ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

25 במאי 2025
מספר מינוי: 92-2025
מספרנו: 1414

לכבוד
המבקשת, גב' עוז דבורה
באמצעות השמאית
ז'נט אמיר
janetamir7@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רמי סויצקי
rami@363.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מחצית מהזכויות של תת חלקה 6 בגוש 6106 חלקה 301, רחוב ירושלמי 1, שכונת בבלי, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א'. היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובע הינו 15 יום ממועד אישורה של תא/3729א' – 16/06/2018.

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 04/05/2025.

2.3 ביום 30/03/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם לחוזה מכר מיום 01/08/2022 נמכרו מחצית הזכויות בדירה תמורת 1,500,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה ראשונה
גוש	6106
חלקה	301
תת חלקה	6
שטח רשום של החלקה	10,261 מ"ר
שטח רשום של תת החלקה	50.00 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	6/662
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ירושלמי 1, שכונת בבלי, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בבלי באזור הצפון הוותיק של העיר תל אביב – יפו. השכונה ממוקמת מצפון לרחוב הרב גורן, ממערב לנתיבי איילון, ממזרח לדרך נמיר ומדרום לפארק הירקון. רחוב בבלי הינו רחוב חד סיטרי מדרום לצפון, המסתיים ברחוב הרב קוסובסקי הגובל בפארק הירקון. רחוב ירושלמי הוא רחוב חד סטרי ממזרח למערב. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים לצד פרויקטים חדשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 301 הוא 10,261 מ"ר[2]. החלקה בעלת צורה אי רגולרית ולה 4 חזיתות. חזית צפונית לרחוב הכנסת הגדולה, חזית דרומית לרחוב ירושלמי, חזית מזרחית לרחוב תוספתא וחזית מערבית לרחוב בבלי.

על החלקה בנויים 4 מבנים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ארבעת המבנים מהווים בית משותף אחד המורכב מ- 123 יח"ד. אחת היחידות בקומת הקרקע שבפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא משמשת כמינימרקט. השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוננים המשמשים מעבר ציבורי. כמו כן, בחצר הפנימית קיים מקלט ציבורי.

הוגשה בקשה להיתר בניה לפיו מאושרת הריסת המבנים והקמת 9 בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף משותפות עבור 299 יח"ד ו- 2 כיתות גן בקומת הקרקע של הבניין הצפון מזרחי והבניין הדרום מזרחי, וכן מקלט ציבורי במרתף.

הנכס הנדון מצוי במבנה הדרומי בחלקה, לו חזית דרומית לרחוב ירושלמי. הנכס מהווה את תת חלקה 6, דירה בקומה ראשונה מעל קומת העמודים. שטחה הרשום של הדירה הוא 50 מ"ר והיא פונה לכיוונים צפון ודרום.

[2] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שטח המגרש לחישוב זכויות הוא 9,424 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי בחוברת מס' 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר. תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות ומגדל גג. קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'. גזוזטראות הפונות לחצר האחורית ובולטות מקו הבניין, תורשינה בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1 מ' ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבניין.

5.1.2 <u>תכנית 763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 995 מיום 14/02/1963.

מטרת התכנית להוסיף קומה עליונה במקרה של שימוש קומת העמודים לחניה.

5.1.3 <u>תכנית 464</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1462 מיום 11/07/1968.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ד'2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר ואחוזי הבניה בקומה יהיו 25%.

גובה הבניינים 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שתשמש לחניה. צפיפות הבניה- במגרש בן 750 מ"ר לא תעלה על 2 יח"ד בנות 3 חדרים לקומה ובסה"כ 8 יח"ד בכל 4 הקומות או 10.7 יחידות לדונם נטו.

קווי הבניין- לחזית כמסומן בתשריט (4 מ') ובמגרשי פינה יהיו כפופים לתנאים שיוטלו מזמן לזמן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. לצדדים- בניה רצופה מצד אחד כמסומן בתשריט ו- 4 מ' מהצד השני, ולאחור- 8 מ'.

התכליות המותרות הן בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

5.1.4 <u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.1.5 <u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[3]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת:	750 מ"ר
אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[4]):	32% ובסה"כ 128%
גובה הבניין:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי - בהתאם לתכנית 50
	צדדי - 4.6 מ', אחורי – 7.2 מ'

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

5.1.6 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.1.7 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.1.8 <u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997. מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

3 למגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות 2 לפי תכנית 50.
4 לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.1.9 <u>תכנית 2543</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4229 מיום 14/07/1994.

מטרת התכנית לשפר את תנאי הדיור בשכונת בבלי על ידי מתן אפשרות להרחבת דירות. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין[5] המסומנים ובכל מקרה לא יעלה שטח יח"ד לאחר הרחבה על 110 מ"ר. בתשריט התכנית מסומנת ההרחבה בעורף המבנה. קו בניין קדמי- 4 מ' וקו בניין אחורי 6 מ'. קווי הבניין לצד יהיו בהתאם לתכנית הראשית. עבור המבנים בחלקה 301 בגוש 6106 תידרש תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני בקנ"מ 1:250. התכנית מבטלת את הוראות תכנית מ' בתחומה.

5.1.10 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבנייני מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.1.11 <u>תכנית ג'2</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6456 מיום 06/08/2012.

מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר מקומית ג' לשיפור רווחת המגורים, לעודד התחדשות מבנים ואת השימוש במפלס הגג בתחום שכונת בבלי.

התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה. תכסית הבניה על הגג, כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים, עד 65% משטח הגג. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' ממפלס פני הגג ועד לתקרת חדר היציאה לגג. נסיגות מהחזית הקדמית- 2 מ' ומשאר החזיתות 1.2 מ'. לא ניתן להקים חדרי גג מעל קומה אשר שטחה פחות מ- 80% מהקומה

[5] שטח הקרקע המותר לבניה מופיע בתשריט בקווקוו אלכסוני.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמתחתיה. תותר הקמת פרגולה בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או עד 10 מ"ר, הגדול מבין השניים. קווי הנסיגה לפרגולה יהיו 1.2 מ' לחזית.

5.1.12 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[6], ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

[6] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
השטח הכולל המותר לבניה, המרבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו יהיה:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[7]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.

[7] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.1.13 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 402.

היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7818 מיום 30/05/2018 ובעיתונים מיום 01/06/2018.

בין מטרות התכנית:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב- יפו.

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הוראות בניה לבניינים חדשים:

בבניינים חדשים ברחובות שאינם ראשיים, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).

שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

גובה קומה

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.

גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

צפיפות

מס' יח"ד מירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה.

שטחי שירות

שטחי השירות המינימליים הם 20%.

קווי בניין

קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. קו בניין צידי 3 מ' וקו בניין אחורי 5 מ'.

תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

מרפסות

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי. לא יותרו מרפסות לסירוגין.

מרתף

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>בינוי בקומת הקרקע</u>

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.

תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

<u>בניה על הגג</u>

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.

במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ- 5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.

<u>קיר משותף</u>

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:</u>

למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברחובות שאינם ראשיים, לבניינים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.

<u>שטח קומות התוספת</u>

שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>גובה הקומות</u>

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

<u>נסיגות</u>

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

<u>הוראות לקומת הגג</u>

מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור.

הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

<u>סגירת קומת עמודים</u>

תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

5.2.2 <u>תעא/2543/519- תכנית בינוי ברחובות בבלי – תוספתא – ירושלמי</u>

תכנית זו אושרה ביום 02/08/2020 והינה תכנית נקודתית לנכס הנדון. התכנית הינה מכוח ובהתאם לתכנית רובע 4 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. מטרת התכנית היא קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מכוח תכנית תא/2543 ותא/3729א'.

תכנית העיצוב כוללת שתי חלופות תכנוניות הראשונה תואמת תב"ע וללא הקלות. החלופה השנייה כוללת יצירת מרחב ציבורי פתוח, מעברים להולכי רגל וגני ילדים בקומות הקרקע וכרוכה בפרסום הקלות בשלב היתר הבנייה.

חלופה א': בניית 10 בניינים בני 6 קומות + 2 קומות בנסיגה בתכסית כוללת של עד 50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה לתכנית רובע 4.

חלופה ב': בניית 9 בניינים בני 7 קומות + 2 קומות בנסיגה, הקצאת שטח פתוח ומגונן, (ללא מרתפים בחלקו), בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם ושביל להולכי רגל שירשמו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, וכן 2 כיתות גן, בתכסית כוללת של עד

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה לתכנית רובע 4. חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית.

5.2.3 <u>תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'</u>

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729א' המופקדת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א נמצא כי במהלך השנים הוצאו היתרים שונים להרחבת חלק מהדירות בבניינים, נוספו ממ"דים לחלק מאגפי הבניינים.

בקשה להיתר 21-1002 - בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 10/11/2021 הוחלט לאשר בקשה להריסת 4 בניינים טוריים קיימים בחלקה והקמת 9 בניני מגורים חדשים, בני 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף משותפות, סה"כ 299 יח"ד ו- 2 כיתות גן בקומת הקרקע של הבניין הצפוני מזרחי והבניין הדרומי מזרחי לתקופה של 10 שנים, שטח ציבורי פתוח מכיוון רחוב תוספתא ושביל הולכי רגל המקשר בין השצ"פ לרחוב בבלי בזיקות הנאה, זיקות הנאה היקפיות להרחבת המדרכות בהיקף המגרש.

הבקשה להיתר אינה חלק משומה זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	16/06/2018	729,777 ₪	142,773 ₪

הערה: ההשבחה למכר מחצית הדירה.

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

לאחר בחינת תוספת הזכויות מתא/3729א' בחלופת הריסה ובניה מחדש וחיזוק ותוספת בניה לקיים, המסקנה היא שהחלופה המיטבית היא הריסה ובניה מחדש. תא/3729א' מתירה הקמת בניין בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל מרתפים המשמשים בחלקם לחניה ומחסנים ובחלקם לשטח הצמוד לדירות הגן.

על השומות המכריעות הקודמות בחלקה הנדונה הוגש ערר ע"י הוועדה המקומית. ביום 10/11/2021 אושרה בקשה להיתר בניה להריסת הקיים ובניה חדשה.

דחיה ומושע – לצורך קביעת מקדם הדחיה הובאו בחשבון המאפיינים הבאים:

- המבנים על החלקה נבנו לפני עשרות שנים ומצבם הפיזי והתחזוקתי תואם את גילם.
- המבנים כוללים 124 תתי חלקות. שטחי הבניה ומספר הדירות נבחנו בהתאם להיתר הבניה וחשבון הארנונה.
- במבנים לא קיימות מעליות או חניות.

לאור האמור, הובאה בחשבון דחיה בת 8 שנים בשיעור היוון של 6%. יצוין כי הבקשה להיתר בפועל אושרה כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע ונרשמה הערת אזהרה לטובת היזם כבר בשנת 2019 כלומר, הליכי קידום מימוש הזכויות נערכו עוד קודם לכן.

תמ"א 38 במצב הקודם – בהתאם להחלטת ועדת ערר 8290-11-18 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** נקבעו מספר עקרונות המיושמים בשומת המשיבה:

- הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח ס' 19 (ב)(10) אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תא/3616א'.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.
- הזכויות מכוחה של תא/3616א' הינן זכויות קונקרטיות.

עמדת הוועדה המקומית היא כי אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם בטרם אושרו בהיתר. הפטור לזכויות תמ"א 38 לפי סעיף 19 (ב)(10) ניתן רק בעת קבלת היתר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בניה. הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. הזכויות אינן ודאיות ודומות במהותן לזכויות בהקלה. שמאי המשיבה הפנה לחוות דעת ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית ת"א. בנוסף, הפנה לשומות מכריעות[8] בהן נקבע כי אין להביא בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם. בנוסף, הפנה לשומות מכריעות בתחום תכנית רובע 4 למימוש בדרך של היתר בניה בהן נקבעה השבחה מתכנית תא/3729א'. כלומר, גם בהיתר בניה בו אין מחלוקת לגבי הפטור מתמ"א 38 עדיין נקבעה השבחה.

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דין 18618-12-22 **שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** במסגרתו נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת השווי במצב הקודם של המקרקעין. הוועדה המקומית הגישה ערר לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה נוכח היותו סותר הלכת בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר עת"מ 33949-09-20 **אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה**. עמדת הועדה המקומית היא כי פס"ד בעניין לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטל השבחה בסוגית החיוב והתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתכנית המתגבשת רק לעת ההיתר.

בנוסף, בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי הדין ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה, ברע"א 9188/04 **רבין נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים** ובהלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר, תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 בכל מקרה, מבוצע בפס"ד לויתן, יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעמ"נ 14306-09-23 **בולקינד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** שממנו עולה כי הזכויות מכח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור.

נוכח העובדה כי פסק הדין בעניין לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה הערכאה שקובעת הפוך ממנו,

[8] תמיר שדה בגו"ח 6960/88 ובגו"ח 6212/513 ורמה מאור בגו"ח 6107/303.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נערכה שומת המשיבה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

<u>שימוש ביניים</u> – במצב החדש ניתנה דחיה עד להריסת המבנה. בתקופת הדחיה יש להביא בחשבון שווי לנכס. אי התייחסות לשימוש הביניים היא טעות כלכלית והערכה בחסר של המקרקעין. בהתייחס לפסק הדין בעניין טבצ'ניק מדובר בפסק דין שאינו חלוט.

<u>ריבית פיגורים</u> – החיוב בריבית פיגורים הינו עקב איחור בדיווח. ההסכם נחתם ביום 01/08/2022 ודווח עליו רק ביום 03/11/2024. אין תנאים מתלים בהסכם שיכולים להעיד על אי קיום החוזה. מדובר בחוזה סטנדרטי. בכל חוזה סטנדרטי קיימים תנאים כשהחוזה מופר והעסקה מבוטלת. עדיין עפ"י החוק יש לדווח לאחר 30 יום על המכר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות לדירות בסביבה. לצורך קביעת השווי למ"ר בנוי הובאו בחשבון עסקאות לדירות ישנות ללא פוטנציאל מרחוב אבן גבירול.

<u>תחשיב המשיבה</u>

שווי מצב קודם	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שווי אקוויוולנטי**
שטח דירה	71 מ"ר	40,000 ₪	2,840,000 ₪
זכויות להרחבה	39 מ"ר	25,000 ₪	975,000 ₪
שווי מצב קודם			**3,815,000 ₪**
שווי מצב חדש			
פרטים	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת כניסה	2,102 מ"ר	1.2	2,522.50 מ"ר
7 קומות טיפוסיות	23,198 מ"ר	1	23,198.27 מ"ר
גג תחתון	3,093 מ"ר	1.2	3,711.36 מ"ר
מרפסת גג	985 מ"ר	0.3	295.63 מ"ר
גג עליון	2,477 מ"ר	1.2	2,972.29 מ"ר
מרפסת גג	651 מ"ר	0.3	195.15 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			32,895.19 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי הנכס			822,379,850 ₪
החלק היחסי ברכוש המשותף			0.91%
שווי החלק היחסי			7,453,594 ₪
דחיה	8 שנים	6%	0.63
שווי שימוש ביניים	8 שנים	3%	598,078 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			5,274,554 ₪
השבחה			**1,459,554 ₪**
השבחה למחצית הזכויות			**729,777 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

ביחס לחלקה הנדונה ניתנו 3 שומות מכריעות. ביום 27/11/2019 נערכה שומה מכרעת לתת חלקה 26 ע"י הח"מ. הובאה בחשבון השבחה בסך 426,993 ₪. בהתייחס לשומה זו, לפי החלק היחסי של הנכס הנדון, ההשבחה צריכה להיות 512,391 ₪. ביום 16/11/2022 נערכה שומה מכרעת נוספת ע"י הח"מ לתת חלקה 92. הובאה בחשבון השבחה בסך 726,423 ₪. בהתייחס לשומה זו, ולפי החלק היחסי של הנכס הנדון, ההשבחה צריכה להיות 484,282 ₪. בשומה מכרעת שנערכה להיתר הבניה בחלקה הנדונה לא נקבעה השבחה בגין הזכויות לפי תא/3729א' בשל העובדה שזכויות הבניה שנדרשו חופפות את זכויות הבנייה לפי תמ"א 38. שומות הח"מ נערכו בהתאם לפס"ד בעניין לויתן ולפני שפורסמה עמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה לבית המשפט העליון.

בחוות דעתה קבעה כי אין להביא בחשבון במסגרת חישוב המצב הקודם את עליית השווי שנבעה מעצם תחולתה של תמ"א 38. ההתייחסות של היועצת המשפטית לממשלה מבקשת להבחין בין שני סוגי השפעות של תמ"א 38 על שווי המקרקעין: השפעה ישירה על מגרש מסוים כלומר הליך תכנוני פעיל והשפעה כללית על ערכי השוק. היועצת המשפטית שוללת את האפשרות לכלול בעליית השווי של המצב הקודם את ההשפעה הישירה של תמ"א 38 על מגרש מסוים כיוון שמדובר בהתחשבות בהליכי תכנון קודמים שלא הבשילו והסתיימו. כלומר, אם טרם הוגש היתר מכוחה של תמ"א 38, הרי שאין הצדקה לכלול את הציפייה לקבלת ההיתר כמרכיב שווי במסגרת המצב הקודם. מצד שני, תמ"א 38 יוצרת עליית שווי כללית ברמה השכונתית ולכן קובעת שיש להביא בחשבון רק 10% מעליית השווי, מתוך הנחה שזו נובעת מהשפעת התמ"א על השוק ולא מציפייה לקבלת היתר ספציפי במגרש. גישה זו מתעלמת מהאופן שבו שוק הנדל"ן פועל. כבר משנת 2010 החלו להיבנות פרויקטים מכוח תמ"א 38 והאפשרות לחיזוק ותוספות בניה החלה להילקח בחשבון ע"י מוכרים ורוכשים. תמ"א 38 אינה תכנית רעיונית אלא חלק משמעותי בהתחדשות עירונית שהשפעתה ניכרת בפועל. בנוסף, ההנחה כי יש להכיר רק ב- 10% מעליית השווי בשכונה כתוצאה משפעת התמ"א היא גישה שירותית שאינה מתבססת על ניתוח שוק אמיתי. בהתאם לפס"ד בעניין לויתן נקבע כי בעת קביעת השווי במצב הקודם יש להתחשב בפוטנציאל התכנוני הנובע מתמ"א 38. עליית השווי כתוצאה מתמ"א 38 תהיה פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

<u>דחיה</u> – בשומה המכרעת לתת חלקה 26 נקבעה דחיה של 9.5 שנים. בשומה המכרעת של תת חלקה 92 נקבעה דחיה של 10 שנים. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שטחי הבניה במצב החדש – שטחי הבניה צריכים להיות תואמים לשומה המכרעת שהוכנה ע"י הח"מ לבקשה להיתר לפי 29,139.29 מ"ר אקו'.

שימוש ביניים – בהתחשב בעמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** הרי שלפי גישת המשיבה לא חלה השבחה. שווי מצב קודם בשומת המשיבה הוא 3,815,000 ₪. השווי המתוקן לאחר עידכון שטחי הבניה בפועל הוא 3,999,400 ₪. שווי מצב חדש ללא הוספת שימוש ביניים, לאחר תיקון השטחים ודחיה ל- 10 שנים הוא 3,686,868 ₪. כלומר, אין השבחה בנכס. תוספת שימוש הביניים בשומת המשיבה בסך 598,078 ₪ מהווה למעשה את ההשבחה בגין אישור תא/3729א'. היטל ההשבחה הוא בגין שימוש הביניים ולא בגין ההשבחה הנובעת מאישור התכנית.

חיוב בריבית – בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לשמאי המכריע סמכות להפחית תשלומי ריבית פיגורים לתקופה בה התנהל ההליך בפניו וכן להפחית תשלומי ריבית פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה מנימוקים מיוחדים שירשמו. במקרה הנדון מבוקש מהשמאי המכריע לממש סמכות זו לביטול רכיב הריבית.

מדובר בעסקה בין קרובי משפחה. הסבתא (אישה בת 89) העבירה מחצית מהזכויות לנכדותיה תמורת 1,500,000 ₪ ואת יתרת הזכויות העבירה כמתנה אשר לא חייבת בהיטל השבחה.

הוועדה המקומית הוסיפה ריבית החל ממועד חתימת ההסכם, 01/08/2022 ועד להנפקת שובר התשלום ביום 11/12/2024. העסקה הייתה מותנית והשלמתה בפועל התעכבה שלא באשמת הצדדים, בשל קשיים בקבלת משכנתא, דרישות בנקאיות מיוחדות והצורך בהסכמת היזם לקיום העסקה, מאחר שהבניין נמצא בתהליך של תמ"א 38. כמו כן, פרוץ המלחמה רק החמיר את הקשיים הללו, עד כדי כך שהצדדים שקלו לבטל את העסקה. לבסוף, רק ביום 10/10/2024 לאחר שהקונים באמצעות עורך הדין מטעמם ויועץ משכנתאות מנוסה הצליחו לשכנע את הבנק לתת משכנתא וזאת בכפוף לקיום תנאים מיוחדים ועמדו בכל דרישות הבנק, השלימו את התשלום, העסקה מומשה בפועל. מכאן, שהצדדים לא נהנו מהנכס או מהכספים עד לאותו מועד, ולכן אין זה הוגן לחייבם בריבית פיגורים שנצברה מלפני כן. שמאית המבקשת הגישה מסמך מיועץ המשכנתאות שליווה את הרוכשים בו מתוארת מורכבות העסקה וקבלת המשכנתא.

בהתאם לפסיקה בנושא יש להתחשב בשני פרמטרים עיקריים: הראשון – מועד קבלת התמורה, אשר בפועל התקבלה באיחור משמעותי; והשני – תנאים מהותיים לעסקה, אשר בלעדיהם הייתה הצדקה לבטל אותה. שניהם מתקיימים כאן במלואם, ולכן יש מקום להפחית או לבטל את הריבית שנצברה, ולכל הפחות לחשב אותה רק ממועד מימוש העסקה בפועל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לסיכום, למרות שנחתם ההסכם בביום 01/08/2022 התנאים המהותיים להשלמת העסקה לא התקיימו במועדם, דבר שהעניק לצדדים זכות לבטלו. מאחר שמדובר בעסקה בין קרובי משפחה, שמטרתה העיקרית הייתה הבטחת קיום כלכלי למוכרת, גב' דבורה עזוז בת ה-89, תוך השארתה בדירתה, אין זה הוגן להטיל עליה חיוב בריבית פיגורים, שכן התמורה לא הייתה ברשותה עד למועד סמוך מאוד לדיווח. חיוב המוכרת בריבית שהתווספה להיטל ההשבחה, אשר נועדה להוות סנקציה על עיכוב בתשלום, אינו מוצדק במקרה זה. חיוב זה יטיל עליה נטל כלכלי כבד, בפרט בהתחשב בגילה וביכולתה המוגבלת לעמוד בתשלום השומה, אשר כבר כוללת הפרשי הצמדה משמעותיים.

<u>תחשיב המבקשת</u>

מצב קודם			
	שווי למ"ר	**שטח**	**סה"כ**
שווי דירה	₪ 40,000	81.86 מ"ר	₪ 3,274,400
זכויות לפי 2543	₪ 25,000	29.00 מ"ר	₪ 725,000
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 3,999,400**
מצב חדש			
	שווי למ"ר	**שטח אקו'**	
שווי מגרש	₪ 25,000	29,139.29 מ"ר	₪ 728,482,250
חלק יחסי		3/331	₪ 6,602,558
דחיה	10 שנים	6%	0.5584
שווי חלק יחסי לאחר דחיה			₪ 3,686,834
שווי שימוש ביניים			₪ 598,078
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 4,284,946
השבחה			**₪ 285,546**
השבחה למחצית הזכויות			**₪ 142,773**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. הכרעה

8.1 מימוש קודם

המימוש הנדון הוא מכר של דירה על פי הסכם מיום 01/08/2022 כאשר בהתאם לטענת המשיבה, דווח רק ביום 03/11/2024 ומכאן חל חיוב בריבית. עוד בטרם מימוש הדירה במכר, התקבלה ביום 10/11/2021 החלטת הוועדה המקומית לאשר היתר להריסת המבנים בחלקה והקמת פרויקט בהתאם לתכנית תא/3729א'. היתר בניה ניתן ביום 06/01/2025. קיימת מחלוקת משפטית אם מימוש בהיתר נחשב מועד החלטת הוועדה לתת היתר, 10/11/2021 או מועד נתינת ההיתר 06/01/2025. ככל שמועד החלטת הוועדה לתת היתר נחשב כמועד המימוש הרי שהתקיים מימוש בהיתר לפני הסכם המכר ולכן אין לחייב בגין המימוש במכר. לתמיכה בקביעה כי המימוש בהיתר הוא מועד ההחלטה לתת היתר עומדת העובדה ששומת השבחה למימוש בהיתר נערכת תמיד לאחר החלטת ועדה לתת היתר ולא לאחר נתינת ההיתר, שהרי תשלום היטל ההשבחה הוא תנאי לקבלת ההיתר ולכן השומה נערכת לפני קבלת ההיתר. גם המועד הקובע לשומה הכוללת הקלות, או להיתר לפי תמ"א 38, הוא מועד החלטת הועדה לתת היתר ולא מועד נתינת ההיתר. מדובר בסוגיה משפטית שלמיטב ידיעתי לא הוכרעה עד תומה ולכן אערוך את השומה המכרעת תחת ההנחה שהחלטת הוועדה לתת היתר אינה מהווה מימוש ולכן המימוש במכר חייב בהיטל השבחה.

בעקבות החלטת הוועדה לתת היתר הוכנה ע"י המשיבה ביום 13/09/2023 שומת היטל השבחה למימוש בהיתר למלוא הזכויות. משומה זו הופחת 3.172% מהחיוב בגין תכנית תא/7329א' בגין מימושים קודמים במכר (מימושים של דירות לאחר המועד הקובע ולפני מועד שומת המשיבה). בשומה המכרעת שערכתי למימוש בהיתר ביום 07/03/2024, הופחת אותו שיעור כבשומת המשיבה. בהתאם לטענת המשיבה כי הדיווח על מכירת הזכויות בדירה הנדונה כאן בוצע ביום 03/11/2024 עולה כי במועד הכנת שומת המשיבה והשומה המכרעת למימוש בהיתר לא הובא בחשבון כי הדירה הנדונה כבר מומשה בהיתר. בהתאם לכך, שומת ההשבחה שנערכה להיתר ושולמה (הוצא היתר) כוללת גם חיוב בגין הדירה הנדונה. מכאן עולה כי החיוב עתה מהווה חיוב בכפל ביחס לזכויות המשויכות לדירה הנדונה. יחד עם זאת, גם סוגיה זו מהווה סוגיה משפטית, ולכן אבחן את ההשבחה תחת ההנחה שהיטל ההשבחה בגין דירה זו טרם שולם.

8.2 התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם

בתחומי רובע 4 (תכנית תא/3729א') ורובע 3 (תכנית תא/3616א') ערכתי שומות מכריעות רבות. בשומות הראשונות הבאתי בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר תא/8290/1118 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) וחוות דעת המשנה ליועצת המשפטית

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס מיום 01/12/2022 קיבלתי את העמדה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. כאשר מתקיים מימוש בהיתר של תכנית תא/3729א' מוענקים הפטורים הקבועים בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכנית המתאימה את הוראות תמ"א 38 לאזור ספציפי). כלומר רואים את ההיתר שניתן מכח תכנית לפי סעיף 23 כהיתר שניתן מכח תמ"א 38 ולכן חל הפטור. עקרון בסיסי בחישוב היטל השבחה הוא כי יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה בעת חישוב השווי במצב קודם. לפיכך, בחישוב השבחה להיתר שניתן מכח תכנית לפי סעיף 23 יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה, היא תמ"א 38. אותו דין צריך לחול גם בחישוב היטל השבחה למימוש במכר. יחד עם זאת, ביום 08/01/2024 נפסק בעמ"נ 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם. התחשבות זו תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק תוך התחשבות במתן וודאות פחותה. עליית שווי כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38.

ביום 06/03/2025 נפסק בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** כי בחישוב היטל השבחה אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם (למעט פוטנציאל כללי). ביום 11/03/2025 נקבע בעמ"נ 25955-11-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'**, בדומה לפסיקה בעניין לויתן, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. יחד עם זאת, הפסיקה בעניין אהרון ברק מתייחסת לתכנית 9988 שאיננה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

> **אין טענה, כי תמ"א 38 / תכנית 10038 היוו הליכים שקדמו לתכנית 9988 או הובילו לה. להפך, על פי הנטען אין כל קשר בין התכניות, והן קודמו במקביל, כאשר לדברי הוועדה המקומית תכנית 9988 אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כך שלא ניתן לראות את תמ"א 38 כשלב בדרך להעברת תכנית 9988.**

תכנית 9988 אינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א ואף מימושים בהיתר מכוחה אינם נהנים מפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. נראה כי פס"ד זה אינו סותר את העמדה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 בעת חישוב השבחה לתכנית מכח סעיף 23.

הפסיקה בעניין לויתן, עוסקת בתכנית רובע 3 הזהה לתכנית רובע 4, ולכן אני סבור כי כל עוד לא נקבע אחרת בבית המשפט העליון, עלי לפעול בהתאם לפסיקה ולהביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם בשומות הנערכות בתחום תכניות הרובעים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3 <u>רמת הוודאות למימוש תמ"א 38</u>

בהתאם לפס"ד לויתן יש לבחון מבחינה שמאית את גדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת הזכויות לפי תמ"א 38. תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. אני סבור כי עצם אישורה של תא/3729א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3729א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3729א', הייתה מאשרת את אותן זכויות. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 4 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית. בהתאם לכך, השווי למ"ר בנוי המביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם דומה לשווי במצב חדש.

8.4 <u>תפוגת תמ"א 38</u>

בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקפה ל- 5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית. ביום 05/11/2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לא לחדש את תוקפה של תמ"א 38 מעבר ליום 01/10/2022 ולאחר מכן ניתנה אורכה נוספת עד ליום 01/10/2023. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3729א' לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ"א. גם כיום, אין ציפייה כי עם תום תוקפה של התמ"א יוותר חלל ריק. מטרת התמ"א הינה חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תיקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פתרון דומה גם אם כזה החייב בהיטל השבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.5 <u>השימוש היעיל והטוב</u>

לאחר בחינת השימוש היעיל והטוב במצב החדש ובמצב הקודם לפי תמ"א 38 התקבל כי החלופה העדיפה היא הריסה ובניה מחדש. קביעה זו מקבלת חיזוק גם מהבקשה להיתר שאושרה ע"י הוועדה המקומית (אף שהבקשה להיתר אינה רלוונטית למועד הקובע).

8.6 <u>חישוב השטחים</u>

בנכס הנדון נערכו על ידי שתי שומות מכריעות קודמות למימושים של דירות. השומות נערכו בגישות שונות. השינוי נובע משינויים בפסיקה לאורך השנים ולכן גם שומה מכרעת זו אינה תואמת לשומות הקודמות. כמו כן, נערכה על ידי שומה למימוש בהיתר של הריסה ובניה מחדש בתחום החלקה. המימוש הנדון מתייחס למכר של דירה וייערך בהתאם לעקרונות פס"ד לויתן, כלומר, תוך התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם.

בבניין הנדון הוגשה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש ולכן שטחי הבניה במצב חדש יובאו בהתאם לבקשה להיתר (כולל שטחי ממ"דים) המשקפת את האפשרי לפי התכנית.

חישוב השטחים במצב הקודם ייערך עפ"י חישוב סל הזכויות האפשרי בהתאם לתיקון 3 א' של תמ"א 38. תמ"א 38 מתירה תוספת 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות (על קומה אחת חל היטל השבחה מופחת בשיעור 25%), הרחבה בשטח 13 מ"ר לכל היחידות הבנויות כדין והשלמת קומת עמודים לקומה טיפוסית מורחבת. בחישוב השטחים הובאו בחשבון גם שטחי הממ"דים כיוון שהמימוש הנדון הוא במכר. סל הזכויות שהתקבל משקף שטח ברוטו ממנו הופחתו 2,083.5 מ"ר שטחי שירות לקומות התמ"א כפי שהובא בחשבון בשומות המשיבה להשבחה במימוש בהיתר. לשטחים מתמ"א 38 מתווספים השטחים המותרים בחלקה עפ"י תכניות תקפות (2543 ו- ג'2). הובאה בחשבון פרוגרמה תכנונית לפריסת השטחים בחלוקה ל- 7.5 קומות.

בהתאם להיתר הבניה לבניינים הקיימים, שטח קומה טיפוסית קיימת הוא 3,070.26 מ"ר. בכל קומה קיימות 34 יח"ד. לכן, בתוספת ממ"דים והרחבה מותרת מתקבל שטח קומה מורחבת של 3,920.3 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן סל הזכויות לפי תמ"א 38 תיקון 3א':

שטח החלקה לחישוב זכויות			9,424.0 מ"ר
זכויות מתכנית הרחבות 2543	123 יח"ד	110.0 מ"ר	13,530.0 מ"ר
זכויות מתכנית ג'2 לפי 65% משטח הקומה העליונה			2,431.0 מ"ר
סה"כ זכויות עיליות לפי תכניות			**15,961.0 מ"ר**
שטח קומה קיימת בהיתר			3,070.3 מ"ר
הרחבת דירות בקומה כולל ממ"דים	34 יח"ד	25 מ"ר	850.0 מ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת			3,920.3 מ"ר
חישוב תמ"א 38			
תוספת מכוח תמ"א 38		3.5 קומות	13,721 מ"ר
הרחבת דירות קיימות כולל ממ"דים	123 יח"ד	25 מ"ר	3,075 מ"ר
סגירת קומת עמודים			1,902 מ"ר
סה"כ זכויות מהתמ"א			**18,697.6 מ"ר**
בהפחתת שטחי שירות קומות התמ"א			**16,614.1 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה תכניות ותמ"א			**32,575.1 מ"ר**

8.7 <u>מקדם דחיה</u>

בתחשיב השווי יש להביא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות עם בעלי הדירות הנוספות. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 8 שנים ושמאית המבקשת הביאה בחשבון דחיה בת 10 שנים.

בשומות המכריעות הקודמות שלי בחלקה הנדונה הובא בחשבון מקדם דחיה המשקף 10 שנים[9].

תכנית תא/3729א' משפרת במעט את התנאים הנדרשים למימוש פרויקט של תוספת בניה לעומת התמ"א. בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 יש לידע את הציבור ע"י פרסום הודעה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק כדי לאפשר לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בטרם מתן החלטה. הודעה מסוג זה אינה נדרשת בהתאם לתכנית תא/3729א'. מנגד, מימוש זכויות לפי תכנית תא/3729א' מחייב הסכמות רחבות יותר מאשר מימוש לפי תמ"א 38. לפיכך, תובא בחשבון דחיה זהה לשתי התכניות.

בהתחשב בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, ובהתחשב בשומות המכריעות הקודמות שלי בחלקה הנדונה, מצאתי לנכון להביא בחשבון את מקדם דחיה המשקף את מאפייני הבניינים בחלקה הנדונה 123 בעלי זכויות, וכן את מקדם פוטנציאל המימוש של תכנית רובע 3 אליו התייחסה ועדת הערר ולכן תובא בחשבון דחיה בת 10 שנים.

[9] בשומה מכרעת הראשונה לתת חלקה 26 הובא בחשבון מקדם דחיה של 10 שנים לתמ"א 38 במצב הקודם ודחיה בת 9.5 שנים לתא/3729א' במצב החדש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.8 שימוש ביניים

בחלקה בנויים בניינים הכוללים 123 יחידות, אך השימוש היעיל והטוב כבר במצב הקודם לפי תמ"א 38 הוא הריסת הקיים והקמת פרויקט בהתאם לתמ"א 38. השווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת פרויקט לפי תא/3729א'. כאמור, בשל המושע בין בעלי הדירות בבניין, יש להביא בחשבון כי המימוש בשני המצבים ידחה עד להשגת הסכמות. ההשבחה הינה עודף השווי במצב החדש ביחס לשווי במצב קודם והיא נוצרת מרגע אישור התכנית, אך ההנאה ממנה תתאפשר רק בתום הדחיה. לכן, ההשבחה היא הערך הנוכחי של פער השווי האמור.

במקרה זה, בשני המצבים, עד הבשלת הפרויקט ניתן להנות מהדירות הקיימות. כלומר שימוש הביניים זהה בשני המצבים ולכן לא משפיע על ההשבחה.

8.9 ערכי שווי

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה התואם שומות מכריעות קודמות שלי בנכס הנדון ובסביבה ולכן יובא בחשבון גם עתה.

8.10 ריבית פיגורים

המימוש הנדון הוא מימוש במכר בהתאם להסכם שנחתם ביום 01/08/2022. בהתאם לעמדת המשיבה, הדיווח לוועדה המקומית בדבר המכר נמסר לה רק ביום 03/11/2024. בגין האיחור בדיווח חייבה המשיבה את המבקשת בריבית.

בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע:

> **"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת". (ההדגשה אינה במקור)**

סעיף זה מקנה סמכות לשמאי מכריע להפחית תשלומי פיגורים לתקופה בה התנהל ההליך בפניו וכן להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת, וזאת מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

בהתחשב בתוצאת השומה, כמפורט בסעיף הבא, כי לא חלה השבחה במקרה הנדון, מתייתר הצורך לדון בהפחתת ריבית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.11 תחשיב ההשבחה

מצב קודם - הריסה ובניה לפי תמ"א 38			
שטח החלקה לחישוב זכויות			9,424.0 מ"ר
זכויות מתכנית הרחבות 2543	123 יח"ד	110.0 מ"ר	13,530.0 מ"ר
זכויות מתכנית ג'2 לפי 65% משטח הקומה העליונה			2,431.0 מ"ר
סה"כ זכויות עיליות לפי תכניות			**15,961.0 מ"ר**
שטח קומה קיימת בהיתר			3,070.3 מ"ר
הרחבת דירות בקומה כולל ממ"דים	34 יח"ד	25 מ"ר	850.0 מ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת			3,920.3 מ"ר
חישוב תמ"א 38			
תוספת מכוח תמ"א 38		3.5 קומות	13,721 מ"ר
הרחבת דירות קיימות כולל ממ"דים	123 יח"ד	25 מ"ר	3,075 מ"ר
סגירת קומת עמודים			1,902 מ"ר
סה"כ זכויות מהתמ"א			**18,697.6 מ"ר**
בהפחתת שטחי שירות בקומות התמ"א			**16,614.1 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה תכניות ותמ"א			**32,575.1 מ"ר**
תחשיבי עזר			
סל זכויות			32,575.1 מ"ר
שטח בקומה טיפוסית		7.15 קומות	4,556.0 מ"ר
אומדן שטח לשיווק בקומת קרקע			2,278.0 מ"ר
שטח קומת גג לשיווק			2,961.4 מ"ר
מרפסת גג			1,594.6 מ"ר
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	4,555.96 מ"ר	6 קומות	27,335.76 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	2,277.98 מ"ר	1.1	2,505.78 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג	2,961.37 מ"ר	1.2	3,553.65 מ"ר
מרפסת גג	1,594.59 מ"ר	0.3	478.38 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			33,873.56 מ"ר
הפחתת היטל השבחה לזכויות מעבר ל- 2.5 קומות			**1,032.74 מ"ר**
סה"כ שטח אקו'			**32,840.82 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ שווי			**821,020,542 ₪**
שווי החלק היחסי		**0.91%**	**7,441,274 ₪**

הובאו בחשבון שטחי הבניה האפשריים לפי תכנית ג'2 לבניה בו זמנית על הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מצב חדש- הריסה ובניה לפי תא/3729א'			
חישוב שטח אקוויוולנטי לפי בקשה להיתר			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח לשיווק בקומה טיפוסית	22,646.27 מ"ר	1	22,646.27 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	2,277.76 מ"ר	1.1	2,505.54 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג תחתונה	3,004.93 מ"ר	1.15	3,455.67 מ"ר
מרפסת גג	985.42 מ"ר	0.3	295.63 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג עליונה	2,386.14 מ"ר	1.2	2,863.37 מ"ר
מרפסת גג	650.50 מ"ר	0.3	195.15 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			31,961.63 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי המצב החדש			799,040,650 ₪
שווי החלק היחסי		**0.91%**	**7,242,060 ₪**

השטחים בבקשה להיתר בפועל נמוכים מהשטחים שנבחנו בשומתי המכרעת לתת חלקה 92.

סיכום:

סה"כ שווי מצב חדש	7,242,060 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	7,441,274 ₪
השבחה	**אין השבחה**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית תא/3729א' היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	16/06/2018	אין השבחה	

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il