דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24/06/2025
מספר מינוי: 330-2025
מספרנו: 239- 330-2025

לכבוד
המבקשת דיירי רח' קדיש לוז 3, 5 פ"ת ע"י היזם קדיש לוז פ"ת שותפות מוגבלת
באמצעות השמאים גב' מיכל שימקביץ מר אורי לוי michal@bfks.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאי מר אהרון בוץ boutz@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 1029 בגוש 6373

קדיש לוז 3 ו-5, שכונת רמת ורבר, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית תמ"א/3/38 א' והקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר מספר 20221352.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
תמ"א/3/38א'	10/10/2024
הקלות	10/10/2024

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בהסכמת הצדדים, בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 21/3/2025.

2.3 ביום 25/05/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מבנה מגורים בן 3 קומות בעל 2 כניסות הכולל 24 יח"ד
גוש	6373
חלקה	1029
שטח רשום של החלקה	1,549 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלים
מיקום	שכונת רמת ורבר, רחוב קדיש לוז 5-3 פתח תקוה

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב קדיש לוז 3 ו-5, בשכונת "רמת ורבר", בפתח תקוה. השכונה ממוקמת במערב העיר והינה שכונה ותיקה.

רחוב קדיש לוז, הינו רחוב פנימי, צר ודו סיטרי, המתחיל מרחוב צה"ל ממערב ומסתיים ברחבת סיבוב במזרח.

שכונת רמת ורבר הינה שכונה המאופיינת בבניה רוויה, לצד בניה צמודת קרקע.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 1029, בגוש 6373 בשטח רשום של 1,549 מ"ר, החלקה אי רגולרית בצורת מלבן, רוחב החלקה כ-44 מ' ואורכה הממוצע כ-34 מ'. חזית דרומית לרחוב קדיש לוז, חזית מזרחית לבית כנסת, חניה ומעון יום, חזית מערבית לבתי מגורים וחזית צפונית לבתי מגורים וגן ילדים נוסף.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו בית מגורים בבניה רוויה ותיקה, הכולל 2 כניסות. המבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 24 יח"ד, 12 יח"ד בכל כניסה. בקומת העמודים מקלט בכל כניסה ולובי עם חדר אשפה ומחסן. בקומת הגג קיימים שני חדרי גג בהיתר, ביחידות הדיור העליונות, בבניין המערבי, בכניסה הצפונית (קדיש לוז 3).

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/706</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 1909 מיום 12/04/1973.
התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים, מגרש מס' 6.
בתחום המגרש מתוכננים בניינים מס' 10 ו-11, תותר הקמת מבנה בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. בכל בניין 12 יח"ד.
הוראות התוכנית קובעות למגורים:

א. חלוקה למגרשים.
ב. מבני עזר כגון אספקת גז, חדר אשפה וכו. יותר לבנות בקומת עמודים של בנייני מגורים.

5.1.2 <u>תכנית פת/1273 :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986.
מטרת התוכנית: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש, בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הועדה המקומית רשאית, לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- **שטח הבניה, לעיל, הוא שטח הבניה הכולל המירבי המותר לבניה על הגג ויש להפחית ממנו כל שטח בנוי שנבנה כדין על פי היתר בניה.**
- **בבניינם חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תוכנית המתאר.**
- **בבניינים קיימים, או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניתם של חדרים על הגג, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות בכפוף לתנאים שפורטו בתוכנית.**

5.1.3 **<u>תכנית פת/2000/2:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987.

מטרת התוכנית:

לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו. שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין. בבתי מגורים רבי קומות, תתאפשר קומת מרתף נוספת.

5.1.4 **<u>תכנית פת/1271/1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988.

מטרת התוכנית:

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

להלן עיקרי התוכנית: שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה 3 מ"ר לכל דירה.

5.1.5 **<u>תכנית פת/במ/14/2000:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992.

להלן עיקרי הוראות התוכנית: התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ב' כחלק ממתחם 5ב', להלן עיקרי ההוראות:

- מותרת הקמת 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים, יותרו 10 יחידות דיור לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתוסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר).

  תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

5.1.6 <u>תכנית פת/2000:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992 ובעיתונים ביום 18/5/1992.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד צפיפות מגורים בינונית, להלן הזכויות לייעוד מגורים ב':

- שטח מגרש מינימלי: 650 מ"ר.
- אחוזי בניה בקומה: 30%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 120%.
- מספר קומות: 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
- יחידות דיור למגרש: 9 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 25%), 10 יח"ד (הפקעה 33%), 11 יח"ד לדונם נטו (הפקעה 40%), לפי תוכנית מפורטת (הפקעה 40%).
- קווי בניין:
  - קדמי- כמסומן בתוכנית המתאר או בתוכנית בניין ערים מפורטת.
  - צדדי- 4 מ'.
  - אחורי- 6 מ'.
- מקומות חניה לכל יחידת דיור: לפי תקן חניה.

5.1.7 <u>תכנית פת/מק/2000/ד:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997.

מטרת התוכנית: תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה ועל ידי כך לשנות תכנית מתאר פת/2000.

להלן עיקרי השינויים:

- פרגולות וגגוני כניסה:
  - בבתים ובדירות צמודי קרקע תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולות וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבניין הקדמי.
  - בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
  - ההשלכה האופקית של הפרגולה תהיה 50% משטחה, לא יורשה כל כיסוי (גם לא כיסוי קל) של הפרגולה. תהיה חובה של הכנת תכנית כוללת של כל המבנה על מנת לאפשר תכנון אחיד של כל הפרגולות. יש לקבל אישור אדריכלי לתכנון ספציפי לפרגולות ולגגוני הכניסה.
- באזורי מגורים ב' ב-1 ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.

- באזורי מגורים א' ואי מיוחד, ב', ב-1, ג' מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים הבאים:
  - סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.
  - אין חריגה מקווי בניין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלה על החלקה.
  - אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית המתאר החלה על החלקה.
  - תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
  - תכסית קרקע (עיקרי+ שירות):
    - באזור מגורים א, ב, ג, צמודי קרקע: 45%.

  על אף האמור לעיל, הוראות פת/2000/10 בדבר תכסית קרקע 55%.
- במקרה וקיימת סתירה בנושא סעיף זה בין תוכנית זאת לתוכנית מאושרת ספציפית, יקבעו הוראות התוכניות הספציפיות.

5.1.8 <u>תכנית פת/2000/א:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999.

מטרת התוכנית:

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000 כדלקמן:

1. קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
2. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.
3. קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.

להלן עיקרי התוכנית:

מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי:

- ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.
- במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

מחסן כחלק ממבנה הראשי:

תותר הקמת מחסן של עד 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקו הבניין, ובהתאם להוראות הבנייה של המבנה הראשי.

ממ"ד:

- תותר תוספת מרחב מוגן דירתי לבניין קיים או מאושר.
- בבניין קיים תוספת הממ"ד תהיה בצמוד לבניין וחומרי גימור תואמים למבנה הקיים.

- לא תותר בניית ממ"ד אלא לאגף שלם של הבניין.
- בבניינים שטרם נבנו, הממ"ד יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין.

חניה מקורה:

חלופה 1 חניה עילית:

במקרה בו מותרת חניה, תותר להוסיף חניה בתנאי גודל החניה הנוספת לא יעלה על 15 מ"ר, וגודל שתי החניות לא יעלה על 30 מ"ר.

חלופה 2 חניה תת קרקעית:

שטח לאזור החניה המקורה לשני כלי רכב יהיה עד 36 מ"ר.

חדרים על הגג:

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

מרתפים (במגורים בבתי קומות):

באזור מגורים בבתי קומות (כלומר, בתים שאינם צמודי קרקע כהגדרתם בתקנון), תותר מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

5.1.9 <u>תכנית פת/מק/2000/ד 1:</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4926 מיום 12/10/2000.

מטרת התוכנית: תוכנית זו באה לשנות תכנית המתאר מקומית פ"ת כדלקמן:

שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.

שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

קביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

פרגולה: בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

בריכות: בתוכנית זו מגורים צמודי קרקע, הינם בתי מגורים בגובה של עד 2 קומות ועליית גג בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו. יותר קו בניין אפס לצד ו/או לאחור.

5.1.10 <u>תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).

5.1.11 <u>תמ"א 1/38 א':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, ביום 16/8/2007.
מטרת התוכנית: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

5.1.12 <u>תמ"א 2/38 :</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, ביום 10/3/2010.
התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.
הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

5.1.13 <u>תמ"א 3/38 :</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737 , ביום 11/6/2012.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

5.1.14 <u>תמ"א 3/38 א:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

מטרת התוכנית: לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>סעיף - 23 תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>סעיף 23 א׳</u>

אושרה תכנית לפי סעיף 23,לא יחולו הוראות סעיף 14-11 עפ״י העניין, על מבנים בתחום התוכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית לפי סעיף זה.

קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ״א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ״א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיף 11,12,14 בתמ״א, עפ״י העניין, במועד כניסתה לתוקף של התוכנית כאמור.

5.2 <u>מצב חדש- בקשה להיתר</u>

<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין</u>

- היתר בניה מספר 1202 מיום 7/3/1971 להקמת בית משותף בן 3 קומות, קומת עמודים, בשטח 155.79 מ״ר, מכילה 2 מקלטים, 2 בתי אשפה ו-2 מחסנים. בקומות א׳-ג׳, 8 יח״ד בקומה.
- היתר בניה מספר 99 מיום 4/4/1994, להקים חדר על הגג.
- היתר בניה מספר 98 מיום 4/4/1994, להקים תוספת חדר על הגג.
- החלטת ועדת רישוי מספר 20240016 מיום 10/10/2024, בבקשה להיתר 20221352:
- **מהות הבקשה: לפי תמ״א 3/38**: הריסת 2 בנייני מגורים קיימים עם 24 יח״ד. ובניית 2 בנייני מגורים חדשים, בני 8 קומות+ קומה 9 חלקית מעל קומת קרקע, ו-2 מרתפי חניה. סה״כ 72 יח״ד. היתר הבניה כולל החדרת עוגנים לחלקות גובלות.
- להלן נוסח הפרסום וההקלות שניתנו:
  - הריסת בניין בן 3 קומות- 24 יח״ד.
  - הקמת מבנה חדש בן 8 קומות וקומה 9 חלקית, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף.
  - סה״כ 72 יח״ד (14 יח״ד מתב״ע, 3 יח״ד בהקלה, 55 יח״ד עפ״י תמ״א 38).
  - הגדלת מס׳ יח״ד בשיעור של 20% שהם 3 יח״ד עפ״י תקנות סטייה ניכרת.
  - תוספת 3 קומות עפ״י תמ״א 38.
  - תוספת 2 קומות בהקלה לפי תקנות סטייה ניכרת.
  - תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג.
  - תוספת זכויות בנייה עפ״י תמ״א 38.
  - הקלה בקו בניין צידי- מזרחי ב-10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
  - הקלה בקו בניין צידי- מערבי ב-10%. 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
  - הקלה בקו בניין אחורי- צפוני ב-10%. 5.4 מ׳ במקום 4 מ׳ המותרים לפי תקנות סטייה ניכרת.
  - תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6% משטח המגרש לצורך שיפור תכנון.
  - תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש בשל הוספת 2 קומות.
  - החדרת עוגנים לחלקות גובלות.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט השטחים מתוך הבקשה להיתר במ״ר :

קומה	מפלס	שטח עיקרי במ״ר			שטחי שרות במ״ר						סה״כ שטח בניה במ״ר	מרפסת זיזית במ״ר
		מגורים	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד שטח רצפה	ממ״ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה״כ שירות		
מרתף 3	-9.55									50		50	50	
מרתף 2	-8.60						53.7			1202.12	26.3	1282.12	1,282.12	
מרתף 1	-5.60						53.7			1201.16	25.71	1339.69	1,339.69	
קרקע	37.00	339.82	5.84	345.66	36.00	11.16	177.31	106.63	36.27			367.37	713.03	
1	40.32	560.65	9.21	569.86	72.00	20.1	61.45					153.55	723.41	102.33
2	44.08	560.65	9.21	569.86	72.00	20.1	61.45					153.55	723.41	102.33
3	47.23	560.65	9.21	569.86	72.00	20.06	61.45					153.51	723.37	94.92
4	50.38	560.65	9.21	569.86	72.00	20.06	61.45					153.51	723.37	94.92
5	53.53	560.65	9.21	569.86	72.00	20.06	61.45					153.51	723.37	94.92
6	56.68	560.65	9.21	569.86	72.00	20.1	61.45					153.55	723.41	102.33
7	59.83	560.65	9.21	569.86	72.00	20.1	61.45					153.55	723.41	102.33
8	62.98	560.59	9.26	569.85	72.00	20.05	61.41					153.46	723.31	94.92
9	66.13	408.09	3.59	411.68	36.00	9.82	55.25					101.07	512.75	
סה״כ		**5,233.05**	**83.16**	**5,316.21**	**648.00**	**181.61**	**831.52**	**165.75**	**36.27**	**2,453.28**	**52.01**	**4,368.44**	**9,684.65**	**789.00**

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

6. <u>המצב המשפטי</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 04/02/2025, רשומות הזכויות, בחלקה 1029, בגוש 6373, כדלקמן:

גוש: 6373.

חלקה: 1029.

שטח במ"ר: 1,549 מ"ר.

בעלויות:

תת"ח	קומה	שטח	בעלויות
1	1	76.3	פנחס עופר ורונית
2	1	62	שור בלהה
3	1	62	ירון אברהם ודורון
4	1	61.4	עברי רותם ענת
5	2	76.3	ניסני אלפרדו ורוזה
6	2	62	שופנגין יצחק וסלי
7	2	62	לוי אורית אורלי והראל לבטור
8	2	61.4	דר ניסים
9	3	76.3	ממון לאה וצבי
10	3	62	שפירא מיכאל ואנה
11	3	62	סחייק ארז וזקלין
12	3	61.4	עמליה קאופמן
13	1	61.4	גפן אסתר
14	1	61.4	הנזון איטה, יעקב, מיידלר לוסיה והנזון ויטה
15	1	73.5	אנטיקולי אילן וקרן עזרא
16	1	61.7	דקל ניר ורונית
17	2	61.4	יונס דבורה
18	2	61.4	גולד נילי
19	2	73.5	משרוב גנדי וגברילוב רימה
20	2	61.7	שפונגין יצחק וסלי
21	3	61.4	דבורצקי מרדכי
22	3	61.4	נוה מיה
23	3	73.5	זלוף גיר ומרסלו מאואס
24	3	61.7	מזרחי דניאל

הערות:

- קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת קדיש לוז פתח תקוה שותפות מוגבלת בחלק מתתי החלקות.
- קיימות משכנתאות בחלק מתתי החלקות.
- קיימות הערות נוספות שאינן רלוונטיות לחוו"ד.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

מדרגת השבחה	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
תמ"א 38/3/א'	₪ -	₪ -	₪ 1,891,995	₪ 472,999
הקלות	₪ 205,681	₪ 102,840	₪ 3,080,850	₪ 1,540,425

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

טבלת מחלוקות			
	מחלקות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
תמ"א 38	שווי מ"ר בנוי מצב קודם	₪ 19,700	₪ 23,400
	שווי מ"ר מבונה מצב חדש	₪ 10,900	₪ 7,000
	הפחתה בגין קרבה למבני ציבור	ללא הפחתה	0.85
הקלות	הקלה בקו בניין	7.5%	אין השבחה
	הקלה לתוספת שתי קומות	7.5%	לפי 1% לקומה
	הקלה לתוספת 3 יח"ד	יש השבחה לשוליות בשיעור 15%	אין השבחה
	הקלה כמותית	יש השבחה	תחשיב סל זכויות ללא השבחה
	התכלות ההקלה	ללא	97%

הערות:

- לצורך קביעת ערכי השווי, המחלוקת הינה בדבר, שיעור הרווח היזמי, (18% בשומת המשיבה לעומת 20% בשומת המבקשים) וקביעת תחשיב גובה עלויות הבנייה למ"ר (11,000 ₪ בשומת המשיבה לעומת 13,300 ₪ בשומת המבקשים).
- קיימת מחלוקת, בדבר אופן חישוב סל הזכויות, בתחשיב תמ"א 38 תיקון 3א' לרבות חישוב שטחים מתוכנית פת/2000 וחישוב שטחים לחדרי גג מתוכנית פת/2000/א'.

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה</u>

8.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

- שמאי המשיבה, סבר, כי לא בוצע חיוב בגין תוכניות מתאריות ומפורטות הקודמות ליום אישור הבקשה להיתר, וזאת בשל תכולת הזכויות בתמ"א 38 ובשל כך, הזכויות שהותרו, פטורות מתשלום היטל השבחה. יתרה מזו, הוא הדגיש כי הזכויות בבניין הנדון, מנצלות כמעט את כל הזכויות בתוכניות התקפות.
- בערר ת"א 85084 גאות השקעות נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע כי הזכויות בתמ"א 38 אינן מוקנות, לפיכך, התאריך הקובע, הינו יום אישור הבקשות להיתר. הובא בחשבון כי במסמך מדיניות של הוועדה המקומית, נקבע בין היתר, כי: "קווי הבניין יהיו על פי תוכנית תקפה, ללא הקלות עפ"י קווי בניין של תמ"א 38". הוראות ברוח זו כלולות גם בתוכנית מוצעת 410-0973511 להתחדשות בניינית לפי תמ"א - 38 סעיף 23.
- הובא בחשבון, כי אלמלא אישור ההקלה, לתוספת קומות, לא ניתן היה לנצל כלל את הזכויות שנבנו באותן קומות. באשר אלו, אינן נכנסות במסגרת קווי הבניה המאושרים, עפ"י התוכנית ובקומות המאושרות, עפ"י התוכנית ועפ"י תמ"א 38.
- בגין זכויות שלא ניתן לבנות במסגרת קווי הבניין, יש להתחשב בפס"ד דייניש עמ"נ 19341-04-19 ופס"ד יצחק לאה כהן עמ"נ 23304-06-14. יחד עם זאת, בתחשיב הוועדה בוצע תחשיב של שיפור תכנוני בלבד.
- הובא בחשבון פס"ד 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.
- הובא בחשבון פס"ד בעמ"נ 61432-05-02 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה, שם נקבע כי כאשר הקומה הנוספת, איננה פרי הוראות תמ"א 38 (לא כולל תיקון 3א' שממילא אינו חל בהרצליה), הפועל היוצא מכך הוא, שהפטור הקבוע בסעיף 10 (ב) (10) (ב)[1] לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לא חלה עליה.
- הובא בחשבון פס"ד בעמ"נ 47352-09-20 סדן אחזקות 38 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצלייה.
- הובא בחשבון שומה מכרעת של גב' נטלי הוכטייל בגו"ח 6388/73 אשר קיבלה את העמדה העקרונית, כי שטח שלא ניתן היה לנצל אלמלא ההקלה, צריך להיות מחושב מאפס, ורק מאחר ושומת הוועדה באותו עניין, נקטה בגישת שיפור תכנון, היא קבעה מקדם שיפור תכנוני, אולם זאת על כל שטח הבניין, ולא רק על השטחים שנבנו בקומות הנוספות נשוא ההקלה. גם בשומה זאת התחשיב שבוצע על ידי שמאי הועדה, להקלות בקווי בנין, תוספת יח"ד, תוספת קומות, חושב, כשיפור תכנוני.

[1] להבנתי עסקינן בפטר בסעיף 19 (ב)(10)(ב).

8.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר בסביבת הנכס:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח דירתי במ״ר	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ״ר
22/10/2024	6373	1024	צה״ל	13	₪ 2,500,000	80	3	4	2024	₪ 31,250
16/10/2024	6373	1024	צה״ל	13	₪ 2,540,000	80	3	7	2024	₪ 31,750
16/10/2024	6373	1024	צה״ל	13	₪ 2,520,000	80	3	7	2024	₪ 31,500
15/10/2024	6373	1024	צה״ל	13	₪ 2,420,000	80	3	2	2024	₪ 30,250
08/10/2024	6373	1024	צה״ל	13	₪ 2,350,000	80	3	2	2024	₪ 29,375
06/10/2024	6373	1068	הפלמ״ח	20	₪ 2,700,000	91	4	3	2020	₪ 29,670
30/09/2024	6373	1024	צה״ל	15	₪ 2,450,000	81	3	2	2024	₪ 30,247
30/09/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,900,000	94	4	5	2024	₪ 30,851
10/09/2024	6373	1075	ארלוזרוב	46	₪ 2,860,000	95	4	6	2019	₪ 30,105
02/09/2024	6373	1060	הפלמ״ח	13	₪ 2,740,000	100	4	4	2019	₪ 27,400
07/08/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,750,000	93	4	2	2024	₪ 29,570
04/08/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,710,000	93	4	1	2024	₪ 29,140
04/08/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,770,000	93	4	3	2024	₪ 29,785
31/07/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,450,000	73	3	4	2024	₪ 33,562
18/07/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,810,000	93	4	4	2024	₪ 30,215
30/06/2024	6373	429	הפורצים	16	₪ 2,300,000	76	3	1	2024	₪ 30,263
05/06/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,630,000	93	4	1	2024	₪ 28,280
09/05/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,370,000	73	3	4	2024	₪ 32,466
09/05/2024	6373	429	הפורצים	16	₪ 2,820,000	105	4	4	2024	₪ 26,857
11/04/2024	6373	304	מ״ג	3	₪ 2,360,000	73	3	3	2024	₪ 32,329
ממוצע						86.3	3.5	3.45		₪ 30,243

תחשיב חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מהות	מקדם	סכום
שווי ממוצע למ״ר בנוי		₪ 30,243
בהפחתת מע״מ	1.17	₪ 25,849
בהפחתת מרכיב רווח יזמי	1.18	₪ 21,906
בהפחתת אומדן עלויות הקמה	₪ 11,000	₪ 10,906
שווי קרקע למ״ר מבונה במעוגל		₪ 10,900

חילוץ שווי מ״ר בנוי לדירת ״יד שניה״ בנויה, בבניינים טרום הריסה (ללא ציפייה להתחדשות עירונית):

חילוץ שווי מ״ר מבונה לדירה יד 2	21,906	₪
קרקע+ בנייה (שווי מחולץ מע״מ ויזמות לעיל) בבניה חדשה	90%	
הפחתת פחתים פיזיים ותכנוניים	19,715	₪
שווי מ״ר בנוי בדירת ״יד שניה״	19,700	₪

8.1.3 <u>התייחסות שמאי המשיבה בכתב התגובה מיום 6/4/2025:</u>

- שמאי המשיבה סבר, כי הועדה המקומית ומחלקת הרישוי הינן הסמכות העליונה לתחשיב קיבולת הבניה במקרקעין, מה שגם היה מוסכם על הבעלים, שהסכימו להטמיע זכויות אלו בבקשתם להיתר. אין הכוונה שהועדה חישבה את הזכויות כאילו הקרקע ריקה ופנויה. התחשיב מבודד את הזכויות מכוח תוכניות ותמ״א 38 כדי לפטור את הבעלים בגין הזכויות מכוח תמ״א 38.

הטענות בדבר כמות הזכויות/ הצורך בהקלות למתן זכויות הבניה היה צריך להפנות לוועדת הערר המחוזית להיתרים. לא ניתן לטעון בפני השמאי המכריע, (שאינו עוסק במהות אלא במחלוקת בגין הסכומים הכספיים) כי תוצאת הליך הרישוי צריכה הייתה להיות שונה, ולא היה צורך במימוש סך קיבולת בניה שהיא שונה מתיקון 3א׳ והקלות.

תחשיב סל הזכויות בשומת המבקשים לקיזוז קיבולת הקלה מבוקשת: אין כל אפשרות לנייד זכויות בניה, לא מנוצלות מתוכנית, להקלות כמותיות שהתבקשו ואושרו. לא ניתן לטעון טענת מהות שההקלה לכאורה מיותרת. טענה כגון זו, הנטענת הייתה צריכה להיות מועלת כטענת מהות בפני ועדת הערר המחוזית (להיתרים),ולא בפני שמאי מכריע בפניו מתדיינים על הערכים הכספים כחלק מבחינת ההקלות שאושרו ברישוי.

- לעניין ההקלה לתוספת שתי קומות: לעניין הטענה שההקלה משקפת ניוד, טענה זו אינה נכונה, אלא זוהי הקלה כמותית שנולדה יש מאין. השמאי לא מסכים עם תחשיב שמאי המבקשים. השמאי חולק על המקדם הראוי לקומה בשיעור של 1%. מקדם ההשבחה צריך להיות על רכיב הקרקע. בדיון חידד, כי בחישוב ״סל זכויות״ על בסיס פס״ד דיניש וכהן בהקלות, נדרש לבצע תחשיב יש מאין.
- ההקלה בקווי בנין הינה לשטח זניח וקווי הבניין מותרים בתמ״א: בדומה לטענות לעיל, את מרכיב הקלה יש לשום. ככל ולא מסכימים היה צריך לפנות לועדת הערר המחוזית להיתרים ולא לשמאי מכריע.
- הקלה לתוספת 3 יח״ד תיאורטיות לצרכי רישוי: הטענה שבאף עיר לא מבקשים אותה, לטענתו לא מדובר בטיעון שמאי. ככל ולא מסכימים היה צריך לפנות לערר הועדה המחוזית להיתרים ולא לשמאי מכריע.

- לעניין הרווח היזמי ועלויות הבניה: שמאי המשיבה חולק עם המבקשים בדבר הרווח היזמי במיקום זה ובגין עלויות הבניה הגבוהות בשומת המבקשים. בדיון הסביר, כי רווח יזמי של 18% הוא הסביר, כאשר הותמ"ל מאשר רווח של 12% בפתח תקווה.
- לעניין הפחתה למיקום: שמאי המשיבה סבור, כי הנכס נהנה ממיקום טוב, שנהנה מגישה טובה למבני ציבור, לצירים מרכזיים שמחברים עם יתר הערים בסביבה ועם קרבה לרכבת הקלה. גם אם מפחיתים לקרבה לשב"צ, ההפחתה צריכה להיות נמוכה יותר מ-15%. בנוסף, לדעתו, גבילות בדרך ללא מוצא, וסמיכות למערכת הסעה המונית, מהוות יתרון.
- ערכי שווי לדירות יד שניה: שמאי המשיבה סבר, כי המתודולוגיה שלפיה קבע את ערכי השווי נכונה, בשל תרומה מהותית של הציפייה למימוש זכויות תמ"א 38, לפיכך הדרך בה נקט, נכונה.
- לעניין הקלה מתכלה: שמאי המשיבה סבר, כי באזורים יוקרתיים כדוגמת הרצליה פיתוח וכפר שמריהו סביר לחשב בגין הקלה מתכלה, במקרה כאן אין סיבה לחשב זאת כי לא יתקיימו פחתים תכנוניים. על כן, אין מקום להביא הפחתה בשל התכלות ההקלה.
- לעניין סקר השמאים המכריעים, לדעתו השומות שהוצגו לא רלוונטיות מאחר והינן לשנת 2021 או 2022. הנתונים לשנת 2024 הינם בסביבה נחותה ביחס לסביבת המקרקעין הנבחן. תוקף הסקר על בסיס שווי שוק גבוה מתוקף הסקר בשומת המבקשים.
- המסקנה בשומת המבקשים, כי תיקון 3 א' וההקלות המהותיות שאושרו, משביחות בסכום של כ-206,000 ₪ מצביעה על חוסר היגיון.

8.1.4 <u>התחשבות במע"מ במצב החדש והקודם:</u>

בדיון, ציין, טענה חדשה, כי לא ניתן לקבל ששווי חדש יהיה עם מע"מ ושווי ישן יהיה ללא מע"מ, כי הוא נשחק. בתחשיבו במצב הקודם, לא שחק את המע"מ במצב הקודם.

8.1.5 חישוב הזכויות מכוח תוכניות ותמ"א 38 :

זכויות בנייה מכוח תוכניות החלות על המקרקעין (ולא מחייבים בהיטל השבחה בשומה זו)	
שטח החלקה * 120%	1,858.80
קיבולת זכות לחדרי גג (מתוך 60 מ"ר(פת/2000)), יתכן בשל תכסית דירה ונסיגה מותר בהחלטת ועדת רישוי 37.0 * 8 יח'	296.00
סה"כ שטח לבנייה בהתאם לתוכנית, תואם פרוטוקול דיון בבקשה להיתר. שטחים אלו אינם מחויבים בהיטל השבחה בשומה זו (1)	2,154.80
זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 תיקון 2 (פטורים מתשלום היטל השבחה)	
תוספת שטח בגין דירות קיימות שיהרסו (13 מ"ר ליח"ד * 24 יח"ד)	312.00
שטח קומה קיימת (בהתאם לפרוטוקול ועדה)	599.42
שטח עיקרי קומה מורחבת ללא ממ"ד (13 מ"ר ליח"ד * 8)+ שטח קומה קיימת	703.42
תוספת 2.5 קומות מורחבות מתמ"א 38 תיקון 2	1,758.55
סגירת קומת עמודים מפולשת תואם פרוטוקול ועדה	575.06
תוספת שטחים מכוח תמ"א 38 תיקון 2 שהם 2.5 קומות מורחבות+ סגירת קומת קרקע חלקית + 13 מ"ר *24 דירות קיימות שיהרסו (2)	2,645.61
סה"כ זכויות מוקנות מתוכניות (תב"עות)+ תמ"א 38 תיקון 2	4,800.41
שטח עיקרי מבוקש כפ"י בקשה להיתר, כולל קיבולת בניה שאושרה בהקלה כמותית חלק מה 11%	5,316.21
חלק מההקלה בשיעור 11%	164.09
שטח עיקרי מבוקש ללא הקלה (3)	5,152.12
יתרת שטח שאינו פטור מהיטל השבחה (4)	351.71
סה"כ שטח שנוסף בהפחתת מצב קודם	3,456.88
שיעור השבחה החייב בהיטל השבחה	10.17%
מצב קודם קיבולת בנייה בנויה בתחשבי נפרד	1,695.24

8.1.6 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה:</u>

תחשיב השבחה למימוש חלקי מכוח תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א':

מצב קודם			
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר			1,549
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח עיקרי בנוי, מ"ר (בהתאם להיתר בנייה, ללא ק"ק)	1798.2	1	1,798.20
חדרי גג * 3 בהיתר (כולל תרומת מרפסת גג)	69[2]	1.25	86.25
שטח אקוי' מצב קודם (אינו כולל ממ"דים)			1,884.45
שווי ממוצע למ"ר בנוי יד שניה			₪ 19,700
שווי מצב קודם כבנוי במעוגל			₪ 37,124,000
מצב חדש			
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר			1,549
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
כל המוגדר בבקשה כשטח עיקרי במ"ר, כולל הקלות	5,316.21	1	5,316.21
מרפסות זיזיות- מוקנות גם במצב קודם בתקנות	789	0	-
מרפסות גג מרוצפות	212.04	0.25	53.01
מצללה בקומה 9 כחלק ממרפסת גג	101.39	0.25	25.35
שטח אקוי' מצב חדש כולל הקלות טרם קיזוז הקלות			5,394.57
הפחתת שטח אקוי' שחויב בגין הקלה לתוספת 2 קומות ללא שטח			84.09
הפחתת שטח אקוי' בגין הקלה כמותית מתוך 11%			164.09
הפחתת שטח אקוי' בגין תוספת 3 יח"ד			33.23
הפחתת שטח אקוי' בגין הקלה בקווי בניין			1.24
יתרת שטח אקוי' מצב חדש לחיוב מנוטרל הקלות			5,111.92
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,900
שווי מצב חדש במעוגל			₪ 55,720,000
השבחה			
ההשבחה			₪ 18,596,000
השבחה חייבת שאינה פטורה		10.17%	₪ 1,891,994.85
היטל השבחה		25.00%	₪ 472,999

[2] בדיון נשאל, אם איתר היתר בניה לחדר שלישי, תשובתו הייתה שלילית.

תחשיב השבחה להקלות:

חילוץ שטח ממומש בגין הקלה כמותית	
שטח הקרקע	1,549.00
זכויות מתוכנית	2,154.80
זכויות מתמ"א 38	2,997.32
סה"כ	5,152.12
מבוקש בהיתר	5,316.21
חריגה בפועל להקלות	164.09
שיעור מימוש	10.59%
לעומת 11%	170.39

הקלה לתוספת שטח (הקלה כמותית)		
מהות	שטח במ"ר	
שטח המגרש	1,549.00	
שטח ההקלה אקווילנט 1	164.09	
שווי מ"ר מבונה	10,900	₪
השבחה	1,788,581	₪
היטל השבחה	894,291	₪

הקלה לתוספת שתי קומות טיפוסיות עליונות				
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
שטח עיקרי שתי קומות טיפוסיות 7 +8. קומה חלקית 9 מדלגת	1,121.24	1	7.50%	84.09
שווי מ"ר מבונה				10,900 ₪
השבחה				916,614 ₪
היטל השבחה			50%	458,307 ₪

הקלה בקווי בניין			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
קו בניין צידי- מזרחי	8.58	7.50%	0.6435
קו בניין צידי- מערבי (מנוכה מסתורי כביסה)	7.92	7.50%	0.594
קו בניין אחורי- צפוני, אין מימוש	0	7.50%	0
סה"כ שטח אקוי' בהקלה			1.2375
שווי מ"ר מבונה			10,900 ₪
השבחה			13,489 ₪
היטל השבחה		50%	6,744 ₪

הקלה לתוספת 3 יח״ד, ללא תוספת שטח			
מהות	שטח עיקרי במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
מצב קודם- שטח עיקרי ליח״ד	5,316.21	69	77.05
מצב חדש- שטח עיקרי ליח״ד	5,316.21	72	73.84
			3.21
סה״כ שטח מושבח במ״ר		69	221.51
מקדם השבחה			0.15
סה״כ מ״ר לחישוב ההשבחה			33.23
שווי מ״ר מבונה			₪ 10,900
השבחה			₪ 362,167
היטל השבחה		50%	₪ 181,083

סיכום סכומי ההשבחה והיטלי ההשבחה להקלות:

סיכום סכומי ההשבחה והיטלי ההשבחה להקלות:				
מהות		מהות		היטל השבחה
הקלה לתוספת שתי קומות טיפוסיות	₪	916,614	₪	458,307
הקלה כמותית תוספת שטח מתוך 11%	₪	1,788,581	₪	894,291
הקלה לתוספת 3 יח״ד	₪	362,167	₪	181,083
הקלה בקווי בניין	₪	13,489	₪	6,744
סה״כ ההשבחה	₪	3,080,850	₪	1,540,425

8.2 <u>עמדת המבקשת</u>

8.2.1 סל זכויות:

- שמאי המבקשים, חולקים על היקף הזכויות במצב הקודם אשר הובא בחשבון ביחס לחדרי גג:

תוכנית פת/1273 קבעה זכויות בניה בהיקף של 23 מ״ר חדר יציאה לגג ותוכנית פת/2000/א׳ קבעה סך זכויות בניה בהיקף של 60 מ״ר, לחדר יציאה לגג.

בשומת הוועדה המקומית, הובא בחשבון שטח של 37 מ״ר בלבד בהתאם לדראפט הוועדה המקומית, בטענה כי יתכן בשל תכסית דירה ונסיגה מותר, בהחלטת ועדת רישוי, 37*8 יח״ד.

דראפט הועדה המקומית נערך בהתבסס על ההנחה לפיה המדובר על קרקע ריקה ופנויה ומתאר את הזכויות הזמינות לפרויקט במצב החדש ואינו קובע את סל הזכויות המיטבי העומד לרשות המבקשת, במסגרת המצב הקודם. חישוב הזכויות בדראפט לפי 37 מ״ר* 8 יח׳ נובע אך ורק מהוראות סעיף ד ס״ק 8 בתכנית פת/ 1273 שקבע: ״בבניינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות, על פי תקנות תכנית המתאר״, ולכן, מאחר ו-23 מ״ר כלולים בזכויות הבניה מכוח תכנית פת/ 2000 בהיקף של 120%, בדראפט נקבעה תוספת של 37 מ״ר ליח׳ בלבד. החישוב הרלוונטי למצב הקודם הוא, בו מותרים 60 מ״ר לכל יח׳ בנוסף ל-120% זכויות בניה.

- זכויות בתוכנית פת/2000: במצב הקודם בהתאם להיתר בניה 1202 נבנה בית מגורים וקומת גג חלקית, בשטח 1,798.2 מ״ר. הזכויות בנכס הן ל-120% שהם 1,858.8 מ״ר.

על כן, יש להביא בחשבון, יתרת זכויות בניה זמינות לניצול מידי בהיקף של 60.6 מ״ר, שטח זה הובא בחשבון במקדם 0.8 לאור הוצאות התאמה נדרשות, לשטח הבנוי.

- זכויות בתוכנית פת/2000/א׳: בהתאם להוראות התוכנית, שטח חדרי היציאה לגג עד 60 מ״ר. סך סל הזכויות לאחר הפחתת השטח הבנוי הינו 68.7 מ״ר – 8 יח׳* 60 מ״ר. לדעת שמאי המבקשים, אין מניעה מלבנות שטח של 480 מ״ר, לעומת שטח קומתי של כ- 600 מ״ר. הובא בחשבון שוליות במקדם 0.9 לשטחים של חדרי היציאה לגג. כמו כן, מוסכם עם שמאי הועדה, מקדם משוקלל בשיעור 1.25 לדירות הגג שמגלם מרפסת גג.

בהמשך לאמור לעיל, להלן חישוב סל זכויות הבניה בנכס הנדון:

רכיב	שטח במ"ר	מס' קומות/יח"ד	סה"כ שטח במ"ר	ביאורים
חישוב זכויות הבניה במצב הקיים				
שטח קומה טיפוסית			599.40	
שטח הבניין ללא קומת עמודים, בתוספת 3 חדרי יציאה לגג בנויים		3	1,866.90	חדרי יציאה לגג בשטח 68.7 מ"ר
תוספת זכויות השלמה ל-120% ב-3 קומות מכוח תוכנית פת/2000			60.60	
חדרי יציאה לגג מכוח תוכנית פת/2000א'		8	411.30	השלמה ל-60 מ"ר ל-3 חדרי יציאה+ 60 מ"ר זכויות ל-5 חדרי יציאה
סה"כ שטח עיקרי קיים (A)			2,338.80	
חישוב זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38				
תוספת שטח בגין יח"ד קיימת	13	24	312.00	שטח של 13 מ"ר ליח"ד ל-24 יח"ד
שטח קומה טיפוסית מורחבת			703.40	שטח קומה טיפוסית ברוטו+ 104 מ"ר בגין 8 יח"ד בקומה
תוספת שטח בגין 3 קומות מורחבות		3	2,110.20	מאחר וקיים בניין בן 3 קומות, מותר שטח של 3 קומות טיפוסיות
סגירת קומת עמודים מפולשת			575.04	שטח קומת עמודים מפולשת בהפחתת קומת עמודים מפולשת בהם לנתוני הועדה 128.36 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תמ"א 38 (B)			2,997.24	
חישוב זכויות הבניה הפטורות עפ"י תמ"א 38				
תוספת שטח בגין יח"ד קיימת	13	24	312.00	שטח של 13 מ"ר ליח"ד ל-24 יח"ד
שטח קומה טיפוסית מורחבת			703.40	שטח קומה טיפוסית ברוטו+ 104 מ"ר בגין 8 יח"ד בקומה
תוספת שטח בגין 2.5 קומות מורחבות		2.5	1,758.50	מאחר וקיים בניין בן 3 קומות, מותר שטח של 3 קומות טיפוסיות
סגירת קומת עמודים מפולשת			575.04	שטח קומת עמודים מפולשת בהפחתת קומת עמודים מפולשת בהם לנתוני הועדה 128.36 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי פטור עפ"י תמ"א 38			2,645.54	
סה"כ סל הזכויות				
סה"כ שטח עיקרי מותר (קיים+ תמ"א) (D=A+B)			5,336.04	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר			5,316.27	
סה"כ שטח עיקרי פטור (קיים+ תמ"א) (E=A+C)			4,984.34	
סה"כ שטח לחיוב מכוח תמ"א 38			331.93	
סה"כ יתרת זכויות מכוח התמ"א שלא מנוצלות			19.77	
סה"כ סל הזכויות				
סה"כ שטח לחיוב מכוח תמ"א 38			331.93	
סה"כ שטח מבוקש בהיתר			5,316.27	
סה"כ שטח שהיה מותר במצב הקודם			2,338.80	
סה"כ שטח שנוסף בהפחתתה המצב הקודם			2,977.47	
שיעור השבחה החייב בהיטל			11.15%	

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

8.2.2 הקלה לתוספת שתי קומות:

היקף השטחים לחיוב: בהתאם לדראפט הוועדה המקומית, מותרת בנכס הקמת 4 קומות מעל קומת עמודים + 3 קומות מכוח התמ"א+ קומת חדרים על הגג, סה"כ 9 קומות ברוטו. הבקשה הנדונה כוללת 10 קומות ברוטו. הקומה האחרונה כוללת זכויות בניה בשטח של 296 מ"ר לחדרי יציאה לגג, במצב החדש, ומבוקש בה שטח של 408.09 מ"ר ומכאן הצורך להקלה לתוספת קומה חלקית, בגג. כלומר השטח שנוסף בהקלה לקומות העליונות, הינו בהיקף של 685.59 מ"ר. (569.91 מ"ר קומה 8+ 115.68 מ"ר שטח בקומה התשיעית לאחר הפחתה של 296 מ"ר שמותרים, מכוח תוכנית פת/2000/א').

מקדם השבחה:

שמאי המבקשים טוענים כי קיים חלל פנוי בתוך קווי הבניין של החלקה הכולל שטח של כ-140 מ"ר. בהינתן 8 קומות ברוטו, מדובר על שטח כולל של כ-1,127 מ"ר.

הקלה מסוג זה משקפת למעשה, ניוד זכויות מהקומות שמתחת, לקומות העליונות ויש לבחון את השווי של אותו השטח, בקומות, במצב הקודם, לעומת השווי של הקומות במצב החדש.

הובא בחשבון כי תוספת שווי לעלייה בקומה, משקפת תוספת שווי של כ-1% לקומה, ביחס לקומה ממוצעת בהתאם לניתוח על בסיס נתוני ההשוואה שהוצגו.

בהתחשב בנתונים שהוצגו בשומת הוועדה, מדובר על קומה ממוצעת 3.45, ביחס לקומה זו ושטח ממוצע בקומה, של 85.7 מ"ר (8 קומות÷685.59 מ"ר), יש לבחון את התוספת כמפורט להלן:

קומה	שטח	מקדם שווי	אקוי'
0	85.7	1.25	107.12
1	85.7	0.97	83.13
2	85.7	0.98	83.98
3	85.7	0.99	84.84
4	85.7	1	85.7
5	85.7	1.01	86.56
6	85.7	1.02	87.41
7	85.7	1.03	88.27
סיכום			707.01

קומה	שטח	מקדם שווי	אקוי'
8	569.91	1.04	592.71
9	115.68	1.25	144.60
סיכום			737.31

שמאי המבקשים הביאו בחשבון, מקדם 1.25 לדירות גן וגג, והפנו לשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6373/901 ברחוב צה"ל 20 פ"ת.

סך השטחים לחיוב הינו 30.29 מ"ר.

בדיון, ציינו השמאים, כי ההקלה הינה, "יש מאיין" וכי אין מדובר בתוספת שטחים. במצב הקודם, היה ניתן לנצל את הזכויות, על כן מדובר בשיפור תכנון. השמאים הפנו לערר ברוש ניר יזמות.

8.2.3 הקלה כמותית:

בנכס קיימת יתרת זכויות בניה למימוש, מכוח התמ"א בשטח של כ- 19.7 מ"ר.

סך השטחים המותרים מכוח תוכניות, הינו 2,338.80 מ"ר+ 2,997.24 מ"ר מכוח התמ"א סה"כ 5,336.04 מ"ר לעומת 5,316.21 מ"ר מבוקשים.

מכאן, שהקלה זו לא מומשה ואין לחייב בגינה.

8.2.4 הקלה בקווי בניין:

- שמאי המבקשים סברו, כי סך ההשבחה לשטח החורג, בשומת המשיבה הינו זניח ואינו ניתן להוכחה, לכן אין לקבוע השבחה בגין רכיב זה.
- שמאי המבקשים, סברו כי הקלה זו, לא משביחה ביחס למצב הקודם וקווי הבניין המותרים, מכוח תמ"א 38. הפנו כאסמכתה להחלטה בערר (ת"א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

ככל וימצא כי יש לקבוע השבחה, בגין השטח החורג, בניגוד להחלטת ועדת ערר בנושא, יש לקבוע מקדם השבחה בשיעור 3% לכל היותר.

8.2.5 הקלה לתוספת 3 יח"ד:

ההקלה לתוספת יח"ד לפרויקט תמ"א 38 נעשתה בשל צורכי רישוי של הוועדה המקומית פתח תקווה ולא בשל צורך תכנוני.

בפרויקט תמ"א 38 לא מבוקש כמעט באף עיר, למעט בפתח תקווה, הקלה לתוספת יח"ד. תוכנית תמ"א 38 אינה מגבילה צפיפות ומספר היחידות שמאשרים מכוחה.

בבקשה להיתר בפרויקט ברח' דרך ספיר 53, הוגשה בקשה להיתר בה הופחתו 3 יח"ד ועדיין התבקשה הקלה לתוספת 3 יח"ד.

שמאי המבקשים מבקשים להכיל את ערר ברוש במקרה דנן, יש להביא במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 שלא קובעת מגבלה לתוספת יח"ד, לפיה היה ניתן לאשר את אותו מספר של יחידות.

לפי מסמך מדיניות מלפני 1/1/2023 בפתח תקווה, נקבע מכפיל של 3 :1. בנכס הנדון קיימות 24 יח״ד, אזי מתקבל, כי ניתן לבנות 72 יח״ד, ובתוספת יח״ד המותרות מכוח התמ״א יעמוד על 86 יח״ד ללא הקלה. מאידך, בבקשה להיתר מבוקשות רק 72 יח״ד.

בדיון חידדו כי למרות שהוועדה המקומית, היא הסמכות לפרש את הוראות התוכנית, יש להפריד בין זכויות בניה לרישוי לבין זכויות בניה לצרכי היטל השבחה.

השבחת שטח שולי:

שמאי המבקשת סברו, כי שמאי המשיבה, מצא שוליות בין דירה בשטח של כ-77 מ״ר לדירה בשטח כ-73.8 מ״ר. מחיר למ״ר בדירות אלה, זהה ולא קיימת שוליות בין שטחי הדירות.

מקדם השבחה לשטח שולי:

שמאי המבקשים, חולקים על שיעור השוליות, שנקבע בשומת המשיבה, בגובה של 15%. לטענתם זה לא מבוסס ובאותה מידה יכול להיות גם 2%.

במצב הקודם חלה בנכס תכנית פת/במ/14/2000 שקובעת במגורים ב׳ במקרה של הריסה ובניה חדשה, צפיפות של 10 יח״ד + 2 יח״ד לדונם נטו. שטח החלקה עומד על 1,549 מ״ר, כלומר בחישוב פשוט, מותרת מכוח התוכנית 18.58 יח״ד ולאחר עיגול למעלה (שבר מעל 0.5) 19 יח״ד. בנוסף לאלה ועל פי החלטת הוועדה המקומית, ניתן היה לממש 55 יח״ד מכוח תמ״א 38, סה״כ 74 יח״ד, לעומת 72 יח״ד שאושרו. כך שגם מבחינה זו, אין מימוש של היחידות שאושרו בהקלה ואין לחייב בגינן היטל השבחה. השמאים הפנו להכרעות של מר יעקב הלוי בגו״ח 6373/896 ברח׳ הצוערים 3, החי״מ בגו״ח 6355/427 ברחוב משה בלוי 3, מר בועז ברזילי בגו״ח 6714/401 ברחוב העצמאות ומר ארז כהן בגו״ח 6373/836 ברחוב אליעזר קפלן 37.

8.2.6 שווי מ״ר מבונה למגורים במצב החדש:

אין מחלוקת כי שווי מ״ר בנוי הינו כ-30,000 ₪. אין מחלוקת לעניין שיעור המע״מ.

רווח יזמי: הרווח היזמי צריך לעמוד לכל הפחות בשיעור של 20% וזאת בשל גודלו של הפרויקט. השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו״ח 6714/401 ברחוב העצמאות 22 פ״ת. בדיון נאמר כי אף יזם, לא ייכנס לפרויקט, שבו אין רווח יזמי של לפחות 20% בפרויקט מסוג זה.

עלויות בניה: שמאי המבקשים חולקים על עלויות הבניה שנקבעו בשומת הועדה בסכום של 11,000 ₪. בוצע ניתוח עלויות הבניה על בסיס מחירון דקל מתאריך 1/8/2024 עד 31/12/2024:

סוג שטח	עלות כללית	
עלות בנייה עילית	46,187,638	₪
עלות מרתף	8,662,074	₪
עלות פיתוח	415,000	₪
עלות מרפסות	1,972,500	₪
עלות מרפסות גג	228,840	₪
עלות מסחר/תעסוקה	-	₪
עלות הריסה	892,050	₪
תוספות משתמש	-	₪
סה"כ	58,358,102	₪

בתוספת עלויות עקיפות 40%, תעמוד סך העלויות בסכום של 81,700,000 ₪ שהם כ- 13,300 ₪ למ"ר.

התאמות למיקום הנכס:

שמאי המבקשים מציינים כי בסמוך למקרקעין, קיימים מבני ציבור, כגון גן ילדים מצפון, שב"צ ממזרח המשמש לבית כנסת, ובסמוך ומצפון חלקות שב"צ נוספות המשמשות לגן ילדים נוסף ומועדון חברים.

בהינתן השפעה של מבנה ציבור אחד, בשיעור של 8% בהתאם למחקר דלפי שונים, (לדוגמא משנת 2020), הובא בחשבון בנכס הנדון, הפחתה בשיעור של 15% לאור ריבוי מבני הציבור והשפעתם על הסביבה.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי בממוצע		30,000	₪
מע"מ	1.17	25,641	₪
יזמות	1.2	21,368	₪
עלויות בניה	13,300 ₪	8,068	₪
קירבה למבני ציבור		0.85	
שווי מ"ר מבונה במעוגל		7,000	₪

החלטות שמאים מכריעים:

- השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגו"ח 6373/833 ברחוב אליעזר קפלן 43, קבע שווי מ"ר מבונה 7,350 ₪ למועד קובע 16/11/2020. מאחר והנכס בצמוד למבני ציבור לא בוצעה התאמה למיקום.

- השמאי המכריע מר ארז כהן בגו״ח 6373/901 ברחוב צה״ל 20, קבע שווי מ״ר מבונה 8,500 ₪ למועד קובע 04/01/2024. לאחר התאמה למיקום מתקבל שווי של כ- 7,225 ₪ למ״ר מבונה.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בגו״ח 6373/836 ברחוב אליעזר קפלן 37, קבע שווי מ״ר מבונה 6,200 ₪ למועד קובע 15/07/2021. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-5% למיקום בשל מבני ציבור בעצימות נמוכה. לאחר התאמה למיקום וזמן מתקבל שווי של כ- 6,500 ₪ למ״ר מבונה.
- השמאית המכריעה גב׳ אורית גלן בגו״ח 6373/834 ברחוב אליעזר קפלן 39, קבעה שווי מ״ר מבונה 6,200 ₪ למועד קובע 12/08/2021. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-5% למיקום בשל מבני ציבור בעצימות נמוכה. לאחר התאמה למיקום וזמן מתקבל שווי של כ- 6,500 ₪ למ״ר מבונה.
- השמאי המכריע מר אלדד חיימי בגו״ח 6373/312 (כיום חלקה 1077), ברחוב מ״ג 11, נקבע שווי מ״ר מבונה 7,250 ₪ למועד קובע 05/01/2022. התאמה לזמן בשיעור של כ-10% ו-15% בגין קרבה למבני ציבור, מתקבל שווי 6,650 ₪ למ״ר מבונה.
- השמאי המכריע מר דוד בריל בגו״ח 6355/427, ברחוב משה בלוי 3, קבע שווי מ״ר מבונה 7,600 ₪ למועד קובע 01/02/2024. לאחר התאמה למיקום בשיעור של 15%, מתקבל שווי 6,840 ₪ למ״ר מבונה.

לאור האמור, שמאי המבקשים קבעו שווי מ״ר מבונה 7,000 ₪ למועד קובע.

8.2.7 שווי מ״ר בנוי במצב הקודם:

שמאי המבקשים סברו כי לא ניתן לקבוע את השווי הבנוי במצב הקודם, בהתבסס על מכר של דירות חדשות ויש לבחון מכר של דירות ותיקות בשכונה.

בניתוח השווי למ״ר בנוי במצב הקודם, הובאו בחשבון דירות שנבנו בין השנים 1995 – 1980 מאחר ואלה אינן כוללות פוטנציאל לתוספת בניה, מכוח תמ״א 38 ויש לתת התאמה מזערית בשיעור של 0.9 לבניה ותיקה יותר.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים (מידע נדל״ן):

מועד עסקה	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	תמורה בש״ח		תמורה למ״ר בש״ח	
13/01/2025	קדיש לוז 4	6373/1031	94	4	3	2,840,000	₪	30,213	₪
05/01/2025	טרומפלדור 24	6373/975	77	4	6	1,980,000	₪	25,714	₪
01/12/2024	ארלוזרוב 36	6373/791	100	5	1	3,400,000	₪	34,000	₪
25/11/2024	האורים 2	6373/953	80	3.5	1	2,050,000	₪	25,625	₪
19/09/2024	אנדרסן 15	6373/314	76	4	2	2,060,000	₪	27,105	₪
01/09/2024	צה״ל 14	6373/893	84	3	3	2,180,000	₪	25,952	₪
25/08/2024	הצוערים 1	6373/897	78	4	4	2,030,000	₪	26,026	₪

מועד עסקה	כתובת	גו״ח	שטח במ״ר	מס׳ חדרים	קומה	תמורה בש״ח	תמורה למ״ר בש״ח
22/08/2024	פתח תקווה 8	6373/481	89	4	0	₪ 2,260,000	₪ 25,393
30/07/2024	הוז דוב 4	6373/62	97	4	3	₪ 2,000,000	₪ 20,619
05/06/2024	בן עזר 15	6373/1000	73	3.5	1	₪ 2,020,000	₪ 27,671
12/03/2024	עגנון 101	6373/898	80	4	5	₪ 1,860,000	₪ 23,250
26/02/2024	טרומפלדור 5	6373/974	66	3	1	₪ 1,865,000	₪ 28,258
21/12/2023	ארלוזרוב 53	6373/1041	90	4	1	₪ 2,000,000	₪ 22,222
28/08/2023	קפלן 11	6373/911	96	4	4	₪ 2,100,000	₪ 21,875
09/07/2023	הפורצים 22	6373/679	97	4	2	₪ 1,970,000	₪ 20,309
04/06/2023	שרת משה 14	6373/883	82	3.5	1	₪ 2,180,000	₪ 26,585
23/05/2023	טרומפלדור 24	6373/975	64	3	3	₪ 2,000,000	₪ 31,250
ממוצע							₪ 26,004

שווי מ״ר בנוי 26,004 ₪, לאחר התאמה לבנייה ותיקה בשיעור 0.9, מתקבל שווי מ״ר בנוי 23,400 ₪. לחיזוק עמדתם, הפנו לשומה מכרעת של מר בועז ברזילי בגו״ח 6373/833 ברחוב אליעזר קפלן 43, שם נקבע שווי מ״ר בנוי 23,000 ₪ למועד קובע 16/11/2022.

8.2.8 מקדם הקלה מתכלה:

שמאי המבקשים סברו, כי יש להביא בחשבון שההקלות מוגבלות בזמן, על כן, יש להביא בחשבון הפחתה, בגין התכלות ההקלה. בעת הריסת הבניין תפקענה ההקלות שהתבקשו ובמקרה שכזה, יידרשו בעלי הזכויות להגיש בקשה חדשה להקלה, פרסומה, דיון בהתנגדויות ותשלום היטל השבחה.

שמאי המבקשים הפנו להחלטה בערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה. בנוסף ערר 85184/17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ לביא.

החלטה של השמאי המכריע מר ארז כהן בגו״ח 6927/17-19 ברחוב אליעזר רוקח 10,12,14 בתל אביב, במסגרתה בוצעה הפחתה של התכלות בשיעור של 0.97. החלטה של מר יגאל יוסף בגו״ח 7047/114 ברחוב יפת 127 בת״א, מר ארז כהן בגו״ח 6371/901 ברחוב צה״ל 20 בפ״ת והח״מ בגו״ח 6355/427 ברחוב משה בלוי 3 פ״ת.

בהתאם לאמור, יש להביא בחשבון מקדם התכלות ההקלה בשיעור של 0.97.

8.2.9 <u>תגובת שמאי המבקשים בדיון מיום 25/5/2025 לתגובת המשיבה:</u>

- התבססות על דראפט הוועדה המקומית: שמאי המבקשים, מציינים כי אין להתייחס לדרפאט הוועדה המקומית כמסמך גמור ומוחלט, שכן מדובר בניגוד לעקרון, שיש לקבוע את השווי בשני מצבי התכנון, על בסיס התכנון בהתאם לשימוש הטוב והיעיל. בהקשר לכך, תכנית פת/1273 מקנה, תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר בנוסף לזכויות הבניה הקיימות, ותוכנית פת/2000א׳ לתוספת של 37 מ״ר נוספים, וסה״כ 60 מ״ר.

לביסוס הטענה הפנו לשומה מכרעת של מר בועז קוט, לנכס הממוקם ברחוב קהילת פאדובה, בגו"ח 6625/518.

- מהות הצורך בהקלה: שמאי המבקשים הפנו לערר (מרכז) 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה: "אין בעצם קבלת ההחלטה על ידי הועדה המקומית כדי להוות ראיה לקיומו של אירוע מחולל השבחה כהגדרתו בתוספת השלישית".

בנוסף הפנו להחלטה בערר 7122/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות נ' בוני נופים יזמות ובניה בע"מ.

נדרש לעשות בדיקה של אומדן השווי בשני מצבי התכנון, ההפרש ביניהם, מביא לחישוב של יתרת השטח החייב בהיטל השבחה בשל הקלה לתוספת שטח. במקרה הנדון, ישנו עוד עודף שטחים, והלכה למעשה, אין מימוש של השטח המבוקש בהקלה.

- הקלה לתוספת 2 קומות: הלכה למעשה, הקלה לתוספת קומות אינה יכולה להוסיף שטחים ונועדה רק למימוש שטחים קיימים בחלקה, כך שבוודאות לא מדובר בהקלה שיצרה זכויות בניה, שנית, בשומות המבקשים, הוכח כי קיימת יתרת שטחים בתוך קווי הבניין לפי התב"ע ויתרת שטחים משמעותית שנוצלו, בהתחשב בקווי הבניין שנקבעו בתמ"א 38. השמאים הפנו לערר בקוש 84030-10-24. בעניין מקדם ההשבחה שאינו מספק את צורכי הוועדה המקומית, הבהירו כי אין מדובר במקדם השבחה אלא בשיעור עליית שווי, בשל עליה בקומה לצורך חישוב יתרת השטח המושבח.
- הקלה לקווי בניין: בחינת ההשבחה צריכה להיות ביחס לזכויות שהיה ניתן לממש מכוח קווי הבנין של התמ"א, בהינתן זכויות אלה הרי שכלל לא היה צורך בהקלות בקווי בניין, והזכויות כולן נכנסו בקווי הבניין, שהתירה תמ"א 38.
- הקלה לתוספת 3 יח"ד: העובדה שהוועדה המקומית מכריחה כל יזם שבונה בהתאם לתמ"א 38 לבקש הקלה על מנת לנסות ולגבות השבחה, אינה אומרת שההקלה השביחה ויש לבחון את מספר היחידות שהיה יכול לבקש במצב הקודם. ביחס של 3:1 לדירות הקיימות, מתקבל 72 יח"ד, בתוספת דירות המותרות מכוח התב"ע, יעמוד סך הכל על 86 יח"ד ללא הקלה. יתר על כן ולחילופין, במצב הקודם חלה בנכס תכנית פת/במ/14/2000 שמאפשרת הקמת 19 יח"ד, שבנוסף ל- 55 יח"ד שאושרו מכוח תמ"א 38, מתקבל סה"כ 74 יח"ד אפשריות למימוש לעומת 72 יח"ד שאושרו בבקשה להיתר.
- רווח יזמי ועלויות בניה: שיעור היזמות הינו 20%, לחיזוק טענתם הפנו לשומות מכריעות של החי"מ בגו"ח 6714/336 ו- 6355/427.
- התאמות למיקום – שב"צ: בביקור שערכו שמאי המבקשים, במקום, ניכר שהנכס מצוי באזור צפוף ברחוב ללא מוצא, עם נגישות נמוכה הכוללת המון תנועה והפרעות, כל אלה עוד כשיש בניינים בבניה ובעלי הדירות אינו גרים שם. נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון, נהנים גם הם מתחבורה ציבורית טובה ולכן השווי מגלם את הנגישות אך לא את קיומם של מבני הציבור והשפעתם על הנכס. בנוסף, בשומות מכריעות של השמאי המכריע החי"מ, הובאו מקדמי התאמה למיקום.

- שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לדירות ותיקות: בשומה הובאו בחשבון עסקאות מסביבת הנכס, והסתמכו בין היתר על שומה מכרעת של מר בועז ברזילי. בהתאם לפסיקה הרווחת בנושא, יש לנטרל פוטנציאל ספציפי ולא פוטנציאל כללי, כפי שנטען בערר (ת״א) 81100-11-20, ובבית משפט מחוזי בעמ״נ 56975-09-23 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח׳ נ׳ בלו מרבל בע״מ ואח׳.
- מקדם התכלות: ההקלות המאושרות מוגבלות בזמן, ברי לכל, כי בעת הריסת הבניין תפקענה ההקלות שהתבקשו ובמקרה שכזה, יידרשו בעלי הזכויות להגשת בקשה חדשה להקלה, פרסומה, דיון בהתנגדויות ותשלום היטל השבחה, השמאים הפנו לערר הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ׳ ועדה מקומית לתו״ב הרצליה, וערר 85184/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ לביא (17.02.2020). בנוסף, הפנו לשומה מכרעת של מר ארז כהן, בגו״ח 6927/17-19, אשר קבע התכלות ההקלה בשיעור של 97%. ושומה מכרעת של מר יגאל יוסף, בגו״ח 7047/114, ברחוב יפת 127. בהתאם למקובץ לעיל, סבורים המבקשים, כי יש להביא בחשבון מקדם להקלה מתכלה בשיעור של 97%.
- סקר שמאים מכריעים: המועד הקובע הינו שהוצג, הינו סוף שנת 21 תחילת 22 שהם רלוונטיים להיום בשל עליית מחירי הדיור לאחר הקורונה עד לסוף שנת 2022 ואמצע שנת 2023. מאז, כפי שגם עולה מדו״ח שפורסם בנושא, קשיחות מחירי הדיור: השפעת המערכת הבנקאית, אשר פורסם ע״י המועצה הלאומית לכלכלה. בהתאם לפרסום, מחירי הדירות קובעו בשל עליית הריבית והעדר ביקוש, מה שהביא לקשיחות של מחירי הדירות, בין היתר גם בשל עליה בעלויות הבניה, בעיקר בשל העדר פועלים (מאז תחילת המלחמה).

8.2.10 <u>התחשבות במרכיב המע״מ במצב החדש והקודם:</u>

כתגובה לטענה החדשה שהעלה שמאי המבקשים בדיון, ציינה השמאית גב׳ שימקביץ, כי בעיניה מדובר בטיעון תיאורטי ולא רלוונטי. מע״מ בבניה רוויה קיימת, זה לא נכון שזה נשחק לחלוטין.

8.2.11 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מצב קודם					
רכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות/התאמה	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
שטח בנוי	1,798.20	1	1	₪ 23,400	₪ 42,077,880
יתרת זכויות בניה	60.60	1	0.8	₪ 7,000	₪ 339,360
שטח חדרי יצירה לגג בנוי	68.70	1.25	0.9	₪ 23,400	₪ 1,808,528
זכויות חדרי יצירה לגג	411.30	1.25	0.72	₪ 7,000	₪ 2,591,190
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 46,816,958
מצב חדש					
רכיב	שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות/התאמה	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
קומת קרקע	345.66	1.25	1	₪ 7,000	₪ 3,024,525
קומת גג	411.68	1.25	1	₪ 7,000	₪ 3,602,200
יתרת זכויות בניה	4,558.93	1	1	₪ 7,000	₪ 31,912,510
הריסת מבנה קיים	1,939.24	גולם בשווי למ"ר בנוי בהתאם לתחשיב של דקל			
עלויות דיירים (דמי שכירות ומעבר לפי חישוב צדדי)					₪ 3,120,075
סה"כ מצב חדש					₪ 35,419,160
השבחה					₪ -

חישוב צדדי	
מספר דירות	24
דמי שכירות	₪ 4,500
מספר חודשים	30
סה"כ מהוון להיום	₪ 2,928,075
עלויות מעבר	₪ 4,000
מספר מעברים	2
סה"כ מהוון להיום	₪ 192,000
סה"כ	₪ 3,120,075

הקלה לתוספת שתי קומות טיפוסיות:

השבחה לתוספת קומות	
שטח אקוי' במצב הקודם	701.01
שטח אקוי' במצב החדש	737.31
הפרש שטחים	30.29
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,000
מקדם התכלות הקלה	0.97
השבחה	₪ 205,681
היטל השבחה	₪ 102,840

8.3 <u>הכרעה</u>

8.3.1 כללי

המקרקעין נשוא חוו"ד הינו בניין, הכולל 24 יח"ד המיועד להריסה ובנייה תחתיו, של בניין הכולל שלוש קומות מרתף משותפות[3] ועוד תשע קומות מגורים לצורך הקמת 72 יח"ד חדשות. הבינוי מורכב משלושה בנינים נפרדים והבקשה להיתר מתייחסת לשני הבניינים המזרחיים בלבד, אולם כוללת את סך השטחים המבוקשים. הסוגיות במחלוקת כאמור בסעיף 7 דלעיל.

8.3.2 תחשיב תמ"א38 תיקון 3א':

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על בסיס פס"ד קבוצת הירדן בע"מ -רינובו בע"מ. שמאי המבקשת אינו חולק על מתודולוגיית התחשיב, אולם חולק על אופן קביעת השטחים לחיוב.

מאחר והצדדים אינם חלוקים על הצורך בביצוע תחשיב בהתאם לפס"ד האמור איישם כעת התחשיב, בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו, בשבתו כבית המשפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 בעניין רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, פורסם ביום 21/6/2023. בפס"ד נקבע אופן חישוב ההשבחה, לתוספת השטחים, מעבר לזכויות הפטורות, מתמ"א/38 :

> "67...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.
>
> 70. לאחר ששקלתי את היתרונות והחסרונות, אני סבור כי יש לפסוע בדרך השנייה, דרך המעדיפה את הוודאות על פני הדיוק. נושא היטל ההשבחה בכלל, ותחשיב הפטור לאור תמ"א 38 בפרט, גם כך הינם מורכבים ומסובכים. מכאן, כאשר ניתן לפשט, להקל ולהגביר את הוודאות, וזאת ללא פגיעה של ממש בתוצאה, הרי, לטעמי, יש להעדיף דרך זו.
>
> אציין, כי ברוב רובם של המקרים, אין הבדל בשווי זכויות בבניין חדש, ובכל מקרה ההבדל אינו מצדיק עריכת תחשיב מסובך, אשר עלול לגרום להתדיינות נוספת. יובהר לעניין זה, כי הזכויות

[3] קומת מרתף 3- הינה קומה חלקית הכוללת חניות וחדר טראפו.

הנוספות, מכוח התמ"א או מכוח התכנון האחר, אינן צבועות פר קומה, כך שלא ניתן להגיד כי דווקא קומת התמ"א היא הקומה הנמוכה והקומה מכוח הר/2213 היא הגבוהה.

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

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

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

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

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

כלומר נגדיר:

S – ההשבחה החייבת (שאינה פטורה) בש"ח.

X – הזכויות שנוספו מכוח התכנון המפורט במ"ר.

Y – הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38 במ"ר.

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

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

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

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

78. אשר על כן, אני מבטל את חיוב היטל ההשבחה בהיקף שנקבע על ידי השמאי המכריע או על ידי ועדת הערר" (ההדגשות שלי ד.ב.).

8.3.2.1 **תחשיב ההכרעה יבוצע על ידי בהתאם לפס"ד. דהיינו בשלב ראשון, יבוצע חישוב ההשבחה, ביחס לכלל האקט התכנוני.**
להלן השטח הבנוי במצב הקודם:

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוי'
שטח עיקרי בהיתר בניה מס' 1202	1,798.20	1.0	1,798.2
חדר גג בהיתר בניה מס' 99	22.92	1.0	22.92
מרפסת גג צמודה בהיתר 99	44.28	0.25	11.07
חדר גג בהיתר בניה מס' 98	22.90	1.0	22.90
מרפסת גג צמודה בהיתר 98	59.75	0.25	14.94
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,870.028

הערות:

- לא הובאו בחשבון השטחים הבנויים, בקומת העמודים לרבות חדר אשפה, מחסן, מקלט ולובי.
- הובאו בחשבון מרפסות אשר צמודות לחדרי הגג בהיתרי הבניה המאושרים מספר 98 ו-99, במקדם בשיעור של 0.25. חישוב שטחי המרפסות בוצע מתוך ההיתרים האמורים.

8.3.2.2 זכויות בניה מתוכנית פת/2000:

שמאי המבקשים סבר, כי קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת בהתאם לתוכנית פת/2000.

בהתאם להיתר בניה מס' 1202, במקרקעין בנוי מבנה מגורים, בשטח של 1,798.2 מ"ר לאחר ניכוי מבנה עזר. על בסיס נתון זה, אני מסכים עם שמאי המבקשים.

בהתאם לתוכנית פת/2000 המקרקעין מסווג בייעוד מגורים, בצפיפות מגורים בינונית, כאשר היקף הבינוי המותר הינו 120% בגובה של עד 4 קומות מעל קומת עמודים. מכאן כי סך הזכויות הניתנות למימוש הן 1,858.8 מ"ר, כאמור, גם נתון זה ללא מחלוקת.

בהתאם לנתונים דלעיל, נותרו זכויות בנייה לא מנוצלות בהיקף של 60.6 מ"ר. עם זאת, להבנתי ניתן לממש זכויות אלה אך ורק בקומת העמודים. מתוך עיון בהיתר הבנייה עולה כי גובה הקומה המפולשת עומד על 2.35 מטר נטו, ולפיכך השטחים יובאו בחשבון כשטחי אחסנה/שירות, תוך יישום מקדם של 0.5. בנוסף, יובאו בחשבון עלויות התאמה בגובה 0.8, בהתאם לקביעת המשיבה.

8.3.2.3 זכויות מכוח תכנית פת/2000/א':

בהתאם להוראות התוכנית, מותר תוספת של 60 מ"ר לכל יחידת דיור עליונה, ובתנאי נסיגה של 2 מ'. מבדיקה שערכתי מתשריט היתר הבניה, השטח האפקטיבי, לחדרי היציאה לגג, בהתחשב לנסיגות כאמור, הינו כ- 296 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

לבקרה, גם בשומתו של מר ארז כהן בגו"ח 6373/901, לבניין דומה, הממוקם בסמיכות וממערב, עם שתי כניסות נאמד שטח חדרי גג בסך כולל של כ-320 מ"ר ל-8 יח"ד.

כאמור, נתון זה תואם לפרוטוקול המשיבה.

לפיכך, סה"כ השטח אשר יובא בחשבון לניצול בגג בהתאם לשימוש היעיל והטוב, הינו 37 מ"ר * 8 יח"ד– (22.92 מ"ר לפי היתר 99+ 22.90 מ"ר לפי היתר 98)= 250.18 מ"ר. בנוסף אביא בחשבון, עלויות התאמה בשל בינוי חדש ע"ג ישן, והפחתה בשל דחיה ומושעא בשיעור של 0.6[4]:

תוספת זכויות לחדרי גג				
מהות	שטח	מקדם אקוי'	בינוי חדש ע"ג ישן	שטח אקוי'
חדרי גג	250.18	1	0.8	200.144
דחיה ומושעא				0.6
סה"כ שטח אקו' מצב קודם, לאחר דחיה ומושעא				120.0864

[4] בדומה להכרעתי בגו"ח 6355/427-428.

- הובאו בחשבון עלויות בניה, חדש ע"ג ישן, על בסיס מחירון דקל 1/2024, עלויות בניה בתוספת שטחי שירות ועלויות עקיפות, בסה"כ כ-9,000 ₪. הובא בחשבון עלויות עודפות בשיעור של כ-20% אשר מהוות כ-20% משווי מ"ר מבונה.

סיכום שטחים מצב קודם:

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
שטח עיקרי בהיתר בניה מס' 1202	1,798.20	1.0	1,798.2
חדר גג בהיתר בניה מס' 99	22.92	1.0	22.92
מרפסת גג צמודה בהיתר 99	44.28	0.25	11.06985
חדר גג בהיתר בניה מס' 98	22.90	1.0	22.90
מרפסת גג צמודה בהיתר 98	59.75	0.25	14.93845
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,870.02830
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח אקוי'	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
תוספת שטח אקוי' בגין תוכנית פת/2000	60.60	0.4	24.2400
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	120.0864	1	120.0864
סה"כ יתרת זכויות בניה			144.3264

8.3.2.4 **חישוב ההשבחה עפ"י החלק היחסי**: ההשבחה תחושב לתוספת חצי קומה טיפוסית. עפ"י תוכנית הבקשה להיתר, שטח קומה טיפוסית הינה 569.8588 מ"ר, ביחס לקומות 2-8 בבניין. על כן, שטח מחצית הקומה הינה 284.9294 מ"ר.

8.3.2.5 **שטחים במצב החדש**:

אביא בחשבון כלל הזכויות לרבות הזכויות מכוח תמ"א 38, וזאת ע"פ הבקשה להיתר:

מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
קומת קרקע	345.66	1.25	432.1
קומה 1	569.86	0.94	535.7
קומה 2	569.86	0.96	547.1
קומה 3	569.86	0.98	558.5
קומה 4	569.86	1	569.9
קומה 5	569.86	1.02	581.3
קומה 6	569.86	1.04	592.7
קומה 7	569.86	1.06	604.1
קומה 8 בהפחתת הקלה לתוספת שטח עד 11% והקלה לתוספת קומות	405.76	1	405.8
קומה 9	411.68	1.2	494.0
מרפסות גג	212.04	0.45	95.4
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			5,416.29

הערות:

- מקדמי השווי לדירות הגן והגג, הינם 1.25 ו-1.2 בהתאמה.
- בקומות 1-3 הובא בחשבון הפחתה של 2% לקומה. בגין קומות 5-7 הובא בחשבון תוספת שווי קומתית בגובה של 2%. בקומה 8 לא הובא תוספת בגין קומה, מאחר ואבצע תחשיב השבחה בנפרד, **כפי שאפרט לסעיף 8.3.5.8** וזאת בהתאם להנחיית פס"ד קבוצת הירדן.
- שטח מרפסות בגג, בהתאם לבקשה להיתר ובשומת המשיבה, ללא השטח המהווה מצללה, בקומה 9 שאינה קיימת.
- שטחי הקומה השמינית שהובאו בחשבון, הינם לאחר הפחתת שטחי הקלה כדלקמן:
- בהתאם לפרוטוקול, שטח ההקלה, הינו בהיקף של עד 11%. קבלתי את תחשיב שמאי המשיבה[5]:

תחשיב הקלה עד 11% במ"ר	
זכויות מתוכניות בהתאם לפרוטוקול	2,154.8
זכויות מכוח תמ"א 38 בהתאם לפרוטוקול	2,997.32
סה"כ שטחים	5,152.12
מבוקש בהיתר	5,316.21
שטח התוספת -חריגה בפועל, מיוחס להקלות	164.09

על כן, שטחי הקומה השמינית, יובאו בחשבון, לאחר הפחתת השטחים בהקלה. (בקומה השמינית מבוקשים 569.85 מ"ר עיקריים על כן אלה מתקזזים בחלקם: 569.85-164.09= 405.76 מ"ר).

- אבהיר, כי בתחשיב שמאי הצדדים, קיימת הסכמה, כי סל הזכויות מכוח תמ"א 38 לקומה טיפוסית מורחבת, הינה 703.4 מ"ר

לאחר השלב הראשון, הכולל חישוב השבחה, ביחס לכלל האקט התכנוני, אפעל בהתאם לשלבים הבאים המתבקשים:

שלב שני: קביעת היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכוח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכוח תמ"א 38 בתוספת זכויות מהתכנון המפורט (כלל הזכויות) במכפלת השטח המיוחס לתוספת קומות, מכוח תמ"א 38.

שלב שלישי: מכפלת היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות בסה"כ הזכויות שמומשו בהשבחה הכוללת.

[5] ראה סעיף 77 (ג) בפס"ד קבוצת הירדן בע"מ, הקובע כי היחס שנמצא, יוכפל בהשבחה הכללית, בניכוי ממ"דים והקלות.

8.3.3 **ערכי שווי**:

8.3.3.1 מצב קודם:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשווי המצב הקודם ואופן התחשיב. שמאי המשיבה גוזר את השווי על בסיס עסקאות במצב החדש תוך הפחתה בשיעור של 90% בשל פחת תכנוני. שמאי המבקשת חלקו על מתודולוגיה זו, ולכן הביאו בחשבון עסקאות למבנים ותיקים, משנת 1995-1980 ללא גילום תמ"א 38 ובהפחתה בשיעור של 90% לבניה ותיקה.

קבלתי את מתודולוגיית שמאי המבקשת, שכן הנני סבור, כי יש לבדוק עסקאות השוואה למבנים ותיקים ולא לגזור מעסקאות השוואה לדירות חדשות. סוגייה נוספת הינה אופן ההתחשבות בתמ"א 38, והנני מסכים עם שמאי המבקשת, כי יש לנטרל פוטנציאל לקיומה של תמ"א 38 למעט פוטנציאל כללי. להלן ההחלטות המשפטיות שהתקבלו בסוגייה זו:

בהתאם לערר לויתן[6] יש לאמוד שווי במצב הקודם, אשר ינטרל השפעת תמ"א 38. על ערר זה הוגש ערעור ופס"ד שהתקבל, בבית המשפט המחוזי[7], קבע, כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, על שווי המקרקעין, אולם תוך מתן מקדמי שווי ראויים, בדבר הסיכוי למימוש התוכנית. ראה ציטוט מפס"ד:

> "חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. **השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר". (ההדגשה שלי ד.ב.)**

על פס"ד זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון, אשר עומד ותלוי.

חיזוק לכך, ניתן לאחרונה בפס"ד בבית המשפט המחוזי[8], מפי כב' השופט דוד זילר, בעניין ועדה מקומית ירושלים נ' אהרון ברק ואחרים, המתייחסים לתוכנית 9988 בשכונת רחביה. פס"ד מנתח את החלטת ועדת הערר ירושלים בעניין, וקבע, בסוגיה הרלוונטית, כי "אין לנטרל משווי המצב הקודם את השווי הנובע מתמא/38/תוכנית 10038".

מנגד, פס"ד אהוד אברהם לביא[9], מפי כבוד השופט מר רון סוקול בבית המשפט המחוזי, קבע, כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תוכנית המתאר תמ"א 38:

> "אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן

[6] ערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 18/8/2022.

[7] עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 8/1/2024.

[8] עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית ירושלים נ אהרון ברק ואחר' מיום 11/3/2025.

[9] עמנ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, מיום 12/7/2021.

> מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה.
> ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה.
> בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק".

חיזוק לעמדה זו, ניתן ביום 16/01/2025, ע"י ב"כ היועמ"שית לממשלה, כפי שהוגש לבית המשפט העליון, בעניין לויתן, אשר להבנתם, אין להביא בחשבון את מרכיב השווי במצב הקודם, הנובע מאפשרות התיאורטית לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38.

> "לגופה של השאלה המשפטית, עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא כי בעת עריכתה של שומת היטל השבחה אין להביא בחשבון ב"מצב הקודם" את מרכיב השווי הנובע מ האפשרות התיאורטית לקבל היתר בנייה מכוח תמ"א 38 . התחשבות כאמור, משמעותה, מתן פטור גורף מהיטל השבחה על עליית שווי שנגרמה בשל תמ"א 38 . פטור שכזה – לא רק שאינו מעוגן בהוראת חוק המתירה כן – הוא אף עומד בניגוד להוראות הפטור המעוגנות בתוספת השלישית לחוק".

לאחרונה, התקבל פס"ד נוסף, בעניין בלו מרבל[10], מפי כב' השופט גלעד הס, אשר קבע, כי יש לנטרל במצב הקודם, את עליית הערך, הנובעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38, על רקע הלכת אליק רון ובהתחשב בהכרעה דומה, בעניין אופל קרדן. אולם, הוא ציין בנוסף, כי אין לנטרל משווי הנכסים, את עליית השווי הנובעת מהציפייה הכללית, לפיתוח האזור, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38.

לאור הסתירה בעמדות בתי המשפט, וועדות הערר, ולאור המחלוקת השמאית, בקרב השמאים המכריעים, בעניין, לרבות בין השמאים, בתיק הנדון, אני סבור, כי יש לפעול בהתחשב בעמדת היועצת המשפטית לממשלה, מיום 16/01/2025, אשר הועברה לבית המשפט העליון, ובהתאם להכרעתו של כב' השופט גלעד הס, בעניין בלו מרבל בע"מ.

לאור האמור, במצב הקודם, אביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות ותיקות אשר אינן מגלמות פוטנציאל ממשי למימוש זכויות מכוח תמ"א 38. בחנתי עסקאות בבינינים ישנים בני 6-8 קומות. בבניינם אלה הפוטנציאל למימוש פרויקט תמ"א 38 נמוך מאוד.

בוצע נטרול קיומם של מעליות וחניות ככל וישנן.

[10] עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח', מיום 6/3/2025.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

רצ"ב עסקאות השוואה,

יום מכירה	כתובת	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח בהיתר	שווי מכירה בש"ח	התאמה לזמן	הפחתת מעלית	שווי מכירה מתואם בהפחתת חניה
04/03/2025	קפלן אליעזר 13	6373	911-86	3	5	64.6	₪ 1,640,000	0.999	0.900	₪ 1,366,651
15/07/2024	טרומפלדור 24	6373	975-13	3	1	71.35	₪ 1,870,000	0.999	0.900	₪ 1,573,189
30/06/2024	טרומפלדור 24	6373	975-18	3	2	71.35	₪ 1,820,000	1.002	0.900	₪ 1,532,773
28/09/2023	עגנון 10	6373	898-5	3.5	2	83.75	₪ 1,855,000	1.079	0.900	₪ 1,685,112
ממוצע						72.76				₪ 1,539,431

הערות:

- בוצעה התאמה לזמן בהתאם לנתוני הלמ"ס.
- הובא בחשבון עסקאות לדירות 3-3.5 חדרים.

להלן שקלול שווי מ"ר בנוי:

שווי מכירה	₪ 1,539,431
שטח ממוצע ליח"ד	72.76
שווי מ"ר בנוי	₪ 21,157
במעוגל	₪ 21,000

לפיכך, אני קובע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, בסך של 21,000 ₪.

8.3.3.2 **מצב חדש**:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר בנוי במצב הינו כ-30,000 ₪. המחלוקת הינה בדבר עלויות בניה ורווח יזמי.

בחנתי עסקאות מכר, מפרויקט סמוך בגו"ח 6373/1024 ברחוב צה"ל 13-15. פרויקט הכולל הריסת מבנה עם שני כניסות, והקמת שני מבני מגורים, בניין A בן 9 קומות + חדרים על הגג, סה"כ 36 יח"ד. בניין B בן 9 קומות + חדרים על הגג+ דירת גן, סה"כ 35 יח"ד. מסחר בקומת הקרקע. **סה"כ 71 יח"ד**.

להלן עסקאות המכר מהפרויקט, ראה נספח מספר 1:

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
30/12/2024	1024-2	3	1	80	₪ 2,550,000	₪ 31,875	0.996	₪ 31,750
30/12/2024	1024-32	3	8	80	₪ 2,540,000	₪ 31,750	0.996	₪ 31,625
30/12/2024	1024-8	4	2	95	₪ 2,870,000	₪ 30,211	0.996	₪ 30,092
26/12/2024	1024-29	3	8	80	₪ 2,510,000	₪ 31,375	0.996	₪ 31,252
22/12/2024	1024-3	3	1	80	₪ 2,460,000	₪ 30,750	0.996	₪ 30,629
17/12/2024	1024-7	3	2	65	₪ 2,150,000	₪ 33,077	0.996	₪ 32,947

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יום מכירה	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח ברוטו	שווי מכירה בש"ח	שווי למ"ר	התאמה לזמן	שווי מ"ר בנוי מתואם
08/12/2024	1024-23	3	6	65	₪ 2,250,000	₪ 34,615	0.996	₪ 34,479
05/12/2024	1024-10	3.5	3	81	₪ 2,620,000	₪ 32,346	0.996	₪ 32,219
05/12/2024	1024-19	3	5	65	₪ 2,300,000	₪ 35,385	0.996	₪ 35,245
05/12/2024	1024-4	3	1	80	₪ 2,420,000	₪ 30,250	0.996	₪ 30,131
05/12/2024	1024-9	3.5	2	65	₪ 2,570,000	₪ 39,538	0.996	₪ 39,383
27/11/2024	1024-6	3	2	80	₪ 2,440,000	₪ 30,500	0.999	₪ 30,470
26/11/2024	1024-22	3.5	6	81	₪ 2,200,000	₪ 27,160	0.999	₪ 27,134
26/11/2024	1024-25	5	1	81	₪ 2,200,000	₪ 27,160	0.999	₪ 27,134
24/11/2024	1024-15	3	1	65	₪ 2,220,000	₪ 34,154	0.999	₪ 34,120
14/11/2024	1024-30	3	8	80	₪ 2,480,000	₪ 31,000	0.999	₪ 30,969
10/11/2024	1024-22	3	6	80	₪ 2,520,000	₪ 31,500	0.999	₪ 31,469
10/11/2024	1024-8	3	2	80	₪ 2,420,000	₪ 30,250	0.999	₪ 30,220
06/11/2024	1024-23	3	6	80	₪ 2,520,000	₪ 31,500	1.000	₪ 31,500
31/10/2024	1024-9	3	3	80	₪ 2,440,000	₪ 30,500	1.000	₪ 30,500
28/10/2024	1024-27	3	7	80	₪ 2,520,000	₪ 31,500	1.000	₪ 31,500
22/10/2024	1024-21	3	4	80	₪ 2,500,000	₪ 31,250	1.000	₪ 31,250
16/10/2024	1024-25	3	7	80	₪ 2,520,000	₪ 31,500	1.000	₪ 31,500
16/10/2024	1024-26	3	7	80	₪ 2,540,000	₪ 31,750	1.000	₪ 31,750
15/10/2024	1024-5	3	2	80	₪ 2,420,000	₪ 30,250	1.000	₪ 30,250
08/10/2024	1024-7	3	2	80	₪ 2,350,000	₪ 29,375	1.000	₪ 29,375
30/09/2024	1024-6	3	2	81	₪ 2,450,000	₪ 30,247	1.005	₪ 30,397
שווי ממוצע								₪ 31,455
סטיית תקן								₪ 2,347
שווי ממוצע בניכוי חריגים								₪ 31,038
לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל את הערך שנקבע בשומת המשיבה לשווי למ"ר בנוי בקומה ממוצעת 4								₪ 30,243

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

עלויות בניה:

בחנתי עלויות בניה בפרויקט זה. כאמור, פרויקט זה דומה למקרקעין הנדון. עלויות הבניה הינן על בסיס מחירון דקל 8/2024:

	מ״ר	דקל אוגוסט 2024	סה״כ
בניה עילי	7,845.55	₪ 5,745	₪ 45,072,685
מרפסת	766.40	₪ 1,785	₪ 1,368,024
חניות תת״ק	3,096.30	₪ 2,750	₪ 8,514,825
פיתוח חצר	837.89	₪ 400	₪ 335,156
סיכום ביניים			₪ 55,290,690
עקיפות[11]			1.3
סה״כ עלויות			₪ 71,877,897
סה״כ מ״ר פלדלת			6170.43
סה״כ עלות למ״ר פלדלת			₪ 11,649
במעוגל			₪ 11,700

להלן התייחסותי לעלויות הבניה בשומת המבקשת:

- לא קבלתי את תחשיב שמאי המבקשת, אשר הביאו בחשבון עלויות עקיפות בגובה של 40%, הנני סבור כי עלויות אילו הינן גבוהות[12]. במידה ויובא בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 30%, יתקבל עלות כוללת של 75,865,533 ₪ בתחשיבו.
- באשר לשטחים, יש לבדוק את עלויות הבניה למ״ר פלדלת, כאשר במקרקעין הנדון התבקשו 5,316.21 מ״ר עיקרי+ בתוספת ממ״דים 648 מ״ר, וקירות ממ״ד 181.61 מ״ר, מתקבל שטח פלדלת כ 6,146 מ״ר. מכאן עולה, כי סה״כ עלות בניה למ״ר פלדלת, הינו נמוך מבשומת המבקשת.

להצלבה, בחנתי עלויות בניה משומות מכריעות סמוכות בעיר פתח תקווה:

- בשומת מר אלדד חיימי נקבע עלויות בניה בסך של 9,150 ₪ למועד קובע 5/1/2022. בהתאמה למדד תשומות הבנייה למועד קובע, מתקבל עלויות בניה 9,965 ₪ וזאת ביחס לקומת מרתף אחת.
- בשומתי בגו״ח 6355/427-428 ברחוב הרב בלוי 3,5, הובא בחשבון עלויות בניה בסכום של 10,900 ₪ - 11,000 ₪ בניתוח פרויקטים הכוללים חניות תת קרקעיות, למועד קובע 1/2/2024.
- בשומתי בגו״ח 6373/304,305 ברחוב מ״ג 3,5, הובא בחשבון עלויות בניה בסכום של 9,700 ₪, הכולל חניות תת קרקעיות, למועד קובע 12/9/2022, בהתאמה לפי מדד תשומות הבניה, מתקבל עלות של 10,050 ₪ וזאת ביחס להקמת 2 קומות מרתף.

[11] הובא בחשבון עלויות עקיפות 30% בשל היקף שטחי החניה במקרקעין הנדון הכולל 2 וחצי קומות.

[12] בהתאם לקו מנחה יח׳ נקבעו עלויות עקיפות בשיעור של 25%- 35% בבניה רוויה למגורים.

לאור האמור, אני מוצא כי עלויות בניה, בסכום של 11,700 ₪ סבירות למועד קובע, 10/2024 כאשר במקרקעין מוצעות 2 קומות מרתף מלאות וקומת מרתף נוספת, חלקית, בתת הקרקע.

שיעור היזמות:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לרווח היזמי, שמאי המשיבה קבע רווח יזמי בשיעור של 18% ואילו שמאית המבקשים קבעה רווח יזמי בשיעור של 20%.

בהתאם לקווים המנחים פרק יח', שיעור הרווח היזמי נקבע בפרויקט יזמי למגורים הינו 15%- 18%. עוד נקבע כי הגורמים אשר משפיעים על הרווח היזמי הינם גודל ומשך הקמת המיזם, אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, יעוד הנכס, מצב השוק הכללי ושוק הנכס המסוים והמורכבות המשפטית. אני סבור, כי לאור היקף יחידות הדיור בפרויקט, לרבות הצורך בהתמודדות עם דיירים קיימים, יש להביא בחשבון רווח יזמי 20%.

להלן השוואה ביחס לשומות מכריעות:

- בשומתי בגו"ח 6355/427-428 ברחוב הרב בלוי 3,5, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20%, לפרויקט בן 8 קומות מלאות, קומות 9 ו-10 חלקיות, קומת קרקע, קומות מרתף ובסה"כ 54 יח"ד.
- בשומתי בגו"ח 6373/304,305 ברחוב מ"ג 3,5, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% לפרויקט בן 5 קומות על עמודים, 2 קומות חלקיות, 2 קומות מרתף ובסה"כ 24 יח"ד.

מאחר ובפרויקט הנדון, מבוקשות 72 יח"ד, אני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון, רווח יזמי בשיעור של 20% בשל גודלו של הפרויקט[13].

התאמה למיקום- קרבה למבני ציבור:

שמאי המבקשת סברו, כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום בשל קרבת הנכס, למבני ציבור. שמאי המשיבה סבר, כי בשל קרבת הנכס למבני ציבור לכבישים ראשיים, קיימת נגישות טובה לנכס, לרבות קרבתו לקו הרכבת הקלה. לחילופין סבר, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור קטן יותר מ-15%.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים חלקית, כי יש להביא בחשבון התאמה למיקום, בשל קרבת הנכס למבני ציבור (תוכנית 410-0547356 לא רלוונטית בניתוח המגרשים מאחר ואושרה ביום 11/12/2024 לאחר המועד הקובע).

[13] בעסקת ההשוואה עסקינן ב-71 יח"ד, אולם המקרקעין שם, כולל גם חזית מסחרית, על כן, אני מוצא כי רווח יזמי של 20% בעסקאות ההשוואה, תואם לנכס הנדון.

זאת מהטעמים הבאים,

- ממזרח למקרקעין בגו"ח 6373/1030 קיים מגרש למבני ציבור בשטח של 1,102 מ"ר אשר סווג למבני ציבור בתוכנית פת/מק/2000/יג[14] ובתרש"צ 3/33/32[15] (על התשריט נרשם בית כנסת).
- מצפון למקרקעין בגו"ח 6373/702 קיים מגרש נוסף למבני ציבור, בשטח של 1,125 מ"ר אשר סווג למבני ציבור, בתוכנית פת/מק/2000/יג.
- בנוסף בגו"ח 6373/1036, דרומית מזרחית למקרקעין, נמצא מגרש נוסף, למבני ציבור, אולם מאחר וחוצץ בינו ובין המקרקעין, שטח לחניה, הנני סבור, כי מבנה הציבור האמור, לא צפוי ליצור השפעה שלילית על המקרקעין הנדון.

בחנתי את שיעור ההפחתה למבני ציבור, ביחס לשומות אחרות, שבצעתי בעיר פ"ת:

- בשומתי בגו"ח 6714/336 ברחוב הנשיאים 37, קבעתי הפחתה של 5%- 10% בגין קרבה למגרש למבני ציבור, (במקרקעין שם, היו שני מגרשים בייעוד מבני ציבור הסמוכים למקרקעין נשוא חוו"ד, כאשר לכל אחד מהם בוצעה הפחתה. כאמור שם, בוצעה הצלבה עם שומות מכריעות נוספות).
- קבלתי את הפנייתם של שמאי המבקשים, למחקר דלפי משנת 2020, שם התוצאה הממוצעת הינה הפחתה של 10% לדירת מגורים הפונה למבני ציבור.

לאור העובדה כי מדובר במבני ציבור קטנים ושכונתיים, ולא בית ספר גדול, אביא בחשבון הפחתה של 5% בלבד.

יוער, כי בהמשך לטענת שמאי המשיבה, כי המקרקעין סמוך לצומת ז'בוטינסקי/קפלן וציר הרכבת הקלה ויש להתחשב בכך. קבלתי את טענתו, כך שהניתוח בעסקאות ההשוואה שנלקחו בסמיכות לנכס, מגלמות נתוני מיקום אלו, לרבות השומות המכרעות שנלקחו בחשבון, על כן, לא בוצעה תוספת לשווי.

שווי מ"ר מבונה על בסיס פרויקט סמוך:

שוו בנוי לקומה 4	₪ 30,243
בניכוי יזמות	20%
בניכוי מע"מ	17%
שווי ביניים	₪ 21,541
עלויות בניה	₪ -11,700
שווי מ"ר מבונה לקומה 4	₪ 9,841
התאמה לנכס סמוך שב"צ	0.95
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 9,349
במעוגל	₪ 9,300

[14] אושרה ביום 14/8/2008.

[15] אושרה ביום 24/7/1990.

- **להצלבה, בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס- ראה נספח מספר 1 מיפוי מיקום השומות:**

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	התאמה לשב״צ	שווי מתואם
יעקב הלוי	23/09/2024	הצוערים 3,5,7,9,11	6373/896	21/12/2023	₪ 8,000	0.95	₪ 7,600
ארז כהן	06/09/2024	צה״ל 20,22	6373/901	04/01/2024	₪ 8,500	0.95	₪ 8,075
שווי מ״ר מבונה בממוצע							₪ 7,838

הערות:

- אבהיר, כי קבלתי את טענת שמאי המשיבה, כי נדרש להביא בחשבון ערכי שווי סמוכים ככל האפשר למועד הקובע, על כן, לא שקללתי שומות מכריעות, הרחוקות, מהמועד הקובע.

סיכום שווי מ״ר מבונה:

שקלול שווי מ״ר מבונה			
בסיס השוואה	שווי מ״ר מבונה	משקל	שווי משוקלל
עסקאות השוואה	₪ 9,300	0.4	₪ 3,720
שומות מכריעות	₪ 7,980	0.6	₪ 4,788
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,508
במעוגל			₪ 8,500

8.3.4 תחשיב השבחה תוכנית תמ"א 38 תיקון 3א':

מצב קודם			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
שטח עיקרי בהיתר בניה מס' 1202	1,798.20	1.0	1,798.2
חדר גג בהיתר בניה מס' 99	22.92	1.0	22.92
מרפסת גג צמודה בהיתר 99	44.28	0.25	11.06985
חדר גג בהיתר בניה מס' 98	22.90	1.0	22.90
מרפסת גג צמודה בהיתר 98	59.75	0.25	14.93845
סה"כ שטח אקוי' מצב קודם			1,870.02830
שווי מ"ר בנוי			₪ 21,000
שווי בנוי במצב הקודם			₪ 39,270,594
שווי זכויות הבניה הנוספות			
מהות	שטח אקוי'	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
תוספת שטח אקוי' בגין תוכנית פת/2000	60.60	0.4	24.2400
תוספת אקוי' בגין תכנית פת/2000/א' (לאחר התאמה בגין בינוי חדש ע"ג)	120.0864	1	120.0864
סה"כ יתרת זכויות בניה			144.3264
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה			₪ 1,226,774
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 40,497,369
מצב חדש			
סיווג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח מ"ר אקוי'
קומת קרקע	345.66	1.25	432.0750
קומה 1	569.86	0.94	535.6684
קומה 2	569.86	0.96	547.0656
קומה 3	569.86	0.98	558.4628
קומה 4	569.86	1	569.8600
קומה 5	569.86	1.02	581.2572
קומה 6	569.86	1.04	592.6544
קומה 7	569.86	1.06	604.0516
קומה 8 בהפחתת הקלה לתוספת שטח עד 11% והקלה לתוספת קומות	405.76	1	405.7600
קומה 9	411.68	1.2	494.0160
מרפסות גג	212.04	0.45	95.4180
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש			5,416.2890
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
שווי מצב חדש			₪ 46,038,457

שלב 2 קביעת היחס בין השטחים שנוספו מכוח תוכניות מפורטות לסך השטחים מבוקשים	
שטח אקוי' מצב קודם (1,870.02830 מ"ר בנוי+ 144.3264 מ"ר אקוי' זכויות בניה)	2,014.3547
שטח אקוי' מצב חדש	5,416.289
תוספת שטח אקוי' (A)	3,401.9343
שטח המיוחס לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 3/38 על פי ממוצע קומות 2-8 (B)	284.93
החלק היחסי (A/B)	0.08

שלב 3 מציאת ההשבחה		
החלק היחסי שנמצא בשלב 2	0.08	
השבחה כוללת	5,541,088	₪
חלק ההשבחה המיוחס לתוספת חצי קומה מכוח תמ"א 38	464,094	₪
היטל 25%	116,024	₪

.

8.3.5 <u>הכרעה לעניין הקלות מועד קובע 10/10/2024</u>

8.3.5.1 **המסגרת הנורמטיבית**

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[16] .

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

8.3.5.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[17], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר, לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

8.3.5.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[18] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> ג. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

---

[16] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה , שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[17] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[18] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

8.3.5.4 בעניין אברמוביץ[19] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין, צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

8.3.5.5 בעניין אברמסון[20], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין

בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב.

8.3.5.6 ערר הריבוע הכחול[21]:

בשומת המבקשים, בוצעה הפניה לערר בהנמקה, שלא היה צורך בפרסום הקלה וכי עצם פרסום ההקלה, לא מקים בהכרח, חבות בהיטל השבחה.

ראשית אציין, כי המקרה בערר מתייחס להקלה לשינוי בינוי למבנה אחד, במקום שני מבנים, וזאת, ביחס לנספח בינוי **<u>מנחה</u>**. כאשר כאן, לא מדובר בהקלה מנספח בינוי מנחה.

שנית אוסיף, כי כבר נקבע, כי דרך המלך להשגה על החלטות של הועדה המקומית, בנושא רישוי, היא הגשת ערר לוועדת הערר המחוזית הפועלת מכוח סעיף 12א' לחוק התכנון והבניה. ויתור על זכות זו, אינה יכול להקים זכות ערעור מחודשת במסגרת ההליך הדיוני אצל השמאי המכריע.

מנגד, אני מקבל את הטיעון, כי אין הכרח שהקלה שפורסמה, מהווה אירוע מס לצורך חיוב בהיטל השבחה, ולשם כך, אבחן את תרומתה של כל הקלה ואבצע ניתוח לכל אחת מההקלות שפורסמו.

מן הכלל אל הפרט:

8.3.5.7 **הקלה כמותית- תוספת שטח:**

שמאי המבקשים סברו, כי יש להביא בחשבון שטח חדרי גג, מכוח תוכנית פת/2000/א' בהיקף של 60 מ"ר ליח"ד, בנוסף סברו כי יש להוסיף יתרת זכויות בניה מאושרות ובלתי מנוצלות במקרקעין, בהתאם לתוכנית פת/2000 בהיקף של 60.6 מ"ר.

[19] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
[20] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).
[21] ערר (מרכז) 8108/12 חברת הרבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה, מיום 13/10/2016.

במצב הקודם, הובא בחשבון כלל זכויות הבניה הניתנות מכוח תוכניות תקפות 2,154.8 מ״ר ומכוח תמ״א 38 2,997.32 מ״ר (לפי פרוטוקול), ובסה״כ הזכויות מסתכמות 5,152.12 מ״ר.

השטחים המבוקשים בהקלה הינם, סה״כ שטח מבוקש 5,316.21 מ״ר בחיסור 5,152.12 מ״ר, מתקבל 164.09 מ״ר - ראה הכרעתי בסעיף 8.3.2.5.

8.3.5.8 **הקלה בגין תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) תוספת קומה חלקית בהקלה במקום זכויות חדרים על הגג:**

השטחים בהקלה לתוספת 2 קומות מתייחסים לקומות 8 ו-9 וזאת על בסיס סעיף 6 בנוסח פרסום ההקלות המצוינות בפרוטוקול, וכן כי ההקלה הינה לקומה מלאה וקומה נוספת, במקום חדרים על הגג[22].

להלן הציטוט מתוך הפרוטוקול: *״קומות: מבוקשות 8 קומות וקומה 9 חלקית מעל קומת עמודים ו 2- קומות מרתף. סה״כ 11 קומות.* ***מבוקשת 2 קומות בהקלה – קומה מלאה וקומה אחת חלקית במקום חדרים על הגג.*** *(מותר: 4 קומות על קומת עמודים מתב״ע פת/2000, 3 קומות מתמ״א 38 , וחדרים על הגג״.*(הדגשה שלי ד.ב.)

שמאי המשיבה, חישב את סך השטחים העיקריים (ללא שטחי ממ״ד) במקדם השבחה של 7.5%, שמאי המבקשת, סברו כי ההשבחה תחושב בהפחתה של 296 מ״ר, המותרים מכוח תוכנית פת/2000א׳. בנוסף שמאי המבקשים מחשב לפי מקדם שיפור תכנון של 1% לקומה.

באשר למתודולוגיית חישוב השטחים, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ההקלה לתוספת קומות, הינה הקלה איכותית, שכן אפשרה את ניוד השטחים לקומה גבוהה יותר. ההקלה אם כך, השביחה בכך שאפשרה למקם דירות בקומות גבוהות יותר.

ראש השבחה נוסף, הינו שיפור הצפיפות הקומתית, ובכך מאפשרת את הגדלת מספר כיווני האוויר לדירות, במצב החדש.

מכאן, כי היקף השטחים המבוקש, הינו 405.76 מ״ר (לפי 569.85 מ״ר- 164.09 מ״ר בהקלה כמותית) בקומה 8, בתוספת 94.92 מ״ר מרפסות בקומה 8, תוספת של 411.68 מ״ר בקומה 9 ו-212.04 מ״ר מרפסת גג.

באשר לשיעור ההשבחה, לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשת, כי חישב את ההשבחה בשיעור של 1% לקומה.

- בשומתי בגו״ח 6355/427-428 הובא בחשבון שיעור השבחה לקומה בשיעור של 2%.

[22] זאת בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבה 20240016 בתאריך 10/10/2024.

- בשומת מר ארז כהן, בגו"ח 6373/901, הובא בחשבון השבחה לקומה בשיעור של 1.5%, ובנוסף השבחה לצפיפות בשיעור של 5% -3%.

לאור העובדה, כי, ערכי השווי הינם לקומה ממוצעת 4, ושיעור ההשבחה הקומתית הינו 2%, אזי בגין הקומה השמינית אביא בחשבון שיעור השבחה של 8% והקומה התשיעית בשיעור השבחה של 10%. שיעורי השבחה אלו מבטאים את יתרונות הקומות הגבוהות, לרבות קיום נוף, אוויר ואור, לצד צפיפות קומתית, להלן תחשיב השטחים:

הקומה השמינית בשטח 405.76 מ"ר תחושב במקדם השבחה של 8%, והקומה התשיעית בשטח 411.68 מ"ר במקדם השבחה בשיעור של 10%. בנוסף, תחושב ההשבחה גם למרפסות בקומה השמינית, בשטח של 94.92 מ"ר במקדם 0.5 ולמרפסות הגג המרוצפות בקומה התשיעית, בשטח של 212.04 מ"ר במקדם אקוי' 0.45 בשל שוליות שנוצרה בשל גודלן הנרחב.
להלן התחשיב:

הקלה לתוספת קומות				
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מקדם השבחה	שטח אקוי'
קומה 8- חיוב בגין שיפור תכנון (שטח קומה 569.85 מ"ר ובניכוי הקלה עד 11% - 164.09 מ"ר)	405.76	1	0.08	32.4608
קומה 8- מרפסות	94.92	0.5	0.08	3.7968
קומה 9- חיוב בגין שיפור תכנון	411.68	1.2	0.1	49.4016
קומה 9 מרפסת גג מרוצפת	212.04	0.45	0.1	9.5418
סה"כ חיוב בגין שיפור תכנון				**95.2010**

8.3.5.9 **הקלה להגדלת מספר יח״ד בשיעור של 20% שהם 3 יח״ד עפ״י תקנות סטייה ניכרת:** שמאי המשיבה, חישב הקלה לתוספת 3 יח״ד, ללא תוספת שטח. השמאי סבר, כי בגין תוספת שטח שולי שהוסב לעיקרי, בגודל של 3.21 מ״ר ליח״ד, וזאת ל-69 יח״ד, קיימת השבחה. בנוסף, ההשבחה חושבה במקדם בשיעור של 15%.

שמאי המבקשים, סברו כי אין השבחה, בשל העובדה כי מדובר בהקלה לצורך הרישוי בלבד. בנוסף, ערך תחשיב על בסיס המכפיל (של מספר יח״ד) שנקבע בוועדה המקומית, והגיע למסקנה, כי ההקלה לתוספת יח״ד, לא מומשה. כמו כן נטען כי, מקדם השבחה בשומת המשיבה גבוה.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי בגין הקלה זו אין השבחה. אני מקבל את העובדה שבוצע פרסום התואם את פרוטוקול הועדה, שכלל תוספת 3 יח״ד בהקלה. יחד עם זאת, ובשל העובדה כי כבר חושבה השבחה, **לתוספת שטחים בהקלה** וחושבה השבחה בגין **תוספת קומות**, אני בדעה כי במקרה כאן, תחשיב השבחה בגין תוספת 3 יח״ד מהווה כפילות.

לא זו אף זו, בהתאם להוראות תמ״א 38 סעיף 6.1, נקבע כי רשאית הועדה המקומית, להתיר מספר יח״ד ללא הגבלה בכמות היחידות ואף מעבר למספר היחידות המותרות, בתוכניות. בהתאם לכך, הועדה המקומית יכולה לאשר מתוקף תמ״א38/3/א׳ את מלוא תוספת יח״ד שנדרש, ובכך לייתר את הצורך בפרסום הקלה[23].

לאור מכלול ההנמקות, אני סבור, כי לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.

להצלבה, קבלתי את הפניית שמאי המבקשים, לשומות מכריעות שסברו, כאמור.

הכרעת מר אלדד חיימי בגו״ח 6373/896, מר בועז ברזילי, בגו״ח 6714/401, ומר ארז כהן בגו״ח 6373/836. בנוסף, אפנה להכרעת מר ארז כהן בגו״ח 6373/901, ומר אלדד חיימי בגו״ח 6373/312,313.

[23] כך גם סברתי בהכרעתי בגו״ח 6355/427-428

8.3.5.10 **הקלה בקו בניין:**

שמאי המשיבה, מחשב את ההשבחה לקוי בניין צידי- מזרחי, בהיקף של 8.58 מ״ר, השבחה לקו בניין צידי- מערבי, בהיקף של 7.92 מ״ר. לחיזוק טענתו מפנה לפס״ד שמי אשקלוני.

מקדם ההשבחה שנקבע בשומתו הינו בגובה של 7.5%.

שמאי המבקשים, לעומת זאת סבר, כי אין השבחה מאחר והשטח הינו זניח. בנוסף, הפנה להחלטה בערר ברוש ניר יזמות. ככל ולא תתקבל דעתם, סברו כי יש לקבוע השבחה בשיעור של 3% לכל היותר.

בערר ברוש ניר יזמות בע״מ[24], נקבע, כי על מנת להעניק את הפטור, נדרשים להתקיים שני תנאים מצטברים:

> 70".פועל יוצא אפוא כי על מנת להעניק פטור מלא, יש לעמוד בשני תנאים מצטברים:
>
> 70.1. מדובר בזכויות בניה שמקורן בסל הזכויות תמ"א 38 **וששטחן אינו עולה על 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות**.
>
> 70.2. אין חריגה מקווי הבניין הקבועים בתמ"א 38, היינו שטחי בניה אלו נבנים בתוך "קופסת" קווי הבניין המוקטנים שקבעה תמ"א 38.
>
> **במידה ולא מתקיימים שני התנאים**, אזי יש לחייב הזכויות בהתאם לשיעורן כאמור לעיל"..
>
> "73. אי לכך ובהתאם לעקרונות הנקבעים בהחלטתנו זאת, אנו מורים על השבת התיק לשמאי המכריע הנכבד על מנת שיישם את קביעותנו בהכרעתו כדלקמן:
>
> א. בכל הנוגע לתוספת שטחים פטורים שמקורם מכוח תמ"א 38, כאשר אין חריגה מקווי הבניין הקבועים בתמ"א 38, יש להחיל את הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית לחוק.
>
> ב. בכל הנוגע לתוספת שטחים שהתווספו מכוח תיקון 3 א' לתמ"א, כאשר אין חריגה מקווי הבניין הקבועים בתמ"א 38 הפטור בגינם יהא יחסי, היינו, יש לקבוע חיוב בשיעור של 25% מההשבחה." (הדגשה שלי ד.ב)

מאחר ועסקינן בבקשה להיתר, הכוללת חריגה בקווי בניין לתוכניות המאושרות, אולם אלה אינם מהווים חריגה, לקווי הבניה המותרים מכוח תמא/38 ובנוסף להבנתי, לא

[24] ערר (ת״א) 84030-10-24 ברוש ניר יזמות בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת -השרון, מיום 14/1/2025.

קיימת חריגה לסך השטחים הניתנים למימוש, מכוח תמא 38 לרבות בסל הזכויות האפשרי, ובנוסף סך השטחים החורגים בקוו הבניין, הם לצרכי הקמת מרפסות, כי אז לכאורה, התנאים מתקיימים.

בפס"ד שמי אשקלוני[25], אליו הפנה שמאי המשיבה, נקבע כי זכויות, שלגביהן נדרש הליך של הקלה, אין להעניק את הפטור הניתן בחוק לפי סעיף 19(ב)(10):

> 66".בקווים כלליים ישנן שתי אפשרויות לאופן בו יעשה מימוש זכויות במגרש בו קיימות זכויות הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח התכנון הקיים. המצב הראשון, הינו מצב בו ניתן לממש במסגרת הבנוי המאושר, כלומר במספר הקומות וקווי הבניין המאושרים, הן זכויות מכוח התכנון הקיים והן זכויות מכוח תמ"א 38. **המצב השני הינו מצב בו לא ניתן לממש את הזכויות מכוח התכנון הקיים, או מכוח תמ"א 38, במסגרת קווי הבניין או מספר הקומות המאושרים, ועל מנת לממש את זכויות הבניה נדרש הליך של הקלה.**
>
> הלכת אקו סיטי לעיל עוסקת אך ורק במצב הראשון, במסגרתו ניתן לנצל במסגרת הבינוי המאושר זכויות הן מכוח התכנון הקיים והן מכוח תמ"א 38, ובמצב זה, קובעת הלכת אקו סיטי, כי לצורך הפטור יש לראות את הזכויות שנוצלו קודם כל כזכויות מכוח תמ"א 38 עליהם חל הפטור.
>
> **אולם, במצב השני, כאשר לא ניתן לנצל את הזכויות מכוח תמ"א 38, או מכוח התכנון הקיים, במסגרת קווי הבניין או במסגרת מספר הקומות המאושרות, ועל מנת לנצלם נדרש הליך של הקלה, הרי את הזכויות שניתן לנצל רק לאור הליך ההקלה, אין לראות כזכויות מכוח תמ"א 38 והפטור מהיטל ההשבחה לא חל לגבי הזכויות הללו, זכויות אשר מימושן מחייב הליך של הקלה."**
>
> **(הדגשה שלי ד.ב.)**

בהחלטה בערר בעניין ס.א רוטשילד 112 בע"מ[26], ניתנה פרשנות תומכת לפס"ד שמי אשקלוני:

> 36".בעמ"נ 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן (פורסם בנבו, 1.5.23; להלן: "עניין שמי אשקלוני"), נקבע בין היתר כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(10)

[25] עמנ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 1/5/2023.

[26] ערר (ת"א) 8263-12-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ס.א. רוטשילד 112 בע"מ, מיום 18/6/2024.

לתוספת השלישית לחוק חל רק עבור הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנון אחר. קביעה זו להבנתנו אינה כוללת בין כתליה זכויות החופפות לתמ"א ואשר ניתן היה מלכתחילה לאשרן מכוח תמ"א 38, אלא מתייחסת היא להקלות אשר אושרו מעבר לזכויות תמ"א 38; וככאלה, לא ניתן היה לתתן אלא כהקלות. כך גם ביחס לאשר נקבע בעמ"נ (ת"א) 11555-12-20 גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (פורסם בנבו, 7.11.2021; להלן: "ענין גאות השקעות). אכן, יש להפריד בין הזכויות שניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 (זכויות אשר פטורות מהיטל השבחה) לבין הזכויות מכוח תכניות אחרות או הקלות אשר לא ניתן היה לנצל מכוח תמ"א 38 המחויבות בהיטל השבחה."

לאור האמור במצטבר, ומהסיבה שעסקינן במימוש בדרך של קבלת היתר בניה, הכולל אישור הקלות בקווי בניין, <u>שאינן חורגות</u> מקווי הבניין של תמא/38 וכן שניתן היה לממשן, מכוח הוראות תמ"א 38, הנני סבור, כי נכון להכיל בעניין זה, את הוראות הפטור, מכוח סעיף 19(ב)(10).

להצלבה, שמאי המבקשים, הפנה להכרעתי, בגו"ח 6714/336, ברחוב הנשיאים 39, שם לא בוצע חיוב בגין הקלה זו, אני מקבל את הפנייתו.

בנוסף אפנה להכרעתי בגו"ח 6355/427-428, ברחוב משה בלוי 3 ו-5 בפ"ת.

בשומת מר ארז כהן בגו"ח 6373/901 בכתובת צה"ל 20, 22 פינת רחוב הצוערים 1, נקבע, כי אין השבחה, בגין הטענה כי ניתן היה לאשר את קווי הבניין גם לפי תמ"א 38.

יובהר, כי לא קבלתי את הפנייתו של שמאי המשיבה, לפס"ד סדן אחזקות, אשר בו נקבע, כי לא ניתן לנייד "בנק" זכויות מכוח הפטור לכדי מימוש קומות נוספות שהתבקשו ובכך לקבל את הפטור גם על קומות נוספות. היות ועסקינן בהקלה בקווי בניין, איני מוצא פס"ד זה רלוונטי.

דברים אלו נכונים גם לקביעה בפס"ד בעמ"נ 61432-05-22 קידר מבנים נ' עיריית הרצליה, מאחר ובפס"ד שם, עסקינן בתוספת קומה נוספת, שאינה פרי הזכויות מכוח הוראות תמ"א 38.

8.3.5.11 **התכלות ההקלה:**

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון התכלות ההקלה, לעומת זאת, שמאי המבקשים, סברו כי יש להעניק הפחתה, בגין התכלות ההקלה, בשיעור של 3%.

הקלה כרוכה בפרסום והליך פרסום לפי סעיף 149 ואינה ניתנת לצמיתות. עם תום החיים הכלכליים של המבנה, פוקעות ההקלות. כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה :

> "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה"

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון, כי הזכויות הניתנות בהקלה, הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, הנאמדת במקרה הנדון, בגבולות של 80 שנים, בהתחשב במיקום ובאופי הבינוי. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 80 שנה לעומת שווי לצמיתות[27]. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.99 (במעוגל).

8.3.5.12 **הפחתת מע"מ במצב החדש והקודם:**

בעניין זה אפנה להחלטתי בסיכום הדיון שנערך עם הצדדים, מיום 25/5/2025: *"לעניין הטענה החדשה שהועלתה בדיון בעניין המע"מ. לאור העובדה כי שמאי המשיבה, לא העביר בשומתו ובתגובתו, טענות תומכות ואף לא שומות מכריעות כמתבקש ולאור העובדה כי מדובר בסוגיה רוחבית, בעלת משמעות נרחבת בתחשיב היטל השבחה וכן לאור קיומו של פס"ד בבית המשפט העליון[28], בנושא המע"מ, ולאור קיומו של תקן שמאי המתייחס לסוגיה[29], החלטתי כי לא יועבר חומר נוסף, בעניין זה, והשומה המכרעת, לא תבחן סוגיה זו בהיבט המבוקש ע"י שמאי המשיבה".*

ראוי היה כי טענה "כבדת משקל " זו תועלה בחוו"ד השמאית של המשיבה ותוצג בתגובה, לרבות תוך מתן התייחסות והבהרות נדרשות. משזה לא נעשה, בהתאם לסמכותי בסעיף 13 א' לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט 2008, לא קיבלתי את הטיעון האמור.

[27] ראה קביעה דומה בשומה מכרעת של מר ארז כהן בגו"ח 6213 1493 – מתחם סומייל מיום 3/8/2022.

[28] בר"מ 1621-18 אטבליסמנט סמונד נ 'הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים. פורסם ביום 18/6/2019.

[29] תקן 11 א פורסם ביום 5/3/2009.

8.3.5.13 **סיכום השבחה הקלות:**

סיכום הקלות	
הקלה לתוספת 3 יחידות דיור, סה"כ 72 יח"ד **(סעיפים 3-4 בפרסום)**	-
תוספת 2 קומות בהקלה (קומות 8,9) לפי תקנות סטייה ניכרת **(סעיף 6 בפרסום)**	95.2010 מ"ר
הקלה בקו בניין צידי-מזרחי, וצידי מערבי ב-10% 3.6 מ' במקום 4 מ', והקלה בקו בניין אחורי- צפוני ב-10% 5.4 מ' במקום 6 מ' **(סעיפים 9-11 בפרסום)**	-
תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 6%+ תוספת שטח עיקרי בשיעור של עד 5% משטח המגרש (**סעיפים 12-13 בפרסום**)	164.09 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'	259.2910 מ"ר
התכלות ההקלה	0.99
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500
סה"כ השבחה	₪ 2,181,934
היטל השבחה 50%	₪ 1,090,967

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של התוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, מספר 20221352 שלהלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תמ"א 3/38/א'	10/10/2024	₪ 464,094	₪ 116,024
הקלות	10/10/2024	₪ 2,181,934	₪ 1,090,967

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח עסקאות השוואה ושומות מכריעות מצב חדש :



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il