

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12/11/2025
מספר מינוי: 1563-2025
מספרנו: 288-1563-2025

לכבוד

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות שמאית מקרקעין
גב' אביב (אביזמיל) דליה
aviv.dalya@gmail.com

המבקשים, בעלי הדירות בחלקה 558
באמצעות שמאי מקרקעין
מר שאול אסף
Assaf.shaul@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 558 בגוש 6630

רחוב רב אשי 12, נווה אביבים, תל אביב

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מונתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה, כתוצאה מאישורה של הקלה. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר בניה 25-0488 (בקשה 24-0486).

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	מדרגת השבחה
06/11/2024	הקלות

2.2 סיוור עצמאי חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ, בהסכמת הצדדים, ביום 01/06/2025.

2.3 ביום 21/10/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהועברו:

3.1 מסמכי המשיבה:

- שומת וועדה, מיום 11/5/2025.
- מסמך תגובה לשומה אחרת, מיום 25/8/2025.
- קובץ אקסל תחשיבים.

3.2 מסמכי המבקשים:

- שובר תשלום, מיום 5/6/2025.
- שומה מכרעת של מר אליהו כהן, בגו"ח 30141/42.
- שומה מכרעת של מר אליהו כהן, בגו"ח 30245/170.
- ייפוי כוח השמאי אסף שאול, מיום 7/7/2025.
- נספח א': שומת ועדה מיום 11/5/2025.
- נספח ב': נסח רישום גו"ח 6630/558 מיום 10/7/2025.
- נספח ג: החלטת ועדה, בקשה להיתר 24-0486, מיום 11/11/2024.
- נספח ד': היתר בניה מספר 25-0488.
- נספח ה: קובץ DWF היתר בניה 25-0488.
- נספח ו: הסכם קבלן לבניית מרפסות פלדה, ברחוב אפטר יעקב 8 ת"א, מיום 25/3/2021.
- הצעת מחיר לדיירי רחוב הרב אשי 13, תל אביב.
- שומה אחרת מיום 7/8/2025.
- תשריט, צו ותקנון בית משותף.
- אקסל תחשיבים.
- הסכם מרפסות חתום, בין בעלי הדירות ברחוב הרב אשי 12, לבין חב' ל.ד. יזמות בנייה בע"מ, מיום 1/8/2025.
- פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה, בקשה מספר 24-0486.
- אקסל תתי חלקות בערעור.
- צילום מיומון מס' 3214 מיום 2/5/2018.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

4. פרטי הנכס

בית מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים הכולל 32 יח"ד	מהות
6630	גוש
558	חלקה
3	מבנה לפי תשריט בית משותף
5,906 מ"ר	שטח חלקה
בעלות	זכויות משפטיות
רחוב רב אשי 12, "נווה אביבים", תל אביב	מיקום

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרב אשי, בשכונת "נווה אביבים", תל אביב. רחוב רב אשי הינו רחוב דו סיטרי. הרחוב מתחיל ברחוב אופנהיימר ממזרח ומסתיים ברחוב יהודה הנשיא במערב. כיוון התנועה דו כיווני מזרח מערב. שכונת "נווה אביבים" הינה שכונה מבוססת מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד קוטגים טוריים. באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 558 בגוש 6630 בשטח רשום של 5,906 מ"ר, בעלת צורה בלתי רגולרית מלבנית, עם חזית צפונית לרחוב רב אשי. על החלקה קיימים שלושה בנייני מגורים משותפים, המבנה נשוא ההכרעה הינה מסי 3 והינו המזרחי בחלקה. בחלקה קיימים מגרשי חנייה לכל אחד מהבניינים.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו בית מגורים משותף, בעל 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. בקומת העמודים קיימת הכניסה, וחדר הסקה. בכל קומה טיפוסית קיימות 4 דירות. לבניין כניסה אחת, חדר מדרגות ו-2 מעליות. מצב הנכס תואם את גילו. חזית הנכס מטופחת עם חצר משותפת לבניין. קיים מגרש חניה עם חניה צמודה לכל דירה.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב המשפטי

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10/07/2025, רשומות הזכויות בחלקה 558, בגוש 6630, כדלקמן:

גוש : 6630.

חלקה : 558.

שטח החלקה 5,906 מ"ר.

בעלויות המשויכות למבנה הנדון מס' 3 :

תת חלקה	קומה	בעלים	שטח במ"ר	הצמדה במ"ר
65	1	עשת טליה וגיל	122	13.7
66	1	ברדוש יול	82	13.7
67	1	זיידמן איתמר	82	13.7
68	1	בן פורת (דיקר) רחל	128	13.7
69	2	מרכוס דברה	122	13.7
70	2	שי גרנות תמר	82	13.7
71	2	קלובסקה סבינה	82	13.7
72	2	קוגמן דפנה ואלטמן דן	122	13.7
73	3	גרוס שירלי מלכה	122	13.7
74	3	דגן אורנה	82	13.7
75	3	פישבאין מיאורה וקליין אמיר	82	13.7
76	3	ורדימון ליעד	131	13.7
77	4	רוזנבלום יעל, דורון, בן מאיר מיכל והורנשטיין שרית	122	13.7
78	4	רבינוביץ גיל ומאיה	82	13.7
79	4	מרגלית חנה	82	13.7
80	4	ורטהיים רות	128	13.7
81	5	ברס ניצה איגא	120	13.7
82	5	גורסקי ניצן ושגיא דורון חיים	82	13.7
83	5	שניר שלמה	82	13.7
84	5	פרנקל מאיר ונעמי	130	13.7
85	6	כהן אביב וטובה	130	13.7
86	6	זינגרמן דליה ואבנר	82	13.7
87	6	שלו יהונתן מרדכי	87	13.7
88	6	יום טוב גיסל	128	13.7

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הצמדה במ"ר	שטח במ"ר	בעלים	קומה	תת חלקה
13.7	122	פרדימן דניאל יונה ואלישבע	7	89
13.7	82	עקילוב נצחיה ומיכאל	7	90
13.7	82	ריצ'קה (גוטפרוינד) אורלי	7	91
13.7	124	איתן שמחה רינה	7	92
13.7	130	סבה דורית ורדימון ליעד	8	93
13.7	82	ורדימון ליעד ודורית	8	94
13.7	85	בלינקיס אברהם יוסף ומלכה	8	95
13.7	134	ברנע אמיר ורות	8	96

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכנית 1452:

דבר אישורה של התוכנית פורסם ב.י.פ. 2138 מיום 28/08/1975.
התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד, "אזור משנה 5". מגרש 4, בניין 15, וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- שטח המגרש: 5,905 מ"ר.
- מספר קומות: 8 קומות וקומת עמודים.
- מס' דירות בקומה: 4.

7.1.2 תוכנית 660

דבר אישורה של התוכנית פורסם ב.י.פ. 1146 מיום 07/01/1965.
התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א'.
להלן עיקרי התוכנית:

הצפיפות הכללית בתוכנית 660 לא תעלה על 10 יחידות לדונם ב-60% משטח התוכנית בניכוי השטחים המסומנים כאזור מסחרי. בתוכנית מותר לקבוע צפיפות קטנה יותר או גדולה יותר מהצפיפות הכללית בתוכנית הראשות בתנאי שצפיפות הכללית בשטח כל היחידה או בצירוף מספר יחידות לא תעלה על הצפיפות הכללית המותרת.

7.1.3 תוכנית 1740

דבר אישורה של התוכנית פורסם ב.י.פ. 2181 מיום 01/01/1976.
מטרת התוכנית:
להתיר בניית קומת עמודים מפולשת, באזורי המגורים בתחום השטחים המפורטים בתשריט, ולשנות בהתאם לכך, את תוכנית מתאר "ל" שטחים מעבר לירקון, על שינויה.
להלן עיקרי התוכנית:

- התרת בניית קומת עמודים מפולשת, באזורי המגורים בגובה שלא יעלה על 2.30 מטר והיא תשמש אך ורק לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר מדרגות.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת, במקרים שהבניין צריך להיבנות בקיר משותף עם בנין קיים, ללא קומת עמודים מפולשת.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת, במגרשים שעליהם בונים בשתי קומות (קוטג'ים).
- הוספת סעיף בסוף תקנות התוכנית הראשית כדלקמן: למרות כל האמור לעיל, מותר יהיה לבנות בניינים, מעל קומת עמודים מפולשת, כמפורט בתוכנית מס' 1740.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.1.4 תוכנית 660'א'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3135 מיום 13/12/1984.

מטרת התוכנית:

לאפשר לקבוע זכויות בניה בתחום התוכניות 1138'א' ו-1873 ולשנות בהתאם לכך את תוכנית 660 על תיקוניה.

להלן עיקרי התוכנית:

מספר הדירות המקסימלי בתחום התוכנית יוגדל כפי שנובע מהתוכניות המפורטות שאושרו. בתוכניות 1873 ו-1138'א' תהיה צפיפות של 10 יחידות דיור לדונם נטו. לא תותר בניית דירות נוספות מעל האמור לעיל.

למרות כל האמור לעיל יהיו צפיפות, מספר יחידות הדיור ותחום תוכנית 660'א' בהתאם למפורט בה.

7.1.5 תוכנית ל'1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3565 מיום 12/06/1988.

מטרת התוכנית:

תוכנית זו באה לשנות את תוכנית מתאר "ל" ולקבוע גודל יחידת דיור ממוצעת, לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות, ולשנות ע"י כך את התוכנית הראשית: תוכנית מתאר "ל". מהות שינוי התוכנית הראשית:

- התוכנית הראשית תשונה ע"י קביעת גודל דירה, בממוצע 110 מ"ר לצורך חישוב סך כל שטח הרצפות בבניין. הערה: אין בתוכנית זו כדי להוסיף יחידת דיור מעל למותר עפ"י התוכנית הראשית על שינוייה.
- שטח הרצפות בבניין יכלול: שטח מרפסות מקורות וחדרי יציאה לגג ולא יכלול את: שטח גרעין הבניין, (כפי שמפורט בסעיף ה' להוראות התוכנית), מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע, המשמש כמבואת כניסה.
- ניתן יהיה להתייחס למספר בניינים בעלי סמיכות פיסית כקבוצה לצורך חישוב שטחים לחלק את שטחי הבניה המותרים ביניהם, בתנאי שסה"כ שטח הדירות בקבוצה לא יעלה על מכפלת מספר יח' הדיור המותרות ב-110 מ"ר ובתנאי שקבוצת הבניינים תהיה בבעלות אחת. הערה: אין להעביר את שטחי בניה ויח' דיור מקבוצת בניינים אחת לשנייה. סמיכות פיסית של בניינים בקבוצה, לעניין תוכנית זו, הכוונה לקבוצת בנייני מגורים:

1. סביב חלל בנוי משותף (בקנה מידה שכונתי).

2. דיירי הבניינים משתמשים במבנה ציבור משותף (כגון: גן ילדים).

3. המרחק בין המבנים הקיצוניים בקבוצה עד 300 מטר.

4. מספר יחידות דיור בקבוצה יהיה לכל היותר 400 יחידות דיור.

5. מספר בנייני מגורים אשר אותם קושרת (אחת או יותר): דרך פנימית, חניה, גישה לחניה, שביל, דרך להולכי רגל, מבנה ציבור קטן (כאמור בסעיף דלעיל), מבנה מסחר קטן (קיוסק), שטח ציבורי פתוח תת שכונתי, שטח פרטי פתוח.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. קבוצת בנייני מגורים אשר אינה נחצית ע"י עורק תנועה שכונתי ראשי, פארק או שימושי קרקע על שכונתיים.

מבין ששת הסעיפים הנ"ל, הסעיפים המחייבים הינם: 5, 6 ואחד מהסעיפים 3 או 4. חריגה לא מהותית מההגבלות הנ"ל, הינה לשיקול דעת הועדה המקומית, יחד עם מתכנן המחוז.

- לפני הוצאת היתר בניה לבניין שבו סך כל שטח הרצפות עולה על מכפלת מס' יחידות הדיור ב-110 מ"ר, יקבע באילו מגרשים/בניינים יוקטנו שטחי הבניה בהתאם והערה על כך תרשם בספרי האחווה בלשכת רישום המקרקעין. הבקשה להיתר הבניה תלווה בתשריט, שיגדיר הבניינים הכלולים בקבוצה ויצורף לכל בקשה כתנאי להוצאת היתר. כמו כן ירשם בהיתר הבניה לבניינים הנוגעים לחישוב השטח הכללי של יחידות הדיור בקבוצה, שבתחום אותה תוכנית.

- שטח גרעין הבניין, שאינו נכלל בחישוב שטח הרצפות לא יעלה על הרשום בטבלה שבהוראות התוכנית.

7.1.6 תוכנית 1680

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

להלן עיקרי ההוראות:

- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או 2 קומות (קוטג').
- שטח כולל של מבנים ומתקנים עד 40% משטח הגג.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.1.7 תוכנית ע'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
מטרת התוכנית:

**לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:**

- גובה קומת מרתף בבניין המשמש למגורים, הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה, הוא 2.2 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה, יהיה גובה הקומה בין הרצפה ותחתית התקרה, 2.4 מ'.
- שטח מרתף לבתי דירות: לפי גודל קומה טיפוסית.
- שימושים לבתי דירות: חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקני תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים, ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח המותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- בבתי דירות לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה, בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

7.1.8 תוכנית ג'

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994 ובעיתונות ביום 22/4/1994.
מטרת התוכנית:

1. לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן. לאפשר הרחבת שטחי הדזור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות, כל זאת ע"י:
קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים, כולל: א. גובהם.
ב. ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתוכנית פיתוח הגג. ג. הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.
קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ועליות גג בבנייני מגורים.
קביעת הוראות בניה לגגות משופעים ופרגולות.
2. לבטל תוכנית מתאר מקומית מס' 1680 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה, פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2770 עמ' 574 מיום 10.12.81.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:

- חדרי היציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד, לכל דירה בקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג, תותר בתנאים הבאים:
 - היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
 - חדר היציאה לגג, ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום הנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
 - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר, (כולל שטח היטל של המדרגות הפנימיות).
 - גובה חדר היציאה לגג, לא יעלה על 2.5 מ'.
 - נסיגות: חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים, של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג, תהיה לפחות 1.2 מ'.
- איסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים:
- מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
- בתחום תחולתן של תוכניות עיצוב ארכיטקטוני (אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין פגיעה).
- בתחום תחולתן של תוכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג, בבניינים שהוכרוזו לשימור, בבניינים חד קומתיים ובקוטגים צמודי קרקע (למעט עליות גג משופעות).
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או חדרים למתקנים הנדסיים, לא יעלה על 50% משטח הגג.
- עליות גג בגגות משופעים: בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף, לשטחי הבניה העיקריים המותרים, עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבניין בתנאים הבאים:
 - רום הגג לא יעלה על 6 מטר. מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ-2.5 מטר ולא פחות מ-2 מטר.
 - שיפוע הגג מדוד מעל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40% כאמור בתקנון התכנון והבניה.
- פרגולות: שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי, הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.1.9 תוכנית 2710

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

מטרת התוכנית:

לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת בניה, על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
להלן עיקרי הדברים:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים.
- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית.

7.1.10 תוכנית ע"1

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5264 מיום 18/03/2003 ופרסום בעיתונים ביום 31/12/2010.¹

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תוכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים כאמור להלן. לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

להלן הוראות התוכנית בדבר מרתפים לבניה רוויה עם/ללא דירות צמודות קרקע:

- תכליות בקומת מרתף העליונה וקומה נוספת מתחתיה: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע), ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.
- תכליות בקומות המרתף התחתונות: שטחי שירות כלליים, ומחסנים דירתיים.
- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין (זאת בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה).
- ייחודי לבנייה רוויה עם דירות צמודות קרקע: ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

¹ התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 18/3/2003 בילקוט פרסומים 5264 ולאחר מכן פורסמה בשנית ביום 15/1/2004 לאחר תיקון טעות סופר. ביום 31/12/2010 פורסמה ב-3 עיתונים.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ', גובה כל קומת המרתף התחתונה לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.
- היתר בניה עפ"י תוכנית זו יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. מרתפים בתכנית הגדולה מ-80% יינתנו בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר. תותר שתי קומות מרתף ובנוסף תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

7.1.11 תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה

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 שיתרו 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).

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.1.12 תמ"א 1/38 א'

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.

7.1.13 תוכנית ג'1/

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

התוכנית קובעת הוראות לחדרי יציאה לגג:

התוכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עד 40 מ"ר בבניה בשלבים וב- 65% משטח בבניה בו זמנית על הגג. בניית חדר היציאה לגג תותר בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה.

בנייה על גגות שטוחים:

- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

בנייה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

- השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה). שטחי הבנייה על הגג יתווספו לשטחי הבנייה המותרים, על פי התוכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
- ניתן לשלב בבנייה החדשה חדרי יציאה לגג, הקיימים בבניין בהיתר לפי תוכנית קודמת, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 בהוראות התוכנית.
- נסיגות: כל בנייה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל אחד יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת מחזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בנייה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- משאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עליות גג:

- בחלל גג משופע תותר בניית עליית גג, ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים על פי התוכניות החלות על הבניין, בתנאים מהבאים:
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד ממפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
 - שיפוע הגג, מדוד מכל צד, לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
 - המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.
 - בקוטגיים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת בתוכנית מאושרת לגבי עיצוב הגג, תותר בנית חדרי יציאה לגג או עליות גג, ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו.
 - מרפסת גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

7.1.14 תמ"א 2/38

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.

7.1.15 תמ"א 3/38

- 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:**

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 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 תוכנית מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.
- קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.1.16 תמ"א 3/38 א

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016. מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית 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.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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.

סעיף 23 - תכנית מפורטת לחיזוק מבנים

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.

סעיף 23א

אוסרה 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.

7.1.17 תוכנית 5000

התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 7407 בתאריך 22/12/2016.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות להכנת תוכניות עתידיות. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתוכניות בכל אזור ייעוד. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים בבניה עירונית כחלק מאזור תכנון 104.

- שטח בניה מירבי:

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- למגרש מתחת ל-0.5 דונם, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 2.5.
- למגרש 0.5-1.5 דונם, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 3.
- למגרש מעל 1.5 דונם, רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4.
- צפיפות הבניה לא תפחת מ-18 יחידת דיור לדונם נטו.

7.2 רישוי

היתרים שנמצאו בתיק הבניין:

- היתר בניה מספר 49 מיום 17/04/1970, תשריט היתר למבנה הנדון, שטח קומתי של כלל הדירות בקומה 532.48 מ"ר².
- היתר בניה מספר 146 מיום 10/06/1975, שינויים והגדלת מקום לתליית כביסה ע"י צרוף שטח פתוח מבין העמודים.

7.3 מצב חדש

- ביום 06/11/2024 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 2-24-0017 לאשר בקשה להיתר מספר 24-0486, היתר בניה 25-0488, להלן נוסח ההחלטה:
שינויים ותוספות בנייה בבניין בכתובת 'רב אשי 12' הכולל 8 קומות מגורים, 4 דירות בכל קומה, סה"כ 32 יח"ד מעל קומת כניסה (קומת עמודים מפולשת) ומרתף, כדלהלן:
תוספת 32 מרפסות גזוזטרה בבנייה קלה, (כל זוג גזוזטראות צמודות ומופרדות ע"י מחיצה קלה), בחזיתות צפונית ודרומית, בקומות 1-8, עבור כל 32 דירות הבניין, 2 מהן ללא גישה.
דירות מס' 09 (תת חלקה מס' 75) בקומה 3 באגף צפון מערבי, ודירה מס' 27 (תת חלקה מס' 92) בקומה 7 באגף צפון מזרחי;
הגזוזטראות בקומה 8 עם מצללות מתכת קלות מעליהן;
על המגרש: הגבהה של גדרות קיימות בגבולות המגרש צדדי ואחורי, בפאות דרום ומזרח, הריסת מבני הצללה מבד, הקיימים בתמיכת עמודים ומסגרת קונסטרוקציה ממתכת, במתחם החנייה עבור 15 מקומות חנייה, במיקום רנדומלי.
הערה: ההיתר הוצא בכפוף להתחייבות בעלי ההיתר מתאריך 9.02.2025 לביצוע שיפוץ המבנה לפי הנחיות.
הבקשה כוללת ההקלות הבאות:
- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר- 11 מ' המהווה 18% מן המרווח המותר.
- הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר- 5 מ' המהווה 40% מן המרווח המותר.
להלן פירוט השטחים במ"ר:

² השטחים לא תואמים לטופס 1 בבקשה להיתר הנדונה ביחס לשטחים בהיתר.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומה	מגורים בהיתר	מעברים מבואות וחדרי מדרגות בהיתר	סה"כ עיקרי ושירות	סה"כ בקומה שטחים לא מקורים
1	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
2	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
3	485.6375	30.1092	515.7467	35.987
4	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
5	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
6	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
7	485.6375	30.1092	515.7467	35.987
8	485.6375	30.1092	515.7467	47.9827
מתחת לקרקע				
מעל הקרקע	3,885.1	240.8736	4,125.97	359.87
סה"כ	3,885.1	240.8736	4,125.97	359.87

שטחי מיגון ומרפסות בדירה		
קומה	דירה	גוזזטרה במ"ר
1	1	11.9957
1	2	11.9957
1	3	11.9957
1	4	11.9957
2	5	11.9957
2	6	11.9957
2	7	11.9957
2	8	11.9957
3	9	11.9957
3	10	
3	11	11.9957
3	12	11.9957
4	13	11.9957
4	14	11.9957
4	15	11.9957
4	16	11.9957
5	17	11.9957
5	18	11.9957

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
 טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטחי מיגון ומרפסות בדירה		
גוזזטרה במ"ר	דירה	קומה
11.9957	19	5
11.9957	20	5
11.9957	21	6
11.9957	22	6
11.9957	23	6
11.9957	24	6
11.9957	25	7
11.9957	26	7
	27	7
11.9957	28	7
47.9827		8
359.87		סה"כ

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. השבחה בשומות הצדדים

עמדת המשיבה		עמדת המבקשים		מדרגת השבחה
היטל השבחה	השבחה	היטל	השבחה	
₪ 549,899	₪ 1,099,798	₪ 33,712	₪ 67,439	הקלה

הערה:

- התחשיב המוצג אינו כולל את הפטור עד 140 מ"ר.
- בשומת המשיבה, בוצע תחשיב כולל ל-30 תתי החלקות שביקשו לממש, המסתכם בהשבחה של 1,398,444 ₪ והיטל השבחה 699,022 ₪. בהתאם לשובר התשלום מיום 5/6/2025 הוצג חיוב ל 12 בעלי זכויות בלבד, ובסך של 237,331 ₪. בהסכמת הצדדים, אתייחס ל-23 תתי החלקות, שחלקו על ההשבחה, בהתאם לשומת המבקשים ולמסמכים הנלווים שהעביר.

טבלת מחלוקות:

טבלת מחלוקות			
הערה	שומת המבקש	שומת המשיבה	מחלוקת
	20,000 ₪	28,500 ₪	ערכי שווי
בהפחתה לקרבה למבני ציבור	19,000 ₪		
נטען שבתחשיב הועדה לא הוכפל מקדם אקווי למרפסת בחישוב ההשבחה	0.3	0.5	מקדם מרפסת
	0.15	0.15/0.2	מקדם שיפור תכנון
	0.8	ללא	מקדם התאמה לבינוי קיים
	0.95	ללא	מקדם אי רגולרית
	0.97	ללא	מקדם התכלות
	לרבות תת"ח 94	ללא תת"ח 94	פטור 140 מ"ר

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות

9.1 עמדת המשיבה

9.1.1 מהות ההשבחה:

- תוכניות 1,680, ג' ו-ג'1: הבקשה להיתר אינה כוללת מימוש לתוכניות אלה, לפיכך תכניות אלה אינן משביחות.
- בבקשה להיתר מבוקשת תוספת בניה, של מרפסות ל-30 מתוך 32 דירות בבניין, שטח מרפסת לכל דירה כ-12 מ"ר.
- מרפסות הדירות הצפוניות (חזיתות): על פי התקנות, מותרת בליטת מרפסות של 1.20 מ' מקו בנין קדמי, שאינו קו הרחוב. יתרת החריגה המחושבת כחריגה מקו הבניין.
- מרפסות הדירות הדרומיות בבניין כוללות שטח החורג מקו הבניין אחורי הדרומי, לשטח זה חושבה השבחה לחריגה.
- בוצעה השבחה בתרחיש, בפטור ל-140 מ"ר, ובתרחיש ללא פטור 140 מ"ר.
- ניתן מקדם שווי לקומות 1%-2% לקומה.
- מקדמי שווי: מרפסות 0.5, מקדם לחריגה מקו בנין: 0.2 משווי מ"ר מבונה, ולמרפסות בקירו קל (לדירות בקומה 8) בשיעור של 0.15. בדיון נשאלה מדוע לא הביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם מרפסת בשיעור של 0.5, השמאית טענה שמרפסת איכותית הינה במקדם 0.6-0.7 ומרפסת לא איכותית הינה במקדם 0.3-0.4, על כן ההשבחה היא 0.2 ללא הכפלה במקדם מרפסת.
- השמאית הציגה תשריטים עם השטחים: בגין המרפסות הצפוניות, מתקבל שטח חורג מעל 1.2 מ': 5.7 מ"ר*0.8 = 4.56 מ"ר. בגין המרפסות הדרומיות 12 מ"ר.

9.1.2 ערכי שווי:

שמאית המשיבה, ערכה סקר מחירים על בסיס עסקאות מכר:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	חדרים	שטח מ"ר	מחיר
24/12/2024	6630/524/12	אושה 9	4	106	4,750,000 ₪
6/11/2024	6630/520/6	יהודה הנשיא 33	2	134	7,050,000 ₪
17/9/2024	6630/520/1	יהודה הנשיא 33	1	134	6,550,000 ₪
7/8/2024	6630/520/16	יהודה הנשיא 33	4	134	6,800,000 ₪
21/5/2024	6630/558/69	רב אשי 12	5	136	7,210,000 ₪
16/5/2024	6630/522/6	אושה 13	4	113	4,900,000 ₪
15/3/2024	6630/558/39	רב אשי 10	4	111	5,200,000 ₪
27/9/2023	6630/558/59	רב אשי 10	4	111	5,075,000 ₪

שווי למ"ר בנוי 48,000-50,000 ₪.

שווי למ"ר מבונה 28,500 ₪.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9.1.3 התייחסות שמאי המשיבה בכתב התגובה מיום 25/8/2025 :
- 9.1.3.1 קו בניין קדמי זיכוי 1.2 מ' כפול :
הדרך הפנימית המתפצלת מרחוב הראשי הינה דרך פנימית המהווה דרך גישה למבני ציבור, ואינה מהווה דרך לקביעת קו בניין קדמי לבניין הנדון, לכן ניתן זיכוי חריגה של 1.2 מ' לחזית הראשית הצפונית בלבד.
- 9.1.3.2 מקדם השבחה למרפסות :
שמאית הוועדה קבעה מקדם השבחה בשיעור של 0.2. הסיבה לכך, הינה בשל חלופה למיקום המרפסות ללא חריגה מקו הבניין. מרפסות כאלו הינן באיכות נמוכה. בהתייחס למיקום הנכס, רמת המחירים הגבוהה, איכות המרפסת חשובה מאוד, ותורמת לאיכות הדירות. בדיון הוסיפה, שהדירות הינן מרווחות, חסר להם מרפסת להשלים את התמונה האיכותית, על כן ההשבחה למרפסת גבוהה.
בדיון נשאלה, מדוע בתיק דומה ברחוב רדינג, שמאי הוועדה חייבה באופן מלא על הזכויות וכאן מדובר בשיפור תכנון.
השמאית טענה, שכל מקרה לגופו, במקרה כאן, מדובר בשיפור תכנון.
- 9.1.3.3 שווי קרקע למ"ר :
בשומת המבקש, הובאו בחשבון ערכי שווי לשנים 2020-2021 כאשר המועד הקובע כאן הינו 6/11/2024. בדיון הוסיפה שלא ראתה מכרזים רלוונטיים.
- 9.1.3.4 הפחתה לעלות התאמה ומטרד בתקופת הבניה :
אין להפחית כל עלות התאמה, היות וההשבחה הינה השבחה איכותית ולא כמותית. עלויות ההתאמה, ככל שקיימות, נובעות מעצם בניית המרפסת ולא מאישור למיקום המשופר של המרפסת.
מכאן שאין זיקה או תלות בין ההשבחה לבין העלות הנטענת, וזאת גם ביחס לטענת המטרד בעת הבניה. אישור ההקלה אינה משנה, ואינה מוסיפה לעלויות ההתאמה.
- 9.1.3.5 פטור ל-140 מ"ר לתת חלקה 94 :
טענה זו צריכה להיות מופנת לוועדה המקומית, והיא טענה בעלת אופי משפטי. שומת הוועדה נערכה לשתי החלופות.
- 9.1.3.6 שטח לחיוב :
שמאי המבקשים, טען לשטח חיוב קטן מהחיוב בוועדה וזאת בהתבסס על 2 קווי בניין חזיתיים. כאמור שמאית הוועדה לא קיבלה טיעון זה.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.3.7 תחשיב השבחה שמאית המשיבה :

קומה	תת חלקה	מס' דירה בהיתר	שם הבעלים/בעלי הזכויות	שטח הדירה הרשום במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח כולל דירה כולל מרפסות	שטח מעל 140 מ"ר	שטח חורג מקו הבניין	מקדם לקומה	ההשבחה בגין חריגה מקו בניין ללא פטור 140 מ"ר		חלופת פטור 140 מ"ר (לפי תצהירים שהוגשו בפועל)	
										ההשבחה	היטל השבחה	ההשבחה	היטל השבחה
1	65	4	עשת טליה וגיל	122	11.996	133.9957		11.9957	0.94	₪ 64,273	₪ 32,136	-	₪ -
1	66	2	ברדוש יול	82	11.996	93.9957		11.9957	0.94	₪ 64,273	₪ 32,136	-	₪ -
1	67	1	זיידמן איתמר	82	11.996	93.9957		4.56	0.94	₪ 24,432	₪ 12,216	-	₪ -
1	68	3	בן פורת (דיקר) רחל	128	11.996	139.9957		4.56	0.94	₪ 24,432	₪ 12,216	-	₪ -
2	69	8	מרכוס דברה	122	11.996	133.9957		11.9957	0.95	₪ 64,957	₪ 32,478	-	₪ -
2	70	6	שי גרנות תמר	82	11.996	93.9957		11.9957	0.95	₪ 64,957	₪ 32,478	-	₪ -
2	71	5	קלובסקה סבינה	82	11.996	93.9957		4.56	0.95	₪ 24,692	₪ 12,346	-	₪ -
2	72	7	אלטמן ארנסט, ושושנה	122	11.996	133.9957		4.56	0.95	₪ 24,692	₪ 12,346	-	₪ -
3	73	12	גרוס שירלי מלכה	122	11.996	133.9957		11.9957	0.96	₪ 65,640	₪ 32,820	-	₪ -
3	74	10	דגן אורנה	82	11.996	93.9957		11.9957	0.96	₪ 65,640	₪ 32,820	-	₪ -
3	75	9	פישבאין מיאורה וקליין אמיר	82	0.000	82				-	-	-	₪ -
3	76	11	ורדימון ליעד	131	11.996	142.9957	2.9957	4.56	0.96	₪ 24,952	₪ 12,476	₪ 16,392	₪ 8,196
4	77	16	רוזנבלום יעל, דורון, בן מאיר מיכל	122	11.996	133.9957		11.9957	0.98	₪ 67,008	₪ 33,504	-	₪ -

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלופת פטור 140 מ"ר (לפי תצהירים שהוגשו בפועל)		ההשבחה בגין חריגה מקו בניין ללא פטור 140 מ"ר		מקדם לקומה	שטח חורג מקו הבניין	שטח מעל 140 מ"ר	שטח דירה כולל מרפסת	שטח מרפסת במ"ר	שטח הדירה הרשום במ"ר	שם הבעלים/בעלי הזכויות	מס' דירה בהיתר	תת חלקה	קומה
היטל השבחה	ההשבחה	היטל השבחה	ההשבחה										
										והורנשטיין שרית			
₪ -	₪ -	₪ 33,504	₪ 67,008	0.98	11.9957		93.9957	11.996	82	רבינוביץ גיל ומאיה	14	78	4
₪ -	₪ -	₪ 12,736	₪ 25,472	0.98	4.56		93.9957	11.996	82	מרגלית חנה ואברהם	13	79	4
₪ -	₪ -	₪ 12,736	₪ 25,472	0.98	4.56		139.9957	11.996	128	ורטהיים רות וראובן	15	80	4
₪ -	₪ -	₪ 34,188	₪ 68,375	1	11.9957		131.9957	11.996	120	ברס ניצה איגא	20	81	5
₪ -	₪ -	₪ 34,188	₪ 68,375	1	11.9957		93.9957	11.996	82	גורסקי ניצן ושגיא דורון חיים	18	82	5
₪ -	₪ -	₪ 12,996	₪ 25,992	1	4.56		93.9957	11.996	82	שניר שלמה	17	83	5
₪ 5,688	₪ 11,375	₪ 12,996	₪ 25,992	1	4.56	1.9957	141.9957	11.996	130	פרנקל מאיר ונעמי	19	84	5
₪ 5,801	₪ 11,603	₪ 34,871	₪ 69,743	1.02	11.9957	1.9957	141.9957	11.996	130	כהן אביב וטובה	24	85	6
₪ -	₪ -	₪ 34,871	₪ 69,743	1.02	11.9957		93.9957	11.996	82	זינגרמן דליה ואבנר	22	86	6
₪ -	₪ -	₪ 13,256	₪ 26,512	1.02	4.56		98.9957	11.996	87	שלו יהונתן מרדכי	21	87	6
₪ -	₪ -	₪ 13,256	₪ 26,512	1.02	4.56		139.9957	11.996	128	יום טוב גיסל	23	88	6
₪ -	₪ -	₪ 35,555	₪ 71,111	1.04	11.9957		133.9957	11.996	122	פרדימן דניאל יונה ואלישבע	28	89	7

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומה	תת חלקה	מס' דירה בהיתר	שם הבעלים/בעלי הזכויות	שטח הדירה הרשום במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח דירה כולל מרפסות	שטח מעל 140 מ"ר	שטח חורג מקו הבניין	מקדם לקומה	ההשבחה בגין חריגה מקו בניין ללא פטור 140 מ"ר		חלופת פטור 140 מ"ר (לפי תצהירים שהוגשו בפועל)	
										ההשבחה	היטל השבחה	ההשבחה	היטל השבחה
7	90	26	עקילוב נצחיה ומיכאל	82	11.996	93.9957		11.9957	1.04	₪ 71,111	₪ 35,555	-	₪ -
7	91	25	ריצ'קה (גוטפרוינד) אורלי	82	11.996	93.9957		4.56	1.04	₪ 27,032	₪ 13,516	-	₪ -
7	92	27	איתן שמחה רינה	124	0.000	124			1.04	₪ -	₪ -	-	₪ -
8	93	32	סבה דורית ורדימון ליעד	130	11.996	141.9957	1.9957	11.9957	1.06	₪ 54,359	₪ 27,179	₪ 9,044	₪ 4,522
8	94	30	ורדימון ליעד ודורית	82	11.996	93.9957		11.9957	1.06	₪ 54,359	₪ 27,179	-	₪ -
8	95	29	בלינקיס אברהם יוסף ומלכה	85	11.996	96.9957		4.56	1.06	₪ 20,664	₪ 10,332	-	₪ -
8	96	31	ברנע אמיר ורות	134	11.996	145.9957	5.9957	4.56	1.06	₪ 20,664	₪ 10,332	₪ 20,664	₪ 10,332
סה"כ					359.87					₪ 1,398,444	₪ 699,222	₪ 69,078	₪ 34,539

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
 טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

עמוד 25 מתוך 45

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2 עמדת המבקשים

9.2.1 מהות ההשבחה :

שמאי המבקשים, סבר כי יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים :

- הפחתה למושעא.
- התאמה לבינוי הקיים, שיכלול בין היתר החלפת ויטרינות.
- מטрд בתקופת בנייים.
- חלופת פטור 140 מ"ר לא חלה השבחה בכל אחד מתתי החלקות.
- עסקינן בשיפור תכנון, ללא מחלוקת עם שמאית המשיבה, אולם סבר כי המקדם הראוי הינו 0.15 לכלל תתי החלקות.
- צורתן האי רגולריות של המרפסות.
- התכלות ההקלה בשיעור של 97%, בשל פוטנציאל התחדשות עירונית.
- שווי למ"ר מבונה לדירות ללא פתרון מיגון דירתי (ממ"ד).
- בשנים האחרונות קיימת התייקרות משמעותית בעלויות הבניה- השמאי צירף נספח חוזה חתום עם קבלן לבניית מרפסות פלדה מיום 25/3/2021 ונספח נוסף, הצעת מחיר למרפסות לדירי הרב אשי 13.

9.2.2 קווי בניין :

שמאי המבקשים, סבר כי במקרקעין קיימים שני קווי בניין קדמיים- צפוני ודרומי. על כן, יש להפחית מהתחשיב שטח של 1.2 מ' לשני הכיוונים- צפון ודרום, על פי התקנות. יש להתייחס למגרש בשלמות, מבדיקה שערך מול מחלקת מידע תכנוני במספר וועדות, ניתן לפרש קו בניין קידמי בכל חזית מגרש תכנוני אחד ככל ויש רוזטה מכל צד.

9.2.3 התייחסות לשומת הוועדה :

שמאי המבקשים, סבר כי בתחשיב הוועדה, לא בוצעה הכפלה של התחשיב במקדם 50% בגין שווי מרפסת, אותו קבעה שמאית הוועדה.

9.2.4 מקדמים :

שמאי המבקשים, התבסס על שומה מכרעת של מר אליהו כהן, בגו"ח 30245/170, אשר קבע את המקדמים הבאים :

- מקדם מרפסת בשיעור של 30%.
- מקדם שיפור תכנון בשיעור של 15%.
- מקדם התכלות בשיעור של 97%.
- מקדם צורה אי רגולרית בשיעור של 95%.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.5 מקדם בינוי חדש על ישן :

שמאי המבקשים, סבר כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה למרפסות ומטרד בתקופת הבנייה, בגובה של 30,000 ₪, על כן, הובא בחשבון התאמה לבינוי קיים בשיעור של 80%. בדיון הוסיף, כי נדרש לפרק ויטרינות, לתקן סדקים ויש צורך בהתאמות נוספות. מבחינת קונה מרצון, יש מספר חודשים של אתר בניה המצדיק הפחתה, קשה לכמת השפעה זו.

9.2.6 ערכי שווי :

שמאי המבקשים, סקר שומות מכריעות :

- שומה מכרעת של מר בועז ברזילי, בגו"ח 6631/128, ברחוב אחי מאיר 5,7,9, תל אביב, שם נקבע שווי מ"ר מבונה 20,700 ₪ נכון ליולי 2020, בבנייה חדשה בבינוי של 20 קומות.

- שומה מכרעת של גב' רינת וויס רביב, בגו"ח 6631/215, ברחוב בן יוסף שלמה 28, בשכונת רמת אביב ג', תל אביב, שם נקבע שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪ נכון למועד 16/6/2021, בהתחשב שמדובר בבניינים וותיקים אשר צברו פחתיים.

לאור האמור, שמאי המבקשים, קבע שווי מ"ר מבונה לדירות הצפוניות 20,000 ₪. שווי מ"ר מבונה לדירות הדרומית 19,000 ₪ בשל הפחתה של 5% בגין מרפסות הפונות לכיוון מבני ציבור.

בדיון הוסיף, כי המועד הקובע הינו באמצע המלחמה, ובדירות אין ממ"דים. על כן סבר, כי אין מקום לחלץ מדירות חדשות או מדירות ישנות. רמ"י פרסמה מכרזים בתקופת המלחמה. יש היצע גדול של דירות מגורים, מחירי המכירה לא משקפים "צ'ופרים" שניתנו לקונים. יש להביא בחשבון ערכי שווי ממכרזים לקרקע.

שמאי המבקשים, צירף נספחים אשר מוכיחים כי קיימת עליית מחירים של עלויות הבנייה. בחוזה שנחתם ביום 3/2021 ועד למועד 7/2025 קיימת עליית מחירים מ-105,000 ₪ עד ל-147,500 ₪ למרפסת, המשקף עליית מחירים של כ-40%.

9.2.7 פטור מותנה של עד 140 מ"ר :

שמאי המבקש, טוען כי יש לערוך את ההשבחה ב-2 חלופות ביחס לתת חלקה 94.

היטל ההשבחה בחלופת הפטור לתת חלקה 94 הינו 0 ש"ח ותואם לקביעת הוועדה בה נקבע כי לא חלה השבחה בתת חלקה 94.

הוועדה המקומית פועלת בניגוד לחוק ולפס"ד בעמ"נ 6131-12-17 גם יש לנישומים יותר מדירה אחת בחלקה, מדובר בסוגייה משפטית, על כן לא מגיע להם לנצל את הפטור המותנה של 140 מ"ר שהינם עפ"י הוראות החוק והפסיקה.

פ"י הוראות החוק והפסיקה, אין מניעה לקבלת פטור מותנה של עד 140 מ"ר, בתנאי ששטח הדירה אינו עולה על 140 מ"ר, ככל שהנישומים מעולם לא ניצלו את האפשרות לקבלת הפטור הנ"ל ושהנישומים מתחייבים לגור בנכס בו מבוקש הפטור למשך 4 שנים לפחות מיום סיום הבנייה.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

על כן מבקש לקבל את הטענה לפיה ככל והנישומים יתחייבו לגור בנכס במשך 4 שנים לפחות מיום גמר הבנייה, על הוועדה המקומית לאפשר להם שלא לשלם היטל השבחה בגין בניית המרפסת המבוקשת, שכן השטח הקיים לרבות התוספת נמוכה משטח של 140 מ"ר. בדיון נשאל, האם שמאי המבקשים, מבקש את הפטור על 3 תת"ח של ה"ה ורדימון. שמאי המבקשים, ענה כי הוא מבקש את הפטור רק לתת"ח 94. בנוסף, הבהיר כי אין חיוב גם בחלופות שעשתה שמאית המשיבה לתת"ח 94.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.8 תחשיב השבחה שמאי המבקשים :

קומה	דירה מס'	תת חלקה	משפחה	שטח לחישוב במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם קומה	מקדם מרפסת	מקדם השבחה שיפור תכנון	מקדם התאמה לבינוי קיים	מקדם צורה אי רגולרית	מקדם התכלות	השבחה	היטל השבחה
ראשונה	2	66	ברדוש	4.56	19,000 ₪	94%	30%	15%	80%	95%	97%	2,702 ₪	1,351 ₪
ראשונה	3	68	בן פורת	4.56	20,000 ₪	94%	30%	15%	80%	95%	97%	2,844 ₪	1,422 ₪
שני	5	71	קלובסקי	4.56	20,000 ₪	95%	30%	15%	80%	95%	97%	2,874 ₪	1,437 ₪
שני	6	70	שי גרנות	4.56	19,000 ₪	95%	30%	15%	80%	95%	97%	2,730 ₪	1,365 ₪
שני	7	72	אלטמן	4.56	20,000 ₪	95%	30%	15%	80%	95%	97%	2,874 ₪	1,437 ₪
שלישית	10	74	דגן	4.56	19,000 ₪	96%	30%	15%	80%	95%	97%	2,759 ₪	1,380 ₪
שלישית	11	76	ורדימון ליד	4.56	19,000 ₪	96%	30%	15%	80%	95%	97%	2,759 ₪	1,380 ₪
שלישית	12	73	גרוס	4.56	19,000 ₪	96%	30%	15%	80%	95%	97%	2,759 ₪	1,380 ₪
רביעית	16	77	רוזנבלום	4.56	19,000 ₪	98%	30%	15%	80%	95%	97%	2,817 ₪	1,408 ₪
חמישית	17	83	שניר	4.56	20,000 ₪	100%	30%	15%	80%	95%	97%	3,025 ₪	1,513 ₪
חמישית	18	82	שגיא	4.56	19,000 ₪	100%	30%	15%	80%	95%	97%	2,874 ₪	1,437 ₪
חמישית	19	84	פרנקל	4.56	20,000 ₪	100%	30%	15%	80%	95%	97%	3,025 ₪	1,513 ₪
חמישית	20	81	ברס	4.56	19,000 ₪	100%	30%	15%	80%	95%	97%	2,874 ₪	1,437 ₪
שישית	21	87	שלו	4.56	20,000 ₪	102%	30%	15%	80%	95%	97%	3,086 ₪	1,543 ₪
שישית	22	86	זינגרמן	4.56	19,000 ₪	102%	30%	15%	80%	95%	97%	2,932 ₪	1,466 ₪
שישית	23	88	יומטוב	4.56	20,000 ₪	102%	30%	15%	80%	95%	97%	3,086 ₪	1,543 ₪
שישית	24	85	כהן	4.56	19,000 ₪	102%	30%	15%	80%	95%	97%	2,932 ₪	1,466 ₪
שביעית	26	90	עקילוב	4.56	19,000 ₪	104%	30%	15%	80%	95%	97%	2,989 ₪	1,495 ₪

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

עמוד 29 מתוך 45

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומה	דירה מס'	תת חלקה	משפחה	שטח לחישוב במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם קומה	מקדם מרפסת	מקדם השבחה שיפור תכנון	מקדם התאמה לבינוי קיים	מקדם צורה אי רגולרית	מקדם התכלות	השבחה	היטל השבחה
שביעית	28	89	פרדימון	4.56	19,000 ₪	104%	30%	15%	80%	95%	97%	2,989 ₪	1,495 ₪
שמינית	29	95	בלינקיס	4.56	20,000 ₪	106%	30%	15%	80%	95%	97%	3,207 ₪	1,603 ₪
שמינית	30	93	ורדימון ליד וסבה דורית	4.56	19,000 ₪	106%	30%	15%	80%	95%	97%	3,047 ₪	1,523 ₪
שמינית	31	96	ברנע	4.56	20,000 ₪	106%	30%	15%	80%	95%	97%	3,207 ₪	1,603 ₪
שמינית	32	94	ורדימון ליד ודורית	4.56	19,000 ₪	106%	30%	15%	80%	95%	97%	3,047 ₪	1,523 ₪

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
 טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3 הכרעה לאישור הקלה למועד קובע 09/10/2024:

9.3.1 מסגרת נורמטיבית:

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאינן 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, שהועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה³.

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטייה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתוכנית) "התשס"ב 2002. בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם⁴, עקרונית היסוד לחישוב השבחה כקובע 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 שווי של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, בעניין אליק רון⁵ חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

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

³ ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטייה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן רשאית הועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטייה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

⁴ דני"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, נו (5) 49 (2002.06.27).

⁵ רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בעניין אברמוביץ⁶, קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

בעניין אברמסון⁷, 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 כדלקמן:

9.3.2 מהות ההשבחה:

עסקינן, בהיתר בניה 25-0488 הכולל תוספת מרפסות חיצוניות, לדירות, בבניין רווי ברחוב רב אשי 12. הבניה המוצעת, הנמצאת בביצוע, בעת הביקור בנכס, מבוצעת בחזית הצפונית של הבניין ובחזית הדרומית. הצדדים חלוקים בגין השטחים לחיוב, כמו גם לעניין מקדמי השבחה של 15% על כלל המרפסות או מתן מקדם השבחה משתנה, בהיקף של 15%-20%. קיימת מחלוקת בעניין מקדמי התאמה, כגון: מקדם התכלות ומקדם התאמה בשל בניי חדש ע"ג ישן ומקדם שווי אקווי למרפסת, 50% או 30%, ומכאן הכרעתי. שטחי המרפסות הוקנו במסגרת תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים), תשנ"ב 1992, בהן נקבע, כי תותר הקמת מרפסות בבניין בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחיד.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל 1970, נקבע כי תותר הקמת מרפסות בבליטה מקו בניין באופן הבא:

- בליטה מקו בניין קדמי שהוא לרחוב או איננו לרחוב - באורך של 1.2 מ'.
- בליטה מקו בניין צדי או אחורי באורך של 0 מ'.
- אורך הבליטה ביחס לרוחב מדרכה 1/3.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למרפסות הצפוניות (קו בניין קדמי), כאשר הצדדים סבורים, כי לאור התקנות, יש לחייב בגין השטח החורג בלבד של 4.56 מ"ר. קבלתי את הסכמת הצדדים באשר לשטח החיוב, במרפסות החזיתיות לצפון, החורגות מקו הבניין המאושר.

באשר למרפסות הדרומיות, שמאית המשיבה, סברה כי עסקינן בקו בניין אחורי, על כן, לא ניתן להבליט את המרפסות. שמאי המבקשים, לעומת זאת, סבר, כי ניתן להגדיר גם את

⁶ רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
⁷ עמ"נ 19-10-3657 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום (11/6/2020).

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קו הבניין הדרומי, כקו בניין קדמי, ומכאן, ניתן להחיל את הוראות הפטור מכוח התקנות, גם לדירות הפונות לכיוון דרום.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים לסוגייה זו, ואסביר.

מעיון בפרוטוקול המשיבה מספר, 2-24-0017 מספר החלטה 11 מיום 6/11/2024, נרשם במפורש:

- הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר- 5 מ' המהווה 40% מן המרווח המותר.
- הבלטת גזוזטראות לחזית **אחורית** בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר- 5 מ' המהווה 40% מן המרווח המותר.

מכאן אני מסיק, כי למרות ששמאי המבקשים, בדק מול וועדות תכנון אחרות, הוועדה המקומית תל אביב, מסווגת את קו הבניין הדרומי, כ"אחורי" ולא "קדמי". יתר על כן, אני סבור, כי הבכורה לפרשנות הוראות התוכניות התקפות, ניתנה לוועדת המקומית. לחיזוק עמדתי, אפנה לפס"ד מפי כב' השופט מודריק, בעניין **גיימס בראט**⁸:

"בעניין פרשנות הוראות התב"ע עלי לתת את משפט הבכורה לרשות התכנונית. הפרשנות שלה עדיפה על הפרשנות של העותרים. עמד על כך פרופ' זמיר:

"... במתן הפירוש, בית המשפט מייחס משקל לפירוש שנתנה הרשות המנהלית. הוא לוקח בחשבון שהחוק הפקיד את הסמכות בידי הרשות, כחלק מן הרשות המבצעת, והטיל עליה את האחריות להפעלת הסמכות. הוא מודע לכך שהרשות היא בעלת כישורים להפעלת הסמכות, לעיתים אפילו בעלת מומחיות מיוחדת, והיא מתבססת על ניסיון מעשי. הוא מעריך את העובדה שהיא פועלת מתוך הכרות קרובה עם המצב בשטח... כל אלה יש בהם כדי להקנות משקל רב לדעתה באשר לפירוש החוק המקנה לה את הסמכות". ([זמיר הסמכות המנהלית, כרך א'](#) 145).

לא זו בלבד שמעיקרה נתפסת רשות התכנון המקומית, כבעלת המומחיות והניסיון המעשי המתאימים לשם ביסוס שיקול הדעת שלה במתן ההיתר הקונקרטי. ("ההדגשה שלי ד.ב.)

על כן אני סבור, שהפרשנות של הוועדה המקומית, את הוראות התוכנית, היא הפרשנות הסבירה בנסיבות העניין, קו הבניין הדרומי הינו האחורי, על כן, לא ניתן לקזז 1.2 מ' כמבוקש, מהמרפסות בקו הבניין האחורי.

⁸ עת"מ (ת"א) 1317/06 גיימס בראט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, מיום 15/02/2007.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.3 שיעור ההשבחה :

שמאית המשיבה, קבעה מקדם השבחה לשיפור תכנון בשיעור של 20% לכל הדירות בקומות 1-7 ומקדם שיפור תכנון בשיעור של 15% לדירות בקומה השמינית. שמאי המבקשים, הסכים עם המשיבה, כי עסקינן בשיפור תכנון, על כן, קבע שיעור השבחה של 15% לכלל הדירות וזאת על בסיס שומה מכרעת של מר אליהו כהן, כפי שצוינה דלעיל. בנוסף, טען, כי שמאית המשיבה, בתחשיבה, לא הכפילה את ההשבחה במקדם למרפסות. אני מקבל את עמדות הצדדים, כי בגין המרפסות הצפוניות, ובשל ההוראות בתקנות, שניתן להבליט מרפסת עד 1.2 מ' לחזית, אזי את שטח המרפסות החורגות מקו בניין זה, יש לחייב בגין שיפור תכנון.

באשר למרפסות הפונות לכיוון דרום, שאותן כאמור, לא ניתן להבליט עד 1.2 מ', אגיב כך: התייחסות לסוגיית החריגה מקו בניין למרפסות, ניתנה בערר תא/85078/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ו-3 אחי'. בערר זה נקבע, כי בניית מרפסות, מתאפשרת מכוח תקנות התכנון והבניה, כמקור עצמאי, שאינו מצריך הליך של הקלה. על החלטה זו הוגש ערעור לביהמ"ש המחוזי בת"א.

בעמ"נ 55083-05-19, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' יצחק לב ו-3 אחי', שניתן בבית המשפט המחוזי, מיום 11/4/2021, נקבע בפסקה 28 כדלקמן:

"מכאן, דומני שההבחנה הנכונה היא כדלקמן: ככל שניתן היה לבנות את הגזוזטראות מכוח תקנות חישוב שטחים בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי (בהתאם לסעיף 4.03 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה), שלא נוצלו עד למועד אישור ההקלה, וניתן היה לנצלן ללא הקלה, אין ספק שיש לכך שווי במצב קודם, אותו יש להפחית מההשבחה שנוצרה עקב ההקלה המאפשרת בניית גזוזטרה תוך חריגה מקו בניין אחורי - מה שכונה על ידי השמאי המכריע "שיפור תכנוני". בהעדר נתונים אינני קובעת שהדבר אפשרי, אולם, ככל וקיימת היתכנות כזאת, יש לה שווי שוק במצב קודם. ככל ולא קיימת היתכנות כזאת הרי על בסיס הרציונל שבהלכת גוזלן, יש לחשב את ההשבחה שנוצרה עקב ההקלה על מלוא שטח הגזוזטרה. ברי כי אם לא ניתן היה במצב הקודם, לבנות את שטחי הגזוזטראות בתוך קווי הבניין או תוך חריגה מותרת מקו בניין קדמי, ללא אישור הקלה, אזי מרגע שאושרה ההקלה הושבחו המקרקעין במלא שטח הגזוזטראות האחוריות".

(הדגשה שלי ד.ב.)

מן האמור, אני מסיק, שאם ניתן היה לבנות, את המרפסות, ללא אישור הקלה, אזי קיים להן שווי במצב הקודם, ובמידה ולא, יש לפעול לפי פס"ד גוזלן.

⁹ ערר תא/85078/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יצחק לב ו-3 אחרים, מיום 2/4/2019.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערעור על פס"ד, נדון, בבר"ם 3271/21, יצחק לב ואחי' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, שפורסם ביום 8/8/2021. החלטת בית המשפט העליון, מפי כבי השופט פוגלמן, הייתה, שלא להתערב בהכרעת בימ"ש המחוזי.

" בית המשפט לעניינים מנהליים הורה למשיבה לבצע בדיקה נוספת ולבחון האם ומה ניתן היה לבנות "במצב הקודם" (דהיינו, עובר להליך ההקלה) ללא צורך בהקלה – ובהתאם להיקף שטח הגזוזטראות המותר לבנייה לפי תקנות חישוב שטחים (ראו סעיפים 28 ו-30 שם), על פי פסק הדין, רק לאחר שתיעשה בדיקה כאמור, יוכרע גובה ההשבחה במקרה דנן. בקביעתו זו, הורה למעשה בית המשפט למשיבה להפריד בין זכויות שעל מנת לממשן אין צורך לנקוט בהליך הקלה לבין זכויות שמחייבות נקיטה בהליך כאמור (ויוזכר כי "השבחה" לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"; ההדגשה הוספה – ע' פ'). לא מצאתי להורות על מתן רשות לערער בסוגיה זו, שלשיטתי אף אינה עומדת בסתירה לפסיקה שהביאו המבקשים בבקשת הרשות לערער". (ההדגשה שלי ד.ב.)

דברים אלו נאמרו גם בערר, בעניין אפרת רן שלמה¹⁰, וגם בערר בעניין אהוד מררי¹¹. לפיכך, אבצע בדיקה, האם ניתן היה להקים את המרפסות, לדירות הדרומיות, (חזית אחורית), ללא צורך בחריגה מקו בניין.

אני סבור, כי קיימת אפשרות, לבנות את המרפסות של הדירות הדרומיות לכיוון צפון, וזאת בצמוד למטבח. לאור קיומה של אפשרות זו, בהתאם לפס"ד לב, יש להביא בחשבון שגם במצב הקודם, ניתן היה להקים מרפסות ולכן קיים שווי למרפסות. לאור האמור, בגין כלל המרפסות נשוא ההיתר במקרקעין, עסקינן בשיפור תכנון, יחד עם זאת, בגין המרפסות לדירות הפונות לכיוון דרום, אביא בחשבון שיעור השבחה גבוה יותר, מאחר ושווי המרפסות במצב הקודם, הינו נמוך יותר, בשל קיום אפשרות הקמת המרפסות, במיקום לא אופטימלי, אם כי אפשרי.

באשר לטענת שמאית המשיבה, כי ההשבחה מחושבת ללא הכפלה במקדם מרפסת, לא קבלתי טענתה, ההשבחה מחושבת ביחס למקדם שווי מרפסת.

לחיזוק עמדתי, אפנה לשומתי המכרעת בגו"ח 6768/8 ברחוב רדינג 43 פינת פיקמן 2 תל אביב, שהינו מקרה, הדומה למקרה נשוא חו"ד כאן, במאפייני הבינוי ובמהות המבוקשת.

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות אשר קבעו מקדם שיפור תכנון והתייחסו לאופן התחשיב:

¹⁰ ערר (ת"א) 8044-02-18 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אפרת רן שלמה, מיום 5/9/2022.

¹¹ ערר (ת"א) 8837-12-19 אהוד מררי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, מיום 29/11/2021.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בשומותיו של מר יהודה פלד, בגו"ח 7223/52 ברחוב הסבוראים 11 ובגו"ח 7223/77, ברחוב הסבוראים 13, נקבע מקדם השבחה של 0.2 (מקדם משוקלל עם מרפסת 0.1).
- בשומתו של מר ערן ירקוני, בגו"ח 7223/62, ברחוב הסבוראים 5, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5%, ומקדם מרפסות בשיעור של 50%.
- בשומת מר שלומי יפה, בגו"ח 7221/20, ברחוב לוי אשכול 50, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15%-20%, מקדם מרפסת בשיעור של 0.4, בנוסף מקדם בינוי חדש ע"ג ישן בשיעור של 0.8.
- בשומתי בגו"ח 6164/20 דרך השלום 96/ ברנפלד שמעון 20, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 15%, ומקדם מרפסות בשיעור של 40%.

לאור האמור, אני קובע מקדם השבחה, לשיפור תכנון, בשיעור של 15% למרפסות הצפוניות ומקדם שיפור תכנון, בשיעור של 20% למרפסות הדרומיות, בהתאם להכרעתי דלעיל. אבהיר, כי שיעור ההשבחה לא ישתנה למרפסות בקומה העליונה השמינית שם מוצע קירוי קל, בקומה השמינית, כפי שבוצע בשומת המשיבה. זאת מאחר, והדירות בקומה השמינית נהנות מפרטיות, על כן סוגייה זו מתקזזת עם הקירוי בקומה השמינית המוצע בקירוי של פרגולת פלדה בהתאם לתוכנית ההיתר. יתרה מזו, מאחר ומדובר בשיפור תכנון, גם במצב הקודם, ניתן היה להקים מרפסות בקומה השמינית בקירוי זהה. עוד אבהיר, כי קיימת חוסר אחידות בשומות המשיבה, כאשר בתיק מינוי שהתקבל אצל הח"מ, מספר 1136-2025, בכתובת רדינג 43 פינת פיכמן 2, בגו"ח 6768/8, בבקשה דומה, למקרה כאן, שמאי המשיבה, החליט לגבות בגין המרפסות בקו בניין אחורי במקדם השבחה מלא.

אני סבור, כי יש לשמור על אחידות בגביית המס, בין המקרים השונים, שהינם דומים במהותם. על כן, ככל וניתן להקים מרפסות במקרקעין, בדירות נשוא השומה, באיתורים שונים, אך אפשריים תיאורטית, כי אז, יש להביא בחשבון, מקדם השבחה של "שיפור תכנון", כפי שנעשה בשומה המקורית בעניין לב, ברחוב מולדת 5 וברחוב רדינג 43 פינת פיכמן 2, בתל אביב ובשומות רבות אחרות. לחיזוק עמדתי אפנה להכרעה בפס"ד פרדסי כפר ברנדיס¹².

9.3.4 מקדם למרפסות:

שמאי המבקשים קבע מקדם אקו"י למרפסות בשיעור 30%, ומקדם אי רגולרית בשיעור של 95%.

שמאית המשיבה קבעה מקדם למרפסות בשיעור של 50% וללא מקדם אי רגולריות. בדיון, הסבירה שמאית המשיבה, כי ההשבחה חושבה מבלי להכפיל במקדם שווי מרפסות.

¹² ברי"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדיס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 31/5/2015.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

באשר לאופן חישוב ההשבחה, אתייחס בסעיף הבא.
בחנתי מקדמי שווי למרפסות, בשומות מכריעות בסביבה:

מקדם מרפסות	גו"ח	כתובת	תאריך שומה	שמאי מכריע
0.3	7223/10	התנאים 20,22,24,26	11/04/2024	שלומי יפה
0.5	7223/52	הסבוראים 11	13/06/2024	יהודה פלד
0.5	7223/77	הסבוראים 13	13/06/2024	יהודה פלד
0.4	6631/215	בן יוסף שלמה 28	22/05/2023	רינת וויס רביב
0.5	7223/62	הסבוראים 5	03/11/2022	ערן ירקוני
0.5	6649/312	ברגסון 8-16	07/12/2023	יעקב פז

בשומתי בגו"ח 6768/8 רדינג 43 פינת פיכמן 2, הובא בחשבון מקדם אקווי למרפסות בשיעור של 0.4.

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם אקווי למרפסות בשיעור של 0.4.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי יש לבצע הפחתה למרפסות, בשל צורתן האי רגולריות. הנני סבור, כי אומנם אין מדובר במלבן רגולרי, אולם צורתן של המרפסות אינו מגבילה שימוש סביר בכלל שטחי המרפסת.

ערכי שווי: 9.3.5

שמאית המשיבה, קבעה שווי מ"ר מבונה 28,500 ₪. שמאי המבקשים, קבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך של 20,000 ₪, בנוסף, בגין המרפסות הדרומיות, ניתנה, הפחתה של 5% בשל קרבה למבני ציבור.

שמאית המשיבה, הציגה עסקאות מכר, בסביבת הנכס, לא קבלתי את עסקאות המכר, שהוצגו, מאחר וחלקן הינן לדירות חדשות וחלקן לדירות ותיקות, על כן, אין זה נכון להפחית רווח יזמי ועלויות בניה זהות.

לדוגמא, העסקאות בגו"ח 6630/520 ברחוב יהודה הנשיא, הינן לפרויקט חדש של הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה, הפרויקט כולל חניה תת קרקעיות. לעומת זאת, עסקאות בחלקה הנדונה, בגו"ח 6630/558 הינן למבנים ותיקים, שאינן כוללות חניות תת"ק.

העסקאות בגו"ח 6630/522 ו-6630/524, הינן למבנים ותיקים, שעברו חיזוק והרחבת דירות ללא בניית חניות תת"ק.

אציין, קושי נוסף, שהינו אמידת גובה עלויות הבניה במבנה ותיק, מאחר ואין מדובר, בעסקאות למבנים ותיקים שתמו חייהם הכלכליים. יתרה מזו, חלק מהדירות עברו שיפוץ, על כן, לא ניתן להעריך את עלויות הבניה. לאור האמור, אני סבור, כי נדרש לנתח עסקאות מפרויקט אחיד, לדירות חדשות, ומהן לחלץ שווי לקרקע.

לאור האמור, בחנתי עסקאות מכר מפרויקט בגו"ח 7223/8 ברחוב התנאים 4-10, שהינו פרויקט של הריסה ובניה חדשה, לרבות הקמת חניות תת"ק.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן פירוט העסקאות- ראה נספח מספר 1 מיקום העסקאות:

שוי בנוי בחילוף מע"מ	שוי למ"ר	שוי מתואם	התאמה לזמן	שוי מכירה בש"ח	סה"כ שטח אקו"י	שטח מרפסת	שטח דירה	קומה	חדרים	חלקה ותת חלקה	יום מכירה
43,766 ₪	51,644 ₪	5,285,420 ₪	0.99725	5,300,000 ₪	102.3438	10.8595	98	1	4	8-3	18/05/2025
42,637 ₪	50,312 ₪	5,149,079 ₪	0.97152	5,300,000 ₪	102.3438	10.8595	98	7	4	8-27	27/01/2025
44,151 ₪	52,099 ₪	5,331,968 ₪	0.97152	5,488,250 ₪	102.3438	10.8595	98	6	4	8-23	13/01/2025
45,581 ₪	53,329 ₪	5,457,936 ₪	1.00607	5,425,000 ₪	102.3438	10.8595	98	7	4	8-28	15/10/2024
45,824 ₪	53,614 ₪	5,487,036 ₪	1.01612	5,400,000 ₪	102.3438	10.8595	98	6	4	8-24	28/07/2024
47,941 ₪	56,090 ₪	5,740,507 ₪	1.04373	5,500,000 ₪	102.3438	10.8595	98	7	4	8-30	25/02/2024
48,511 ₪	56,758 ₪	5,922,345 ₪	1.08270	5,470,000 ₪	104.3438	10.8595	100	2	4	8-25	26/12/2023
43,634 ₪	51,052 ₪	5,224,863 ₪	1.08818	4,801,469 ₪	102.3438	10.8595	98	6	4	8-24	20/11/2023
49,426 ₪	57,828 ₪	5,918,367 ₪	1.05685	5,600,000 ₪	102.3438	10.8595	98	7	4	8-28	16/08/2023
45,719 ₪	53,636 ₪	שוי מ"ר בנוי									

הערות:

- הובא בחשבון חילוף מע"מ בשיעור המתאים בהתאם למועד המכר.
- הובא בחשבון תוספת מרפסת בהתאם להיתר הבניה במקרקעין ובמקדם 0.4, בהתאם להכרעתי בגו"ח 6768/8 רדינג 43 פיכמ 2.
- הובא בחשבון התאמה לזמן, בהתאם למדד מחירי הדיור של הלמ"ס מחוז תל אביב.

להלן ניתוח עלויות הבניה ושוי מ"ר מבונה:

סה"כ	דקל אוגוסט 2024	מ"ר	
44,693,655 ₪	5,830 ₪	7,666.15	שטח בניה עיליים
2,724,212 ₪	1,840 ₪	1,480.55	מרפסת
12,151,040 ₪	2,750 ₪	4,418.56	שטח תת"ק
222,351 ₪	400 ₪	555.88	פיתוח חצר
59,791,257 ₪			סיכום ביניים
1.25			עקיפות
74,739,071 ₪			סה"כ עלויות
6,570			סה"כ מ"ר פלדלת
11,376 ₪			סה"כ עלות למ"ר פלדלת
11,400 ₪			במעוגל

45,719 ₪	שוי מ"ר בנוי ללא מע"מ
20%	בניכוי יזמות
38,099 ₪	שוי ביניים
-11,400 ₪	עלויות בניה
26,699 ₪	שוי מ"ר מבונה

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מכאן, שווי מ"ר מבונה בסיסי, הינו 26,700 ₪ במעוגל.

שמאי המבקשים, סבר כי בגין הדירות הפונות לכיוון דרום, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% בשל ייעוד מקרקעין גובל של מבני ציבור.

מעיון בדף המידע התכנוני של חלקה 249 מדרום, עולה כי חלקה 249 בגוש 6630, הינה בייעוד שב"צ, ומוגדרת כמגרש 26 בתוכנית 1452, כאשר התוכנית הקובעת, את הזכויות הינה, תא/מק/צ'.

יחד עם זאת, גם בעסקאות השוואה, בגו"ח 7223/8 ברחוב התנאים, קיים מגרש למבני ציבור סמוך.

לאור האמור, אביא בחשבון, הפחתה בשיעור של 2% לדירות הפונות לכיוון דרום, לאור צמידות המקרקעין נשוא השומה למגרש בייעוד שב"צ.

בגין הדירות הדרומיות, ניתן שווי של 26,200 ₪ למ"ר מבונה במעוגל (26,700 ₪*0.98) ולדירות הצפוניות שווי מ"ר מבונה 26,700 ₪.

בדיון, שמאי המבקשים, ציין, כי יש לקבוע את ערכי השווי על בסיס מכרזים של רמ"י. לא קבלתי דעתו, השמאי עצמו לא ניתח מכרזים של רמ"י, אלא התבסס על שומות מכריעות בלבד, יתרה מזו, אני סבור, כי ניתוח מכרזים, יחייב התאמות לגודל עסקה, בעוד שכאן, מדובר בפרויקט הכולל תוספת מרפסת בלבד.

בנוסף, קבלתי את טענת שמאית המשיבה, אשר סברה שהשומות המכריעות עליהם התבסס, שמאי המבקשים, למועדים קובעים לשנים 2020-2021, רחוקות מהמועד הקובע, על כן, אינן רלוונטיות.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.6 מקדם התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן :
שמאית המשיבה לא קבעה התאמה לשטחים הנוספים, בגין בינוי חדש ע"ג ישן, בטענה שמדובר בשיפור תכנון, בעוד ששמאי המבקשים, סבר, כי יש להביא בחשבון התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן, בשיעור של 0.8.
שמאי המבקשים סבר, כי קיימות עלויות התאמה ומטרד בגובה של כ-30,000 ₪ ליחידת דיור, בהתחשב בשיפור תכנון. לחיזוק עמדתו צירף כנספחים, הסכם לביצוע מרפסות חתום עם קבלן וחוזה נוסף להקמת מרפסות במקרקעין אחר.
קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, כי נדרש להביא בחשבון עלויות התאמה בשל קיומו של מבנה בנוי וקיים, שאליו מוצע להוסיף, אלמנט הנדסי חיצוני- מרפסת. על כן, יש להביא בחשבון את עלויות חיבור המרפסות אל המבנה הקיים, לרבות ביצוע החיזוקים שנדרשים להביא בחשבון. כאמור, עלויות אלו, הינן **בנוסף**, לעלויות הבניה.
אבהיר, כי גם אם מדובר בשיפור תכנון, לא ניתן להתעלם מהוצאה משולמת בפועל. אפנה בעניין זה לשומתו של מר שלומי יפה בגו"ח 7221/20 ברחוב לוי אשכול 50, אשר בחן מקרה דומה, והביא בחשבון, הפחתה לעלויות התאמה, בסוג בקשה דומה.
לאור האמור, אביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 0.8.

9.3.7 פטור 140 מ"ר :
שמאי המבקשים, סבר, כי יש להעניק את הפטור עד 140 מ"ר לתת חלקה 94 וזאת למרות שיש לנישום יותר מדירה אחת בבניין.
שמאית המשיבה, חישה השבחה לדירות הנישומים בשני המצבים, במתן פטור ואי מתן פטור.
עסקינן בסוגיית מתן הפטור לפי סעיף 19 ג' (2) לתוספת השלישית.
ביטוי לסוגייה זו, נמצא בתא"מ 18-05-19402 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (פורסם בנבו) בתאריך 30/4/2019, שם פורטה פסיקה רלוונטית לעניין זה, לרבות סקירת דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע שם כי :

"נוכח הרציונל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג) (1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא מיום בנייתה של הדירה המקורית. ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכנית" דברים אלו נקבעו גם בהחלטה בערר/51/015 אביב ירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

שמאי המבקשים, הפנה לפס"ד בעניין צבייה סוטה חשיב¹³, בבית המשפט המחוזי בירושלים, בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, שדן בסוגייה, האם במקרקעין שבו קיימים שתי יחידות דיור, יש להביא בחשבון תחשיב היטל השבחה בהתחשב ב"חיבור" שתי הדירות או שיש לבחון את הדירה, בגינה מבוקש הפטור במנותק מהדירה האחרת. בית המשפט קבע:

"אין בכך שלאדם המבקש להרחיב את דירתו במקום אחד, דירה אחרת במקום אחר, כדי למנוע ממנו את קבלת הפטור לדירה הראשונה. במקרה שלפנינו עולה השאלה האם מקום בו הדירה הנוספת ממוקמת באותו בניין, באותה חלקה ובאותו גוש, יש כדי להביא ל"חיבור" שתי הדירות ולבחינת השאלה האם שטחן נמוך מ-140 מ"ר ומזכה את הנישום בפטור עד לתקרת השטח או שיש לבחון את הדירה, בגינה מבוקש הפטור במנותק מהדירה האחרת."

28. אכן, קריאת הדברים שנכתבו בפסק דין שלו, תומכת לכאורה בעמדת המשיבה לפיה אין להביא בחשבון "שטח דירות מגורים אחרות שבבעלות הנישום, אם הללו מצויות במקרקעין אחרים", ונובעת מכך ומהמשך הדברים ההנחה לפיה ככל שהדירות מצויות באותם המקרקעין, יש להתחשב במלוא שטחן. גישה זו אף נובעת מהדברים שנכתבו בעניין רביד, אלא שלדעתי ככל שפונים למסד העובדתי שעמד בבסיס הקביעה בעניין רביד ובערעור מנהלי רביד, על רקע המציאות הנדונה לפני, אין לומר כי קיימת הלכה מחייבת לצרף את שטחי היחידות הנפרדות שבבעלות המערערים לכדי שטח כולל, גם אם הן מצויות באותו גוש ובאותה חלקה. קביעותיו המחייבות של פסק הדין בעניין רביד, כפי שעמדתי עליהן לעיל, נשענות על הלכת הפסק ה- Ratio decidendi, להבדיל מ'אמרת האגב' ה- Obiter Dicta (ר' א' ברק, שיקול דעת שיפוטי, 116-118 (1993) וההפניות שם).

30. ואכן, משמעות הקביעה בעניין רביד, על רקע המסד העובדתי שהונח שם היא כי שתי הדירות, שאוחדו ליחידה אחת במסגרת הבקשה להיתר שהתקבלה, נחשבות כדירה אחת, ולא ניתנה האפשרות לפצלן בחזרה לשתי יחידות באופן מלאכותי ואולם אין נובעת מכך בהכרח המסקנה אליה הגיעה ועדת הערר, לפיה יש לראות כדירה אחת גם שתי יחידות נפרדות המצויות בשתי תתי חלקות שונות באותה חלקה ובאותו גוש, ואף באותו בניין. (הדגשה שלי ד.ב.)

¹³ עמ"נ (י-ם) 64-313-12-17 צביה סוטה חשיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 23/4/2018.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים, וסבור, כי במקרה הנדון, יש להעניק את הפטור בהיטל השבחה, לתת חלקה 94, וזאת בשל הצורך בהתחשבות במתן פטור עד 140 מ"ר, זאת **בכפוף** לעמידה בתנאים בחוק, לתצהירים שצורפו לעניין ההתחייבות לגור 4 שנים בדירה, המפרטים על איזו יח"ד מבוקש הפטור, והוכחה שאכן הבעלים של הדירה, התגוררו בנכס האמור 4 שנים לאחר אישור התוכנית.

בתחשיבי, אציג שתי חלופות, במתן הפטור ובאי מתן הפטור.

אדגיש, כי אין בקביעתי זו, קביעת מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים לקבלת הפטור. באשר לתתי חלקות 76 ו-93 אפעל בהתאם לשומת המשיבה, בביצוע בשני תחשיבים, למרות ששמאי המבקשים לא ביקש פטור בגין יתר הדירות, מלבד הדירה בתת חלקה 94.

9.3.8 התכלות ההקלה :

שמאי המבקשים, סבר כי יש להביא בחשבון התכלות ההקלה, שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון התכלות.

הקלה כרוכה בהליך 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.

אפנה לערר בעניין אילנה לביא¹⁴, ועדת הערר דחתה טיעוני העוררים ונקבע, כי לא נפלה טעות מהותית בהכרעת השמאי המכריע, אשר ייחס שווי מופחת לזכויות שניתנו למשיבות במסגרת הקלה.

הנני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון התכלות, אולם לעניות דעתי, אורך החיים הכלכליים, הינו בגבולות של 60 שנים מיום אישור הבקשה הנוכחית, וזאת כי המבנה הוקם על בסיס היתר בניה, מיום 17/4/1970, ועל פי התרשמותי, מצבו הפיזי והתחזוקתי טוב, נכון ליום הביקור בנכס. חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 60 שנה לעומת שווי לצמיתות. מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6% ומקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.97 (במעוגל) התואם את עמדת המבקשים בנושא זה.

¹⁴ ערר (ת"א) 85184/17, הר/85183/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אילנה לביא, מיום 17/2/2020.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.3.9 תחשיב הכרעה להקלה :

קומה	תת חלקה	מס' דירה בהיתר	שם הבעלים/בעלי הזכויות	שטח הדירה הרשום במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח דירה כולל מרפסות	שטח מעל 140 מ"ר	שטח חורג מקו הבניין	מקדם לקומה	כיוון	מקדם שיפור תכנון 0.2/0.15	מקדם התאמה לבינוי חדש על קיים	מקדם מרפסת	מקדם התכלות ההקלה	שווי מ"ר מבונה	ההשבה בגין חריגה מקו בניין ללא פטור 140 מ"ר		חלופת פטור 140 מ"ר (לפי תצהירים שהוגשו בפועל)		
																ההשבה	היטל השבחה	ההשבה	היטל השבחה	
1	66	2	ברדוש יול	82	11.9957	93.9957		11.9957	0.94	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	18,340	9,170	ש	פטור	
1	68	3	בן פורת (דיקר) רחל	128	11.9957	139.9957		4.56	0.94	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,329	2,664	ש	פטור	
2	70	6	שי גרנות תמר	82	11.9957	93.9957		11.9957	0.95	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	18,535	9,268	ש	פטור	
2	71	5	קלובסקה סבינה	82	11.9957	93.9957		4.56	0.95	צפון- מערב	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,385	2,693	ש	פטור	
2	72	7	אלטמן ארנסט, ושושנה	122	11.9957	133.9957		4.56	0.95	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,385	2,693	ש	פטור	
3	73	12	גרוס שירלי מלכה	122	11.9957	133.9957		11.9957	0.96	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	18,731	9,365	ש	פטור	
3	74	10	דגן אורנה	82	11.9957	93.9957		11.9957	0.96	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	18,731	9,365	ש	פטור	
3	76	11	ורדימון ליעד	131	11.9957	142.9957	2.9957	4.56	0.96	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,442	2,721	ש	3,575	
4	77	16	רוזנבלום יעל, דורון, בן מאיר מיכל והורנשטיין שרית	122	11.9957	133.9957		11.9957	0.98	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	19,121	9,560	ש	פטור	
5	81	20	ברס ניצה איגא	120	11.9957	131.9957		11.9957	1	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	19,511	9,755	ש	פטור	
5	82	18	גורסקי ניצן ושגיא דורון חיים	82	11.9957	93.9957		11.9957	1	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	19,511	9,755	ש	פטור	
5	83	17	שניר שלמה	82	11.9957	93.9957		11.9957	1	צפון- מערב	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,669	2,834	ש	פטור	
5	84	19	פרנקל מאיר ונעמי	130	11.9957	141.9957	1.9957	4.56	1	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,669	2,834	ש	2,481	
6	85	24	כהן אביב טובה	130	11.9957	141.9957	1.9957	11.9957	1.02	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	19,901	9,951	ש	3,311	
6	86	22	זינגרמן דליה ואבנר	82	11.9957	93.9957		11.9957	1.02	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	19,901	9,951	ש	פטור	
6	87	21	שלו יהונתן מרדכי	87	11.9957	98.9957		4.56	1.02	צפון- מערב	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,782	2,891	ש	פטור	
6	88	23	יום טוב גיסל	128	11.9957	139.9957		4.56	1.02	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	5,782	2,891	ש	פטור	
7	89	28	פרדימן דניאל יונה ואלישבע	122	11.9957	133.9957		11.9957	1.04	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	20,291	10,146	ש	פטור	
7	90	26	עקילוב נצחיה ומיכאל	82	11.9957	93.9957		11.9957	1.04	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	20,291	10,146	ש	פטור	
8	93	32	סבה דורית ורדימון ליעד	130	11.9957	141.9957	1.9957	11.9957	1.06	דרום- מזרח	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	20,682	10,341	ש	3,441	
8	94	30	ורדימון ליעד ודורית	82	11.9957	93.9957		11.9957	1.06	דרום- מערב	0.2	0.8	0.4	0.97	26,200	20,682	10,341	ש	פטור	
8	95	29	בלינקס אברהם יוסף ומלכה	85	11.9957	96.9957		4.56	1.06	צפון- מערב	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	6,009	3,004	ש	פטור	
8	96	31	ברנע אמיר ורות	134	11.9957	145.9957	5.9957	4.56	1.06	צפון- מזרח	0.15	0.8	0.4	0.97	26,700	6,009	3,004	ש	6,009	
סה"כ				275.90												310,689	155,344	18,817	ש	9,408

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
 טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור של היתר בניה 25-0488 הכוללת הקלות היא כדלקמן:

בתרחיש ללא מתן פטור עד 140 מ"ר:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה	06/11/2024	₪ 310,689	₪ 155,344

בתרחיש של מתן פטור עד 140 מ"ר:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה	06/11/2024	₪ 18,817	₪ 9,408

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

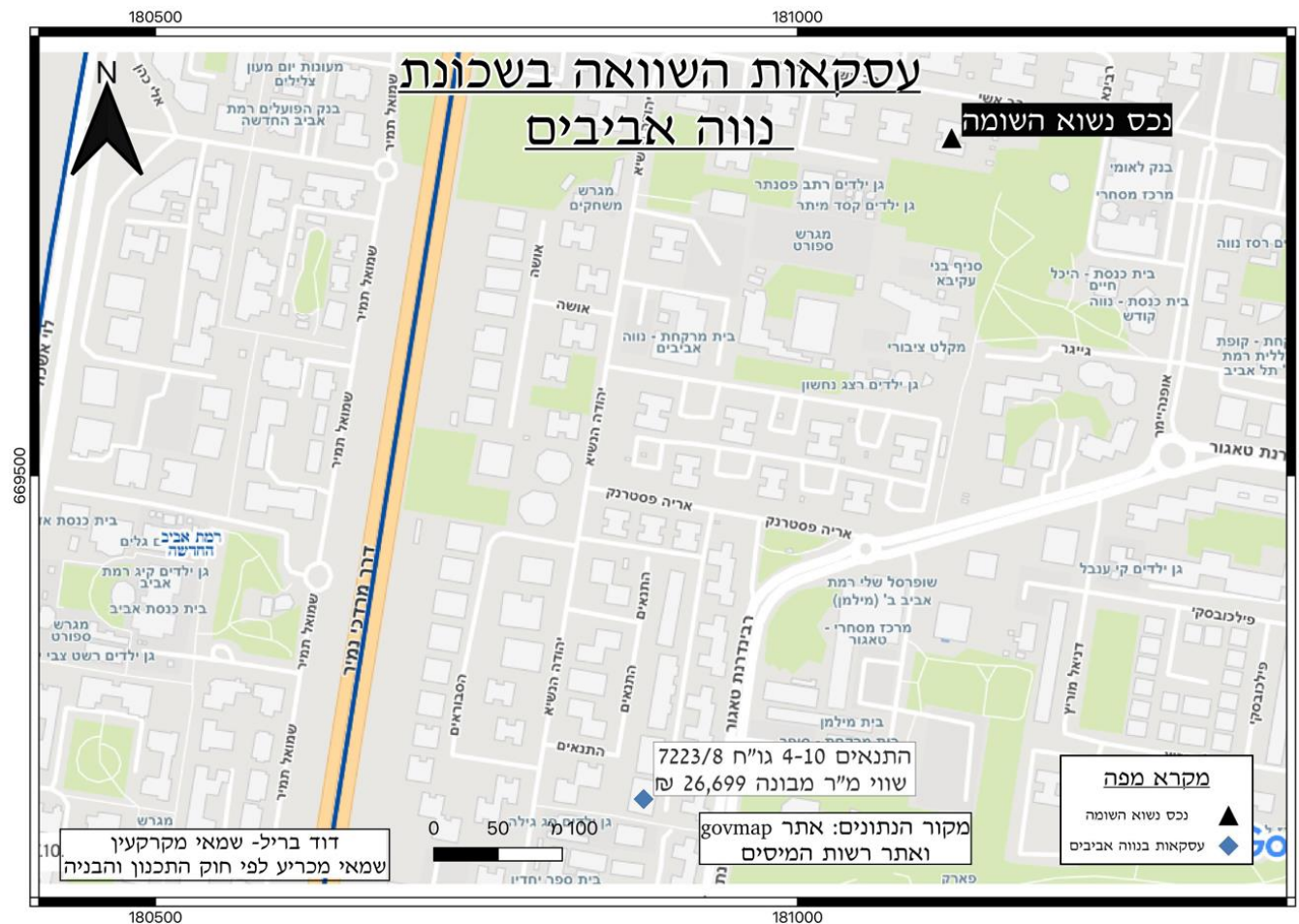
ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח מספר 1 מפת עסקאות השוואה :



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il