חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נזוזי בטעגלי צדק" (התלים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

לי עדי
כלכלנית
LEE ADI
Economist

בס"ד

תאריך עברי	: י"ג בתשרי תשפ"ה
תאריך לועזי	: 15/10/2024
מס' מינוי	: 1140-2024
מספרנו	: 20240052

תאריך שליחה

לצדדים : 26/11/2024

לכבוד המבקשת,
אופק בגולומב 7 - התחדשות עירונית בע"מ
מר ספי רביב - שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@krs-realestate.com
להלן : "המבקשת"

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת השרון
מר טל נייר - שמאי מקרקעין
דוא"ל : mazal@dassa-nayer.co.il
להלן : "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6417 חלקה 283

רחוב גולומב 7, שכונת "הדר"

רמת השרון

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון (להלן: "המשיבה"), לבין חברת אופק בגולומב 7 - התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי של הזכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה:

1.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 17/04/2024 שנערכה ע"י מר טל נייר - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

1.2. תגובת המשיבה מיום 14/07/2024 לשומת המבקשת מיום 05/06/2024.

מבקשת:

1.3. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 05/06/2024, שנערכה ע"י מר ספי רביב - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

2. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
תכנית רש/521	29/02/1980
תכנית רש/521א'	13/03/1987
תכנית רש/679	11/02/1994
תכנית רש/997	14/02/2007
תמ"א 38 תיקון 3א'	12/04/2022
תכנית רש/3838	12/04/2022
הקלות	12/04/2022

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

3. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק הכולל 9 יח"ד המיועד להריסה במסגרת תמ"א 3/38א'. על המגרש עתיד להיבנות בניין מגורים חדש הכולל סה"כ 22 יח"ד[1].
כתובת הנכס	:	רחוב גולומב 7, שכונת "הדר", רמת השרון.
גוש	:	6417.
חלקה	:	283.
שטח החלקה הרשום	:	1,000 מ"ר[2].
שטח החלקה נטו	:	902 מ"ר[3], שכן 98 מ"ר מיועדים להפקעה עפ"י תכנית רש/436.
זכויות משפטיות	:	בעלות.

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החת"מ בתאריך 08/07/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

5. דיון מקצועי:

בתאריך 28/07/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. תיאור הנכס והסביבה:

6.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב גולומב 7, שכונת "הדר", רמת השרון.
השכונה תחומה בין השכונות "קריית יערים" ו- "אלון" מצפון, "גולן" ממערב, "נווה רסקו" מדרום.
רחוב גולומב חד סטרי ומקשר בין רחוב שדרות ביאליק מצפון לרחוב סאלד מדרום.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד מבנים חדשים, מבני ציבור ושצ"פ.
ניכר כי בסביבה קיימת תנופת התחדשות עירונית.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.
להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "Govmap":



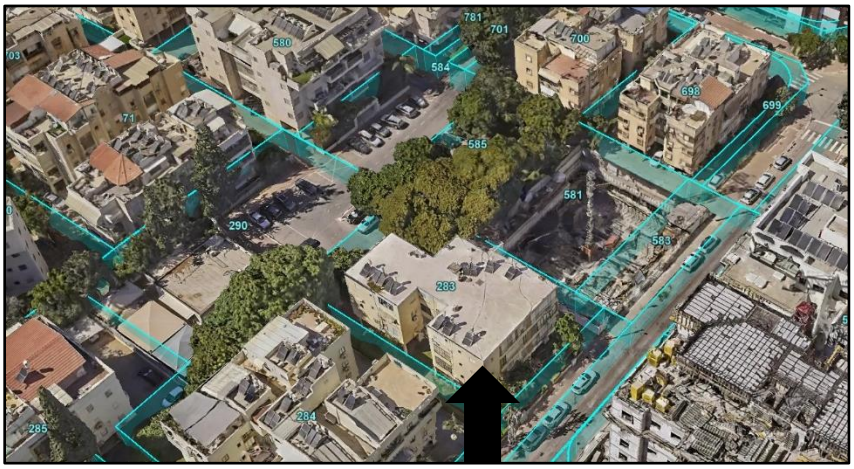
[1] בהתאם לתכנית בקשה להיתר בקשה מס' 20210599.
[2] עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[3] עפ"י תכנית הבקשה להיתר מס' 20210599.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 283 בגוש 6417 הינו 1,000 מ"ר, עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (פלט אינטרנט)[4].
- לחלקה צורה רגולרית - דמוית ריבוע.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תצלום אווירי מתוך אתר "SIMPLEX"</u>:



6.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן שלוש קומות מעל קומת עמודים הכולל סה"כ 9 יח"ד[5].
- הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר בנייה מס' 20210599 להריסת בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש לפי תמ"א 38 בן שש קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושלושה מרתפי חניה עם 22 יח"ד, מתוכן 11 יח"ד לפי תכנית רש/210א' + 11 יח"ד לפי תכנית רש/3838.

<u>להלן תמונה להמחשה אשר צולמה ביום הביקור בנכס</u>:



[4] שטח החלקה נטו הינו 902 מ"ר, שכן 98 מ"ר מיועדים להפקעה עפ"י תכנית רש/436.
[5] בהתאם לרשיון בנייה מס' 2954.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

7.1. נסח רישום מקרקעין:

- על פי העתק רישום **מרוכז** מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 29/05/2024 עולה כי שטחה הרשום של חלקה 283 בגוש 6417, הינו 1,000 מ"ר.
- בחלקה 283 ישנן 11 תתי חלקות, תקנון מוסכם, שטר יוצר 15912/1972, תיק יוצר 9882/72, תיק בית משותף 1188/72.
- זכויות הבעלות רשומות על שם הבעלים כדלקמן:

גוש									
6417									
חלקה									
283									
תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	זכויות משפטיות	בעלי הזכויות	ת.ז./ח.פ.	החלק בזכות	החלק ברכוש המשותף	הצמדות	משכנתאות
1	6	קרקע	בעלות	פישר אורית	24120206	בשלמות	3/384		
2	56.35	ראשונה	בעלות	פרלשטיין בנימין	5025373	1 / 2	28/384		
			בעלות	פרלשטיין עפרה	859301	1 / 2			
3	81.35	ראשונה	בעלות	מור אברהם	1063926	1 / 2	41/384		
			בעלות	מור נורית	3024950	1 / 2			
4	87.4	ראשונה	בעלות	ברנדה ברנס גילדה	12175527	1 / 2	51/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - א'	
			בעלות	ברנדה רחמין סידני	69976371	1 / 2			
5	56.35	שניה	בעלות	פרי דוד	56097926	1 / 3	35/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - ב'	
			בעלות	פריש אורי	57757205	1 / 3			
			בעלות	פריש טל חני	27913102	1 / 3			
6	81.35	שניה	בעלות	אלקלעי ניסים	661281	1 / 2	48/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - ג'	
			בעלות	אלקלעי ניסים	661281	1 / 4			
			בעלות	אלקלעי אורית	1319997	1 / 8			
			בעלות	אלקלעי אורן	3758986	1 / 8			
7	87.4	שניה	בעלות	מיני קלטום איריס חוה	38358008	1 / 3	51/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - ד'	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ ח.פ. 520007030, בשלמות.
			בעלות	מיני קלטום איריס חוה	38358008	1 / 3			
			בעלות	קלטום יוסי	25731449	1 / 3			
8	56.35	שלישית	בעלות	פומס משה	53403416	1 / 2	35/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - ה'	
			בעלות	פומס משה	53403416	1 / 2			
9	81.35	שלישית	בעלות	עוז צביה	340436	1 / 2	48/384	שטח קרקע של 13.75, סימון בתשריט - ו'	
			בעלות	עוז ברוך	805861	1 / 2			
10	87.4	שלישית	בעלות	פינצי אלקו	10469591	1 / 2	44/384		
			בעלות	פינצי דותן ריקי רבקה	2053866	1 / 2			

- על כל תתי החלקות נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת אופק בגולומב 7 - התחדשות עירונית בע"מ, ח.פ. 516301694.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. מצב תכנוני[6]:

מצב קודם

8.1. תכנית רש/210א':

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

הנכס הנדון אותר בתשריט באזור "מגורים ג'".

שטח מגרש מינימאלי : 750 מ"ר.

שטח בנייה מקסימלי : 25% ב- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מס' יחידות : 9 יח"ד למגרש מינימאלי.

קווי בניין : צדדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'.

מרפסות : שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

מצב חדש

8.2. תכנית רש/436:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2233 מיום 01/07/1976.

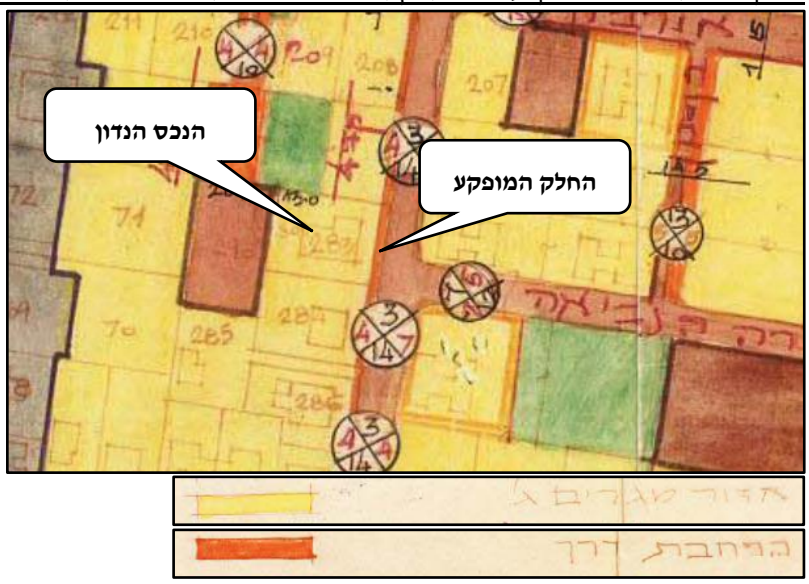
הנכס הנדון אותר בתשריט באזור "מגורים ג'".

ע"פ תשריט התכנית מסומנת הפקעה מהחזית המזרחית של החלקה לצורך הרחבת רחוב גולומב.

סה"כ התכנית מפקיעה כ- 98 מ"ר מחזית החלקה לצורך הרחבת דרך.

כמו כן התכנית משנה קו בניין קדמי לרחוב גולומב מ- 7 מ' ל- 4 מ'.

להלן איתור הנכס הנדון על גבי חלק רלוונטי של תשריט התכנית רש/436:



[6] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.**
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>תכנית רש/521</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2604 מיום 14/02/1980.

<u>הוראות בנייה</u>:

באזורי מגורים אחרים (שאינם אזור מגורים א') תותר יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:

שטח הגג המשותף יהיה לפחות 25% משטח הגג הכולל פרט לבתים האזור ב', ב'1.

שטח מבנה של כל יציאה לגג יהיה עד 15 מ"ר[7].

היציאות מהדירות תהיינה צמודות זו לזו ובאם נבנה חדר מדרגות מרכזי עם יציאה לגג - צמודות לחדר מדרגות זה ובגובה שווה לו.

מעקה הגג יהיה מבנייה קשה בגובה 1.3 מ'.

היציאה לגג תיבנה בתנאי של הוכחת בעלות להצמדת חלק הגג לדירה בקומה העליונה בבניין.

8.4. <u>תכנית רש/443</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980.

התכנית קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות באזורי המגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבנייה המותר, בהתאם לתכנית בניין עיר הקיימות בכל אזור.

כמו כן, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בנייה חוקים מתוך שטח המרפסות הנ"ל בכל אזור המגורים וזאת כאשר הסגירה אחידה, לא מבנייה קשה, אלא מחומרים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.

8.5. <u>תכנית רש/541</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2713 מיום 21/05/1981.

<u>הוראות בנייה</u>:

באזור מגורים ב', ג' ומסחרי חלוקת האחוזים בין הקומות תהיה שווה, תורשה בניית מרתף מתחת לבניין, אולם במקרה ויבנה המרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף.

גובה המרתף בהתאם לתקנות הארציות, תקנות התו"ב.

בכל מקרה תבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לכל יח"ד.

[7] בתקנון התכנית מצוין כי שטח כל יציאה לגג יהיה עד **9 מ"ר (נרשם בכתב יד)**, אולם בהתאם להסכמת הצדדים ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נראה כי לתקנון התכנית 2 גרסאות. האחת לפיה שטח חדר היציאה לגג הינו 9 מ"ר והשנייה (הגירסא הלא מחוקה) לפיה השטח הינו 15 מ"ר. על כן, יילקח בחשבון כי **שטח חדר היציאה לגג הינו 15 מ"ר**- ראה הרחבה בהחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6147/285.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

8.6. **<u>תכנית רש/521א'</u>:**

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3431 מיום 26/02/1987.

<u>הוראות בנייה</u>:

חדרי יציאה לגג מדירות עליונות - הוועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבניית חדרי יציאות לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה, כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות ובכפוף לתנאים, בניהם:

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג אליו יבנו היציאות ולא מחדר מדרגות המשותף של הבית.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנה על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאות לגג לא יפחת מ- 1.2 מ', למעט אותם מקרים שלדעת מהנדס המועצה קיימת הצדקה ארכיטקטונית למרחק אחר.
- בניית חדר היציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הצמוד לאותה דירה בתנאי שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.

8.7. <u>תכנית רש/679</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994.

<u>מחסנים דירתיים - כשטחי שירות</u>:

בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת קרקע, קומה מפולשת או מרתף. הכניסה למחסנים תהיה מפרוזדור פנימי מתוך חלל הקומה.

במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה מפולשת.

גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה:

- 13 מ"ר לכל יח"ד: בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש.
- 6 מ"ר לכל יח"ד: בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.
- 4 מ"ר לכל יח"ד: לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינן צמודי קרקע.

שטח המחסנים מותנה בכך שישמר שטח הדרוש לחניה עפ"י תקן חניה וכל שטחי שירות על פי כל דין. לבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע תותר בנייה בנוסף חדר עגלות וחדר אופניים לפי הצורך. שטחי המחסנים יתווספו לאחוזי הבנייה שנקבעו לשטחי שירות.

<u>סוכות (פרגולות)</u>:

בסמכות הוועדה להתיר הקמת פרגולות בכל אחד מאזורי הבנייה למגורים במרחב התכנון המקומי. שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש, כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים ולא יותר מ- 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג.

שטחי הפרגולה יהוו תוספת לאחוזי הבנייה לשטחים עיקריים.

גובהה המרבי של הפרגולה יהיה 2.2 מ', קצה הפרגולה תהיה מרוחקת לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מרתפים - כשטחי שירות:

בסמכות הוועדה להתיר הקמת מרתפים למקלטים, לחניה למתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות בבניין וזאת בכל אזורי הבנייה במרחב התכנון המקומי.

מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר משרדים מגורים או כל הפקת רווחים.

מרתף לא ישמש למגורים ובבתים משותפים ירשם חלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות (למעט מחסנים דירתיים). שטחי המרתפים יתווספו לאחוזי הבנייה שנקבעו בתוכניות.

גובה פנים המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.2 מ'.

במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה.

חישוב כמות הדירות - "השלמת חלקי דירות":

חישוב כמות הדירות המותרת לבנייה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו תהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו חלקי דירות שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה בכפוף לכך שאחוזי הבנייה/שטח רצפות לא יעלו על אלה המותרים וכן ישמרו קווי הבנייה וגובה המבנה.

8.8. תכנית רש/781:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4736 מיום 11/03/1999.

הוראות בנייה:

סך כל השטח המירבי המותר לבנייה בקומת מרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

יתרת השטח תהיה לא מבונה ויאפשר נטיעת וחלחול מי תהום.

ניתן יהיה לבנות בקומת המרתף שטחים לאחסנה כדלקמן:

בניית שטחי אחסנה בכל אחד מהיעודים מותנית בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

באזור למגורים- בבתים משותפים יותרו שטחי אחסנה בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

בכל הייעודים ניתן יהיה להקים 2 קומות מרתף.

8.9. תכנית רש/997:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5621 מיום 30/01/2007.

הוראות בנייה:

בבניינים קיימים ובבניינים חדשים השטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.

בנייה מרבית הכוללת בשטח הגג לא יעלה על 65% משטחו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.10. <u>תכנית רש/3838 (553-0285353)</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7485 מיום 18/04/2017.

<u>מטרת התכנית</u>:

1. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר היתר הבנייה שלהם הונפק לפני 01/01/1980, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. עידוד הריסת בניינים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לצורך מימוש מטרה זו.
2. התחדשות עירונית ע"י עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם תוך שימור החזון האורבאני של העיר.
3. תוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי ציבור, זאת על ידי קביעת מתחמי מימוש.
4. קביעת הוראות לעניין תוספת שטחי בנייה ויח"ד, תוספת קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה.

<u>יעוד עפ"י תכנית מאושר אחרת</u>:

מגרשים ביעוד מגורים ג' על שינויו, מגורים מיוחד וייעוד המתיר בנייה למגורים של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ויותר:

א. הריסה ובנייה מחדש: תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 3 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

ב. חיזוק ועיבוי: תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

בהתאם לסעיף 1.9 להוראות התכנית עולה, בין היתר, כדלקמן:

הרחבת דירות: עד 25 מ"ר לדירה ובלבד שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד.

קומה עליונה חלקית: קומה עליונה בה תכסית הבנייה לא תעלה על 65% מתכסית הקומה תחתיה או 50% מתכסית הקומה מתחתיה בייעוד מגורים ב'. כחלק מקומה זו יותרו שטחי בנייה המותרים מכוח תכניות לתוספת בנייה על הגגות.

<u>נספח מתחמי מימוש</u>:

מעיון בנספח מתחמי מימוש חתום ע"י הוועדה מיום 26/02/2017, עולה כי הנכס הנדון מסווג במתחם תכנון מס' 3 בו מותרת תוספת של 400 יח"ד, בהתאם לטבלת חלוקת יח"ד לפי מתחמים.

<u>הנחיות מיוחדות</u>:

- תוספת יח"ד: מס' יח"ד בקומת תוספת יהיה כמס' יח"ד בקומה טיפוסית. לא תותר הוספת יח"ד חדשות מעבר ליח"ד שיתווספו בקומות החדשות ובהתבסס על קומה טיפוסית. זאת בנוסף ליח"ד שיכול שיתווספו בקומה מפולשת וקומה חלקית עליונה. ככל שתתקבל דירה מעל 90 מ"ר, תתאפשר תוספת יח"ד מעבר לקיימות בקומה טיפוסית, בהתאם לשיקול דת והמלצת מהנדס העיר.
- בנייה באגף חדש: לא תתאפשר בנייה באגף חדש, למעט מקרים מיוחדים בהם קבע מהנדס העיר כי אגף חדש נדרש ובא במקום תוספת הקומות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- קומת עמודים מפולשת: סגירת הקומה תהיה בתחום היקף הקומה שמעליה לרבות ההרחבות המותרות מכוח תמ"א 38 ותכנית זו. במקרה של סגירת קומה מפולשת יש להשאיר שטחי מבואה ושטחי שירות הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין. יותר חיבורה של דירה בקומת עמודים מפולשת עם דירה בקומה שמעליה. הקמת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית. בהריסה ובנייה מחדש גובה קומת הקרקע (במקור קומת עמודים מפולשת) לא תפחת מ- 2.8 מ'.
- גגות: תוספת בנייה על הגג מכוח תכניות גגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתכנית זו.
- קווי בניין: הבנייה מכוח תכנית זו תהיה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד.

במידה וקווי בניין ע"פ תכניות תקפות תסכלנה מימוש לפי תכנית זו, תותר חריגה בקו בניין באישור מהנדס העיר ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצדדים ו- 3 מ' לאחור. בקו בניין קדמי תותר חריגה של עד 1 מ' מתכנית תקפה כאמור לעיל.

- מרתפים: תותר הקמתן של קומות מרתף עבור חניה.

תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד בבניין.

8.11. <u>תכנית רש/1164 מרפסות (553-0864769)</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 11443 מיום 11/08/2023.

מטרות התכנית הסדרת נושא מרפסות בתחום העיר רמת השרון ע"י תוספת שטח למרפסת ליח"ד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות לתוספת שטח של 3 מ"ר למרפסות ביעוד מגורים ג' ומגורים ד', זאת מעבר לשטחים הקבועים בתכניות תקפות.
2. קביעת הוראות בינוי למרפסות בייעודי קרקע למגורים ג' ו- ד'.
3. קביעת הוראות לנושא תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות לבניין קיים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

<u>הוראות בינוי</u>:

- למען הסר ספק תוספת השטח מכוח תכנית זו תאושר לתוספת שטח למרפסות שקועות וגזוזטראות בלבד. כל בקשה לניוד שטח מרפסות לשימוש מגורים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- אין בתכנית זו משום הרשאה לסגירת מרפסות בהיתר או של סגירת מרפסות שנעשתה שלא בהיתר.
- לא תותר בניית מרפסות שקועות/גזוזטראות באזורים בהם חלות הוראות ומגבלות מכוח תב"ע תקפה לנושא עיצוב אדריכלי.
- הוספת מרפסות לחזיתות הבניין, תאושר לכל החזית במלואה ותבוצע בהינף אחד.
- יותר פיצול שטח המרפסות הכולל למספר מרפסות בכל יח"ד, ובלבד ששטח המרפסת הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים בבניין.
- קווי הבניין למרפסות יהיו ע"פ תכניות תקפות או ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה. הקלות יתאפשרו בהתאם לתקנות התקפות לעת היתר בנייה.
- לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.12. <u>תמ"א 38</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.

<u>מטרות התכנית</u>:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים, לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בנייה.

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01/01/1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. תוספות בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים:

תותר תוספת בנייה לצורך הוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
- הקמת אגף נוסף למבנה.

תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה במקום מאפשרים את התוספת המבוקשת.
  אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו עקב החריגה מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח תכלול מרחב מוגן על פי חוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. ניתן יהיה לשלב את אחת מהאפשרויות של תוספת יח"ד במבנה עם תוספת בנייה להרחבת יח"ד קיימות. סך כל השטח המותר יהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.

<u>מעלית</u>:

תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

תותר הבלטת מבנה המעלית, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

<u>חניה</u>:

תנאי להיתר לתוספת בנייה יהיה הצגת פתרון חניה.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בנייה בהשתתפות בהסדרת מקומות חניה במרחק סביר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שיקול דעת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בנייה הכרוך בתוספת זכויות בנייה, הוועדה תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

תנאים להיתר בנייה:

הגשת תכנית עיצוב חזיתות וגגות כולל חומרי גמר וצבע.

תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה, תשתיות, גדרות, שטחי גינון, שבילים וכד'.

תוקף התכנית:

5 שנים מיום אישורה. המועצה הארצית ראשית להאריך התוקף, משך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

8.13. תמ"א 2/38:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010.

התוכנית עוסקת בנושאים הבאים:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה- 01/01/1980, אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.
3. תוספת זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת - עפ"י חוות דעת מהנדס רשאית הוועדה לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת למבנה או הקמת אגף נוסף.
   בכך מתאפשרת תוספת של יח"ד הן בקומה המפולשת והן בקומה הנוספת.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בנייה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. ביטול סעיף 13.5 לתמ"א המאפשר ביצוע חיזוק חלקי בעת בניית תוספת למבנה.
6. הוועדה המקומית רשאית להיתר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבנייה, בתנאים.

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 01/01/1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה כאמור בסעיפים 8 ו- 9 (מתייחס לסעיפים בתכנית העיקרית) להלן:

"תמ"א 38", בעניין בחינת הצורך בחיזוק וקביעת הצורך בחיזוק על ידי מהנדס והקמתו מחדש בתוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14 - 11 (מתייחס לסעיפים בתמ"א 38 המתארים את תוספות הבנייה האפשרויות כפי שפורט מעלה) ובכפוף לסעיפים 13.3 ו- 13.4 (מתייחס לסעיפים בתמ"א 38).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עניינו של סעיף 13.3 הנו תכנית מפורטת להרחבות דיור ועניינו של סעיף 13.4 הנו חלות של תכנית המוסיפה קומות. לפי סעיף זה ניתן להרחיב דירות במסגרת הוראות התמ"א אך לא ניתן להוסיף קומות מעבר למס' הקומות שמאושר בתכניות מפורטות שבתוקף), אם התקיימו תנאים אלה:

1. יעוד המבנה החדש ושטחי הבנייה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתכנית זו.
2. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בנית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. הוראות הסעיפים המתייחסים בתכנית העיקרית לעניין חריגה של קווי הבניין לא יחולו על המבנה החדש.
3. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונות של מהנדס הוועדה המקומית.

8.14. <u>תמ"א 3/38:</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012.

<u>מטרת התכנית</u>:

לשנות את הוראות התכנית העיקרית בנושאים הבאים (רשימה חלקית)-

1. קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
2. קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בנייה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

<u>בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11)</u>:

תותר תוספת זכויות בנייה (בכפוף לחיזוק המבנה) באפשרויות הבאות, **כולן** או חלקן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - עד שתי קומות נוספות.
- הקמת קומה חלקית על הגג - הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תוספת הבנייה תוכל לשמש לצורך הרחבת יח"ד בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- הרחבת קומות קיימות בבניין - קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת.

אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות הכפופים לתקן (סעיף 12)</u>:

על בנינים שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), לא יחול סעיף 11 שמפורט לעיל.

קומה מפולשת תבוא במניין הקומות, קומה חלקית על הגג ומרתפים לא יבואו במניין הקומות.

אולם רשאית הוועדה להתיר תוספת שטח לשם הרחבת הדירות הקיימות בלבד, ושאין עמה תוספת יח"ד, באחת משתי האפשרויות הבאות:

- סגירת קומת עמודים מפולשת או תוספת בנייה בשטח כולל של עד 25 מ"ר.
- בבניין בו שטח קומת העמודים המפולשת שנסגר קטן מ- 25 מ"ר, ניתן להוסיף תוספת בנייה בהפרש עד 25 מ"ר. לא תותר חריגה בגובה הבנייה המותר על פי התוכנית החלה.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>[8]:

התכנית משנה את הוראות תמ"א 38 תיקון 2 וקובעת כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, הזכויות המוענקות מכוח התכנית העיקרית **תתווספנה** לזכויות המיוחסות לחלקה מכוחה של תכניות מפורטות החלות עליה וזאת בניגוד להוראות תמ"א 38 תיקון 2 אשר קבעה כי בכל מקרה לא ניתן להוסיף קומות מעבר למה שנקבע בתכנית **המפורטת**.

תיקון 3 לתמ"א 38 מוסיף על הזכויות אשר הוענקו מכוח התכנית העיקרית וקובע כי מדובר בזכויות מצטברות.

8.15. <u>תמ"א 3/38א'</u>:

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016.

<u>כללי</u>:

- מטרתו העיקרית של תיקון 3א' הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה.
- סעיף 14א(א) קובע בנפרד את "סל הזכויות" המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א (א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש.
- הוראות סעיף 14א(א) ו- (א1) חלות רק על בניינים שניתן לקבל בהם תוספות בנייה לפי סעיף 11 (תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים).

לעומת זאת, על בניינים שבהתאם להוראות סעיף 12 לתמ"א (תוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים עד 2 קומות) <u>לא חלות</u> עליהם הוראות סעיף 11, הרי שתוספת הזכויות מכוח התמ"א הינה מופחתת בהתאם לקבוע בסעיף 12 בלבד ולא בהתאם לקבוע בסעיף 14א (א).

[8] תוכן הסעיף כולל הסבר של החתום מטה להוראותיו וזאת מכיוון שהסעיף כולל הפניות רבות ושינויים רבים מתכניות קודמות ומקריאת תוכנו בלבד לא ניתן להבין את הוראותיו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- רק במגרשים שהתכנית המפורטת שחלה עליהם מאפשרת לבנות בגובה של יותר משתי קומות כאמור, ובהתאם לקבוע בסעיף 12 חלות לגביהם הוראות סעיף 11, תקפות ההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א) לעניין חישוב הזכויות במסלול הריסה וההוראות שנקבעו בסעיף 14א(א1) לעניין האפשרויות למימושן.

<u>עיקרי השינויים בהוראות סעיף 14א' (הריסת מבנה והקמתו מחדש)</u>:

על אף האמור בסעיף 13 (חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות), חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו יחולו זכויות בנייה בכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, הכל בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית כאמור סעיפים 22-21 ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א1) - (ו).

סעיף קטן (א):

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבנייה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכח תכנית זו, יחושב כלהלן:

- תוספת שטח בנייה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת שטח בנייה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[9], בהתאם למספר הקומות הבנויות[10] כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5[11] קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות.
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות.
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות ויותר.
- שטח קומה טיפוסית מורחבת - השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שרות ושטחי מרפסות מקורות (גם אם אינן סגורות)[12] בתוספת 13 מ"ר לכל יח"ד שקיימת בקומות הטיפוסיות.
- תוספת שטחי בנייה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בנייה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
- תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע למטרות שירות אלה בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

[9] שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

[10] קומה בתת הקרקע + קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית + קומה מפולשת (בתנאים) - לא יבואו במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.

[11] תוספת זכויות בשיעור של חצאי קומות, מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתוכנית מפורטת הותרה הקמת קומה חלקית על הגג (בין אם מתוכנית מפורטת ובין אם מתוכנית גגות). גם במקרים אלה ניתן לאשר את תוספת הבנייה מכח התמ"א בנוסף על זכויות שהותרו מכח התוכניות המפורטות לרבות תכנית גגות. (זאת בשונה מתוכנית החיזוק).

[12] שטח מרפסות שאינן מקורות לא יבוא בחשבון בחישוב שטח קומה טיפוסית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>סעיף קטן (א1)</u>:

לצורך מימוש שטחי הבנייה כאמור בסעיף קטן (א), רשאית הוועדה המקומית:

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:

- 1.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- 2.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות.
- 3 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות.
- 3.5 קומות נוספות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.

ב. להתיר בנייה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, בתנאים.

ג. לקבוע את מספר יחידות הדיור כאמור בסעיף 6.1 (בהיתר בנייה מכוח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש).

עיקרי הסעיפים הקטנים (א2 - ו') (תנאים לאישור תוספת הזכויות ע"י הוועדה):

- בחנה הוועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה.
- יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום.
- הצגת פתרון חניה לשביעות רצון של מהנדס הוועדה מקומית.
- הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.

<u>סקירת סעיפים רלוונטיים נוספים שנוספו במסגרת התיקון</u>:

<u>סעיף 23א'</u>- אושרה תכנית לפי ס' 23 (תכנית מפורטת לחיזוק מבנים), לא יחולו הוראות סעיפים 14א' - 11, על פי העניין, על המבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה. סעיף 30 (הוראה לעניין כתבי שיפוי) - ועדה מקומית רשאית לדרוש הפקדת כתב התחייבות של מבקש הבקשה להיתר כלפי הוועדה המקומית, לשיפוי בגין תביעות לפי ס' 197 לחוק, בנוסח המצורף לתכנית זו.

<u>הוראות מעבר</u>- על בקשה להיתר מכוח תכנית זו לעניין הריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמתו מחדש, שהתקבלה לגביה החלטת הוועדה המקומית למתן היתר לפני יום תחילתו של שינוי זה (שינוי 3א'), או שיוגש ערר התלוי ועומד על החלטת הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבקשה כאמור, ימשכו לחול הוראות תכנית זו כנוסחן ערב השינוי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.16. <u>תיק בניין</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים, נמצאו המסמכים כדלקמן:

- תכנית בקשה להיתר בנייה מס' 20210599 להריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים עם 9 יח"ד ובנית בניין מגורים חדש לפי תמ"א 38 בני 6 קומות וקומת גג חלקים מעל קומת הקרקע ו- 3 מרתפי חניה עם 22 יח"ד מתוכן: 11 יח"ד לפי רש/210א' + 11 יח"ד לפי רש/3838.

<u>להלן טבלת השטחים כפי שמופיעה בתכנית בקשה להיתר מס' 20210599</u>:

	למטרות עיקריות					למטרות שירות										
	מוצע		סה"כ			מוצע									סה"כ	
קומה	מגורים	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות וממ.שירות	חניה שירות	עובי קירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה שירות	אחר	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות
ק.מרתף -3								6.03	27.28	31.44	604.24	49.55		22.96		741.50	741.50
ק.מרתף -2									47.10	585.90		49.54		52.15		734.69	734.69
ק.מרתף -1									45.09		605.85	49.66		30.18		730.78	730.78
קומת קרקע	206.50	3.27	209.77	209.77	23.26	18.00	6.24		107.04	13.12			95.41		41.08	280.89	280.89
קומה א	358.67	4.97	363.64	363.64	40.31	27.00	9.39		43.84	5.81						86.04	86.04
קומה ב	358.65	4.98	363.63	363.63	40.31	27.00	9.37		43.79	5.81						85.97	85.97
קומה ג	358.65	4.98	363.63	363.63	40.31	27.00	9.37		43.79	5.81						85.97	85.97
קומה ד	358.65	4.98	363.63	363.63	40.31	27.00	9.37		43.79	5.80						85.96	85.96
קומה ה	358.65	4.98	363.63	363.63	40.31	27.00	9.37		43.79	5.81						85.97	85.97
קומה ו	358.65	4.98	363.63	363.63	40.31	27.00	9.37		43.79	5.81						85.97	85.97
פנטהאוס	225.12	3.27	228.39	228.39	25.32	18.00	6.23		32.96	4.93						62.12	62.12
גג טכני																	
מעל הקרקע	2583.54	36.41	2619.95	2619.95	290.44	198.00	68.71		402.79	52.90			95.41		41.08	858.89	858.89
מתחת הקרקע								6.03	119.47	617.34	1210.09	148.75		105.29		2206.97	2206.97
סה"כ המבנה	2583.54	36.41	2619.95	2619.95	290.44	198.00	68.71	6.03	522.26	670.24	1210.09	148.75	95.41	105.29	41.08	3065.86	3065.86

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- פרוטוקול ישיבת ועדת משנה לתכנון ובנייה ישיבה מס' 2022008 מיום 12/04/2022 ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מהות הבקשה: הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים עם 9 יח"ד ובניית בניין מגורים חדש לפי תמ"א 38 בני 6 קומות וקומת גג חלקים מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפי חניה עם 22 יח"ד מתוכן: 11 יח"ד לפי רש/210א' + 11 יח"ד לפי רש/3838

<u>ההקלות המבוקשות</u>:

- הקלות בקווי בניין לפי רש/3838: בקו בניין אחורי מערבי 4.20 מ' במקום 6.00 מ'.
- הקלות לבליטת מרפסות מקו הבניין לפי רש/210 א': בליטה מקו בניין אחורי מערבי של 3 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי רש/210א'.
- תוספת 13 יח"ד ע"פ רש/3838.
- תוספת 3.65 קומות ע"פ רש/3838.
- תוספת שטחים ע"פ רש/3838.
- ניוד זכויות בין הקומות.
- סגירת קומת עמודים מפולשת בגובה 3.80 מ' והפיכתה לדירות גן לפי רש/3838.
- בניית מחסנים וחדרים טכניים בקומת מרתף 3- במקום מרתף לחניה בלבד לפי רש/781.
- הקלה לגובה פרגולה 3.30 מ' במקום 2.20 מ' לפי רש/679.
- הקלה לגובה קומת מרתף עליונה 3.95 מ' במקום 3.50 מ' לצורך תכנון מערכות טכניות לפי רש/781.
- הקלה לגובה קומת מרתף אמצעית ותחתונה 3.06 מ' ו- 3.60 מ' נקודתית לצורך תכנון מאגר מים במקום 3.00 מ' לפי רש/781.
- הקלה לבניית פרגולה ללא נסיגה מקונטור הגג לצד מזרח במקום במרחק של 1.20 מ' לפי רש/679.
- הקלה לגובה גדר לצד צפון 2.42 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי רש/210 א'.
- הקלה לגובה גדר לצד דרום 3.34 מ' במקום 2.00 מ' המותרים לפי רש/210 א'.

<u>שטחים לבקשה</u>:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
		מגורים		2619.84		861.04	22		215.52
		מרפסת גג							172.94
		פרגולות							50.04
		שטחי שרות תת קרקעיים				2209.34			
				2619.84		3070.38	22		438.50
סה"כ:			2619.84		3070.38		%בניה:	0.00%	

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטות:

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, לאשר חלק מההקלות המבוקשות ולאשר בקשה מתוקנת בתנאי מילוי גיליון הדרישות ותיקונים כדלקמן:

1. לעניין הקלה למרפסות המרפסת פונה לשטח ציבורי המשמש בחלקו לחניה ציבורית, אין פגיעה הנובעת מההקלה למרפסות.
2. לדחות את ההקלה המבוקשת בקו בנייה לפרגולה בקומת הגג ע"מ להקטין את תחושת הצפיפות ונפח המבנה.
3. לאשר את ההקלה המבוקשת בקו הבנייה האחורי לכיוון השב"צ הואיל ולא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה בקווי הבנייה.
4. לעניין הטענה לגובה המבנה לדחות את הטענה. המבוקש תואם הוראות תוכנית רש/3838 והנחיות מרחביות.
5. לעניין הטענה על בנייה מרובה באזור רחוב גולומב, לקבל את הטענה באופן חלקי - תנאי לביצוע העבודות יהיה תיאום עם יתר הפרויקטים שהותרו בסמיכות ופרויקטים פוטנציאלים בסמיכות אשר יהיו ובהתחשבות בהשפעות על התנועה והסביבה, בכפוף לאישור המשטרה, במסגרת אישור הסדרי תנועה.
6. לעניין הטענה על שינוי בתוכנית לדחות את הטענה אין תוכנית או הכרזה לפי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבנייה לעניין זה.
7. לא לאשר את ההקלות המבוקשות בגדרות פיתוח. במידה ויבוקשו גדרות מעל גובה 2 מ' יבוצע דירוג בהתאם להנחיות אדריכלית העיר.
8. לעניין הטענות על כביכול היעדר פיצוי וכד' אין סמכות לוועדה להתערב בנושאים אלה.
9. יש לבטל את כריתת עץ מס' 6 שהינו בשטח הציבורי ולהבטיח את שימורו של עץ מס' 7.
10. הבטחת שמירה על העצים, תופקד ערבות בסך של 30,000 ₪ כנגד כל אחד מהעצים הגובלים בפרויקט (עצים 6, 7, 9 - 14) ובמידה ומי מהעצים ימות הערבות תחולט ע"י העירייה.
11. תנאי לתעודת גמר השלמת רישום התצ"ר במפ"י ובטאבו ואישור הוועדה לתשריט בית משותף.

9. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נמצאו היתרי בנייה כדלקמן:

- רישיון בנייה מס' 2954, תיק מס' 2711 מיום 27/04/71 להקמת בית מגורים בן 2 קומות סה"כ 9 יח"ד על קומת עמודים.

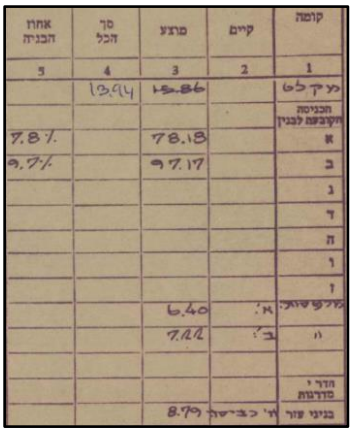
  השטח בקומות א', ב', ג', בכל קומה 256.35 מ"ר + 75.02 מ"ר מרפסות.

  השטח בקומת העמודים: 23.79 מ"ר חדר מדרגות וכניסה + 32.31 מ"ר מקלט + 13.23 מ"ר חדר הסקה וביתן אשפה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

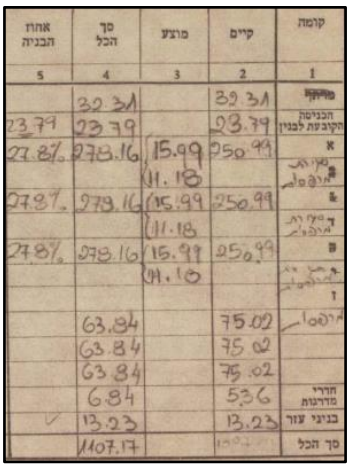
- גרמושקא חתומה תיק מס' 2711 מיום 10/11/70 להקמת בית מגורים - קוטג' ומקלט תת קרקעי בחצר.

להלן חלק רלוונטי מתוך טבלת השטחים המופיעה בגרמושקא לתיק מס' 2711:



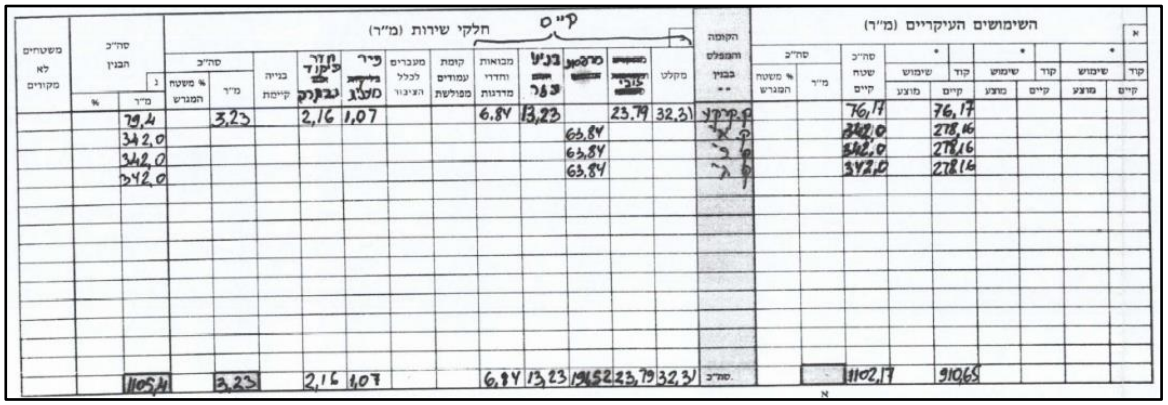
- גרמושקא חתומה תיק מס' 2711/3 לבניין 3 קומות מעל קומת עמודים.

להלן חלק רלוונטי מתוך טבלת השטחים המופיעה בגרמושקא לתיק מס' 2711/3:



- היתר בנייה מס' 20030065 מיום 15/04/03 לבנות תוספת ושינויים בבית מגורים קיים הכוללים פיר מעלית וחדר מכונות למעלית בקומת קרקע: 1.07 מ"ר פיר למעלית + 2.16 מ"ר חדר מכונות למעלית.
- גרמושקא חתומה להיתר בנייה מס' 20030065 מיום 14/04/03 לתוספת מעלית בתוך חדר מדרגות.

להלן טבלת השטחים מתוך גרמושקא מס' 20030065:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשת
תכנית רש/521	₪ 5.88	₪ 5.88
תכנית רש/521א'	₪ 6,720	₪ 6,720
תכנית רש/679	₪ 3,150	₪ 3,150
תכנית רש/997	₪ 171,360	₪ 171,360
תמ"א 38 תיקון 3	₪ 2,219,718	₪ 701,849
תכנית רש/3838	₪ 2,980,315	₪ 75,075
הקלות	₪ 3,680,982	₪ 349,800

11. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

11.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר טל נייר:

כללי:

נלקח בחשבון כי זכויות הבנייה לממ"דים במימוש בהיתר בנייה פטורים מהיטל השבחה (למעט שטחי ממ"ד עיקריים שעולים על 12 מ"ר ליח"ד).
חישוב ההשבחה במקרה הנדון נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקות שלהלן:
עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה הרצליה. עמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן.

בהתאם לנקבע בפסיקות, להלן חישוב ההשבחה:
תמ"א 38 מתירה להוסיף 2.5 קומות מעל הבניין הקיים וסגירת עמודים מפולשת, כלומר בענייננו מותר 3 קומות מהתב"ע + 3.5 קומות ובסה"כ 6.5 קומות.
תיקון 3 א' לתמ"א 38 מאפשר תוספת חצי קומה (כלומר, מיצוי קומה 6 והפיכתה לקומה מלאה).
תכנית רש/3838, מאפשרת תוספת קומה 7 חלקית עליונה.
הקלות בנייה, מאפשרות לנצל שטחים שלא היה ניתן לנצלם ללא אישור ההקלות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן חישוב השטחים הפטורים:

תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח בנוי בקומות ללא ח"מ	978.03 מ"ר	A=326.01*3
	שטח זכויות בניה מתב"ע	879.45 מ"ר	B=902*97.50%
חדרי יציאה לגג	שטח בנוי ח. יציאה לגג	0.00 מ"ר	C
	שטח זכויות ח. יציאה לגג	120.00 מ"ר	D=3*40-C
סה"כ זכויות היתר ותב"ע:		**1,098.03 מ"ר**	**E=A+C+D**
שטח פטור עד תמ"א 38 תיקון 3א'	שטח קומה מורחבת (ללא ח"מ)	365.01 מ"ר	F=326.01+3*13
	קומות מורחבות	912.53 מ"ר	G=F*2.5
	סגירת ק. עמודים מפרלשת	295.68 מ"ר	H=F-69.33
	הרחבת דירות	117.00 מ"ר	I=9*13
סה"כ פטור מהתמ"א:		**1,325.21 מ"ר**	**J=G+H+I**
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:		**2,423.24 מ"ר**	**K=E+J**

להלן חישוב השטחים העיקריים המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	מגורים	מרפסות	ממ"ד	סה"כ	מקרא
קרקע	205.40 מ"ר		3.21 מ"ר	**208.61 מ"ר**	**A**
1	358.45 מ"ר		4.65 מ"ר	**363.10 מ"ר**	**B**
2	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**	**C**
3	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**	**D**
4	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**	**E**
5	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**	**F**
6	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**	**G**
7	224.92 מ"ר		3.15 מ"ר	**228.07 מ"ר**	**H**
סה"כ שטח מבוקש:	**2,582.57 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**35.86 מ"ר**	**2,618.43 מ"ר**	**I**

להלן חישוב שטחים פטורים אל מול השטחים שנכנסים בקווי הבניין ובמגבלת הקומות:

סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:	**2,423.24 מ"ר**	
מס' קומות מותרות בפטור- 4 + 2.5 קומות:	6.5	
האם כל הזכויות הפטורות נכנסות בקווי הבניין ב- 6.5 קומות?	**לא**	
מה השטח שנכנס במסגרת הפטור ב- 6.5 קומות:		
שטח בקומות קרקע-5 ללא הקלות בקווי בניין:	1,878.63 מ"ר	J=SUM(A...F)-28-24*5
מחצית שטח בקומה 6 ללא הקלות בקווי בניין:	169.87 מ"ר	K=(G-24)/2
סה"כ שטח פטור שנכנס בקווי בניין:	**2,048.50 מ"ר**	**L=J+K**
שטח לחיוב מתיקון 3א' ללא הקלות:	169.87 מ"ר	M=K
שטח לחיוב מתכנית רש/3838 ללא הקלות:	228.07 מ"ר	N=H
סה"כ שטחים לחיוב ללא הקלות בקווי בניין:	**2,446.43 מ"ר**	**O=L+M+N**
שטח לחיוב מכוח הקלות לחריגה מקווי בניין:	172.00 מ"ר	P=28+4*6
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר:	**2,618.43 מ"ר**	**Q=O+P=I**

סך השטחים הפטורים מהווים 2,423.24 מ"ר, אולם רק 2,048.50 מ"ר נכנסים במסגרת קווי הבניין והקומות המותרות.

לפיכך נדרש אלמנט תכנוני נוסף כדי לממש את יתרת השטחים לחיוב, לפי החלוקה שלהלן:

תמ"א 38 תיקון 3א': 169.87 מ"ר.

תכנית רש/3838: 228.07 מ"ר.

הקלות בקווי בניין: 172 מ"ר.

הערה: שטחים אלה לא כוללים את השטחים העיקריים מתכניות הגגות אותן יש למסות בנפרד.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חישוב השטחים העיקריים לחדרי יציאה לגג ופרגולות לחיוב:

מנסח הרישום ומסמכי הבית המשותף עולה כי חלקות משנה מס' 7-9 ממוקמות בקומה העליונה ועליהן חלה חבות בהיטל השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה והפסיקות בנושא.

להלן תאריכי הרכישה של תתי חלקות 7-9 והשטחים לחיוב:

תת חלקה	שנת רכישה	רש/521 29.2.1980 חדר יציאה לגג	רש/521א' 13.3.1987 חדר יציאה לגג	רש/679 11.2.1994 פרגולות	רש/997 14.2.2007 חדר יציאה לגג
7	1984	0 מ"ר	8 מ"ר	10 מ"ר	17 מ"ר
8	11.3.1976	15 מ"ר	8 מ"ר	10 מ"ר	17 מ"ר
9	1.12.1987	0 מ"ר	0 מ"ר	10 מ"ר	17 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב:		**15 מ"ר**	**16 מ"ר**	**30 מ"ר**	**51 מ"ר**

<u>תכנית רש/521</u>:

התכנית אפשרה הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד עליונה והצמדה של יתרת שטח הגג. נלקח בחשבון מקדם אקווי' של 1.20 לחדר היציאה לגג המגלם את מרפסת הגג ומקדם עלויות התאמה של 0.80, המגלם את הצורך בביצוע התאמות לבנוי הקיים. כמו כן, נלקח בחשבון הפחתה של 4 מ"ר משטח המגורים האפקטיבי לטובת הקמת גרם המדרגות.

במועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. לפיכך לצורך ניצול הזכויות הנוספות בגג בדירות העליונות, ניתנה הפחתה למושעא ותשלומי איזון של 0.7, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה הגב' דנה שיחור בגו"ח 6547/104, תוך התאמה לכמות יח"ד בנכס הנדון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

אומדן שווי למ"ר מבונה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980				
שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	0.80 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	0.75 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	0.75 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	0.75 ₪
תמיר שדה	6417	862	סוקולוב 25	0.55 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	0.75 ₪
שושי שרביט שפירא	6418	213/10	הקוצר 6	0.70 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם לנכס הנדון:				**0.75 ₪**

תחשיב השבחה לתכנית רש/521, למועד הקובע 29.2.1980	
סה"כ תוספת שטח עיקרי להקמת חדר יציאה לגג:	15 מ"ר
	X
מקדם אקו' לחדר הגג (מגלם מרפסת גג):	1.20
	-
גריעת שטח עיקרי בדירת המגורים לצורך התקנת גרם מדרגות לחדר הגג:	4.00
	X
מקדם אקו':	1.00
	=
סה"כ תוספת שטח אקו':	14.00
	X
מקדם עלויות התאמה:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושעא" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.70
	X
אומדן לשווי מ"ר קרקע מבונה:	0.75 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**5.88 ₪**
היטל השבחה (50%):	**2.94 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית רש/521א':

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.
נלקח בחשבון מקדם אקווי של 0.80 המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג בהתאם.
לא הובאו עלויות התאמה, מאחר ומקדם זה כבר נלקח בחשבון במדרגת ההשבחה הקודמת.
ניתן מקדם למושעא ותשלומי איזון של 0.7 (ראה הסבר מעלה).

תחשיב ההשבחה:

אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987				
שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	900 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	750 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	750 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	1,000 ₪
תמיר שדה	6417	862	סוקולוב 25	600 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	650 ₪
שושי שרביט	6418	213/10	הקוצר 6	650 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למתחם הנדון:				**750 ₪**

תחשיב השבחה לתכנית רש/521א', למועד הקובע 13.3.1987	
סה"כ תוספת שטח חדר על הגג:	16 מ"ר
	X
מקדם אקוי לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושעא" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.70
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	750 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**6,720 ₪**
סה"כ היטל השבחה (50%):	**3,360 ₪**

תכנית רש/679:

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בהיקף של 10% משטח הגג. לאור מגבלת גובה הפרגולה שנקבעה בהוראות התכנית, הובאה בחשבון תוספת של 5% לשטח הפרגולה מעבר לשימוש של מרפסת הגג.
בנוסף נלקחה בחשבון הפחתה בגין מושעא ותשלומי איזון של 0.70.

תחשיב ההשבחה:

אומדן שווי למ"ר מבונה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994				
שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	3,000 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	3,000 ₪
תמיר שדה	6417	862	סוקולוב 25	2,000 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	2,600 ₪
שווי מ"ר מבונה קרקע מתואם לנכס הנדון:				**3,000 ₪**

תחשיב השבחה לתכנית רש/679, למועד הקובע 11.2.1994	
סה"כ תוספת שטח פרגולה על הגג:	30 מ"ר
	X
מקדם תוספת שווי:	0.05
	X
מקדם הפחתה ל"מושעא" המגלם את הדחייה עד האפשרות לניצול הזכויות הנדונות:	0.70
	X
אומדן לשווי מ"ר קרקע מבונה:	3,000 ₪
	=
סה"כ השבחה:	**3,150 ₪**
היטל השבחה (50%):	**1,575 ₪**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית רש/997</u>:

התכנית אפשרה הגדלת החדר על הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.
נלקח בחשבון מקדם אקו' של 0.80 המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג בהתאם.
ניתנה הפחתה בגין מושעא ותשלומי איזון של 0.70.

<u>להלן שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים לתכנית רש/997</u>:

שם השמאי המכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע מבונה
רן וירניק	סוקולוב 37	6417	163	₪ 6,000
בועז קוט	ביאליק 26	6417	221	₪ 6,200
שושי שרביט שפירא	הקוצר 6	6418	213/10	₪ 6,000
אריה אריאל	ההגנה 3	6415	705	₪ 6,200
גד נתן	מרדכי 5	6418	412/40	₪ 6,400
תמיר שדה	אורבוך 26	6418	197/12	₪ 6,250
אייל יצחקי	ויצמן 19	6417	451	₪ 5,500
דוד דדון	הגינה 13	6417	454	₪ 5,500

<u>להלן שווי מ"ר קרקע מבונה מניתוח עסקאות לקרקע</u>:

כתובת	השפלה 12	**סוקולוב** פינת בן גוריון 44
תאריך עסקה	28/11/2006	14/05/2007
גוש	6415	6417
חלקה	628	926
ייעוד	מגורים 2 - בנייה רוויה	מגורים מיוחד - בנייה רוויה
תוכנית בנין עיר מאושרת	רש/647/1	רש/718
סכום עסקה ללא מע"מ	₪ 6,880,001	₪ 17,037,999
שטח המגרש	800 מ"ר	1,828 מ"ר
שטח בנייה עיקרי עילי ליח"ד	100 מ"ר	125 מ"ר
שטח ממ"ד ליח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר
שטח "דירתי" (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד	112 מ"ר	137 מ"ר
מס' יח"ד אפשרי במגרש	10	22
סה"כ שטח "דירתי"	1,120 מ"ר	3,014 מ"ר
שווי למ"ר קרקע מבונה "דירתי"	**₪ 6,143**	**₪ 5,653**

<u>להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪</u>:

תחשיב השבחה לתכנית רש/997, למועד הקובע 14.2.2007	
סה"כ תוספת שטח בחדר הגג:	51 מ"ר
	X
מקדם אקו' לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג:	0.80
	X
מקדם הפחתה ל"מושע":	0.70
	X
אומדן לשווי מ"ר קרקע מבונה:	₪ 6,000
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 171,360**
היטל השבחה (50%):	**₪ 85,680**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38 ותכנית רש/3838:</u>

תמ"א 38/3 מאפשרת להשלים את חצי הקומה העליונה. ע"פ תיקון 115 לחוק התכנון והבנייה תוקן סעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ועל 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.

תכנית רש/3838 אפשרה תוספת קומה חלקית (65% מקומה מלאה) מעבר למותר בתמ"א 38/3.

תוספת הקומה מאפשרת לנצל שטחים בדירות פנטהאוז וניצול של מרפסת גג בקומה.

בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא.

<u>להלן שווי מ"ר **בנוי** ללא פוטנציאל כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים:</u>

מס"ד	שמאי מכריע	רחוב	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר בנוי
1	בועז קוט	אוורבוך 24	6418	230	22/06/2021	₪ 23,000
2	אלי כהן	ששת הימים 36	6614	349	19/01/2021	₪ 22,200
3	אלדד חיימי	מעלות 3	6551	38	10/11/2020	₪ 20,500
ממוצע:					**16/02/2021**	**₪ 21,900**

לאחר התאמה זמן, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 25,000 ₪.

<u>להלן ניתוח עסקאות מבניינים שנבנו לאחר 1980 ולא זכאים לתמריצי התמ"א:</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	רחוב	מחיר מכירה בש"ח	שטח ארנונה	חדרים	קומה	סך קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	26/12/2021	6417	779	5	דולב 3	₪ 3,075,000	106 מ"ר	3	2	3	1982	₪ 29,009
2	30/11/2021	6415	647	1	המתנחלים 26	₪ 2,650,000	105 מ"ר	4	1	3	1982	₪ 25,238
3	21/11/2021	6417	770	3	גולומב 12	₪ 3,200,000	116 מ"ר	4	1	3	1984	₪ 27,586
4	12/09/2021	6417	779	8	דולב 3	₪ 3,300,000	137 מ"ר	5	3	3	1989	₪ 24,088
5	01/09/2021	6415	643	4	המתנחלים 34	₪ 2,850,000	105 מ"ר	4	2	3	1993	₪ 27,143
6	21/07/2021	6418	459	29	ביאליק 42	₪ 2,650,000	101 מ"ר	4	1	4	1980	₪ 26,238
7	01/07/2021	6418	366	6	הפרדס 20	₪ 2,755,000	109 מ"ר	5	1	4	1993	₪ 25,275
8	02/06/2021	6415	673	10	הגיא 1	₪ 3,400,000	129 מ"ר	5	3	3	1984	₪ 26,357
9	08/04/2021	6418	377	19	אוסישקין 44	₪ 2,825,000	123 מ"ר	4	1	3	1980	₪ 22,967
10	22/03/2021	6415	645	1	המתנחלים 30	₪ 2,200,000	88 מ"ר	4	1	3	1982	₪ 25,000
11	28/02/2021	6417	776	5	סולד 1	₪ 2,400,000	103 מ"ר	4	1	4	1981	₪ 23,301
ממוצע:	**27/07/2021**						**111 מ"ר**				**1985**	**₪ 25,655**
שווי מ"ר בנוי ממוצע לאחר התאמה לזמן (1.15) ולפחת כתוצאה מבניה ישנה (0.85):												**₪ 25,078**

עסקאות ההשוואה נלקחו מבניינים שנבנו בשנת 1985 בממוצע, בעוד שהבניין הנדון נבנה בשנת 1971 ולפיכך מצבם הפיזי והתחזוקתי של הבניינים שנסקרו טוב באופן משמעותי מזה של הנכס הנדון אשר צבר פחתים פיזיים ותכנוניים רבים בתקופה זו. מאידך, יש להביא בחשבון התאמה לזמן.

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר בנוי ב"מצב הקודם" ללא פוטנציאל לזכויות נוספות והתחדשות עירונית, מוערך בסך של 25,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה מעסקאות לקרקע ברמת השרון:

- ביום 30/06/2021 שווקו 6 מכרזים לקרקע לבנייה למגורים בשכונת "נווה גן".
  המגרשים ששווקו אינם זמינים לבנייה מיידית שכן נדרש לבצע במקום עבודות פיתוח ומאידך מיקום המגרשים עדיף ממיקום הנכס הנדון.
  הוצג בפניי ניתוח המכרזים, התקבל שווי מ"ר מבונה "פלדלת" בממוצע בסך של 20,004 ₪.
- ביום 26/12/2021 נערכה עסקה לקרקע ברחוב בראשית 12-14 (גוש 6415 חלקות 670-669) זכויות הבנייה במגרשים הנדונים הינן 5,628 מ"ר למגורים דירתי (עיקרי + ממ"ד) + 840 מ"ר מסחר.
  התמורה בעסקה הינה על סך של 121,500,000 ₪.
  התמורה המיוחסת למרכיב המגורים הינה בסך של כ- 113,000,000 ₪ המשקף שווי מ"ר מבונה של כ- 20,000 ₪.
- ביום 27/11/2022 נערך מכרז לרכישת זכויות בנייה למגורים ברחוב הגנים 10 , גו"ח 6414/148.
  על המגרש ששטחו 1,453 מ"ר ניתן לבנות בניין בן 12 קומות הכולל 23 יח"ד. הזכויות הנמכרות מהוות 15 יח"ד מסך יחידות הדיור שניתן לבנות במגרש. שטח דירתי ממוצע הינו 134 מ"ר.
  התמורה במכרז הנה בסך של 47,400,000 ₪, המשקף שווי מ"ר מבונה של כ- 23,600 ₪ במושעא.

להלן שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בהחלטות שמאים מכריעים:

מס"ד	שמאי מכריע	רחוב	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה
1	דוד דדון	גולומב 5	6417	285	31/01/2023	17,500 ₪
2	אלי כהן	הקוצר 18	6418	241	07/10/2021	14,400 ₪
3	בועז קוט	הרב אוורבוך 24	6418	230	22/06/2021	14,800 ₪
4	יעקב פז	גולומב 3	6417	286	04/01/2021	13,000 ₪
ממוצע:					**31/10/2021**	**14,925 ₪**

ההחלטות כאמור, בהתאמה לזמן, משקפות שווי מ"ר מבונה של 18,000 ₪.

להלן ניתוח עסקאות לדירות חדשות בפרויקטים לבנייה חדשה בסביבה:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	סך קומות	שטח דירתי (עיקרי+ממ"ד)	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר דירתי
1	01/06/2022	סמ הגינה 13	6417	454	2023	4	3	7	120 מ"ר	4,470,000 ₪	37,250 ₪
2	31/05/2022	שד ויצמן 21	6417	446	2023	5	3	8	126 מ"ר	4,870,000 ₪	38,651 ₪
3	30/05/2022	השפלה 6	6415	633	2020	4	7	9	106 מ"ר	4,050,000 ₪	38,208 ₪
4	25/05/2022	סמ הגינה 13	6417	454	2023	4	2	7	119 מ"ר	4,300,000 ₪	36,134 ₪
5	27/04/2022	סמ הגינה 10	6417	678	2022	5	2	7	134 מ"ר	4,860,000 ₪	36,269 ₪
6	03/04/2022	גולומב 19	6417	641	2022	4	2	7	104 מ"ר	3,812,000 ₪	36,654 ₪
7	24/03/2022	גולומב 19	6417	641	2022	4	3	7	103 מ"ר	3,626,000 ₪	35,204 ₪
8	23/03/2022	סמ הגינה 11	6417	562	2024	5	1	8	120 מ"ר	4,500,000 ₪	37,500 ₪
9	16/03/2022	סמ הגינה 10	6417	678	2022	5	2	7	132 מ"ר	4,800,000 ₪	36,364 ₪
10	27/02/2022	השפלה 2	6415	757	2020	5	1	6	115 מ"ר	4,480,000 ₪	38,957 ₪
ממוצע:	**20/04/2022**						**2**		**118 מ"ר**		**37,119 ₪**

בהפחתת מע"מ, רווח יזמי של 15% ועלויות בנייה בסך של 9,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 18,087 ₪.

לאור האמור לעיל, שווי מ"ר **מבונה** הינו בסך של **18,000** ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חישוב שווי "מצב קודם":

שטחו הבנוי והסחיר של הבניין הינו כ- 978.03 מ"ר. לבניין הנדון יתרת זכויות נוספות עיקריות של 120 מ"ר לחדרי יציאה לגג + 221.17 מ"ר[13] מרפסת גג. על זכויות נוספות אלה הופעל מקדם הפחתה למושעא של 0.7, המשקף את הדחיה למימוש הזכויות הנדונות.

שווי מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו' בהתחשב ב"מושע"	סה"כ במ"ר אקו'	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
סה"כ שטח בנוי בהיתר	978.03 מ"ר	1	978.03 מ"ר	₪ 25,000	₪ 24,450,750
יתרת שטחים לניצול בחדרי גג	120.00 מ"ר	0.70	84.00 מ"ר	₪ 18,000	₪ 1,512,000
מרפסת גג (0.2*0.7)	221.17 מ"ר	0.14	30.96 מ"ר	₪ 18,000	₪ 557,348
סה"כ במצב במצב קודם:			**1,092.99 מ"ר**		**₪ 26,520,098**

חישוב שווי "מצב חדש":

קומה	מגורים	מרפסות	ממ"ד	סה"כ
קרקע	205.40 מ"ר		3.21 מ"ר	**208.61 מ"ר**
1	358.45 מ"ר		4.65 מ"ר	**363.10 מ"ר**
2	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**
3	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**
4	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**
5	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**
6	358.76 מ"ר		4.97 מ"ר	**363.73 מ"ר**
7	224.92 מ"ר		3.15 מ"ר	**228.07 מ"ר**
סה"כ שטח מבוקש:	**2,582.57 מ"ר**	**0.00 מ"ר**	**35.86 מ"ר**	**2,618.43 מ"ר**

שווי מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ במ"ר אקו'	שווי למ"ר קרקע מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש לא כולל שטח עיקרי בחריגה מקווי בניין	2,446.43 מ"ר	1	2,446.43 מ"ר	₪ 18,000	₪ 44,035,740
מרפסת גג	172.78 מ"ר	0.20	34.56 מ"ר	₪ 18,000	₪ 622,008
סה"כ במצב חדש:			**2,480.99 מ"ר**		**₪ 44,657,748**

חישוב ההשבחה הכוללת:

שווי מצב חדש:	**₪ 44,657,748**
שווי מצב קודם:	**₪ 26,520,098**

השבחה כוללת- שלב ראשון בפס"ד:	**₪ 18,137,650**
סה"כ הזכויות האקו' שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה:	**1,388 מ"ר**

בחינת היחסיות בין הזכויות שנוספו ביחס למצב קודם והזכויות הפטורות:

מהות	שטח במ"ר	יחסיות
סה"כ זכויות לרבות זכויות תמ"א שנכנס במסגרת קווי בניין (פטור מלא)	2,048.50 מ"ר	פטור מלא
זכויות תמ"א תיקון 3א' (חייב בהיטל בשיעור 25%)	169.87 מ"ר	12.24%
זכויות מכח תכנון אחר רש/3838 (חייב בהיטל בשיעור 50%)	228.07 מ"ר	16.43%

[13] שטח מרפסת הגג לאחר הרחבה צפויה ובניכוי שטח חדרי יציאה לגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חלוקת ההשבחה הכוללת:

מהות	שטח במ"ר	יחסיות	ההשבחה המיוחסת	שיעור ההיטל	היטל ההשבחה
סה"כ זכויות לרבות זכויות תמ"א שנכנס במסגרת קווי בניין (פטור מלא)	2,048.50 מ"ר	פטור מלא	פטור מלא	0.00%	פטור מלא
זכויות תמ"א תיקון 3א' (חייב בהיטל בשיעור 25%)	169.87 מ"ר	12.24%	2,219,718 ₪	25.00%	554,930 ₪
זכויות מכח תכנון אחר רש/3838 (חייב בהיטל בשיעור 50%)	228.07 מ"ר	16.43%	2,980,315 ₪	50.00%	1,490,157 ₪
סה"כ היטל השבחה בגין תמ"א 38 תיקון 3א' ותכנית רש/3838:					2,045,087 ₪

הקלות בנייה:

- הקלה בקווי בניין למגורים: במקרה הנדון אושרה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי לצורך ניצול שטחים עיקריים למגורים.

שטח המגורים שחורג מקווי הבניין מקומת הקרקע ועד קומה שישית, הינו כ- 172 מ"ר.
במקרה הנדון שטח המגורים שחורג מקווי הבניין לא היה ניתן לניצול ללא אישורן של ההקלות.
בפסקי הדין בעניין "אשקלוני", "רינובו" ו"קבוצת הירדן", בית המשפט קבע שפטור לגבי תמ"א 38 כפי שנקבע בעניין אקו' סיטי, מתנהג בעולם בו ניתן לנצל את הזכויות של תמ"א 38 כפי שהתמ"א מאפשרת, במסגרת קווי הבניין של תב"ע/תמ"א ובמסגרת הקומות, כאשר מה שאפשרי לניצול נכנס לפטור.
לעומת זאת, כאשר נדרש מהלך תכנוני נוסף בגלל הנסיבות התכנוניות, תמ"א 38 לא "גורסת" את כל מה שהיה תחתיה ומקנה זכויות.ולענייננו, בסעיף 23 לתמ"א, נקבע כי:

"בתכנית מפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניין של שטחי בנייה, יח"ד, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

כלומר לוועדה המקומית ניתנה הסמכות להתאים את התמ"א למרחב התכנוני ע"י תכנית מכוח סעיף 23 אשר גוברת על הזכויות מכוח התמ"א ומגבילה במידת הצורך.
במקרה הנדון הוועדה יזמה את תכנית רש/3838 מכוח סעיף 23 לתמ"א, אשר קובעת בין היתר את קווי הבניין ויש בה הוראה מפורטת שקווי הבניין הם **קווי הבניין התקפים בהתאם לתב"ע.**
בשל העובדה כי תכנית רש/3838 הגדירה את קווי הבניין המותרים מבחינה סטטוטורית כאמור, הרי שיש לבקש הקלה לצורך חריגה מקווי בניין אלו (כפי שמבוקש), בפרט כאשר מפורט כי יידרש אישור מהנדס העיר לחריגה כאמור.

במקרה הנדון אנחנו נמצאים במקרה ששונה מהמקרה שנידון באקו' סיטי.
על מנת לנצל את הזכויות שחורגות מקווי הבניין נדרש הליך של הקלה מתכנית רש/3838 ולכן אין לראות זכויות אלה כזכויות שניתנות מכוח תמריצי תמ"א ,38 אלא כזכויות שניתנו מהקלה מתכנית רש/3838. לכן **הפטור מהיטל ההשבחה לא חל** לגבי הזכויות הללו ובהתאם לנקבע בפסק דין "שמי אשקלוני" יש לחייב זכויות אלה באופן מלא ולא כשיפור תכנוני או בפטור.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>הקלה בקווי בניין למרפסות</u>: במקרה הנדון אושרה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי וקדמי לצורך ניצול שטחי מרפסות.

המרפסות הפונות לחזית יכולות לחרוג עד 1.20 מ' וזאת בהתאם לסעיף 4.03 לתקנות התכנון והבנייה.

המרפסות הפונות לעורף יכולות לחרוג עד 1.50 מ' וזאת בהתאם לתכנית רש/210 א'.

לאור האמור, שטח המרפסות שחורג מקו הבניין הינו כ- 60 מ"ר.

מאחר ולא היה ניתן לנצל את המרפסות ללא אישורה של ההקלה הנדונה, אזי שטח המרפסות שחורג חושב במקדם אקווי' של 0.50.

- <u>הקלה להגבהת גובה הפרגולה</u>: אושרה הקלה להקמת פרגולה בגובה של 3.30 מ' וזאת בחריגה מהוראות תכנית רש/ 679 בה נקבע כי גובה הפרגולה המקסימלי יהיה 2.20 מ', שטח הפרגולה המוגבה הינו 49.98 מ"ר.

הקלה זו מאפשרת שיפור תכנוני מאחר ומלבד ההגבהה באזור מתחת לפרגולה שמעלה את תחושת הרווחה ואפקטיביות השימוש, ההגבהה מאפשרת תכנון נכון יותר של חלונות וויטרינות בדירות המגורים.

לאור האמור לעיל, נלקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 5% בגין הגבהת הפרגולה, מקדם זה תואם החלטות שמאים מכריעים מר מוטי דדון בגו"ח 7271/17, מר יהודה פלד בגו"ח 6614/104, מר דוד דדון בגו"ח 6416/340, הגב' רינת וויס בגו"ח 6417/446, מר אלדד חיימי בגו"ח 6551/38.

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלות</u>:

תחשיב השבחה להקלות בניה, למועד הקובע 12.4.2022	
שטח מגורים בחריגה מקווי בניין בהקלה:	172 מ"ר
	X
מקדם אקו':	100%
	+
שטח מרפסות בחריגה מקווי בניין בהקלה:	60 מ"ר
	X
מקדם אקו':	0.50
	+
שטח פרגולה מוגבה בהקלה:	49.98 מ"ר
	X
מקדם תוספת שווי:	5%
	=
סה"כ תוספת שטח אקו':	204.50 מ"ר
	X
שווי מ"ר קרקע מבונה:	₪ 18,000
	=
סה"כ השבחה:	**₪ 3,680,982**
סה"כ היטל השבחה (50%):	**₪ 1,840,491**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>:

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר ספי רביב:

<u>תכניות רש/521 + רש/521א' + רש/679 + רש/997</u>:

קיבלנו את תחשיב היטל ההשבחה שנערך ע"י שמאי המשיבה.

<u>תכנית רש/781</u>:

שטחי המרתף פטורים מכוח הוראות תמ"א 38, בדומה לשומת המשיבה.

<u>תמ"א 38 תיקון 3א'</u>:

אישרה הוועדה המקומית בקשה למתן היתר מכוח תכנית מפורטת רש/3838.
בהתאם לסעיף 7(ב) לתוספת השלישית יש לבחון את ההשבחה על פי המימוש המבוקש.
המימוש המבוקש הינו הריסת בניין המגורים המצוי בחלקה, והקמת מבנה חדש תחתיו.
בהתאם להוראות החוק ולפסיקה, יש לבחון את שווי כלל המקרקעין בין שני מצבי התכנון.
במקרה הנדון, אין להסתפק בשיטת הדלתא, אשר מביאה לעיוות בבחינת ההשבחה ואינה מביאה בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין, לביסוס האמור הציג שמאי המבקשת מספר פסיקות.

ביום 21/06/2023 פורסם פסק דינו של כב' השופט גלעד הס בעתירות שהוגשו לעניין התיקים דלעיל-עמ"נ 47521-12-22 קב' הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
פסק הדין קובע במפורש את דרך חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים הכוללים זכויות מתמ"א 38 ותכנית מכח סעיף 23:

> 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 שלפנינו 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.

ביום 04/12/2023 דחה בית המשפט העליון בר"ע שהגישה הוועדה המקומית כנגד פס"ד לעיל.

<u>"מצב קודם"</u>:

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>:

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.
לפיכך הובא בחשבון שווי שטח הבנוי בפועל.
כמו כן, הובאו בחשבון זכויות בנייה בלתי מנוצלות בגג מכח תכנית רש/997 (בהתעלם מפוטנציאל תמ"א 38).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>סיכום שטחים</u>:

סה"כ השטח העיקרי הקיים (קומות טיפוסיות ללא חד"מ) הנו 984 מ"ר (328 X 3).

זכויות מכוח תכנית רש/997 הינם 40 מ"ר לכל יח"ד קיימת בקומה העליונה (סה"כ 3 יח"ד), כלומר 120 מ"ר. **סה"כ שטחים 1,104 מ"ר**.

זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בפטור מלא עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות:

שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת: 9 X 13 מ"ר = 117 מ"ר.

שטח בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות: 2.5 X 367 מ"ר[14]= 917.5 מ"ר.

שטח השלמה בקומת הקרקע[15]: 48.8 מ"ר - 367 מ"ר = 318.2 מ"ר.

בסה"כ שטחים בהיקף 1,353 מ"ר מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה.

הובא בחשבון כי בנוסף מותרת חצי קומה טיפוסית מורחבת בשטח עיקרי של עד 183.5 מ"ר, בהיטל השבחה מופחת בשיעור של 25% מההשבחה, בהתאם לסעיף 10ב19 לחוק התו"ב.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	מועד	שווי למ"ר בנוי
רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	02/02/2021	₪25,300
חגית רבינסון	גולומב 21-23	6417/693+199	22/09/2020	₪27,000
רינת וויס רביב	ויצמן 21	6417/446	24/11/2020	₪25,000
יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	18/01/2022	₪28,000
ממוצע				**₪26,325**

בהתייחס למועד הקובע ומאפייני הנכס, הכוללים מקום חניה צמוד לכל דירה ומעלית, הובאו בחשבון ערכי שווי שאינם מגלמים פוטנציאל מכוח תמ"א 38 , בסך 27,000 ₪ למ"ר **בנוי**.

<u>להלן עסקאות מפרויקטים חדשים ברח' של הנכס הנדון</u>:

תאריך	שטח במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
גו"ח 6417/693		**רח' גולומב 21**	
13/04/2023	104	₪3,740,000	₪35,962
13/04/2023	99	₪3,490,000	₪35,253
13/04/2023	99	₪3,980,000	₪40,202
13/04/2023	105	₪3,700,000	₪35,238
ממוצע			**₪36,664**
גו"ח 6417/286		**רח' גולומב 3**	
25/05/2022	119	₪4,255,983	₪35,765
01/06/2022	119	₪3,955,983	₪33,244
27/07/2022	119	₪4,000,000	₪33,613
ממוצע			**₪34,207**
גו"ח 6417/202		**רח' גולומב 17**	
14/12/2022	119	₪4,785,000	₪40,210
18/05/2023	112	₪4,230,000	₪37,768
01/06/2023	112	₪4,100,000	₪36,607
ממוצע			**₪38,195**
ממוצע פרויקטים			**₪35,727**

גו"ח 6417/504		רח' גולומב 6	
17/10/2021	126	₪3,970,848	₪31,515
11/10/2021	131	₪4,500,000	₪34,351
26/10/2021	133	₪4,312,848	₪32,427
19/10/2021	126	₪4,045,848	₪32,110
16/11/2021	126	₪3,975,847	₪31,554
20/01/2022	126	₪4,375,848	₪34,729
09/12/2021	133	₪4,505,848	₪33,879
30/05/2022	133	₪4,505,983	₪33,880
01/08/2022	133	₪4,555,983	₪34,256
17/08/2022	133	₪5,055,983	₪38,015
15/09/2022	133	₪4,725,983	₪35,534
ממוצע			**₪33,841**

ע"י חילוץ מע"מ יזמות (20%) ועלויות בנייה של 12,000 ₪ לבניין בן 8 קומות מעל 3 מרתפי חניה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 13,285 ₪.

[14] שטח קומה טיפוסית קיימת 328 מ"ר ללא חד"מ + 13 מ"ר * 3 יח"ד = 367 מ"ר קומה טיפוסית מורחבת עיקרית.
[15] שטח קומה טיפוסית מורחבת מינוס קומת קרקע קיימת נטו (שטח מקלט + חדר אשפה + מחסן + מעלית).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין שווי מ"ר מבונה:

שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	מועד	שווי למ"ר מבונה
יעקב פז	גולומב 3	6417/286	04/01/2021	₪13,000
דנה שיחור	גולומב 6	6417/504	14/07/2020	₪12,000
רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	02/02/2021	₪12,850
תמיר רבינסון	גולומב 21-23	6417/693+199	22/09/2020	₪13,000
רינת וויס רביב	ויצמן 21	6417/446	24/11/2020	₪12,250
יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	18/01/2022	₪15,100
דוד דדון	גולומב 5	6417/285	31/01/2023	₪17,500
עומר סרחאן	גולומב 17	6417/202	18/02/2020	₪11,000
דוד דדון	הגינה 13	6417/454	08/09/2020	₪12,500
אייל יצחקי	ויצמן 19	6417/451	21/07/2020	₪12,250
דוד טיגרמן	דבורה הנביאה 3	6417/505	25/02/2020	₪13,500
ממוצע				**₪13,177**

בהתאם לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר **מבונה** בסך של **13,200** ₪.

"מצב חדש":

שטחי בנייה:

הובא בחשבון "במצב החדש" קרקע ריקה ופנויה הכוללת את שטחי הבנייה העיקריים (עיליים), בסך של 2,618 מ"ר, כמפורט בבקשה להיתר.

במקרה הנדון מומשו בפועל:

1,353 - 1,104 - 2,618 = **161 מ"ר למגורים שאינם פטורים.**

"במצב החדש" קיים ניצול שטח בסך 161 מ"ר למגורים, אשר הינו מעבר לשטח 2.5 הקומות הפטורות אך אינו מעל 3 הקומות המותרות מכח תמ"א 38, החיוב בגין שטח זה יהיה רבע מן ההשבחה.

תכנית רש/3838:

התכנית לא העניקה תוספת זכויות בנייה, אולם אפשרה שיפור תכנוני בגין האפשרות לקבל קומה חלקית בשיעור 65% בקומה 8 במקום בקומה 7.

שיפור זה הובא במקדם 0.025 לשטח העיקרי המבוקש בקומת הגג 227.5 מ"ר (ללא מרפסת הגג שהייתה נתונה גם "במצב הקודם").

אספקט השבחה זה התקבל בהחלטות שמאי מכריע רבות, בהתאם גם לדרישות המשיבה לאורך השנים, בטרם החלו לחייב במקדם 1 בגין זכויות החורגות לכאורה מקווי הבניין[16].

[16] ראה החלטת השמאי הכריע מר דוד דדון בגו"ח 6417/285, הגב' רמה מאור בגו"ח 6417/249, מר יהודה פלד בגו"ח 6417/269 מר אלדד חיימי בגו"ח 6551/266,247.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב השבחה מכח תמ"א 38 ורש/3838 :

תוספת זכויות :

מצב קודם					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו' בהתייחס למושע	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
סה"כ שטח בנוי בהיתר	984	1	984	₪27,000	₪26,568,000
זכויות בניה לחדרי יציאה לגג	120	0.7	84	₪13,200	₪1,108,800
מרפסת (מקדם 0.2)	222	0.14	31.08	₪13,200	₪410,256
סה"כ, במעוגל					**₪28,100,000**

מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	2,618	1	2,618	₪13,200	₪34,557,600
מרפסת גג	172	0.2	34.4	₪13,200	₪454,080
עלות הריסה (300 ₪ למ"ר) * 1,105 מ"ר (שטח בנוי ברוטו)					-₪331,500
סה"כ, במעוגל					**₪34,700,000**

השבחה כוללת	₪6,600,000			
סך תוספת שטח במ"ר מכח תמ"א 38 ורש/3838- ראה סעיף 7.10 לחוו"ד	1,514			
מהות		חלק יחסי בשטחים	השבחה	היטל השבחה
סך שטח מכח תמ"א 38 פטור	1,353	0.894	₪0	₪0
סך שטח מכח תמ"א 38 שאינו פטור	161	0.106	₪701,849	₪175,462
סך שטח מכח תכנית 3838 שאינו פטור	0	0	₪0	₪0
סה"כ				₪175,462

ניוד זכויות לקומת הגג בהתאם לתכנית רש/3838 :

שטח עיקרי קומת גג במ"ר	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה	השבחה	היטל השבחה
227.5	0.025	₪13,200	₪75,075	₪37,538

הקלות בנייה:

- הקלה בקווי בניין : במסגרת הבקשה להיתר מתבקש ניצול הזכויות מכח תמ"א 38 תיקון 3א'. תכנית רש/3838, המהווה תכנית לפי סעיף 23 קובעת לעניין קווי הבניין בסעיף 4.1.ח' כי תותר חריגה בקו הבניין באישור מהנדס העיר ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצדדים ו- 3 מ' לאחור. לפי הוראות תמ"א 38 **סעיף 11.1.4 לעניין תוספת וסעיף 14 .א.ב** לעניין בנייה חדשה, כאשר קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב לעניין פטור מהיטל השבחה לתכנית מכח סעיף 23 סעיף 19ב.10.ב, ככל וזכויות הבנייה המבוקשות מכח תמ"א 38 מתאפשרות לבנייה במסגרת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38, זכויות אלה פטורות[17].

פס"ד "שמי אשקלוני", עסק במקרה בו ניתנו זכויות בהקלה מעבר/ ו/או שאינן ניתנות לניצול בהתאם לתמ"א 38 על כן אינו רלוונטי בעניינו.

[17] ראה לעניין זה החלטת ועדת ערר רח/8005/0222 אלביליה נ' הוועדה המקומית לתו"ב רחובות.

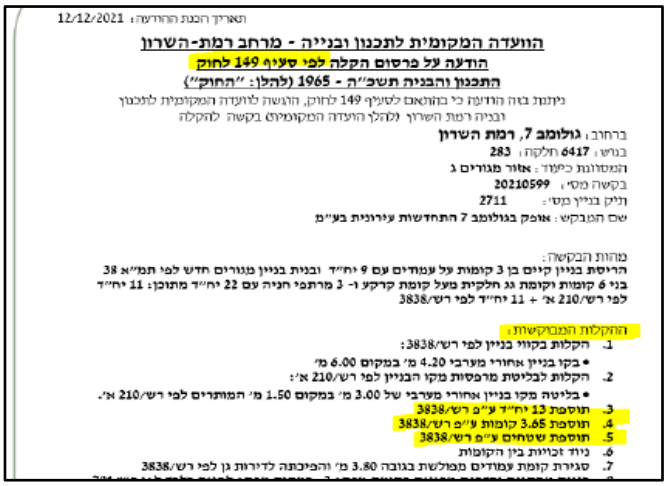
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הזכויות להן טוענת הוועדה כי יש לחייב בגין הקלה להקטנת קווי הבניין, אושרו בפועל בהתאם לקווי הבניין המקלים של תמ"א 38 (מותר 3 מ' קו בניין אחורי, אושר בפועל 4.2 מ').
כלומר, ככל והשטח המבוקש נכלל במגבלות קווי הבניין המקלים של תמ"א 38 וכן נכלל במגבלת קווי הבניין המקלים בתכנית רש/3838 באישור מהנדס העיר, **אין לגבות השבחה בגינם**.

ביחס לשטח שטוענת המשיבה כי נדרשה הקלה לשם ניצולו, הרי שהיא מתעלמת מהעובדה כי **שטח זה תואם ואף קטן מזה שניתן היה לנצל מכח תמ"א 38** ובהתאם להוראות התוספת השלישית אין לחייב בגינו. תכנית רש/3838, קובעת כי קווי הבניין יהיו מכח תכניות מאושרות וככל ולא ניתן יהיה לנצל את הזכויות מכח תמ"א 38, ניתן יהיה לחזור לקווי הבניין המקלים של תמ"א 38, באישור מהנדס העיר. כלומר, בכל מקרה לא יינתנו קווי בניין קטנים מאלו שתמ"א 38 אפשרה[18].

שמאי הוועדה שינה את שומתו לאור החלטות השמאים המכריעים מר בועז קוט בגו"ח 6418/230 וגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446. בעניין החלטת מר בועז קוט כאמור, לטעמנו נפלה שגגה בהחלטתו שכן כל הזכויות **כן** נכנסו במסגרת קווי הבניין של התמ"א, אולם לאור הוראות רש/3838 נדרש אישור מהנדס העיר. השמאי המכריע כלל לא עסק בסוגייה זו, אשר שמאי המבקש גם לא טען לגביה. בעניין החלטת הגב' רינת וויס רביב כאמור, השמאית המכריעה התעלמה מן העובדה שהפרסום לפי סעיף 149 אינו הקלה אלא פרסום כהקלה לתכנית רש/3838, כפי שכל הזכויות מכח תמ"א, גם אלו שהוועדה אינה מחייבת בגינם פורסמו.

בנכס הנדון בוצע פרסום בהתאם לס' 149 לחוק התו"ב ל"הקלות רבות" אשר כלל אינן הקלות:



תאריך הכנת ההודעה: 12/12/2021

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - מרחב רמת-השרון
הודעה על פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק")

ניתנת בזה הודעה כי בהתאם לסעיף 149 לחוק, הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (להלן הוועדה המקומית) בקשה להקלה

ברחוב: **גולומב 7, רמת השרון**
בגוש: **6417** חלקה: **283**
המשמונת כיעוד: **אזור מגורים ג**
בקשה מס': **20210599**
תיק בניין מס': **2711**
שם המבקש: **אופק בגולומב 7 התחדשות עירונית בע"מ**

מהות הבקשה:
הריסת בניין קיים בן 3 קומות על עמודים עם 9 יח"ד ובנית בניין מגורים חדש לפי תמ"א 38 בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ו- 3 מרתפי חניה עם 22 יח"ד מתוכן: 11 יח"ד לפי רש/210 א' + 11 יח"ד לפי רש/3838

ההקלות המבוקשות:
1. **הקלות בקווי בניין לפי רש/3838:**
   - **בקו בניין אחורי מערבי 4.20 מ' במקום 6.00 מ'**
2. **הקלות לבליטת מרפסות מקו הבניין לפי רש/210 א':**
   - **בליטה מקו בניין אחורי מערבי של 3.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים לפי רש/210 א'.**
3. **תוספת 13 יח"ד ע"פ רש/3838**
4. **תוספת 3.65 קומות ע"פ רש/3838**
5. **תוספת שטחים ע"פ רש/3838**
6. ניוד זכויות בין הקומות
7. סגירת קומת עמודים מפולשת בגובה 3.80 מ' והפיכתה לדירות גן לפי רש/3838

אלו פרסומים לידיעה בלבד וכלל אינם מהווים הקלה[19].

[18] ציין שמאי המבקשת את החלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 6417/249, מר יהודה פלד בגו"ח 6417/268, הגב' חגית רבינסון בגו"ח 6417/693,199 מהם עולה כי למרות שאושרה הקלה בקווי בניין הוועדה המקומית לא חייבה בגין זכויות אלו וכך נהגו גם השמאים המכריעים.

[19] לעניין זה ציין את החלטת ועדת ערר תא/8127-0523 יבנה 6 השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, במסגרתו הוטל חיוב בהשבחה בגין הקלה להגבהת קומת גג. קבעה ועדת ערר כי הגבה זו מהווה זכות הקיימת בהתאם להוראות תמ"א 38.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>הקלה להבלטת מרפסות</u>:

בהתאם לשיטת השווי בין שני מצבי תכנון, הבלטת המרפסות מגולמת בערכי השווי, לאור העובדה שערכי השווי ב"מצב החדש" מחולצים מדירות בבניינים חדשים, אשר נבנו בדומה לנכס הנדון ולפיכך גם הן חורגות מקווי הבניין ולכן אין להביאן בנוסף.

ככל וטענה זו לא תתקבל, נציין כי אכן הגזוזטראות הקדמיות והעורפיות בולטות מעבר לקו הבניין.

חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותרת עפ"י תקנות התכנון והבנייה וחריגה של 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותרת בהתאם להוראות רש/210א'.

בהתאם לכך מצאנו כי יש להביא בחשבון רק חלק משטח המרפסות האחוריות בסך של כ- 60 מ"ר בדומה לשמאי המשיבה.

הובא מקדם אקווי' לגזוזטרא של 0.4 המבוסס על מאות החלטות שמאים מכריעים בתכנית הרבעים בת"א.

- <u>הקלה להגבהת פרגולה</u>:

תחשיב שמאי המשיבה סביר בעיני (למעט שווי מ"ר מבונה).

<u>תחשיב</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
מרפסות בחריגה לחיוב	60	0.4	24
פרגולה מוגבהת	50	0.05	2.5
סה"כ			26.5
שווי מ"ר מבונה			₪13,200
השבחה			₪349,800
היטל השבחה			**₪174,900**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקשת</u>:

<u>הקלה בקווי בניין</u>- לפי העקרונות שנקבעו בפסיקה ובהתחשב בהוראות תכנית רש/3838, הרי שבמקרה הנדון, הוראות התמ"א לעניין קווי הבניין לא חלות ולפיכך לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה במסגרת קווי הבניין והקומות ובהתאם **זכויות אלה חויבו במלואן**. טענת שמאי המבקשת בעניין זה הינה **טענה משפטית** על כן היה עליו לטעון אותה בהליך ערר ולא בהליך הנדון.
מבלי לגרוע מהאמור לעיל, טענה זו של שמאי המבקשת נכונה לערים אחרות בהן לא חלה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אשר קובעת הוראות לעניין קווי הבניין.
מאחר וברמת השרון חלה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 הקובעת הוראות לעניין קווי הבניין (תכנית רש/3838) הרי שבמקרה הנדון לא ניתן להיאחז בקווי הבניין המקלים של התמ"א והסטייה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית רש/3838 כפופה לאישור הקלה ויש לחייבה בהשבחה בהתאם.

תכנית רש/3838 שהינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38, מסדירה את קווי הבניין הנדרשים ברמת השרון וקובעת במפורש כי קווי הבניין הינם כפי אלו שאושרו בתב"עות העירוניות התקפות בלבד.
האמור לעיל בנוגע לקווי הבניין אף מופיע במפורש בעמוד 8 לתיק המידע שנמסר לעוררת טרם הליך הרישוי. מבחינה סטטוטורית קווי הבניין הינם כקבוע בתכניות תקפות, דהיינו על פי תכניות רש/210א' ורש/436, ובמקרה דנן קווי בניין כדלקמן: קדמי 4 מ', צידי 4 מ' ואחורי 6 מ'. לפיכך ובשל העובדה כי תכנית רש/3838 הגדירה את קווי הבניין המותרים מבחינה סטטוטורית, ברי כי יש לבקש הקלה לצורך חריגה מקווי בניין אלו. יתרה מכך, במקרה הנדון, שטחי בנייה שחויבו לא היו ניתנים למימוש אלמלא אישור ההקלה והרי שגם בעניין זה יש לפעול בהתאם להלכות הידועות בעניין "דיינישי", "שמי אשקלוני" ו"יצחק לב" ולשום את ההשבחה באופן מלא[20]. שמאי המבקשת טוען לעניין תחולת סעיף 14 לתמ"א לעניין קווי הבניין, אך לפי הוראות תמ"א 38 סעיף 23א(א) נקבע כי ככול ותאושר תכנית עירונית לפי סעיף 23, סעיפים 14-11 בתמ"א 38 אינם חלים כלל. תימוכין לטענה ניתן לראות בהחלטות של הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6417/446 ושל מר בועז קוט בגו"ח 6418/230.

לגבי הפנית שמאי המבקשת להחלטה של הגב' רמה מאור בגו"ח 6417/249, מר יהודה פלד בגו"ח 6417/269 וחגית רבינסון בגו"ח 6417/639- ההחלטות ניתנו לפני פסיקת "שמי אשקלוני" ולפיכך לא רלוונטיות לענייננו. בנוסף יש לציין כי הוועדה המקומית הגישה עררים כנגד החלטות אלה לפיכך מדובר בהחלטות תלויות ועומדות ואין להישען על החלטות אלה.
לגבי טענת שמאי המבקשת כי בעבר לא היינו מחשבים כך, לפני פס"ד "קבוצת הירדן" ו"אשקלוני", שומות הוועדה המקומית נערכו בשיטה שונה, הידועה כשיטת "הדלתא", בה מלוא השטחים שנוספו חויבו באופן מלא ולכן חיוב השטח שחורג חויב במקדם שיפור תכנוני על מנת להימנע מכפל מס.
כידוע, עולם המשפט ושמאות המקרקעין הינו עולם דינמי שאינו קופא על שמריו ולפיכך מתעדכן מעת לעת לפי פסיקות של וועדות ערר והחלטות של שמאים מכריעים.

[20] בעניין זה צוין פס"ד "קבוצת הירדן" ופס"ד "שמי אשקלוני".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חישוב ההשבחה לעניין הזכויות מכוח תכנית רש/3838</u>- בחישוב סל הזכויות הפטורות שגה שמאי המבקשת עת לקח בחשבון שטחים פטורים שאינם נכנסים בקווי בניין.

תמ"א 38 מתירה להוסיף 2.5 קומות מעל הבניין הקיים וסגירת עמודים מפולשת.

כלומר, בעניינו מותרת קומת קרקע + 5.5 קומות.

לפיכך יש לחשב את השטח הפטור בהתאם לשטחים שנכנסים בקווי בניין של התב"ע כאמור ובמסגרת אותן קומות, שכן שטחים מעבר לכך דורשים **תכנון נוסף**.

במקרה הנדון תיקון 3 א' לתמ"א 38 מאפשר תוספת חצי קומה (מיצוי קומה 6 והפיכתה לקומה מלאה) ותכנית רש/3838 הקנתה זכויות לקומה חלקית נוספת ועליונה (0.65 מתוך שטח קומה מלאה) מעבר ל- 3 קומות התמ"א המותרות במקרה דנן.

במקרה הנדון, נוספה קומה חלקית עליונה שאפשרה הלכה למעשה (בנוסף להקלות) ניצול זכויות בנייה נוספות מכח תכנית רש/3838, כפי שניתן להיווכח להלן:

בדיקת השטח הפטור שנכנס בקווי בניין		
סה"כ זכויות מתב"ע + תמ"א פטור:	**2,423.24 מ"ר**	
מס' קומות מותרות בפטור- 4 + 2.5 קומות:	6.5	
האם כל הזכויות הפטורות נכנסות בקווי הבניין ב- 6.5 קומות?	לא	
מה השטח שנכנס במסגרת הפטור ב- 6.5 קומות:		
שטח בקומות קרקע-5 ללא הקלות בקווי בניין:	1,878.63 מ"ר	J=SUM(A...F)-28-24*5
מחצית שטח בקומה 6 ללא הקלות בקווי בניין:	169.87 מ"ר	K=(G-24)/2
סה"כ שטח פטור שנכנס בקווי בניין:	**2,048.50 מ"ר**	**L=J+K**
שטח לחיוב מתיקון 3א' ללא הקלות:	169.87 מ"ר	M=K
שטח לחיוב מתכנית רש/3838 ללא הקלות:	228.07 מ"ר	N=H
סה"כ שטחים לחיוב ללא הקלות בקווי בניין:	**2,446.43 מ"ר**	O=L+M+N
שטח לחיוב מכוח הקלות לחריגה מקווי בניין:	172.00 מ"ר	P=28+4*6
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר:	**2,618.43 מ"ר**	Q=O+P=I

בהתאם לאמור, שטח של 228.07 מ"ר (מכח רש/3838) חויב בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן.

<u>חישוב השטחים מכוח התמ"א</u>:

השטח בקומת העמודים המפולשת צריך לכלול גם את הלובי, ובהתאם השטח צריך להיות 69.33 מ"ר.

חיזוק לאמור ניתן לראות בחישוב הזכויות הנערך בתכנית הבקשה להיתר.

יתרה מכך, שטח קומה טיפוסית קיימת שציין שמאי המבקשת נלקח ללא חדר מדרגות בשטח של כ- 13 מ"ר, בעוד שהיה נדרש להפחית שטח חדר מדרגות של 15.04 מ"ר.

<u>שווי מ"ר בנוי ב"מצב קודם"</u>:

על ההחלטות של הגב' חגית רבינסון בגו"ח 6417/693 ומר יהודה פלד בגו"ח 6417/269 (שנלקחו ע"י שמאי המבקשת) הוגש ערר, לפיכך מדובר בהחלטות תלויות ועומדות ואין להישען עליהן.

ככל ונתעלם מההחלטות עליהן הוגש ערר כאמור ונביא בחשבון את ההחלטות שהוצגו בחוות דעתנו ושניתנו לאחר מכן, הרי שמתקבל שווי מ"ר בנוי של 26,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת מחירים נכון למועד הקובע:

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בניה	חדרים	קומה	סך קומות	מחיר מכירה בש"ח	שטח ארנונה	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
1	25/08/2022	הפרדס 14	6418	171	16	1986	3	4	4	₪ 2,930,000	135 מ"ר	₪ 21,768
2	06/07/2022	השרון 13	6415	580	3	1980	5	1	4	₪ 3,700,000	133 מ"ר	₪ 27,820
3	21/06/2022	האילנות 5	6418	187	1	1980	3	1	3	₪ 2,500,000	86 מ"ר	₪ 29,070
4	10/06/2022	אוסישקין 61	6418	459	42	1980	3	1	4	₪ 2,025,000	75 מ"ר	₪ 27,000
5	02/03/2022	ביאליק 8	6417	248	1	1997	2	3	3	₪ 2,850,000	93 מ"ר	₪ 30,711
6	22/02/2022	אברבוך 34	6418	88	4	1996	4	2	3	₪ 3,300,000	106 מ"ר	₪ 31,132
7	26/12/2021	גולומב 3	6417	779	5	1987	3	2	3	₪ 3,075,000	106 מ"ר	₪ 29,009
8	26/12/2021	גולומב 3	6417	779	8	1987	5	3	3	₪ 3,300,000	145 מ"ר	₪ 22,696
ממוצע:	**17/04/2022**					**1987**		**2**			**110 מ"ר**	**₪ 27,401**
שווי מ"ר בנוי ממוצע לאחר התאמה לפחת כתוצאה מבניה ישנה (0.85):												**₪ 23,291**

עסקאות ההשוואה נלקחו מבניינים שנבנו בשנת 1987 בממוצע, בעוד שהבניין הנדון נבנה בשנת 1971 ולפיכך מצבם הפיזי והתחזוקתי של הבניינים טוב באופן משמעותי.

משכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי של כ- 15% (לפי צבירת פחת של כ- 1% שנתי).

מתקבל שווי מ"ר **בנוי** כ- **25,000** ₪.

שווי מ"ר מבונה ב"מצב חדש":

שמאי המבקשת מציג החלטות של שמאים מכריעים מבלי לבצע התאמה לזמן.

יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן באופן ישיר על השווים שנקבעו.

משנת 2020 עד למועד הקובע הנדון בשנת 2022, חלה עליית שווי של כ - 16% בבנוי.

המשמעות במונחי קרקע הינה כמעט כפולה.

שיטת החילוץ:

רווח יזמי- ממסמך שפרסם השמאי הממשלתי הראשי ביום 13.6.2022 בעניין "הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי", עולה כי שיעור הרווח היזמי המזערי בתכניות פינוי בינוי בתל אביב הינו 14% ובגוש דן 16%.

בהתחשב בגודל ומורכבות הפרויקט הנדון ביחס לפרויקטים של פינוי בינוי, רווח יזמי של 15% הינו סביר בהחלט.

עלות בנייה-בהתאם למחירון דקל והחלטות של שמאים מכריעים, העלות בנייה שבה נקט שמאי המבקשת גבוהה מהמקובל.

סיכום הנתונים:

מקור השוואה	שווי מ"ר קרקע מבונה
החלטות שמאים מכריעים תוך התאמה לזמן	₪ 17,650
גישת ההשוואה הישירה לעסקאות לקרקע	₪ 20,000
חילוץ מעסקאות השוואה לדירות מגורים	₪ 18,100
שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל:	**₪ 18,583**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

שמאי המבקשת:

שני הצדדים פעלו בהתאם לפס"ד "קבוצת הירדן" בחישוב ההשבחה לתמ"א 38.

שמאי המשיבה מנכה "במצב החדש" זכויות שלטעמנו הן מכוח תמ"א 38 ולטענתם הם מתכנית רש/3838 והקלות. הוועדה נהגה עד לפני חצי שנה כמו שאנו נוהגים.

הנטרול של הזכויות והטענה שמרבית הזכויות הן לא מכוח תמ"א 38, לא תואם את החוק והפסיקה.

רש/3838 היא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 ובהתאם לכך הפטור שיש לחשב הוא כאילו ההיתר הוצא מכוח תמ"א 38. בתב"ע כתוב שנדרש אישור מהנדס העיר, **אישור מהנדס העיר זה לא הקלה**.

<u>פס"ד קבוצת הירדן</u>- אין קשר. השומה שנערכה על ידנו נעשתה בהתאם לפס"ד. "במצב החדש" לא נטרלתי את הזכויות שניתן היה לבנות מכוח תמ"א 38.

פס"ד שמי אשקלוני- ניתן ב- 5/23 והוועדה המשיכה גם לאחר פס"ד לנהוג כפי שנהגה לפני, הוא אינו רלוונטי. יש החלטות נוספות של שמאים מכריעים: מר יהודה פלד, גב' רמה מאור, גב' חגית רבינסון אשר לא קיבלו את הטענה של הוועדה.

<u>הקלה לגובה קומת גג</u>- בהחלטת ועדת ערר יבנה 6 ת"א, עיריית ת"א טענה שביקשו הקלות מעבר לזכויות הקיימות. ועדת ערר אמרה שאלו זכויות שניתן היה לקבל מכוח תמ"א 38 לפיהן יש פטור מהיטל השבחה.

<u>חריגה מקווי בניין</u>- זה פרסום לפי סעיף 149.

גם בתכנית רש/3838 נרשם כי דרוש אישור מהנדס העיר.

למהנדס העיר יש אישור לומר אם זה מתאים או לא בהתאם לעקרונות בינוי אך זה לא הליך של הקלה.

בתכנית רש/3838 גבינו היטל השבחה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ושומות הוועדה שהיו מאז ומעולם בסך 2.5% משווי קומה עליונה.

אין מניעה להמשיך לפעול לפי הלכת "קבוצת הירדן" כמו שעשיתי ולייחס את הזכויות מכוח תמ"א 38 לפטור.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>- הבניין בו אנו עוסקים בנוי משנות ה- 70' עם מעלית וחניה וכך גם בבניינים משנות 80', ושנות ה- 90'. לטעמנו אין הבדל בין הבניינים.

אין באמת הבדל בין בניינים בני 50-40 שנה, שניהם בניינים ישנים ולכן ההפחתה אינה במקום.

בנוסף, מתוך 8 עסקאות שהובאו ע"י שמאי המשיבה- 2 עסקאות הן לדירות בשטח של מעל 133 מ"ר.

אם מנטרלים את העסקאות כאמור מגיעים לשווי של 29,500 ₪ מ"ר בנוי.

מר יהודה פלד קבע בשומתו (קרוב אלינו במועד קובע) 28,000 ₪ מ"ר בנוי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שווי מ"ר מבונה- הבאנו בחשבון רק עסקאות מרח' גולומב. כל החסרונות והיתרונות של הרחוב באים לידי ביטוי. הפחתנו 12,000 ₪ לבנייה, שכן מדובר בבניין בן 8 קומות מעל מרתפי חניה.
גם בעבור מועד קובע של שנת 2022 אלו עלויות בנייה נמוכות. מחירון דקל הינו ממוצע ארצי, זה לא רלוונטי לסטנדרט הבנייה של רמת השרון. 12,000 ₪ זה על הצד הזהיר.
מר דוד דדון ברחוב גולומב 5 (צמוד אלינו) קבע למועד 01/23 (8 חודשים לאחר המועד הקובע) שווי מ"ר מבונה בסך של 17,500 ₪ (טעה).

יש מעלינו את פס"ד עליון "פרדסי ברנדייס" יש לראות את השומה של הנכס לידנו ברחוב גולומב 5 על החיוב שהוטל על הנישום. לדעתנו לא סביר ששני בניינים צמודים, במועדים קובעים קרובים על אחד יוטל היטל השבחה בסך של למעלה מ- 4,500,000 ₪ ועל השני רק כמה מאות אלפים, זאת כאשר בנכס הנדון אנו לא מגיעים אפילו לתקרת הזכויות שניתן לממש בתמ"א 38.

שמאי המשיבה:
פס"ד שמי אשקלוני- לוקח זמן עד שמקבלים פסיקה ולומדים אותה.
לקח כמה חודשים ואז החלנו ליישם אותה, לא רק בגלל החלטת הגב' רינת וויס אלא פשוט הבאנו אותה לידי ביטוי ובין היתר יש את החלטת הגב' וויס.

במקרה דנן יש מקרה שונה מכל ערים אחרות. ברמת השרון העירייה יזמה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 שמטרת התכנית ומטרת הסעיף לאפשר לעיר מסוימת להתאים את הוראות התמ"א לתנאים המיוחדים שלה. רמת השרון מאופיינת בבנייה יחסית נמוכה ביחס לערים אחרות והצפיפות נמוכה יחסית. אחד הדברים שהיה חשוב להם זה לקבוע שקווי הבניין יהיו בהתאם לתב"ע ההיסטורית, שהצפיפות לא תגדל.
בעצם הסעיף מאפשר לסטות מקווי בניין של תמ"א ולכן אנו לא נמצאים שם, אי אפשר לבקש קווי בניין של תמ"א.
זאת בניגוד לערים אחרות בהן ניתן לבקש הקלות ולסטות מקווי בניין מכוח תמ"א.
בפועל לא ניתן להשתמש בקווי בניין של התמ"א כי קבעו אחרת בסעיף 23.
ברגע שעירייה עושה תכנית מכוח סעיף 23 היא יכולה לקבוע הוראות אחרות.

התכנית קובעת שקווי הבניין יהיו של התב"ע, היא נותנת קווי בניין מקלים אבל בכפוף לזה שהמהנדס יאשר ובכפוף לכך שתפרסם הקלה, תיתן ידוע בנושא, אם רוצים לחרוג מאותם קווי בניין.
ככל והיו השגות בנושא שקווי הבניין הם מהתמ"א או איזה זכות שהיא מוקנית, הם היו צריכים להשיג על זה בזמנו בערר רישוי ולא לחכות עם הטענה ולעלות אותה לראשונה בפני שמאי מכריע.
בהתאם לתמ"א, ברגע שאושרה תכנית לפי ס' 23 הרי שסעיפים 11, 14 לא חלים ואי אפשר להיאחז בהם יותר. מאחר ולא ניתן להשתמש בקווי בניין של תמ"א 38 כאמור, אז ההקלות כבר לא פטורות מהיטל השבחה ויש לחייב בגינן באופן מלא. זה בדיוק המקרה של פס"ד "שמי אשקלוני".
לגבי החלטת הגב' רמה מאור היא נערכה לפני פס"ד "שמי אשקלוני".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטת מר יהודה פלד</u>- פס"ד "שמי אשקלוני" לא הובא לידי ביטוי ע"י הצדדים שם במהלך הדיון וההליך, משום שפס"ד לא נפסק עדיין, אך ההחלטה של יהודה פלד התקבלה לאחר פס"ד וכללה אותו.
אם זה היה, השומה הייתה משתנה ובהתאם לכך הגשנו ערר על החלטת יהודה פלד והראנו איך התחשיב צריך להיות בהתאם לפס"ד "שמי אשקלוני".
גם לגבי החלטת הגב' חגית רבינסון הגשנו ערר ולכן זו החלטה שעומדת ותלויה.

<u>החלטת ועדת ערר יבנה 6 ת"א</u>- זה פסיקה לא רלוונטית לענייננו, על הנכס ביבנה 6 ת"א לא חל סעיף 23 מכוח תמ"א 38 לכן ביבנה 6 ניתן להשתמש בקווי בניין מקלים של התמ"א.
יכול להיות שבעבר היזם לא יכול היה לדעת שההקלות הן מכח התכנית ובהתאם להגיש ערר.
ההקלות הן לא מכוח התמ"א, הן מכוח תכנית רש/3838.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>- לא ניתן לקחת בניינים שנבנו בשנות ה- 90' - 80' ולומר שזה שווה בדיוק כמו בניינים שנבנו בשנות ה- 70'.
זה בניינים שנבנו עם תקינה שונה, שמצבם הפיזי והתחזוקתי טוב יותר, גם מבחינת תכנון ככל שעוברים השנים נהיה שינוי בטעמים ובתכנון.
לראיה לוקחים אורך חיים כלכלים של בניינים בין 55 - 40 שנים, דבר המראה כי לכל שנה יש משמעות.
משכך, כל שנה ההפחתנו פחת של 1%.

<u>בעניין עסקאות השוואה משטח דירות גדולות יותר</u>- לקחנו גם דירות בשטח קטן יותר, מה שצריך לראות בסוף זה הממוצע שתואם לשטח הדירות שלנו.
הממוצע צריך להגיע לדירות הדומות לנכס הנדון, אם היו לי עסקאות רק לדירות בשטח של הנכס הנדון אז יכול להיות שלא הייתי לוקח דירות בשטח גדול/קטן יותר, אך אין.
אנו מקפידים על זה שהממוצע יהיה בשטח דירתי דומה ככל שניתן, גם שהקומה תהיה ממוצעת, שהמועד הקובע יהיה קרוב למועד קובע שלנו (אם אין נותנים נעשה התאמות לזמן).

<u>שווי מ"ר מבונה ("מצב חדש")</u>- שמאי המבקשת מציג רק עסקאות מרח' גולומב משלושה פרויקטים ברחוב, אנו לא חושבים שבהכרח צריך להביא נתונים רק מהרחוב עצמו כי זה יכול להיות כפוף לכל מידי מאפיינים ייחודים.
נכון יותר יהיה להביא ממספר רחב של פרויקטים בסביבה.
כל עוד לא לוקחים מרחובות ראשיים וכד' זה דומה.
בעניין החלטת מר דוד דדון- השמאי המכריע קבע 17,500 ₪ מ"ר מבונה, יש לציין שמדובר שם במגרש פחות טוב, זו חלקה כלואה, אין לה כיווני אוויר.
ראוי לציין כי הצגנו בנוסף הרבה עסקאות לקרקע שמשקפות שווי מ"ר מבונה של 20,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי קיימת מחלוקת באשר למספר נושאים.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

מהות	נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקשת
תמ"א 38/3א'	שיטת החישוב ושטחים	שמאי הצדדים בחרו לאמוד את מלוא ההשבחה בין שני מצבי התכנון ולבחון את הזכויות העודפות, מעבר לתב"ע התקפה ולתמ"א 38. השטח . סה"כ השטח לחיוב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' הינו 169.87 מ"ר. סה"כ השטח לחיוב שהתקבל מכוח תכנית רש/3838 הינו 228.07 מ"ר.	שמאי הצדדים בחרו לאמוד את מלוא ההשבחה בין שני מצבי התכנון ולבחון את הזכויות העודפות, מעבר לתב"ע התקפה ולתמ"א 38. השטח למגורים שאינו פטור הינו 161 מ"ר שטח אשר יש לחייב לפי רבע מן ההשבחה.
	ערכי שווי	שווי מ"ר **בנוי** 25,000 ₪. שווי מ"ר **מבונה** של 18,000 ₪.	שווי מ"ר **בנוי** 27,000 ₪. שווי מ"ר **מבונה** 13,200 ₪.
תכנית רש/3838		האפשרות לקבל קומה חלקית מאפשרת לנצל שטחים בדירות פנטהאוז וניצול של מרפסות גג בקומה. בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא.	האפשרות לקבל קומה חלקית הובאה במקדם שיפור תכנון של 0.025 לכל השטח העיקרי המבוקש בקומת הגג.
הקלות	הקלות בקווי בניין	תכנית רש/3838 הנה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 הקובעת, בין היתר, כי קווי הבניין הינם כפי שאושרו בתבע"ות קודמות. הסטייה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית רש/3838 כפופה לאישור הקלה ויש לחייבה בהשבחה בהתאם.	הקלה זו פטורה מכח תמ"א 38. השטח המבוקש נכלל במגבלת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38 ואין לחייב בגינו.
	הקלות להבלטת מרפסת	שטח המרפסות שחורג מקו הבניין הינו כ- 60 מ"ר. הובא בחשבון מקדם אקווי' למרפסות של 0.5.	הבלטת המרפסות מגולמת בערכי השווי. אם לא תתקבל הטענה- השטח החורג הינו בהתאם לעמדת המשיבה. הובא בחשבון מקדם אקווי' למרפסות - 0.4. הובא מקדם אקווי' לגזוזטרא של 0.4.
	הקלה להגבהת פרגולה	נלקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 5% בגין הגבהת הפרגולה.	מסכים עם תחשיב שמאי המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>:

13.1. מיקום הנכס ברחוב גולומב 7, שכונת "הדר", רמת השרון.

13.2. מאפייני המקרקעין ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

13.3. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

13.4. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

13.5. עמ"נ 54581-2-22, 47521-12-22 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ ורינובו בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה הרצליה.

13.6. <u>מרחבים מוגנים</u> - בהתאם לתקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי, צוין כי הפטור מהיטל השבחה לממ"ד הינו על פי סעיף 19(ב)(9) בתוספת השלישית לחוק תכנון והבנייה, על פיו לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח המינימלי שנקבע.

13.7. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך ברור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

13.8. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות בסמוך למועד הקובע.

13.9. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. דיון והכרעה:

א. תכנית רש/521:

התכנית אפשרה תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד עליונה והצמדה של יתרת שטח הגג.
לאור מימושי עבר שבוצעו[21] באמצעות מכר, נותרה דירה אחת בלבד בקומה העליונה אשר חייבת בהיטל השבחה, הרשומה כתת חלקה 8. משכך, חיוב היטל ההשבחה הינו בעבור סה"כ 15 מ"ר.
שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 0.75 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.
כמו כן, הביא בחשבון מקדם אקווי' של 1.2 לחדר יציאה לגג **המגלם את מרפסת הגג**, מקדם חדש על ישן של 0.8 והפחתה למושעא ותשלומי איזון של 0.7 בהתבסס על החלטת הגב' דנה שיחור בגו"ח 6547/104.
זאת ועוד, שמאי המשיבה בתחשיבו הפחית 4 מ"ר משטח המגורים האפקטיבי לטובת הקמת גרם מדרגות. שמאי המבקשת הסכים עם האמור.

מעיון בהחלטות שמאים בסביבת הנכס הנדון ומסקירת מאפייני הנכס, עולה כי שווי בסך של **0.75** ₪ **למ"ר מבונה** המוסכם ע"י שמאי הצדדים, הינו סביר וראוי, על כן אאמצו.
שטח עליית הגג הובא בחשבון בניכוי חדר מדרגות בשטח של 4 מ"ר.

באשר למקדם המושעא שנלקח בחשבון ע"י שמאי המשיבה, לאחר בחינת הדברים, תוך עיון בהחלטות שמאים מכריעים ובחינת נתוני התכנון והמאפיינים השונים של החלקה (כגון הבינוי הקיים, מספר יח"ד והבעלים, מצבו הפיזי, שנת הבנייה וכו'), מסכים אני עם עמדת הצדדים כי יש ליתן דחיה בגין מושעא במקרה דנן. מקדם הדחיה עד למימוש הזכויות בדרך של היתר בנייה, כולל את משך הזמן הנדרש להסדרת רכיב המושעא (הכולל את הסכמת בעלי דירות, שיתוף הפעולה בניהם לצורך הסדרת הזכויות וכו').
ראה לעניין זה עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב:

> *"השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"**מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים**..." על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "**אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובנייה מחדש**" (הדגשה במקור).*

מקדם ההפחתה למושעא ניתן בשל הצורך להגיע להסדר בין בעלי הזכויות במקרקעין.
לאור האמור, בתחשיב ההשבחה ניתן מקדם דחיה עד למימוש הזכויות בדרך של היתר, בהתאם לעמדת שמאי הצדדים של **0.7** (N=6, I=6%).

[21] לא הוצגו בפניי הסכמי מכר, הנ"ל מבוסס על הסכמת הצדדים. חוות דעת זו אינה משפטית ואין באמור בהחלטה זו לקבוע דבר אודות הזכויות הקנייניות במקרקעין. ככל וייקבע עובדתית כי קיימות זכויות שונות החייבות בהיטל השבחה, יש לבצע התאמה של ההשבחה לפי היקף הזכויות החייבות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעניין מקדם חדש על ישן אשר הובא על ידי שמאי המשיבה במקדם 0.8, רואה אני לנכון לבחון גם את המקדם כאמור.

מקדם חדש על ישן					
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מקדם אקווי'	הערות
1	רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	0.8	כולל גם הפחתה למושעא
2	אייל יצחקי	ויצמן 19	6417/451	0.9	

לאור האמור לעיל, לאחר ניתוח הדברים הובא בחשבון **כאן** מקדם אקווי' של **0.9** לתוספת הבנייה.

בנוגע למקדם אקווי' למרפסת הגג להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים בעניין מקדם מרפסת גג:

מקדם מרפסת גג					
מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש/חלקה	מקדם מרפסת גג	הערות
1	רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	0.25	
2	דוד דדון	הגינה 13	6417/454	0.2	
3	שושי שרביט שפירא	הקוצר 6	6418/213	0.25	
4	יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	0.25	
5	בועז קוט	ביאליק 26	6417/221	0.2	המקדם כולל שוליות לשטח מרפסת גג
6	אייל יצחקי	ויצמן 19	6417/451	0.3	
7	בועז קוט	אוורבך 24	6418/230	0.25	

לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם אקווי' למרפסת גג של 0.2.

יתרה מכך, בניגוד להסכמת הצדדים אשר חישבו את שטח מרפסת הגג כחלק משטח חדר הגג (הובא בחשבון מקדם אקווי' של 1.2 המגלם את מרפסת הגג), רואה אני לנכון לחשב את מרפסת הגג כרכיב נפרד מחדר הגג.

שטח קומה טיפוסית קיימת הנו 342 מ"ר.

בהתאם להוראות תכנית רש/521 שטח הגג המשותף לכל דיירי בית המגורים יהיה לפחות 25% משטח הגג.

בהתאם להוראות התכנית כאמור צוין כי שטח חדר המדרגות המרכזי ייכלל בשטח המשותף, על כן הובא בחשבון שטח חדר המדרגות הנו 14.06 מ"ר בהתאם לגרמושקא לתיק מס' 2711/3.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון שטח מרפסת גג של 65.81 מ"ר לכל יח"ד.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>תכנית רש/521א'</u>:

התכנית מאפשרת תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, לעומת 15 מ"ר מותרים ב"מצב הקודם".
לאור מימושי עבר שבוצעו[22] באמצעות מכר, נותרו 2 דירות בקומה העליונה אשר חייבות בהיטל השבחה, הרשומות כתת חלקה 8 ו- 7. לאור האמור לעיל, סה"כ השטח לחיוב במדרגה כאן הינו 16 מ"ר[23].
אין מחלוקת כי נכון למועד הקובע, השימוש הטוב והיעיל הינו השארת בית המגורים וניצול יתרת זכויות הבנייה בעליית הגג מעל הבית הקיים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 750 ₪, המבוסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.
כמו כן הובא בחשבון מקדם אקווי' של 0.8 המגלם את גריעת שטח מרפסת הגג.
לדידו של שמאי המשיבה אין להביא במדרגה כאן עלויות התאמה כיוון והובאו בחשבון בתכנית רש/521.
הובא בחשבון מקדם מושעא של 0.7.
האמור לעיל לא מצוי במחלוקת בין הצדדים.

עפ"י ביטאון "מקרקעין וערכם" יוני 1987, מחיר קרקע לחדר ברמת השרון באזור מעולה הינו 10,000$-14,0000$, בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ נלקח בחשבון חדר בשטח של 25 מ"ר[24].
משכך, שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע המתקבל מנתוני ביטאון "מקרקעין וערכם" כאמור הינו בגבולות 770 ₪.
לאור האמור לעיל, מאפייני הנכס הנדון והחלטות שמאים מכריעים, מצאתי לנכון לאמץ את השווי המוסכם על הצדדים בסך של **750** ₪ **למ"ר מבונה**.
בעניין מקדם מרפסת גג הובא בחשבון מקדם אקווי' של **0.2**, ראה פירוט מעלה.

בעניין עלויות ההתאמה, איני מסכים עם עמדת הצדדים.
לשיטתי יש ליתן מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן גם בגין תוספת נוספת.
המקדם הראוי בהתאם לאמור מעלה הנו **0.9**.
כמו כן, הובא בחשבון מקדם דחיה למושעא של **0.7**, ראה פירוט מעלה בהחלטתי.

[22] לא הוצגו בפניי הסכמי מכר, הנ"ל מבוסס על הסכמת הצדדים. חוות דעת זו אינה משפטית ואין באמור בהחלטה זו לקבוע דבר אודות הזכויות הקנייניות במקרקעין. ככל וייקבע עובדתית כי קיימות זכויות שונות החייבות בהיטל השבחה, יש לבצע התאמה של ההשבחה לפי היקף הזכויות החייבות.
[23] 8 מ"ר X 2 יח"ד.
[24] ראה בעניין זה גם החלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט ברח' הקוצר 6 גו"ח 6418/213.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. **<u>תכנית רש/679</u>:**

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בהיקף של 10% משטח הגג.
לאור מימושי עבר שבוצעו[25] באמצעות מכר, 3 הדירות המצויות בקומה העליונה חייבות בהיטל השבחה במדרגה כאן, קרי 30 מ"ר סה"כ.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪ המבוסס על החלטות שמאים מכריעים, מקדם מושעא של 0.7 ומקדם שיפור תכנון להשבחה של 5% לאור מגבלת גובה הפרגולה שנקבעה בהוראות התכנית. האמור אינו מצוי במחלוקת בין הצדדים.

בעניין ערכי השווי, לאחר בחינת החלטות שמאים מכריעים ומאפייני הנכס וסביבתו **שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪, הינו על הצד הזהיר ולכן אאמצו**.
נלקח בחשבון מקדם מושעא של **0.7**, ראה פירוט מעלה.
כמו כן, מקדם פרגולה של **0.25** המגלם תוספת של 0.05 למרפסת הגג, **<u>במקרה כאן</u>** לאור מגבלת גובה הפרגולה, כפי שסוברים שמאי הצדדים, נמצא כראוי בעייני.
כמו כן, אני מסכים כי אין ליתן מקדם בינוי חדש על ישן לבניית הפרגולה כאמור.

ד. **<u>תכנית רש/997</u>:**

התכנית מתירה הרחבת חדרי היציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה מ- 23 מ"ר בהתאם לתכנית רש/521א' ל- 40 מ"ר. לאור מימושי עבר שבוצעו[26] באמצעות מכר, 3 הדירות המצויות בקומה העליונה חייבות בהיטל השבחה במדרגה כאן, קרי 51 מ"ר סה"כ. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס וניתוח עסקאות לקרקע.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקווי' לחדר היציאה לגג בניכוי הפסד מרפסת הגג של 0.8 ומקדם הפחתה למושעא של 0.7. האמור לא מצוי במחלוקת בין הצדדים.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לעניין ערכי השווי</u>:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח רשום	קומה	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקווי'
1	09/10/2007	6417/283	גולומב 7	1970	87	1	₪ 1,193,275	₪ 13,716
2	30/09/2007	6417/772	גולומב 14	1988	102	2	₪ 1,484,810	₪ 14,557
3	19/07/2007	6417/693	גולומב 21	1978	90	1	₪ 1,073,520	₪ 11,928
4	22/04/2007	6417/259	שד ביאליק	1977	79	2	₪ 987,190	₪ 12,496
5	22/03/2007	6417/496	רשבם 3	1974	84	1	₪ 1,062,600	₪ 12,650
6	11/03/2007	6417/459	מוריה 38	1970	70	3	₪ 746,888	₪ 10,670
7	06/03/2007	6417/643	סוקולוב 61	1978	77	1	₪ 822,900	₪ 10,687

[25] לא הוצגו בפניי הסכמי מכר, הנ"ל מבוסס על הסכמת הצדדים. חוות דעת זו אינה משפטית וכי אין באמור בהחלטה זו לקבוע דבר אודות הזכויות הקנייניות במקרקעין. ככל וייקבע עובדתית כי קיימות זכויות שונות החייבות בהיטל, יש לבצע התאמה של ההשבחה לפי היקף הזכויות החייבות בהיטל.
[26] ראה לעניין זה הערת שוליים מס' 25.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך אתר "רשות המיסים - מידע נדל"ני" לדירות מגורים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח רשום	קומה	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקווי'
1	09/10/2007	6417/283	גולומב 7	1970	87	1	₪ 1,193,275	₪ 13,716
2	30/09/2007	6417/772	גולומב 14	1988	102	2	₪ 1,484,810	₪ 14,557
3	19/07/2007	6417/693	גולומב 21	1978	90	1	₪ 1,073,520	₪ 11,928
4	22/04/2007	6417/259	שד ביאליק	1977	79	2	₪ 987,190	₪ 12,496
5	22/03/2007	6417/496	רשבם 3	1974	84	1	₪ 1,062,600	₪ 12,650
6	11/03/2007	6417/459	מוריה 38	1970	70	3	₪ 746,888	₪ 10,670
7	06/03/2007	6417/643	סוקולוב 61	1978	77	1	₪ 822,900	₪ 10,687

לאור האמור לעיל ולאור מאפייניו הייחודים של הנכס הנדון, מסכים אני עם עמדת שמאי הצדדים לפיה שווי **מ"ר מבונה בסך של 6,000** ₪ סביר במקרה כאן.

נלקח בחשבון מקדם מרפסת גג של **0.2** והפחתה למושעא של **0.7** (ראה החלטתי מעלה).

כמו כן מצאתי כי יש ליתן מקדם בנוי חדש על ישן של **0.9**.

ה. <u>תכנית רש/781</u>:

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף לטובת חניה, שטחים טכניים ומחסנים דירתיים.

שמאי הצדדים מסכימים כי שטחי המרתף פטורים מכוח הוראות תמ"א 38.

אני מסכים עם האמור.

קומות המרתף נבנו מכוח הוראות תמ"א 38.

על כן חל עליהן פטור מהיטל השבחה ולפיכך אין לחייב בגינן מכוח תכנית רש/781.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. <u>תמ"א 38 תיקון 3א':</u>

שמאי הצדדים בחרו לאמוד את מלוא ההשבחה בין שני מצבי התכנון ולבחון את הזכויות העודפות, מעבר לתב"ע התקפה ולתמ"א 38.

מעיון בשומת שמאי המשיבה עולה כי סה"כ הזכויות מהיתר ותב"ע הינם 1,098.03 מ"ר.

שטח חדר מדרגות שהופחת מהשטח העיקרי 15.04 מ"ר.

סה"כ השטח הפטור מהתמ"א הינו 1,325.21 מ"ר, סה"כ השטח הפטור שנכנס בקווי הבניין הינו 2,048.5 מ"ר, סה"כ השטח העיקרי המבוקש בבקשה להיתר 2,618.43 מ"ר.

שווי מצב קודם הכולל את סה"כ השטח בנוי בהיתר (978.03 מ"ר) בתוספת 120 מ"ר לניצול בחדרי הגג ומרפסת גג בשטח של 221.17 מ"ר, זאת לעומת המצב החדש בו חושב שטח העיקרי המבוקש לא כולל שטח עיקרי בחריגה מקווי בניין של 2,446.43 מ"ר ומרפסת גג של 172.78 מ"ר.

סה"כ ההשבחה הכוללת 18,137,650 ₪, סה"כ הזכויות האקווי' שנוספו על המצב הקודם בהיתר בנייה הינם 1,388 מ"ר.

סה"כ השטח לחיוב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' הינו 169.87 מ"ר (יחסיות של 12.24%).

סה"כ השטח לחיוב מכוח תכנית רש/3838 הינו 228.07 מ"ר (יחסיות של 16.43%).

מעיון בשומת המבקשת עולה כי זכויות הבנייה מהיתר ותב"ע הינם 1,104 מ"ר.

שטח חדר המדרגות שהופחת מהשטח העיקרי 13 מ"ר.

סה"כ זכויות פטורות מכח תמ"א 38 הינם 1,353 מ"ר.

השטח העיקרי המבוקש בהתאם לבקשה להיתר שנלקח בחשבון 2,618 מ"ר, משכך השטח למגורים שאינו פטור הינו 161 מ"ר שטח אשר יש לחייב לפי רבע מן ההשבחה.

<u>החלטה:</u>

כאשר ישנו מימוש במקרקעין בדרך של הוצאת היתר בנייה מכח תמ"א 38, קבע המחוקק פטור ספציפי מהיטל השבחה בסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק:

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

עמדת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה - הגב' כרמית יוליס במסמך "סיכום דיון" מיום 01/12/2022, קובעת בין היתר, כדלקמן:

"...נקדים ונאמר כי לאחר התעמקות בסוגיה וקיום התייעצויות, הגענו למסקנה כי יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי המצב הקודם, אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א 38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוג' - עליית ערכי קרקע שנובעת ממגמות ההתחדשות והבנייה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א 38..."

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

"...על כן, ולאחר שנתנו דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס ותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר מכוחה או שניתן לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית המשותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים). לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם..."

בהחלטת ועדת ערר רג/85143/13 בעניין רון ציון ואח', צוין בין היתר, כדלקמן:

"..מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2 והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת. הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי..".

לעניין זה אפנה לפסיקת בית המשפט העליון רע"א 4217/04 בעניין ציון פמיני, ורע"א 147/14 בעניין סוניה אברמוביץ. בעת"מ 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית ואקו סיטי אס אל יזמות בנייה בע"מ אקו סיטי עולה, בין היתר, כדלהלן:

"..ניתן להבין כי במסלול ההריסה והבנייה הזכויות הינן זכויות מצטברות מכוח התכניות החלות בנוסף לזכויות התמ"א וראשית נצבעות מכוח התמ"א, ורק לאחר מכן נוספות עליהן זכויות מכוח התכניות הקיימות על המקרקעין, ובהן זכויות שטרם מומשו כאמור".

במקרה הנדון, מדובר בבקשה להיתר ובה זכויות בנייה, בין היתר, מכח תמ"א 38. בקביעת אופן חישוב ההשבחה, אפנה לאופן אשר נקבע בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה הרצליה[27], אשר דן באופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישור בקשות להיתר עבור פרויקט תמ"א 38, כדלקמן:

*"..לשיטתי, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בין שלושה שלבים: **בשלב הראשון**, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשבית, ובמקרה שלפנינו מהיתר הבנייה; **בשלב השני**, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבנייה, 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..*

[27] הוגשה בר"מ 7601/23 אשר נדחתה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

..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 הבנייה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבנייה 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. בדרך זו של בחינה ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבנייה 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 הבנייה על שווי המקרקעין, הן אלו החיוביות והן אלו השליליות...

בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובעניינו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה.... כעת, לאחר שמצאנו מה היא ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבנייה, מה הן הזכויות הנובעות מהתמ"א ומה הן הזכויות הנובעות מהתכנון המפורט, יש להידרש לתחשיב הפטור... לשיטתי, ולכך גם מוביל ההיגיון המשפטי, הכלכלי והשמאי, חיבור ההשבחה הפטורה מהיטל השבחה וההשבחה החייבת בהיטל השבחה, חייב להסתכם בכלל ההשבחה הנובעת מההיתר..."

".. לאור קביעה זו, נותר רק להכריע כיצד יש לחלק את סך ההשבחה הכוללת בין ההשבחה החייבת בגין הקומה הנוספת, להשבחה הפטורה בגין הזכויות מכוח תמ"א 38. ניתן לחשוב על שתי דרכים לעשות כן. הדרך הראשונה, הינה לפי שווי יחסי של הזכויות הפטורות והזכויות שאינן פטורות. כלומר, לחשב את שווי הזכויות שמומשו מכוח התמ"א, את שווי הזכויות שמומשו בגין התכנון האחר, והיחס בין השווים (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"..

"..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.."

"..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.."

פסק הדין קובע "עקרון על" אודות אופן אומדן השבחה במצב הקודם למול המצב החדש, וכן את ההשבחה שיש לייחס בהתאם לחלק החייב אל מול החלק הפטור מכוח התמ"א 38.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שלב ראשון

מצב קודם

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, לפיכך הובא בחשבון שווי שטח הבנוי בהיתר בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות תוך מתן מקדם דחיה למושעא של 0.7 ומקדם בינוי חדש על ישן של 0.8 (ראה הסבר מעלה בהחלטתי לעניין המקדמים כאמור).

מצב חדש

בהתאם למימוש הנדון, הובאה בחשבון קרקע ריקה ופנויה הכוללת את שטחי הבנייה כמפורט בבקשה להיתר זאת כדי לבחון את ההשבחה בשווי הנכס הנובעת מתוספת השטחים תוך מתן עלויות הריסה של 500 ₪ למ"ר למבנה הקיים, זאת בהתאם להחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגו"ח 6417/249.

ניתוח זכויות בנייה

להלן זכויות בנייה מכח תכניות בתוקף והיתרי בנייה:

	מהות	שטח במ"ר
תב"ע/היתר הגבוה מביניהם	שטח מגרש לאחר הפקעה (תכנית רש/436)	902
	שטח זכויות בנייה (97.5%)	**879.45**
	שטח דירות בנוי בקומה לפי היתר (ללא ח"מ)	327.94
	סה"כ שטח בנוי לבניין (3 קומות)	**983.82**
	זכויות לחדרי יציאה לגג	120
	מרפסת גג	207.94
	סה"כ שטח (בנוי +זכויות לגג)	**1103.82**

שטח חדר המדרגות שהופחת הינו 14.06 מ"ר זאת בהתאם לגרמושקא חתומה לתיק מס' 2711/3 כדלקמן:



זכויות בנייה מכח תמ"א 38 אשר פטורות מהיטל השבחה:

	מהות	שטח במ"ר
שטח פטור מכוח תמ"א 38	שטח קומה טיפוסית מורחבת	366.94
	תוספת 2.5 קומות	917.35
	תוספת שטח בקומת עמודים	297.61
	הרחבת שטח דירות קיימות (13 מ"ר *9 יח"ד)	117
	סה"כ	**1331.96**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חישוב השטחים המבוקשים הנכנסים במגבלת קווי הבניין כפי שנמדד ע"י הח"מ מתוך תכנית הבקשה להיתר:

	מהות	שטח במ"ר
חישוב השטחים המבוקשים הנכסים במגבלת קווי הבניין	שטח קומה 1 מורחבת במגבלת קווי בניין	339.64
	שטח קומה טיפוסית (2-5) מורחבת במגבלת קווי בניין	339.63
	כמות קומות	4
	סה"כ שטח קומות טיפוסית מורחבות במגבלת קווי בניין	1698.16
	קומת קרקע במגבלת קווי בניין	180.77
	מחצית קומה 6 מורחבת במגבלת קווי בניין	**169.82**
	סה"כ שטח בקומות קרקע - 6 במגבלת קווי בניין - פטור	**2048.75**

בחינת קיום תוספת שטחים לחיוב:

חישוב שטח חייב בהיטל השבחה ובחינת שטח חייב מכח שטחים שאינם פטורים מתמ"א 38	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהתאם לטבלת שטחים בבקשה להיתר	2619.95
שטח פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותכניות בתוקף	2048.75
סה"כ שטח לחיוב (ללא התחשבות בשטחים פטורים וממ"דים)	571.21
סה"כ שטח לחיוב לפי תמ"א 38 (3 קומות בניכוי 2.5 קומות פטורות)	**169.82**
סה"כ תוספת שטח לפי תכנית רש/3838 לחיוב בנפרד	**228.39**
סה"כ שטח לחיוב כולל הקלות	**173.00**

שלב שני

בחינת שיעור החלק החייב בהיטל השבחה תוך התייחסות לשטחים שנוספו מכח תכנון מפורט לסך השטחים המבוקשים בבקשה להיתר (זכויות בנייה שנוספו מכח תכנון מפורט וזכויות שנוספו מכח תמ"א 38 בניכוי ממ"דים והקלות).

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.

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

בחלק זה חושב שיעור החלק החייב בהיטל השבחה הן בעבור זכויות בנייה מכח תמ"א 38 תיקון 3א' והן בעבור זכויות הבנייה אשר נוספו מכח תכנית רש/3838[28].

שלב שלישי

הכפלת ההשבחה המלאה בשיעור החלק החייב בהיטל השבחה.

[28] לעניין המחלוקת בגין חיוב השטחים מכח תכנית רש/3838 ראה הסבר מטה בהחלטתי.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי השווי:

לצורך קביעת ערכי השווי ב"מצב קודם" הביא בחשבון שמאי המשיבה החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס לשווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל, בנוסף ניתח עסקאות מבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 ולא זכאים לתמריצי התמ"א זאת תוך התאמה למצב הפיזי של הנכס הנדון אשר נבנה בשנת 1971 ותוך התאמה לזמן. מהאמור התקבל שווי מ"ר **בנוי** ב"מצב קודם" בסך של **25,000** ₪.

לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה ב"מצב חדש" ניתח שמאי המשיבה עסקאות לקרקע ברמת השרון, החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון ועסקאות לדירות חדשות בפרויקטים לבנייה חדשה בסביבת הנכס בשיטת החילוץ תוך הבאה בחשבון הפחתת רווח יזמי של 15% ועלויות בנייה של 9,500 ₪.

מהאמור התקבל שווי מ"ר **מבונה** ב"במצב חדש" של **18,000** ₪.

שמאי המבקשת לעומת זאת טוען כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר **בנוי** בסך של **27,000** ₪, זאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים סביבת הנכס.

בדבר שווי מצב חדש, ניתח שמאי המבקשת בגישת החילוץ עסקאות מפרויקטים חדשים ברחוב בו מצוי הנכס הנדון תוך הפחתת רווח יזמי של 20% ועלויות בנייה של 12,000 ₪. בנוסף התבסס על החלטות שמאים מכריעים והתקבל שווי מ"ר **מבונה בסך של 13,200** ₪.

החלטה:

הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 הוא **עניין משפטי** אשר נראה כי לא שנוי במחלוקת בין הצדדים.

אולם רואה אני לנכון לתת את הדעת באשר לסוגיה זו.

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין. ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו. השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

> *"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה."*

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

> *"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38. משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מבקשת ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין - מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מהאמור עולה כי מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הוועדה המקומית.
היות ואין הוועדה מחויבת לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה את הוודאות בקרב השוק שמא יתממשו הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת **לא ניתן להתעלם מקיומן של הזכויות מכח תמ"א 38 לכשעצמן כפוטנציאל כללי שחל על הנכס**.
בהחלטת רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע:

"..הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה..נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.."

בהחלטת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון :.. הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ .. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ...נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי"

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.
*למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם"**, אך מחזקת את מסקנותיי. לא נשתכחה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר.*
*להשקפתי, אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי. לאור האמור, מסקנתי הינה כי **לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות**. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל". (ההדגשה אינה במקור).*

בהתאם לאמור לעיל, נראה כי זכויות מכח תמ"א 38 ותיקוניה מותנות ומתגבשות בעת אישור בקשה להיתר בנייה וכי הפוטנציאל הכללי מתוך ציפיית השוק הרי שחל על הנכס והולך איתו יחד ולכן רואה אני לנכון שלא לנטרל את הציפייה במצב התכנוני הקודם.

להלן סקירת עסקאות השוואה מתוך אתר "רשות המיסים - מידע נדל"ן" לדירות מגורים בסביבת הנכס:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח רשום במ"ר	שטח עפ"י היתר במ"ר	מעלית	קומה	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקווי'
1	29/03/2022	6417/561	סוקולוב 64	1970	97	97	יש	2	₪ 2,850,000	₪ 29,381
2	06/03/2022	6417/561	סוקולוב 64	1970	87	97	יש	2	₪ 2,550,000	₪ 26,289
3	19/01/2022	6417/503	בן נון 7	1970	61	125	יש	2	₪ 3,350,000	₪ 26,800
4	12/07/2021	6417/509	הרב אורבך 18	1970	78	107	יש	2	₪ 3,200,000	₪ 29,907

בהתבסס על נתוני ההשוואה לעיל, הריני סבור כי שווי מ"ר בנוי בסך של 27,000 ₪ אשר נלקח על ידי שמאי המבקשת הנו על הצד הזהיר במקרה הנדון.

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר **מבונה** נסקרו החלטות שמאים מכריעים לדירות חדשות, כדלקמן:

מס"ד	שם שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
1	רמה מאור	ביאליק 10	6417/249	₪ 12,850	02/02/2021
2	יעקב פז	גולומב 3	6417/286	₪ 13,000	04/01/2021
3	יעל הרון	סוקולוב 43	6417/246	₪ 14,000	12/01/2021
4	יהודה פלד	אוורבוך 11	6417/269	₪ 15,100	18/01/2022
5	בועז קוט	אוורבוך 24	6418/230	₪ 14,800	22/06/2021
6	אלי כהן	רשב"ם 3	6417/496	₪ 13,800	19/01/2021

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לצורך בחינת אומדן שווי מ"ר **מבונה** נסקרו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, אשר נמצא רלוונטיות לנכס הנדון ולמועד הקובע, כדלקמן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	שטח רשום במ"ר	קומה	שווי מכירה בש"ח	שווי מ"ר בנוי אקווי'
1	01/06/2022	6417/454	סמ הגינה 13	2023	120	3	₪ 4,470,000	₪ 37,250
2	31/05/2022	6417/446	שד ויצמן 21	2023	126	3	₪ 4,870,000	₪ 38,651
3	25/05/2022	6417/454	סמ הגינה 13	2023	119	2	₪ 4,300,000	₪ 36,134
4	14/04/2022	6417/577	ביאליק 4	2021	96	3	₪ 3,850,000	₪ 40,104
5	03/04/2022	6417/641	גולומב 19	2022	104	2	₪ 3,812,000	₪ 36,654
6	24/03/2022	6417/641	גולומב 19	2022	103	3	₪ 3,626,000	₪ 35,204
7	23/03/2022	6417/562	סמ הגינה 11	2024	120	1	₪ 4,500,000	₪ 37,500
8	16/03/2022	6417/678	סמ הגינה 10	2022	132	2	₪ 4,800,000	₪ 36,364
9	27/02/2022	6415/757	השפלה 2	2020	115	1	₪ 4,480,000	₪ 38,957
10	24/02/2022	6417/451	שד ויצמן 19	2022	111	2	₪ 3,900,000	₪ 35,135
11	10/02/2022	6417/641	גולומב 19	2022	103	3	₪ 3,600,000	₪ 34,951

בהתבסס על נתוני ההשוואה לעיל, תוך הפחתת רווח יזמי של 20% ועלויות בנייה של 11,000 ₪ במעוגל[29] הריני סבור כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 14,600 ₪.

זאת ועוד, מעיון בשומות הצדדים, עולה כי לא קיימת מחלוקת בעניין קיזוז המע"מ משווי מ"ר בנוי.
עם זאת, מוצא הח"מ להדגיש את נושא המע"מ, במיוחד במסגרת בחינת המצב התכנוני הקודם.
מסעיף 3 (ב) בתקן 11א' עולה, בין היתר, כי שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ (נכס עסקי, קרקע לבנייה עסקית, קרקע לבנייה רוויה למגורים וכד'), כחלק מהוראות להתייחסות למרכיב המע"מ אשר לפי התקן - תהיה תלויה בסוג הנכס הנישום.
שוק הקונים הפוטנציאליים למגרשים לבנייה כמו הבנייה הנדונה הינו שוק עסקי אשר מרכיב המע"מ אינו מהווה עבורו חלק מהשווי רלוונטי לשווי.
לפיכך ובהתאם לעמדת הצדדים, אין להביא בחשבון במקרה הנדון את המע"מ במסגרת חישוב זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות. עם זאת, לעניין אומדן שווי הדירות הקיימות במסגרת "המצב הקודם", יש להתייחס לנושא המע"מ, שהרי מדובר בדירות מגורים אשר מורכבות מגורמים פרטיים.

[29] בהתבסס על מחירון דקל לאפריל 2022 בתוספת העמסת שטחי שרות, עלויות עקיפות ועלויות בנייה למרתף.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ז. **<u>תכנית רש/3838</u>:**

שמאי המשיבה סבור כי תוספת הקומה החלקית (65% מקומה מלאה) שאפשרה תכנית רש/3838 מאפשרת לנצל שטחים בדירות פנטהאוז וניצול של מרפסת גג בקומה, על כן בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא. שמאי המבקשת לעומת זאת טוען כי האפשרות לקבל קומה חלקית אפשרה שיפור תכנוני אשר הובא במקדם של 0.025.

לטענת שמאי המבקשת מקדם שיפור התכנון בגין תוספת הקומה התקבל בהחלטות שמאים מכריעים רבות. עוד הוסיף כי המקדם כאמור הובא גם בהתאם לדרישות המשיבה לאורך השנים, בטרם החלו לחייב במקדם 1 בגין זכויות החורגות לכאורה מקווי הבניין.

<u>החלטה</u>:

תכנית רש/3838 הקנתה זכויות לבניית קומה חלקית של 65% מתוך שטח קומה מלאה, זאת מעבר ל- 3 קומות המותרות (2.5 קומות מכח תמ"א 38 ובנוסף חצי קומה מכח תמ"א 38 תיקון 3א').

מסכים אני עם טענת שמאי המשיבה, אלמלא תוספת הקומה מכח התכנית לא ניתן היה לנצל את השטח העיקרי שנוסף.

עמדה זו הובאה רבות בפסיקה, ראה למשל עמ"נ (ת"א) 61432-05-22 קידר מבנים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה:

*"כאמור, עסקינן במקרה בו ניתן למערערת היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת שהוכנה **לפי סעיף 23 לתמ"א 38**. ממילא, לא ניתן לומר כי ההיתר לקומה הנוספת ניתן מכוח תמ"א 38"*

*"בענייננו, הקומה הנוספת איננה פרי הוראות תמ"א 38. הקומה הנוספת הינה פרי תכנית בניין עיר מקומית, ולכן הפועל היוצא מכך הוא **שהפטור הקבוע בסעיף 10(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון ובנייה לא חלה עליה**" (הדגשה לא במקור).*

ראה לעניין זה גם החלטת כב' השופט גלעד הס בעמ"נ (ת') 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן:

"כאשר הקומות הנוספות הינן פרי של אקט תכנוני נפרד ולא של תמ"א 38, הרי הזכויות המנוצלות בקומות אלו, אינן חוסות תחת הפטור".

גם בעמ"נ (מחוזי ת"א) 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה ניתן לראות חיזוק לאמור:

"ללא התוכנית, לא ניתן היה לבנות את הקומה השלישית, אף אם נותרו "עודפי" שטחים מכלל הזכויות האפשריות מכוח תמ"א 38. התוכנית היא, ורק היא, שאפשרה את בניית הקומה הנוספת, על כלל השטחים שבה, ובהתאם, על המערערת לשלם היטל השבחה על כלל השטחים שנובעים מאישור התוכנית. כל תוצאה אחרת תביא להפחתה שלא כדין בהיטל ההשבחה..."

לאור האמור לעיל, יש לחייב על תוספת השטח העיקרי שנוסף באופן מלא בהתאם לשטחים שחושבו בהחלטתי (ראה לעניין זה החלטתי מעלה סעיף ו').

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ח. <u>הקלות בקווי בניין</u>:

במקרה כאן אושרה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי לצורך ניצול שטחים עיקריים למגורים.
טוען שמאי המשיבה כי בפסקי הדין בעניין אשקלוני, רינובו וקבוצת הירדן, בית המשפט קבע שפטור לגבי תמ"א 38, כפי שנקבע בעניין אקו' סיטי, מתנהג בעולם בו ניתן לנצל את הזכויות של תמ"א 38 כפי שהתמ"א מאפשרת, במסגרת קווי הבניין של תב"ע/תמ"א ובמסגרת הקומות, כאשר **מה שאפשרי לניצול נכנס לפטור**.
לעומת זאת, כאשר נדרש מהלך תכנוני נוסף בגלל הנסיבות התכנוניות, כפי שקורה במקרה שבנדון, תמ"א 38 לא "גורסת" את כל מה שהיה תחתיה ומקנה זכויות.

במקרה הנדון הוועדה המקומית יזמה את תכנית רש/3838 מכוח סעיף 23 לתמ"א, אשר קובעת, בין היתר, כי קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות תקפות.
בהתאם לסעיף 23 לתמ"א לוועדה המקומית ניתנה הסמכות להתאים את התמ"א למרחב התכנוני ע"י תכנית מכוח סעיף 23, אשר גוברת על הזכויות מכוח התמ"א ומגבילה במידת הצורך.
הוסיף שמאי המשיבה במהלך הדיון כי אחד הדברים שהיה חשוב לוועדה המקומית באישור התכנית הוא לקבוע שקווי הבניין יהיו בהתאם לתב"ע ההיסטורית, כך שהצפיפות לא תגדל.
בשל העובדה כי תכנית רש/3838 הגדירה את קווי הבניין המותרים מבחינה סטטוטורית, הרי שיש לבקש הקלה לצורך חריגה מקווי בניין אלו, כפי שהתבקש הלכה למעשה בבקשה הנוכחית ובפרט כאשר מפורט כי יידרש אישור מהנדס העיר לחריגה כאמור.
על כן טוען שמאי המשיבה כי **אין לראות זכויות אלה כזכויות שניתנות מכוח תמריצי תמ"א 38 אלא כזכויות שניתנו מהקלה מתכנית רש/3838** ולכן הפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו ובהתאם לנקבע בפסק דין "שמי אשקלוני" ובהחלטות של הגב' רינת וויס ומר בועז קוט יש לחייב בגין זכויות אלה באופן מלא.

שמאי המבקשת לעומת זאת טוען כי ההקלות המבוקשות הן מכח תיקון 3א' לתמ"א 38, שכן תכנית רש/3838 מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א ובהתאם לכך הפטור שיש לחשב הוא מכוח תמ"א 38.
סבור הוא כי קווי הבניין הם בהתאם לתכניות הראשיות (כפי שנקבע בתכנית רש/3838) אך ככל ולא מצליחים להכניס את כל הזכויות בקווי הבניין של התכנית, **יהיו קווי הבניין לפי תמ"א 38** (באישור מהנדס העיר).
כך עשתה הוועדה המקומית אשר לא חייבה על ההקלה כאמור מעולם.

עוד טוען שמאי המבקשת כי פס"ד "שמי אשקלוני" אינו רלוונטי לענייננו שכן הינו עוסק במקרה בו ניתנו זכויות בהקלה מעבר ו/או שאינן ניתנות לניצול בהתאם להוראות תמ"א 38, עובדות אשר לא רלוונטיות לענייננו שכן הזכויות ניתנות לניצול מכח תמ"א 38.
עוד מציין המבקשת במפורט בתגובתו כי אין להסתמך על החלטות השמאים המכריעים בועז קוט ורינת וויס כפי שעשה שמאי המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

הטענות אשר העלו שמאי הצדדים בנושא זה, הנן בגדר סוגיה משפטית, אשר עדיף ואף ראוי אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

יחד עם זאת, לאור הממצאים אליהם הגעתי כפי שיפורטו להלן ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו.

ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין הפטור בגין הקלות בקווי בניין בכדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

אתחיל ואומר כי אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

במקרה הנדון אושרה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי לצורך ניצול **שטחים עיקריים** למגורים.

שטח המגורים החורג מקווי הבניין לא ניתן היה לניצול ללא אישורן של ההקלות הנדונות.

תכנית רש/3838 הינה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 הוועדה המקומית רשאית ליזום תכנית מפורטת שתגדיר את אופן יישום הוראות התמ"א במרחב התכנון שלה, תוך פרוט זכויות הבנייה, המגבלות, הוראות הבינוי ועוד.

בעניין טיבה ומטרתה של תמ"א 38 אפנה לעע"מ 1752/18 ראובן רוסו ואחרים נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום:

> *"התכלית המרכזית של תמ"א 38 היא להתמודד עם הסיכון להתרחשות רעידות אדמה בישראל על ידי חיזוק מבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן. כמו כן משמשת התוכנית 'גורם מרכזי בהתחדשות העירונית, ופתרון אפשרי למחסור הקיים בדירות למגורים, וזאת ללא צורך בהשקעת משאבים מהקופה הציבורית' ... עוד נפסק כי לאור התמריצים שמציעה התוכנית לשם השגת יעדיה, ביצועה 'גם משפר את איכות החיים של בעלי הדירות בבניינים המחוזקים. לנוכח העובדה כי ההרחבה תכלול בדרך כלל ממ"ד, הדבר אף ישפר את ביטחונם האישי של דיירי הבניין הקיים' וכן את המראה החיצוני של המבנים המחוזקים (גדרון ונמדר, בעמ' 38; כן ראו עניין דורפברגר, בעמ' 15).*
>
> *אכן, התוכנית כוללת שורה של תמריצים והקלות תכנוניות אשר נועדו לעודד את חיזוקם של מבנים שלא נבנו לפי דרישות התקן מפני רעידות אדמה. ההנחה העומדת בבסיס התוכנית היא כי אחרי ביצוע עבודות החיזוק ועבודות נוספות לשדרוג הבניין, יישאר בידי היזם רווח אשר יצדיק אותן מבחינה כלכלית (גדרון ונמדר, בעמ' 39-40).*
>
> ***התמריץ המשמעותי ביותר מבין ההקלות התכנוניות והתמריצים הכלכליים המצויים ב'ארגז הכלים' של התוכנית, הוא האפשרות להוסיף עד שתי קומות וחצי למבנה** שחיזוקו נדרש, בהתאם להוראת סעיפים 11.1.2 ו-11.1.3 לתוכנית [...] לדעת גדרון ונמדר אפשרות זו של תוספת קומות למבנה שחיזוקו נדרש היא 'תמריץ החיזוק הישים ביותר מכוח תמ"א 38 [...] הסיבה לכך היא, כי תמריץ זה מאפשר בניית יחידות דיור חדשות, אותן ניתן להעביר ליזם כנגד קבלת שירותי הבנייה לחיזוק הבניין ושדרוגו וכן, משום שתוספת בנייה זו ניתנת לביצוע ללא קשר לשאלת צורת וגודל המגרש, ומיקומו של הבניין **ביחס לקווי הבניין** של המגרש" (גדרון ונמדר, בעמ' 147; כן ראו עניין דורפברגר, בעמ' 19)" (הדגשה לא במקור).*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סעיף 23 לתמ"א שכותרתו "תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים" קובע כי:

"שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תוכנית זו לתנאים הייחודיים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידת אדמה, על פי הוראות תוכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטח בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

עוד נקבע בסעיף 23א (א) כי אם אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11-14.
בסעיפים 11-14 קבועים התמריצים וההקלות התכנוניות שבידי מוסד התכנון לאשר בבקשה להיתר מכוח התוכנית ובכלל זה, הוראות בדבר קווי הבניין.
בהתאם לסעיף 4.1 להוראות תכנית רש/3838:

*"הבנייה מכוח תכנית זו תהיה בתחום קווי הבניין **המאושרת בלבד**.*
במידה וקווי הבניין ע"פ תכניות תקפות תסכלנה מימוש לפי תכנית זו, תותר חריגה בקו בניין באישור מהנדס העיר ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לצדדים, ו- 3 מ' לאחור בקווי בניין קדמי תותר חריגה של עד 1 מ' מתכנית תקפה, כאמור לעיל" (הדגשה לא במקור).

בעניינו ראוי יהיה לציין גם את פס"ד עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ:

"...יש טעם משפטי והיגיון כלכלי באמירה שבטרם אושרה ההקלה יוענקו לזכויות בתכנית שמותנות במתן הקלה שווי "0" לצורכי היטל השבחה. דרך הילך כזו לא רק שהיא יוצרת וודאות בהליך ומונעת ספקולציות מיותרות באשר לשווין של זכויות לא וודאיות, אלא היא גם מביאה לתוצאה צודקת. היא מטילה את החיוב בהיטל השבחה על מי שבאמת נהנה מאותן זכויות..."

"...אם בהתאם לפסיקה הנ"ל מנועה המערערת בשלבים אחרים של מימוש זכויות (טרם ההקלה) לגבות היטל השבחה בגין זכויות בתכנית שניצולן מותנה בהקלה - מתחייב שבבוא היום, בעת שניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה בעקבות הגשת בקשה להקלה ואישורה, תוכל הרשות לגבות את מלוא השבחה הנובעת מהזכויות..."

כלומר, קווי הבניין יהיו בהתאם לתכניות תקפות.
בהתאם לתכניות תקפות קו בניין אחורי הינו 6 מ' ובהתאם להוראות התכנית ניתן יהיה לחרוג מקו הבניין כאמור (אם לא יחרוג מ- 3 מ') זאת באישור מהנדס העיר.
לפיכך, את ההשבחה יש לחשב בגין זכויות הבנייה אותן ניתן לנצל במגבלת קווי בניין מכח תכניות לבין זכויות בנייה לפי קווי הבניין המבוקשים בבקשה להיתר בפועל.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ט. <u>הקלה להבלטת מרפסות</u>:

אושרה הקלה מקו בניין אחורי וקדמי לצורך ניצול שטחי המרפסות. שמאי המשיבה סבור כי חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי מותרת עפ"י תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970. חריגה של 1.5 מ' מעבר לקו בניין אחורי מותרת בהתאם להוראות תכנית רש/210א'.

בהתאם לאמור לעיל טוען שמאי המשיבה כי שטח המרפסות החורג מקו הבניין הינו כ- 60 מ"ר לו ניתן מקדם אקווי' של 0.5.

שמאי המבקשת סבור כי הבלטת המרפסות מגולמת בשווי, זאת כאשר מחשבים את ההשבחה בשיטת ההפרש בין שני מצבי התכנון. עוד טען שמאי המבקשת, **אם לא תתקבל** הטענה כאמור, כי מסכים הוא עם חישוב השטחים שבוצע ע"י שמאי המשיבה, אולם יש להביא בחשבון מקדם אקווי' למרפסת של 0.4, זאת בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בתכנית הרבעים בת"א.

<u>החלטה</u>:

בהתאם לפס"ד עמ"נ (ת"א) 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ, במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, כאשר חלק משטחי המרפסות מצוי מעבר לסל זכויות שמקנה תמ"א 38, נדרשה הקלה בקווי הבניין למיצוי שטח המרפסות ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ולדברי כב' השופט ה' קירש:

> *"דהיינו, לפי סעיף 11, חריגה מקווי הבניין הרגילים (הקבועים בתוכניות תקפות) מותרת אך ורק כאשר היא **נדרשת** - באופן פרטני לגבי המבנה הקיים הנתון - על מנת לאפשר (פיזית) את הרחבת הקומות הקיימות. לא מדובר בהטבה או הקלה בפני עצמה, אלא בהקלה **נלווית** הניתנת אם וכאשר היא **דרושה**, הלכה למעשה...לפיכך, לגבי אותו חלק משטחי המרפסות ברחוב מונטיפיורי 9 שהוא **מעבר** לסל זכויות התמ"א, יש מקום לומר כי נדרשה הקלה בקווי הבניין על מנת לבנותו. כתוצאה מכך, אותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מן הפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית." (הדגשה במקור).*

לאור האמור לעיל וכדעת שמאי המשיבה, ההקלה מאפשרת את בינוי המרפסות באופן המבוקש ויש לחייב בגין שטח של 60 מ"ר, זאת בהתאם להסכמת הצדדים.

בעניין המקדם האקווי' למרפסות - אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה לפיה מקדם אקווי' למרפסות של 0.5 הינו ראוי וסביר במקרה כאן (כך נעשה גם בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6418/230 וגם בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רמה מאור בגו"ח 6417/249).

י. <u>הקלה להגבהת פרגולה</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין זה. ישנה הסכמה כי הקלה זו תורמת לשווי ומאפשרת שיפור תכנוני במקדם השבחה של 0.05. שטח הפרגולה המוגבה בהקלה הינו כ- 50 מ"ר, על כך אין מחלוקת.

<u>החלטה</u>:

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים. מקדם של 0.05 נמצא על ידי כסביר וראוי במקרה כאן.

שטח הפרגולה של 49.87 מ"ר נלקח בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

מהות	נקודת המחלוקת	עיקרי טענות שמאי ועדה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
תכנית רש/521	שווי מ"ר מבונה ומקדמים			שווי מ"ר מבונה 0.75 ₪. מקדם בינוי חדש על ישן 0.9. מקדם מושעא 0.7. מקדם מרפסת גג 0.2.
תכנית רש/521א'	שווי מ"ר מבונה ומקדמים			שווי מ"ר מבונה 750 ₪. מקדם תוספת בינוי חדש על ישן 0.9. מקדם מושעא 0.7.
תכנית רש/679	שווי מ"ר מבונה ומקדמים			שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪. מקדם מושעא 0.7. מקדם אקווי' לפרגולה 0.25.
תכנית רש/997	שווי מ"ר מבונה ומקדמים			שווי מ"ר מבונה 6,000 ₪. מקדם אקווי' למרפסת גג 0.2. מקדם מושעא 0.7. מקדם בנוי חדש על ישן של 0.9.
תכנית רש/781	עצם החבות			קומות המרתף נבנו מכוח הוראות תמ"א 38, על כן חל עליהם פטור מהיטל השבחה ולפיכך אין לחייב בגינם הקלה מכוח תכנית רש/781.
תמ"א 38/3א'	שיטת החישוב ושטחים	שמאי הצדדים בחרו לאמוד את מלוא ההשבחה בין שני מצבי התכנון ולבחון את הזכויות העודפות, מעבר לתב"ע התקפה ולתמ"א 38. השטח . סה"כ השטח לחיוב מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' הינו 169.87 מ"ר. סה"כ השטח לחיוב שהתקבל מכוח תכנית רש/3838 הינו 228.07 מ"ר.	שמאי הצדדים בחרו לאמוד את מלוא ההשבחה בין שני מצבי התכנון ולבחון את הזכויות העודפות, מעבר לתב"ע התקפה ולתמ"א 38. השטח למגורים שאינו פטור הינו 161 מ"ר שטח אשר יש לחייב לפי רבע מן ההשבחה.	ההשבחה חושבה בהתאם לשלושת השלבים של פס"ד קבוצת הירדן.
	ערכי שווי	שווי מ"ר **בנוי** 25,000 ₪. שווי מ"ר **מבונה** של 18,000 ₪.	שווי מ"ר **בנוי** 27,000 ₪. שווי מ"ר **מבונה** 13,200 ₪.	שווי מ"ר **בנוי** בסך של 27,000 ₪. שווי מ"ר **מבונה** הינו בסך של 14,600 ₪.
תכנית רש/3838		האפשרות לקבל קומה חלקית מאפשרת לנצל שטחים בדירות פנטהאוז וניצול של מרפסות גג בקומה. בגין שטח זה קיים חיוב בהיטל השבחה מלא.	האפשרות לקבל קומה חלקית הובאה במקדם שיפור תכנון של 0.025 לכל השטח העיקרי המבוקש בקומת הגג.	מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
הקלות	הקלות בקווי בניין	תכנית רש/3838 הנה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 הקובעת, בין היתר, כי קווי הבניין הינם כפי שאושרו בתבע"ות קודמות. הסטייה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית רש/3838 כפופה לאישור הקלה ויש לחייבה בהשבחה בהתאם.	הקלה זו פטורה מכח תמ"א 38. השטח המבוקש נכלל במגבלת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38 ואין לחייב בגינו.	את ההשבחה יש לחשב בגין זכויות הבנייה אותן ניתן לנצל במגבלת קווי בניין מכח תכניות לבין זכויות בנייה לפי קווי הבניין המבוקשים בבקשה להיתר בפועל.
	הקלות להבלטת מרפסת	שטח המרפסות שחורג מקו הבניין הינו כ- 60 מ"ר. הובא בחשבון מקדם אקווי' למרפסות של 0.5.	הבלטת המרפסות מגולמת בערכי השווי. אם לא תתקבל הטענה- השטח החורג הינו בהתאם לעמדת המשיבה. הובא בחשבון מקדם אקווי' למרפסות - 0.4. הובא מקדם אקווי' לגזוזטרא של 0.4.	שטח מרפסות לחיוב 60 מ"ר. מקדם אקווי' למרפסות של 0.5.
	הקלה להגבהת פרגולה	נלקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 5% בגין הגבהת הפרגולה.	מסכים עם תחשיב שמאי המשיבה.	מקדם שיפור תכנוני של 0.05 בהתאם להסכמת הצדדים.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. תחשיב שומה על בסיס החלטות הח"מ:

תחשיב ההשבחה עבור תכנית רש/521:

היטל השבחה תכנית רש/521 מועד קובע 29/02/1980			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר אקווי'
תוספת שטח עיקרי להקמת חדר יציאה לגג	15	1	15
מרפסת גג	65.81	0.2	13.16
גריעת חדר מדרגות	-4	1	-4
סה"כ שטח אקווי'			24.16
מקדם בינוי חדש על ישן			0.9
מקדם מושעא			0.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 0.75
סה"כ השבחה			**₪ 11.42**
היטל השבחה			**₪ 5.71**

תחשיב ההשבחה עבור תכנית רש/521א:

היטל השבחה תכנית רש/521א' מועד קובע 13/03/1987			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר אקווי'
תוספת שטח לחדר יציאה לגג	16	1	16
גריעת מרפסת גג	-16	0.2	-3.2
סה"כ שטח אקווי'			12.8
מקדם בינוי חדש על ישן			0.9
מקדם מושעא			0.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 750
סה"כ השבחה			**₪ 6,048**
היטל השבחה			**₪ 3,024**

תחשיב ההשבחה עבור תכנית רש/679:

היטל השבחה תכנית רש/679 מועד קובע 11/02/1994			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר אקווי'
שטח פרגולה על הגג	30	0.25	7.5
גריעת מרפסת גג	-30	0.2	-6
סה"כ שטח אקווי'			1.5
מקדם מושעא			0.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
סה"כ השבחה			**₪ 3,150**
היטל השבחה			**₪ 1,575**

תחשיב ההשבחה עבור תכנית רש/997:

היטל השבחה תכנית רש/997 מועד קובע 14/02/2007			
רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח במ"ר אקווי'
שטח תוספת חדר על הגג	51	1	51
גריעת מרפסת גג	-51	0.2	-10.2
סה"כ שטח אקווי'			40.8
מקדם מושעא			0.7
מקדם בינוי חדש על ישן			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,000
סה"כ השבחה			**₪ 154,224**
היטל השבחה			**₪ 77,112**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב ההשבחה עבור תמ"א 38:

שלב ראשון:

"מצב קודם"						
מהות	**שטח קיים במ"ר**	**מקדם דחיה למושעא**	**מקדם אקווי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**שווי למ"ר בנוי/מבונה**	**סה"כ**
שטח בנוי בהיתר	983.82	1	1	1	₪ 27,000	₪ 26,563,140
זכויות לחדרי יציאה לגג	120	0.7	1	0.9	₪ 14,600	₪ 1,103,760
מרפסת גג	207.94	0.7	0.2	0.9	₪ 14,600	₪ 382,526
סה"כ שווי "מצב קודם"						**₪ 28,049,426**

"מצב חדש"			
מהות	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
זכויות בנייה עיקריות בהתאם למוצע בטבלת שטחים בבקשה להיתר	2,619.95	₪ 14,600	₪ 38,251,270
מהות	**שטח בנוי במ"ר**	**עלות בנייה למ"ר**	**סה"כ**
עלויות הריסה	983.82	₪ 500	₪ 491,910
סה"כ שווי "מצב חדש"			**₪ 37,759,360**
סה"כ השבחה מלאה			**₪ 9,709,934**

שלב שני:

זכויות בנייה ב"מצב חדש"	2,619.95
זכויות בנייה ב"מצב קודם" (בנוי + זכויות בנייה בלתי מנוצלות)	1,104
תוספת שטח במ"ר	1,516.13
השטח החייב בהיטל השבחה בגין שטחי תמ"א 38	169.82
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה במסגרת תמ"א 38	**11.20%**

שלב שלישי:

סה"כ השבחה מלאה	₪ 9,709,934
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה בגין שטחי תמ"א 38	11.20%
סה"כ השבחה לחלק החייב, בש"ח	**₪ 1,087,567**
סה"כ היטל השבחה (25%)	**₪ 271,891.65**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תחשיב ההשבחה עבור רש/3838:

השטח החייב בהיטל השבחה בגין שטחים מבוקשים מכח תכנית רש/3838	228.39
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה במסגרת תכנית רש/3838	**15.06%**

סה"כ השבחה מלאה	₪ 9,709,934
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה	15.06%
סה"כ השבחה לחלק החייב, בש"ח	**₪ 1,462,706**
סה"כ היטל השבחה (50%)	**₪ 731,353**

תחשיב עבור הקלות בנייה:

חריגה מקווי בניין:

תחשיב להקלות בנייה - חריגה מקווי בניין			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח במ"ר אקווי'**
שטח עיקרי בחריגה מקווי בניין	173	1	173
שטח מרפסות בחריגה מקווי בניין	60	0.5	30
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'			203
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,600
ההשבחה, בש"ח			**₪ 2,963,800**
היטל השבחה (50%), בש"ח			**₪ 1,481,900**

הקלה בגובה:

תחשיב ההשבחה בגין אישור ההקלה בגובה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שיפור תכנוני**	**שטח במ"ר אקווי'**
שטח בהקלה בגובה	49.87	0.05	2.49
סה"כ השבחה במ"ר אקווי'			2.49
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,600
ההשבחה, בש"ח			**₪ 36,408**
היטל השבחה (50%), בש"ח			**₪ 18,203.9**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6417 חלקה 283, רח' גולומב 7, שכונת "הדר", רמת השרון, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית רש/521	29/02/1980	₪ 11.42	₪ 5.71
תכנית רש/521א'	13/03/1987	₪ 6,048	₪ 3,024
תכנית רש/679	11/02/1994	₪ 3,150	₪ 1,575
תכנית רש/997	14/02/2007	₪ 154,224	₪ 77,112
תמ"א 38 תיקון 3א	12/04/2022	₪ 1,087,567	₪ 271,891.75
תכנית רש/3838	12/04/2022	₪ 1,462,706	₪ 731,353
הקלות סה"כ	12/04/2022	₪ 3,000,208	₪ 1,500,104

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com