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

תאריך : **03.05.2026**
מס' בקשה/מינוי : **453-2026**
מספרנו : **9077**

לכבוד

התחדשות עירונית אנילביץ' - פתח תקווה בע"מ
דוא"ל:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: YARONY@PTIKVA.ORG.IL

באמצעות ז'נט אמיר שמאית מקרקעין
דוא"ל: janetamir7@gmail.com
(להלן: המבקשת")

באמצעות יניב שירן שמאי מקרקעין
דוא"ל: yanivshiran1@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6386, חלקה : 251

רחוב אנילביץ' מרדכי 4, שכונת "המרכז השקט"

פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 453-2026 מיום 06.03.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240680.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 23.04.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 24.04.2026 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אנילביץ' 4, שכונת "המרכז השקט", פתח תקווה.
גוש	:	6386.
חלקה	:	251.
שטח החלקה רשום	:	1,000 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	בניין מגורים בבניה רוויה, שכולל 5 קומות ע"ע ו- 10 יח"ד, המיועד להריסה ולבניה של בניין חדש בן 7 קומות + קומה 8 חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה, עבור 30 יח"ד, במקומו.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין יניב שירן מיום 14.12.2025.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין ה"ה ז'נט אמיר וישראל יעקב, מיום 12.03.2026.

6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 15.04.2026.

6.4 טבלה עם נתוני עסקאות של דירות גדולות (נשלחה ע"י שמאי המשיבה).

6.5 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים לגו"ח 6386/251, מיום 23.02.2026.

6.6 תכנית הבקשה להיתר, הנדונה.

6.7 החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20250015 מיום 07.08.2025, לאישור הבקשה הנדונה.

6.8 הודעה על עריכת שומת השבחה ודרישת תשלום היטל השבחה מיום 07.01.2026, בגין המימוש הנדון.

6.9 תכתובת מייל – הערות רישוי גב' סיגלית דלויה (מנהלת מחלקה באגף רישוי ובניה פ"ת) מיום 23.04.2025, בנוגע לפרויקט.

6.10 היתרי בניה: מס' 2020232 ומס' 2021270 + היתר מס' 2020232(2) הארכת תוקף של היתר 2020232.

6.11 החלטת ועדת ערר הר/82360/1220, הר/82359/1220 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ.

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

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

6.12 הסכם תמ"א 38 + נספחים לפרויקט הנדון.

6.13 פס"ד עמ"נ 26577-02-25 ועמ"נ 15891-05-25 ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' ברוש ניר יזמות בע"מ ונוף צמרת אפסילון ויצמן 21 בע"מ (בהתאמה).

6.14 <u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

- ארנון גולדברג מיום 14.11.2025 גו"ח 6712/279 רחוב ברטונוב יהושוע 6, פתח תקווה.
- יגאל יוסף מיום 16.09.2020 גו"ח 6536/718 רחוב הדר 42, הרצליה[1].
- יעקב הלוי מיום 18.09.2025 גו"ח 6376/145 רחוב ביליס 18, פתח תקווה.

7. <u>מועד קובע</u>

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

<u>המועד הקובע לאומדן ההשבחה, כדלהלן</u>[2]:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	07.08.2025

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי הבינוי בחלקה ומצבו הפיזי של הנכס.

8.1. <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>
הנכס מושא ההחלטה מהווה את חלקה 251 בגוש 6386 עליה ניצב בניין מגורים בן 5 קומות ע"ע, הידוע בכתובת רחוב אנילביץ' 4 בשכונת "המרכז השקט", בפתח תקווה.

<u>תיאור השכונה</u>
שכונת "המרכז השקט" בפתח תקווה היא שכונה וותיקה בדרום-מרכז העיר, הגובלת בכפר גנים.
השכונה מאופיינת ברחובות פנימיים שקטים לצד הקרבה למרכז העיר ובבניה רוויה ותיקה, של בנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד בניה חדשה של בניינים בני 7-10 קומות, אשר נבנו במסגרת התחדשות עירונית.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

[1] במייל שמאית המבקשת בו צורפו החלטות השמאים המכריעים הוסיפה שמאית המבקשת הבהרתה לגבי ההקלות התבקשו וחויבו בתיק.

[2] המצב התכנוני החדש כולל תכניות (ראה פירוט בפרק המצב התכנוני) אשר בשומת המשיבה נקבע כי אין חבות בגינן בהיטל השבחה. שומות הצדדים התייחסו להשבחה, ככל שקיימת, הנובעת מאישור ההקלות בלבד.

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

רחוב אנילביץ' מצוי בחלק הדרומי של השכונה. הרחוב פנימי ושקט, המחבר בין רחוב רוטשילד ממזרח לרחוב בן יהודה ממערב.
החלקה שבנדון מצויה באמצע רחוב אנילביץ', מעברו הצפוני של הרחוב.

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב אנילביץ' מדרום.

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6386.
חלקה	:	251.
שטח רשום	:	1,000 מ"ר.
תיאור החלקה	:	החלקה בעלת צורה רגולארית מלבנית, עם חזיתות דרומית וצפונית באורך של כ-40 מ' ועומק של כ-24 מ'. החלקה גובלת מדרום ברחוב אנילביץ', מצפון בחלקות מבונות, ממערב בחלקה מבונה וממזרח בחלקה עליה ניצב מבנה בי"ס שלהבת.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
הנכס מושא ההחלטה מהווה בניין מגורים ותיק בן 5 קומות ע"ע, הכולל מעלית, חניות בקומת העמודים.
סה"כ בבניין 10 יח"ד (2 יח"ד בקומה).
הבניין מיועד להריסה ולבניה במקומו של בניין חדש בן 7 קומות + קומה חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה, עבור 30 יח"ד.

<u>החלקה על רקע מפת סביבה (מאתר גובמאפ)</u>

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



הבניין הקיים על רקע תצלום אוויר מיום 17.05.2025 (מאתר סימפלקס)



תמונת הנכס מבט מדרום – מרחוב מרדכי אנילביץ'

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

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



<u>תמונת הנכס חזיתות צפון ומערב</u>



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

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

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 51092 מיום 23.02.2026, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6386.
חלקה	:	251.
שטח רשום	:	1,000 מ"ר.
תתי חלקות	:	11.
תקנון	:	מתוקן.
תיק ב"מ	:	130/83.
בעלויות	:	הבעלויות בתתי חלקות 1-10, רשומות ע"ש פרטיים שונים.
הצמדות	:	לתתי חלקות 1-10 רשומה הצמדת חניה/ות. לתתי חלקות 1-9 רשומה הצמדת גג.
משכנתאות	:	רשומות על חלק מתתי החלקות.
הערת אזהרה	:	בתתי חלקות 2-10 רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת המבקשת, בהתאם להתחייבות מיום 11.04.2024.
הערות נוספות	:	בתת חלקה 9 רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.

9.2. הסכם תמ"א 38

הועברו לעיוני מסמכי הסכם תמ"א 38 בין המבקשת לדיירים + נספחים.

ככל וקיימים בהסכם/בנספחיו נתונים הרלבנטיים להחלטתי, אלו יוצגו בפרק טיעוני הצדדים וההכרעה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי מסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

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

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

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

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

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

תכנוני – מצב קודם[3]

תכנית פת/9/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20.02.1975.

החלקות שבנדון מסווגות ביעוד מגורים ב' - 2.

הוראות בנייה לאזור מגורים ב' - 2 כלהלן:

שטח חלקה מינימאלי: 700 מ"ר.

אורך חזית מינימאלי: 18 מ'.

אחוזי בנייה מרביים משטח חלקה נטו כלהלן:

- בקומה רגילה: 22.5%.
- מרפסות בקומה רגילה: 5.25%.
- בקומת הגג: 13%.
- סה"כ בכל הקומות ללא מרפסות: 103%.
- סה"כ בכל הקומות כולל מרפסות: 124%.
- מספר קומות מעל קומת עמודים מפולשת: 4 + קומת גג.
- צפיפות לדונם נטו: 12 יח"ד.
- קווי בניין: חזית - כמסומן בתכנית מתאר או בתכנית בנין ערים מפורטת, צדדי - 4 מ' ואחורי - 6 מ'.
  אחוזי הבנייה המרביים כוללים תוספת עבור מעלית.

*שטח מינימאלי: מגבלות הבניה בתכנית זו חלות על חלקות אשר שטחן 700 מ"ר ויותר.

ביחס לחלקות אשר שטחן קטן מ- 700 מ"ר הנמצאות באזור מגורים ב- 2, יחולו התקנות של אזור מגורים ב' בתכנית המתאר, למרות האמור בלוח מגבלות הבניה.

[3] מאחר ומטרת ההחלטה, בחינת ההשבחה הנובעת מאישור הקלות, המצב התכנוני מוצג בתמצות.

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

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

תכנוני – מצב חדש

תכנית פת/1273 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3347 ביום 17.06.1986.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

לא תותר הקמת מבנים ומתקנים על גג בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים:

המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.

חדר מכונות להפעלת מעלית וכד'.

מתקנים כמו מאגר מים, אנטנות ועוד.

מערכות חימום מים.

כמו כן, הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל שטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של מדרגות פנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- המרווח ממעקה הגג לא יפחת מ- 2 מ'.
  בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניית חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות ללא כיסוי.

תכנית פת/2000/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 ביום 06.09.1987.
מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה, בתחום מרחב התכנון המקומי פתח תקווה.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

- בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.
- המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף.
- שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד כאשר שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- חניה - תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

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

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

תכנית פת/1/1271 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3568 ביום 03.07.1988.

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

הוראות התוכנית:

באזורי מגורים ב', ב'1, ב'2, ג', ג'1 ואזור מסחרי וכן באזורים מיוחדים בהם מותרת בנית בתי מגורים משותפים, תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה.

שטח הבניה של המרפסת הפתוחה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר לכל דירה.

על בניה מרפסת סוכה יחולו הוראות תכנית המתאר בדבר קווי בנין והבלטת מרפסות.

כל תוספת מרפסת לסיכה כפופה להוראות ארכיטקטוניות של הועדה המקומית.

תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

תכנית פת/במ/14/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3998 ביום 30.04.1992.

מטרת התכנית: שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו- ג'.

הוראות התכנית:

הצפיפות המותרת באזורי מגורים ב', תחושב כדלהלן:

- 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מרבי.
  תוספת 2 יח"ד נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מרבי כל אחת.
- במקרה של פינויים, 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מרבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר).
  תוספת של 2 יח"ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מרבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו- 10 יח"ד לדונם נטו בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.
  בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 0.5 יחידות ומעלה.

הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים בהם מומשו זכויות הבנייה על פי תכניות קיימות מאושרות.

תותר בניה עפ"י הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

יחס לתכניות מאושרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה מספר פת/2000 על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו.

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

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

תכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 ביום 14.05.1992.

באזור מגורים ב' בשטח מגרש מינימלי של 650 מ"ר, ניתן לבנות 30% בניה בקומה x 4 קומות מעל קע"מ, סה"כ 120% בניה.

מס' יחידות הדיור יקבע בהתאם לשיעור ההפקעה.

הפקעה של 25%, מס' יח"ד לדונם 9.

הפקעה של 33%, מס' יח"ד לדונם 10.

הפקעה של 40%, מס' יח"ד לדונם 11

יותר מ40%, עפ"י תכנית מפורטת.

תכנית פת/מק/2000/ד פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 ביום 11.02.1997.

התכנית משנה בין היתר את הוראות הבניה כדלקמן:

אפשרות בניה בקיר משותף בין חלקות סמוכות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.

אפשרות להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה ללא הגדלת שטחי הבניה עד לתכסית של 45% (עיקרי + שירות).

אפשרות להקמת פרגולה עד שולי מעקה הגג.

יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבנין הקדמי שנקבע בתכנית, וכן יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל לקרקע מעבר לקו הבנין האחורי שנקבע בתכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הנמוך מבין השניים.

תכנית פת/2000/א פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 ביום 28.04.1999.

מטרת התכנית:

- תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבנייה של תכנית מתאר מקומית פת/2000, כדלקמן:
- קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
- קביעת שינויים בהוראות בנייה ביחס לחדרים על הגג.
- קביעת שינויים בהוראות בנייה ביחס למרתפים.

יחס לתכניות פת/2000 ו- פת/10/2000: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתוקפה של תכנית פת/10/2000.

הוראות התכנית:

חדרים על הגג - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.

בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק פחות מ-1.5 מ' מהמעקה.

חדר הגג שיבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.

הכניסה תותר רק מהדירה שמתחתיו.

שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

מקום שהיה מותר טרם אישור תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה הפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר על פי תכנית תקפה).

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

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

מרתף - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.
פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים, או יונמכו מפני הקרקע הסופיים לצורך גינון.

תכנית פת/מק/2000/ד1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 ביום 12.10.2000.
מטרת התוכנית:
א. שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.
ב. שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.
ג. קביעת קווי בנין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.
קיר משותף: התכנית מאפשרת בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.
פרגולות: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

תכנית פת/2000/ל (410-1259837) פורסמה למתן תוקף בי.פ 13105 ביום 20.01.2025[4].
התכנית חלה על כל רחבי העיר ומטרתה התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

מסמכי תכנית תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

[4] בעיתונות 24.01.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

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

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 2242 מיום 16/2/1979

להקמת בית משותף, 5 קומות מעל לקומת קרקע ומקלט.

היתר בנייה מס' 2020232 מיום 29/7/2021

לבניית תוספת לחדר על הגג בשטח 58.91 מ"ר (יח"ד מערבית).

היתר בנייה מס 2021270 מיום 29/7/2021

לבניית תוספת חדר על הגג בשטח 59.87 מ"ר (יח"ד מזרחית).

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה בגינה ניתן היתר 2021270:

א – השימושים העיקריים (מ"ר) – מגורים – קוד – קיים	מגורים – שימוש – מוצע	* – קוד – קיים	* – שימוש – מוצע	* – קוד – קיים	* – שימוש – מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבנין **	ב – חלקי שירות (מ"ר) – ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	הימל מרפסת	פרגולה חניה	מבואות וחדרי מדרגות	כובי	מעברים לכלל הציבור	עליית גג	מרתף	בניה קיימת	סה"כ – מ"ר	סה"כ – % משטח המגרש	ג – סה"כ הבנין – מ"ר	סה"כ הבנין – %	משטח מרפסת גג לא מקורים	פרגולה על משטח גג
									מקלט	33.40									33.40	33.40	3.33%	33.40			
									קומת עמודים						26.28				26.28	26.28	2.62%	26.28			
252.25							252.25	25.19%	א													252.25			
252.25							252.25	25.19%	ב													252.25			
252.25							252.25	25.19%	ג													252.25			
252.25							252.25	25.19%	ד													252.25			
252.25							252.25	25.19%	ה													252.25			
58.91	59.87						118.78	11.86%	גג													118.78		48.06	24.83
חדר מוצמד בגג לדירה 9	חדר מוצמד בגג לדירה 10																								
																									פרגולה על משטח גג
1320.16	59.87						1380.03		סה"כ	33.40					26.28				59.68	59.68		1439.71		48.06	24.83
							א													ב		ג			
1320.16	59.87						1380.03		מעל הקרקע						26.28				26.28	26.28				48.06	24.83
									מתחת הקרקע	33.40									33.40	33.40					

סה"כ שטח עיקרי בנוי דירה 10 59.87 מ"ר

סה"כ שטח פרגולה דירה 10 16.02 מ"ר

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

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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר מס' 20240680:

להלן מפרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבניה אשר דנה בבקשה ואישרה אותה ביום 07.08.2025 : :

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

עפ"י תמ"א38: הריסת מבנה קיים הכולל 10 יח"ד ב - 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים, ובניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות +קומה 8 חלקית מעל קומת קרקע ו- 2 קומות מרתף ללא החדרת עוגנים לחלקות גובלות. סה"כ מוצע 30 יח"ד .

גרסה 6

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

שטחים עיקריים:

1. זכויות עפ"י תב"ע פת/2000 :

חישוב עפ"י שטח המגרש 1000*120% = 1200 מ"ר

השטח עבור חדרים על הגג 37*2= 74 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **1274 מ"ר**

2. זכויות ע"פ תמ"א 38 :

- תוספת שטחים בגין דירות קיימות 10 * 13 = 130 מ"ר.
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות-

שטח קומה מורחבת (276.81 מ"ר + 13X2 מ"ר) =302.81 מ"ר

* 3.5 (מכפיל הקומות) 1059.83 מ"ר.

- זכויות בגין קומה מפולשת : 302.81-74.19=228.62 מ"ר.

סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 **1418.45 מ"ר.**

3. מבוקשת הקלה של 8.5% משטח המגרש עבור קומה1 בהקלה ושיפור דיור : 1000*0.085 = **85 מ"ר.**

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38 : 85+1418.45+1274= **2777.45 מ"ר .**

שטח עיקרי מבוקש : **2804.69 מ"ר – בחריגה**

שטחי שירות:

- מבוקשים 2867.24 מ"ר הכוללים :

קומת מרתף 1792.84 מ"ר + ממ"דים 357.33 מ"ר

סה"כ נטו שירות מבוקש – 717.07 מ"ר.

- מותר 65% משטח עיקרי עפ"י תב"ע :

1274*65= 828.1 מ"ר כמותר.

שטחים נוספים:

- מרפסות גזוזטרא - מבוקש 314.20מ"ר . כמותר 12 מ"ר * 30 יח"ד =360 מ"ר .
- מרפסות גג – 244.04 מ"ר.

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

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

---

הקלות:

עפ"י תמא38 הריסת בניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים ו- 10 יח"ד.

1. והקמת מבנה חדש בן 6 קומות וקומות 8+7 חלקיות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף בגבול מגרש.
2. סה"כ 30 יח"ד (9 יח"ד מתב"ע, 2 יח"ד בהקלה, 19 יח"ד עפ"י תמ"א 38)
3. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20% שהם 2 יח"ד עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
4. תוספת 3.5 קומות עפ"י תמ"א 38 .
5. תוספת קומה 1 בהקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
6. השלמת חצי קומה מתמא38 לקומה חלקית ושימוש בזכויות חדרים על הגג
7. ניוד זכויות חדרים על הגג לשאר הקומות.
8. תוספת זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.
9. הקלה בקו בניין צידי- מזרחי לבניה במרחק 10%, 3.60 מ' במקום 4 מ'עפ"י תב"ע לפי תקנות סטייה ניכרת .
10. הקלה בקו בניין צידי- מערבי לבניה במרחק 10%, 3.60 מ' במקום 4 מ'עפ"י תב"ע לפי תקנות סטייה ניכרת .
11. הקלה בקו בניין אחורי - צפוני לבניה במרחק 10%, 5.40 מ' במקום 6 מ' עפ"י תב"ע לפי תקנות סטייה ניכרת .
12. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
13. תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
14. החדרת עוגנים לחלקות גובלות
15. הקלה לשטחי מים חדירים מ 15% ל-7% לפי סעיף 23.3.1 לתמ"א 34/4ב

בוצע פרסום ב 12.2024 ונשלחו הודעות . התקבלו התנגדויות.

ה ח ל ט ו ת

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה עם 30 יח"ד בנימוקים ובתנאים הבאים:

1. בהתייחס לטענה בדבר החדרת עוגנים, לקבל את ההתנגדות אין להחדיר עוגנים ללא הסכמות בעלי הנכס מבניינים ברחוב יהוד 5+1 . מתכנן השלד הצהיר שלא יתוכננו עוגנים לחלקות גובלות.
2. בהתייחס לטענה בדבר גובה הבניינים החדשים לדחות את ההתנגדות, בנין המתנגדים עבר התחדשות עירונית ואף נהנה מתמריצים אשר תכנית תמא38 הריסה ובניה הקנתה להם ועל כן אינם יכולים למנוע התחדשות עירונית לבניין המבקש וכבר נקבע בפסיקה:" שאל לו לאדם לצפות שהפיתוח העירוני ייעצר על סף ביתו".
3. הבקשה נפתחה לאחר ה 1.1.23 (נפתחה בתאריך 13.6.24) ולכן מס' הקומות המבוקש, 9 ברוטו, הותאם לתכנית הבניינית (נמצאת בהפקדה) אשר קובעת שברחבי העיר ביעוד מגורים ב' מס' הקומות המותר יהיה קומת קרקע+7+גג. סה"כ 9 ברוטו.
4. יש להקטין שטחים מוצעים בהתאם למותר.
5. רווחיות הפרוייקט שנבדקה לפי עלויות "דקל" נמוכה. לפי מה שמציג המבקש הריווחיות הינה 18.7%, תשומת לב המבקש לא תאושר תוספת יח"ד בעתיד.
6. העתקת תשתיות קיימות במדרכה ובחלקה לרבות עמוד חשמל וכוד' ישולבו בפיתוח המגרש והעתקתם/הטמנתם תהיה ע"ח היזם.
7. יש להטמין עמוד חשמל ע"ח היזם
8. חניה נגישה תרשם כרכוש משותף, יש לציין ע"ג התכנית
9. יש לקבל אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה כאמור בתקנה 52
10. יש לקבל אישור מכון הבקרה לתכנית סניטרית
11. נדרשת נטיעה חלופית כתנאי לתעודת גמר
12. תנאי להיתר 100% חתימות בעלי הנכס
13. ביחס לקו מגמה תכנוני / קו גדר במפת המדידה המאושרת נדרש רישום תקנה 27 א
14. תנאי להיתר אישור חברת חשמל לחדר טרפו
15. תנאי לתחילת עבודות הבניה התקנת גדר חלקה "מדברת" (עיצובית) בתיאום עם אגף לקידום עסקים ושילוט.
16. יש לתקן הערות הצוות המקצועי
17. בתנאי מילוי גיליון דרישות מצ"ב

החלטה זו אינה מהווה היתר בניה.

היתר יוצא 30 יום לאחר הודעה על החלטה, אם לא יוגש ערר לועדת הערר.

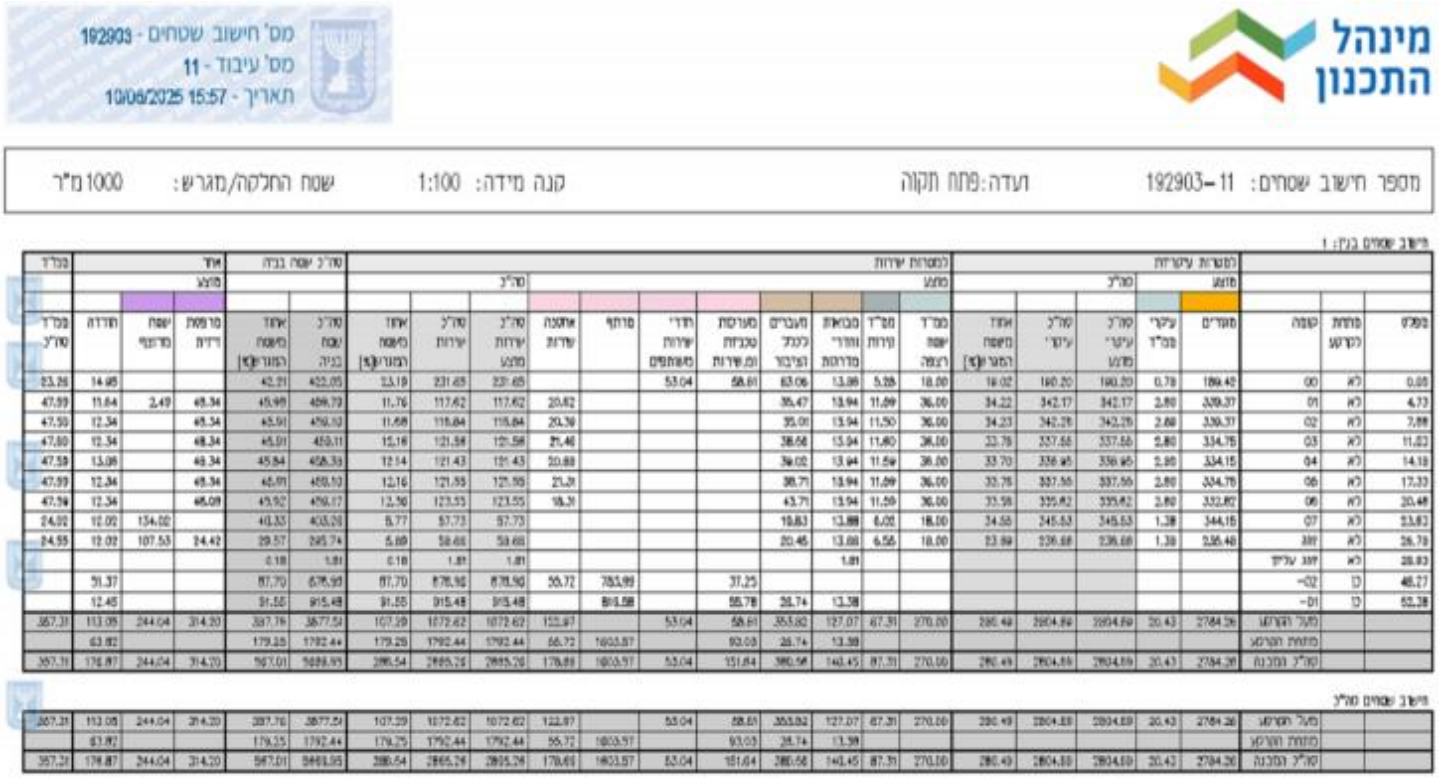
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

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

דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

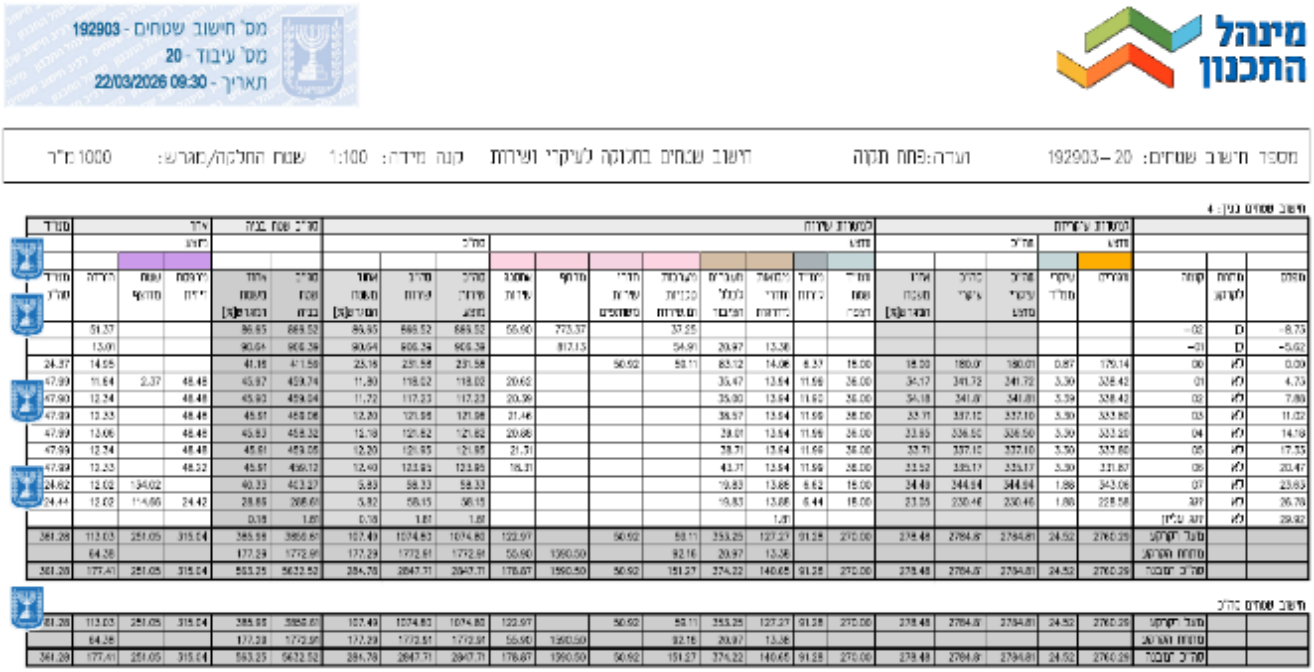
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

להלן תכנית הבקשה להיתר התואמת (גירסא 6) כפי שקיימת באתר ההנדסה:



<u>הערות הח"מ</u>:

1. המצוין לעיל הוא המופיע בשומת המשיבה.
2. בשומת המבקשת מצוינת טבלת שטחים שונה (המהווה את מהדורה 11) וכן תכתובת מייל האדריכל עם מחלקת הרישוי, לעניין זכויות הבניה:



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

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


להלן תחשיב הזכויות שלך עם תיקון. בצבע ירוק היכן ששונה לפי ההיתרים:
שטח חלקה: 1000 מ"ר, ישנו קו גדר/מגמה תכנונית ברוחב 1 מ' מגבול מגרש
היתרים קיימים:
* היתר מקורי מס' 2242 מיום 16/02/1979 להקמת בניין משותף בן 5 קומות על עמודים. 10 יח"ד סה"כ.
שטח קומה טיפוסית 276.81=259.71+17.10 מ"ר, שטח בניה בגג=26.67 מ"ר,שטח בנוי בקומת קרקע : 53.85 מ"ר
* נמצאו היתרים נוספים לחדרים על הגג מס' 2020232+2021270 משנים 2020-2021

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:
שטחים עיקריים:
1 זכויות עפ"י תב"ע פת/2000:
חישוב עפ"י שטח המגרש 1000*120% = 1200 מ"ר
השטח עבור חדרים על הגג 37*2= 74 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע 1274 מ"ר

2 זכויות ע"פ תמ"א 38:
·תוספת שטחים בגין דירות קיימות 10 * 13 = 130 מ"ר.
·תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
שטח קומה מורחבת (276.81 מ"ר + 13X2 מ"ר) =302.81
* 3.5 (מכפיל הקומות) 1059.83 מ"ר.
·זכויות בגין קומה מפולשת: 302.81-53.85=248.96 מ"ר.
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 1438.79 מ"ר.
3 מבוקשת הקלה של 8.5% משטח המגרש עבור קומה1 בהקלה ושיפור דיור: 0.085*1000 = 85 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע + תמ"א 38: 85+1438.79+1274= 2797.79 מ"ר.
שטח עיקרי מבוקש: 2804.69 מ"ר – בחריגה

בהתאם לבקשה להיתר 2,784.81 מ״ר עבור 30 יח״ד.

3. להבנתי, המסמכים המופיעים באתר ההנדסה, הן פרוטוקול הועדה שאישרה את הבקשה והן גרסא 6 של תכנית הבקשה להיתר וטבלת השטחים המופיעים בה, הם המסמכים הרלבנטיים לבחינת ההשבחה, זאת מכיוון שאלו המסמכים המופיעים באתר וכן מכיוון שבין הנתונים המופיעים בפרוטוקול הועדה שאישרה את הבקשה ובין גרסא 6 קיימת תאימות.

הנתונים המופיעים בשומת המבקשת שונים, אולם להבנתי מדובר בגרסא מאוחרת יותר, שנערכה לאחר המועד הקובע (במרץ 2026). כך גם, איני יכול להתבסס על מקטע של תכתובת המייל שצורפה ע״י שמאית המבקשת, אשר נטען כי היא תכתובת מייל שנשלחה מהאדריכל למחלקת הרישוי. לא זו אף זו, בתכתובת המייל של האדריכל מצוין כי השטח העיקרי המבוקש הוא 2,804 מ״ר כאשר לפי גרסת התכנית הנטענת ע״י שמאית המבקשת, השטחים העיקריים המבוקשים מסתכמים ב-2,784 מ״ר.

יובהר ויודגש, איני מטיל ספק שאכן יתכן שלאחר אישור הועדה, נערכו שינויים כאלו ואחרים בתכנית, אולם לא ניתן להתייחס לגרסא כלשהי מאוחרת יותר או לתכתובת כזו או אחרת, שלא עברו את מנגנון האישור הרשמי ע״י הועדה המקומית, ככזו שלפיה יש לבחון את ההשבחה.

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

למותר לציין שככל והתכנית המבוקשת לבניה שונה מזו שאושרה ע"י הועדה, על המבקשת להציג את תכנית השינויים לוועדה המקומית ולקבל בגינה החלטה לאישורה, זאת לאחר עריכת הדיון המקצועי הדרוש, כפי שנעשה לגרסא 6.

לאור האמור טבלת השטחים לפיה תיבחן ההשבחה היא טבלת השטחים המופיעה לעיל כגרסא 6, כפי שמופיע בשומת המשיבה.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

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

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. מועד קובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועד רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
אישור הקלות	07.08.2025	₪ 1,360,673	₪ 42,620

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 14.12.2025:

עקרונות גורמים ושיקולים:

בעת אומדן ההשבחה בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. השומה נערכה בהתאם להלכת פמיני שניתנה בפס"ד רע"א 4217/04 ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
2. הנכס מהווה את חלקה 251 בגוש 6386 הממוקמת ברחוב אנילביץ 4 בפתח תקוה.
3. ההשבחה נערכה עבור מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה הכוללת מימוש זכויות הבניה מכח תוכניות בניין עיר החלות על הנכס, תמ"א 38 והקלות.
4. זכויות בניה בהיקף של 2.5 מכח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

הובאו בחשבון החלטת ועדת ערר בעררים מס' גב/5400/15א וגב/ 5919/16א' בעניין אקו סיטי אס. אל. יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים לעניין חישוב ההשבחה מכח תיקון 3א' לתמ"א 38 וכן את עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581 12-22 -רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

5. ביחס לתוכניות פת/2000/2, פת/1271/1, פת/14/2000, פת/1273א, פת/2000/1ד לא נוצרה השבחה.
6. הובאו בחשבון מימושי הזכויות שבוצעו במקרקעין בדרך של מכר לעניין חלק מחלקות המשנה וביחס למועדים הקובעים של התוכניות המשביחות.
7. את ההשבחה שמתוכניות פת/1273 ו - פת/2000א' יש לייחס עפ"י הוראות תיקון 126 לדירות העליונות בבניין.
8. ערכי המקרקעין בסמוך למועדים הקובעים.

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

9. אומדן ההשבחה ביחס למרכיב ההקלות מתבסס על הנתונים הבאים:

9.1. הובאה בחשבון החלטת ועדת הערר בעניין ערר (ת"א) 85084 גאות השקעות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה שם נקבע בין היתר כי תמריצי הבינוי בפרויקט עפ"י תמ"א 38 אינם בגדר "זכות מוקנית" של בעל המקרקעין, אלא נתונים לשיקול דעת תכנוני מהותי של ועדת התכנון בשלב הרישוי.

9.2. הובא בחשבון כי במסמך מדיניות של הוועדה המקומית נקבע בין היתר כי: "קווי הבניין יהיו על פי תב"ע תקפה, ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א".

9.3. הובא בחשבון כי הקלה לתוספת קומות מאפשרת שיפור תכנון ע"י ניצול זכויות בניה בקומות עליונות שלא היה ניתן לנצל במסגרת קווי הבניין ע"פ תב"ע בקומות 1 עד 7. (גם בחישוב מיטבי המביא בחשבון את ההקלה שאושרה בקווי הבניה התב"עיים).

9.4. בהיעדר אפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התיאורטיות במסגרת קווי הבניה עפ"י התב"ע (גם לאחר ההקלה שאושרה בקווי הבניה) ובשים לב לכך שאין מדובר בזכויות מוקנות, הרי שווין של אותן זכויות, אלמלא אישור ההקלה לתוספת קומות הינו אפס או שואף לאפס וזאת ע"פ פס"ד דייניש (עמ"נ 19341-04-19), פס"ד יצחק ולאה כהן (עמ"נ 23304-06-14).

9.5. הובאו בחשבון פס"ד עמי אשקלוני (עמ"נ 34680-03-22), עמ"נ 61432-05-02 "קידר מבנים נ' עיריית הרצליה", מיום 05/01/2023, בר"מ 3709/21 "סדן נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה" שם נקבע כי הפטור לזכויות התמ"א הינו במסגרת 2.5 הקומות שמכח התמ"א וכי הזכויות אינן ניתנות לניוד לקומות אחרות, ומכאן שיש לחייב את הזכויות במלואן כאשר הניצול בפועל הינו מחוץ לקומות התמ"א הפטורות.

9.6. הובא בחשבון כי גם אם הייתה מאושרת בניה של מלוא הזכויות הנ"ל במסגרת בינוי ללא הקלה בתוספת קומות, הדבר היה מביא לפחת תכנוני ביחס לכל המבנה.

9.7. הובא בחשבון כי ע"פ הוראות תכנית פת/2000 לצורך ניצול זכויות בניה מכח תב"ע יש להקצות כ- 35 מ"ר שטח גינון ליח"ד.

9.8. הובאה בחשבון הכרעת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל (גו"ח 6388 חלקה 73) אשר קיבלה את העמדה העקרונית כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא ההקלה צריך להיות מחושב מ - "אפס".

9.9. הובא בחשבון פס"ד שהתקבל בבית משפט העליון (בר"מ 1975/24 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל) לענין זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

<u>תחשיבים</u>:

<u>תכנית פת/1273 (2.7.1986)</u>

בהתאם למימושי מכר והיתרי בניה שבוצעו בדירות העליונות, לא חלה השבחה.

<u>תוכנית פת/2000 (29.5.1992)</u>

התוכנית הגדילה את זכויות הבניה לסך של 1,200 מ"ר (120%).

השטח שמומש בהיתר בניה (1,255 מ"ר) גבוה מהזכויות המותרות ולכן לא חלה השבחה.

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

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

<u>תוכנית פת/2000א (13.5.1999)</u>

לאור מימושי מכר והיתרי בניה שבוצעו בדירות העליונות, לא חלה השבחה.

<u>הקלות (7.8.2025)</u>

במסגרת בקשה להיתר בניה מס׳ 20240680 אושרו הקלות הבאות:

<u>תוספת 2 יח"ד (הגדלת צפיפות ללא תוספת שטח):</u>

תוספת יחידות הדיור מצמצמות את מרכיב השוליות של שטחי הדירות שבמצב הקודם:

תחשיב	
שטח עיקרי לבניה	2,805
מס' יח"ד מותרות (תב"ע + תמ"א)	28
שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי)	100.2
מס' יח"ד לאחר הקלה	30
שטח ממוצע ליח"ד (עיקרי)	93.5
שטח ממוצע ליח"ד שהתבטלה בגין שוליות	6.7
סה"כ שטחים מושבחים	187.0
מקדם אקווי לשוליות (בהתחשב בהתייקרות הבניה)	0.15
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'	28.1
שווי למ"ר מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 210,375
היטל השבחה	₪ 105,188

<u>הקלה כמותית:</u>

מבוקשת הקלה כמותית בסך 5% + 6%.

תחשיב	
שטח מגרש	1,000
שטח הקלה מבוקש (11%)	110
שווי מר" מבונה	₪ 7,500
השבחה	₪ 825,000
היטל השבחה	₪ 412,500

<u>תוספת קומה בהקלה:</u>

ההשבחה מחושבת עבור הגבהת קומות הבניין ללא תוספת שטחים, לתוספת קומה אחת.

תחשיב	
שטח קומה שביעית (עיקרי)	261.8
סה"כ שטחים מושבחים	344.2
שווי מר"מ	₪ 7,500
מקדם השבחה	0.1
ההשבחה	₪ 258,113
היטל ההשבחה	₪ 129,056

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

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

<u>תוספת קומה שמינית חלקית במקום זכויות חדרים על הגג:</u>

ההקלה מאפשרת לממש בנייה בהיקף גדול יותר מההיקף המתקבל במגבלת נסיגות הבניה על הגג וכן בתכנון מיטבי המייצר מרפסת קדמית במקום היקפית.

לעניין זה חושבה ההשבחה במקדם 10%.

תחשיב	
שטח חורג מתחום מגבלת הבניה ממעקה הגג	89.58
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר אקווי'	₪ 7,500
ההשבחה	₪ 67,185
היטל השבחה	₪ 33,593

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

לא חלה השבחה בגין מרכיב זה.

<u>סיכום ההשבחה להקלות:</u>

סיכום ההשבחה בגין ההקלות		
מרכיב	השבחה	היטל השבחה
תוספת 2 יח"ד	₪ 210,375	₪ 105,188
הקלה כמותית	₪ 825,000	₪ 412,500
תוספת קומה	₪ 258,113	₪ 129,056
קומה חלקית	₪ 67,185	₪ 33,593
סה"כ	**₪ 1,360,673**	**₪ 680,336**

<u>ערכי שווי להקלות</u>

בניה חדשה (7.8.2025)

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	כתובת	קומה	מתוך	שווי למ"ר
6715-0191-021	23/01/2025	₪ 2,840,000	2028	110 מ"ר	5	גץ מיכל לייב 88	5	10	₪ 25,818
6386-227-5	24/08/2025	₪ 2,885,000	2025	121 מ"ר	5	רוטשילד 170	1	10	₪ 23,843
6386-227-3	07/08/2025	₪ 2,445,000	2025	90 מ"ר	4	רוטשילד 170	1	10	₪ 27,167
6386-105-21	05/08/2025	₪ 3,156,809	2027	129 מ"ר	5	קקי"ל 17	8	10	₪ 24,471
6386-105-20	28/06/2025	₪ 3,156,809	2027	128 מ"ר	5	קקי"ל 17	7	10	₪ 24,663
6386-18-10	04/03/2025	₪ 2,505,000	2025	98 מ"ר	4	בן יהודה 25	4	10	₪ 25,561
6715- 191-020	22/12/2024	₪ 2,840,000	2028	110 מ"ר	5	כץ מיכל לייב 88	5	10	₪ 25,818
06715- 191-013	19/02/2025	₪ 2,800,000	2028	110 מ"ר	5	כץ מיכל לייב 88	3	10	₪ 25,455
ממוצע							**4.3**		**₪ 25,349**
						בהפחתת מע"מ		18%	₪ 21,483
						בהפחתת ר. יזמי		18%	₪ 18,206
						עלות בניה למ"ר	₪ 10,700		**₪ 7,506**

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

פסיקות שמאים מכריעים

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	שווי מר"מ
1.2.2024	מישל אשור	6387/166	₪ 7,900
18.1.2024	מישל אשור	6387/119	₪ 7,500
15.2.2024	אוולין דוידזון	6387/105	₪ 7,300

ההשבחה:

לאור האמור לעיל ובהתבסס על הגורמים והשיקולים שהובאו בתחשיב ההשבחה, הנני מעריך את ההשבחה והיטל ההשבחה ביחס לזכויות הבעלות בחלקה 251 בגוש 6386, עקב מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה בהתאם לבקשה להיתר מס' 20240680, כדלקמן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	7.8.2025	₪ 1,360,673	₪ 680,336

התפלגות ההשבחה

תת חלקה	חלק בנכס	הקלות 7.8.2025	
1	9/100	השבחה	₪ 122,461
		היטל השבחה	₪ 61,230
2	11/100	השבחה	₪ 149,674
		היטל השבחה	₪ 74,837
3	10/100	השבחה	₪ 136,067
		היטל השבחה	₪ 68,034
4	10/100	השבחה	₪ 136,067
		היטל השבחה	₪ 68,034
5	8/100	השבחה	₪ 108,854
		היטל השבחה	₪ 54,427
6	12/100	השבחה	₪ 163,281
		היטל השבחה	₪ 81,640
7	15/100	השבחה	₪ 204,101
		היטל השבחה	₪ 102,050
8	5/100	השבחה	₪ 68,034
		היטל השבחה	₪ 34,017
9	10/100	השבחה	₪ 136,067
		היטל השבחה	₪ 68,034
10	10/100	השבחה	₪ 136,067
		היטל השבחה	₪ 68,034

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

עמדת שמאית המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 12.03.2026:

עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה,בנכס נשוא חוו"ד, מובאים בין היתר, העקרונות הגורמים והשיקולים כדלהלן :

- מיקום הנכס, ברחוב אנילביץ אשר מהווה רחוב פנימי שקט בעיר פתח תקווה.
- שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה בחלקה 1,000 מ"ר.
- בגין תכנית פת/1273 ותכנית פת/2000 לא חלה השבחה בהתאם לשומת הועדה המקומית.

ההשבחה בגין הבקשה להיתר בנייה למועד אישור הבקשה להיתר בנייה 7/8/2025 :

עפ"י סעיף 4 (5) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובע "תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.

סעיף 4 (7) קובע : "השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי"

לצורך בחינת ההשבחה של תוספת זכויות מכח תכנית הר/2213 יש להביא בחשבון כי מדובר בפרויקט של הריסה של בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש מכוח הוראות תמ"א 38 תיקון3א+ תכנית הר/2213.

אומדן ההשבחה יערך כדלהלן :

השווי במצב הקודם – שווי דירות המגורים הקיימות/בנויות (ללא פוטנציאל בגין תוספת זכויות מכח תמ"א 38).

השווי במצב החדש – שווי קרקע בהתאם לסך השטחים המבוקשים בהיתר בניכוי עלות הקמת החניה התת קרקעית לכלל הדירות החדשות בבניין.

אופן תחשיב זה נדון על ידי ועדת הערר בערר 16/85092 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ שדנה בשומה המכרעת בגוש 6663-293 קבעה כי "**אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה".**

החלטת בית המשפט המחוזי עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ' עמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה:

בהחלטה נקבע כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים:

בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה שלפניי מהיתר הבניה. בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר. ובשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

לעניין השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה **והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני**,.... בדרך זו של בחינה ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה פסעו הן השמאי המכריע והן ועדת הערר. לטעמי, לאור עקרון ההתעשרות שנסקר לעיל זוהי הדרך הראויה היות והיא מביאה בחשבון את כלל ההשפעות של היתר הבניה על שווי המקרקעין, הן אלו החיוביות והן אלו השליליות.

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

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

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

בהחלטת בקשת רשות ערעור 7601/23 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקובצת הירדן: "אחר שעיינתי בבקשה על נספחיה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובותיהן של המשיבות. זאת, בשים לב לאמת המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לעניינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה"

כאמור נדחתה בקשתה של הועדה לקבלת רשות ערעור על החלטתו של השופט גלעד הס.

החלטת ועדת הערר לגבי נכס בתל אביב – ערר תא/81010/0223 בר לוי ישראל ואח' נגד הועדה המקומית תל אביב: ועדת הערר החליטה כי יש להחיל את אופן התחשיב השבחה בהתאם להחלטה של קבוצת הירדן לגבי מימוש בדרך קבלת היתר בנייה לפי תכנית רובע 3.
פסיקה דומה נתקבלה גם לגבי העיר פתח תקווה לעניין החלת אופן החישוב של היטל ההשבחה.

על אף שפסק הדין בעניין רינובו וקבוצת הירדן עסק בבחינת השבחה שמקורה בתוכנית מפורטת, לטעמי עקרונות המתווה שנקבע בו חלים גם בענייננו, שבו ההשבחה נובעת מתמריצי תמ"א 38 תיקון 3א' ומאישור הקלות. זאת, מאחר שההקלות ומחצית הקומה המורחבת אינן עומדות בפני עצמן, אלא נשענות על תמריצי התמ"א ומהוות חלק אינטגרלי מהפרויקט, כאשר בסופו של יום מדובר במועד קובע אחד ובהשבחה כוללת אחת, אשר יש למסותה, והפרדה מלאכותית בין רכיביה עלולה להביא לחיוב שאינו מס אמת.
בדומה למתווה שנקבע בעניין רינובו וקבוצת הירדן, יש לבחון את חלקן היחסי של הזכויות החייבות (מחצית הקומה וההקלות) מתוך כלל ההשבחה, ולא לבודדן כהשבחה נפרדת. שיטה זו משקפת נאמנה את תרומת ההקלות והזכויות הנוספות להשבחה, ובפרט מקום שבו הן תנאי להיתכנות הכלכלית של הפרויקט.
בענייננו, השטח החייב כולל זכויות שמקורן הן בתמריצי תמ"א 38, החייבות בהיטל בשיעור 25%, והן בהקלות, החייבות בהיטל בשיעור 50%, כאשר יישום חישוב יחסי תואם את עקרונות פסק הדין ואינו יוצר כל פטור ביחס להקלות, אלא מבטיח מיסוי אמת.

עמדה זהה לעמדתי נקבע **בהחלטת השמאי המכריע מר אמנון גולדברג בגוש 6712 חלקה 279** , ברטנוב 6 פתח תקווה :
"אופן החישוב שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן אינו רלוונטי רק לתוכניות לפי סעיף 23 ולתיקון 3 לתמ"א 38, כי אם רלוונטי למקרים בהם קיימות זכויות נוספות לחיוב מעבר לתמריצי התמ"א, אשר מהוות חלק מהפרויקט המבוקש במצב החדש, בדומה למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן, בו לא בודדה ההשבחה הנובעת מתוכנית לפי סעיף 23, כי אם נדרש לחשב את חלקה היחסי של התוכנית מכלל ההשבחה, כך בענייננו נדרש לבחון את

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

חלקם היחסי של חצי הקומה וההקלות, מכלל ההשבחה, כך לדוגמא, ייתכנו מקרים אשר ההקלות עשויות להפוך את הפרויקט לכלכלי ולבטל את חוסר הכדאיות בפרויקט ללא ההקלות. חישוב ההקלות ומחצית הקומה המורחבת כחלק מכלל הזכויות המבוקשות בהיתר, ישקף נאמנה את ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר.
לא למותר לציין, כי ההקלות בעניינו אפשרו ניצול של מאות מטרים רבועים בפרויקט הנדון (ר' החלטתי להלן).

אוסיף בעניין זה, כי את ההשבחה הנובעת משיפורים תכנוניים ("הקלות תכנוניות"), אני סבור שיש לחשב באופן נפרד, שכן הן אינן מקבלות ביטוי בחישוב ההשבחה הכוללת והיחסית המתבססת על חישוב יחסי ע"פ שטחים (כפי שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן). כמו כן, איני סבור כדעת שמאי המבקשת, כי השיפורים התכנוניים מגולמים בערכי השווי, שכן לא השתכנעתי כי כל ההקלות שהתבקשו בעניינו התבקשו גם בכל נכסי ההשוואה ואף כעמדת שמאי המבקשת, מאושרות בכל הפרויקטים".

כמו כן, לא מצאתי ממש בטענות שמאי המשיבה המפנה לפסקי דין שונים, בטענה כי החוק אינו מעניק פטור בעד זכויות המאושרות כהקלה, וכי יש לחייב בגין בהיטל מלא בשיעור של 50%, אבהיר כי בהתאם למתווה שנקבע בעמ"נ קבוצת הירדן וכפי שמיושם ע"י הח"מ, באמצעות חישוב יחסי של ההשבחה גם לגבי הקלות כמותיות, הרי שלא מיושם שום פטור לגבי ההשבחה עקב אישור ההקלות, והן ממוסות בהיטל מלא ששיעורו 50%.

מפנה גם **להחלטת השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגוש 6376 חלקה 145** : *"כאמור, תוספת שטח תחושב בהתאם לדרך תחשיב ההשבחה בהתבסס על פסק דין, שנקבע ע"י השופט גלעד הס, כאשר, בשלב הראשון, אבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה. בשלב השני, אבחן את הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר. בשלב השלישי, אערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות, במידה וישנן זכויות החייבות בהשבחה ויתקבל כי ההקלה הכמותית שהתבקשה נוצלה שטחים אלו יחויבו בהיטל השבחה מלא"*

מפנה **להחלטת כבוד השמאי המכריע בתיק זה בנכס הידוע כגוש 6388 חלקה 482 , הנריטה סולד 12 פינת שפינוזה 1:**
"מעיון בפסק הדין ניכר כי נקבע שיש לחשב את השטח החייב והפטור, לפי יחס השטחים במ"ר של זכויות תמ"א 38 וזכויות התכנון האחר....
אני סבור כי במקרה הנדון בו אושרו גם הקלות, נקיטת בשיטת השטח היחסי עשויה לאיין תרומת הקלות אלו לבקשה להיתר ועל כן אלו יובאו בחשבון בתחשיב נפרד ומלא שלא מאיין את תרומתן לפרויקט שלהבנתי תואם את פסק הדין.

הקלות במהותן הינן זכויות נוספות מעבר לתכניות החלות.
ביחס לזכויות תמ"א 38 תיקון 3 /א', בהתאם לאמור בסעיף 19)ב() 10 ()א(לתוספת השלישית, על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה.
הנ"ל ללא מחלוקת להבנתי בין הצדדים".

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

על פי השומה המכרעת (עמ' 55 לחוות הדעת), זכויות הבנייה המוקנות (מכוח תב"ע ותמ"א 38) אינן מנוצלות במלואן, ואף צוין כי הבקשה להיתר אינה ממצה את כלל הזכויות העיקריות המותרות בהתאם למקור הזכויות. חיוב ההשבחה בשומה המכרעת, נקבע בגין הקלות איכותיות בלבד- הקלה בקו בניין למרפסות והקלה לתוספת קומה חלקית חלף מגבלת חדרים על הגג ולא בגין הקלות כמותיות המבטאות תוספת זכויות בנייה בפועל מכוח הקלות בנייה.

לטעמי, יש להבחין בין סוגי ההקלות, ולייחס להקלות כמותיות מעמד של תוספת בנייה, בדומה לזכויות מכוח תכנית לפי סעיף 23, וזאת בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה, ובפרט בפסקי הדין בעניין רינובו וקבוצת הירדן.

<u>ערכי השווי במצב הקודם</u>:

בבחינת השווי במצב הקודם יש לבחון שווי למ"ר בנוי למבנים שאין להם פוטנציאל להתחדשות עירונית / הריסה ובנייה לפי תמ"א 38 אשר נבנו בין השנים 1980 ל 1988.

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
006381-0048-010-00	06/02/2025	₪ 1,910,000	1988	82	₪ 23,293
006381-0049-001-00	31/12/2024	₪ 2,250,000	1988	97	₪ 23,196
006381-0195-003-00	28/03/2024	₪ 2,870,000	1986	129	₪ 22,248
006381-0285-004-00	10/07/2024	₪ 2,100,000	1989	92	₪ 22,826
006382-0213-002-00	18/02/2025	₪ 2,125,000	1988	96	₪ 22,135
006382-0253-006-00	15/05/2025	₪ 1,810,000	1981	78	₪ 23,205
006383-0191-001-00	25/03/2025	₪ 2,000,000	1983	88	₪ 22,727
006385-0019-002-00	15/03/2024	₪ 2,725,000	1983	121	₪ 22,521
006388-0119-001-00	28/07/2024	₪ 2,015,000	1985	82	₪ 24,573
006388-0169-001-00	15/07/2024	₪ 1,980,000	1982	82	₪ 24,146
006388-0494-035-00	27/03/2025	₪ 1,550,000	1985	42	₪ 36,905
006388-0494-036-00	15/07/2024	₪ 1,500,000	1982	44	₪ 34,091
006390-0277-007-00	03/02/2025	₪ 1,730,000	1984	70	₪ 24,714
006390-0277-015-00	18/12/2024	₪ 1,790,000	1982	70	₪ 25,571
006394-0238-015-00	12/02/2025	₪ 2,500,000	1983	92	₪ 27,174
ממוצע					**₪ 25,288**

בשומת הועדה המקומית בגוש 6375 חלקה 45 ברחוב בן יהודה (נכס בסמיכות לנכס) נקבע על ידי שמאי הועדה שווי זהה של 23,500 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת בגוש 6712 חלקה 279 נקבע על יד השמאי המכריע מר ארנון גולדברג , שווי מצב קודם לפי סך של 23,000 ₪ למועד קובע 21/12/2023.

בשומה מכרעת בגוש 6376 חלקה 145 , נקבע על ידי השמאי המכריע מר יעקב הלוי, שווי מצב קודם לפי סך של 21,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 15/8/2024.

אציין כי מדובר בבניין הכולל 2 יחידות דיור בכל קומה, מבנה בן 5 קומות שנבנה עם מעלית. כמו כן, לשתי דירות הגג נוספו חדרי יציאה לגג בשטח כולל של כ־60 מ"ר, בהתאם להיתר משנת 2021, כאשר עבודות הבנייה והשיפוץ בדירות אלו הושלמו במהלך שנת 2022.

לאור העסקאות המובאות ולאור העובדה כי בנכס בנויה מעלית נוסעים וכי בדירות הגג הבנייה הסתיימה לפני המועד הקובע סביר לבסס את ערכי השווי במצב הקודם לפי סך של 23,000 ₪ למ"ר בנוי.

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

ערכי השווי במצב החדש:

להלן עסקאות שאותרו על ידי במערכת מס שבח :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
006386-0270-018-00	20/01/2025	₪ 2,960,000	2023	119	₪ 24,874
006386-0227-011-00	20/01/2025	₪ 2,620,000	2025	103	₪ 25,437
006386-0270-028-00	23/01/2025	₪ 3,388,718	2023	138	₪ 24,556
006386-0018-010-00	04/03/2025	₪ 2,505,000	2025	98	₪ 25,561
006386-0169-026-00	17/03/2025	₪ 3,100,000	2026	134	₪ 23,134
					₪ 24,712

בהתאם לעסקאות השווי למ"ר בנוי הינו כ 25,338 ₪.

שמאי הועדה המקומית מעריך שווי למ"ר בנוי חדש לפי סך של כ- 25,369 ₪ למ"ר ומנכה מתוך האמור מע"מ 18% , יזמות 18% ועלות בנייה של 10,700 ₪ למ"ר ומגיע למסקנה של שווי מ"ר מבונה לפי סך של 7,506 ₪ למ"ר.

לטעמינו, סך של 10,500 ₪ למ"ר עלות בנייה כולל מרתפי חניה הינו נמוך מאוד.

לעניין עלויות הבנייה , המועד הקובע הינו 1/2024 , בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל.

בעקבות הלחימה בעזה עלויות הבנייה בישראל עלו באופן משמעותי לעומת שנת 2022 ו 2023.

הגורמים העיקריים לכך הוא עלייה חדה בשכר העובדים בענף, שנגרמה בעיקר בגלל מחסור חמור בכוח אדם, בעקבות ירידה בכמות הפועלים הפלסטינים והקשיים בגיוס עובדים מחו"ל. בנוסף, גם מחירי חומרי בנייה כמו בטון, טיח ואריחים המשיכו לעלות.

לאור זאת יש להביא בחשבון עלות בנייה של לפחות 12,500 ₪ למ"ר.

אציין כי בנכס סמוך אשר נמצא בהליכי שמאות מכרעת, המקומית בגוש 6375 חלקה 45 ברחוב בן יהודה (נכס בסמיכות לנכס) , נקבע בשומת הועדה נקבע על ידי שמאי הועדה עלות בנייה בסך של 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

לעניין עסקאות המכר בתקופה שאחרי 7/10/2023

החל מראשית שנת 2024, מתווי תשלום מסוג 20/80 הפכו לכלי שיווקי נפוץ ומובהק בקרב יזמים. מגמה זו התעצמה על רקע סביבת ריבית גבוהה, האטה משמעותית בהיקף העסקאות וחוסר ודאות כלכלית וביטחונית, אשר הקשו על רוכשים ליטול מימון בנקאי בהיקפים גבוהים. בנסיבות אלו, יזמים בחרו לדחות את עיקר התמורה למועד המסירה, תוך הסתמכות על ליווי בנקאי, כאשר עלויות המימון הנגזרות מכך מגולמות במחיר החוזי של הדירות .

לטעמינו, בעסקאות מכר הכוללות מתווה תשלומים של 80/20, יש לראות ברכיב דחיית התשלום כמרכיב מימוני מובהק הנובע מעלויות המימון של יזם הפרויקט.

בנסיבות אלו, המחיר הנקוב בעסקה אינו משקף שווי שוק "נקי", אלא כולל רכיב מימון המשמש כתמריץ שיווקי. כך, עסקה במחיר חוזי של כ 3 מיליון ש"ח בתנאי 80/20 משקפת בפועל מחיר כלכלי נמוך יותר, לאחר

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

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

נטרול רכיב המימון, בהיקף של כ־200 אלף ש"ח. בהתאם לכך, מחיר חוזי של 25,500 ש"ח למ"ר משקף מחיר מתואם של כ 24,000 ש"ח למ"ר.

הסתמכות על עסקאות מסוג זה כעסקאות השוואה, ללא ביצוע התאמה מימונית מתאימה, עלולה להביא להערכת יתר של רמת המחירים בשוק, שעה שהמחיר החוזי משקף, בין היתר, את עלויות המימון של היזם בתקופת הביצוע, ולא את שווי השוק האמיתי של הזכויות במקרקעין.

<u>תחשיב זכויות בנייה והחלק היחסי החייב בהיטל השבחה</u>:

שטח המגרש	שטח המגרש	אחוזי בנייה			שטח בנייה
אחוזי בנייה	1,000.00	120%			1,200.00
חדרים על הגג					74.00
הקלה 2.5% לקומה	1,000.00	5%			
הקלה	1,000.00	6%			
מס יח"ד קיים	שטח תוספת				
10.00	13.00				130.00
שטח עיקרי בקומה לפי היתר	מס' יח"ד בקומה	תוספת שטח	שטח קומה לאחר הרחבה	מס' קומות לפי תמ"א 38 תיקון 3	סה"כ
276.81	2.00	13.00	302.81	2.50	757.03
קומה מתוקף תיקון 3 א			302.81	1.00	302.81
שטח קומה מורחבת	שטח בנוי בקומת קרקע				תוספת שטח בקומת קרקע
302.81	53.85				248.96
סה"כ שטח לא כולל שטח ממ"דים					**2,712.80**

שטח עיקרי מבוקש לבנייה	**2,784.81**

מקור זכויות	שטח	חלק יחסי בהשבחה	שיעור ההיטל
זכויות מכח תבע	1,274.00		
זכויות מכוח תמ"א 38	791.05	52.36%	-
זכויות מכוח תמ"א 38 בניצול בקומה 7	344.94	22.83%	50%
זכויות מכח תיקון 3 א	302.81	20.04%	25%
הקלות בנייה כמותית	72.01	4.77%	50%
סה"כ זכויות תמ"א +הקלות בנייה	1,510.81	100.00%	

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

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

<u>תחשיב ההשבחה בגין תמ"א 38 + הקלות בנייה</u>:

שווי מצב קודם			
	שטח	מקדם אקווי	סה"כ שטח אקווי
שטח הדירות הקיימות בהיתר	1,261.25	1	1,261.25
שטח בנוי על הגג	119.62	1	119.62
מרפסת גג	48.06	0.25	12.02
סה"כ שטח אקווי			1,392.89
סה"כ שווי בנוי			₪ 23,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 32,036,355
שווי מצב חדש			
שטח עיקרי לבנייה	2,760.29	1	2,760.29
ממ"ד כשטח עיקרי	24.52	1	24.52
שטח מרפסת גג	114.66	0.25	28.67
סה"כ שטח אקווי מצב חדש			2,813.48
שווי למ"ר מבונה			₪ 7,500
סה"כ שווי מצב חדש (ביניים)			₪ 21,101,063
בניכוי עלות הריסת מבנה	1,380.87	₪ 350	-₪ 483,305
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 20,617,758
הפרש השבחה כוללת לכלל הפרוייקט			-₪ 11,418,597

בהתאם לתחשיב לעיל לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות לפי תמ"א 38 תיקון 3 א' וכן לא בגין תוספת זכויות בהקלה 6% + 2.5% בגין קומה * 2 קומות סה"כ 11%.

אציין כי על פי סעיף 9.4.5 לשומת הועדה נקבע כי לא חלה השבחה בגין תיקון 3 א לתמ"א 38.
לא נערך תחשיב על ידי שמאי הועדה.
בשומה מכרעת בגוש 6379 חלקה 65 , רחוב יהודה הלוי 15 פתח תקווה, שנערכה על ידי השמאי המכריע בתיק זה נקבע שווי מצב קודם לפי סך של 19,480 ₪ למ"ר בנוי ושווי מצב חדש לפי 7,850 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 9/2024, גם לפי תחשיב לא חלה השבחה וקיימת השבחה שלילית.

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

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

<u>השבחה בגין הקלות בנייה – הקלות איכותיות:</u>

תוספת שטחי הבנייה מכוח ההקלות בשיעור של 2.5% לקומה וכן 6% בגין שיפור תכנון יש לטעמי לבחון בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסקי הדין רינובו וקבוצת הירדן. בהתאם לכך, יש להשוות בין שווי המצב הקודם כדירות בנויות לבין שווי המצב החדש על בסיס סל הזכויות המבוקש, הכולל גם את השטחים הנוספים מכוח ההקלות.

מהתחשיב שנערך לעיל, עולה כי לא מתקיימת השבחה, שכן השווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש.

יובהר כי עצם קיומן של הקלות או תוספת שטחים אינו מביא בהכרח להשבחה. רק מקום בו מתקבל פער חיובי בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם ניתן לקבוע כי נוצרה השבחה ולחייב בגינה. בענייננו, בהיעדר פער חיובי כאמור, אין בסיס לחיוב בהיטל השבחה בגין ההקלות.

על פי שומת הוועדה המקומית, בגין הקלות איכותיות – הקלה לתוספת 2 יחידות דיור, הקלה בגין קומה והקלה לתוספת קומה שמינית חלקית חלף זכויות לחדרים על הגג – נקבעה השבחה בסך של כ-267 אלף ₪.

נוכח העובדה כי בתחשיב הפער בין המצב הקודם למצב החדש מתקבלת השבחה שלילית, יש בכך כדי לאיין את ההשבחה בגין רכיבים אלו.

לאור האמור, לטעמי לא חלה השבחה בגין הקלות אלו. אין מדובר בהשבחה שלילית בשיעור זניח, בין היתר בשים לב לכך שעל החלקה בנוי מבנה בן 5 קומות הכולל שני חדרי יציאה לגג בשטח של כ-60 מ"ר.

נציין כי, גם אם לא יתקבלו ערכי השווי במצב הקודם ויונח כי שווי זה נמוך יותר (לפי שווי מנימאלי של כ-19,500 ₪ למ"ר בנוי), הרי שגם בתרחיש זה עדיין מתקבלת השבחה שלילית גבוהה בפרויקט.

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

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

<u>התייחסות לשטחי חצר במצב החדש</u>:

לטעמנו, אין להוסיף שטח אקווי לשטחי המצב החדש שכן ניתן עפ"י התמ"א לבנות דירות גן בקומת הקרקע.
בעניין זה מפנה לעמדת היועץ המשפטי לממשלה בעניין "קידר מבנים", לפיה זכויות מכוח תמ"א 38 אינן זכויות "חיצוניות" הניתנות לניתוק או לבידוד, אלא מהוות חלק בלתי נפרד מסל הזכויות הכולל של המקרקעין, ויש לבחון אותן במסגרת מכלול הזכויות ובהתאם לאופן מימושן התכנוני בפועל.
לפיכך, בעת בחינת בניית מבנה תיאורטי לפי תמ"א 38, הכולל בין היתר אפשרות להקמת דירות גן, יש להתייחס למלוא סל הזכויות כמקשה אחת, ולא לבודד רכיבים מסוימים כגון שטחים המיועדים לדירות גן או שטחי חצר צמודים כרכיבים עצמאיים. דירות הגן והשטחים הנלווים להן הם פועל יוצא של מימוש זכויות התמ"א במבנה הכולל, ואינם זכויות נפרדות העומדות בפני עצמן.
כשם שאין מקום לנטרל זכויות מכוח תמ"א 38 מהמכנה הכולל, כך גם אין מקום להוסיף או לייחס משקל עצמאי לשטחי הגינות הנגזרים מהתכנון התיאורטי.
יש לבחון את ההשבחה על בסיס מבנה כולל, המשקף את מימוש הזכויות כמכלול, תוך שמירה על אחידות בין רכיבי החישוב ועל עקרון "זהות עד כמה שניתן" בין מצבי ההשוואה.
במידה ויוחלט על חיוב שטחים אלו יש לצרף שטח זה לתחשיב חישוב החלק היחסי של ההשבחה המיוחסת לתוספת הקומה.
בכל מקרה , לטעמינו, דרך המלך לחישוב המצב החדש והחלק היחסי הינה לפי שטחי בניה ללא מקדמים וללא תוספת בגין שטחי חצרות, ואת החלק היחסי לגזור מתוך שטחי הבנייה העיקרי.
בעניין זה מפנה להחלטה בעניין קבוצת הירדן ורינובו בהן דן בית המשפט המתייחס לאופן החישוב, מנה בית המשפט שתי דרכים, אשר הדרך האחת היא לפי השווי היחסי והדרך השניה היא לפי השטח היחסי .
בית המשפט בחר בדרך השניה לפיה יש לחשב לפי השטח היחסי זאת לאחר ששקל את היתרונות והחסרונות, והגיע למסקנה כי יש לבחור את הדרך המעדיפה "וודאות על פני דיוק" באופן שכאשר ניתן לפשט להקל ולהגביר את הוודאות וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה יש להעדיף דרך זו (פסקה 70 לפסק הדין) .

<u>השבחה בגין תוספת יח"ד</u>:

הבקשה להיתר בנייה כוללת 30 יח"ד, תוספת 2 יח"ד.
בנכס כאמור קיימת תוספת של שטח בהקלה של כמותית המסתכמת בשטח של 72 מ"ר.
לטעמינו חיוב בגין תוספת בנייה וגם עבור צפיפות מביאה לתוצאה ששווי מ"ר מבונה ממוצע בבנין גבוה מאוד, ולכן יש לטעמינו לקזז שטחים שנתקבלו בהקלה מסך השטח שהפך משולי לעיקרי.
מקדם ההשבחה - נקבע מקדם השבחה לפי 14%, לאור הפער הקטן בין המצב הקודם למצב החדש, פער של 6.6 מ"ר בין שני מצבי התכנון יש לקבוע השבחה על הרף הנמוך של תוספת של 5% בלבד.
אציין כי בשומה מכרעת נקבע על ידי השמאי המכריע , נתקבלה תוספת של 8 יח"ד אשר שינתה את השטח הממוצע מ 139 מ"ר ליח"ד ל 111 מ"ר ליח"ד, פער שולי גדול של 27 מ"ר לכל יח"ד, שם נקבע ההשבחה לפי 14% בגין שינוי השטחים משוליים לעיקרים, וגם נוכח העובדה כי, לא היתה שם תוספת שטח כמו בנכס נשוא חוו"ד.
במקרה של הנכס נשוא חוות הדעת, בגוש 6379 חלקה 65 , קיימת אמנם תוספת שטח עיקרי, אולם הפער בין מצבי התכנון עומד על כ־6.6 מ"ר בלבד, ומשכך מדובר בפער שולי וזניח, אשר אינו מצדיק, לטעמי, קביעת מקדם השבחה בשיעור כה גבוה.

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

להלן תחשיב השבחה:

שטח בנייה	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
2784.81	30	92.827
2784.81	28	99.4575
הפרש שטח		6.6305
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי		185.654
שטח שניתן בהקלה תוספת זכויות		72
סה"כ שטח לחיוב השבחה		113.654
מקדם השבחה		5%
		5.6827
ההשבחה	₪ 7,500	₪ 42,620

השומה

לאור כל האמור לעיל הגענו לכלל דעה כי ההשבחה בעקבות אישור הבקשה להיתר בנייה ולהקלות בנייה הינה כדלהלן :

מהות ההשבחה	השבחה	היטל השבחה 50%
השבחה בהתאם לתמ"א 38 תיקון 3 א	אין השבחה	
השבחה בגין הקלות כמויות 5%+6%	אין השבחה	
הקלה לתוספת קומה	אין השבחה	
הקלה להגדלת תכסית הגג	אין השבחה	
הקלה לתוספת יח"ד	₪ 42,620	₪ 21,310

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

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

מכתב תשובת המשיבה, מיום 15.04.2026:

אופן חישוב ההשבחה

בחוות דעתי חושבה ההשבחה בגין מרכיב ההקלות, בנוסף לזכויות תמ"א 38.

שמאי המבקשים הטמיעו את מרכיב ההקלות בסל זכויות אחד.

חלקי הזכויות המבוקשות הניתנות במסגרת הקלה (תוספת שטח, קומות, צפיפות) יש לחשב בנפרד את ההשבחה, כפי ההנחיה בפס"ד הירדן, כדלקמן:

בעמנ (ת"א) 47521-12-22 **קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה**, נקבעו כללים לאופן חישוב היטל ההשבחה בגין קומה נוספת שאושרה בהתאם לתוכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, בשים לב לפטור היחסי המוקנה בחוק.

ביהמ"ש המחוזי קבע נוסחה לחישוב הפטור באופן יחסי "מההשבחה הכוללת" הנובעת מתמ"א 38 ותוכנית החיזוקים:

"השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

א. בשלב הראשון, **ובהתאם** למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

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

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

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

במילים אחרות, בהתאם לפסיקת ביהמ"ש המחוזי בעניין קבוצת הירדן, חישוב הפטור היחסי מתוך ההשבחה הכוללת הנובעת מתמריצי תמ"א 38 ותוכנית החיזוקים לפי סעיף 23 לתמ"א – אינו רלוונטי לאופן חישוב היטל ההשבחה בגין הקלות נוספות, אשר ההשבחה בגינן מחושבת בנפרד, ללא קיומו של פטור כלשהו!!!!

בהיעדר מתן ההקלה של תוספת קומה, בכפוף למגבלת קווי הבניין עולה שלא ניתן לממש את זכויות התמ"א המבוקשות.

המסקנה שיש לחשב את מרכיב ההקלות בנפרד כפי שנערך בחוות דעתי.

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

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

<u>שטח בניה מבוקש</u>

מעיון בשומת המבקשים נראה כי חלה טעות בשטח העיקרי המבוקש.

השטח העיקרי המבוקש הן בהתאם להחלטת הועדה והן בהתאם לתוכנית ההגשה[5] בסך 2,804 מ"ר ואילו בשומת המבקשים צוין שטח של 2,784 מ"ר.

לעניין זה הוצגה תוכנית בקשה עדכנית (גרסה 11 מיום 5.3.2026) התומכת בשטחי המבקשים אולם תוכנית זו אינה מופיעה בתיק הבניין וכן לא נמצאה עדות לאישורה בישיבת הועדה לתכנון ולבניה.

עמדתי היא ככל ותאושרר תוכנית זו יש לראותה כרלבנטית לחישוב השבחה.

<u>חישוב זכויות תמ"א 38 + תב"ע:</u>

שמאי המבקשים מחשבים את זכויות הבניה המוקנות לנכס (ללא ההקלה הכמותית) בסך של 2,712 מ"ר כאשר החישוב הנכון הוא 2,692.45 מ"ר, 1,274 מ"ר מתב"ע + 1,415,45 מ"ר מתמ"א 38 כמפורט בחישוב מח' הרישוי:

<u>הערות לדיון בבקשה להיתר :</u>
גרסה 6
<u>חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:</u>
<u>שטחים עיקריים:</u>
1. <u>זכויות עפ"י תב"ע</u> פת/2000 :
חישוב עפ"י שטח המגרש 1000*120% = <u>1200 מ"ר</u>
השטח עבור חדרים על הגג 37*2= <u>74 מ"ר</u>
סה"כ שטח עיקרי ע"פ תב"ע **<u>1274 מ"ר</u>**

2. <u>זכויות ע"פ תמ"א 38</u> :
- תוספת שטחים בגין דירות קיימות 10 * 13 = <u>130 מ"ר.</u>
- תוספת זכויות בגין קומות נוספות-
שטח קומה מורחבת (276.81 מ"ר + 13X2 מ"ר) =302.81 מ"ר
* 3.5 (מכפיל הקומות) <u>1059.83 מ"ר.</u>
- זכויות בגין קומה מפולשת : 302.81-74.19=<u>228.62 מ"ר.</u>
סה"כ זכויות ע"פ תמ"א 38 **<u>1418.45 מ"ר.</u>**

[5] גרסה 6 מיום 10.6.2025

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

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

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המבקשים נוקטים בשווי של 23,000 ₪ למ"ר בנוי בבנייה ותיקה בהתבסס על מסד הנתונים שהציגו.

לטעמי, מחיר זה גבוה משווי השוק ואינו סביר עם כלל מסד הנתונים ואסביר:

ראשית יובהר כי הטעות נובעת מחישוב שטח הרשום של הדירה ולא שטח נטו.

כידוע, בתקופת בניה אלו קיים פער של כ - 25% בין השטח הרשום לשטח הנטו לשיווק הנובע עקב שטחי מרפסות סגורות.

כמו כן, מעיון בחוות דעת המבקשים ניכר כי קיימת הסכמה לעניין שווי **מ"ר בנוי בבנייה חדשה** בסך 25,350 ₪.

מחיר זה אינו מתיישב עם הנתון כי הפער בין מ"ר בנוי בבניה חדשה המגלם ממ"ד, מרפסת שמש, מיצוב הבניין וכו' יחושב בהפרש של 2,000 ₪ בלבד (פחות מ - 10%) ביחס לבניין ישן (מעל 45 שנה).

כמו כן, יש להביא הפחתה למרכיב שוליות (הדירות הקיימות בנויות בשטחים גדולים מהמקובל) ולהעמידן על כ - 19,000 ₪.

כמו כן, לשיטת המבקשים תמוהה העובדה כיצד הפרויקט המבוקש "יצא לדרך" כאשר מדובר בהשבחה שלילית של כ - 11,500,000 ₪.

<u>נתון זה מעיד בהכרח על תחשיב שווי שגוי המתבסס על ערכי שווי שגויים, אי הכללת שטחי מרפסות, מחסנים, חצרות וכו'.</u>

<u>הגדלת צפיפות</u>

כידוע כי דירות בשטחים קטנים משווקות במחיר למ"ר גבוה יותר הנובע ממרכיב השוליות.

בבקשה הנדונה הוגדלה כמות הדירות ללא שינוי בסך השטח.

שטח הדירות בממוצע במצב הקודם - 100 מ"ר ובמצב החדש - 93 מ"ר.

ההפרש בשוליות מתבטא בהפרש שווי של 15% ולא 5% כפי שטוענים שמאי המבקשים:

לעניין זה ביצעתי השוואה מתוך מסד הנתונים (עמ' 14 לחוות דעתי) בשווי למ"ר המתקבל מדירות בשטח 98 מ"ר אל מול דירות בשטח 90 מ"ר:

כתובת	רוטשילד 170		כתובת	בן יהודה 25
גו"ח	6386-277-3		גו"ח	6386-18-10
שטח	**90**		**שטח**	**98**
מחיר	₪ 2,445,000		מחיר	₪ 2,505,000
מחיר למ"ר	₪ 27,167		מחיר למ"ר	₪ 25,561
הפחתה למע"מ	₪ 23,023		הפחתה למע"מ	₪ 21,662
ר. יזמי	₪ 19,511		ר. יזמי	₪ 18,358
ע. בניה	₪ 10,700		ע. בניה	₪ 10,700
שווי מר"מ	**₪ 8,811**		**שווי מר"מ**	**₪ 7,658**
הפער בשווי	₪ 7658 / ₪ 8811		**1.15%**	

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

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

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 23.04.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: התחדשות עירונית אנילביץ' - פתח תקווה בע"מ, ח.פ. 516902962.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: על פי תמ"א 38, הריסת מבנה קיים הכולל 10 יח"ד ב – 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים, ובניית מבנה מגורים חדש בן 7 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע ו – 2 קומות מרתף ללא החדרת עוגנים לחלקות גובלות, סה"כ מוצע 30 יח"ד.

גוש: 6386 חלקה: 251 שטח רשום: 1,000 מ"ר מס' תת חלקות: 11 תקנון: מתוקן.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאית מבקשת
הקלות	07.08.2025	₪ 1,360,673	₪ 42,620

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20240680 הכוללת הקלות.

מהות השבחה לגישת שמאי המשיבה: בגין אישור הקלות, כדלהלן: אישור הקלות כמותיות 5% + 6%, הקלה לתוספת קומה, הקלה לתוספת קומה שמינית חלקית במקום זכויות חדרים על הגג, הקלה לתוספת 2 יח"ד [הגדלת צפיפות ללא תוספת שטח].

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

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

<u>גב' ז'נט אמיר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

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

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

<u>איך מחשבים היטל השבחה</u> – הסבר על פסק רינובו וקבוצת הירדן, טענתי כך צריך לחשב את השבחה, נקודת מוצא הריסה ובניה, השופט גלעד הס קבע דרך מלך לחישוב השבחה לקבוע את שווי מקרקעין לפני הבניין הקיים ובמצב חדש שווי קרקע לפי הבקשה להיתר כמגרש, בשלב השני להחליט מהו שיעור ההיטל, השבחה במצב חדש נובעת גם מזכויות תמא וגם מכח תכנית מפורטת, במכנה זכויות מכח תמ"א + זכויות מכח 23 ובמונה זכויות שנוספו מכח התכנית והדבר לא כולל הקלות בניה. רצה לבצע תחשיב של פטור. גלעד הס לא רצה להכניס הקלות שלא קשורות לעניין.

ישנו תיק ברחוב בן יהודה וברחוב כ"ט בנובמבר, חברי עשה שווי מצב קודם בנוי ושווי מצב חדש הגיע להשבחה שלילית ואין חיוב בגין תיקון 3 א'.

הפסיקה של רינובו בסעיף 23 הגיעה בדרך של תב"ע שהעניקה זכויות בניה, כאן אין תב"ע שנותנת זכויות בניה, כאן תוספת של הקלה, במהות משתמשים בזכויות הללו כמקשה אחת. לכן, רינובו וקבוצת הירדן חל במקרה הנדון.

בבקשה להיתר החדשה ישנם סך הכל מטרים שאותם צריך לשום. שבוחנים שווי מצב קודם מול שווי מצב חדש מקבלים שלילי כולל שווי הקלות.

מר יעקב הלוי ומר ארנון גולדברג קיבלו את דעתי בעניין, החלטתו של מר ארנון גולדברג גוש 6712 חלקה 279 ממש מתייחס לסוגיה הזאת וספציפית להקלות הבניה.

אצל החת"מ היה תיק שטיפל אולם, לא היו הקלות כמותיות.

לא משנה מכח מה הגיעו הזכויות אם מכח הקלות או מכח תב"ע.

משפט של כבוד השופט גלעד הס רצה לבודד מתוך תחשיב השבחה לבודד את הפטור.

המהות זה בקשה להיתר. מבנה שנהרס ונבנה מחדש במהות לא כתוב בתוספת השלישית שמדובר בהקלות בניה לא קשור....

צריך לבחון עליית שווי המקרקעין במצב חדש ישנו מגרש שבונים עליו X מטרים.

במהות העמוקה שמדובר על עליית שווי המקרקעין במצב החדש חלק מתמא 38 יהיה חלק מתמא 38 תיקון 3 א' וחלק מהקלות. הפרשנות הנכונה ששווי חדש כולל את זכויות בניה שהגיעו מכח הקלות הבניה.

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u> – קבעתי 23,000 ₪ מ"ר בנוי, ב – 2 דירות גג שהיתר התקבל בשנת 2022 לפני 3 שנים סיימו לבנות אותם, מדובר בבנייה חדשה של 2 יחידות דיור, לא ניתן לבטל אותו כאילו אינו רלוונטי.

מדובר ב – 2 דירות גג, השווי שנקבע על ידי שמאי וועדה 22,000 ₪ מ"ר בנוי.

לכן שקבעתי 23,000 ₪ מ"ר בנוי הינו סביר. גם אם לוקחים כפי שחברי קבע 19,000 ₪ מ"ר בנוי השבחה הינה שלילית.

<u>שווי מצב חדש</u> – קבעתי שווי של 7,500 ₪ מ"ר מבונה כפי שקבע חברי. שמאי וועדה הפחית 13,000 ₪ עלות בניה דבר מאוד יפה לקחתי בצניעות 12,500 ₪ מ"ר. קבעתי השבחה שלילית בפרויקט.

<u>הקלות איכותיות</u> – לטעמי, מאחר ויש השבחה שלילית גם הקלות איכותיות הם מתאיינות ואין להם משמעות.

אם לוקחים אותם במצב החדש זה עדיין לא משנה היות והשבחה עדיין שלילית.

הקלות איכותיות נבלעות בתחשיב שביצעתי.

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

הקלה לתוספת 2 יח"ד – ביצעתי תחשיב, מצב קודם 99 מ"ר ליח"ד במצב חדש 93 מ"ר, הפער קטן ומצומצם של 6 מ"ר ליח"ד, אם יש משהו הרי זה מינורי. ראה תחשיב שלי.
צריך להתייחס לשטחי הקלות בדיוק כמו זכויות תבעיות.
הפסיקה של קבוצת הירדן בהרצליה, הקלות שלא נגעו לאופן המימוש של תמ"א 38 ולדרך המימוש שלהם.
שומה מכרעת של יגאל יוסף בקבוצת הירדן ורונובו, שם לא נגע למהות.
בפסק דין ברוש, אצל גלעד הס, ברמת השרון נתנו קווי בנין מוקטנים מתמ"א 38, כל מה שקשור לזכויות תמ"א 38 פטור.
הקלות שנתנו שם לא באו לעשות שינוי בשטחי הבניה.
שטחים – לקחת את השטחים לפי הגירסא העדכנית.
תמהיל זכויות הבניה – שלחתי את התמהיל זכויות הבניה ותכתובת של מחלקת הרישוי שלחתי.
ערכי שווי – כל השומות המכריעות שווי מצב קודם מינימום 22,000 ₪ מ"ר בנוי, אני חושבת 23,000 ₪ היות ו – 2 דירות גג נבנו לאחרונה.

מר יניב שירן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

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

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:

הפסיקה איך לחשב זכויות מצב קודם, אני טוען לא צריך להביא בחשבון ממ"דים והקלות.
במקום שהלכה לא כל כך ברורה, לך תראה איך הציבור מתנהג.
ישנה פרשנות מאוד ייחודית של חברתי להכניס הכל במסגרת המצב החדש.
תמיד אני מוריד את הממ"דים ואת שטחי ההקלות ומכל מה שאני מכיר, כולם נוהגים כך.
וזה נתמך ביועץ משפטי שקבלתי לאורך כל הדרך מהוועדה.
תכנית הגשה – נמתין לקבלת תשובת הוועדה.
ישנה תוצאה שאינה הגיונית תוצאה שלילית גדולה והיזם מנגד מתקדם לעבר היתר בניה, תשובתי היזם לא הולך להפסיד אלא להרוויח, היזם בכדי לקבל זכויות הללו מראה דוח כלכלי לוועדה עם רווחיות של 18.7% עמוד 4 להחלטת הוועדה.
ערכתי תחשיב של תיקון 3א ללא הקלות ובאמת אין השבחה.
כל השבחה כתוצאה ממרכיב הקלות בלבד.
למעשה התחשיב של חברתי אינו נכון לא יכול להיות הפסד כזה שמציגה חברתי, כנראה נובע ממספר נתונים, שווי מצב קודם שחברתי טוענת בבניה ותיקה 23,000 ₪ מ"ר בנוי ומבססת זאת על ערכים של 34 אלף ₪ !! שווי של דירות בשטח ממוצע 75 מ"ר הינו 19,000 ₪ מ"ר בנוי וזה מסתדר במצב חדש עם 25,000 ₪ מ"ר בנוי כך שיש קורלציה הגיונית.
לכן לא נתן לטעון שווי ישן ושווי חדש כמעט אותו דבר !!!
למעשה מדובר בבניין עם דירות בשטחים גדולים מאוד, כ – 125 מ"ר ממוצע לדירות רגילות. ו 185 מ"ר לדירות גג. כבעל ניסיון משנת 1998 ועד כה יש שוליות מאוד גבוה בדירות בשטחים גדולים בעיר פתח תקווה. דירות 125 מ"ר נמכרות בין 2-2.1 מיליון ₪, לא יכול להיות שדירות של 125 מ"ר ימכרו לפי 23,000 ₪ מ"ר. יוצא

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

כמעט 2.9 מיליון ₪ דבר שאינו הגיוני למועד הקובע. הפער בין ישן לחדש לא יכול להיות תוספת של 2,000 ₪ מ"ר אינו הגיוני.

10 דירות במצב קודם ובמצב חדש לפי שווי מ"ר מבונה התוצאה מצטמצמת מ – 11 מיליון לכמעט אפס.

מעבר לחוות דעת שהציג היזם יש גם דוח הליווי של הבנק שפחות מ – 17 אחוז רווח יזמי לא יעבור.

נקטתי בשווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ במחשבה שניה זה נעשה על הצד הזהיר. יש החלטות גבוהות מכך. ישנם הרבה פסיקות בנושא.

חברתי טענה שלא ניתן להביא את החצרות, אני חושב שצריך להביא אותם כגלום בשווי ואז 7,500 ₪ מ"ר מבונה גבוה יותר.

אין ספק שישנה השבחה.

<u>גב' ז'נט אמיר שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, דו"ח אפס, אינו רלוונטי. בדוח אפס בניגוד להיטל השבחה שאמורים לשום שווי מצב קודם כבנוי בדוח אפס שווי בנוי לא בנוי.

בדוח אפס יש סך הכנסות של יזם ממכר דירות התמורה פחות עלויות הבניה, כל הוצאות נלוות שכ"ד, ומזה נגזר הרווח הכלכלי. בתוך תחשיב אין נושא שימוש מיטבי וכו'. לכן, דוח אפס אינו רלוונטי. לפיכך אין להתייחס לדוח אפס.

חברי טוען, לשוליות, הדבר מלמד ש 7,500 ₪ מ"ר מבונה שלקח צריך להיות יותר נמוך.

מחיר שמקובל שם הינו 22,000 ₪ מ"ר בנוי, הבאתי 23,000 ₪ מ"ר עקב 2 דירות הגג שנבנו לפני 3 שנים.

השבחה שלילית אם בוחנים גם בתחשיב של חברי.

אני טוענת שצריך לבצע הבחנה בין זכויות של הקלה ככאלו שהם מתאימות לתמ"א 38 לצורך הקיזוז לבין זכויות הקלה שלא מתאימות ראה בפסק דין קבוצת הירדן ורינובו..

<u>הערת הח"מ</u>:

שמאי המשיבה שלח לאחר הדיון מייל כדלהלן:

בהמשך לטיעוני בדיון, מצ"ב מחירי דירות גדולות

תאריך	כתובת	חדרים	קומה	שטח רשום	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר נטו	מחיר למ"ר רשום
31.8.2025	שפירא הרמן 37	5	2	127	139.7	₪ 2,205,000	₪ 15,784	₪ 17,362.20
15.10.2025	אחד העם 16	6	3	119	130.9	₪ 2,000,000	₪ 15,279	₪ 16,806.72
27.1.2026	יהד 7	4	1	67	116	₪ 2,000,000	₪ 17,241	
12.10.2025	טרומפלדור 74	4	3	90	115	₪ 2,000,000		₪ 17,391.30
15.11.2025	בן יהודה 41	5	3	119	120	₪ 2,700,000	₪ 16,667	
					ממצע שווי		₪ 16,243	₪ 17,187

שמאית המבקשת שלחה אף היא לאחר הדיון מסמכי השלמה (הסכם תמ"א, פס"ד והחלטות ועדות ערר רלבנטיות, היתרים, החלטות שמאים מכריעים). המסמכים מצוינים לעיל בפרק 6.

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

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

13. <u>הכרעה</u>

בעניינו השבחה הנובעת מאישור בקשה להיתר בניה מס' 20240680 במסגרתה התבקשה הריסת בניין קיים בן 5 קומות ע"ע ובו 10 יח"ד, והקמת בניין חדש בן 7 קומות + קומה 8 חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 מרתפי חניה, עבור 30 יח"ד, במקומו. הבקשה כללה מס' הקלות.

בגין מימוש זה הופקה מטעם המשיבה, שומת השבחה בה נטען להשבחה הנובעת מאישור ההקלות בלבד, זאת למועד הקובע של אישור הבקשה להיתר – 07.08.2025. בהתאם לשומת המשיבה, ההשבחה בגין אישור ההקלות נאמדת ב- 1,360,673 ₪.

לטענת שמאית המבקשת במקרה דנן חלה חבות רק בגין אחת מההקלות שאושרו (ההקלה לתוספת יח"ד) אותה אמדה בסך של 42,620 ₪.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי במסמכים שהעבירו לעיוני, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>כללי</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים נעוצה במתודולוגיית חישוב ההשבחה.

לשיטת שמאית המבקשת יש לבחון את ההשבחה בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן, בשיטת השלבים המנויה בה, דהיינו לבחון בשלב ראשון האם בכלל מתקיימת השבחה בין המצב הקודם – הנכס במצבו כבנוי (בהתאם לשווי מ"ר בנוי שאינו כולל את פוטנציאל תמ"א 38), ובין המצב החדש – שווי זכויות הבניה המבוקשות בבקשה הנדונה. ככל ומתקיימת השבחה יש להמשיך ולבצע תחשיב ב-2 שלבים נוספים, בהם תבוצע חלוקה של סך ההשבחה שנמצאה בשלב ראשון, בין סך ההשבחה החייבת בהיטל ובין סך ההשבחה שאינה חייבת בהיטל (הפטורה בהתאם לתמ"א 38). לפיכך, הציגה תחשיב בו הביאה בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב קודם של 23,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה במצב החדש של 7,500 ₪[6]. בהתאם לתחשיבה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון מצביעה על השבחה שלילית של כ-11,400,000 ₪. לטענתה מכיוון שהמצב החדש משקף את כל הבקשה להיתר הנדונה, לרבות כל השטחים המבוקשים בה (כולל ההקלות שאושרו לתוספת זכויות/קומות/תכסית גג) הרי שלאור תוצאת ההשבחה השלילית שהתקבלה בחישוב שלב ראשון כמפורט לעיל, לא חלה השבחה מאישור ההקלות הללו. בשומתה הציגה תחשיב להקלה האיכותית (תוספת 2 יח"ד) תוך שהביאה בחשבון כי מרכיב ביטול השוליות הנובע מהקלה זו הוא 5% (לעומת 15% בגין הקלה זו בשומת המשיבה).

לטענת שמאי המשיבה, לא מדובר בהשבחה שנובעת מתמ"א 38 ותכנון אחר מתכנית מפורטת מכח סעיף 23, כפי שהיה בעניינו של פס"ד קבוצת הירדן, אלא באישור הקלות. לכן, לשיטתו פסה"ד אינו רלבנטי למקרה שבעניינו, ואת ההשבחה מאישור ההקלות יש לשום בנפרד. בנוסף, התייחס במסמך תגובתו ליתר טיעוני שמאית המבקשת בשומתה, ובכלל זה לשטחים שהובאו על ידה בחשבון בשני מצבי התכנון, לערכי שווי מ"ר בנוי במצב קודם, למקדם השוליות שהביאה בחשבון לצורך חישוב ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת יח"ד (לעניין זה הציג מחירים בדירות בשטחים שונים כדי לחזק את עמדתו למקדם השוליות בו נקט).

ביום 04.07.2025 נערכה על ידי החלטה לנכס בגו"ח 6388/482 רחוב הנרייטה סולד 12 / שפינוזה 1, בפתח תקווה. החלטה זו נערכה אף היא למימוש בדרך של אישור בקשה להיתר להריסת מבנה קיים ובניה במקומו של מבנה חדש במסגרת תמ"א 38, כולל הקלות (להלן: "החלטתי הקודמת").

[6] השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה

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

בהחלטה הקודמת, עמדתי בהרחבה רבה על עניין פס"ד קבוצת הירדן ופסיקות/החלטות ועדת ערר נוספות. בקליפת האגוז קבעתי כי יש לשום את ההשבחה הנובעת מתמ"א 38 תיקון 3א ותכנון מפורט מכח תכניות בהתאם לפסה"ד באופן מלא, ואולם בהקשר להקלות, כי ההקלות המבוקשות הן זכויות נוספות **מעבר** לתכניות החלות, ולכן החלתן בחישוב השלב הראשון ע"פ פסה"ד או נקיטה בשיטת החלק היחסי שלהן מההשבחה שהתקבלה בשלב ראשון (ככל שהתקבלה) עלולה לאיין את תרומתן לבקשה להיתר. לפיכך, קבעתי כי בחינת תרומת ההקלות לשווי תבוצע בתחשיב נפרד.

<u>להלן ציטוטים נבחרים ורלבנטיים מהחלטתי הקודמת:</u>

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

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

ממנה עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות. ודוק. הכוונה להשוואת שווי הזכויות ולא שווי ההשבחה.

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

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

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

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

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

70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.

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

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

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

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

[7] ד.ד ההדגשה אינה במקור.

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

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

"75. שקלתי, האם יש מקום לקבוע חריג לכלל זה, ולאפשר במקרים חריגים ומיוחדים, כאשר מי מהצדדים סבור כי קיים הבדל דרמטי בין יחס השטחים ליחס השוויים, לערוך תחשיב על פי יחס השוויים ולא על פי יחס השטחים.

לטעמי, אין מקום לקבוע חריג שכזה. כאמור לעיל, העדפתי את עיקרון הוודאות והפשטות על עיקרון הדיוק. בנסיבות אלו, כאשר ההכרעה בין השיטות התבססה על כוונה לפשט את הדברים ולהקנות וודאות, אין מקום לקבוע חריגים, אשר למעשה מרוקנים מתוכן את היתרון הגלום בפשטות ובוודאות, ואסביר.

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

וכך ייצא שכרנו בהפסדנו.

לפיכך, אני סבור כי במקרה שלפניי לא קיימת הצדקה לקביעת חריג, והיחס בין ההשבחה שתיוחס לזכויות הפטורות להשבחה שתיוחס לזכויות החייבות, תהא בהתאם ליחס המימוש של השטחים הנוספים, הכל כמבואר לעיל."

<u>סיכום פסיקת בית המשפט, כדלהלן:</u>

"77. השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

א. בשלב הראשון, ובהתאם למפורט בהחלטת ועדת הערר ושומת השמאי המכריע, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.

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

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

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

עוד צוין בפסק הדין קבוצת הירדן בעניין זה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>להלן הנוסחה לחישוב ההשבחה:</u>

<u>הגדרת מושגים</u>

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

x – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

כפי שפורט בהחלטתי מיום 10/01/2025 ברחוב קלאוזנר 6 רעננה (גו"ח 6586/515), ניכר כי גם בהתאמה לקביעות שמאים מכריעים במקרים דומים, וכפי שנקטתי בהחלטות בסביבה, יש להחיל את פסק הדין דלעיל, על ההשבחה שנוצרה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'.

<u>לסיכום,</u>

כאמור, ראשית יש להביא בחשבון כי שווי מצב חדש הינו שווי הזכויות לפרויקט המאושר (בניכוי ממ"דים והקלות).

ומאידך המצב הקודם מהווה שווי הנכס במצבו, על כלל שוויו, קרי שווי כבנוי בתוספת זכויות בניה, ככל שקיימת להן תרומה או לחילופין שווי קרקע ריקה ופנויה לפי זכויות בניה מוקנות כשימוש מטבי.

ובשלב השני יש לכפול את ההשבחה במקדם היחסי לפי השטח היחסי במטרים של הזכויות הנוספות [במונה] ביחס לזכויות התמ"א + הזכויות הנוספות [במכנה].

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

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

על כן, במקרה דנן לאור פסיקה מנחה של בית המשפט המחוזי שלא שונתה ע"י כבוד בית המשפט העליון בערעור שהוגש, ואימוץ דרך זו בקביעות שמאים מכריעים, להבנתי באופן גורף, מצאתי לנכון לאמץ באופן מלא את גישת פסק הדין.

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

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

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

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

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

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

בהתאם למפורט בפסיקה להלן, התרשמתי כי את ההשבחה הכוללת בגין הקלות יש להפריד מההשבחה ביחס לתוספת יתר השטחים בפרויקט הנדון, ואלו יובאו בחשבון באופן מלא כפי שאומדים שווי הקלות, קרי תרומתן של ההקלות באופן מדויק וספציפי לבקשה להיתר הנדונה בגישת ה"דלתא", קרי מצב קודם בקשה להיתר ללא הקלות לעומת מצב חדש בקשה להיתר הכוללת הקלות, כפי שאושר גם בפסק דין בעמנ (מרכז) 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, ועוד.
להבנתי, הנ"ל תואם גם לקביעת השמאית המכריעה הגב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 7146/241 ברחוב ארלוזורוב 5,7,9, בת ים.
בנוסף להחלטת מר דוד בריל בגו"ח 6586/615, לוי אשכול 22, רעננה ועוד.
גם בהחלטת גב' רינת וויס רביב בגו"ח 6439/148 ברחוב תל חי 18 כפר סבא מיום 22.08.2023, ניכר שמבוטאת ההנחה כי לא ניתן לומר כי זכויות התמ"א הפטורות הן שמאיינות תחילה את תרומת המחוברים ורק אחר כך באות בחשבון זכויות נוספות מכוח תכניות לפי סעיף 23 או תכנון אחר.

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

לאור כל האמור לעיל, מתייתר הצורך לדון בבחינת שווי מצב קודם ו/או חדש, והשבחה (החיובית או השלילית) המתקיימת בהתאם למימוש תחשיב לפי שלב ראשון שבפס"ד קבוצת הירדן.
למעלה מן הצורך אבהיר גם, כי במסגרת חישוב השווי במצב הקודם בהתאם שלב הראשון, גם אם אציב את השווי למ"ר בנוי לו טוען שמאי המשיבה (19,000 ₪ למ"ר ולא 23,000 ₪ כבשומת המבקשת) עדיין תתקבל תוצאה לפיה ההשבחה שלילית.

עוד בהתייחס להחלטתי הקודמת, אבהיר כבר בשלב זה, כי בינה ובין ההחלטה דכאן קיים שוני בשני פרמטרים:

א. בהחלטתי הקודמת בוצע חיוב בגין תמ"א 38 תיקון 3א. בהחלטה דכאן החיוב הוא רק בגין אישור ההקלות. שמאי המשיבה הבהיר בשומתו וחזר והבהיר בדיון כי ערך תחשיב של תמ"א 38 תיקון 3א ללא אישור ההקלות ומצא שלא חלה השבחה. מאחר והמשיבה הגיעה למסקנה זו לאחר שבחנה את הדברים ולאחר שהפעילה א מלוא שיקול דעתה, ומאחר והסוגייה אינה במחלוקת בין הצדדים איני מוצא מקום לדון בה, במקרה זה.

ב. בהחלטתי הקודמת לא התבקשו הקלות כמותיות. החיוב בוצע רק בגין הקלות "איכותיות". כמו כן, בהחלטתי הקודמת סך השטחים העיקריים המבוקשים לבניה בבקשה להיתר היה נמוך מסך השטחים העיקריים הפטורים (השטחים העיקריים בסל הזכויות הכולל את זכויות התמ"א והתב"עות החלות). בהחלטה דכאן מבוקשות הקלות כמותיות וסך השטחים העיקריים המבוקשים, גבוה מסך השטחים העיקריים הפטורים[8]. לפיכך יש לחשב את ההשבחה הנובעת גם מאישור ההקלות הכמותיות.

<u>בחינת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

מעיון בנתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים עולה כי למעשה אינם חלוקים על השווי למ"ר מבונה (7,500 ₪). בהחלטתי הקודמת למועד קובע 01/2025 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 7,400 ₪. לפיכך אני מאמץ את הסכמת הצדדים. שווי מ"ר מבונה שיובא בחשבון לצורך אומדן ההשבחה הוא 7,500 ₪.

<u>הקלה כמותית</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הקלה כמותית של 110 מ"ר המהווה 11% משטח החלקה.
כפי שציינתי לעיל, סך השטחים העיקריים המבוקשים לבניה גבוה מסך השטחים המהווים את סל הזכויות מכח תמ"א 38 והתב"עות החלות:

<u>תב"ע + חדרים על הגג</u>: 1,274 מ"ר.

<u>תמ"א 38</u>:

13 מ"ר X 10 יח"ד קיימות: 130 מ"ר.

סגירת קומת עמודים: 228.62 מ"ר.

3.5 קומות תמ"א מורחבות: 1,059.83 מ"ר.

סה"כ תמ"א 38: 1,418.45 מ"ר.

<u>שטח עיקרי מבוקש</u>: 2,804.69 מ"ר.

יתרה לחיוב בגין הקלה כמותית: 112.24 מ"ר.

מאחר וההקלות הכמותיות פורסמו לפי 11% (6% שיפור תכנוני + 5% תוספת 2 קומות) תובא בחשבון תוספת זכויות של 110 מ"ר כבשומת המשיבה.

[8] ראה פירוט בהמשך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לתוספת 2 יח"ד</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי בגין תוספת 2 יח"ד, השטח העיקרי הממוצע של הדירות במצב החדש קטן ב-6.7 מ"ר לדירה. לפיכך, מדובר בביטול שוליות של כ- 187 מ"ר [28 יח"ד * 6.67 מ"ר לדירה] בגינם קבע השבחה לפי מקדם ביטול שוליות של 15%. במסמך תגובתו הציג נתוני מכר של דירת 90 מ"ר ושל דירת 98 מ"ר, אשר בחילוץ שווי מ"ר מבונה מתקבל לטענתו הפרש שווי של כ-15%. לטענת שמאית המבקשת הפרש השטח הממוצע העיקרי בדירה בין שני מצבי התכנון 6.63 מ"ר, סך השטח בגינו יש לחשב את ביטול השוליות הוא 185 מ"ר, ומקדם ביטול השוליות הראוי הוא 5%.

השונות בין הצדדים אמנם זניחה, אך היא נובעת מחלוקת שטח עיקרי מבוקש שונה, בין מספר יחידות הדיור בכל מצב תכנוני. כאמור בפרק הרישוי שמאי המשיבה הציג טבלת שטחים לפיה השטח העיקרי המבוקש 2,804 מ"ר ואילו שמאית המבקשת הציגה טבלת שטחים לפיה מבוקשים 2,784 מ"ר עיקרי. כאמור בפרק הרישוי מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה בהתאם לטבלת השטחים שבשומת המשיבה. לפיכך, השטח בגינו יש לבחון את ביטול השוליות הוא 186.77 מ"ר (6.67 מ"ר ליח"ד).

<u>אשר למקדם ביטול השוליות</u>: בהחלטתי מיום 25.06.2025 אשר נערכה לנכס בגו"ח 6379/65 רחוב יהודה הלוי 15 בשכונת לב המושבה בפתח תקווה, נדונה בקשה להיתר שמהותה דומה למקרה דכאן – הריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38, כולל הקלות, שבינהן תוספת 2 יח"ד. בהחלטה זו הייתה הסכמה בין הצדדים על השטח בגינו יש לחשב את ביטול השוליות ועל מקדם השוליות. שם היה מדובר בשטח שולי של 27.83 מ"ר לדירה ובמקדם שוליות של 14%. בהחלטתי זו קבעתי כי **"בהתאמה להחלטות רבות שערכתי במקרים דומים להקלה דומה, הסכמת הצדדים היא בתחום הסביר וניתן לקבלה".**

במקרה שבעניינו מדובר על שטח שולי של 6.67 מ"ר לדירה. לכן, איני מקבל את המקדם בו נקט שמאי המשיבה.

גם את תחשיב החילוץ שהציג במסמך תגובתו בין דירת 90 מ"ר לדירת 98 מ"ר, איני יכול לקבל מאחר ומדובר בהשוואה בין 2 דירות בלבד, כאשר יכולים להיות אין ספור פרמטרים נוספים מלבד שטח הדירה, בגינם התמורה שנקבעה לכל דירה היא כפי שנקבעה.

עוד למותר לציין כי גם ייחוס עלות בניה זהה למ"ר, כפי שהציג בתחשיבו, אינה מדויקת שכן ברור שככל ונבנים שטחים משותפים בעלות מסוימת, חלוקת עלות זו על שטח דירות קטן יותר, תוביל לעלות גבוהה יותר למ"ר, בממוצע. אני בדעה כי נוכח הפרש השטחים הממוצע ליחידת דיור, מקדם של 5% הוא סביר.

אבהיר גם כי ייחוס מקדם גבוה יותר אינו עומד במבחן הסבירות:

<u>בהתאם לנתונים שבעניינו:</u>

שווי זכויות לדירת 100.2 מ"ר במצב קודם: 100.2 X 7,500 ₪ = 751,500 ₪.

שווי זכויות לדירת 93.5 מ"ר במצב חדש, לשיטת המשיבה: 93.5 X 7,500 ₪ X 1.15 = 806,437 ₪.

התוצאה המתקבלת, שווי זכויות בניה לדירת 100.02 מ"ר < משווי זכויות בניה לדירת 93.5 מ"ר !!!

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הקלה לתוספת קומה + הקלה בתכסית הקומה העליונה החלקית (שימוש בזכויות חדרים על הגג)</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות היא בשיעור של 10% מהשטח העיקרי 344.2 מ"ר בקומה שביעית ומשטח עיקרי של 89.58 מ"ר החורג ממגבלת הבניה ממעקה הגג.

שמאית המבקשת לא התייחסה קונקרטית לשטחים/מקדם ההשבחה בהם נקט שמאי המשיבה, שכן לעמדתה, אין לחייב מההקלות הללו בהיותן חוסות תחת חישוב ההשבחה שנערך בהתאם לשלב ראשון בפס"ד קבוצת הירדן (לפיו התקבלה השבחה שלילית).

כפי שפורט לעיל, בשלב זה של חישוב ההשבחה, בוצע חיוב בגין כל השטחים המבוקשים, לרבות 110 מ"ר הקלה כמותית. לפיכך, ע"מ לבחון את ההשבחה מההקלות הנדונות, יש להניח מימוש של מלוא זכויות הבניה התב"עיות ושל תמ"א 38, ללא אישור ההקלות הללו. במקרה זה היה צורך לבנות את אותם שטחים ב-7.5 קומות (4 קומות תב"ע + 3.5 קומות תמ"א 38). לפיכך, ההקלות הללו אפשרו שיפור תכנוני של מימוש שטחי הבניה המבוקשים באופן מיטבי יותר.

לעניין, קווי הבניין ואפשרות מימוש השטחים במצב קודם ללא ההקלה, אבהיר כי הפסיקה העדכנית[9] קובעת שבפרויקטי תמ"א 38, ככל שהבניה של שטחי הפרויקט החוסים תחת התמ"א, לא הייתה יכולה להתאפשר במסגרת קווי הבניין התב"עיים, יש להחיל את אפשרות בנייתם במסגרת קווי הבניה המקלים של תמ"א 38. לאור האמור, השטחים בגינם חושבה ההשבחה יכלו להיות מנוצלים בקומות אחרות בבניין. במצב קודם שטח קומה ממוצעת 4. במצב החדש מדובר בקומות העליונות (8 ו-9 חלקית). בהביאי בחשבון כי מעבר לעניין "העליה בגובה", במצב הקודם היה מדובר בבינוי שהיה יוצר פחת תכנוני. אין ספק שהבינוי בתצורה המבוקשת מהווה מלבד העליה בגובה, גם שיפור תכנוני.

לאור האמור אני מאמץ את מקדם ההשבחה שנקבע ע"י המשיבה לשטחים הללו.

<u>סיכום ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות</u>

הקלה	תוספת שטח אקו'	מקדם השבחה	סה"כ שטח אקו' במ"ר
כמותית	110	1	110
תוספת 2 יח"ד	186.77	0.05	9.34
תוספת קומה	344.2	0.1	34.42
תכסית קומה עליונה – שימוש בזכויות חדרים על הגג	89.58	0.1	8.96
השבחה במ"ר אקו'	162.72		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	7,500		
השבחה ב-₪	**1,220,374**		
היטל השבחה ב-₪	**610,187**		

[9] למיטב ידיעתי הפסיקה האחרונה הרלבנטית ניתנה בפסה"ד המצוין בסעיף 6.13 לעיל.

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

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6386, חלקה: 251, רחוב אנילביץ' מרדכי 4, שכונת "המרכז השקט", פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 20240680, הכולל הקלות, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
אישור הקלות	**07.08.2025**	**1,220,374** ₪	**610,187** ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 03.05.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



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

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