



## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6490 חלקה 359

רח' שלמה המלך 20, 22, 24, 26 קריית אונו



תאריך: 22 אוגוסט, 2023  
מספר מינוי: 2755-2022  
מספרנו: 390. שומה מכרעת

לכבוד,  
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב קריית אונו  
באמצעות השמאי, מר רמי שביון  
בדוא"ל [sivionr@netvision.net.il](mailto:sivionr@netvision.net.il)

לכבוד,  
המבקשת, שלמה המלך 20-26 בע"מ  
באמצעות השמאים, מר משה סעד ומר אסף שאול  
בדוא"ל [saadmoshe@gmail.com](mailto:saadmoshe@gmail.com)

ג.א.נ.

## שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6490 חלקה 359

רח' שלמה המלך 20, 22, 24, 26 קריית אונו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 16/03/2023 התקיים דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

### 1. מטרת השומה:

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

1.2. מהות ההשבחה: אישור תוכניות תממ/237, תממ/297, 508-0609057 לצורך בחינת היטל ההשבחה בדרך של בקשה להיתר בניה.

### 2. המועדים הקובעים לשומה:

2.1. 25/06/1993 – 15 יום ממועד מתן תוקף של תכנית תממ/237.

2.2. 14/04/1999 – 15 יום ממועד מתן תוקף של תכנית תממ/297.

2.3. 06/03/2019 – 15 יום ממועד מתן תוקף של תכנית 508-0609057.

### 3. ביקור בנכס:

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 27/01/2023 ע"י החתומה מטה, בנוכחות שמאי הצדדים.



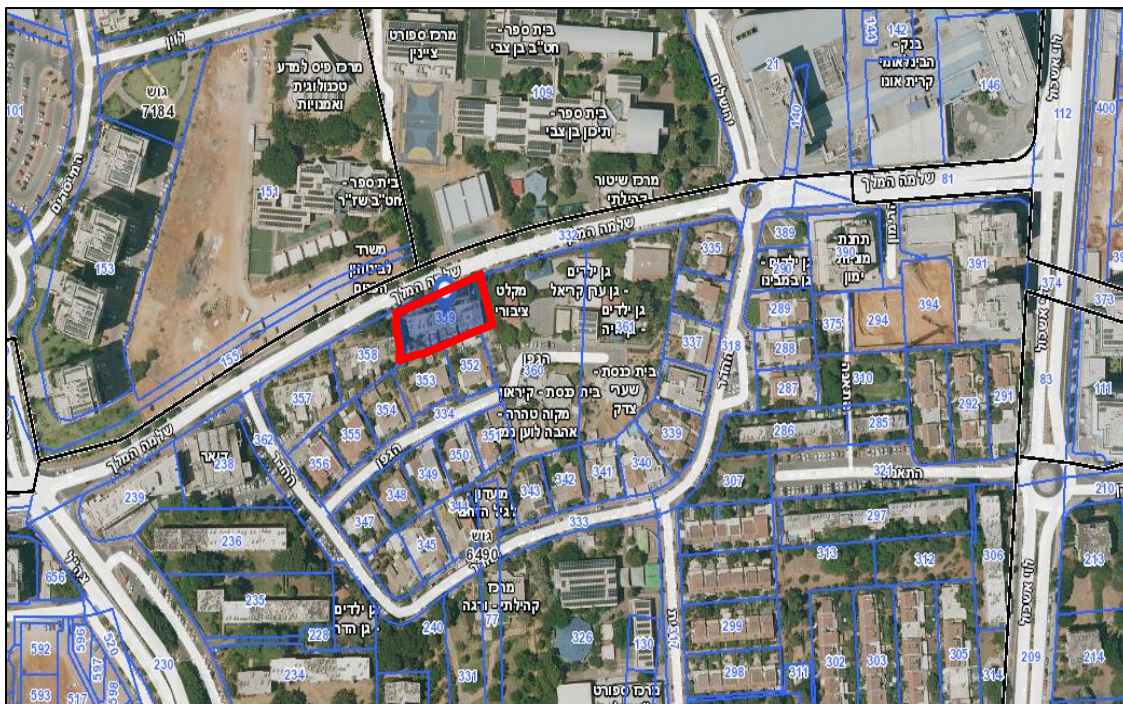
## 4. פרטי הנכס:

מהות:	קרקע עליה בניין ותיק בן 2 קומות מעל קומת הקרקע; 4 כניסות; 6 דירות בכל כניסה, סה"כ 24 יח"ד בבניין
גוש:	6490
חלקה:	359
שטח חלקה <sup>1</sup> :	1,465 מ"ר
זכויות משפטיות:	חכירה/בעלות
מיקום:	רח' שלמה המלך 20, 22, 24, 26 קריית אונו

## 5. תיאור הסביבה:

- 5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רח' שלמה המלך, בעיר קריית אונו. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה.
- 5.2. רחוב שלמה המלך, דו סטרי, נמשך בין שדרות בן גוריון לרחוב לוי אשכול.
- 5.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

## תצ"א סביבת הנכס



<sup>1</sup> עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.



## 6. תיאור הנכס:

6.1. הנכס הנדון מהווה את חלקה 359 בגוש 6490, שטחה הרשום 1,465 מ"ר וצורתה אי רגולרית, דמוית מלבן. החלקה פונה לרחוב שלמה המלך בחזית צפונית בת כ-56 מ' ועומקה הממוצע באורך של כ-26 מ'.

6.2. גבולות החלקה כדלקמן:

מצפון – חזית לרחוב שלמה המלך, מעברו בית ספר – "תיכון בן צבי"

ממזרח – שצ"פ ומעברו גני ילדים

ממערב – מבנה מגורים בבניה רוויה – החל בהליכי הריסה

מדרום – בית מגורים צמוד קרקע

6.3. נכון למועד הביקור, בחלקה בנוי בית מגורים בבניה רוויה.

## תמונת חזית הנכס





**7. המצב התכנוני:**

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית תממ/66/א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1714 מיום 19/04/1971.

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ב'.

שטח מגרש מינימלי: 800 - 1,000 מ"ר.

אחוזי בניה: 25%, 2/3 משטח הקומה.

קומות: 2 קומות.

7.2. תכנית שיכון ציבורי מס' 3/43/3.

התכנית אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 24/05/1966.

הנכס מושא השומה סומן באזור מגורים 2 קומות.

7.3. תכנית תממ/237, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10/06/1993.

מטרת התכנית – קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים באזור מגורים ב', אזור מגורים ג', אזור מגורים ד', ואזור מגורים מיוחד בני 2 קומות ומעלה, במטרה לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות וזאת ע"י:

1. קביעת תקנות למבנים ולמתקנים המותרים על גג הבניין.

2. מתן אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר על גגות שטוחים וקביעת התנאים להרחבתם.

3. קביעת הוראות בניה בחלל גגות משופעים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה כולל המדרגות הפנימיות בתנאים הבאים:

א. הכניסה לכל אחד מחדרי הגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן צמוד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף.

ב. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

ג. הגובה לא יעלה על 2.5 מ'.



הקמת פרגולה תותר בתנאים הבאים: הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג או למגדל המדרגות, לא יותר כישוי, לא תותר בניית קירות לפרגולה, המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

7.4. תכנית תממ/מק/14, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4557 מיום 13/08/1997.

מטרת התכנית – קביעת הוראות לבניית פרגולה.

תותר הקמת פרגולה ובתנאי שישמרו 25% משטח הגג הכולל למתקנים עבור כל בעלי הדירות. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג לפי הגדול יותר.

הפרגולה תוקם במרחק של 1.2 מ' ממעקה המרפסת הפתוחה, עם זאת רשאית הועדה להתיר בניית פרגולה במרחק הקטן מ-1.2 מ'. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.4 מ'. לא יותר קירוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

7.5. תכנית תממ/מק/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 מיום 16/09/1997.

מטרת התכנית קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה בבניה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות.

גודלה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 200 מ"ר בבניינים רבי קומות.

לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 15 מ"ר.

7.6. תכנית תממ/297, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4770 מיום 30/03/1999.

התכנית מסווגת את החלקה לאזור מגורים ג'.

שטח חלקה 359 : 1,465 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי : 1,858 מ"ר (בנוי + תוספת) ל-3 קומות.

שטחי שירות : 168 מ"ר ל-3 קומות.

השטח הכולל המירבי לתוספת בניה ליח"ד לא יעלה על 37 מ"ר כולל שטחי שירות (30 מ"ר שטח עיקרי + 7 מ"ר ממ"ד).

יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י הוראות תכנית תממ/237.



## 7.7. תמ"א/38, תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

תמ"א/38 אושרה בהחלטת ממשלה מספר 3537 מתאריך 14/04/2005, לאורך השנים אושרו תיקונים לתוכנית, להלן:

תמ"א/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים.

תמ"א/1/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, שינוי מספר 1.

תמ"א/2/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, שינוי מספר 2.

תמ"א/3/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, שינוי מספר 3.

תמ"א/3/38, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, חישוב שטחי בניה בהריסה ובניה.

### להלן ריכוז הוראות התכנית:

#### מטרת התכנית:

קביעת הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.

קביעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

לעודד ביצוע חיזוק המבנים על ידי תוספות בניה.

לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

יחס לתוכניות אחרות - התכנית גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת.

#### תוספות בניה בבנייני מגורים:

על פי סעיף 11 לתכנית, רשאית הועדה המקומית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת, כמפורט בהוראות התכנית.

הקמת קומה או קומות נוספות למבנה, עד שתי קומות, כמפורט בהוראות התכנית.



הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה, כמפורט בהוראות התכנית.

הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה, כמפורט בהוראות התכנית.

## הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ל- 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח 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 הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

"קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבניין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שרות ושטח מרפסת מקורות שבה.

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 בשטח הקובע בסעיף 151(ג) לחוק לכל יח"ד 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.

7.8. תכנית קא/413, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6369 מיום 30/01/2012.

בהתאם להוראות התכנית תוקפה הוא ל-5 שנים מיום אישורה אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות. בי.פ. 7433 מיום 26/01/2017 פורסם כי תוקף התכנית הוארך ב-5 שנים עד ליום 30/01/2022. **כיום התכנית אינה בתוקף.**

מטרת התכנית הינה לעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 תוך התאמתם לצרכים התכנוניים של קרית אונו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.



## עיקרי הוראות התכנית:

א. התכנית חלה על בניינים בבניה רוויה בתחום העיר קריית אונו אשר הוצא היתר לבנייתם קודם לתוכנית 01/01/1980.

ב. הזכויות בתוכנית זו בהיקף 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה בתוספת אפשרות לסגירת קומת העמודים והרחבת דירות קיימות בהיקף של עד 23 מ"ר (כולל ממ"ד) עם תוספת של עד 12 מ"ר מרפסות – מהוות מסגרת מקסימאלית ואינן זכויות מוקנות. הועדה רשאית לסרב לתת היתר בניה לתוספת בניה מכוח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה.

ג. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתוכנית זו תבחן ע"י הועדה המקומית.

ד. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לחלקות לגביהן אושרה תוספת בניה מכוח תמ"א 38 או בחלקות לגביהן אושרו תוכניות לתוספת קומות ו/או הרחבת דירות תינתן בהפחתת הזכויות שאושרו בתוכניות אלה. על אף האמור לעיל, ככל שתוכניות מתאר מקומיות או תוכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו התירו הרחבת דירות קיימות בשיעור העולה על המותר בתוכנית זו, יקבעו התוכניות המפורטות לעניין זה.

## הוראות בינוי:

זכויות של תוכניות לבניה על גגות בתים בק"א כלולות בתוכנית זו ולא יהיה ניתן להוסיפן מעבר לניתן בתוכנית זו.

זכויות הבניה על פי תכנית זו כוללות את הזכויות עפ"י תמ"א 38.

זכויות הבניה על פי תכנית זו אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

במקרה של הריסה ובניה לפי תמ"א/א/38 זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מס' יח"ד לפי הקיים + יח"ד שניתן לנצל מכוח תכנית זו.

זכויות הבניה: שטח עיקרי ליח"ד ממוצעת 110 מ"ר + שטחי שירות כגון ממ"ד ושטחים משותפים, יותרו שטחי שירות מתחת לקרקע: 3 קומות מרתף חניה + מחסנים דירתיים (עד 8 מ"ר ליח"ד).

לבניין תותר תוספת של 2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 60% מקומה טיפוסית. בבניינים טוריים תותר לחלופין תוספת אגף במסגרת קווי בניין מותרים במסגרת סך השטחים המותרים, סך של 260% משטח הגג הקיים עפ"י תכנית זו.

מס' דירות – מס' הדירות בקומה חדשה לא יעלה על מספר הדירות הקיים בקומה הטיפוסית.



7.9. תכנית 508-0265942, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7021 מיום 16/04/2015.

מטרת התכנית – תיקון הוראות תכנית תממ/מק/14 – פרגולות בקרית אונו, באופן הבא:

תותר בניית פרגולה גם על גבי מרפסות גג המהוות תקרה של הדירה שמתחתן ובלבד ולא קיים או יבנה בעתיד כל קירוי מעליהן.

7.10. תכנית 508-0609057, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8117 מיום 19/02/2019.

התכנית הינה נקודתית לחלקה מושא השומה, מסווגת את החלקה לאזור מגורים ד'.

מטרת התכנית – פרויקט התחדשות עירונית רח' שלמה המלך 20-26 ע"י:

1. הריסת בניין בן 3 קומות והקמת בניין בן 16 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ו-4 קומות מרתף במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית קא/413.

2. הגדלת מספר יח"ד מ-24 יח"ד ל-60 יח"ד.

3. הוספת עד 500 מ"ר שטח עיקרי.

4. הוספת שימוש למסחר במפלס קומת הקרקע לאורך רחוב שלמה המלך.

5. הגדלת שטחי השירות מעל הקרקע מ-40 מ"ר ליח"ד ל-47 מ"ר ליח"ד.

הוראות בינוי:

מרפסות – לכל דירה תותר הקמת גזוזטרה עפ"י התקנות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ולא יעלה על שטח מירבי של 14 מ"ר.

במגרש ייבנו עד 60 יח"ד.

מרפסות הגג לא יחרגו מקונטור הקומה מתחת.

מחסן – ניתן יהיה להקים מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר ליח"ד בקומת הקרקע, בקומות המרתף ובקומות ביניים בלבד, במסגרת שטחי השירות המותרים.

חניה – חניה 1 לכל יח"ד קיימת ו-2 חניות לכל דירה חדשה, בנוסף חניות למסחר ונכים. השטח שמעל מפלס החניה העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החניה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של בתי גידול לעצים. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה בקו בנין 0 בכפוף להוראות ניהול מי נגר.



טבלת זכויות והוראות בניה :

שימוש מגורים :

שטח בניה עיקרי : מעל הכניסה הקובעת 5,500 מ"ר + 720 מ"ר עבור גזוזטראות.

שטח בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת 2,820 מ"ר + 5,860 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

תכסית : 80%.

מס' יח"ד : 60.

גובה מבנה : 64 מ'.

מספר קומות : 17 מעל הכניסה הקובעת + 4 מתחת לכניסה הקובעת (16 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית הכוללת קומת ביניים).

קווי בניין : צדדי – 2 מ', אחורי – 3 מ', קדמי 2 מ'.

שימוש מסחר :

שטח בניה עיקרי : מעל הכניסה הקובעת 500 מ"ר.

שטח בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת 220 מ"ר.

## 8. תיק בניין:

להלן יוצגו היתרי הבניה כפי שמופיעים בתיק הבניין :

8.1. לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס מושא השומה.

8.2. היתר בניה מס' 3929 מיום 11/11/1979 לתוספת בניה בצד המזרחי של הבניין ל-3 דירות קיימות.

8.3. להלן שטחי הבניה בהתאם לתשריט היתר הבניה :

קומה	שטח קיים (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)	סה"כ
א	54	21.3	75.3
ב	54	21.3	75.3
ג	54	21.3	75.3

8.4. בקשה להיתר מס' 20210019/1 פינוי בינוי שלמה המלך 20-26.

הריסת בניין קיים והקמת בניין משותף הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, קומת ביניים למחסנים, 16 קומות מגורים וקומת גג טכנית, 4 קומות מרתפי חניה.



להלן שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

פרגולה	מרפסת גג	גזוזטראות (שטח עיקרי)	גגון קומה מסחרית	סה"כ הבניין	שטחי שרות (מ"ר)										שטח עיקרי (מ"ר)			קומה	
					סה"כ	ממ"מ מסחר	אשפה ומסחר	אחסנה מסחר	שרות מסחר	קומת עמודים	מבואות וח"מ	חניה	אחסנה מגורים	טכני	ממ"ד	סה"כ	מסחר		מגורים
				1,365.72	1,365.72						70.75	1,129.23	63.10	102.64				מרתף 4-	
				1,348.34	1,348.34						65.73	1,178.55	83.23	20.83				מרתף 3-	
				1,347.69	1,347.69						66.13	1,188.78	76.71	16.07				מרתף 2-	
				1,343.83	1,343.83						64.80	1,088.86	31.89	158.28				מרתף 1-	
			103.20	856.23	500.76	13.60	132.70	11.34	88.64	56.03	157.66		24.73	16.06	355.47	355.47		קומה 0	
				442.29	442.29				28.94		198.94		193.21	21.20	-			ביניים	
	417.30			566.40	112.47						60.72			4.12	47.63	453.93	453.93	1	
	96.27	48.14		468.07	112.59						60.83			4.08	47.68	355.48	355.48	2	
		48.21		460.85	112.67						60.85			4.12	47.70	348.18	348.18	3	
		48.21		460.85	112.67						60.85			4.12	47.70	348.18	348.18	4	
		48.21		460.85	112.67						60.85			4.12	47.70	348.18	348.18	5	
		47.83		461.28	112.66						60.67			4.12	47.87	348.62	348.62	6	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	7	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	8	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	9	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	10	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	11	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	12	
		48.30		460.81	112.66						60.84			4.12	47.70	348.15	348.15	13	
		48.30		460.83	112.66						60.67			4.12	47.87	348.17	348.17	14	
42.75	110.26	28.00		357.11	89.65						60.94			4.00	24.71	267.46	267.46	15	
19.42	43.60	28.00		313.37	87.53						58.76			4.18	24.59	225.84	225.84	16	
				56.63	56.63						9.89			46.74	-			קומת גג	
62.17	667.43	683.00	103.20	8,590.43	2,753.87	13.60	132.70	11.34	117.58	56.03	1,337.51	-	217.94	149.82	717.35	5,836.56	355.47	5,481.09	סה"כ עילי
-	-	-	-	5,405.58	5,405.58	-	-	-	-	-	267.41	4,585.42	254.93	297.82	-	-	-	-	סה"כ תתי"ק



## 9. המצב המשפטי:

בהתאם להעסקי רישום מפנקס הזכויות מיום 07/12/2022:

חלקה 359 בגוש 6490 בשטח רשום של 1,465 מ"ר.

להלן ריכוז הבעלויות:

חלק ברכוש המשותף	בעלים	כניסה	תיאור קומה	שטח במ"ר	תת חלקה
1/24	דקל גילה	א	ראשונה	41.4	1
1/24	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	א	ראשונה	35.9	2
1/24	אמתי מרי, מרציאנו אלי, מרציאנו שמעון, מרציאנו רחמים, אמתי אסתר	א	שניה	41.4	3
1/24	פולקובסקי אריק	א	שניה	35.9	4
1/24	כהן דדון, כהן שלום	א	שלישית	41.4	5
1/24	שלום עוזי, שלום קליין שגית	א	שלישית	35.9	6
1/24	אלבז אילן	ב	ראשונה	35.9	7
1/24	טל שחר	ב	ראשונה	40.6	8
1/24	אדרי לינה	ב	שניה	35.9	9
1/24	כהן ויקטוריה, שיפטן וקטוריה	ב	שניה	40.6	10
1/24	כהן רבקה	ב	שלישית	35.9	11
1/24	שבתאי זוהר, שבתאי רינת	ב	שלישית	40.6	12
1/24	פרטוש ישראל, פרטוש שושנה	ג	ראשונה	40.6	13
1/24	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	ג	ראשונה	35.9	14
1/24	מנשה אברהם	ג	שניה	40.6	15
1/24	לופוביץ אלברט אדריאן	ג	שניה	35.9	16
1/24	קרן קיימת לישראל; חכירה: בקל נורית	ג	שלישית	40.6	17
1/24	כהן מוטרב אורית	ג	שלישית	35.9	18
1/24	ליזרוביץ לאה	ד	ראשונה	35.9	19
1/24	רווח שלמה, רווח שרה	ד	ראשונה	41.4	20
1/24	זוהר מירי, בר קליפה יצחק	ד	שניה	35.9	21
1/24	קרן קיימת לישראל; חכירה: נפתלי משה, נפתלי צלחה	ד	שניה	41.4	22
1/24	והבה (יהב) אלי, והבה (יהב) שושנה	ד	שלישית	35.9	23
1/24	מאיסי רבקה	ד	שלישית	35.9	24



על מרבית הדירות (פרט לתת חלקה 7) נרשמו הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שלמה המלך 20-26 בע"מ.

**10. עמדות הצדדים:**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

שמאי המבקש	שמאי המשיבה	תכנית
אין השבחה בכפוף לפטור לפי סעיף 19 (ג) (1). לחלופין; הזכויות פטורות מהיטל השבחה מכיוון שהשטחים הנוספים פטורים מהיטל השבחה במימוש בדרך של בקשה להיתר עפ"י תוכניות תממ/413 ותמ"א 38 על תיקוניה. לחלופין; תממ/237 – השבחה 31,680 ₪ תממ/299 – השבחה 227,432 ₪	88,704 ₪	תממ/237
	545,792 ₪	תממ/297
אין השבחה	7,468,831 ₪ <sup>2</sup>	508-0609057

10.1. עיקרי עמדת מר רמי שביון, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

**10.1.1 תכנית תממ/237**

פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית – טען כי לא הוגשה בקשה לפטור ל-140 מ"ר לוועדה המקומית ולכן חושבה ההשבחה בגין תכנית זו. בנוסף ציין כי מבחינה שמאית (לא משפטית) שטח הדירות המקוריות בתוספת שטח הזכויות להרחבה קטן מ-140 מ"ר.

שטחים לחיוב – 23 מ"ר ברוטו חדר גג לפי תכנית תממ/237 (כולל מדרגות פנימיות בשטח של 5 מ"ר), 24 מ"ר מרפסת גג<sup>3</sup>.

מקדם אי ודאות – הובא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.5 בגין הצורך ברכישת זכויות הבניה מיתר בעלי הזכויות בבית המשותף, בהתחשב בכמות הדירות בחלקה.

מקדם עלויות התאמה – הובא בחשבון מקדם התאמה עבור בניית חדר יציאה לגג ומרפסת הגג בשיעור 0.8.

שווי מ"ר מבונה – נאמד בסך 1,100 ₪ בהתבסס על נתוני מקרקעין וערכם ועל שומות שמאים מכריעים, בהתאמה למיקום ולזמן.

<sup>2</sup> בגין המגורים השבחה בסך 3,387,949 ₪, בגין המסחר השבחה בסך 4,080,882 ₪.

<sup>3</sup> חישוב שטח דירה ממוצעת בסך 47 מ"ר.



## תחשיב ההשבחה:

החלק	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
חדר גג (ברוטו)	23.00	1.00	23.00
מרפסת גג	24.00	0.30	7.20
גריעת שטח מדרגות משטח הדירה	5.00	1.00	(-5.00)
תוספת שטח אקוי' (מ"ר אקוי')	25.20		

תוספת שטח אקוי' (מ"ר אקוי')	25.20
כמות חדרי גג לבניה	8
מקדם עלויות התאמה	0.80
מקדם חוסר וודאות	0.50
שווי מ"ר אקוי'	1,100 ₪
השבחה	88,704 ₪
היטל השבחה (50%)	44,352 ₪

## 10.1.2. תכנית תממ/297

תוספת שטחים – טען כי התוספת הינה 30 מ"ר עיקרי ליח"ד, עבור 24 יח"ד, משטח זה ניכה 64 מ"ר אשר נוצלו בהיתרי בניה.

מקדם אי ודאות – הובא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.5.

מקדם עלויות התאמה – הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.8.

מקדם מיקום ומאפייני הנכס – הובא בחשבון מקדם מיקום ומאפייני הנכס בשיעור 0.8.

שווי מ"ר מבונה – נאמד בסך \$ 650 (לפי שעי"ח 4.03 ₪/מ"ר) מתקבל במעוגל 2,600 ₪ למ"ר עיקרי) בהתבסס על שומת השמאית המכריעה דורית פריאל<sup>4</sup> ולפי לוחות הקצאה לתוכנית תממ/281 ולתוכנית תממ/124.

<sup>4</sup> בשומת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6370/35, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך \$ 674 למועד קובע 24/06/2002.



תחשיב ההשבחה :

תוספת שטח בהרחבות	656 מ"ר
מקדם עלויות התאמה	0.80
מקדם חוסר ודאות	0.50
מקדם מיקום ומאפייני הנכס	0.80
שווי מ"ר אקוי'	2,600 ₪
השבחה	545,792 ₪
היטל השבחה (50%)	272,896 ₪

10.1.3 קא/413

טען כי תוקף התכנית פקע וכי לפי חו"ד היועמ"ש של הועדה המקומית לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית היות שמועד המימוש הוא לאחר פקיעת תוקף התכנית.

10.1.4 תכנית 508-0609057

מהות ההשבחה – ההשבחה נאמדה בהתאם להפרש בין שווי המקרקעין במצב הקודם (דירות בנויות עם זכויות בניה לפי קא/413) לבין שווי המקרקעין במצב החדש (מרכיב הקרקע הנובע מהוראות תכנית 508-0609057).

מצב קודם :

נבחן השימוש הטוב והיעיל ב-2 חלופות הבאות: חלופה א' (תוספת לבניה קיימת) – שווי הדירות הקיימות ללא ציפיות לתוכנית פיננסי ותמ"א/38. הביא בחשבון שווי תוספת זכויות לפי קא/413 בהתאמות הנדרשות, דחיה; חלופה ב' (הריסה ובניה מחדש) – זכויות בניה לפי קא/413 בחלופת הריסה ובניה, בהתאמות הנדרשות, דחיה, הובא בחשבון זיכוי בגין היטלי פיתוח לדירות הבנויות, הופחת אומדן עלות הריסה, פיננסי והטמנה של הדירות הקיימות, הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד לתחילת הבניה בשיעור היוון 6%, הובא בחשבון אומדן ערך נוכחי של דמ"ש<sup>5</sup> לתקופה שבין אישור התכנית ועד חצי שנה לפני תחילת הבניה (3 שנים) בשיעור היוון 3.5%.

מקדם קומה – הביא בחשבון מקדם קומה בשיעור 0.91<sup>6</sup>.

מקדם הפחתה בגין כיווני אוויר – הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין כיווני אוויר מוגבלים לדירות הקיימות בחלופה א'.

<sup>5</sup> אומדן ערך נוכחי דמ"ש הוערך בסך: 1,915,513 ₪, בהתחשב בשטח דירות נטו של 1,187 מ"ר ואומדן דמ"ש למ"ר לחודש בסך 48 ₪.

<sup>6</sup> 0.91 = (3) קומה ממוצעת מצב קודם – 6 קומה ממוצעת מצב חדש) X 1.5% מקדם תוספת שווי לקומה) – 1.



שווי מ"ר בנוי דירות קיימות – העריך שווי מ"ר בנוי דירות קיימות בסך 17,700 ₪ בהתבסס על נתוני מס' שבח לדירות ללא ציפיות לתכנית פינני ותמ"א 38.

מצב קודם למסחר – הביא את שווי המצב הקודם במלואו בתחשיב ההשבחה לרכיב המגורים ולכן לא הביא בחשבון מצב קודם למסחר.

מצב חדש:

שווי מ"ר מבונה מגורים – נאמד בסך 6,101 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים<sup>7</sup>, לוח הקצאה לתכנית 508-0663419 ומכרזים.

שווי מ"ר מבונה מסחר – אמד שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 13,900 ₪<sup>8</sup> בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. דיווחים לרשות ניירות הערך כי חברות אמות מכרה ביום 17/11/2019, 50% מזכויות הבעלות בקניון קרית אונו תמורת 538 מיליון ₪. מניתוח העסקה קיבל שווי מ"ר מסחרי ממוצע בסך 31,000 ₪.

ב. רכישת המרכז המסחרי "לב גני תקווה" ע"י רני צים ביום 02/10/2019 תמורת 175 מיליון ₪. מניתוח העסקה העריך שווי מ"ר מסחר עיקרי בנוי בסך 30,000 ₪.

ג. שומת השמאי המכריע יעקב פז מיום 23/08/2017 והעסקאות אשר הוצגו בה.

ד. שומה לדוחות IFRS שנערכה לחב' אאורה ע"י השמאי ארז כהן מיום 22/08/2019, הוערך מ"ר בנוי לחזית מסחרית ברח' לוי אשכול פינת יאיר שטרן בסך 39,500 ₪.

מקדם שוליות – העריך מקדם שוליות בשיעור 0.8.

זיכוי בגין היטלי פיתוח – העריך את הזיכוי בגין היטלי פיתוח בסך 461,160 ₪, בהתחשב בשטח דירה ברוטו בסך 1,281 מ"ר ובאומדן אגרות בניה והיטל פיתוח בסך 360 ₪.

אומדן עלויות הריסה, פינני והטמנה – העריך את אומדן עלויות הריסה, פינני והטמנה בסך 320,250 ₪ בהתחשב בשטח דירות ברוטו בסך 1,281 מ"ר ואומדן עלות הריסה, פינני והטמנה בסך 250 ₪/מ"ר.

<sup>7</sup> בשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 6496/281,283 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,100 ₪ למועד קובע 13/03/2018; בשומת השמאית המכריעה נורית גירבי בגו"ח 6491/89-91 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 6,700 ₪ למועד קובע 23/02/2016.

<sup>8</sup> אומדן שווי חנות שכונתית כבנויה ללא מגבלות 30,000 ₪/מ"ר X 0.8 מקדם מוגבלות / 1.2 רווח יזמי – עלויות בניה, עקיפות ומס רכישה בסך 6,100 ₪ = 13,900 ₪.



מקדם דחיה – הביא בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד לתחילת בניה בשיעור היוון 6% כולל סיכון וחוסר וודאות.

דמ"ש בתקופת הביניים – הביא בחשבון אומדן ערך נוכחי של דמ"ש<sup>9</sup> לתקופה שבין אישור התכנית ועד לחצי שנה לפני אומדן תחילת בניה (3 שנים) בשיעור היוון כולל סיכון וחוסר וודאות בשיעור 3.5%.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם:

חלופה א'

סה"כ (₪)	מקדמי שווי				שווי	שטח (מ"ר)	פרוט
	התאמה	חזיתות	קומה	אקוי'			
מבנה קיים							
18,163,059	1.00	0.95	0.91	1.00	₪ 17,700	1,187.00	שווי דירות קיימות
תוספת בניה							
תוספת בניה לדירות קיימות							
2,831,149	0.80	0.95	0.91	1.00	₪ 6,101	671.00	
2,613,152	0.80	0.95	0.91	1.00	₪ 6,101	619.33	ק' 3
3,266,440	1.00	0.95	0.91	1.00	₪ 6,101	619.33	ק' 4
1,959,864	1.00	0.95	0.91	1.00	₪ 6,101	371.60	ק' 5- גג
1,172,521	1.00	1.00	0.91	0.40	₪ 6,101	528.00	מרפסות 44 יח"ד x 12 מ"ר
343,836	1.00	1.00	0.91	0.25	₪ 6,101	247.73	מרפסת גג
<b>12,186,961</b>	סה"כ תוספת זכויות בניה						
-	אומדן זיכוי בגין היטלי פיתוח						
-	אומדן עלויות הריסה, פינוי והטמנה						
<b>12,186,961</b>	סה"כ תוספת בניה						
0.8155	דחיה וחוסר וודאות (3.5 שנים ; 6%)						
9,938,593	ערך נוכחי תוספת זכויות בניה						
-	ערך נוכחי אומדן דמי שכירות מדירות קיימות						
18,163,059	שווי דירות קיימות						
<b>28,101,652</b>	סה"כ						

<sup>9</sup> אומדן ערך נוכחי דמ"ש הוערך בסך: 1,915,513 ₪, בהתחשב בשטח דירות נטו של 1,187 מ"ר ואומדן דמ"ש למ"ר לחודש בסך 48 ₪.



## חלופה ב':

סה"כ (₪)	מקדמי שווי				שווי	שטח (מ"ר)	פרוט
	התאמה	כיוונים	קומה	אקווי'			
4,798,262	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	864.29	ק"ק
4,798,262	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	864.29	ק' 1
4,798,262	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	864.29	ק' 2
4,798,262	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	864.29	ק' 3
4,798,262	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	864.29	ק' 4
2,878,957	1.00	1.00	0.91	1.00	6,101	518.57	ק' 5 - גג
1,172,521	1.00	1.00	0.91	0.40	6,101	528.00	מרפסות 44 יח"ד x 12 מ"ר
479,826	1.00	1.00	0.91	0.25	6,101	345.71	מרפסת גג
28,522,614							סה"כ
461,160	אומדן זיכוי בגין היטלי פיתוח						
(320,250)	אומדן עלויות הריסה, פינוי והטמנה						
28,663,524	סה"כ שטחים לבניה						
0.8155	דחיה וחוסר וודאות (3.5 שנים ; 6%)						
23,375,400	ערך נוכחי תוספת זכויות בניה						
1,915,513	ערך נוכחי אומדן דמי שכירות מדירות קיימות						
25,290,913	סה"כ						

מצב חדש:

מגורים:

שטח אקווי'	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	
5,481.09	1.00	5,481.09	עיקרי - 60 יח"ד
-	-	717.35	ממ"ד - פטור לפי סעי' 19 (ב) (9)
273.20	0.40	683.00	גזוזטראות
166.86	0.25	667.43	מרפסות גג
-	-	690.81	אחסנה (מגולם בשווי)
-	-	-	חניה (מגולם בשווי)
5,921.15			סה"כ
₪ 6,101			שווי למ"ר אקווי'
₪ 36,123,607			שווי



## מסחר:

שטח אקוי'	מקדם אקוי'	שטח (מ"ר)	
355.47	1.00	355.47	עיקרי
4.54	0.40	11.34	אחסנה
-	-	13.60	ממ"מ מסחר פטור לפי סעי' 19 (ב) (9)
-	-	-	חניה (מגולם בשווי)
360.01			סה"כ
13,900			שווי למ"ר אקוי' (שח)
<b>5,004,083</b>			שווי (שח)

## ההשבחה:

### מגורים:

מגורים בלבד כזמין	₪ 36,123,607
עלות מטלות ציבוריות	-
אומדן זיכוי בגין היטלי פיתוח	₪ 461,160
אומדן עלויות הריסה, פינוי והטמנה	₪ (320,250)
סה"כ שווי כזמין	₪ 36,264,517
דחיה וחוסר וודאות (3.5 שנים ; 6%)	0.8155
שווי חדש	₪ 29,574,087
ערך נוכחי אומדן דמי שכירות מדירות קיימות	₪ 1,915,513
שווי חדש	₪ 31,489,600
שווי קודם	₪ 28,101,652
השבחה	₪ 3,387,949
היטל השבחה (50%)	₪ 1,693,974

## מסחר:

שווי חדש כזמין	₪ 5,004,083
דחיה וחוסר וודאות (3.5 שנים ; 6%)	0.8155
שווי חדש	₪ 4,080,882
שווי קודם	-
השבחה	₪ 4,080,882
היטל השבחה (50%)	₪ 2,040,441



10.2. עיקרי עמדת מר משה סעד ומר אסף שאול, שמאים מטעם המבקשת:

מימושים קודמים – הובאו בחשבון מימושים קודמים בחלקה כמפורט להלן: א. תממ/237 חלקים פטורים 62.5% חלקים חייבים 37.5%. ב. תממ/297 חלקים פטורים 58.33% חלקים חייבים 41.67%. ג. תכנית 508-0609057 חלקים פטורים 8.33% חלקים חייבים 91.67%.

10.2.1. **תכנית תממ/237**

מהות ההשבחה – תוספת 23 מ"ר חדרים על הגג.

שמאי המשיבה טענו כי הזכויות פטורות מהיטל השבחה ממספר טעמים:

א. שטחי הבניה פטורים במסגרת פטור ל-140 מ"ר.

ב. השטחים בקומת הגג מהווים חלק משטחי הבניה הפטורים במצב התכנוני הקודם במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

לחלופין, שמאי המבקשת חישבו את ההשבחה בדירות בהן לא בוצע מימוש בדרך של מכר לאחר המועד הקובע בהתבסס על שטחי הבניה המותרים, שטח מרפסת הגג, שווי מ"ר מבונה והמקדמים אשר הוערכו ע"י שמאי המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

מס' דירות	שטח לדירה	מקדם שווי	מקדם דחייה/ חוסר וודאות	מקדם עלויות התאמה	סה"כ
8	23	1.0	0.5	0.8	73.6
8	5	1.0	0.5	0.8	(16)
8	24	0.25	0.5	0.8	19.2
סה"כ					76.8
שווי מ"ר מבונה					1,100
השבחה					84,480
חלק חייב					37.50%
יתרת השבחה					31,680
היטל השבחה ל - 25/6/1993					15,840

10.2.2. **תכנית תממ/297**

מהות ההשבחה – תוספת 30 מ"ר עיקרי ו-7 מ"ר ממ"ד.

שמאי המבקשת סבורים כי אין לחייב בהיטל השבחה מהטעמים אשר פורטו בסעיף 10.2.1. לעיל.



לחלופין, שמאי המבקשת חישוב את ההשבחה בדירות בהן לא בוצע מימוש בדרך של מכר לאחר המועד הקובע בהתבסס על שטחי הבניה המותרים, שווי מ"ר מבונה והמקדמים אשר הוערכו ע"י שמאי המשיבה. תשלום ההיטל חושב באופן יחסי לגבי הדירות שלא הורחבו ובחלקן בוצע מימוש לאחר אישור תכנית זו.

תחשיב ההשבחה:

שטח	מקדם שווי	מקדם מיקום	מקדם דחייה / חוסר וודאות	מקדם עלויות התאמה	סה"כ
656	1	0.8	0.5	0.8	209.92
שווי מ"ר מבונה					
2,600					
השבחה מלאה					
545,792					
חלק חייב					
41.67%					
יתרת השבחה					
227,432					
היטל השבחה ל-14/4/1999					
113,716					

### 10.2.3. תכנית 508-0609057

שווי המקרקעין במצב הקודם – שמאי המבקשת טענו כי שווי המקרקעין במצב הקודם כולל מספר מרכיבים:

א. שווי הדירות הקיימות – דירות בשטח 50 מ"ר המחושבות לפי 22,000 ₪ למ"ר.

ב. שווי זכויות לתוספת בניה לדירות הקיימות מכוח תוכניות תממ/237 ותממ/297 – שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 5,500 ₪/מ"ר, שטח תוספת הבניה לדירות הקיימות הינו 671 מ"ר, מקדם קומה הינו בשיעור 0.91, מקדם חזיתות הינו בשיעור 0.95, מקדם התאמה בינוי חדש על יסן הינו 0.8.

ג. שווי לתוספות בניה מתוכנית קא/413 / תמ"א 38 על תיקוניה, מחושב לפי שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪, מקדם קומה 0.91, מקדם חזיתות 0.95, מקדם דחיה בשיעור 0.747 (5 שנים בשיעור היוון 6%).

שווי המקרקעין במצב החדש –

שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך בסך 5,500 ₪ מגלם שטחי שירות.

שווי שטח מסחר בנוי הינו בסך 30,000 ₪ כפי שהוערך ע"י שמאי המשיבה, הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלת שימושי מסחר בשיעור 20% כפי שהוערכה ע"י שמאי המשיבה.

הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.747 (דחיה של 5 שנים לפי שיעור היוון 6%) בגין אי וודאות ומושאע.



הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר בשיעור 0.95.

הפחתה בגין עלות עודפת לחניה – ביחס לסביבת הנכס בפרויקט מושא השומה ישנם 20 מ"ר עודפים למקום חניה, העריך את סך העלות העודפת ב-3,888,000 ₪<sup>10</sup>.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

שווי דירות ללא הרחבה (א)								
קומה	מס' יח"ד	שטח ממוצע לדירה	שווי מ"ר בנוי	מקדם קומה	מקדם התאמה לבינוי קיים	דחיה	סה"כ שווי דירה בממוצע	סה"כ
קרקע	8	49.5	22,000	0.985	1.00	1.00	1,072,665	8,581,320
א	8	49.5	22,000	1.00	1.00	1.00	1,089,000	8,712,000
ב	8	49.5	22,000	0.97	1.00	1.00	1,056,330	8,450,640
								<b>25,743,960</b>
שווי זכויות להרחבת דירות קיימות (ב)								
קומה	מס' יח"ד	שטח תוספת ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	מקדם התאמה לבינוי קיים	דחיה	סה"כ	סה"כ
קרקע	8	30	5,500	0.985	0.80	1.000	1,040,160	1,040,160
א	8	30	5,500	1.00	0.80	1.000	1,056,000	1,056,000
ב	8	30	5,500	0.97	0.80	1.000	1,024,320	1,024,320
								<b>3,120,480</b>
שווי זכויות הבנייה בקומות הנוספות 2.6 קומות (ג)								
קומה מורחבת	מס' יח"ד	שטח קומה מורחבת	שווי מ"ר מבונה	מקדם קומה	מקדם התאמה לבינוי קיים	דחיה	סה"כ	סה"כ
ג	8	620	5,500	0.91	1.00	0.747	2,318,016	2,318,016
ד	8	620	5,500	0.91	1.00	0.747	2,318,016	2,318,016
קומת גג חלקית 60%	4	372	5,500	0.91	1.00	0.747	1,390,809	1,390,809
מרפסת גג		248	1,375	0.91	1.00	0.747	231,802	231,802
								<b>6,258,642</b>
								<b>35,123,082</b>

<sup>10</sup> 3,888,000 ₪ = 2,025 ₪ X 96 חניות X 20 מ"ר עודף לחניה.





הפחתת עלות עודפת להקמת חניות במצב הקודם – טען כי לאחר שבחן את שומת המבקשת הגיע לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את העלות העודפת להקמת חניות במצב הקודם המסתכמת לסך של 3,226,000 ₪<sup>11</sup>.

לאור שינוי זה ההשבחה בגין רכיב המגורים משתנה לסך : 3,009,392 ₪.

הפחתת עלות עודפת להקמת חניות במצב החדש – טען כי ביחס לנתוני ההשוואה אותן בדקו שמאי המבקשת, בנכס מושא השומה מתוכננת חניה עם מיעוט של חניות כפולות מה שתורם לשווי הדירות. טען כי אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניונים במצב החדש.

עסקאות השוואה לדירות קיימות בשומת המבקשת – עסקאות השוואה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת אינן ברות השוואה לנכס מושא השומה ממספר טעמים : בניין חדש מול מבנה ישן, דירות חדר קטנות מול דירות 3 חדרים עם זכויות והרחבה או הריסה ובניה.

מקדם דחיה – טען כי בתחשיב המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה רק בגין תוספת הקומות ולא הובא בגין הזכויות להרחבת הדירות הקיימות, מדובר בטעות מכיוון שהליך תוספת הקומות והרחבת הדירות יתבצע בהליך אחד. טעות זו הגדילה את שווי המצב קודם בצורה מלאכותית. ציין כי התכנית בתוקף מיום 06/03/2019 וכי תכנית הבקשה להיתר אושרה בכפוף לתנאים ביום 13/06/2022, דהיינו עברה תקופה של כ-3 שנים ו-3 חודשים ולכן סבור כי יש להביא בחשבון דחיה כוללת של 3.5 שנים.

הפחתה בגין מגורים מעל מסחר – בהתאם לנספח שנערך בין יזם התכנית לדיירים עתיד להיבנות בקומת הקרקע מסחר שהינו בהגדרת "שימוש נקי", למסחר מסוג זה יש יתרון ועדיפות מדירות גן שעלולות ליצור מטרדים שונים, כלומר, טען כי ככל שקיימת הפחתה הרי שזו במצב הקודם ולא במצב החדש. בנוסף, טען כי נתוני ההשוואה בשומתו מגלמים מגורים מעל מסחר ובחלק מהבניינים גם מבנים לצרכי ציבור.

זיכוי בגין היטלי פיתוח – שמאי המבקשים בטעות הפחיתו בתחשיבי השווי החדש את הזיכוי בגין היטלי הפיתוח במקום להוסיף.

<sup>11</sup> 40 מ"ר ברטו X 2,025 ₪/מ"ר X 0.6 מקדם שווי לחניה רובוטית = 48,600 ₪ ;

בהתבסס על שומת הח"מ בגו"ח 6583/72 העריך עלות הקמת חניה רובוטית בסך 121,917 ₪ ;

מתקבל עלות עודפת בגין מקום חניה בסך 73,317 ₪ X 44 מקומות חניה (24 דירות קיימות + 20 דירות חדשות) = כ-3,226,000 ₪.



## 10.4. תגובת שמאי המבקשת לעמדת שמאי המשיבה :

בקשה לפטור לפי 140 מ"ר – מכיוון שמדובר בסוגיה משפטית שמאי המבקשת ביקשו שהשומה תערך ב-2 חלופות בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר וללא התחשבות בפטור 140 מ"ר.

בנוגע לתוכנית תממ/237 המחלוקת הינה מקדם מרפסת גג בלבד, עניין שמאי אשר יוכרע ע"י הח"מ.

### תכנית 508-0609057

עלות עודפת לחניות במצב הקודם – בנוגע לטענת שמאי המשיבה כי יש להפחית עלות עודפת להקמת חניות טען כי בהתאם לנתוני החלקה ניתן לתכנן ולממש חניות במסגרת החלקה.

דחיה בגין הזכויות להרחבת הדירות הקיימות – ניתן להרחיב את הדירות הקיימות באופן מיידית הן מבחינה תכנונית והן מבחינה פיזית בכפוף להתאמות לבינוי קיים.

זיכוי בגין היטלי פיתוח – קיבלו את עמדת שמאי המשיבה כי יש להוסיף את הזיכוי בגין היטלי הפיתוח של המבנה הקיים לשווי המצב החדש ולא להפחיתו.



## 10.5. תמצית עיקרי המחלוקת בין הצדדים :

תכנית	מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
תמ"מ/237	פטור 140 מ"ר ובחינת מימושים חלקיים	לא הוגשה בקשה לפטור לפי 140 מ"ר - נושא זה הינו משפטי, לכן לצורך בחינת זכאות הנישומים יש להפנותם ליועמ"ש לוועדה. בנוסף, יש להעביר את הסכמי המכר והרכישה המקוריים לבחינת החלקים החייבים	חלופה א' - פטור במימוש בדרך של היתר בניה לפי 60% ז"ב בגג עפ"י תכנית קא/413 או תמ"א 38 על תיקוניה
			חלופה ב' - נכלל בפטור לדירות עד 140 מ"ר
			חלופה ג' - יש לחשב את ההשבחה על פי חלקיות המימוש בעת המועד הקובע
	מקדם מרפסת גג	0.3	0.25
תמ"מ/297	פטור 140 מ"ר ובחינת מימושים חלקיים	לא הוגשה בקשה לפטור לפי 140 מ"ר - נושא זה הינו משפטי, לכן לצורך בחינת זכאות הנישומים יש להפנותם אל היועמ"ש לוועדה. בנוסף, יש להעביר את הסכמי המכר והרכישה המקוריים לבחינת החלקים החייבים	חלופה א' - פטור במימוש בדרך של היתר בניה לפי תכנית קא/413 או תמ"א 38 על תיקוניה
			חלופה ב' - נכלל בפטור לדירות עד 140 מ"ר
			חלופה ג' - יש לחשב את ההשבחה על פי חלקיות המימוש בעת המועד הקובע
<b>508-0609057</b>			
שווי מ"ר בנוי דירות קיימות	שווי מ"ר בנוי בסך 17,700 ₪	שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪	
שווי מ"ר מבונה מגורים (₪)	6,101	5,500	
שטח מרפסות	לא מגולם בשווי מ"ר מבונה	מגולם בשווי מ"ר מבונה	
הפחתה למגורים מעל מסחר	אין להביא בחשבון לאור הגדרת המסחר כ"נקי"	הפחתה של 5%	
שווי מ"ר בנוי למסחר (₪)		30,000	
שווי מ"ר מבונה מסחר (₪)		13,900	
עלות עודפת חניות במצב קודם	מאחר שעסקאות ההשוואה במצב הקודם מגלמות מקומות חניה עיליים, יש להביא בחשבון הפחתה למקום חניה בסך 73,317 ₪ למקום חניה * 44 מק' חניה (קיימות וחדשות)	אין מניעה להכניס את החניות הדרושות במסגרת החלקה	
מקדם דחיה	0.8155 (3.5 שנים ; 6%)	0.747 (5 שנים ; 6%)	
עלות עודפת לחניות במצב החדש	במידה שיזמי התכנית היו מתכננים 26% מהחניות כחניות עורפיות ולא רק 5.5%, הרי ששטח החניונים היה הרבה יותר קטן	יש להביא בחשבון עלות עודפת לשטח של 20 מ"ר לכל מקום חניה (20 מ"ר * 96 מק' חניה * 2,025 ₪ = 3,888,000 ₪)	
אומדן דמ"ש לדירות קיימות	48 ₪ למ"ר X 1,187 מ"ר תקופה של 3 שנים בשיעור היוון 3.5%	3,000 ₪ לדירה X 24 דירות תקופה של 5 שנים בשיעור היוון 3.5%	
חבות בהיטל השבחה	הנכס מושא השומה לא הוגדר כמתחם לפינוי בינוי ולכן יש לערוך לו שומת היטל השבחה	בישיבת מועצה מיום 7/3/22 החליטה מועצת העיר על פטור מלא מהיטל השבחה לפרויקטים של פינוי בינוי בקריית אונו	
זיכוי עלויות פיתוח בגין הבניין הקיים	נוספו לשווי המצב החדש	הופחתו משווי המצב החדש. בדיון שנערך בפניי קיבל את עמדת המשיבה כי יש להוסיף לשווי המצב החדש ולא להפחית	

**11. הכרעה:**

המחלוקות מתמקדות בערכי ערכי שווי מ"ר בנוי, שווי מ"ר מבונה, דמ"ש ראויים, מקדם דחיה ראוי, עלות עודפת להקמת חניית במצב קודם ובמצב חדש, פטור 140 מ"ר ובחינת מימושים חלקיים, מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

11.1. פטור ל-140 מ"ר ומימושים חלקיים – שמאי המבקשת טענו כי בגין תוכניות תממ/237 ותממ/297 המבקשים זכאים לפטור בגין 140 מ"ר וכן טענו כי נעשו מימושים קודמים בחלקה; שמאי המשיבה טען כי יש לבחון את סוגיית הפטור וסוגיית המימושים הקודמים מול מחלקת היטל ההשבחה.

הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, הניתן ע"י הועדה מקומית בכפוף לעמידה בתנאים עפ"י החוק.

את שאלת הפטור ושאלת המימושים החלקיים יש להפנות לוועדה המקומית בצירוף המסמכים הרלוונטיים ובהתאם לכך תיבחן הזכאות לפטור ולחיוב חלקי. עם זאת ולמען היעילות, בתחשיב השומה תוצג חלופה בהתחשב בפטור 140 מ"ר, ככל שיחול.

**אדגיש כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות בעלי הזכויות בחלקה הנדונה לפטור.**

**תכנית תממ/237**

11.2. מקדם אי ודאות, עלויות התאמה ושווי מ"ר מבונה – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.5, מקדם עלויות התאמה בשיעור 0.8 וכי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 1,100 ₪.

במקרה הנדון לאור מאפייני הנכס ובהתייחס למספר בעלי הזכויות בחלקה אני מקבלת את הסכמות הצדדים בנושאים אלה.

11.3. מקדם אקווי' מרפסת גג – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם מרפסת גג בשיעור 0.3; שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם אקווי' מרפסת גג בשיעור 0.25.  
בהתאם למאפייני הנכס והסביבה מקדם מרפסת גג יקבע בשיעור 0.25.



## תכנית תממ/297

11.4. מקדם אי ודאות, מיקום ומאפייני הנכס עלויות התאמה ושווי מ"ר מבונה – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם אי ודאות בשיעור 0.5; מקדם מיקום ומאפייני הנכס בשיעור 0.8; מקדם עלויות התאמה בשיעור 0.8 וכי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 2,600 ₪.

במקרה הנדון לאור מאפייני הנכס ובהתייחס למספר בעלי הזכויות בחלקה אני מקבלת את הסכמות הצדדים בנושאים אלה.

## תכנית קא/413

אני מקבלת את פרשנות יועמ"ש המשיבה כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה את תכנית זו מכיוון שמועד המימוש הינו לאחר פקיעת תוקף התכנית.

## תכנית 508-0609057

11.5. שווי מ"ר בנוי (מגורים) דירות קיימות – שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר בנוי לדירות הקיימות בסך 17,700 ₪; שמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר בנוי לדירות הקיימות בסך 22,000 ₪.

שמאי המשיבה התבסס על עסקאות השוואה שנערכו בגו"ח 6496/375, אני סבורה כי עסקאות אלה משקפות נכונה שווי מ"ר בנוי לדירות ללא ציפיות לתוכנית פינני בינוי ו/או תמ"א 38, להלן יוצגו עסקאות השוואה רלוונטיות בין השנים 2017 - 2018:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	כתובת	שנת בניה <sup>12</sup>	שטח רשום	חדרים	קומה	שווי מ"ר דירתי (₪)
6496/375	04/10/2018	1,780,000	עגנון 2	1970	70	3.5	7	25,429
6496/375	10/04/2018	2,000,000	לוי אשכול 37	1970	75	3	4	26,667
6496/375	28/02/2018	1,612,000	לוי אשכול 37	1970	75	4	1	21,493
6496/375	08/01/2018	1,524,999	לוי אשכול 35	1980	75	4	8	20,333
6496/375	19/10/2017	1,680,000	עגנון 2	1975	75	4	2	22,400
6496/375	16/07/2017	1,740,000	עגנון 4	1970	71	4	5	24,507
6496/375	07/04/2017	1,650,000	עגנון 4	1983	74	3	6	22,297
6496/375	14/03/2017	1,475,000	עגנון 7	2000	75	4	8	19,667
6496/375	07/03/2017	1,615,000	לוי אשכול 35	1980	71	3	7	22,746
							ממוצע	22,838

<sup>12</sup> כך במקור – א.ג.



מהאמור עולה כי שווי מ"ר בנוי דירתי הינו בסך של 22,838 ₪, בהתאם לזמן ולמיקום ועל הצד הזהיר, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי שווי מ"ר בנוי בדירות הקיימות הינו בסך 22,000 ₪.

11.6. שווי מ"ר מבונה מגורים – שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,101 ₪; שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 5,500 ₪.

בחנתי עסקאות השוואה שנערכו בגו"ח 6496/97, בניין בעל מאפיינים דומים, עסקאות ההשוואה יוצגו להלן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת (₪)	שטח	חדרים	קומה	שווי למ"ר (₪)
6496/97	26/01/2021	2,551,746	113	4	12	22,581
6496/97	31/12/2020	2,532,803	120	5	12	21,106
6496/97	24/12/2020	2,731,746	120	5	15	22,764
6496/97	24/12/2020	2,656,746	120	5	11	22,139
6496/97	30/11/2020	2,461,745	111	4	11	22,177
6496/97	29/11/2020	2,681,746	120	5	11	22,347
6496/97	25/11/2020	2,461,746	113	4	11	21,785
6496/97	23/12/2019	2,490,850	113	4	12	22,042
					ממוצע	22,118
					בניכוי מע"מ 17%	18,905
					בניכוי יזמות 18%	16,021
					בניכוי עלויות בניה בסך 9,300 ₪/מ"ר (במעוגל)	6,700

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה ובהתאם לעסקאות ההשוואה אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מגלים מרפסות בסך 6,700 ₪.

11.7. מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר – שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר בשיעור 0.95; שמאי המשיבה טען כי מדובר ב"מסחר נקי" ולכן אין להביא בחשבון הפחתה.

בהתאם ל"מבחן השקל" אני סבורה כי קונה סביר יהיה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר בעבור דירת מגורים אשר לא ממוקמת מעל חזית מסחרית מאשר דירת מגורים הממוקמת מעל חזית מסחרית, ההפחתה אשר הוערכה ע"י שמאי המבקשת בשיעור 5% הינה סבירה ומשקפת את ההפחתה אשר קונה סביר היה מביא בחשבון בגין המגורים מעל קומת "המסחר הנקי". אציין כי עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון הינן מבניין מגורים אשר אינו כולל מסחר בקומת הקרקע.



11.8. שווי מ"ר מבונה מסחר – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי מ"ר מבונה מסחר הינו בסך 13,900 ₪<sup>13</sup>.

בחנתי את נתוני ההשוואה אשר הובאו בשומות הצדדים. לאור מאפייני הנכס ומיקומו מקובלת עלי הסכמת הצדדים, שווי מ"ר מבונה ייקבע בסך **13,900 ₪**.

11.9. מקדם דחיה – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה עד תחילת בניה בשיעור 0.8155 (3.5 שנים; שיעור היוון 6%); שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.747 (5 שנים; שיעור היוון 6%).

מדובר בפרויקט פיננסי בינוי כאשר במצב הקודם ישנן 24 יח"ד, במצב החדש יהיו סה"כ 60 יח"ד וכ-355.47 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע. לאור מאפייני הנכס, הסביבה והוראות התכנית אני סבורה כי דחיה של כ-3.5 שנים, כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה, הינה סבירה ואמצה לשומתי.

11.10. עלות עודפת לחניות במצב הקודם – בתגובת שמאי המשיבה נטען כי יש להביא בחשבון הפחתה בסך של 3,226,000 ₪ בגין עלות עודפת להקמת חניות במצב הקודם על אף כי לא הביא עלות זאת בתחשיבו; שמאי המבקשת הציגו תרשים חניות ממנו עולה כי ניתן להכניס את כלל החניות במסגרת שטח החלקה כחניות עיליות במצב הקודם ולכן אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניות במצב הקודם.

בחנתי את תרשים שהוצג ע"י שמאי המבקשת ואני מקבלת את טענתם כי מתאפשר פתרון חניה של חניה אחת לפחות בתחום המגרש (עבור הדירות שיתווספו), לכן אין להביא בחשבון עלות לחניות במצב הקודם.

11.11. עלות עודפת לחניות במצב החדש – שמאי המבקשת בחנו היתרי בניה מסביבת הנכס והגיעו למסקנה כי בנכס מושא השומה ישנו שטח חניה עודף של כ-20 מ"ר בגין כל מקום חניה (96 מקומות חניה) וכי העלות העודפת בגין החניות במצב החדש הינה בסך 3,888,000 ₪; שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון עלות עודפת במצב החדש, כי אופן הבינוי הנרחב בקומות החניה הינו סובייקטיבי. לעמדתו, היזם בנכס מושא השומה בחר שכ-5.5% מהחניות בפרויקט יהיו חניות עוקבות לעומת הפרויקטים אליהם הפנו שמאי המבקשת (שם אחוז החניות העוקבות הינו כ-26%), אומנם יבנו שטחי חניה נרחבים יותר אך שווי חניה בודדת הינו גבוה יותר בהתאמה, לכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות.

<sup>13</sup> (אומדן שווי מ"ר בנוי 30,000 ₪ X מקדם 0.8 בגין מגבלות שימושים / 1.2 רווח יזמי) – 6,100 עלויות בניה = 13,900 ₪



בפרויקט מושא השומה מתוכננות כ-108 מקומות חניה, זאת בגין 60 יח"ד ושטחי מסחר בהיקף של כ-355.47 מ"ר. מקובלת עלי עמדת המשיבה כי היה ניתן לתכנן את שטח המרתף בצורה מיטבית יותר באמצעות שימוש בחניות עוקבות רבות יותר ובכך לצמצם משמעותית את שטח קומות החניה שנדרש. אני סבורה כי היזם תכנן את קומות החניה בכלל ואת מקומות החניה בפרט כך למיקסום התועלות הכלכליות שיפיק מהפרויקט, המהווה את השימוש המיטבי, לכן, בהתאמה לנכס ומאפייניו, אין להביא בחשבון עלות עודפת בגין הקמת החניות במצב החדש.

11.12. אומדן דמ"ש לדירות הקיימות – שמאי המשיבה העריך כי דמ"ש למ"ר הינם בסך 48 ₪; שמאי המבקשת העריכו כי דמ"ש חודשיים לדירה (בשטח ממוצע של 49.5 מ"ר) הינם בסך 3,000 ₪.

להלן אציג נתוני היצע לדירות מגורים מסביבת הנכס הקרובה אשר הופקו ממערכת "BMBY":

כתובת	מועד פרסום	חדרים	קומה	שטח	דמ"ש
שלמה המלך 22	23/02/2019	2.5	-	52	3,300 ₪
שלמה המלך 16	04/01/2019	3	2	50	3,500 ₪
שלמה המלך 22	06/01/2019	3	3	65	3,300 ₪
שלמה המלך 24	13/01/2019	2	-	46	2,900 ₪
שלמה המלך 26	09/04/2019	2	-	50	3,200 ₪
שלמה המלך 16	23/08/2019	3	3	55	3,500 ₪
שלמה המלך 26	07/12/2019	2	1	50	3,500 ₪
שלמה המלך 16	02/01/2020	3	2	50	3,500 ₪
שלמה המלך 14	26/12/2019	2	3	52	3,000 ₪
				ממוצע	3,300 ₪

לאור האמור ובהתחשב בהפחתה למו"מ מקובלת עלי הערכת שמאי המבקשת כי דמ"ש חודשיים לדירות הקיימות הינם בסך 3,000 ₪ לדירה. תובא בחשבון תקופה של 3.5 שנים בשיעור היוון 3.5%.



11.13. אומדן זיכוי עלויות פיתוח בגין הבניין הקיים – שמאי הצדדים הסכימו כי אומדן הזיכוי

בגין עלויות הפיתוח הינו בסך 461,160 ₪<sup>14</sup>.

שמאי המשיבה הוסיף את אומדן זיכוי עלויות הפיתוח לשווי המצב החדש ואילו שמאי המבקשת הפחיתו את אומדן זה משווי המצב החדש.

בדיון שנערך בפניי קיבלו שמאי המבקשת את עמדת שמאי המשיבה כי יש להוסיף אומדן זה לשווי המצב החדש ולא להפחיתו.

לאור האמור, מקובלת עלי הסכמת הצדדים בעניין זה.

<sup>14</sup> 461,160 ₪ = 1,281 מ"ר X 360 ₪ אומדן אגרות בניה והיטלי פיתוח.



## 12. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- 12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- 12.2. אופן השבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"<sup>15</sup>, לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות", ובכפוף לבחינת השימוש המיטבי במועדים הקובעים.
- 12.3. העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תוכניות תממ/237, תממ/297, 508-0609057 לשווי הכולל של המקרקעין.
- 12.4. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב שלמה המלך 20, 22, 24, 26, קריית אונו.
- 12.4.2. שטח הקרקע, צורתה ומידותיה.
- 12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.
- 12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י התוכניות המשבחות.
- 12.4.5. שומות מכריעות, נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין, בסמוך למועד הקובע ובהתאמה למושא השומה.
- 12.4.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

<sup>15</sup> רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22/10/2006.



**13. תחשיב:**

13.1. תממ/237 (מועד קובע: 25/06/1993):

13.1.1. תחשיב ללא פטור לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
חדר גג (ברוטו)	23	1	23
מרפסת גג	24	0.25	6
גריעת שטח מדרגות משטח הדירה	-5	1	(5)
סה"כ			24
כמות חדרי גג			8
מקדם עלויות התאמה			0.8
מקדם חוסר וודאות			0.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,100
השבחה			₪ 84,480
היטל השבחה			₪ 42,240

13.1.2. מבלי לקבוע זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב,

חושבה על ידי חלופת פטור, ככל שיינתן:

במצב החדש, בהתחשב בעובדה כי סך שטחי הבניה אינם עולים על 140 מ"ר דירתי, לא קיימת השבחה.

13.2. תממ/297 (מועד קובע: 14/04/1999):

13.2.1. תחשיב ללא פטור לפי סעיף 19 ג' לתוספת השלישית:

תוספת שטח בהרחבות	656 מ"ר
מקדם עלויות התאמה	0.80
מקדם חוסר וודאות	0.50
מקדם מיקום ומאפייני הנכס	0.80
שווי מ"ר אקוי'	₪ 2,600
השבחה	₪ 545,792
היטל השבחה (50%)	₪ 272,896

13.2.2. מבלי לקבוע זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב,

חושבה על ידי חלופת פטור, ככל שיינתן:

במצב החדש, בהתחשב בעובדה כי סך שטחי הבניה במצב החדש אינם עולים על 140 מ"ר דירתי, לא קיימת השבחה.



13.3. תכנית 508-0609057 (מועד קובע: 06/03/2019):

**מצב קודם:**

מהות	שטח (מ"ר)	שווי (₪)	מקדם אקוי'	מקדם קומה	מקדם חזיתות ופונקציונליות	מקדם התאמה לבינוי קיים	סה"כ
<b>דירות קיימות</b>							
דירות קיימות	1,187	22,000	1.00	0.91	0.95	1.00	₪ 22,575,553
<b>הרחבת דירות קיימות</b>							
הרחבת דירות קיימות	671	6,700	1.00	0.91	0.95	0.80	₪ 3,109,226
<b>תוספת זכויות בניה בקומות נוספות</b>							
ק' 3	619.33	6,700	1.00	0.91	0.95	0.80	₪ 2,869,802
ק' 4	619.33	6,700	1.00	0.91	0.95	0.80	₪ 2,869,802
ק' 5- גג	371.60	6,700	1.00	0.91	1.00	0.80	₪ 1,812,506
מרפסת גג	247.73	6,700	0.25	0.91	1.00	0.80	₪ 302,084
סה"כ תוספת זכויות בניה בקומות נוספות							
דחייה וחוסר וודאות (3.5 שנים ; 6%)							
תוספת זכויות בניה בקומות נוספות בהתחשב בדחיה							
סה"כ שווי מצב קודם							
₪ 32,089,956							

**מצב חדש:**

מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה עיקרי (₪)	מקדם אקוי'	מקדם מגורים מעל מסחר	דחייה	סה"כ (₪)
מגורים עיקרי	5,481.09	6,700	1.00	0.95	0.8155	28,450,822
מרפסות גג	667.43	6,700	0.25	0.95	0.8155	866,111
מסחר עיקרי	355.47	13,900	1.00	1	0.8155	4,029,463
מסחר - שירות ואחסנה	99.98	13,900	0.40	1	0.8155	453,333
סה"כ שווי זכויות מגורים ומסחר						
₪ 33,799,729						
אומדן דמ"ש מדירות קיימות						
₪ 2,800,315						
אומדן זיכוי בגין היטלי פיתוח (1,280 מ"ר * 360 ₪)						
₪ 461,160						
אומדן עלות הריסה ופינוי (1,280 מ"ר * 250 ₪/מ"ר)						
(₪ 320,250)						
סה"כ שווי מצב חדש						
₪ 36,740,954						

**ההשבחה:**

שווי חדש	₪ 36,740,954
שווי קודם	₪ 32,089,956
השבחה	₪ 4,650,998
היטל השבחה (50%)	₪ 2,325,499



## 14. השומה:

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תממ/237	25/06/1993	84,480 ₪ <sup>16</sup>	42,240 ₪
תממ/297	14/04/1999	545,792 ₪ <sup>16</sup>	272,896 ₪
508-0609057	06/03/2019	4,650,998 ₪	2,325,499 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אורית גלן  
שמאית מכריעה

<sup>16</sup> חלופת הפטור ל- 140 מ"ר, ככל שיחול, ראה סעיפים 13.1.2 ו- 13.2.2 לעיל.