה״כ (ללא מע״מ)			**11,337,118** ₪	
סה״כ (כולל מע״מ)		**17%**	**13,264,428** ₪	

כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, בפרק התחשיב החלופי של שמאי המבקשת, קובעים שמאי המבקשת כי תכנית 508-0796656 יוצרת ירידת שווי במקרקעין הנדונים בסך כ-407,000 ₪, כך שתוספת השווי הנובעת מתוספת קומה, כפי שנקבע בשומת המשיבה בסך של כ-120,000 ₪, אינה משביחה.

12.1.1.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה ומעמד הדיון</u>**

פטור מהיטל השבחה ביחס לרכיב המגורים בתכניות "פינוי בינוי":

1. לעמדת שמאי המבקשת, גישת שמאי המשיבה לפיה יש לחייב בהיטל השבחה בגין תוספת קומה מכוח תכנית מס' 508-0796656 שגויה, שכן התכנית מהווה תכנית משלימה לתכנית התחדשות עירונית מס' 508-0252536 הפטורה מהיטל השבחה בגין רכיב המגורים.
לדידם, ללא התכנית המשלימה לא ניתן להוציא היתרי בניה ותכנית זו אפשרה את הפינוי בינוי שקבעה התכנית הראשית ולכן תכנית זו גם פטורה מהיטל השבחה.
הווה אומר, תוספת הקומה ללא תוספת שטח למגורים, שהתירה תכנית מס' 508-0796656 הנדונה, חוסה תחת הפטור מהיטל ההשבחה על רכיב המגורים שניתן במתחם.
בהקשר זה מפנים שמאי המבקשת כתימוכין לעמדתם לכתב התחייבות של המבקשת לעיריית קריית אונו מיום 05/11/2021 וכן להסכם הפיתוח שנחתם בין המבקשת לעירייה מיום 31/10/2022.
2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי מתן פטור מהיטל השבחה עבור שיפורים תכנוניים נוספים שנערכו במתחם הנדון ע"י תכניות שאושרו לאחר אישורה של התכנית הראשית תגרום לאי שמירת הצדק החלוקתי ושיתוף הציבור בהתעשרות כתוצאה מהפעולה התכנונית, טוענים שמאי המבקשת כי מאחר שהמבקשת פטורה מהיטל השבחה בגין התכנית הראשית ביחס לכלל שטחי המגורים ללא קשר לגובה הבניין או מיקום שטחי המגורים, הרי שאין רלוונטיות לסוגיית חלוקת ההתעשרות הנובעת מהפעולה התכנונית.
כמו כן, טוענים כי לא חלה התעשרות כתוצאה מאישור התכנית המשלימה.

גישת השומה הראויה:

1. לעמדת שמאי המבקשת, המתודה בה נקטו שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה בגישת ה"דלתא" אינה נכונה ויש בה בכדי ליצור עיוות בהשבחה הנובעת מאישור התכנית שבנדון.
כתימוכין לעמדתם, מפנים להחלטת בית המשפט המחוזי עמ"נ (ת"א) 24829-03-22, 'נתנאל גרופ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב' (שניתנה ביחס לערר שהוגש על החלטת ועדת ערר (ת"א) 8198-07-19), כדלהלן:
"המגמה השולטת בפסיקה, הינה כי הדרך המועדפת, הן מבחינת לשון החוק, הן מבחינת תכלית החקיקה והן לאור העקרונות העומדים מאחורי גביית היטל השבחה והרצון לגביית מס אמת, הינה הדרך המסורתית. הנימוק המרכזי להעדפת השיטה המסורתית הינו, כי חישוב בשיטת הדלתא עלול לגרם עיוות של ההשבחה התכנונית... עם זאת, במקרים המתאימים והחריגים, מקרים בהם השמאי סבור כי אין להקלה השפעה עקיפה על שווי המקרקעין, ניתן להימנע מעריכת שומה כוללת ולהסתפק בשיטת הדלתא".
בהתאם להחלטת בית המשפט, גורסים כי המתודה הראויה בהתאם לפסיקה הינה כי אין להשתמש בגישת הדלתא כאשר קיים שוני תכנוני בין שני מצבי התכנון, כך שיש לשום את ההשבחה ב"שיטה הקלאסית" (המצרפית).

בהתאם לכך, טוענים כי יש לבחון את ההשבחה כפונקציה של עליית שווי המקרקעין עקב אישור תכנית מס׳ 508-0796656 ביחס למתחם בשלמותו, תוך התייחס לכל מצב תכנוני באופן קונקרטי ולא בהתאם לגישה בה נקטו שמאי המשיבה ביחס לרכיב ספציפי.

2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי במקרה דנן ניתן לבחון את ההשבחה בגישת הדלתא, היות שההשבחה בגין התכנית המשלימה זולת תוספת הקומה נבחנה במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן במגרש מושא ההחלטה, טוענים שמאי המבקשת כי אין לקבל את הטענה כי האלמנט המשביח מיוחס לתוספת קומה בלבד וכי קיימת הסכמה ביחס ליתר הפרמטרים של התכנית הנדונה, שכן המבקשת מדגישה כי חלוקה על קביעות השמאי המכריע דוד טיגרמן ביחס לתכנית הנ״ל והגישה בגינן ערר.

בתגובה לשאלת הח״מ מהם האלמנטים הנוספים בגינם יש לבחון את ההשבחה מעבר לתוספת הקומה, זאת מעבר להחלטת טיגרמן, טוענים שמאי המבקשת כי התכנית המשלימה מתירה תוספת שימוש למשרדים, מבטלת את דירות הגן ועוד, וכי הפרמטרים הנ״ל אמנם נבחנו בהחלטת טיגרמן שנערכה במגרש הנדון, ברם מדגישים כי החלטה זו יוחסה למבנה בן 18 קומות ולא 19 קומות בהתאם למימוש הזכויות בהיתר הבניה הנדון.

לדידם, בשל העובדה כי התכנית המשלימה התירה את תוספת הקומה אזי יש לבחון את ההשבחה תוך התחשבות בכלל האלמנטים התכנוניים שיוצרת התכנית.

מטלות ציבוריות:

1. לעמדת שמאי המבקשת, בבחינת ההשבחה עקב אישור התכנית הנדונה התעלמו שמאי המשיבה מהמטלות הציבוריות הנוספות שהתווספו במסגרת כתב התחייבות וטיוטת הסכם פיתוח שהיזם נדרש לחתום עם העירייה כתנאי לביצוע הפרויקט.

לעמדת שמאי המבקשת, נכון למועד אישור תכנית 508-0252536 המטלות הציבוריות בפרויקט כללו את השטחים המבונים לצרכי ציבור במבני המגורים בהיקף של 1,500 מ״ר ו-30 מקומות חניה בלבד.

לטענתם, מטלות ציבוריות אלה נלקחו בחשבון במסגרת החלטת השמאי המכריע אלי כהן שנערכה בגו״ח 6497/203 (מימוש במכר) ואומצו במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה (אימץ את גובה ההשבחה שנקבעה ע״י השמאי המכריע אלי כהן לאחר הפחתה בגין המטלות הציבוריות הנ״ל).

מנגד, מציינים שמאי המבקשת כי היות ומגרש 700 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגרשים 600-601 בייעוד שצ״פ (עפ״י תכנית מס׳ 508-0252536) מצויים בבעלות עיריית קריית אונו בשלמות ומהווים מגרשים עצמאיים, אזי השמאי המכריע אלי כהן לא הביא בחשבון בבחינת ההשבחה מתכנית מס׳ 508-0252536 הפחתה בגין עלות הקמת גני ילדים, חניון תת קרקעי, 2 קומות נוספות מעל גני הילדים עבור העירייה ופיתוח שצ״פ.

לטענתם, נכון למועד הקובע לתכנית מס׳ 508-0796656 (מצב תכנוני חדש) ולאחר המועד הקובע לאישור תכנית מס׳ 508-0252536 (מצב תכנוני קודם), ניתן כתב התחייבות נוסף מטעם המבקשת לעיריית קריית אונו מיום 23/02/2020 ומיום 05/01/2021 במסגרתו הושתה על המבקשת עלות הקמת 4 גני ילדים ברמת גמר מלא, חניון ו-2 קומות נוספות במגרש 700, כך שיש לקזז את עלות המטלות הנ״ל עת בחינת ההשבחה מתכנית מס׳ 508-0796656.

לראייתם, הגם שמגרש 700 (לפי תכנית מס׳ 508-0252536) אינו כלול בתחום תכנית מס׳ 508-0796656 הרי שהוא מהווה חלק מפרויקט ההתחדשות העירונית הנדון, ולכן יש לקזז את עלות הקמת גני הילדים בתחומו עת בחינת ההשבחה מתכנית מס׳ 508-0796656.

כאמור, שמאי המבקשת מדגישים כי תכנית מס׳ 508-0796656 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לעניין מטלות ציבוריות, אולם סבורים כי היות ומשפיעות במישרין על שווי המקרקעין ומהוות הוצאה פנימית שהכרחית למימוש התכנית, אזי יש לקחתן בחשבון.

בהקשר לסוגיה זו מפנים שמאי המבקשת להחלטות בית המשפט הבאות:

- החלטת בית המשפט המחוזי עמ״נ (ת״א) 52383-10-20, ׳הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ׳.
- החלטת בית המשפט העליון בר״מ 7255/17, ׳הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ אורלי בורשטיין׳.

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת החלטות בתי המשפט המפורטות דלעיל נקבע כי אין להבחין בין הוצאה ״חיצונית״ להוצאה ״פנימית״, במידה ויש לה השפעה ממשית על מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני.

כלומר, חרף העובדה כי ביצוע המטלות הציבוריות אינו מהווה תנאי לקבלת היתר בניה ואכלוס הפרויקט לפי הוראות התכנית, בפועל מטלות אלה היוו תנאי לאישורה של תכנית 508-0796656. בהקשר זה, מפנים להחלטת רשות הרישוי המקומית קריית אונו מס׳ 202111 מיום 01/09/2021, במסגרתה נקבע כי תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה הינו חתימת הסכם עם עיריית קריית אונו לנושא השטחים הציבוריים.

כמו כן, גורסים שמאי המבקשת כי לא ניתן להתעלם מהעלות הנוספת שהשיתה הוועדה המקומית על היזם, כאשר ברי כי קונה מרצון אשר היה מעוניין להיכנס בנעלי היזם היה מביא בחשבון עלות זו אשר מפחיתה את ערך הקרקע.

במעמד הדיון הדגישו שמאי המבקשת כי הגישו ערר על החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש הנדון לתכנית מס׳ 508-0796656 בסוגיה זו.

2. בתגובה להפניית שמאי המשיבה לפסק דין בית המשפט העליון רע״א 147/14, ׳הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ סוניה אברמוביץ׳, אשר התווה שלושה מבחנים כבסיס לקביעה האם יש להתחשב בהוצאה מסוימת עת בחינת היטל ההשבחה, מציגים שמאי המבקשת התייחסות לכל אחד מהמבחנים כדלהלן:

מבחן ראשון - האם הסכומים ששולמו משפיעים על השווי במצב החדש?

לעמדת שמאי המבקשת, תנאי להוצאת היתר בניה הינו חתימת הסכם עם עיריית קריית אונו עבור השטחים הציבוריים (נספח יא׳ המצורף לשומת המבקשת).

לפיכך, טוענים כי מדובר בהוצאה המשפיעה על שווי המקרקעין במצב החדש, שכן ללא הקמת שטחי ציבור לא ניתן להפיק היתר בניה, כאשר ברי כי אי קבלת היתר בניה משפיעה על שווי המקרקעין.

לדידם, ככל שהזכויות במקרקעין הנדונים היו מוצעות למכירה אזי רוכש סביר היה מביא בחשבון הפחתה בגין העלויות הנדרשות לצורך הוצאת ההיתר.

מבחן שני - האם ההוצאה היא חלק אינהרנטי ממימוש התכנית או שמא הוצאה חיצונית לה אשר ניתן לממש את התכנית בלעדיה?

לעמדת שמאי המבקשת, היות שהוועדה המקומית קריית אונו היא זו שקבעה כי תנאי להוצאת היתר הינו חתימה על הסכם לפיו המבקשת תבנה את מבנה הציבור, הרי שלא ניתן לממש את הזכויות ללא הוצאה זו.

מבחן שלישי - האם קיזוז החיוב אינו חותר תחת הרציונל שמונח ביסוד קביעת אותו חיוב מלכתחילה?

לשיטת שמאי המבקשת, ההוצאה להקמת מבני ציבור חלה על הוועדה המקומית, כך שההנחה לפיה אין להכיר בהוצאה זו בבחינת היטל ההשבחה בלתי סבירה.

כמו כן, מדגישים כי קיזוז המטלות הציבוריות מההשבחה ולא מהיטל ההשבחה מטיבה עם הוועדה המקומית, שכן עלות זו מושתת בחלקים שווים עליה ועל היזם.

3. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי הסכם הפיתוח מהווה התחייבות חיצונית לתכנית, טוענים שמאי המבקשת כי המקרה הנדון אינו שונה מעניין 'בורשטיין', שכן באופן דומה גם במקרה דנן ההוצאה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי הפחתת עלות המטלה הציבורית עומדת בסתירה לתנאי הסכם כתב ההתחייבות שנחתם בין היזם (המבקשת) לעירייה, טוענים שמאי המבקשת כי בהתאם להוראות הפסיקה נקבע כי ההסכמים הנ"ל משפיעים על שווי המקרקעין ולכן צריכים להילקח בחשבון בבחינת ההשבחה.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בתנאי ההסכם נקבע שעל המבקשת תושת עלות פיתוח שטחי הציבור על חשבונה, זאת בין היתר לאור החלטת מועצת העיר לפטור את הפרויקט מתשלום היטל השבחה עבור שטחי המגורים, טוענים שמאי המבקשת כי אם כך הרי שעל המשיבה לפטור את המבקשת מתשלומי היטל השבחה גם ביחס לאלמנטים המסחריים בתכנית הראשית והמשנית.

לשיטתם, ככל שוועדת הערר תחליט כי יש לקחת בחשבון את עלות המטלות הציבוריות בבחינת ההשבחה, אזי יש להפחיתן במסגרת ההליך דנא, שכן המצב התכנוני הקודם הינו התכנית הראשית.

בתגובה לשאלת החו"מ, הדגישו שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את המטלות הציבוריות הנובעות מהסכם הפיתוח שמעבר למטלות שנקבעו בתכנית הראשית.

לטענת שמאי המבקשת, עלות המטלות הציבוריות שקוזזה בשומתם מההשבחה מיוחסת לעלות הנובעת מהמטלה הציבורית החדשה שנוספה עם אישור התכנית המשלימה.

קיזוז חצרות גן:

1. לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא מבטאים את הפסד שטחי החצרות המשויכים במסגרת המצב התכנוני הקודם לדירות הגן, אשר במצב התכנוני החדש משמשים את כלל דיירי הבניין ומהווים שטחים משותפים (ר' פירוט בהרחבה מעלה).
2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי לא ביטאו את הפסד שטחי חצרות הגן היות שאין לכך רלוונטיות לבחינת ההשבחה במסגרת ההליך הנדון המיוחס לתוספת קומה, אשר בא לידי ביטוי בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה ועומדת לפתחה

של ועדת הערר, טוענים שמאי המבקשת כי החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן אינה כוללת אפשרות למימוש זכויות הבנייה בקומה 19 כך שיש לבחון את ההשבחה ביחס לכלל רכיבי ההשבחה בכללותם.
לראייתם, לא ניתן לבודד אלמנט השבחה אחד כדוגמת תוספת קומה מבלי להתייחס ליתר הפרמטרים המאיינים את ההשבחה.

מהות השטח בגינו נבחן מקדם השיפור התכנוני בגין תוספת קומה:

1. לעמדת שמאי המבקשת, בבחינת הרמוניקת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון, ניכר כי השטח העיקרי בגינו מייחסים שמאי המשיבה מקדם שיפור תכנוני הינו שטח עיקרי מבוקש בקומה 15 הכולל שטחי ממ״דים ומרפסות המדווחות כשטח עיקרי.
בהתייחס לרכיב הממ״דים, טוענים שמאי המבקשת כי גישת שמאי המשיבה שגויה, שכן גישה זו מנוגדת להוראות התוספת השלישית לחוק התו״ב ולפסיקה הענפה בנושא, לפיהן בבחינת ההשבחה בגין מימוש בהיתר אין להביא בחשבון את שטחי הממ״ד.
בהתייחס לרכיב המרפסות, טוענים שמאי המבקשת כי גישת שמאי המשיבה שגויה, שכן השווי הבסיסי שנקבע על ידם מגלם את רכיב המרפסות.
יתרה מזאת, טוענים כי שגו שמאי המשיבה בניתוח עסקות ההשוואה, שכן גילמו כאמור את שטחי מרפסות הזיז כחלק משטח הדירתי פלדלת במשקל זהה לשטח הדירה האינטגרלי.
בהתאם לכך, סבורים כי אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות עת בחינת ההשבחה.
סיכומו של עניין, טוענים שמאי המבקשת כי יש לבחון את השיפור התכנוני ביחס לשטח הפלדלת הדירתי העיקרי ללא ממ״דים וללא מרפסות.
2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה עבור שטחי הממ״דים שמעבר ל-12 מ״ר ברוטו וכן ביחס לרכיב המרפסות, טוענים שמאי המבקשת כי יש לפטור את שטחי המרפסות והממ״דים היות שמגולמים בשווי הבסיסי.
לטענת שמאי המבקשת, התכנית המשלימה אינה מוסיפה שטחי מגורים היות שתוספת שטחי ממ״דים מעבר ל-12 מ״ר הינה ע״ח שטחים עיקריים.

אופן קביעת הקומה הספציפית בגינה יש לבחון את ההשבחה עבור תוספת קומה:

לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה בחנו את ההשבחה לשיפור תכנוני ביחס לשטח העיקרי שבקומה טיפוסית 15.

לדידם, אפשרות מימוש הזכויות למגורים בקומה 15 כמבוקש בבקשה להיתר בניה ניתנת גם במצב התכנוני הקודם המיוחס לבינוי של 18 קומות למגורים.

לפיכך, סבורים כי גישת שמאי המשיבה שגויה, שכן יש לבחון את השיפור התכנוני הנובע ממימוש הזכויות העיקריות למגורים בקומה 19 (הקומה העליונה מעבר למצב התכנוני הקודם) ששטחה העיקרי הינו 273.87 מ״ר.

בהקשר זה, טוענים שמאי המבקשת כי במסגרת החלטות השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכו במגרשים 301,303,306,309, עליהן מסתמכים שמאי המשיבה, נבחנה ההשבחה בגין תוספת קומה ביחס לשטח הקומה העליונה.

לא זו אף זו, טוענים שמאי המבקשת כי בהחלטות הנ"ל, במסגרתן ייצגו שמאי המשיבה נשוא ההליך דנן את הוועדה המקומית, נטען על ידם כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לקומה העליונה, כך שאין זה ברור מדוע נוקטים בגישה שונה במקרה הנדון.

לדידם, ייתכן שנוידו שטחים ממבנים אחרים במתחם בני 19 קומות, כך שאין לחייב בגין תוספת הקומה.

לשיטתם, התכנית המשלימה מאפשרת ניוד זכויות בנייה בין הבניינים כך שגביית היטל השבחה בגין אותו ניוד מאיינת את הגמישות התכנונית שאפשרה התכנית.

קיטון בחלקיות המימוש עפ"י המאושר בהיתר הבניה:

לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון כי חלה ירידה בשיעור המימוש בהיתר הבנייה ביחס למימוש הקודם שנבחן במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה בהתייחס למדרגת ההשבחה מתכנית 508-0796656 הנדונה המתירה תוספת שטחי משרדים.

בהכרעתו של טיגרמן למימוש קודם בנכס הנדון, חושבה ההשבחה בהתייחס למימוש זכויות חלקי בבקשה להיתר בשיעור של 71.78%, המורכב בין היתר משטח של 207.5 מ"ר עבור משרדים

לשיטת שמאי המבקשת, לאור העובדה כי במסגרת בקשה להיתר בניה הנוכחית (בגינו הופק היתר בניה מס' 4431 ביום 03/12/2024) מבוקש שטח עיקרי למשרדים בהיקף של 198.84 מ"ר, הרי שחל קיטון בשיעור המימוש ביחס למימוש הקודם במסגרת שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן.

אי לכך, טוענים שמאי המבקשת כי בבחינת ההשבחה יש להתחשב בשיעור המימוש הנוכחי הנאמד בשיעור של 71.42%, המבטא ירידה בשיעור המימוש של 0.36%.

על כן, סבורים כי על הוועדה המקומית לזכות את המבקשת בגין זכויות הבניה שאינן מבוקשות במסגרת המימוש הנוכחי בגינם חויבה המבקשת בהיטל השבחה במסגרת המימוש הקודם.

שינויים בקומת המרתף:

1. לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה התעלמו מהשינויים שנערכו בקומת המרתף לפי היתר בניה מס' 4242 מיום 27/10/2022 בהשוואה למימוש המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון (בגינה הופק היתר בניה מס' 4431 ביום 03/12/2024).
   לטענתם, במסגרת היתר בניה מס' 4242 אושרו בתחום קומות המרתף בשלב א' (בנייני מגורים מס' 3,4,5,10) 257 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 1,629 מ"ר, המשקפים שטח מחסן דירתי ממוצע בהיקף של 6.33 מ"ר.
   שמאי המבקשת מציינים כי לבניין מגורים מס' 3 הנדון הוקצו 89 מחסנים.
   לטענתם, במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך מבוקשים 228 מחסנים דירתיים בשטח כולל של 1,511 מ"ר, המשקפים שטח מחסן דירתי ממוצע בהיקף של 6.62 מ"ר.
   שמאי המבקשת מציינים כי לבניין מגורים מס' 3 הנדון הוקצו 84 מחסנים.
   בהתאם לכך, מקישים כי הופחתו בסה"כ 29 מחסנים דירתיים במרתף בשלב א'. מתוכם 5 מחסנים מיוחסים לבניין מס' 3.
   אי לכך, טוענים כי שמאי המשיבה היו צריכים להביא בחשבון הפחתת שווי בגין הפסד מחסנים דירתיים.

יתר על כן, מדגישים במעמד הדיון כי רכיב המחסנים גולם בשווי הבסיסי כך שיש לקזז את גריעת המחסנים מההשבחה.

2. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי אין לקזז את גריעת המחסנים במצב התכנוני החדש היות ששטחי המחסנים מגולמים בשווי הבסיסי ולא חויבו בהיטל השבחה במסגרת מימושים קודמים, טוענים שמאי המבקשת כי שווי דירה ללא מחסן הינו נמוך בהשוואה לשווי דירה עם מחסן, כך שלאור העובדה כי נגרעו חלק מהמחסנים בדירות המגורים במצב התכנוני החדש אזי יש להפחית את השווי הבסיסי למגורים.
3. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר עולה כי נוספו שטחי חניות במרתף ע"ח שטחי מערכות טכניות ולא ע"ח שטחי אחסנה, כך שככל שחל קיטון בשטחי המחסנים הוא נובע משיקולים סובייקטיביים של המבקשת וללא קשר לתוספת הקומה, טוענים שמאי המבקשת כי יש לבחון את מדרגת ההשבחה הנדונה עפ"י השינויים המיושמים במסגרת הבקשה להיתר שבנדון ביחס להיתר הבנייה הקודם מס' 4242.
שמאי המבקשת מדגישים כי לא ניתן לנייד את שטחי המרתפים.

שמאי המבקשת מציגים את השינויים הנדרשים בהתייחס לתחשיב ההשבחה שהוצג ע"י שמאי המשיבה, כלהלן:

רכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי למגורים בקומה 19	273.87 מ"ר	2.50%	6.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,750
<u>השבחה גולמית</u>			<u>₪ 59,938</u>
זיכוי בגין ירידה בשיעור המימוש	0.36%	₪ 1,511,308	₪ – 5,481
הפחתה בגין מחסנים דירתיים	5	₪ 14,000	₪ – 70,000
השבחה			**₪ – 15,572**

12.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

כאמור, שמאי המבקשת בוחנים את ההשבחה במגרש הנדון תוך הקשה מההשבחה המלאה במתחם, זאת תוך אימוץ הערכים שנקבעו במסגרת החלטות השמאי המכריע דוד טיגרמן נכון למועד הקובע לתכנית הנדונה, בין היתר בתחום המגרש מושא ההחלטה ולמגרשים נוספים במתחם הנדון, במסגרתם נקבעו הערכים הבאים:

שווי בסיסי למסחר:

שווי מ"ר מבונה למסחר ע"ס 18,000 ₪.

שווי בסיסי למשרדים:

שווי מ"ר מבונה למשרדים ע"ס 3,500 ₪.

שווי בסיסי למגורים:

שווי מ"ר מבונה למגורים ע"ס 8,750 ₪.

כאמור, שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה למגורים כמפורט לעיל נקבע ע"י שמאי המשיבה נשוא ההליך דנן בהתבסס על נתוני שווי לדירות מגורים המשקפות קומה ממוצעת 12,

זאת במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן במגרש 306 במתחם הנדון, ואומץ ע"י השמאי המכריע הנ"ל.

כמו כן, טוענים כי שמאי המשיבה גילם באופן שגוי את שטחי המרפסות בשטח הפלדלת הדירתי.

חרף האמור, מאמצים כאמור שמאי המבקשת את קביעת השמאי המכריע דוד טיגרמן המבוססת על קביעת שמאי המשיבה.

12.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

כאמור, לשיטת שמאי המבקשת קיים פטור מהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.

להלן תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה:

מצב קודם				
ייעוד	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
מגורים - עיקרי	73,830 מ"ר	₪ 8,750	1	₪ 646,012,500
מסחר - עיקרי	1,500 מ"ר	₪ 18,000	1	₪ 27,000,000
מסחר - שטחי שירות	470 מ"ר	₪ 18,000	0.5	₪ 4,230,000
מסחר - עיקרי גלריה	750 מ"ר	₪ 18,000	0.4	₪ 5,400,000
מסחר - שטחי שירות גלריה	235 מ"ר	₪ 18,000	0.2	₪ 846,000
סה"כ שווי המתחם במצב קודם				**₪ 683,488,500**
מצב חדש				
ייעוד	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
מגורים - עיקרי	73,830 מ"ר	₪ 8,750	1	₪ 646,012,500
משרדים - עיקרי	1,600 מ"ר	₪ 3,500	1	₪ 5,600,000
מסחר - עיקרי	1,923 מ"ר	₪ 18,000	1	₪ 34,620,000
מסחר - שטחי שירות	470 מ"ר	₪ 18,000	0.5	₪ 4,230,000
מסחר - עיקרי גלריה	962 מ"ר	₪ 18,000	0.4	₪ 6,924,000
מסחר - שטחי שירות גלריה	235 מ"ר	₪ 18,000	0.2	₪ 846,000
סה"כ הנ"ל				**₪ 698,232,500**
בניכוי מטלות ציבוריות נוספות				₪ – 13,264,428
סה"כ שווי המתחם במצב החדש				**₪ 684,968,072**
סיכום				
סה"כ ההשבחה במתחם				₪ 1,479,572
חלק המסחר של מגרש 302 מכלל המתחם				13.139%
השבחה למגרש 302 במימוש מלא				₪ 194,400
קיזוז חצרות	275 מ"ר	₪ 8,750	0.25	₪ – 601,563
ההשבחה למגרש 302 במימוש מלא - לאחר קיזוז חצרות				₪ – 407,162
מסקנה - אין השבחה				

לעמדת שמאי המבקשת, בהתאם לתחשיב המפורט לעיל עולה כי אף אם תאומץ גישת שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה בגין תוספת קומה בסך 120,035 ₪, הרי שלא חלה השבחה.

12.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

לשיטת שמאי המשיבה, במסגרת המצב התכנוני הקודם, תכנית מס׳ 508-0252536 התירה בינוי בגובה מרבי מעל פני הים של 121.1 מ׳, כאשר במצב התכנוני החדש, תכנית מס׳ 508-0796656 התירה בינוי בגובה מרבי מעל פני הים של 123.85 מ׳, קרי תוספת גובה של 2.75 מ׳.

לגישתם, לאור אישורה של תכנית מס׳ 508-0796656 התאפשרה תוספת הקומה המבוקשת במסגרת היתר בנייה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024, זאת ללא הנמכת יתר קומות בניין המגורים שבנדון.

לעמדתם, לאור תוספת קומת המגורים קיימת השבחה, שכן שוויין של דירות בקומות גבוהות יותר בהשוואה לדירות בקומות נמוכות.

שמאי המשיבה בוחנים את השיפור התכנוני בגין העלייה בקומה ביחס לקומה 15 המסומנת כקומה שנוספה במסגרת היתר הבנייה, זאת בהתאם לשטח הקומה העיקרי (כולל מרפסות וממ״דים המדווחים כשטח עיקרי).

לעמדתם, יש לייחס מקדם שיפור תכנוני בגין עלייה בקומה בשיעור של 2.5%, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים הבאות:

מס״ד	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מקדם הקלה לתוספת קומה / ניוד שטחים לקומה עליונה
1	מוטי דיאמנט	6417	349	ויצמן 23, רמת השרון	2.50%
2	דנה שיחור	6418	332	הנצח 41, רמת השרון	2.50%
3	שושי שרביט שפירא	6417	496	רשב״ם 3, רמת השרון	2.50%
4	שאול אושרת	5508	9	רש״י 89, ראש העין	2.50%
5	אייל יצחקי	5611	56	פסגות אפק, ראש העין	2.50%
6	בצלאל קציר	5611	74	מגרשים 468-170, ראש העין	3.00%
7	דנה שיחור	7134	135	הפועל 7, בת ים	2.50%
8	אלי כהן	2880	6	רבי עקיבא 3, אשקלון	2.50%
9	ד״ר גד נתן	2754	50	הציונות 75, אשקלון	2.50%
10	אייל יצחקי	2754	7	הציונות 5, אשקלון	3.00%
11	דורית פריאל	2904	57	כ״ט בנובמבר 8, אשקלון	3.50%

בהקשר זה וכתימוכין נוסף לבחינת מקדם השיפור התכנוני מפנים להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש 303, בניין 6, בתחום המתחם הנדון.

לחלופין, טוענים שמאי המשיבה כי ניתן לבחון את ההשבחה בגין תוספת השווי שנוצרה מהגבהת הדירות בכל הקומות בבניין כתוצאה מאישורה של התכנית המשביחה שבנדון.

בנוסף, מדגישים כי הואיל והתכנית הנדונה אינה מהווה תכנית פינוי בינוי, אלא תכנית איחוד וחלוקה המוסיפה זכויות ביחס לתכנית הראשית, הרי שהתכנית מקימה חבות בהיטל השבחה, זאת חרף העובדה כי ניתן פטור מהיטל השבחה בגין התכנית הראשית במתחם.

יתר על כן, מדגישים כי התכנית מאפשרת תוספת שטחי מסחר ומשרדים, ברם בהתאם למימוש החלקי עפ"י הבקשה להיתר נשוא ההליך הנדון אין מימוש שטחי מסחר ומשרדים נוספים.

12.2.1.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדתם של שמאי המבקשת שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה ומעמד הדיון</u>**

היעדר חבות בהיטל השבחה בגין תכנית מס' 508-0796656:

1. בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי תכנית מס' 508-0796656 הנדונה מהווה תכנית משלימה לתכנית 508-0252536 שמהותה התחדשות עירונית, ולכן פטורה מהיטל השבחה בהתייחס לרכיב המגורים, טוענים שמאי המשיבה כי יוצא אפוא שלפי פרשנות זו כל שינוי תכנוני ותוספת שטחים שיאושרו מכוח הקלות ו/או תכניות מאוחרות לתכנית הראשית והפטורה, יהיו פטורים מתשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה אינם מסכימים עם פרשנות זו מהטעמים הבאים:

א. לעמדת שמאי המשיבה, טענת שמאי המבקשת מהווה טענה משפטית גרידא הנוגעת לעצם החיוב ולא לגובה החיוב ומשכך ראויה להתבהר במסגרת הליך ערר ולא בהליך שמאי מכריע.

ב. פרשנות שמאי המבקשת כי תכנית מס' 508-0796656 הנדונה מהווה תכנית משלימה לתכנית מס' 508-0252536 הראשית הינה שגויה, בייחוד לאור העובדה כי פרשנות זו נסמכת על הסכם חיצוני בין העירייה למבקשת במסגרתו הוגדרו התכניות יחד כ"התכנית" לשם הנוחות בלבד.

ג. הפטור מהיטל ההשבחה לשטחי המגורים חל על תכניות פינוי בינוי בלבד. לדידם, התכנית הנדונה והמאוחרת לתכנית הפינוי בינוי הראשית, אינה מהווה תכנית לפינוי בינוי אלא תכנית איחוד וחלוקה שנועדה להוסיף שטחי מסחר, שימושים למשרדים, שינוי גובה וכיו"ב, כך שהחלת הפטור בעניינה סותר את תכלית חקיקתו של סעיף 3א' לתוספת השלישית, ולכן אין לפטור את ההשבחות מכוחה לשטחי המגורים מהיטל השבחה.

לראייתם, לולא אושרה התכנית הנדונה, הרי שהפרויקט הנדון היה מתממש, וזאת בין היתר בזכויות הפטור מהיטל השבחה שהפרויקט הנדון קיבל בתכנית הראשית. כלומר, התכלית של הפטור לעודד ולתמרץ פרויקטים הצליחה.

מנגד, מתן פטור מהיטל השבחה עבור שיפורים תכנוניים נוספים שנעשו במתחם ע"י תכניות המשך לאחר אישורה של התכנית הראשית, תגרום לאי שמירה על הצדק החברתי הואיל שהמתעשר מהפעולה התכנונית לא שיתף את הציבור בהתעשרותו.

לגישתם, באם תתקבל גישת המבקשת, הרי שבכל מתחם פינוי בינוי ניתן יהיה לערוך מקצה שיפורים במרוצת השנים ובכך להשביח את הפרויקט תחת פטור מהיטל השבחה.

לטענתם, אין זה סביר כיוון שתחולת הפטור נבחנת נכון לנקודת זמן מסוימת ובהתאם להוראות התכנית.

לא זו אף זו, טוענים כי ייתכן שבמידה והפרויקט הנדון היה נבחן לפי התכנית הנדונה, אשר מתירה תוספת שטחי מסחר, הרי שרווחיות הפרויקט הייתה גבוהה יותר והפרויקט הנדון כלל לא היה זכאי לפטור מהיטל השבחה, אף לא בתכנית הראשית.

במעמד הדיון מציין כי בהתאם לשומה לבדיקת כדאיות כלכלית שנערכה ע"י השמאי ברי צ'רניאבסקי עולה כי קיים רווח יזמי לפרויקט בשיעור של 18% שאינה מספקת, ולכן המועצה החליטה על מתן פטור מהיטל השבחה ביחס לשטחי המגורים תוך החרגת שטחי המסחר מהפטור ששווים 15 מ' ₪.

ד. שמאי המשיבה מציינים כי קריית אונו הינה אחת מהערים הבודדות במרכז הארץ שהחליטה על מתן פטור מלא מהיטל השבחה עבור שטחי המגורים במתחמי פינוי בינוי, המהווה את העיר המובילה בארץ בפרויקטים של התחדשות עירונית הרואה בתכליתה של התחדשות עירונית כערך עליון.

לטענתם, לאחר בחינה שערכה הוועדה המקומית קריית אונו לבקשות להיתר במסגרתן מומשו זכויות עפ"י תכניות מאוחרות לתכנית הראשית לפינוי בינוי הפטורה מהיטל השבחה, גיבשו מדיניות לפיה תכניות המשך והקלות בניה אינן פטורות מתשלום היטל השבחה במתחם הנדון.

בהקשר לסוגיה זו, מפנים שמאי המשיבה להנחיה שקיבלה בנושא זה מנהלת מחלקת נכסים והשבחה של עיריית קריית אונו מהיועצת המשפטית של הוועדה המקומית, לפיה כדלקמן:

"היי רינת

בהמשך למייל מטה, ובהתאם לפגישת הזום שנערכה היום בהשתתפותך, בוץ, צביקה ויועמ"ש הרשות, בשים לב כי לכאורה התכנית המאוחרת אינה מהווה תכנית לפינוי ובינוי והחלת הפטור בעניינה סותר את תכלית חקיקתו של סעיף 3א לתוספת השלישית, יש להנחות את השמאי המבצע את השומה לבחון במסגרת שומתו האם קיימת השבחה בגין התכנית המאוחרת".

שמאי המשיבה מדגישים כי ברי ששאלת החלת הפטור מהיטל השבחה ראוי שתיקבע על בסיס הקבוע בחוק, ברם מציינים כי כאשר החוק אינו מתייחס למקרה ספציפי כדוגמת המקרה דנא, אזי קביעה זו כפופה לפרשנות משפטית כלשהי בחוק, כך שיש ליתן את משפט הבכורה לפרשנות הוועדה המקומית, אשר עדיפה על פני פרשנות המבקשת.

לסוגייה זו, מפנים לדברי פרופ' י. זמיר (הסתמכות מנהלית, כרך א' 145), כדלהלן:

"...במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות".

יתרה מזאת, מדגישים שמאי המשיבה כי פרשנות זו של הוועדה המקומית לתכנית הנדונה כמפורט לעיל, אומצה ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן להחלטות שערך בגין התכנית הנדונה במתחם הנדון, אשר דחה את טענות המבקשת וקבע כי התכנית הנדונה אינה חוסה תחת פטור מהיטל השבחה.

סיכומו של עניין, גורסים שמאי המשיבה כי יש לדחות את טענות שמאי המבקשת ולחייב בגין התכנית הנדונה בהיטל השבחה.

<u>התייחסות לטענות שמאי המבקשת שהועלו במסגרת הדיון</u>:

1. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש להחיל פטור מהיטל השבחה ביחס לכלל רכיבי הבינוי, קרי גם בגין שטחי מסחר ומשרדים שנקבעו בתכנית המשלימה, זאת בהתאם להחלטת ועדת הערר 'נוף הגליל', טוענים שמאי המשיבה כי מדובר בהרחבת חזית. כמו כן, טוענים כי החיוב הנדון אינו כולל תוספת שטחי מסחר כך שטענה זו איננה רלוונטית.
2. בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי במסגרת מועצת העיר קריית אונו מיום 07/03/2022 הוחלט על מתן פטור מהיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי ביחס לרכיב המגורים, טוענים שמאי המשיבה כי יש בכך בכדי לחזק את טענתם כי התכנית המשלימה איננה פטורה מהיטל השבחה, שכן באותה מידה לכך שהחליטה הוועדה על פטור ביחס לתכנית הראשית היא יכולה להחליט על אי קיום פטור בגין התכנית המשנית.

היעדר השבחה כפונקציה של שווי הבסיס:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי גם במידה וטענתם לכך שחל פטור מהיטל השבחה לא תתקבל, הרי שלא חלה השבחה, שכן השווי הבסיסי למגורים אשר נקבע בשומת שמאי המשיבה מיוחס לעסקאות המשקפות קומה ממוצעת 12, זאת ביחס למבנה הנדון המשקף קומה ממוצעת 8.5, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה שכן אומדן השווי שנקבע על ידם המבוסס על קומה ממוצעת 12 במסגרת שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן איננו רלוונטי לענייננו, אלא אם הקומה שנוספה אינה מעל קומה 12.

לדידם, הואיל והקומה שנוספה הינה מעל קומה 12, הרי שיש לדחות טענה זו.

המתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש לשום את ההשבחה בהתאם לגישה המצרפית ולא בגישה הדלתא, טוענים שמאי המשיבה כי במקרה דנן התכנית הנדונה איננה מוסיפה זכויות בניה למגורים, אלא מאפשרת שיפור תכנוני ע"י תוספת קומות, כך שלא חל שינוי ביתר הפרמטרים, ולכן המתודה הראויה לבחינת ההשבחה הינה ביחס לרכיב המושבח.

כתימוכין לעמדתם, מפנים שמאי המשיבה להחלטת וועדת ערר (ת"א), 'הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר', חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ'.

יתרה מזאת, מדגישים כי גם השמאי המכריע דוד טיגרמן אימץ גישה זו ובחן את ההשבחה בגין תוספת הקומה בשיטת הדלתא.

כמו כן, טוענים כי גישת שמאי המבקשת המבוססת על שומות דוד טיגרמן שגויה ויש לבחון אותה מחדש.

מטלות ציבוריות:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי יש להפחית עלות מטלות ציבוריות שהתווספו במסגרת כתב התחייבות וטיוטת הסכם פיתוח שהיזם נדרש לחתום עם העירייה כתנאי לביצוע הפרויקט, במסגרתו הושתה על המבקשת עלות הקמת 4 גני ילדים ברמת גמר מלא, חניון ו-2 קומות נוספות במגרש 700, מציינים שמאי המשיבה כי אינם מסכימים לטענה זו מהטעמים הבאים:

1. מטלות ציבוריות בתחום מגרש 700 (מבנים ומוסדות ציבור) ובתחום מגרשים 601-600 (שצ"פ), לפי תכנית מס' 508-0252536:

לטענת שמאי המשיבה, מגרשים 601-600 ו-700 לפי תכנית מס' 508-0252536 מצויים מחוץ לתחום תכנית מס' 508-0796656, וכי אין כל הוראה בתכנית זו ביחס לתאי השטח הנ"ל.
בהקשר זה, מפנים להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן במתחם הנדון אשר דחה לטענתם את עמדת המבקשת לסוגיה זו.

2. הסכם הפיתוח שנחתם בין המבקשת לבין העירייה:

לעניין השאלה האם יש לקזז הוצאה מסוימת מההשבחה, מפנים שמאי המשיבה למבחנים שנקבעו במסגרת פסק דין בית המשפט העליון **רע"א 147/14, 'הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ'**, אשר דן בשאלה האם יש להביא בחשבון, בעת חישוב היטל השבחה, את ההתחייבות של בעלי המקרקעין לשפות את הוועדה המקומית בגין פיצויים שתשלם לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
לגישתם, בית המשפט העליון התווה שלושה מבחנים שונים לשם מתן מענה לסוגיה זו.
מבחן ראשון - האם הסכומים ששולמו משפיעים על השווי במצב החדש?

> "סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד). יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", הן מול גורמים פרטיים והן מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית "ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס" (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, [פורסם בנבו] פסקה 14 (6.12.2006)). על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את "המצב החדש" לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין."

לעמדת שמאי המשיבה, במקרה הנדון התכנית אינה כוללת הוראות המחייבות את היזם לפתח את שטחי הציבור, ולכן מבחן זה לא מתקיים.
מבחן שני - האם ההוצאה הינה חלק אינהרנטי ממימוש התכנית או שמא הוצאה חיצונית לה אשר ניתן לממש את התכנית בלעדיה?

> "ודוק: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות

התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך

יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

לעמדת שמאי המשיבה, הקמת מבני הציבור צריכה להיעשות ע"י הרשות המקומית, ולפיכך מדובר בהתחייבות חיצונית לתכנית שאינה קשורה לאישורה של התכנית העדכנית.

מבחן שלישי - האם קיזוז החיוב אינו חותר תחת הרציונל שמונח ביסוד קביעת אותו חיוב מלכתחילה?

"נוסף על האמור יש להזכיר כי אין ספק שהתכלית העסקית-תכנונית שעמדה ברקע כתב השיפוי, שהשתכלל נוכח הסכמת הצדדים, היא העברת עלות הפיצויים בגין פגיעה מהתכנית המשביחה לכתפי המשיבים. קבלת טענה של קיזוז מאיינת למעשה תכלית זו ומחזירה את עלות הפיצויים לוועדה המקומית באמצעות הקטנת סכום היטל ההשבחה. יש להניח כי האחרונה ביצעה את פעולות התכנון הצריכות לעניין תוך הנחה כי הציבור לא יצטרך לשאת בעלות הפיצויים, והשבת עלות זו לכתפיו "בדלת האחורית" באמצעות קיזוז מהיטל ההשבחה פוגעת בעקרון הוודאות התקציבית וביכולתה של רשות התכנון לכלכל את צעדיה בצורה מושכלת (עניין חדרה, פסקה 27; בג"ץ 156/01 מושב נווה ימין, ארגון פועלים להתיישבות שיתופית נ' שר הפנים, פ"ד נז(5) 289, 295 (2003)). בכפוף להנחה המוסכמת העומדת בבסיס הדיון כי הסכם השיפוי בענייננו אינו מעורר קושי וכי יש בו כדי לשרת את אינטרס הציבור (וראו הערותיי בפסקה 9 שלעיל), הרי שהחזרת עלות הפיצויים לכתפי הציבור חותרת תחת ההסכמה העומדת בבסיס כתב השיפוי. גם טעם זה עומד למשיבים לרועץ ומקשה על קבלת טענת הקיזוז שבפיהם. דברים אלה אף

מתחדדים על רקע העדר התייחסות כאמור לאפשרות הקיזוז הן בכתב השיפוי הן בהוראות התכנית המשביחה; וכן נוכח קיומה של פרקטיקה שמאית נוהגת שלפיה אין מקזזים סכומי שיפוי מעין אלה משומת ההשבחה (לפרקטיקה הנוהגת ככלי פרשני השוו: ע"א 3089/11 מדינת ישראל – מינהל מקרקעי ישראל נ' עוגן נדל"ן מניב בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (22.8.2012)). אף אין בידי להסכים לקביעת בית המשפט המחוזי שלפיה סכום היטל ההשבחה משמש לתשלום פיצויים ומשכך אי קיזוז יוביל לכפל תשלום מצד המשיבים. כפי שהראנו, סכומים המשולמים לרשות כהיטלי השבחה משמשים לצרכים תכנוניים רחבים (ראו סעיף 13(א) לתוספת השלישית והדיון בפסקה 12 לעיל); ולא ניתן לומר כי מטרתו היחידה - או העיקרית - של היטל השבחה ששולם עקב מהלך תכנוני פלוני היא תשלום פיצויים לגורמים הנפגעים מאותו מהלך. עוד יש לציין בהקשר זה כי הסדר הפיצויים הקבוע בסעיף 197 לחוק הוא הסדר נפרד ומובחן מזה שנקבע ביחס להיטל השבחה - הסדרים שעל עיקריהם עמדתי לעיל. כל אחד מהסדרים אלה "עומד בנפרד" וקיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם" (בר"ם 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' גולדן פוינט בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 6 (5.8.2014); דנ"א בית הכרם, בעמ' 122-123). ממילא לא ניתן לגזור גזירה שווה מהאחד לשני בהעדר הוראות מתאימות בחוק".

לעמדת שמאי המשיבה, קיזוז ההוצאות חותר תחת הרציונל שעמד בבסיס הסכם הפיתוח.

יתר על כן, מדגישים כי בהחלטה מאוחרת יותר של בית המשפט העליון, בית המשפט חידד את המבחנים שקבע דלעיל, תוך שנתן דגש על המבחן השני, וקבע כי השאלה הנדרשת לבחינה היא האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לצאת אל הפועל.

לעניין זה מפנים להחלטת בית המשפט העליון, **"הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין"**, במסגרתה נקבע לטענתם כי יש לבחון כל מקרה לגופו, וכי "ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע במפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם".

לדידם, ברור לחלוטין כי גם ללא הסכם הפיתוח, התכנית הייתה יוצאת אל הפועל, ולכן מבחן זה לא מתקיים.

3. הסכם הפיתוח מהווה התחייבות חיצונית לתכנית:

לעמדת שמאי המשיבה, במקרה דנן, אין כל זיקה בין מימוש התכנית ע"י המבקשת לבין הסכם הפיתוח, שכן בהתאם להוראות הדין, זהות הגוף המפתח את שטחי הציבור הינו הרשות המקומית. לעניין זה, מפנים להחלטת בית המשפט העליון **ע"א 7368/06 "דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי"**, במסגרתה נקבע לטענתם כי החבות בפיתוח השצ"פ חלה על העירייה ולא על היזם.

בהתאם לכך, טוענים שמאי המשיבה כי המקרה הנדון שונה מהלכת בורשטיין במסגרתה נקבע כי יש להביא בחשבון קרן חניה למרות שמדובר בחיוב חיצוני לתכנית שכן ללא תשלום קרן חניה הבעלים לא יוכל לקבל היתר בניה.

לשיטתם, ניתן להניח כי גם במצב התכנוני הקודם הייתה חותמת העוררת על הסכם פיתוח זהה.

4. הפחתת ההוצאות הנטענות מנוגדת לכתב ההתחייבות:

לגישת שמאי המשיבה, במסגרת הלכת "אברמוביץ" נקבע בהקשר של חתימה על כתבי שיפוי, כי יש לבחון האם קיזוז החיוב אינו חותר תחת הרציונל שמונח ביסוד קביעת אותו חיוב מלכתחילה.

לטענתם, מעיון בכתבי ההתחייבות ניתן ללמוד כי העוררת נטלה את פיתוח שטחי הציבור על חשבונה וקיזוז עלות פיתוח השטח מההשבחה משמעותה הכלכלית כי הרשות תישא במחצית מעלות הפיתוח, זאת בניגוד לכוונת הצדדים כפי שעולה מהסכם הפיתוח כלהלן:

- לטענת שמאי המשיבה, בכתב ההתחייבות מיום 23/03/2020 התחייבה העוררת להקים את מבנה הציבור בתחום מגרש מס' 700 על חשבונה. כתב התחייבות זה מתייחס לתכנית העיצוב ותכנית בינוי ולא לתכנית עדכנית.
- לטענת שמאי המשיבה, בכתב ההתחייבות מיום 05/01/2021 התחייבה העוררת להקים את שטחי הציבור על חשבונה.
- לטענת שמאי המשיבה, לצד התחייבות המבקשת להקמת גני הילדים במגרש 700, התחייבה העירייה שלא למקם את גני הילדים בשטח מבני הציבור, המהווים חלק מבנייני המגורים. לדידם, להתחייבות זו השפעה חיובית על דירות המגורים בפרויקט.
- לגישת שמאי המשיבה, במסגרת הסכם הפיתוח מאוקטובר 2022, חזרו הצדדים להסכם (המבקשת והעירייה) כי שטחי הציבור יוקמו על ידי העוררת ועל חשבונה, וזאת בין היתר לאור החלטת מועצת העיר לפטור את הפרויקט מתשלום היטל השבחה עבור שטחי המגורים.

בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי בשומת המבקשת נקבע שהמטלות הציבוריות כוללות גם הקמת 2 קומות משרדים, זאת חרף העובדה כי בתוספת להסכם הפיתוח נקבע כי העירייה תשלם למבקשת תמורה עבור הקמתן.

כמו כן, טוענים כי מסמך הפרוגרמה התכנוני למבני הציבור מיוחס לתכנית הראשית ולא לתכנית נשוא מדרגת ההשבחה הנדונה.

יתר על כן, מדגישים כי הקמת חניות ציבוריות במגרש 700 מיושמת במקום החניות הציבוריות בשטח מבני הציבור, אשר עלותן נלקחה בחשבון במסגרת החלטת השמאי המכריע אלי כהן שנערכה במתחם שבנדון.

<u>התייחסות לטענות שמאי המבקשת שהועלו במסגרת הדיון</u>:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי לא ניתן להוציא היתרים מכוח התכנית הראשית, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו איננה נכונה, שכן התכנית הראשית עומדת בפני עצמה והפרויקט היה יוצא

לפעול גם ללא התכנית נשוא מדרגת ההשבחה הנדונה. לטענתם, הפרויקט הנדון בעל כדאיות כלכלית גם ללא קיומה של התכנית הנדונה שמטרתה שיפור זכויות המגורים ע"י תוספת גובה.

כמו כן, טוענים כי הלכה למעשה הופקו היתרי בניה מכח התכנית הראשית.

אופן קביעת הקומה הספציפית בגינה יש לבחון את ההשבחה עבור תוספת קומה:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי אפשרות מימוש הזכויות למגורים בקומה 15 כמבוקש בבקשה להיתר בניה ניתנת גם במצב התכנוני הקודם המיוחס לבינוי של 18 קומות למגורים, כך שיש לבחון את השיפור התכנוני בגין תוספת קומה ביחס לקומה העליונה ולא ביחס לקומה טיפוסית, וכן טענתם כי במסגרת החלטות השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכו במגרשים 301,303,306,309, עליהן מסתמכים שמאי המשיבה, נבחנה ההשבחה בגין תוספת קומה ביחס לשטח הקומה העליונה, טוענים שמאי המשיבה כי במסגרת הבקשות להיתרי בניה נשוא החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן נוספה קומה עליונה, זאת בשונה מהחליך דנא במסגרתו נוידו 5 יח"ד לבניין הנדון, כאשר 5 יח"ד אלה לא היו ניתנות למימוש בקומה 19, ולפיכך ע"פ החלטת הוועדה ותשריט הבקשה להיתר, צבעו את הקומה הנוספת בקומה 15 המאפשרת ניצול של יחידות הדיור הנ"ל, כך שבהתאמה נבחנה ההשבחה ביחס לקומה זו.

<u>התייחסות לטענות שמאי המבקשת שהועלו במסגרת הדיון</u>:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי ייתכן שנוידו שטחים ממבנים אחרים במתחם בני 19 קומות כך שאין לחייב בגין תוספת קומה, טוענים שמאי המשיבה כי השטחים נוידו ממבנים נמוכים בני 10 קומות המצויים במזרח המתחם בתחומם לא נוצלו מלוא השטחים.

לטענתם, האמור מפורט בהחלטת הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה הנדון.

מהות השטח בגינו נבחן מקדם השיפור התכנוני בגין תוספת קומה:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי בבחינת השיפור התכנוני בגין תוספת הקומה אין לכלול את שטחי הממ"דים (טוענים לפטור מהיטל השבחה) והמרפסות המדווחות כשטח עיקרי (טוענים כי שטחי המרפסות גולמו בשווי הבסיסי בשומת שמאי המשיבה), טוענים שמאי המשיבה בהתייחס לרכיב הממ"דים כי הפטור בגין שטחי הממ"ד הינו עד לשטח מרבי של 12 מ"ר, כאשר מעבר לשטח הנ"ל מסווגים הממ"דים כשטח עיקרי ולא חל עליהם פטור גם במימוש בדרך של היתר בניה.

כמו כן, מדגישים כי לא חייבו בהיטל השבחה עבור תוספת שטחי מגורים אלא עבור שיפור תכנוני בלבד לאור ייחוסם לקומה גבוהה יותר.

בהתייחס לרכיב המרפסות המדווחות כשטח עיקרי, טוענים שמאי המשיבה כי הואיל והמרפסות מדווחות כשטח עיקרי, אזי בדיווח עסקות המכר ובניתוחן הן מהוות חלק מהשטח הדירתי (עיקרי + ממ"ד), ולפיכך הן אינן מגולמות בשווי, וזאת בשונה מהמרפסות הזיזיות אשר מגולמות בשווי.

לעמדתם, ככל ששטחי המרפסות אינם נכללים כחלק משטח הדירה, או אז אין להביא בחשבון בגין שטחי המרפסות שיפור תכנוני.

הירידה בחלקיות המימוש עפ"י המאושר בהיתר הבניה:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון את קיטון שיעור המימוש בהיתר הבניה ביחס למימוש הקודם שנבחן במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה בהתייחס למדרגת ההשבחה מתכנית 508-0796656 הנדונה המתירה תוספת שטחי משרדים, טוענים שמאי המשיבה כי שטחים אלה חויבו בנפרד משטחי המגורים וביחס להם מצוי הליך ערר, כך שכאשר תיתנן החלטה סופית בעניינם ע"י ועדת הערר, יבוצעו קיזוזים / תוספות הנדרשים ביחס לכל אחד מהמגרשים שחויבו בהתאם לתשריטים העדכניים ביותר.

לשיטתם, יישום התיקונים כעת במסגרת ההליך הנדון יצור אי סדר גם בחיוב הנוכחי וגם בחיוב הסופי לאחר החלטת ועדת הערר.

שינויים בקומת המרתף:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה התעלמו מהשינויים שנערכו בקומת המרתף לפי היתר בניה מס' 4242 מיום 27/10/2022 בהשוואה למימוש המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון (בגינה הופק היתר בניה מס' 4431 ביום 03/12/2024), כך שיש לקזז מההשבחה את שווים של 5 מחסנים דירתיים שנגרעו מהמבנה הנדון, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה, שכן שטחי המחסנים מגולמים בשווי ולא חויבו בהיטל השבחה במימושים קודמים, ולכן לא ניתן לקזזם כעת.

כמו כן, טוענים כי עפ"י תשריט הבקשה להיתר נוספו חניות במרתף ע"ח שטחי המערכות הטכניות ולא ע"ח שטחי אחסנה, כך ככל שחל קיטון בשטחי המחסנים הוא נובע משיקולים סובייקטיביים של המבקשת וללא קשר לתוספת הקומה הנדונה המחויבת בהשבחה.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי עקב גריעת מחסנים במסגרת היתר הבניה הנדון אזי חלק משווין של הדירות נמוך יותר, טוענים שמאי המשיבה במסגרת הדיון, כי טענה זו לא הוכחה ע"י שמאי המבקשת בעסקות ההשוואה שפירטה.

כמו כן, טוענים כי אלמנט ההשבחה הנדון הינו בגין תוספת קומה כך שאין רלוונטיות לרכיב המחסנים.

קיזוז חצרות גן:

בתגובה לעמדת שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה לא מבטאים את הפסד שטחי החצרות המשויכים במסגרת המצב התכנוני הקודם לדירות הגן, אשר במצב התכנוני החדש משמשים את כלל דיירי הבניין ומהווים שטחים משותפים, טוענים שמאי המשיבה כי אלמנט זה איננו רלוונטי לבחינת ההשבחה הנדונה בגין תוספת קומה.

לא כל שכן, טוענים כי סוגיה זו באה לידי ביטוי בחיוב היטל ההשבחה בגין היתר הבניה הקודם שהופק במגרש הנדון, זאת במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן אשר נידונה בוועדת ערר, ומשכך השמאית המכריעה הח"מ אינה צריכה לדון בנושא זה המצוי במחלוקת שתקבע ע"י ועדת הערר.

בהקשר זה, מפנים שמאי המשיבה לכתב התשובה בערר, במסגרתו טענו בין היתר כי נספח הבינוי של התכנית העדכנית (508-0796656) הינו בעל מעמד מנחה והוא אינו קובע את שטחי החצרות

והצמדתן, כך שהשימוש היעיל והטוב הינו הצמדת החצרות למשרדים ולא הגדרתם כשטחי חצרות משותפים.

12.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מאמצים את החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במתחם הנדון ביחס לתכנית הנדונה, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 8,750 ₪.

12.2.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

A	סה״כ שטח עיקרי בקומה טיפוסית נוספת שהתאפשרה לבניה כתוצאה מאישורה של התכנית הנדונה	548.73 מ״ר
		X
B	מקדם שיפור תכנוני בגין תוספת קומה	0.025
		X
C	שווי מ״ר מבונה	8,750 ₪
		=
D=A*B*C	**סה״כ השבחה**	**120,035 ₪**
E=D/2	**היטל השבחה**	**60,017 ₪**

12.3. **<u>הכרעה</u>**

12.3.1. **<u>טענה מקדמית על עצם החיוב</u>**

שמאי המבקשת טוענים כי תחולת הפטור לפי סעיף 3א לתוספת השלישית לחוק, חלה על תכנית מס׳ 508-0796656.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי טענת הסף שמעלים שמאי המבקשת ביחס להעדר ההשבחה בשל סעיף הפטור מהווה טענה על עצם החבות וככל שביקשו העוררים לחלוק על עצם החיוב, היה עליהם להגיש ערר לוועדת הערר. סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה – 1965, מפורש וברור בנושא זה, ולפיו ניתן לפנות לשמאי מכריע ככל שחולקים על גובה החיוב, ועליו בלבד.

עם זאת מאחר שהסוגייה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליכים, אדון ואכריע בה כאשר אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

המתחם הנדון הוכרז כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי בק.ת. 8250 מיום 22.07.2019 למשך 6 שנים. ביום 07.03.2022 החליטה מועצת העיר קריית אונו, בהתאם לסעיף 3א׳ לתוספת השלישית, לפטור מתשלום היטל השבחה פרויקטים למגורים ברחבי העיר לרבות הפרויקט הנדון.

תכנית 508-0252536 (להלן: ״**התכנית הראשית**״) שאושרה בשנת 2018 מטרתה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של ״פינוי בינוי״, במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ובהם 232 יח״ד ויוקמו במקום מבנים חדשים שיכילו 690 יח״ד.

התכנית יוצרת 5 מגרשים בתחומם יוקמו 10 מבנים חדשים למגורים הכוללים 690 יח״ד.

תכנית 508-0796656 להלן: "**התכנית המשלימה**") שאושרה בשנת 2021 מהווה שינוי נקודתי לתכנית הראשית ומטרתה הוספת שטחים עבור מסחר ותוספת שימוש למשרדים. כמו כן, התכנית מחלקת מחדש את השטח ל- 9 מגרשים, במקום 5 מגרשים, בהם יוקמו 10 מבני מגורים הכוללים 690 יח"ד.

בהחלטת ועדת הערר **נוף הגליל** אליה מפנים שמאי המבקשת, נבחנה המסגרת הנורמטיבית של הפטור הקבוע בסעיף 3א לתוספת השלישית לחוק, כדלקמן:

> "מלשונו של סעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק עולה ברורות כי סעיף זה קובע שיעור היטל של 25% מההשבחה בתכנית פינוי ובינוי בהתקיימם של שני תנאים מצטברים: התנאי הראשון הוא שעסקינן ב "מקרקעין למגורים" והתנאי השני הוא שהתכנית המשביחה היא "**תכנית פינוי ובינוי**", כהגדרתה בסעיף זה והכוללת אחת משתי התכניות הבאות: תכנית לפינוי ובינוי במתחם פינוי ובינוי או תכנית במתחם להתחדשות עירונית כהגדרתו בסעיף 62 א(א) לחוק, בהתאם לסעיף 3א(ה) לתוספת השלישית לחוק.
>
> מכותרתו של סעיף 3א(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, קרי: מהשימוש במילים "על אף האמור בסעיף קטן (א)", עולה כי סעיף זה בא לקבוע חריג לכלל הקבוע בסעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק ומכאן שסמכותה של רשות מקומית לקבוע את שיעור ההיטל בתכניות פינוי ובינוי באזורים השונים בתחומה חלה רק מקום בו התמלאו תנאיו של סעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק, כאמור."

לאור האמור, מועצת העיר קריית אונו החליטה לפטור מתשלום היטל השבחה פרויקטים העומדים בשני תנאים מצטברים בהתאם לסעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק. האחד שעסקינן במקרקעין למגורים והשני כי התכנית המשביחה מוגדרת כתכנית פינוי בינוי. לאור מטרת התכנית המשלימה עולה כי אין מדובר בתכנית פינוי בינוי אלא בתכנית המשפרת את זכויות התכנית הראשית המוגדרת כתכנית פינוי בינוי. ככל שההשבחה נובעת בגין התכנית המשלימה, בהתאם לעמדת הצדדים, לא חל הפטור שקבעה מועצת העיר על תכנית זו.

12.3.2. **<u>המתודה לבחינת ההשבחה ומהותה</u>**

טרם אציג התייחסותי לטענות הצדדים, ברצוני להתייחס לטענות שמאי המבקשת הנוגעות להשבחה בגין תכנית מס' 508-0796656.

במסגרת הליך שומה מכרעת שנערך בפני השמאי המכריע דוד טיגרמן ביום 15/05/2023, אשר היוו שמאי הצדדים הנדונים צד להליך, בחן השמאי המכריע את ההשבחה בגין אישור תכנית 508-0796656 במגרש מושא ההחלטה, לרבות טענות שמאי המבקשת המיוחסות לפטור מהיטל השבחה בגין רכיב המגורים במתחם הפינוי בינוי שבנדון ("לוי אשכול דרום"), מטלות ציבוריות, מתודולוגיית בחינת ההשבחה, קיזוז שטחי חצרות למגורים, וכיו"ב.

במסגרת ההליך הנדון, בהתאם להיתר בניה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024, נוספה קומה למבנה המגורים מושא ההחלטה והוגבה הגובה הפנים קומתי של דירות המגורים בקומות 15 ו-16.

טענות שמאי המבקשת נדונו והוכרעו במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן, בגינה הוגש ערר לוועדת ערר, ולכן, גם אם התכנית המשלימה מתירה את תוספת הקומה, אין זה המקום לבצע שינויים בהחלטת השומה המכרעת המקורית שנערכה למגרש 302 הנדון בגין אישורה של תכנית מס׳ 508-0796656 ולערוך שומת הכרעה ״דה נובו״ גם ביחס לסוגיות שניתנה בגינן הכרעה ומצויים כאמור בהליכים משפטיים תלויים ועומדים.

באופן דומה, לא אדון בטענת שמאי המבקשת בנוגע לפטור בגין רכיב המסחר והמשרדים שאיננו משתנה בהיתר הבניה הנדון ביחס להיתר הבניה הקודם ומושפע אף הוא מהגדרת התכנית הנדונה.

מעבר לנדרש, אציין כי בעקבות השינויים התכנוניים של תוספת הקומה ותוספת הגובה לא השתנו האלמנטים להם טוענים שמאי המבקשת כדוגמת קיזוז גינות לדירות הגן, מטלות ציבוריות, גריעת מחסנים וכיו״ב, ולכן אינם רלוונטיים להליך הנדון.

לאור האמור, אני סבורה כי במקרה דנן אין כל מניעה ליישם את גישת הדלתא.

בהתאם לכך, סבורני כי ראוי לתחום את ההחלטה הנדונה לרכיבי ההשבחה הנדונים בלבד, היינו תוספת קומה וגובה למבנה מושא ההחלטה.

כפי שאפרט בהמשך, קיימת אי בהירות האם נספח הבינוי לתכנית המשלימה מחייב ואם לאו. לסוגיה זו משמעות רבה, שכן ככל שנספח הבינוי איננו מחייב, אזי לא ניתן לייחס את תוספת הגובה ותוספת הקומה מכח התכנית המשלימה.

הואיל ומעיון בכתב הערר וכתב התשובה בהתייחס לסוגיית קיזוז החצרות עולה כי קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למעמדו של נספח הבינוי, כך שתבואר מול ועדת הערר, ומאחר ומדובר בסוגייה משפטית, אציג 2 חלופות לבחינת ההשבחה.

<u>חלופה ראשונה</u> לפיה נספח הבינוי בעל מעמד מנחה, ובהתאמה ההנחה היא כי התכנית אינה מאפשרת תוספת קומה וגובה למבנה הנדון, אלא אישור ההקלה.

<u>חלופה שנייה</u> לפיה נספח הבינוי בעל מעמד מחייב, או אז ההנחה הינה כי תוספת הקומה ותוספת גובה למבנה של 123.85 מ׳ מיוחסת לתכנית המשלימה ותוספת הגובה של 124.65 מ׳ המאפשר את הגבהת הגובה הפנימי של קומות 16-15, מיוחס לאישור ההקלה.

כפי שיפורט בחלופה הראשונה, מעיון בהוראות התכנית המשלימה ובהתייחס למהות ההקלה לתוספת גובה במסגרת היתר בניה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024, סבורני כי נספח הבינוי בעל מעמד מנחה בלבד, דהיינו אין לייחס את תוספת הקומה ותוספת הגובה מכוח התכנית המשלימה.

12.3.2.1. **<u>חלופה ראשונה (נספח הבינוי בעל מעמד מנחה)</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי תוספת הגובה והקומה נובעת בגין אישור תכנית מס׳ 508-0796656.

לגישת שמאי המשיבה, במסגרת המצב התכנוני הקודם, תכנית מס׳ 508-0252536 התירה בינוי בגובה מרבי מעל פני הים של 121.1 מ׳, כאשר במצב התכנוני החדש, תכנית מס׳ 508-0796656 התירה בינוי בגובה מרבי מעל פני הים של 123.85 מ׳, קרי תוספת גובה של 2.75 מ׳.

לגישתם, לאור אישורה של תכנית מס׳ 508-0796656 התאפשרה תוספת הקומה המבוקשת במסגרת היתר בנייה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024, זאת ללא הנמכת יתר קומות בניין המגורים שבנדון.

שמאי המבקשת בוחנים את השפעת התכנית הנדונה על שווי המקרקעין בהתאם לגישה המצרפית, היינו השוואת שווי המצב התכנוני הקודם לשווי המצב התכנוני החדש, תוך ייחוס ההשבחה בגין התכנית הנדונה לתוספת קומה בהתאם לגישת שמאי המשיבה וקביעה כי לא חלה השבחה בגין תוספת הקומה.

אקדים ואומר כי אינני מקבלת את הסכמת הצדדים כי תכנית מס׳ 508-0796656 התירה הוספת קומת מגורים נוספת וכן תוספת גובה, ואסביר.

במסגרת המצב התכנוני הקודם, תכנית מס׳ 508-0252536 מיום 20/09/2018, מתירה הקמת מבני מגורים ברח׳ לוי אשכול בבינוי של 15 עד 18 קומות בתוספת קומה טכנית מעל קומת קרקע.

בטבלת הזכויות של התכנית נקבע כי מס׳ הקומות מעל הכניסה הקובעת במגרש 302 למבנים שבתחומו הינו 19 קומות.

כמו כן, בהערה לטבלת הזכויות והוראות הבניה (סעיף 3), נקבע כי גובה מבנה מס׳ 3 מושא ההחלטה המרבי הינו 121.1+ מעל פני הים. בנוסף, מדגישה התכנית כי נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד.

גובה המבנה לפי נספח הבינוי הינו 121.1 מ׳ מעל פני הים ומונה 17 קומות מעל קומת הקרקע.

בהתאם להיתר בניה מס׳ 4242 שהופק ביום 27/10/2022, אושרה בניה של מבנה בן 18 קומות מגורים בתוספת קומת גג טכנית מעל קומת מסחר ומשרדים שגובהו מעל פני הים הינו 120.75 מ׳.

במסגרת המצב התכנוני החדש, עפ״י סעיף 1.7 לתקנון תכנית מס׳ 508-0796656 מיום 12/09/2021, בהתייחס למעמדם של מסמכי התכנית, נקבע כי נספח הבינוי מנחה, כלומר לא נרשמה הוראה לפיה הנספח מחייב כבדומה לתכנית מס׳ 508-0252536 המיוחסת למצב התכנוני הקודם.

בפירוט מטרת התכנית, עיקרי הוראות התכנית וכן הוראות התכנית, לא נרשם כי מהות התכנית הינה בין היתר להוסיף קומה או גובה למבנה המגורים מושא ההחלטה.

בפרק עיקרי הוראות התכנית, מייחדת התכנית את תוספת הקומה וגובה הבינוי, כדלקמן:

> ״הגדלת מספר הקומות וגובה הבינוי כמפורט להלן: הגדלת קומות מ-9 קומות ל-11 קומות **בשלושת הבניינים לאורך רחוב יאנוש קורצ׳אק, הוספת קומה לבניין מספר 1** לנספח הבינוי מ-19 ל-20 קומות, וכן הוספת שתי קומות תת קרקעיות בכל המתחם בנוסף ל-4 הקומות המאושרות״.

הווה אומר, אין כל הוראה כי מטרתה של התכנית בין היתר, להוסיף קומת מגורים או גובה למבנה המגורים הנדון, הידוע כמבנה מס׳ 3.

יוער כי בהוראות התכנית נקבע כי הבינוי ברח׳ לוי אשכול הינו קומת קרקע ועוד 17 עד 19 קומות עיליות בתוספת קומה טכנית, אינו משנה את המצב הקודם המותר במבנה מס׳ 3, לפי קרקע מעל 18 קומות.

בטבלת הזכויות של התכנית נקבע כי מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת במגרש 302 למבנים שבתחומו הינו 19 קומות, היינו בגובה זהה למס' הקומות שהותרו במסגרת המצב התכנוני הקודם מכח תכנית מס' 508-0252536.

יוער כי בהערה מס' 4 לטבלת הזכויות נרשם כי גובהו המרבי של מבנה מס' 3 הנדון הינו 121.1 מ', אולם נרשם בנוסף כי נספח הבינוי מחייב לעניין הגובה בלבד, כלומר כבדומה למצב התכנוני הקודם, אשר ייתכן שהועתק בשגגה מהתכנית הקודמת, שכן כאמור בסעיף 1.7 -מסמכי התכנית צוין כי הנספח מנחה.

בנספח הבינוי הוצג המבנה הנדון בגובה של 18 קומות בתוספת קומה טכנית מעל קומת קרקע בגובה של 123.85 מ' מעל פני הים.

התכנית קובעת כי במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. בנוסף, נקבע כי במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

יוצא אפוא, כי הוראות התכנית גוברות על נספח הבינוי.

לא זו אף זו, במסגרת היתר בנייה מס' 4431 מיום 03/12/2024 המיוחס למצב התכנוני החדש, אושרה הקלה לתוספת גובה למבנה מושא ההחלטה בזה הנוסח:

"**תוספת גובה בבניין** עד לגובה של 125 מ' **במקום 121.1 מ' המותרים לפי 508-0796656**".

מכאן נובע כי אף לשיטת הוועדה המקומית קריית אונו ההקלה הינה ביחס לגובה מבנה מעל פני הים של 121.1 מ', כלומר תכנית מס' 508-0796656 אינה שינתה דבר לעניין גובה המבנה.

האמור בא לידי ביטוי ביתר שאת במסגרת כתב התשובה מאת באי כוח המשיבה שהוגש לוועדת הערר שנסוב לעניין החלטתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן, כאמור לעיל, אשר הוצג בפניי מאת שמאי המשיבה, במסגרתו טענו באי כוח המשיבה כי נספח הבינוי של התכנית העדכנית, קרי תכנית מס' 508-0796656 הינו בעל מעמד מנחה כך שאינו קובע את שטחי החצרות והצמדתן.

סיכומו של עניין, מהמקובץ לעיל, אני סבורה כי תכנית מס' 508-0796656 אינה משנה את גובה המבנה והיקף הקומות שנקבע במסגרת תכנית מס' 508-0252536.

בהתאם לכך, תוספת הגובה ותוספת הקומה למבנה המגורים מושא ההחלטה נובעת מאישור ההקלה, במסגרת הבקשה להיתר הנוכחית, המיוחס למצב התכנוני החדש.

בחלופה זו, שההשבחה נובעת מאישור ההקלה, טענות שמאי המבקשת, המיוחסות לקיזוז מטלות ציבוריות, קיזוז שטחי חצרות למגורים, ירידה בחלקיות המימוש ובשטחי האחסנה אינן רלבנטיות ביתר שאת הואיל ועצם אישור ההקלה לתוספת קומה וגובה למבנה, לא משנה את הפרמטרים הנ"ל.

12.3.2.2. **<u>חלופה שנייה (נספח הבינוי בעל מעמד מחייב):</u>**

בהתאם לחלופה זו, אביא בחשבון כי נספח הבינוי בעל מעמד מחייב כך שאייחס את האפשרות להקמת תוספת הגובה ותוספת הקומה מכוח התכנית המשלימה, כפי שנקטו הצדדים.

לעמדת שמאי המשיבה, לאור תוספת קומת המגורים קיימת השבחה, שכן שוויין של דירות בקומות גבוהות גבוה יותר בהשוואה לדירות בקומות נמוכות.

לשיטתם, לאור העובדה כי נוספו 5 יח״ד במבנה הנדון אזי יש לייחס את התוספת לקומת מגורים טיפוסית בהתאם להיתר הבניה בקומה 15, זאת בהתאם לשטח הקומה העיקרי (כולל מרפסות וממ״דים המדווחים כשטח עיקרי).

לעמדתם, יש לייחס מקדם שיפור תכנוני בגין עלייה בקומה בשיעור של 2.5%, זאת בהתבסס על החלטות השמאים המכריעים, בין היתר להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במתחם הפינוי בינוי הנדון.

מנגד, שמאי המבקשת אינם מציגים טענות לעניין מחלוקת על מקדם השיפור התכנוני בגין תוספת קומה, ברם טוענים כי אפשרות מימוש הזכויות למגורים בקומה 15 כמבוקש בבקשה להיתר ניתנת גם במצב התכנוני הקודם המיוחס לבינוי של 18 קומות למגורים.

לפיכך, סבורים כי יש לבחון את השיפור התכנוני הנובע ממימוש הזכויות העיקריות למגורים בקומה העליונה, קרי בקומה 19.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת לסוגיה זו.

קומה 15 מצויה ב-2 מצבי התכנון, כאשר במצב התכנוני הקודם 18 קומות ובמצב התכנוני החדש 19 קומות מגורים, כך שחלה ההשבחה ביחס לקומה 19, היינו הקומה העליונה, כך שדירת הפנטהאוז הממוקמת בקומה 18 במצב קודם ממוקמת בקומה 19 במצב חדש. לכן, השיפור התכנוני חל ביחס לכלל רכיבי הקומה העליונה לרבות מרפסת הגג.

כמו כן, יוער כי ניתן ליישם את תוספת יחידות הדיור בתחום הקומות הקיימות, הן בקומות של 4 דירות בקומה והן תוספת יח״ד בקומה שנוספה העליונה, ולכן הפער בין שני מצבי התכנון נובע מתוספת הקומה העליונה.

בקצירת האומר, אציין כי טענת שמאי המבקשת לכך שהקומה הממוצעת בעסקות ההשוואה בשומת שמאי המשיבה גבוהה ביחס לקומה הממוצעת במבנה הנדון כך שלא חלה השבחה, איננה רלוונטית לענייננו, שכן נדרש לבחון את השבחה ביחס למהותה עפ״י הקומה המושבחת באופן קונקרטי ולא ביחס לפרויקט בשלמותו, או אז היה נדרש לבחון עסקות השוואה המשקפות קומה ממוצעת דומה לפרויקט הנדון.

בהתאם לבחינה שערכתי למקדם ההתאמה לקומה ביחס לעסקות השוואה ממתחם פינוי הבינוי הנדון במדרגת אישור ההקלה, ובהתחשב בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במתחם הנדון בתחום מגרש 301 (מבנה מס׳ 1) ביום 05/03/2024, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כך שאקבע מקדם שיפור תכנוני בגין תוספת קומה בשיעור של 2.5%.

מקדם השיפור התכנוני ייבחן בגין עלייה בקומה ביחס לשווי בסיסי המיוחס לקומה 18.

אציין כי כפי שיפורט במדרגת אישור ההקלה להגבהת גובה המבנה, תוספת קומת המגורים בשילוב תוספת גובה למבנה ל-123.85 מ׳ במסגרת היתר בניה 4431 מס׳ 03/12/2024 משקפת עלות בניה נמוכה יותר בשיעור של כ-2%.

מחד, במצב התכנוני הקודם גובה המבנה נמוך יותר ולכן משקף עלות בניה נמוכה יותר, מאידך היקף יח״ד קטן יותר כך שעלות הבנייה מושתת על היקף קטן יותר של יח״ד וכפועל יוצא אלמנט זה מייקר את עלות הבניה פר יחידה.

לפיכך, בהתחשב בשונות המזערית בעלות הבנייה בין מצבי התכנון, בגישה זהירה אקבל את הסכמת הצדדים לכך שאין לייחס במדרגה זו עלות עודפת בגין תוספת קומה.

<u>התייחסות קונקרטית ביחס לטענות שהועלו ע"י שמאי המבקשת</u>:

מטלות ציבוריות:

טענת שמאי המבקשת לעניין המטלה הציבורית נדונה והוכרעה במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגינה הוגש ערר לוועדת ערר, ומשכך ראוי כי טענות אלו יתבהרו ע"י ועדת הערר.

בנוסף, יודגש כי ההתניה לאישור בקשה להיתר בניה בחתימת הסכם עם עיריית קריית אונו לנושא השטחים הציבוריים מיוחסת להיתר הבנייה הקודם מס' 4242 מיום 27/10/2022 ולא היתר בניה מס' 4431 מיום 03/12/2024 המיוחס למימוש נשוא ההליך הנדון, ולכן איננה רלוונטית לענייננו.

מעבר לנדרש, אדגיש כי התכנית המשלימה איננה כוללת בתחומה תאי שטח בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'שצ"פ'. כמו כן, ההשבחה במדרגה הנדונה נבחנת כפונקציה של תוספת קומה ולכן איננה יוצרת התחייבות חדשה לעניין זה.

קיזוז חצרות גן:

ר' פירוט עמדתי מעלה לעניין מטלות ציבוריות הנכונה לענייננו.

שינויים בקומת המרתף:

תוספת הקומה אינה השפיעה על מאזן היקף המחסנים כך שאין רלוונטיות לפרמטר זה.

מעבר לאמור, אבחן שווי בסיסי מנוטרל רכיב אחסנה.

מהות השטח בגינו נבחן מקדם ההשבחה בגין תוספת הקומה:

שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה בגין תוספת הקומה ביחס לשטח העיקרי המדווח בהיתר הבניה, הכולל את שטחי הממ"דים המדווחים כשטח עיקרי ושטחי מרפסות הזיז המדווחות כשטח עיקרי.

מנגד, שמאי המבקשת טוענים כי לאור התוספת השלישית לחוק התו"ב ולפסיקה, במימוש בדרך של היתר בניה אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.

בהתייחס לרכיב המרפסות, טוענים שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את שטחי מרפסות הזיז עת בחינת ההשבחה, שכן השווי הבסיסי שנקבע על ידם מגלם את רכיב המרפסות.

<u>התייחסות לרכיב שטח הממ"ד המסווג כשטח עיקרי בהיתר הבניה</u>:

בהתאם לסעיף 197א לתקנות התגוננות האזרחית התשס"ז -2007, נקבע כי שטח מרחב מוגן דירתי "לא יפחת מ-9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות)..."

בהתאם לסעיף 9(ד)(1) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) נקבע " *במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בעניינן, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות*".

לפיכך, השטח שנחשב כשטח שירות הוא השטח המזערי, 9 מ"ר נטו, בתוספת שטח עובי קירות.

בהתאם להיתר בניה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024, עולה כי השטח נטו של הממ״דים בקומות 15 ו-16 הינו גבוה מ-9 מ״ר, ולכן השטחים שמעבר לשטח הנ״ל סווגו כשטח עיקרי.

בהתאם לכך, שטחי הממ״דים המסווגים כשטח עיקרי אינם פטורים מהיטל השבחה.

<u>התייחסות לרכיב מרפסות הזיז המסווגות כשטח עיקרי בהיתר הבניה</u>:

הואיל וההשבחה מיוחסת לקומה העליונה שאינה כוללת מרפסות זיז אזי שסוגיה זו מתיירת.

הצדדים גילמו את רכיב מרפסות הזיז בשווי הבסיסי.

היות שההשבחה מיוחסת לשטח העיקרי ולמרפסת הגג, אנטרל את רכיב מרפסות הזיז עת בחינת השווי הבסיסי.

12.3.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מאמצים את החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במתחם הנדון ביחס לתכנית הנדונה, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 8,750 ₪[14].

שמאי המבקשת מאמצים קביעה זו, ברם מציגים טיעונים שונים הנוגעים לאופן ניתוח הנתונים.

הואיל ונתוני השווי עליהם התבססו שמאי המשיבה לא הוצגו לפניי ומאחר ואלה לא פורטו בשומת טיגרמן, אבחן עסקות השוואה לדירות מגורים מהמתחם הנדון.

בהינתן מסד נתונים רחב שנערך בסמוך למועד הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה, בחנתי ערכים שנערכו חודש לפני ואחרי המועד הקובע.

כמו כן, ליקטתי ערכים המיוחסים לדירות בקומות גבוהות ככל הניתן היות וההשבחה מיוחסת לתוספת הקומה העליונה כך שיש לבחון שווי בסיסי ביחס לקומה 18 וביחס אליו ליתן מקדם התאמה בגין תוספת קומה, באופן המבטא את השינוי התכנוני במצב התכנוני החדש.

לבחינת ההשבחה עבור תוספת הקומה, הנחתי כי השוליות מתקזזת בין שני מצבי התכנון כך שבחנתי עסקות השוואה המשקפות שטח ממוצע ליח״ד בפרויקט הנדון.

בחנתי את עסקות ההשוואה תוך איתור דירות המגורים עפ״י הדיווח במידע נדל״ן מבחינת פרמטרים של מס׳ דירה, היקף יחידות הדיור, קומה, שטח דירתי וכיו״ב, והצלבתם להיתרי הבניה, תוך בחינת שטחי הדירות והמרפסות נשוא ההשוואה בהתאם להיתר הבניה.

עסקות מכר שלא זוהו לא נלקחו בחשבון כחלק מבסיס ההשוואה.

בחנתי שווי בסיסי למ״ר מבונה פלדלת מנוטרל מרפסות ומחסנים[15].

[14] השמאי המכריע אימץ את קביעתו של שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה ע״ס 8,750 ₪ במסגרת הליך הכרעה אחר במתחם הנדון.
[15] לפי שטח ממוצע למחסן במבנה מושא ההחלטה.

עסקות מכר לדירות מגורים ממתחם הפינוי בינוי הנדון ("לוי אשכול דרום"):

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	קומה	סך קומות	שטח רשום מדווח	שטח פלדלת 1	מרפסת 0.5	מחסן 0.4	שטח אקו'	תמורה (כולל מע"מ)	שווי מ"ר בנוי אקו'
1	12/10/2021	6497/194/35	8	18	119 מ"ר	115 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	124 מ"ר	2,620,000 ₪	21,140 ₪
2	12/10/2021	6497/194/38	8	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,500,000 ₪	22,546 ₪
3	25/10/2021	6497/194/59	13	18	124 מ"ר	121 מ"ר	16 מ"ר	7 מ"ר	131 מ"ר	3,000,000 ₪	22,844 ₪
4	31/10/2021	6497/194/48	10	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,490,000 ₪	22,456 ₪
5	31/10/2021	6497/194/43	9	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,373,550 ₪	21,406 ₪
6	31/10/2021	6497/194/63	13	18	110 מ"ר	107 מ"ר	13 מ"ר	7 מ"ר	116 מ"ר	2,590,925 ₪	22,265 ₪
7	31/10/2021	6497/194/35	8	18	119 מ"ר	115 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	124 מ"ר	2,545,640 ₪	20,540 ₪
8	31/10/2021	6497/194/38	8	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,317,125 ₪	20,897 ₪
9	31/10/2021	6497/194/45	10	18	119 מ"ר	115 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	124 מ"ר	2,582,440 ₪	20,837 ₪
10	31/10/2021	6497/194/46	10	18	117 מ"ר	114 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	123 מ"ר	2,536,440 ₪	20,646 ₪
11	31/10/2021	6497/194/48	10	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,373,550 ₪	21,406 ₪
12	31/10/2021	6497/194/48	10	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,392,050 ₪	21,573 ₪
13	31/10/2021	6497/194/49	11	18	124 מ"ר	121 מ"ר	16 מ"ר	7 מ"ר	131 מ"ר	2,776,560 ₪	21,142 ₪
14	31/10/2021	6497/194/43	9	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,336,550 ₪	21,072 ₪
15	31/10/2021	6497/194/38	8	18	106 מ"ר	103 מ"ר	11 מ"ר	7 מ"ר	111 מ"ר	2,355,050 ₪	21,239 ₪
16	31/10/2021	6497/194/40	9	18	119 מ"ר	115 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	124 מ"ר	2,564,040 ₪	20,689 ₪
17	31/10/2021	6497/194/53	11	18	110 מ"ר	107 מ"ר	13 מ"ר	7 מ"ר	116 מ"ר	2,553,000 ₪	21,939 ₪
ממוצע	**28/10/2021**		**9.71**			**109 מ"ר**					**21,449 ₪**

הקומה הממוצעת בעסקות ההשוואה הינה כ-9.71, ולכן ייחסתי מקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% ביחס לרכיב הקרקע עבור קומה 18 (מצב קודם להשבחה בגין תוספת קומה).

חילוץ רכיב הקרקע:

עלות הבניה נבחנה בהתאם למחשבון דקל[16] המאפשר לבחון את עלות הבנייה נכון למועד הקובע תוך התחשב במאפייני הפרויקט בכל מצב תכנוני, לרבות מספר הקומות בפרויקט, שטחי הפרויקט, היקף יחידות הדיור, מיקום הפרויקט וכיו"ב, כדלהלן:

במסגרת המצב התכנוני החדש עפ"י היתר 4431, המבנה הנדון כולל 19 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 85 יח"ד.

שטחי בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד) בניכוי שטח מועדון דיירים המדווח כשטח עיקרי למגורים, בהיקף של כ-9,392 מ"ר.

שטחים עיליים נוספים כדוגמת מועדון דיירים וכן שטחי שירות, זאת בהתאם לחלק המגורים היחסי בפרויקט, בהיקף של כ-1,856 מ"ר.

שטחי מרפסות תלויות המסווגות כשטח עיקרי בהיקף של כ-1,132 מ"ר.

[16] מהדורה שביעית, בתוקף מתאריך 30.06.2021 עד 31.12.2021

בחנתי את שטחי הבניה התת קרקעיים בהתאם להיתר הבניה תוך ייחוס החלק היחסי של רכיב המגורים במגרש הנדון בהיקף של כ-7,356 מ״ר, הכולל את שטחי האחסנה.

בחנתי את עלות הבנייה בהתחשב בשטח הפלדלת הדירתי תוך נטרול רכיב מרפסות זיז ואחסנה.

תחשיב עלות הבניה:

עלות בניה מחירון דקל	
עלות בניה ישירה ליחידת דיור חדשה	857,972 ₪
תוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%	1,029,566 ₪
שטח אקו׳ ליח״ד פלדלת בפרויקט הנדון בנטרול מרפסות זיז	119.82 מ״ר
עלות בניה ליח״ד חדשה בפרויקט	**8,593 ₪**

חילוץ שווי מ״ר מבונה	
שווי מ״ר אקו׳ בנוי כולל מע״מ	21,449 ₪
בניכוי מע״מ - 17%	18,333 ₪
רווח יזמי 20%	15,277 ₪
עלות בניה למ״ר	8,593 ₪
שווי מ״ר מבונה פלדלת מנוטרל מרפסות זיז המיוחס לקומה ממוצעת 9.71	**6,684 ₪**
שווי מ״ר מבונה מיוחס לקומה 18	**8,070 ₪**

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

13.1. <u>חלופה א׳ (נספח הבינוי מנחה)</u>

בחלופה זו ההנחה הינה כי התכנית אינה מאפשרת תוספת קומה וגובה למבנה הנדון, ולכן לא חלה השבחה.

13.2. <u>חלופה ב׳ (נספח הבינוי מחייב)</u>

תיאור	**ערך**
שטח עיקרי (עיקרי דירתי + ממ״ד עיקרי) בקומה העליונה שנוספה	274.55 מ״ר
מרפסת גג בשטח של 95.51 מ״ר במקדם אקו׳ בשיעור 0.25	23.88 מ״ר
<u>סה״כ שטח אקו׳ מושבח</u>	<u>298.43 מ״ר</u>
שווי מ״ר מבונה המיוחס לקומה 18	8,070 ₪
מקדם שיפור תכנוני בגין עלייה בקומה	2.5%
ההשבחה	**60,210 ₪**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה(	**30,105 ₪**

14. **<u>אישור הקלה (מועד קובע 31/07/2023)</u>**

14.1. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

14.1.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרה הקלה להגבהת גובה המבנה הנדון עד לגובה של 125 מ׳ מעל פני הים במקום 123.85 מעל פני הים המותרים עפ״י תכנית 508-0796656.

לטענתם, לפי נספח הבינוי של תכנית מס׳ 508-0796656, גובה המבנה המרבי המותר הינו 123.85 מ׳. כמו כן, מציינים כי בהתאם להערה מס׳ 4 לטבלת זכויות הבניה לתכנית, נספח הבינוי מחייב לעניין גובה המבנה.

לשיטתם, מעיון בתשריט החתכים בבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון עולה כי גובה הבניין המרבי הינו 124.65 מ׳ מעל פני הים.

בהתאם לכך, מסכימים כי חלה השבחה בגין הגבהת גובה המבנה.

שמאי המבקשת מקבלים את עמדת שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה בגין הגבהת הגובה הפנימי של דירות המגורים המצויות בקומות 15-16 בגובה של כ-25 ס״מ בכל אחת מהקומות, המשקפת הגדלה של נפחה הפנימי של הקומות בכ-9%, זאת תוך ייחוס מקדם תועלת עבור הגבהת הגובה הפנים דירתי בשיעור של 0.15, כך שמתקבל מקדם השבחה בשיעור של כ-1.35%.

יחד עם זאת, סבורים שמאי המבקשת כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לשטח הדירה העיקרי פלדלת בקומות 15 ו-16 בהיקף של 950.15 מ״ר, זאת ללא ממ״דים ושטחי מרפסות המדווחים כשטח עיקרי.

מנגד, טוענים שמאי המבקשת כי תוספת גובה המבנה מייצרת התייקרות בעלויות הבנייה בסך 160,000 ₪ (ללא אסמכתא לעלות זאת על אף שנדרשו להמציא).

14.1.1.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לעמדתם של שמאי המשיבה שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה ומעמד הדיון</u>**

מהות השטח בגינו נבחן מקדם ההשבחה בגין הגבהת גובה הפנים קומתי:

לעמדת שמאי המבקשת, בבחינת הרמוניקת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון, ניכר כי השטח העיקרי בגינו מייחסים שמאי המשיבה מקדם שיפור תכנוני הינו שטח עיקרי מבוקש בקומות 15 ו-16 הכוללים שטחי ממ״דים ומרפסות המדווחות כשטח עיקרי.

בהתייחס לרכיב הממ״דים, טוענים שמאי המבקשת כי גישת שמאי המשיבה שגויה, שכן גישה זו מנוגדת להוראות התוספת השלישית לחוק התו״ב ולפסיקה הענפה בנושא, לפיהן בבחינת ההשבחה בגין מימוש בהיתר אין להביא בחשבון את שטחי הממ״ד.

בהתאם לכך, סבורים כי אין להביא בחשבון את שטחי הממ״דים עת בחינת ההשבחה.

סיכומו של עניין, טוענים שמאי המבקשת כי יש לבחון את השיפור התכנוני ביחס לשטח הפלדלת הדירתי העיקרי ללא ממ״דים וללא מרפסות.

התייקרות עלות הבניה עקב הגבהת מבנה המגורים הנדון:

לעמדת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה התעלמו מהעבודה שכתוצאה מתוספת גובה הקומות, התייקרו עלויות הבנייה הנובעות מהגדלת מעטפת הבניין.

כמו כן, מציינים כי ככל שעלויות הבניה העודפות מהווים חלק ממקדם התועלת להגבהת הגובה הפנים דירתי, אזי יש להציג את מקדם התועלת ללא העלויות העודפות.

לראייתם, במידה ואכן במקרה דנן הגבהת הגובה הפנים דירתי של הדירות בקומות 15 ו-16 הינו סטנדרטי אז יש לבטא זאת בהשבחה.

14.1.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת אומדים שווי מ״ר מבונה למגורים בהסתמך על עסקות מכר לדירות מגורים הממוקמות במתחם פינוי הבינוי הנדון - ״לוי אשכול דרום״, כלהלן:

מס״ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	סך קומות	קומה	מס׳ חדרים	שטח דירתי (עיקרי+ממ״ד)	מחיר מכירה בש״ח	מחיר למ״ר דירתי אקו׳
1	18/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	19	12	5	122 מ״ר	₪ 3,407,962	₪ 27,934
2	18/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	19	13	5	122 מ״ר	₪ 3,426,144	₪ 28,083
3	16/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	20	14	5	122 מ״ר	₪ 3,607,529	₪ 29,570
4	16/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	20	15	5	122 מ״ר	₪ 3,626,577	₪ 29,726
5	16/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	20	16	5	124 מ״ר	₪ 3,617,053	₪ 29,170
6	13/06/2024	לוי אשכול	6497	194	2024	20	17	5	124 מ״ר	₪ 3,731,339	₪ 30,091
7	21/04/2024	לוי אשכול	6497	199	2022	18	16	5	138 מ״ר	₪ 4,062,053	₪ 29,435
8	12/03/2024	לוי אשכול	6497	194	2023	18	15	5	124 מ״ר	₪ 3,740,818	₪ 30,168
9	05/03/2024	לוי אשכול	6497	194	2023	18	12	5	124 מ״ר	₪ 3,756,818	₪ 30,297
10	14/02/2024	לוי אשכול	6497	194	2022	18	5	5	118 מ״ר	₪ 3,416,819	₪ 28,956
11	01/02/2024	לוי אשכול	6497	194	2022	18	15	5	138 מ״ר	₪ 4,011,818	₪ 29,071
12	19/02/2023	לוי אשכול 161	6497	197	2023	18	5	5	118 מ״ר	₪ 3,090,000	₪ 26,186
13	19/12/2022	לוי אשכול 155	6497	194	2022	12	1	4	106 מ״ר	₪ 2,981,983	₪ 28,132
14	08/11/2022	לוי אשכול 155	6497	194	2022	18	11	5	122 מ״ר	₪ 3,401,983	₪ 27,885
15	29/09/2022	לוי אשכול 155	6497	194	2022	18	14	4	110 מ״ר	₪ 3,180,896	₪ 28,917
16	29/05/2022	לוי אשכול	6497	194	2022	12	6	5	117 מ״ר	₪ 2,930,000	₪ 25,043
17	10/05/2022	לוי אשכול	6497	194	2023	18	17	5	138 מ״ר	₪ 3,010,000	₪ 21,812
18	26/04/2022	לוי אשכול	6497	194	2022	18	4	5	118 מ״ר	₪ 2,770,000	₪ 23,475
19	05/04/2022	לוי אשכול	6497	194	2022	18	16	5	138 מ״ר	₪ 3,500,000	₪ 25,362
20	03/04/2022	לוי אשכול	6497	194	2022	18	16	5	124 מ״ר	₪ 3,150,000	₪ 25,403
ממוצע	**19/07/2023**						**12**		**123 מ״ר**		**₪ 27,736**

חילוץ רכיב הקרקע:

שווי מ״ר בנוי דירתי אקו׳ ממוצע	₪ 27,736
בהפחתת מע״מ (17%)	₪ 23,706
בהפחתת רווח יזמי (20%)	₪ 19,755
בהפחתת עלות בניה למ״ר	₪ 10,500
שווי מ״ר מבונה	**₪ 9,255**
שווי מ״ר מבונה (במעוגל)	**₪ 9,300**

14.1.2.1. **<u>התייחסות שמאי המבקשת לעמדתם של שמאי המשיבה שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה ומעמד הדיון</u>**

התייחסות למקור ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה לדירות מגורים חדשות:

בתגובה לעסקות ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי המשיבה מהמתחם פינוי הבינוי הנדון וממתחמי פינוי בינוי נוספים בסביבה, טוענים שמאי המבקשת כי החלק הארי של עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי המשיבה מיוחסות למתחם פינוי בינוי "לוי אשכול צפון" (16 מתוך 20 עסקאות), המשקף מאפיינים שונים וסביבה שונה, כך ששמאי המשיבה היו צריכים להפעיל מקדמים רלוונטיים, כדלהלן:

<u>מאפייני המתחם הנדון - "לוי אשכול דרום"</u>:

פרויקט הממוקם בשכונת שיכון קריאון שבדרום העיר קריית אונו.

הפרויקט משקף צפיפות בינוי של 25 יח"ד לדונם ברוטו.

כמו כן, טוענים כי המבנה נשוא חוות הדעת מתוכנן בצורה שאינה מאפשרת להימנע מהקמת דירות "כלואות".

<u>מאפייני המתחם נשוא ההשוואה - "לוי אשכול צפון"</u>:

פרויקט הממוקם במרכז העיר קריית אונו בשכונת שיכון רסקו, בסמיכות לשכונת המגורים החדשה "אונו הירוקה".

הפרויקט משקף צפיפות בינוי של 20 יח"ד לדונם ברוטו.

לשיטתם, מעיון בהיתרי הבנייה עולה כי הבנייה מתוכננת בצורה אי רגולרית שאפשרה להימנע מהקמת דירות "כלואות".

לעמדתם, בהתאם למאפיינים המפורטים לעיל, הרי שיש לנקוט במקדמי התאמה ביחס למתחם ההשוואה "לוי אשכול צפון", לרבות מיקום, צפיפות בינוי, מאפייני הדירות וכיו"ב.

סיכומו של עניין, טוענים שמאי המשיבה כי לאור השונות בין מאפייני המתחם הנדון למתחם "לוי אשכול צפון", הרי שראוי להסתמך על נתוני שווי מהמתחם מושא ההחלטה, המשקפים את בסיס ההשוואה המיטבי לקביעת שווי הבסיס.

התייחסות למקור ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים:

בתגובה להחלטות השמאים המכריעים עליהן התבססו שמאי המשיבה, טוענים שמאי המבקשת כי החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף ניתנה בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז, כך שהתבססות שמאי המשיבה משקפת כפילות.

התייחסות לטענות שמאי המשיבה:

1. בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי ממסד הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת יש לכלול את נתונים 8 עד 15 בלבד (עסקאות שנערכו החל מספטמבר 2022 ועד למרץ 2024), טוענים שמאי המבקשת כי השווי שנקבע בשומתם הינו ביחס לממוצע עסקאות, וכי שמאי המשיבה הביאו בחשבון אף הם עסקות מכר משנים 2022-2023.
   לראייתם, בהינתן מסד נתונים רחב של 20 עסקות השוואה בטווח של שנתיים עובר ולאחר המועד הקובע, בלתי סביר להסתמך על מסד נתונים של 8 עסקות השוואה בלבד.

2. בהתייחס לאופן חילוץ רכיב הקרקע, טוענים שמאי המבקשת כי יש להפחית יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 10,500 ₪/מ״ר, זאת בהתחשב בעירוב השימושים וגודל הפרויקט.

14.1.3. **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

רכיב	שטחי בניה	מקדם השבחה	שטח אקו׳
שטח עיקרי למגורים בקומות 15 ו-16	950.15 מ״ר	0.0136	12.96 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 9,300
השבחה גולמית			₪ 120,496
התייקרות בבניה בגין תוספת גובה			₪ – 160,000
השבחה			**₪ – 39,504**

בהתאם לתחשיב המפורט לעיל, קובעים שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה הנדונה.

14.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.2.1. **<u>מהות ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, במסגרת הבקשה להיתר בניה נשוא ההליך הנדון (בגינה אושר היתר בניה מס׳ 4431 ביום 03/12/2024) אושרה הקלה להגבהת בניין המגורים מגובה של 123.85 מ׳ מעל פני הים לגובה של 125 מ׳ מעל פני הים.

לשיטתם, במצב התכנוני הקודם, תכנית מס׳ 508-0796656 התירה בינוי בגובה מרבי מעל פני הים של 123.85 מ׳, ומשכך יתרת הגובה לחיוב בגין ההקלה הנדונה נובעת מההגבה שנוצרה בין 123.85 מ׳ ל-124.65 מ׳ המבוקשים בבקשה להיתר בניה.

לדידם, במקרה דנן, הגבהה זו באה לידי ביטוי בהגבהת גובה הפנים של קומה 15 מ-2.75 מ׳ במצב הקודם ל-2.96 מ׳ במצב החדש, וכן בהגבהת גובה הפנים של קומה 16 מ-2.73 מ׳ ל-3.05 מ׳.

לעמדתם, הגבהה זו משביחה את שווי הדירות באותן קומות עקב גידול בתחושת הרווחה הפנימית וגידול ביוקרתיות הדירות.

לגישתם, חריגה בגובה הפנימי של כ-25 ס״מ בממוצע מעבר לגובה של 2.75 מ׳, מגדילה את נפחה הפנימי של הקומה בכ-9% (2.75 מ׳ / 25 ס״מ).

שמאי המשיבה נוקטים במקדם תועלת עבור הגבהת הגובה הפנים דירתי בשיעור 0.15, זאת בהתבסס על החלטת השמאים המכריעים הבאות:

1. החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז מיום 03/07/2023 שנערכה בגו״ח 6490/285-286, רח׳ התאנה, קריית אונו.
2. החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 05/10/2020 שנערכה בגו״ח 7167/68, רח׳ חנקין 73, חולון.
3. החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 22/06/2018 שנערכה בגו״ח 7142/87, רח׳ ז׳בוטינסקי 13, בת ים.

בייחוס מקדם שיפור תכנוני של 0.15 ביחס להגבהת גובה פנים קומתי בשיעור של כ-9% מתקבל מקדם השבחה ביחס לכל אחת מקומות 15 ו-16 בשיעור של 1.35%.

שמאי המשיבה מייחסים את מקדם ההשבחה ביחס לקומות 15-16 ששטחן העיקרי (כולל שטח ממ"ד ומרפסות המדווחות כשטח עיקרי) הינו 1,109.6 מ"ר.

14.2.1.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדתם של שמאי המבקשת שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה והדיון</u>**

מהות השטח בגינו נבחן מקדם ההשבחה בגין הגבהת גובה הפנים קומתי:

בתגובה לטענות שמאי המבקשת הנוגעות לבחינת ההשבחה בגין שטחי הממ"דים והמרפסות המדווחות כשטח עיקרי, מפנים שמאי המשיבה לתגובתם המפורטת ביחס למדרגת ההשבחה בגין תכנית מס' 508-0796656.

התייקרות עלות הבניה עקב הגבהת מבנה המגורים הנדון:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי כתוצאה מתוספת הקומה חלה התייקרות בעלות הבנייה הנובעת מהגדלת מעטפת המבנה, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה היות ושווי הבסיס נקבע תוך הפחתת עלויות בניה המקובלות, כך שתוספת הגובה אינה מוסיפה לעלות הבניה הבסיסית עלות עודפת כלשהי ואינה משנה את הגדרת הבניין (למשל מבניין גבוה לבניין רב קומות, הואיל והבניין היה מוגדר כך עובר להיתר הבניה).

כמו כן, טוענים כי מקדמי ההשבחה שנלקחו בחשבון אשר אומצו ע"י שמאית המבקשת כבר מגלמים את כלל השיפורים התכנוניים שנוצרו לצד סך העלויות שנוספו, ככל שנוספו.

לעמדתם, מגובה פנים דירתי מסוים קיימת תרומה שולית פוחתת שיכולה ליצור ייקור, אולם במקרה דנן מדובר בגובה פנים דירתי בסיסי שאינו חוסה תחת המקרה הנ"ל.

14.2.2. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומדים שווי מ"ר מבונה בהתבסס על עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט הנדון ובסביבתו, וכן בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים שנערכו ביחס למתן הפרויקט הנדון ולמתחמי פינוי בינוי נוספים בסביבה, כדלקמן:

עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט הנדון ובסביבתו:

מס'	מועד העסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בניה	קומה	סך קומות	מס' חדרים	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	תמורה	שווי מ"ר בנוי
1	31/12/2023	לוי אשכול 63	6496	370	78	2021	12	20	4	110 מ"ר	₪ 3,440,000	₪ 31,273
2	13/08/2023	לוי אשכול 63	6496	370	43	2021	7	22	5	118 מ"ר	₪ 3,600,000	₪ 30,508
3	10/08/2023	לוי אשכול 8	6496	371	17	2022	3	19	4	110 מ"ר	₪ 3,050,000	₪ 27,727
4	17/07/2023	לוי אשכול 8	6496	371	53	2022	8	19	4	110 מ"ר	₪ 3,230,000	₪ 29,364
5	31/05/2023	לוי אשכול 10	6496	371	49	2022	8	20	5	128 מ"ר	₪ 3,700,000	₪ 28,906
6	31/05/2023	לוי אשכול 9	6497	196		2023	13	13	4.5	159 מ"ר	₪ 5,006,287	₪ 31,486
7	09/05/2023	לוי אשכול 14	6496	370	79	2022	13	20	5	128 מ"ר	₪ 4,000,000	₪ 31,250
8	28/03/2023	לוי אשכול 14	6496	370	92	2021	15	20	5	118 מ"ר	₪ 3,640,000	₪ 30,847

9	19/02/2023	לוי אשכול 161	6497	197	13	2023	5	18	5	118 מ״ר	₪ 3,090,000	₪ 26,186
10	27/01/2023	לוי אשכול 8	6496	371	16	2022	3	19	5	118 מ״ר	₪ 3,400,000	₪ 28,814
11	19/12/2022	לוי אשכול 155	6497	194		2022	1	18	4	106 מ״ר	₪ 2,981,983	₪ 28,132
12	08/11/2022	לוי אשכול 155	6497	194		2022	11	18	5	122 מ״ר	₪ 3,401,983	₪ 27,885
13	31/10/2022	לוי אשכול 63	6496	370	99	2021	16	20	4	110 מ״ר	₪ 3,480,000	₪ 31,636
14	26/10/2022	לוי אשכול 10	6496	371	71	2022	11	20	4	110 מ״ר	₪ 3,230,000	₪ 29,364
15	24/10/2022	לוי אשכול 63	6496	370	62	2021	10	20	5	118 מ״ר	₪ 3,500,000	₪ 29,661
16	03/10/2022	לוי אשכול 10	6496	371	61	2022	10	20	5	128 מ״ר	₪ 3,740,000	₪ 29,219
17	02/10/2022	לוי אשכול 63	6496	368	110	2021	18	20	5	118 מ״ר	₪ 3,700,000	₪ 31,356
18	22/09/2022	לוי אשכול 10	6496	371	70	2022	11	19	4	110 מ״ר	₪ 3,250,000	₪ 29,545
19	19/09/2022	לוי אשכול 10	6496	371	18	2022	3	19	4	110 מ״ר	₪ 3,040,000	₪ 27,636
20	13/09/2022	לוי אשכול 63	6496	370	0	2021	8	20	4	100 מ״ר	₪ 3,140,000	₪ 31,400
ממוצע	**29/10/2022**[17]						**9**			**117 מ״ר**		**₪ 29,610**

חילוץ רכיב הקרקע:

שווי מ״ר בנוי דירתי אקו׳ ממוצע	₪ 29,610
בהפחתת מע״מ (17%)	₪ 25,308
בהפחתת רווח יזמי (20%)	₪ 21,090
בהפחתת עלות בניה למ״ר	₪ 10,500
שווי מ״ר מבונה	**₪ 10,590**

החלטות שמאים מכריעים:

1. החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש 310 (בניין 8) במתחם הנדון, נכון למועד קובע מיום 27/06/2022, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למגורים ע״ס 9,250 ₪.
   שמאי המשיבה מציינים כי השמאי המכריע קבע שווי מ״ר בנוי ע״ס 27,000 ₪, זאת כאשר שווי מ״ר בנוי נאמד במועד הקובע בסך 29,600 ₪, קרי עליית מחירים בשיעור של כ-10% ביחס לרכיב הבנוי.
   לדידם, עלייה של 10% ביחס לשווי הבנוי משקפת עליית שווי בשיעור של 15% ביחס לרכיב הקרקע (בשקלול של עליית עלויות הבנייה מנגד).
   כלומר, במתן התאמת זמן ביחס לקביעת השמאי המכריע, מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות כ-10,600 ₪.
2. החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף מגו״ח 6496/380-382, מתחם פינוי בינוי ״לוי אשכול צפון״, נכון למועד קובע מיום 02/10/2022, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 9,750 ₪.
3. החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז מגו״ח 6490/285-286, מתחם פינוי בינוי ״הרימון״, נכון למועד קובע מיום 02/10/2022, במסגרתה נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 11,000 ₪.

מהמקובץ לעיל ובהתאמה למאפייני המתחם הנדון, לזמן ולמיקומו, קובעים שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים נכון למועד הקובע ע״ס 10,500 ₪.

[17] שמאי המשיבה מציינים מועד ממוצע ליום 11/02/2023.

14.2.2.1. **<u>התייחסות שמאי המשיבה לעמדתם של שמאי המבקשת שהוצגה במסגרת שומתם, מסמכי ההשלמה ומעמד הדיון</u>**

התייחסות למקור ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה לדירות מגורים חדשות:

בתגובה לטענת שמאי המבקשת כי החלק הארי של עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת שמאי המשיבה מיוחסות למתחם פינוי בינוי "לוי אשכול צפון" (16 מתוך 20 עסקאות), המשקף מאפיינים שונים וסביבה שונה, וכי לאור השונות בין מאפייני המתחם הנדון למתחם "לוי אשכול צפון", הרי שראוי להסתמך על נתוני שווי מהמתחם מושא ההחלטה, המשקפים את בסיס ההשוואה המיטבי לקביעת שווי הבסיס, טוענים שמאי המשיבה כי טענה זו שגויה, שכן גם במסגרת מדרגת תכנית מס' 508-0796656 נבחן השווי הבסיסי למגורים בהסתמך על עסקאות ממתחמים בסביבה, לרבות מתחם פינוי בינוי "לוי אשכול צפון" וגישה זו נמצאה כסבירה ואומצה ע"י השמאי המכריע דוד טיגרמן. לא זו אף זו, טוענים כי בניגוד לטענת שמאי המבקשת, מתחם "לוי אשכול צפון" אינו עדיף ביחס למתחם מושא ההחלטה.

בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי לעיתים ראוי להסתמך על נתוני השוואה מהנכס מושא ההחלטה, ברם לאור מיעוט בעסקות השוואה שנערכו בסמוך למועד הקובע להליך דנן, אזי יש להתבסס על מתחמים נוספים בסביבה המשקפים מאפיינים דומים שמועד עריכתן סמוך למועד הקובע.

לדידם, בכדי לגשר על פערי הזמן בין מועדי עסקות ההשוואה למועד הקובע, הציגו שמאי המבקשת סקר נתונים המשקף באופן מלאכותי מועד ממוצע דומה למועד הקובע, אשר כולל עסקה אחת בלבד שנערכה בשנת 2023 (כלומר בסמוך למועד הקובע), כאשר מרבית עסקות ההשוואה הינן מהחציון הראשון של שנת 2022, שנה המאופיינת בעליית מחירים גבוהה בשיעור של כ-20%, ועסקאות רבות נוספות שנערכו באמצע שנת 2024.

לשיטתם, מאמצע שנת 2022 חלה עליית מחירים משמעותית, כאשר אלמנט נוסף שהעלה את מחירי הדירות נובע מהתקדמות הפרויקט הנדון.

יתר על כן, טוענים כי עסקה מס' 17 שנכללה כחלק ממקור ההשוואה של שמאי המבקשת, משקפת מכר חלקי בשיעור של 9% בלבד מהדירה, כך מבטאת מחיר נמוך וחריג שאינו היה צריך להילקח בחשבון כחלק ממסד הנתונים.

בהתאם לכך, טוענים שמאי המשיבה כי ככל שהשמאית המכריעה הח"מ סבורה כי יש להתבסס על עסקות השוואה מהמתחם הנדון בלבד, אזי יש לכלול את נתוני השוואה שהציגו שמאי המבקשת מס' 8 עד 15 ולהתעלם מיתר העסקאות (על מנת לשקף שווי נכון למועד הקובע). לשיטתם, מניתוח נתוני השווי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע מיום 14/07/2023, המיוחס לדירה בשטח לרישוי (עיקרי + ממ"ד) בהיקף של 120 מ"ר בקומה ממוצעת 10, בסך 28,702 ₪, כך שבחילוץ רכיב הקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה ע"ס 10,500 ₪ כפי שנקבע על ידם.

לטענתם, השתנות מחירי הדירות מהחציון השני של שנת 2022 מתבטאת במסד הנתונים בשומת שמאי המבקשת, כך שעסקות ההשוואה מהחציון הראשון של שנת 2022 משקפות שווי מ"ר מבונה ע"ס 24,200 ₪, זאת ביחס לשווי מ"ר מבונה למועד הקובע ע"ס 28,700 ₪ עבור קומה ממוצעת נמוכה יותר.

לטענתם, במידה ומביאים בחשבון את מסד נתוני ההשוואה משומת שמאי המבקשת בשלמותו, אזי יש ליתן התאמות בגין זמן ופיתוח הפרויקט עד לקבלת הדירה.

סבירות שווי מ״ר מבונה ביחס להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה:

לשיטת שמאי המשיבה, במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שנערכה במגרש מושא ההחלטה, נקבע שווי מ״ר מבונה ע״ס 8,750 ₪, זאת נכון למועד קובע מיום 27/09/2021.

לטענתו, השווי הנ״ל נקבע בהסתמך על שווי מ״ר בנוי ע״ס 25,177 ₪ לקומה ממוצעת 12.

בהקשר זה מפנים שמאי המשיבה לנתוני השווי הרלוונטיים לטענתם ממסד הנתונים שהוצגו ע״י שמאי המבקשת, מהם מתקבל שווי מ״ר בנוי ע״ס 28,702 ₪, זאת ביחס למועד ממוצע מיום 14/07/2023 בקומה ממוצעת 10.

לגישתם, בהתאמת הערכים הנ״ל (קומה 10) לקומה הממוצע בהחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן (קומה 12) לפי התאמה לקומה זהירה בשיעור של 1.25% ביחס לרכיב הבנוי, מתקבל שווי מ״ר בנוי ע״ס 29,400 ₪ לקומה 12.

לטענתם, מאוקטובר 2021 ליוני 2023 חלה עליית מחירי דירות בשיעור של כ-17% ביחס לשווי הבנוי. לתפיסתם, עלייה זו מתבטאת ביחס לרכיב הקרקע בשיעור של כ-30%.

בהתאמה לשווי שנקבע במסגרת החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן, טוענים שמאי המשיבה כי מתקבל שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע ע״ס 11,375 ₪ (8,750 ₪/מ״ר X 1.3), באופן המשקף כי השווי שנקבע בשומתם נערך בגישה שמרנית.

14.2.3. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

A=548.73+560.87	שטח דירות עיקרי מוגבה בקומות 15-16 :	1,109.60 מ״ר
		X
B=3/2.75-1	תוספת נפח :	9.09%
		X
C	מקדם השבחה :	0.15
		X
D	שווי מ״ר קרקע מבונה :	₪ 10,500
		=
E=A*B*C*D	**סה״כ השבחה:**	**₪ 158,875**
F=E/2	**סה״כ היטל השבחה (50%):**	**₪ 79,437**

14.3. <u>הכרעה</u>

14.3.1. <u>מהות ההשבחה</u>

כאמור, אבחן את השווי בהתאם ל-2 חלופות, חלופה ראשונה לפיה נספח הבינוי מנחה ולכן ההשבחה נובעת מאישור ההקלה כאשר תכנית מס׳ 508-0796656 אינה משנה את ההוראות המיוחסות לגובה המבנה ולמספר הקומות, וחלופה שנייה לפיה נספח הבינוי מחייב, או אז ההנחה הינה כי תכנית מס׳ 508-0796656 התירה תוספת קומה וגובה למבנה.

חלופה ראשונה (נספח הבינוי מנחה):

במצב תכנוני קודם, תכנית מס׳ 508-0796656 מתירה בינוי בגובה של 121.1 מ׳ ו- 19 קומות. במסגרת היתר בניה מס׳ 4242 מיום 27/10/2022 המיוחס למצב התכנוני הקודם, המבנה הנדון כולל 18 קומות מגורים בתוספת קומת גג טכנית מעל קומת קרקע בגובה של 120.75 מ׳ מעל פני הים.

במסגרת היתר בניה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024 המיוחס למצב התכנוני החדש, אושרה בנייה של מבנה בן 20 קומות הכולל 19 קומות מגורים בתוספת קומת גג טכנית מעל קומת קרקע בגובה של 124.65 מ׳ מעל פני הים. אישור ההקלה אפשרה להוסיף קומת מגורים נוספת ולהגביה את הגובה הפנימי של קומות מגורים מס׳ 15 ו-16.

חלופה שנייה (נספח הבינוי מחייב):

במצב תכנוני קודם, תכנית מס׳ 508-0796656 מתירה מבנה בן 19 קומות מעל קומת קרקע בתוספת קומה טכנית בגובה של 123.85 מ׳ מעל פני הים.

מצב תכנוני חדש (היתר בניה מס׳ 4431 מיום 03/12/2024) אושרה הקלה במסגרתו אושרה בנייה של מבנה בן 19 קומות מעל קומת קרקע בתוספת קומה טכנית בגובה של 124.65 מ׳ מעל פני הים. תוספת הגובה הנדונה אפשרה-להגביה את הגובה הפנים דירתי של קומות מגורים מס׳ 15 ו-16.

להלן התייחסותי לכל גורם השבחה באופן קונקרטי:

14.3.2. **<u>תוספת קומה</u>**

חלופה ראשונה (נספח הבינוי מנחה):

בחנתי את תוספת הקומה באופן דומה לבחינת ההשבחה במדרגת תכנית מס׳ 508-0796656 (ליתר פירוט ר׳ פרק 12.3.2.2 – חלופה שניה (נספח הבינוי בעל מעמד מחייב)).

חלופה שנייה (נספח הבינוי מחייב):

בהתאם לחלופה זו, ההנחה הינה כי תוספת הקומה וגובה המבנה עד ל-123.85 מ׳ מעל פני הים התאפשרו במסגרת בתכנית מס׳ 508-0796656.

14.3.3. **<u>הגבהת גובה פנים קומתי בקומות 15 ו-16</u>**

ההשבחה בגין הקלה זו רלוונטית ביחס ל-2 חלופות השווי.

שמאי הצדדים תמימי דעים כי בעקבות תוספת גובה המבנה, הוגבה גובה הפנים דירתי של קומות 15 ו-16 בכ-25 ס״מ בכל אחת מהקומות.

כמו כן, הצדדים מסכימים לעניין מקדם התועלת עבור הגבהת הגובה הפנים דירתי בשיעור 0.15 ביחס להגדלת הנפח הפנימי של דירות המגורים בקומות 15 ו-16.

יחד עם זאת, הצדדים חלוקים לעניין השטח הדירתי בגינו יש לבחון את ההשבחה.

כמו כן, סבורים שמאי המבקשת כי הגבהת המבנה ייקרה את עלות הבנייה לאור העלויות הנוספות הנובעות בין היתר מהגדלת מעטפת המבנה הנדון.

להלן הכרעתי בסוגיות המצויות במחלוקת:

השתנות גובה הקומות ומקדם שיפור תכנוני:

בהשוואת גובה הפנים דירתי של קומות המגורים בין היתר בנייה מס' 4242 מיום 27/10/2022 להיתר בניה מס' 4431 מיום 03/12/2024, עולה כי בקומות 15 ו-16 חל שינוי בגובה הפנים קומתי כדלהלן:

קומה	גובה נטו		
	היתר 4242	היתר 4431 - הקלה	תוספת בהקלה
15	2.73 מ'	2.96 מ'	0.23 מ'
16	2.70 מ'	3.05 מ'	0.35 מ'

בהתאם לטבלה דלעיל, אינני מקבלת את קביעת הצדדים כי תוספת גובה הקומה הפנימי הינו כ-0.25 ס"מ בכל אחת מהקומות בממוצע.

אבחן את ההשבחה בגין תוספת הגובה באופן קונקרטי בכל אחת מהקומות.

אציין כי חלק מעסקות ההשוואה (שיפורטו בהמשך בפרק ערכי השווי) מיוחסות למבנים הכוללים 80 יח"ד העונים לתיאור של מבנים 4,5,6 ו-7, המשקפים בינוי טיפוסי דומה, אולם בחלק מהמבנים גובה הקומה הפנימי משתנה כך שיש קושי להסיק מעסקאות אלה האם מגלמות את רכיב תוספת הגובה הפנימי.

בניגוד לכך, ביחס לעסקות ההשוואה המיוחסים למבנים בני 85 יח"ד (מבנים 2 ו-3 הנדון) ולמבנה המכיל 90 יח"ד (מבנה מס' 1) ניתן לבחון את גובה הקומה הפנימי (גובה קומות עסקות ההשוואה במבנים 2 ו-3 זהה).

בבחינה עסקאות אלה עולה כי חלק מדירות ההשוואה מיוחסות לגובה פנים קומתי גבוה מהגובה הטיפוסי, ומשכך מגלמות בתוכן את ההשבחה בגין הגבהת הקומה.

יחד עם זאת, יודגש כי באופן גורף, מרבית העסקאות משקפות גובה קומה פנימי טיפוסי.

מאחר ומדובר בהיקף עסקאות נמוך ביותר לגביהן קיימת ודאות כי משויכות לדירות בגובה פנים קומתי גבוה מהסטנדרט, אני סבורה כי לא ניתן להקיש על בסיס העסקאות הנ"ל על מקדם התועלת בגין הגבהת גובה הקומה וכי יש ליתן התאמה ביחס לשווי הבסיסי בגין רכיב ההשבחה הנדון.

לאור זאת, בחנתי את מקדם התועלת המוסכם ע"י הצדדים בשיעור 0.15, ביחס להחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה, כלהלן:

1. החלטת השמאית המכריעה אפרת שלז מיום 03/07/2023 שנערכה בגו"ח 6490/285-286, רח' התאנה, קריית אונו:

   במסגרת ההחלטה הוגבה גובה הקומה הפנימי בקומות הטיפוסיות 1 עד 15 ב-7.7 ס"מ (תוספת גובה מ-2.63 מ' לכ-2.71 מ').

   השמאית המכריעה אימצה את עמדת שמאי המשיבה נשוא הכרעתה שקבע מקדם תועלת בשיעור של 0.25% ביחס לתוספת הגובה בקומות הטיפוסיות, כלומר בשיעור שונה מזה לו טוען שמאי המשיבה במסגרת ההליך הנדון.

   לא צוין במסגרת ההכרעה האם מקדם התועלת מגלם את התייקרות עלות הבניה.

ראוי להדגיש כי שמאי המשיבה נשוא הכרעתה התבסס על החלטות השמאים המכריעים הנוספות שפירט שמאי המשיבה נשוא ההליך הנדון.

2. החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 05/10/2020 שנערכה בגו"ח 7167/68, רח' חנקין 73, חולון:

במסגרת ההחלטה הוגבה גובה הקומות הטיפוסיות נטו ב-23 ס"מ (מ-2.55 מ' ל-2.78 מ').
השמאי המכריע ייחס מקדם תועלת בגין הגבהת הגובה פנים קומתי בשיעור 0.3% (בהתחשב בשוליות), כלומר בשיעור שונה מזה שטוען שמאי המשיבה.
לא צוין במסגרת ההכרעה האם מקדם התועלת מגלם את התייקרות עלות הבניה.

3. החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן מיום 22/06/2018 שנערכה בגו"ח 7142/87, רח' ז'בוטינסקי 13, בת ים:

במסגרת השומה המכרעת הוגבה גובה קומה נטו ב-5 ס"מ (מ-2.7 מ' ל-2.75 מ').
השמאי המכריע ייחס מקדם תועלת בגין הגבהת הגובה פנים קומתי בשיעור 0.25%, כלומר בשיעור שונה מזה שטוען שמאי המשיבה.
לא צוין במסגרת ההכרעה האם מקדם התועלת מגלם את התייקרות עלות הבניה.

בהיעדר בסיס השוואה רלוונטי לבחינת השתנות הגובה הפנים קומתי מהמתחם הנדון, בחנתי את מקדם ההשבחה הראוי בהסתמך על הכרעתי מגו"ח 5026/48 בעיר בת ים, במסגרתה בחנתי את מקדם ההשבחה בגין הגבהת הגובה הפנים דירתי בקומה בהתבסס על מסד נתונים רחב, תוך התחשב באלמנטים של גובה קומה, מס' קומה, שוליות, כיוון דירה.

במסגרת בחינה זו התקבל מקדם השבחה בגין הגבהת הגובה פנים קומתי בשיעור של כ-0.29% עבור תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה.

לאור האמור ובהתחשב בפסיקות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם השבחה בגין תוספת של 1% בגובה הפנימי של הדירה בשיעור של 0.25%.

יתר על כן, אציין כי במסגרת החלטתי המפורטת לעיל בחנתי מחקרי דלפי מהם עולה כי מקדם ההשבחה עבור כל 1 ס"מ גובה מצוי בטווח של 0.08%-0.12%.

במקרה דנן, מקדם השבחה בשיעור של 0.25% משקף התאמה לגובה קומה ביחס לתוספת של 1 ס"מ בשיעור של כ-0.09%, כלומר מקדם המצוי בגבולות הסביר גם ביחס למחקרים הנ"ל.

בהתחשב בנתוני ההשוואה בהליך דנן והנתונים ששימשו אותי לבחינת השווי הבסיסי, הנחתי כי מקדם ההשבחה אינו מגלם את התייקרות עלות הבניה.

להלן בחינת מקדם ההשבחה:

קומה	גובה נטו			% גידול בנפח פנים	מקדם תועלת	שיעור השבחה
	היתר 4242	היתר 4431 - הקלה	תוספת בהקלה			
15	2.73 מ'	2.96 מ'	0.23 מ'	8.42%	0.25	2.106%
16	2.70 מ'	3.05 מ'	0.35 מ'	12.96%	0.25	3.241%

יודגש כי יש לערוך התאמה בין הקומה הממוצעת המיוחסת לשווי הבסיסי לבין הקומה בגינה מוערכת ההשבחה.

מהות השטח בגינו נבחן מקדם ההשבחה בגין הגבהת גובה הפנים קומתי:

שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה בגין הגבהת קומות מגורים 16-15 ביחס לשטח העיקרי המדווח בהיתר הבניה, הכולל את שטחי הממ"דים המדווחים כשטח עיקרי ושטחי מרפסות הזיז המדווחות כשטח עיקרי.

מנגד, שמאי המבקשת טוענים כי לאור התוספת השלישית לחוק התו"ב ולפסיקה, במימוש בדרך של היתר בניה אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.

בהתייחס לרכיב המרפסות, טוענים שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון את שטחי מרפסות הזיז עת בחינת ההשבחה, שכן השווי הבסיסי שנקבע על ידם מגלם את רכיב המרפסות.

<u>התייחסות לרכיב הממ"דים המסווגות כשטח עיקרי בהיתר הבניה</u>:

ראה הכרעתי ביחס לתוספת הקומה במדרגת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 508-0796656, לפיה הממ"דים המסווגים כשטח עיקרי אינם פטורים מהיטל השבחה.

<u>התייחסות לרכיב מרפסות הזיז המסווגות כשטח עיקרי בהיתר הבניה</u>:

כתוצאה מהגבת גובה הקומה, הושבחו גם מרפסות הזיז המסווגות כשטח עיקרי.

הצדדים גילמו את רכיב מרפסות הזיז בשווי הבסיסי.

לשם הדיוק ומהימנות התוצאה, אנטרל את רכיב מרפסות הזיז עת בחינת השווי הבסיסי, ובהתאמה אבחן את ההשבחה בגין הגבהת הגובה הפנימי של הקומה תוך לרבות מרפסות הזיז ומתן מקדם אקו' בגין רכיב זה.

14.3.3.1. **<u>התייקרות עלות הבניה</u>**

שמאי המבקשת טענו לעלות עודפת בגין תוספת לגובה המבנה בעלות של 160 א' ₪. לא התקבלו אסמכתאות או פירוט לסכום שנקבו על אף שנדרשו להתייחס לכך כחלק ממסמכי ההשלמה לאחר הדיון. לכן בחנתי את התייקרות עלויות הבניה ביחס לשתי החלופות.

<u>להלן הגדרת חלופה הבינוי ביחס לכל מצב תכנוני לשם בחינת התייקרות הבנייה</u>:

חלופה א' (נספח הבינוי מנחה):

מצב תכנוני הקודם עפ"י היתר 4242, המבנה הנדון כולל 18 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 80 יח"ד. גובה המבנה מעל פני הים הינו 120.75 מ'.

מצב תכנוני החדש עפ"י היתר 4431, המבנה הנדון כולל 19 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 85 יח"ד. גובה המבנה מעל פני הים הינו 124.65 מ'.

מחד, במצב התכנוני הקודם גובה המבנה נמוך יותר ולכן משקף עלות בניה נמוכה יותר, מאידך היקף יח"ד קטן יותר כך שעלות הבנייה מושתת על היקף קטן יותר של יח"ד וכפועל יוצא, אלמנט זה מייקר את עלות הבניה פר יחידה.

בנוסף, יש לבחון את התייקרות עלות הבנייה הנובעת מהגבהת גובה המבנה מעבר לתוספת הקומה.

חלופה ב' (נספח הבינוי מחייב):

מצב תכנוני קודם (תכנית מס' 508-0796656) - המבנה הנדון כולל 19 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 85 יח"ד. גובה המבנה מעל פני הים הינו 123.85 מ'.

מצב תכנוני החדש עפ"י היתר 4431, המבנה הנדון כולל 19 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 85 יח"ד. גובה המבנה מעל פני הים הינו 124.65 מ'.

כלומר, קיימת התייקרות בעלות הבנייה ביחס לתוספת הגובה שמעבר לתוספת הקומה.

יש לבחון את התייקרות עלות הבניה ביחס לכל מצב תכנוני תוך התייחס למאפייניו באופן פרטני.

בהתאם לכך, בחנתי באופן קונקרטי את עלות הבנייה ביחס לכל מצב תכנוני לחוד, זאת בהתאם למחשבון דקל המאפשר לבחון את עלות הבנייה נכון למועד הקובע תוך התחשב במאפייני הפרויקט בכל מצב תכנוני, לרבות מספר הקומות בפרויקט, שטחי הפרויקט, היקף יחידות הדיור, מיקום הפרויקט וכיו"ב.

מחשבון דקל מאפשר בחינת עלות הבניה לפי מפתח קומות, אולם אינו מאפשר להגדיר את גובה המבנה העילי. אי לכך, בחנתי את התייקרות הבניה ביחס לתוספת קומה אחת בהנחה של קומה טיפוסית בגובה של 3.1 מ' ברוטו בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המשלימה (מגובה של 120.75 מ' לגובה של 123.85 מ', קרי תוספת של 3.1 מ').

יוצא אפוא, כי בהתאם לגישה זו יש לבטא את התייקרות הבניה מעבר לתוספת הקומה עבור תוספת הגובה מ-123.85 מ' (שנוסף במסגרת תוספת הקומה) לבין גובה המבנה הסופי מעל פני הים של 124.65 מ', דהיינו תוספת גובה של 80 ס"מ.

התייקרות עלות הבניה נובעת מהצורך בהקמת הקירות החיצוניים וחיפויים.

לשם כך, בחנתי את שטח הקירות החיצוניים כפונקציה של היקף הקומה העליונה (כ-109 מ') ותוספת הגובה (80 ס"מ), כך שסך שטח הקירות שנוספו הינם כ-87.5 מ"ר.

לשם הפשטות ולאור מהות ההשבחה, בחנתי את השתנות עלות הבנייה תוך התייחס לשטחי הבנייה העיליים בלבד.

<u>עלות הבניה בכל מצב תכנוני נבחנה כדלקמן</u>:

חלופה א' (נספח הבינוי מנחה):

<u>מצב תכנוני קודם</u>:

הבאתי בחשבון את שטחי הבנייה הבאים:

שטחי בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד) בניכוי שטח מועדון דיירים המדווח כשטח עיקרי למגורים, בהיקף של כ-8,542 מ"ר.

שטחים עיליים נוספים כדוגמת מועדון דיירים וכן שטחי שירות, זאת בהתאם לחלק המגורים היחסי בפרויקט, בהיקף של כ-1,774 מ"ר.

שטחי מרפסות תלויות המסווגות כשטח עיקרי בהיקף של כ-1,065 מ"ר.

היקף יחידות הדיור - 80.

בחנתי את עלות הבנייה בהתחשב בשטח הפלדלת הדירתי תוך נטרול רכיב מרפסות זיז.

תחשיב עלות הבניה:

עלות בניה עפ"י מחירון דקל מצב תכנוני קודם (מהדורת 2023, בתוקף מתאריך 31/12/2022 עד 20/08/2023)	
עלות בניה ישירה ליחידת דיור חדשה	733,047 ₪
תוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%	879,656 ₪
שטח אקו' ליח"ד פלדלת בפרויקט הנדון בנטרול מרפסות זיז	113.44 מ"ר
עלות בניה ליח"ד חדשה בפרויקט	**7,754 ₪**

<u>מצב תכנוני חדש</u>:

הבאתי בחשבון את שטחי הבנייה הבאים:

תחשיב עלות הבניה בגין תוספת קומה:

שטחי בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד) בניכוי שטח מועדון דיירים המדווח כשטח עיקרי למגורים, בהיקף של כ-9,392 מ"ר.

שטחים עיליים נוספים כדוגמת מועדון דיירים וכן שטחי שירות, זאת בהתאם לחלק המגורים היחסי בפרויקט, בהיקף של כ-1,856 מ"ר.

שטחי מרפסות תלויות המסווגות כשטח עיקרי בהיקף של כ-1,132 מ"ר.

היקף יחידות הדיור - 85.

בחנתי את עלות הבנייה בהתחשב בשטח הפלדלת הדירתי תוך נטרול רכיב מרפסות זיז.

עלות בניה מחירון דקל מצב תכנוני חדש	
עלות בניה ישירה ליחידת דיור חדשה	742,804 ₪
תוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%	891,365 ₪
שטח אקו' ליח"ד פלדלת בפרויקט הנדון בנטרול מרפסות זיז	117.15 מ"ר
עלות בניה ליח"ד חדשה בפרויקט	**7,609 ₪**

הפער המתקבל בין שני המצבים בהתחשב בשטח אקו' ליח"ד בהיקף של כ- 120 מ"ר מנוטרל מרפסות ואחסנה, הנו חסכון בעלויות הבניה בסך של 17,457 ₪ [18].

<u>תחשיב עלות הבניה בגין תוספת גובה</u>:

עלות הקמת קיר בטון:

בהתאם להיתר הבניה עולה כי המבנה בנוי בקירות בטון מזוין.

בהתאם לאתרים השונים, כדוגמת האתרים, "משפצים", "טופ שיפוצים", "שיפוצים בישראל", עולה כי עלות יציקת קיר בטון כולל עבודה הינה בגבולות 600 ₪/מ"ר עד 1,500 ₪/מ"ר ויכולה להגיע עד ל-2,000 ₪ למ"ר.

בהתחשב כי התמחור מיוחס למועד כתיבת ההחלטה, הבאתי בחשבון בגישה זהירה עלות הקמת קיר בטון בסך של 1,200 ₪ למ"ר.

[18] 145.7 ₪ X 119.82 מ"א = 17,457 ₪.

עלות חיפוי קירות חיצוני:

בהתאם לתיאור המפרטים לפי סטנדרט בניה למפרט רגיל במחשבון דקל, עלות חיפוי אבן / טיח חוץ צבעוני הינו 110 ₪ למ״ר.

בהתאם לכך, הבאתי בחשבון עלות יציקת קיר בטון וחיפוי קירות חיצוני בסך 1,310 ₪/מ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20%, כך שמתקבלת עלות בניה למ״ר בסך 1,572 ₪.

בהתחשב בתוספת שטח הקירות החיצוניים בהיקף של כ-87.5 מ״ר מתקבלת עלות בניה עודפת בסך 137,493 ₪.

במסגרת חלופה זו, תוספת הקומה ותוספת הגובה שזורות זו בזו בהליך ההקלה כך שיש לבחון את העלות העודפת כפונקציה של הפער המתקבל בין שני המצבים המשקף מחד חסכון בעלויות הבנייה בסך 17,457 ₪ בגין תוספת הקומה ויח״ד, ומאידך התייקרות בעלות הבנייה בגין תוספת הגובה בסך 137,493 ₪.

בהתאם לכך, העלות העודפת במסגרת חלופה א׳ נאמדת ע״ס כ-120,036 ₪, זאת בהתחשב בשטח אקו׳ ליח״ד בהיקף של כ- 120 מ״ר מנוטרל מרפסות ואחסנה.

חלופה ב׳ (נספח הבינוי מחייב):

בחלופה זו, מס׳ הקומות והיקף יח״ד זהה, כך שהתייקרות עלות הבניה נובעת מתוספת גובה המבנה מ-123.85 מ׳ מעל פני הים ל-124.65 מ׳ מעל פני הים.

בהתאם לכך, במסגרת חלופה זו יש להביא בחשבון עלות עודפת בסך 137,493 ₪.

14.3.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה אומדים שווי מ״ר מבונה בהתבסס על עסקות מכר לדירות מגורים חדשות בפרויקט הנדון ובסביבתו, וכן בהסתמך על החלטות שמאים מכריעים שנערכו ביחס למתן הפרויקט הנדון ולמתחמי פינוי בינוי נוספים בסביבה.

יודגש כי החלק הארי של עסקות ההשוואה הינו למתחם פינוי בינוי ״לוי אשכול צפון״ הממוקם מצפון למתחם שבנדון (16 מתוך 20 עסקות השוואה).

מנגד, שמאי המבקשת אומדים שווי מ״ר מבונה למגורים בהסתמך על עסקות מכר לדירות מגורים הממוקמות במתחם פינוי הבינוי הנדון - ״לוי אשכול דרום״.

בתגובה, טוענים שמאי המשיבה כי הואיל ולא קיימים נתוני שווי מספיקים משנת 2023, אזי יש לבחון גם מתחמים נוספים בסביבה.

כמו כן, טוענים כי בשנת 2022 חלו תמורות מהותיות במחירי הדירות.

עסקות השוואה ממתחם פינוי הבינוי הנדון משקפות באופן מטבי את שווי דירות המגורים בפרויקט מושא ההחלטה, ומייתרות את הצורך בהנחות ומתן התאמות שונות המפחיתות את מהימנות התוצאה.

אציין כי אכן קיימת עסקה אחת רלוונטית בלבד משנת 2023, אולם איתרתי מנעד נתונים רחב ממתחם הפינוי בינוי הנדון, של 20 עסקות השוואה שנערכו בטווח של שנה עובר ולאחר המועד הקובע, ולכן משקפות באופן מהימן את שווי הבסיס למועד הקובע למדרגת ההשבחה דנא.

בהיעדר נתוני השתנות מחירי דירות בעיר קריית אונו עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בחנתי את השתנות מחירי הדירות לשם התאמת הזמן בהתאם לדירות בנות 4.5 עד 5 חדרים בעיר פתח תקווה המצויה בסמיכות גאוגרפית.

יצוין כי החלק הארי של נתוני השווי הינם לחציון הראשון של שנת 2024, כאשר בבחינת השתנות מחירי הדירות עולה כי לא חלו תמורות מהותיות בשווין של הדירות בין המועד הקובע למדרגה הנדונה לבין מועד עריכתן של עסקות ההשוואה, ולפיכך גם מטעם זה נתוני השווי משקפים באופן מטבי את שווי הבסיס נכון למועד הקובע.

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה ממתחם "לוי אשכול צפון", עולה כי נתוני השווי גבוהים מהמתחם הנדון אולם לא בפער משמעותי, זאת על אף הצפיפות הקומתית הגבוהה במתחם מושא ההשוואה מחד, וצפיפות יח"ד לדונם נמוכה יותר ויחס הפרשה לצרכי ציבור גבוה יותר, מאידך.

פרמטר נוסף לו השפעה מהותית על שווי המקרקעין בחזית מתחם "לוי אשכול צפון" הינו אישור תת"ל/103 מיום 11/07/2022, דהיינו טרם עריכת עסקות ההשוואה, המייעדת את תוואי הרחוב לתחנת תחבורה ציבורית כחלק מתוואי מטרו M3, בתחומו הותרו שימושים לרציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים, מסועים וכיו"ב, ולכן קיימת נגישות גבוהה אל הנכס וממנו בתוואי המטרו (תוואי המטרו: **צפונה** מקריית אונו עובר בין היתר בערים גבעת שמואל ופתח תקווה ומסתיים בעיר הרצליה; **דרום ודרום מזרח** מקריית אונו בתחנות אור יהודה ונמל התעופה בן גוריון; **דרום ודרום מערב** מקריית אונו עובר בעיר חולון ומסתיים בעיר בת ים).

אלמנט זה ייתכן ובעל השפעה מהותית על גובה התשלום שיהא מוכן לשלם צרכן קצה עבור דירה בפרויקט נשוא ההשוואה, הנהנה הן מהצמדה של מקומות חניה במרתפי חניה (הכולל נגישות מהחזית המזרחית של הפרויקט הפונה לעבר רחוב עגנון) והן מהנגישות הגבוהה בתוואי המטרו כמפורט דלעיל.

מטעמים אלה, ובהינתן מסד נתונים רחב דיה מהמתחם הנדון לדירות מגורים שנערכו בסמוך למועד הקובע, המשקפות שוליות דומה ומאפייני בינוי זהים, סבורני כי אין להתבסס על נתוני השווי ממתחם "לוי אשכול צפון" וכן מהחלטות שמאים מכריעים.

אציין כי חלק מעסקות ההשוואה מהמתחם דווחו בכפילות ומיוחסות לאותו מבנה מגורים (דווח במידע נדל"ן כי המבנה כולל 90 יח"ד התואם לתיאור של מבנה מס' 1), כאשר הדיווח המאוחר משקף ערך נמוך בשיעור של כ-4.7% מהדיווח המוקדם, הנובע ככל הנראה בשל עדכון נתוני העסקאות, כך שבגישה זהירה הבאתי בחשבון את דיווח העסקאות המאוחר.

כמו כן, לא הבאתי בחשבון את עסקת המכר שנערכה בגו"ח 6497/194 מיום 10/05/2022 היות ומשקפת מכר של חלק יחסי בשיעור של 9% בלבד מהדירה.

יוער כי לא איתרתי את עסקת המכר שהציגו שמאי המבקשת מגו"ח 6497/194 מיום 05/03/2024.

בחנתי את עסקות ההשוואה תוך איתור דירות המגורים עפ"י הדיווח במידע נדל"ן מבחינת פרמטרים של מס' דירה, היקף יחידות הדיור, קומה, שטח דירתי וכיו"ב, והצלבתם להיתרי הבניה, תוך מדידה גרפית של שטחי הדירות והמרפסות נשוא ההשוואה ע"ג תכנית היתר הבניה.

עסקות מכר שלא זוהו לא נלקחו בחשבון כחלק מבסיס ההשוואה.

בחנתי שווי בסיסי למ"ר מבונה פלדלת מנוטרל מרפסות ומחסנים[19].

<u>עסקות מכר לדירות מגורים ממתחם הפינוי בינוי הנדון ("לוי אשכול דרום")</u>:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	קומה	סך קומות	שטח פלדלת 1	מרפסת 0.5	מחסן 0.4	שטח אקו'	תמורה (כולל מע"מ)	שווי מ"ר בנוי אקו'	שווי מ"ר בנוי אקו' מתואם
1	29/09/2022	6497/194/68	14	18	112 מ"ר	15 מ"ר	7 מ"ר	122 מ"ר	₪ 3,180,896	₪ 26,037	₪ 27,018
2	08/11/2022	6497/194/51	11	18	123 מ"ר	17 מ"ר	7 מ"ר	134 מ"ר	₪ 3,401,983	₪ 25,356	₪ 26,684
3	08/06/2023	6497/194/78	17	18	83 מ"ר	31 מ"ר	7 מ"ר	101 מ"ר	₪ 2,906,288	₪ 28,699	₪ 29,804
4	01/02/2024	6497/194/72	15	18	139 מ"ר	15 מ"ר	7 מ"ר	149 מ"ר	₪ 4,011,818	₪ 26,922	₪ 26,421
5	14/02/2024	6497/194/20	5	18	119 מ"ר	12 מ"ר	7 מ"ר	128 מ"ר	₪ 3,416,819	₪ 26,722	₪ 26,224
6	12/03/2024	6497/194/69	15	18	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	135 מ"ר	₪ 3,740,818	₪ 27,624	₪ 27,110
7	10/06/2024	6497/194/72	15	18	139 מ"ר	15 מ"ר	7 מ"ר	149 מ"ר	₪ 4,087,053	₪ 27,427	₪ 26,993
8	13/06/2024	6497/194/80	17	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,731,339	₪ 27,473	₪ 27,039
9	16/06/2024	6497/194/74	16	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,617,053	₪ 26,661	₪ 26,240
10	18/06/2024	6497/194/61	13	19	122 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	134 מ"ר	₪ 3,426,144	₪ 25,632	₪ 25,227
11	18/06/2024	6497/194/56	12	19	122 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	134 מ"ר	₪ 3,407,962	₪ 25,496	₪ 25,093
12	20/06/2024	6497/194/83	18	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,826,576	₪ 28,206	₪ 27,760
13	25/06/2024	6497/194/51	11	20	124 מ"ר	17 מ"ר	7 מ"ר	135 מ"ר	₪ 3,550,386	₪ 26,242	₪ 25,827
14	14/07/2024	6497/194/79	17	19	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	135 מ"ר	₪ 3,562,508	₪ 26,308	₪ 25,551
15	15/07/2024	6497/194/77	16	19	138 מ"ר	30 מ"ר	7 מ"ר	155 מ"ר	₪ 3,817,053	₪ 24,560	₪ 23,853
16	30/07/2024	6497/194/71	15	20	124 מ"ר	17 מ"ר	7 מ"ר	135 מ"ר	₪ 3,462,508	₪ 25,593	₪ 24,856
17	31/07/2024	6497/194/65	14	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,507,962	₪ 25,857	₪ 25,113
18	31/07/2024	6497/194/70	15	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,526,144	₪ 25,991	₪ 25,243
19	31/07/2024	6497/194/75	16	20	124 מ"ר	18 מ"ר	7 מ"ר	136 מ"ר	₪ 3,544,326	₪ 26,125	₪ 25,373
20	31/07/2024	6497/194/66	14	20	124 מ"ר	17 מ"ר	7 מ"ר	135 מ"ר	₪ 3,444,326	₪ 25,458	₪ 24,726
ממוצע	**25/03/2024**		**14.16**		**123 מ"ר**					**₪ 26,420**	**₪ 26,108**

עסקות ההשוואה משקפות שטח ממוצע ליח"ד בהיקף של כ-123 מ"ר, זאת ביחס לשטח ממוצע ליח"ד בקומות 15 ו-16 בהיקף של כ-120 מ"ר, ולכן לא ניתנה התאמה בגין שוליות.

ביחס לבחינת ההשבחה בקומה 19 בגין תוספת הקומה לא ייחסתי התאמה לשוליות, שכן הנחתי כי השוליות מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

הקומה הממוצעת בעסקות ההשוואה הינה כ-14, ולכן ייחסתי מקדם התאמה לקומה בשיעור של 2.5% ביחס <u>לרכיב הקרקע</u> עבור קומות 15,16 (השבחה בגין הגבהת גובה פנים קומתי) וקומה 18 (מצב קודם להקלה לתוספת קומה).

[19] לפי שטח ממוצע למחסן במבנה מושא ההחלטה.

חילוץ רכיב הקרקע:

עלות הבניה נבחנה בהתאם למחשבון דקל [20] המאפשר לבחון את עלות הבנייה נכון למועד הקובע תוך התחשב במאפייני הפרויקט בכל מצב תכנוני, לרבות מספר הקומות בפרויקט, שטחי הפרויקט, היקף יחידות הדיור, מיקום הפרויקט וכיו"ב, כדלהלן:

במסגרת המצב התכנוני החדש עפ"י היתר 4431, המבנה הנדון כולל 19 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומכיל 85 יח"ד.

שטחי בניה למגורים (עיקרי + ממ"ד) בניכוי שטח מועדון דיירים המדווח כשטח עיקרי למגורים, בהיקף של כ-9,392 מ"ר.

שטחים עיליים נוספים כדוגמת מועדון דיירים וכן שטחי שירות, זאת בהתאם לחלק המגורים היחס בפרויקט, בהיקף של כ-1,856 מ"ר.

שטחי מרפסות תלויות המסווגות כשטח עיקרי בהיקף של כ-1,132 מ"ר.

בחנתי את שטחי הבניה התת קרקעיים בהתאם להיתר הבניה תוך ייחוס החלק היחסי של רכיב המגורים במגרש הנדון בהיקף של כ-7,356 מ"ר, הכולל את שטחי האחסנה.

בחנתי את עלות הבנייה בהתחשב בשטח הפלדלת הדירתי תוך נטרול רכיב מרפסות זיז ואחסנה.

תחשיב עלות הבניה:

עלות בניה מחירון דקל	
עלות בניה ישירה ליחידת דיור חדשה	963,083 ₪
תוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%	1,155,700 ₪
שטח אקו' ליח"ד פלדלת בפרויקט הנדון בנטרול מרפסות זיז ומחסנים	119.82 מ"ר
עלות בניה ליח"ד חדשה בפרויקט	**9,645 ₪**

חילוץ שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר אקו' בנוי כולל מע"מ	26,108 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	22,314 ₪
רווח יזמי 20%	18,595 ₪
עלות בניה למ"ר	9,645 ₪
שווי מ"ר מבונה פלדלת מנוטרל מרפסות זיז המיוחס לקומה ממוצעת 14.16	**8,950 ₪**
שווי מ"ר מבונה המיוחס לקומה 15 (הקלה להגבהת גובה פנימי של הדירה)	**9,138 ₪**
שווי מ"ר מבונה מיוחס לקומה 16 (הקלה להגבהת גובה פנימי של הדירה)	**9,362 ₪**
שווי מ"ר מבונה מיוחס לקומה 18 (הקלה לתוספת קומה)	**9,810 ₪**

[20] מהדורת 2023 בתוקף מתאריך 31.12.2022 עד 20.08.2023

הכרעת שמאי מכריע מיום 20.4.2025 היטל השבחה החברה הכלכלית ליזום והתחדשות עירונית קרית אונו בע"מ נ' הועדה המקומית קרית אונו – גוש 6497 חלקה 199 - רמה מאור

15. תחשיב ההשבחה

15.1 השבחה בגין הגבהת הגובה הפנימי של קומות 15 ו-16

15.1.1 חלופה א' (נספח הבינוי מנחה)

קומה	שטח עיקרי (עיקרי דירתי + ממ"ד עיקרי)	מרפסות 0.5	שטח אקו'	שווי בסיסי	מקדם התאמה לגובה פנימי	ההשבחה
15	479.99 מ"ר	68.74 מ"ר	514.36 מ"ר	₪ 9,138	2.106%	₪ 99,001
16	478.32 מ"ר	82.55 מ"ר	519.60 מ"ר	₪ 9,362	3.241%	₪ 157,646
השבחה גולמית						₪ 256,647
עלות עודפת						₪ 120,036
ההשבחה						**₪ 136,611**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)						**₪ 68,306**

15.1.2 חלופה ב' (נספח הבינוי מחייב)

קומה	שטח עיקרי (עיקרי דירתי + ממ"ד עיקרי)	מרפסות 0.5	שטח אקו'	שווי בסיסי	מקדם התאמה לגובה פנימי	ההשבחה
15	479.99 מ"ר	68.74 מ"ר	514.36 מ"ר	₪ 9,138	2.106%	₪ 99,001
16	478.32 מ"ר	82.55 מ"ר	519.60 מ"ר	₪ 9,362	3.241%	₪ 157,646
השבחה גולמית						₪ 256,647
עלות עודפת						₪ 137,493
ההשבחה						**₪ 119,154**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)						**₪ 59,577**

15.2 השבחה בגין תוספת קומה

15.2.1 חלופה א' (נספח הבינוי מנחה)

תיאור	ערך
שטח עיקרי (עיקרי דירתי + ממ"ד עיקרי) בקומה העליונה שנוספה	274.55 מ"ר
מרפסת גג בשטח של 95.51 מ"ר במקדם אקו' בשיעור 0.25	23.88 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מושבח	298.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה המיוחס לקומה 18	₪ 9,810
מקדם שיפור תכנוני בגין עלייה בקומה	2.5%
ההשבחה	**₪ 73,186**
היטל השבחה (מחצית ההשבחה)	**₪ 36,593**

15.2.2 חלופה ב' (נספח הבינוי מחייב)

ההשבחה בגין תוספת הקומה יוחסה למדרגת תכנית מס' 508-0796656 (ראה תחשיב בסע"ק 13.2)

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

<u>חלופה א'- נספח בינוי מנחה</u>			
גורם השבחה	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל**
הקלה לתוספת קומה	31/07/2023	₪ 73,186	₪ 36,593
הקלה בגובה פנימי		₪ 136,611	₪ 68,306
סה"כ		₪ 209,798	₪ 104,899

<u>חלופה ב'- נספח בינוי מחייב</u>			
גורם השבחה	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל**
תכנית 508-0796656-תוספת קומה	02/10/2021	₪ 60,210	₪ 30,105
הקלה בגובה פנימי	31/07/2023	₪ 119,154	₪ 59,577

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841