בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 03.05.2026
מס' מינוי: 178-2026
מספרנו: 1390

לכבוד המבקשת,
חב' נכסי מפען בע"מ
המיוצגת ע"י מר שלמה מערבי, שמאי מקרקעין
במייל: maaravis@bezeqint.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין
במייל: bar_dav@zahav.net.il

שומה מכרעת - גוש 6906 חלקה 144
רחוב בן יהודה 54
תל אביב -יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 22.01.2026 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכנית בניין עיר ע'1 ותכנית תא/3616א', מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 1392-23.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומות המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 17.11.2025, שנערכה ע"י השמאי ברוך דוד, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 14.03.2026.

2.2 שומת המבקשת חב' נכסי מפען בע"מ, מיום 10.02.2026, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי.

2.3 בתאריך 23.03.2026, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.03.2025.

4. **מועדים קובעים לשומה**

מהות	מועד קובע
הקלות	29.03.2026

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6906
חלקה	144
שטח רשום של החלקה	608 מ"ר
מהות המקרקעין	חלקה מבונה במבנה למגורים מעל קומת מסחר
כתובת	רחוב בן יהודה 54, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה בבניין בן 2 קומות למגורים מעל קומה מסחרית ויציע, מעל קומת מרתף, הבנוי על חלקה 144 בגוש 6906, כתובתו רחוב בן יהודה 54, מרכז העיר תל אביב.

6.2 רחוב בן יהודה מהווה ציר תנועה מרכזי מסתעף מרחוב אלנבי בדרום ומסתיים ברחוב דיזינגוף בצפון, הבניין מצוי בחלקו הדרומי ומעברו המזרחי של רחוב בן יהודה.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברובה, בבניינים ותיקים לצד בניה חדשה ופרויקטים של תמ"א/38.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, עצי נוי עתיקים, מדרכה מאבן משתלבת, תאורת רחוב וכד'.

על רחוב בן יהודה, עתיד לעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה.

6.5 חלקה 144, בשטח רשום של 608 מ"ר, צורתה טרפז, החזית המערבית לרחוב בן יהודה באורך של כ-20 מ' עומקה הממוצע כ-35 מ'.

6.6 החלקה מבונה במבנה מגורים וותיק עם חזית מסחרית ויציע ו-2 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יח"ד בבניין.

6.7 עפ"י בקשה להיתר מס' 13-1392 מבוקש הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרע מעל קומת מרתף אחת, עבור 28 יח"ד.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1 תכנית 44 פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1941 (ע.ר. 1142).

התכנית מסווגת את החלקה באזור מסחרי 1.

זכויות הבניה 40% ב-3 קומות לא כולל קומת מרתף וביניים.

7.2 תכנית 74 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ 140).

התכנית מתירה תוספת בניה למגורים על גגות של בתים אשר בהם לא קיימת קומת עמודים, בשטח שלא יעלה על 54 מ"ר, לא כולל שטח חדר מדרגות.

7.3 תכנית 348 פורסמה למתן תוקף ביום 30.04.1953 (י.פ 289).

התכנית מתירה הקמת קומה רביעית חלקית עד 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות במגבלות ובתנאים המפורטים בתכנית, בין היתר בהסדרת מעלית.

7.4 פרוטוקול 219, מתאריך 07.11.1962

הפרוטוקול מאפשר בניית קומת ביניים בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית.

שטח הרצפות הכולל יחולק ל-4 קומות באזורים בהם מותר 3 קומות וקומת ביניים.

7.5 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ 2770).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה

7.6 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.8 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.9 פרוטוקול 156 ב' 9 מיום 06.12.1995 – "תוספת שטחי שרות לתכניות לב העיר:

השטחים המפורטים בתכניות הם כל השטחים המותרים לבניה. למרות זאת יותרו שטחי שרות נוספים מתחת לכניסה הקובעת לבניין ומעליו – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות כנדרש.

7.10 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.11 תכנית 2720 פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1986 (י.פ. 4706).

התכנית מאפשרת שיפור אפשרויות המימוש של תכניות לב העיר הקיימות, איחוד ושיפור הוראות תכניות לב העיר לעניין גובה מבנים, קווי בניין, ומרפסות בבנייני מגורים.

7.12 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית מתירה בניית שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף עבור שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן חניה התקף.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה, משרדים, מלאכה ותעשיה, בנייני ציבור ולמבני נופש וספורט. שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים .סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.13 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.14 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.15 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.16 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

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

7.17 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

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

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.18 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

7.19 תכנית לתשתיות לאומיות מס' 70 א' - רכבת קלה, פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.2017 (י.פ. 7546).

התכנית קובעת רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

התכנית הינה חלק מסדרה של תכניות לתשתיות לאומיות, שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, הקבוע בתמ"א 23/א/4.

התכנית כוללת הוראות מפורטות המאפשרות בהתאם לחוק התו"ב לבצע את כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הקו באמצעות מתן הודעה, היתר או הרשאה או בפטור מהיתר לפי העניין ובהתאם לדין.

בהתאם לתשריט, בחלק המערבי של החלקה, מסומנת הרחבת דרך.

7.20 תכנית תא/3616א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

יעוד הקרקע - מגורים בתחום הכרזת אונסק"ו.

מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

ב. בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים בייעוד מסחרי תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ג. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או עמודים.

ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>לבניינים קיימים:</u>

קביעת זכויות בניה והוראות בנייה 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.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גגחלקית.
- בתחום אזור ההכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקי, בבניינים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית, לבניינים בגובה 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

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

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:
   - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
   - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980: הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

14. בניה בקיר משותף: הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.

15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.

16. תוספת מרפסות: מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסת פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

18. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.
20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.
21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו המסמכים הבאים:

- רישיון בניה מס' 1713 מתאריך 21.10.1935, לבניין בן 3 קומות. בקומה א': 2 חנויות, יציע, 4 חדרים, 2 חדרי אמבטיה. בקומה ב': 2 משרדים, 10 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה ו-3 ב"כ. בקומה ג': 10 חדרים, 3 מטבחים, 3 חדרי אמבטיה ו-3 ב"כ. על הגג: סככה לכביסה.
- רישיון בניה מס' 309 מתאריך 11.03.1936, להגדלת קומות א' – ג' ובנית מרתף המכיל מחסן וחדר הסקה הריסת הבניין הקיים.
- רישיון בניה מס' 251 מתאריך 21.03.1941, לשינויים בקומת היציע ממשרד לדירה בת חדר אחד, מטבח וחדר אמבטיה עם ב"כ.
- רישיון בניה מס' 806 מתאריך 24.01.1965, להקמת קיוסק.
- היתר בניה מס' 701 מתאריך 19.02.1975, להגדלת (חנות) קיוסק קיים במעבר ב- 2 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2/58 מתאריך 28.07.1983, לסגירת מרפסת במרווח הצדדי עד גבול המגרש עם סורגים וגג אסבסט לחנות קיימת.
- <u>בקשה להיתר מס' 22-1392 מושא השומה:</u>
  - בתאריך 23.08.2022 הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 22-1392.

הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:
- במרתף: חדרים טכניים ו-2 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, שטחים נלווים ל-2 דירות בקומת קרקע בשימוש: חדר משחקים וממ"ד (כל אחת) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים ושטחים נלווים ל-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע בשימוש אחסנה וממ"מ (כל אחת) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישות בלוני גז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור עם חצרות צמודות בעורף ובצדי המגרש ו-2 יחידות מסחר בחזית קדמית.
- בקומות 1-4 (בכל קומה): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד (מקורות באמצעות סבכות דריכה) גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, גישה לתשתיות מים ופיר לשחרור עשן למרתף בצמוד לגדר צדדית צפונית ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- בהחלטת רשות הרישוי בישיבה מס' 1-22-0342 מתאריך 27.10.2020, הוחלט לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 28 יח"ד.
- בתאריך 26.01.2026, ניתן היתר בניה מס' 24-2039 לבקשה להיתר.
- להלן שטחי הבניה מתכנית הבקשה להיתר - טופס 1:

מפלס	מגורים מבוקש	מסחרי מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות לשימוש מגורים מבוקש	מתקנים חדרים ומערכות טכניות לשימוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות לשימוש מגורים מבוקש	מעלית לשימוש מגורים מבוקש	חדר עגלות לשימוש מגורים מבוקש	לובי לשימוש מגורים מבוקש	עובי קירות ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט לשימוש מגורים מבוקש	שטח תת קרקעי נלווה מבוקש	מסתור כביסה/ מזגנים מבוקש	ממ"ד/ ממ"ק/ מקלט שטח שירות שאינו למגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות שאינו למגורים מבוקש	עובי קירות 50 ס"מ ומעלה שאינו למגורים מבוקש	עיקרי: סה"כ
±0.00 = +10.45															
-3.32			20.0815	59.0013	32.4968	3.2561	18.2535		6.2953	147.3921		22.1707		7.5941	
0.00	115.3264	81.4959		45.1128	52.5066	4.7331	19.4677	14.5842			2.6277		19.2619		196.8223
4.37	245.8301		51.9352		40.6957	4.2347			15.8360		6.5715				245.8301
7.67	245.4812		51.6221		40.7462	4.2172			16.4211		6.5678				245.4812
10.97	246.4619		51.5663		40.4600	4.2544			15.5249		6.7664				246.4619
14.27	245.5115		51.9086		40.8146	4.2544			15.7882		6.6534				245.5115
17.57	257.3966		42.1906		42.8029	4.2413			12.8300		5.4155				257.3966
20.87	174.9075		21.8085		22.9412	4.2633			6.1219						174.9075
24.17					13.9722	4.5834									
			20.08	59.00	32.50	3.26	18.25		6.30	147.39		22.17		7.59	
	1530.92	81.50	271.03	45.11	294.94	34.78	19.47	14.58	82.52		34.60		19.26		1612.41
	1530.92	81.50	291.11	104.11	327.44	38.04	37.72	14.58	88.82	147.39	34.60	22.17	19.26	7.59	1612.41

עיקרי: סה"כ	עיקרי: % משטח המגרש	אסמכתא: תכנית ראשית/ אחר	שירות: סה"כ	שירות: % משטח המגרש	סה"כ קומה: עיקרי+שירות	סה"כ: עיקרי+שירות נוסף לא נכלל	סה"כ קומה: % משטח המגרש	סה"כ קומה: שטחים לא מקורים
		ע1	316.5415	52.06	316.5415		52.06	
196.8223	32.37	תמ"א38/	158.2941	26.04	355.1164	5.1530	58.41	18.1591
245.8301	40.43	תמ"א38/	119.2730	19.62	365.1031		60.05	29.1759
245.4812	40.38	תמ"א38/	119.5745	19.67	365.0557		60.04	29.2642
246.4619	40.54	תמ"א38/	118.5719	19.50	365.0338		60.04	29.2385
245.5115	40.38	תמ"א23א	119.4192	19.64	364.9307		60.02	29.2430
257.3966	42.34	תמ"א38/	107.4804	17.68	364.8770		60.01	29.4452
174.9075	28.77	תמ"א37א2/3	55.1350	9.07	230.0425		37.84	130.7341
		תמ"א38/	18.5556	3.05	18.5556		3.05	212.5898
			316.54		316.54			
1612.41			816.30		2428.71	5.15		507.85
1612.41			1132.85		2745.26	5.15		507.85

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 18.01.2026, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6906
חלקה:	144
שטח רשום:	608 מ"ר
הבעלות:	בעלים שונים, ביניהם "נכסי נספן בע"מ", החלק בנכס 99/192 חלקים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>**

מהות	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תכנית ע'1	02.04.2003	205,132 ₪	205,132 ₪
תכנית תא/3616א'	21.01.2018	1,756,280 ₪	6,400 ₪

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

הובא בחשבון שטח החלקה הרשום וצורת החלקה עפ"י תכנית הגשה, בהתחשב בהפקעה בשטח של 24 מ"ר (מפה טופוגרפית בתכנית הגשה). שטח חלקה לחישוב זכויות 608 מ"ר.

תכנית 1680, ג - לא רלבנטיות, לא תותר בנית חדרי יציאה מעל קומה חלקית.

תכניות ע' - אין מימוש זכויות במועד הקובע, קיימת היתכנות הצמדת שטח נלווה לקומת המסחר בהיקף 50% משטח המסחר.

<u>תכנית ע'1:</u>

התכנית מתירה במרתף שטחים נלווים למגורים ולמסחר והצמדתם לקומת הקרקע.

מגורים:

מצב חדש: שטח נלווה צמוד לדירות בקומת הקרקע, סה"כ 88.4 מ"ר (ללא ממ"דים).

מצב קודם: שטח קיים מחסן בהיתר. הובאה בחשבון עלות התאמה.

מסחר:

מצב חדש: שטח מוצמד הנלווה למסחר לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.

מצב קודם: היתכנות להצמדת שטח נלווה לקומת המסחר בהיקף 50% משטח המסחר.

שטחי ההצמדה ברוטו כוללים ממ"מ ומדרגות המתקזזים בין מצבי התכנון.

ההשבחה חושבה בדחייה בזמינות עד להריסת הבניין במקדם 0.7, בהתחשב במצב וגיל הנכס במועד הקובע.

<u>שטחים לחישוב:</u>

מסחר יח' מס'	שטח יח' (מ"ר)	מצב חדש: שטח הצמדה (מ"ר)	מימוש חלקי	מצב קודם: שטח הצמדה 50% (מ"ר)	מימוש חלקי יחסי (מ"ר)	השבחה (מ"ר)
1	42	40	95.2%	21	20	20
2	52	48	92.3%	26	24	24
סה"כ		88			44	44

<u>נתוני שווי מ"ר מבונה, בהתבסס נתוני עסקאות מכר:</u>

שווי מ"ר בנוי מגורים - 2,800 $.

שווי מ"ר מבונה קרקע מגורים - 1,400 $.

שווי מ"ר מבונה קרקע במרתף - 450 $.

מחסן - שווי מ"ר בנוי מחסן במרתף - 750 $.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מבונה $/(מ"ר)	סה"כ
מגורים:					
מצב חדש					
שטח נלווה צמוד לדירות ק"ק	88.4	0.6	53.04	$ 1,400	$ 74,256
מצב קודם:					
מחסן בהיתר	88.4	1	88.4	$ 400	($ 35,360)
עלויות התאמה			88.4	$ 100	($ 8,840)
השבחה					$ 30,056
מסחר:					
השבחה: שטח נלווה צמוד למסחר	44	0.7 (דחיה)	30.8	$ 450	$ 13,860
סה"כ השבחה					$ 43,916
השבחה מועד קובע (4.671 ש"ח = $1)					₪ 205,132
היטל השבחה (50%)					₪ 102,566

תמ"א 38 תיקון 3א':

שטחים מותרים לפי תמ"א 38 בהתחשב בשטח הבנוי בהיתר בבנין הנדון:

- תוספת של 13 מ"ר בעד כל יח"ד (סה"כ 8 יח"ד). תוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- שטח קומה טיפוסית מורחבת בתוספת של 3 יח"ד בקומה × 13 מ"ר לפי תמ"א. בחישוב
- ההשבחה הובאה בחשבון תוספת של עד 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 בפטור מהיטל השבחה.

סל זכויות כולל תמ"א 38 בפטור:

קומה טיפוסית מורחבת	299	13	3	338
קומה טיפוסית בפטור מלא	2.5			845
תוספת 13 מ"ר ליח"ד	8			104
סה"כ שטח תמריצים תמ"א 38 ברוטו				949
שטח נטו מכוח תמ"א 38 בפטור	0.83			785
יתרת זכויות בניה לא מנוצלות				319
שטח נטו קיים בהיתר				852
סה"כ שטח מותר + פטור תמ"א				**1955**

תחשיב עזר שטחים תמ"א 38 נטו[4]	
שטח קומה טיפוסית מבוקשת עיקרי ושירות	365
שטח ממ"דים בקומה טיפוסית	65
שטח עיקרי שירות ללא ממ"דים	300
שטח עיקרי מבוקש בקומה טיפוסית	248
יחס ברוטו/נטו (248/300)	0.83

זכויות בניה לא מנוצלות[5]	זכויות	מגרש (מ"ר)	בנוי קיים	יתרה
קומה ב	45%	608	174	100
קומת גג חלקית	36%	608		219
סה"כ				319

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית תא/3616א'</u>:

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בנייה ותוספת קומות, מהווה תוספת שטח ומשביחה את הנכס.

<u>מצב חדש</u>:

מאושר הקמת בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, שטח עילי עיקרי כ- 1,612 מ"ר.

<u>מצב קיים</u>:

בנין בהיתר בן 3 קומות, סה"כ 3 יח"ד בקומה טיפוסית, 8 יח"ד בבנין, סה"כ שטח מותר + פטור תמ"א 1,955 מ"ר.

עפ"י הבקשה להיתר, אין תוספת שטחים עיקריים מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 ותכנית 3616א.

מותר תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38 בנוסף ל-5 קומות המותר לפי תכניות מפורטות החלות בחלקה. סה"כ 8 קומות. מבוקש בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית. אין תוספת קומות.

בתאריך 22.07.2025 התקבל פס"ד לוי סופי/ בר לוי ישראל ובכוונת הוועדה המקומית להגיש על פסק הדין בר"מ לעליון. הצגת תחשיב בנספח לשומה ליישום הנוסחה המוצעת בפס"ד קבוצת הירדן. יש לציין ששווי סל הזכויות הפטור גדול משווי המצב הקודם ולכן שווי הבנוי במצב הקודם כלל אינו נדרש, כך שיישום גישת הדלתא נכון גם במקרה הנדון.

<u>גורמי השבחה נוספים מכוחה של תכנת תא/3616א'</u>:

לא ניתן לקבל את הבינוי המבוקש מכוח תמ"א 38 ולכן נדרשת התכנית לצורך בינוי זה.

- <u>שיפור תכנון לביטול קומת הביניים והשלמתה לקומה מלאה .</u>

  ביטול קומת הביניים והעברת זכויות הבנייה בין הקומות.

  שטח קומת ביניים: 608 מ"ר × 32.5% = 197.6 מ"ר.

  מקדם שיפור תכנון 0.15.

  שטח לחישוב השבחה: 197.6 מ"ר * 0.15 = **29.46 מ"ר אקו'**

- <u>הבלטת מרפסות</u>:

  בבניה חדשה לא ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 הקמת מרפסות מעבר לקוי הבניין המותרים.

  תכנית 3616 א' התירה הבלטה של 1.6 מ' מקו בנין אחורי ו-1.2 בחזית במגרשים הגובלים ברצועת מתע"ן. הבלטת מרפסת בחזית מותר 1.2 מ' בתקנות.

  הבלטת המרפסות בחריגה של 1.6 מ' מקו הבנין אחורי, ברוחב חזית אחורית מלא. תוספת

  הזכויות מלאה למרפסות. סה"כ שטח מרפסות עורפיות בולטות: 18 מ"ר × 5 ק' = 90 מ"ר.

  בתאריך 11.12.2022 התקבל פס"ד בעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ שעוסק באופן חיוב הבלטת מרפסות בהיתרי תמ"א 38. הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על פסק הדין התלויה ועומדת בבית המשפט העליון."

  בהתאם לסעיף 11.1.4 לתמ"א 38 קווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור לתוספות הבנייה מכוח תמ"א 38. לאור קוו בניין אחורי בתב"ע של 4.5 מ', הבלטת המרפסות חורגת מקווי הבניין המוקטנים מכוחה של תמ"א 38. חריגה זו אינה תואמת את תנאיו של פסק דין פרמינגר, כך שגם אם בקשת רשות הערעור על פסק דין פרמינגר בבית המשפט העליון תידחה, בגין שטח זה יש לחייב בהיטל השבחה.

  שטח לחישוב השבחה: 90 מ"ר * 0.4 מקדם = **36 מ"ר אקו'**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- <u>פטור למרפסות שירות:</u>

התכנית מבטלת חובת התקנה של מרפסות שירות עפ"י תכנית מ' וצירופן לשטח עיקרי.
הביטול מאפשר שיפור תכנון ופונקציונליות של הדירות. הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון - 0.15.
סה"כ מרפסות לפטור בהתחשב במס' יח"ד בתכנית מאושרת להיתר - 28 יח"ד.

שטח לחישוב השבחה: 25 יח"ד (< 80 מ"ר) × 2.5 מ"ר = 62.5 מ"ר
שטח לחישוב השבחה: 3 יח"ד (> 80 מ"ר) × 3.0 מ"ר = <u>9</u> מ"ר
סה"כ = 71.5 מ"ר
שטח לחישוב השבחה: 71.5 מ"ר * 0.15 מקדם = **10.72 מ"ר אקו'**

<u>שווי מ"ר בונה</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים 23,000 ₪, בגישת החילוץ, בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מבונה ₪/מ"ר	סה"כ
ביטול קומת ביניים	197.6	0.15	29.64	₪ 23,000	₪ 681,720
הבלטת גזוזטראות	90	0.4	36	₪ 23,000	₪ 828,000
ביטול חובת מרפסות שירות	71.5	0.15	10.72	₪ 23,000	₪ 246,560
סה"כ השבחה בשלמות					₪ **1,756,280**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקשת:</u>

<u>תכנית ע/1</u>:

אין מחלוקת להשבחה בשומת הוועדה המקומית, על מרכיבי ההשבחה במרתף.

מציין כי בשומת הוועדה המקומית, בשווי במצב קודם, למרות שנדרש חיוב לתכנית ע/1 למועד תחילתה בשנת 2003, לא הובא בחשבון ההשבחה האמורה בשומה, כמצב קודם ביחס לתכנית 3616א', ועל כן, הובאו בחשבון זכויות תכנית ע/1 במסגרת השווי במצב קודם בתכנית 3616א'.

<u>תכנית תא/3616א'</u>:

המבנה הקיים הינו מבנה שהוקם לפני 1.1.1980. בהתאם להוראות תמ"א/38, תיקון 3א', מותרת בניה לפי התכניות החלות על הנכס, בתוספת סל הזכויות הקבוע בתמריצי תמ"א/38.

מפנה לדברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א', ומדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה מכוח תמ"א 38.

בהתאם להוראות תמ"א/38, זכויות התכניות שבתוקף במצב קודם, בתוספת סל הזכויות לפי תמ"א/38 תיקון 3א' הינן הבסיס החישוב להיטל השבחה, במקרה זה.

אין מחלוקת לשטחים הבנויים בשומת המשיבה.

לעניין אופן חישוב ההשבחה, בהחלטות נקבע כי "דרך המלך" לבחינת ההשבחה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש מכוח תכנית לפי סעיף 23, הינה באמצעות השוואת מלוא השווי במצב הקודם (כאשר מקום בו השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבניין הקיים, אזי שווי זה ייקבע לפי שווי מ"ר בנוי), לשווי המלא במצב החדש (שהינו זכויות בניה הנבחנות לפי שווי מ"ר מבונה). בהחלטות אלה הובהר כי שיטת "הדלתא", במסגרתה נבחנות זכויות הבניה שהתווספו במצב החדש, אינה מתאימה לקביעת ההשבחה מכוח תכנית לפי סעיף 23.

מפנה לעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, כאשר בבר"ם 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קבוצת הירדן בע"מ, מיום 4.12.2023, נדחתה בקשת רשות ערעור על פסק הדין שניתן בעמ"נ 47521-12-22. ועמ"נ 1405-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' בר לוי ישראל ואח'.

לעניין אופן החישוב בנושאים שונים, בהתחשב בתמ"א/38, בבקשה להיתר, מפנה להחלטת וערר תא/8868/1219 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הולת"ב תל אביב ערר תא/82199/0523 הולת"ב תל אביב נ' קליגר דבורה ואח'.

<u>שטח הבניה/זכויות בניה</u>:

קומה	בן יהודה 54 תל אביב						608	לחישוב	הערה
	היתרי בניה ורישוי						שטח מותר כולל תוספת 5% בתכנית מ'	תוספת שטח מותרת ואפשרית למבנה הקיים	
	שטח מ"ר	מרפסות / בלקונים	סה"כ	שטח מדרגות	שטח נטו	באחוזים	במ"ר		
מרתף	88.69		88.69		88.69				
קרקע	269.00	30	299.00	13.65	285.35	40.00%	243.20		יח"ד 1
קיוסק					12.00				
ביניים	105.00	10	115.00	23.00	92.00	32.50%	197.60	82.60	יח"ד 1
א'	268.69	30	298.69	13.65	285.04	45.00%	273.60		יח"ד 3
ב'	173.95		173.95	13.65	160.30	45.00%	273.60	99.65	יח"ד 3
ג' / גג						36.00%	218.88	218.88	תכנית 348
סה"כ מעל	816.64	70	886.64	63.95	834.69	198.50%	1,206.88	401.13	סה"כ 8 יח"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטח זכויות בניה	שטח בנוי נטו בהיתר					834.69	שטח בנוי בהיתר נטו
	שטח מותר	1,206.88	מדרגות	0.00		1,206.88	שטח מותר לבניה נטו
תוספת זכויות בניה בקומות	בהתחשב בשטח קיים / מותר					401.13	כולל הבניה בגג
תוספת זכויות לבניה בגג	לפי תכנית ס' או תכנית ג'					0.00	אין בקומה חלקית
סיכום שטח לפי מבנה קיים + תכניות ללא הריסה (תכנית 348 בגג)				1,206.88		1,235.82	לפי מבנה קיים
זכויות תמריצי תיקון 3 לתמ"א/38							
הרחבת דירות קיימות							
דירות לפי היתר	8	יח"ד	הרחבה	13	מ"ר	104.00	
תוספת קומות לפי שטח של קומה טיפוסית							
תחשיב לפי תיקון 3	285.35	39.00	324.35	2.5	מ"ר	810.88	שטח נטו לפי 3 יח"ד
תוספת שטח בקומת העמודים							
שטח קיים	0.00	נטו	שטח מותר קומה מורחבת	0.00	מ"ר	0.00	אין קומת עמודים
סיכום תמריצי תמ"א/38							
סיכום שטח לפי תמריצי תמ"א/38 תיקון 3						914.88	
סיכום תכניות + תמ"א/38							
סה"כ מבנה קיים / תכניות + תמריצי תמ"א/38 תיקון 3						2,150.70	שטח עיקרי
תיקון 3א לתמ"א/38 - לפי 4 קומות קיימות בהתחשב בקומת הביניים ובבניה הקיימת בגג							
תוספת קומות מותרת	3.5	תוספת מעבר לתיקון 3	1.00	שטח מורחב	324.35	324.35	
סה"כ מבנה קיים / תכניות + תמריצי תמ"א/38 כולל תיקון 3א' לתמ"א/38						2,475.05	

שטחי הבניה בבקשה להיתר להריסה ולבניה חדשה

בהתאם לבקשה להיתר, שטח הבניה העיקרי, ב- 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל שטח של 147 מ״ר במרתף, הינו בשטח של 1,757 מ״ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה לפי "קבוצת הירדן":

שווי מצב קודם:

שלב א' בדיקת השבחה ללא התחשבות בפטור לפי ת"מ/38								
שווי במצב קודם לפי שימוש מיטבי - המבנה הקיים ויתרת זכויות בניה מותרות לפי תכניות שבתוקף								
בן יהודה 54 תל אביב								
קומה	שטח נטו	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי בנוי	יתרת זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי זכויות בניה	סה"כ שווי	הערות
מרתף	88.69	19,800	1,756,062				1,756,062	שטח נלווה לדירת קרקע
				44	16,100	708,400	708,400	שטח נלווה למסחר
קרקע	285.35	36,000	10,272,600	0		0	10,272,600	1 דירות מגורים
	12.00	36,000	432,000	0		0	432,000	קיוסק +
ביניים	92.00	36,000	3,312,000	82.60	23,000	1,899,800	5,211,800	1 דירות מגורים
א'	285.04	36,000	10,261,440	0	23,000	0	10,261,440	3 דירות מגורים
ב'	160.30	36,000	5,770,800	99.65	23,000	2,291,950	8,062,750	3 דירות מגורים
ג' / גג		36,000		218.88	23,000	5,034,240	5,034,240	יתרת זכויות תכנית 348
סה"כ	834.69		30,048,840	401.13		9,225,990	41,739,292	ללא מרפסות בקומות ובגג

הערות:

במרתף שווי במצב קודם בהתאם לשומת ההשבחה לתכנית ע/1.

יתרת זכויות בניה במבנה הקיים במפלס קומת הביניים עד 75%, בקומה ב' ובבניה חלקית בגג לפי תכנית 348.

במצב קודם לא הובא בחשבון שווי למרפסות במרפסת הגג ו/או כתוספת לדירות הקיימות בקומות הקיימות, ו/או ולדירות החדשות בהשלמת הבניה לקומות הקיימות, והן מגולמות בשווי.

השטח שהובא בחשבון במרתף הינו 147 מ"ר, בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון שטח של 165 מ"ר, ושטח המרתף שהובא בחשבון על ידי אינו כולל מרחבים מוגנים.

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון שטח מרפסות / גזוזטראות / מרפסת גג, ושטח זה לא הובא בחשבון כשווי נפרד, והוא מגולם בשווי, כפי שהובא על ידי במצב קודם.

שווי במצב חדש לפי הבקשה להיתר הבניה				
שימוש	שטח לחישוב	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	הערות
מרתף	147	9,200	1,352,400	לא כולל מרחבים מוגנים
מגורים	1,528.42	23,000	35,153,660	ב- 6.65 קומות
מסחר	81.50	23,000	1,874,500	
מרפסות	506.63		0	מגולם בשווי מ"ר מבונה
סה"כ			38,380,560	
ההשבחה			-3,358,732	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שלב ב' חישוב מקור השטחים								
חישוב תמריצי תמ"א/38								
הרחבת דירות קיימות	8	יח"ד	X	13	מ"ר		=	104.00
קומה טיפוסית מורחבת	285.35	מ"ר	+	39	מ"ר	=	324.35	
תוספת 2.5 קומות					324.35	X	2.5	810.88
תוספת 1 קומה 3א'					324.35	X	1.0	324.35
הרחבת קומת עמודים					0.00	-	0	0.00
סה"כ								1,239.23
הערה	שטח לפי תמ"א/38 תיקון 3				914.88	מ"ר		שטח פטור מהיטל

שטח המבנה הקיים ויתרת זכויות בניה מותרות לפי תכניות שבתוקף 44 + מ + 348		
שטח המבנה הקיים	בחישוב ללא חדר מדרגות	834.69
יתרת זכויות בניה לפי תכנית 44 / פרוטוקול 219	קומת ביניים וקומה ב' חלקיים	182.3
יתרת זכויות הבניה לפי תכנית 346	לפי 80% מקומות טיפוסיות	218.9
סה"כ מבנה קיים ויתרת זכויות בניה בתכנון קודם שבתוקף		1,235.82
סה"כ תמריצי תמ"א/38 תיקון 3 + המבנה הקיים ויתרת זכויות הבניה		2,150.70
שטח עיקרי בבקשה להיתר		1,756.92
שטח בבקשה להיתר מעבר לתמ"א/38 תיקון 3 ולשטח המבנה ותכניות שבתוקף		-393.78
שטח נוסף מעבר למבנה ולתכניות שבתוקף במצב קודם - מבוקש - קיים ותכניות		521.10

שלב ג' - שטחים חייבים וחיוב בהיטל השבחה					
X - שטח שנוסף מכח התכנון המפורט		0.00	0.00%	חייב 50%	
Y - הזכויות שנוספו מכח תמ"א/38 תיקון 3	521.10	521.10	100.00%	פטור	
Y1 - הזכויות שנוספו מכח תמ"א/38 תיקון 3א			0.00%	חייב 25%	
סה"כ תוספת שטחים		521.10	100.00%		
תחשיב החיוב בהיטל השבחה מההשבחה שחושבה בשלב א'					-3,358,732
X - שטח שנוסף מכח התכנון המפורט	חיוב לפי חלק יחסי		0.00%	50%	0
Y - הזכויות שנוספו מכח תמ"א/38 תיקון 3			100.00%	0	0
Y1 - הזכויות שנוספו מכח תמ"א/38 תיקון 3א			0.00%	25%	0
סה"כ היטל השבחה			100.00%		0

בהתאם לתחשיב אין השבחה בגין תכנית הבקשה להיתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התייחסות למרכיבי ההשבחה, שהועלו בשומת הוועדה המקומית:

כמפורט בשומת הוועדה המקומית עצמה, אין תוספת שטח בניה ואין תוספת של קומות מעבר למותר, ולמעשה, קיימת, לגישת הוועדה המקומית שטח פטור לא מנוצל בהיקף בשל 343 מ"ר (1,612-1,955 מ"ר), וקיימת יתרת קומות לא מנוצלת של 1.35 קומות (6.65-8.0 קומות).

מציין כי לשיטתו מדובר בשטח גדול יותר לא מנוצל, הפטור מהיטל השבחה, ובכך שניתן להוסיף במבנה הקיים 3.5 קומות ולא רק 3.0 קומות, אך משומת הוועדה המקומית עצמה עולה כי אין תוספת שטח או קומות המהווה השבחה.

לעניין השבחה בגין שיפור תכנון בגין ביטול קומת ביניים:

בשומת המשיבה חושבה השבחה לביטול קומת ביניים ושלמתה לקומה מלאה.

על פי תמ"א/38 מותרת הקמת 8 קומות, מציין כי לשיטתו מותרת הקמת 8.5 קומות, כך שאין כל השבחה בבניה של 6.65 קומות, שכן אין שיפור תכנון לבניה בתוך הקומות המותרות.

מציין כי קומת ביניים הותרה בתכנית 44, אך הקמתה אינה מחויבת – אינה בגדר חובה, ופרוטוקול 219 משנת 1962, קבע כי הזכויות בקומת הביניים הינם בשיעור של 75%.

בשומת הועדה המקומית מדובר בבניה של 8.0 קומות מותרות, ולהערכתי, 8.5 קומות לפי 4 קומות קיימות, כולל קומת הביניים, ואילו בבקשה להיתר מדובר ב- 6.65 קומות.

בעמ"נ 6400-05-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נגד סגל, במבנה לשימור בתכנית 2510, בכרם התימנים, נפסק כי יש להכיר בפטור מהיטל השבחה, מעבר לתכנית, וזאת גם לגבי הקלות "כמותיות" להלן הסכימה הוועדה המקומית, כלומר גם על הקלות "איכותיות" של ניוד זכויות, קווי בניה וכו'.

בעניין סגל נטען לחיוב בגין ניוד / ביטול קומת ביניים, ובהחלטת ועדת הערר והחלטת בית המשפט נקבע, כי במקרה שיש חפיפה בין תמ"א/38 לבניה המבוקשת הרי שאין השבחה החייבת בהיטל השבחה, ובענייננו מתקיימת חפיפה מלאה.

מדגיש כי ניתן להשלים את קומת הביניים הן במסגרת ניצול זכויות בניה להרחבת קומת הביניים עצמה, כך שתתקבל קומה מלאה ולא קומה חלקית, כך שניתן לראות בהשלמת הזכויות לקומת ביניים לפי תמ"א/38 ביטול של ההשבחה הנטענת בגין קומה חלקית.

לחלופין, קיימת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של 343 מ"ר, המהווה שטח העולה על כל השטח הנטען להשבחה בגין ביטול קומת הביניים של 197 מ"ר, כך שגם בהיבט זה אין כל השבחה בטענה לגבי שיפור תכנון בביטול קומת הביניים.

השבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין:

במקרה הנדון קיימת יתרה של כ- 343 מ"ר, לגישת הוועדה המקומית / לשיטתו 394 מ"ר, זכויות בניה לפי תמ"א/38 תיקון 3, שלא נוצלו.

מפנה לעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח', שם נקבע כי במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. וכן להחלטת ועדת ערר תא/8868/1219 יגאל אלמי ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, נקבע לעניין השבחה בגין הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין,

במקרה הנדון יש לקזז משטח המרפסות את עודף הזכויות הקיימות לפי תמ"א/38 תיקון 3 הפטורות מהיטל השבחה, ומכאן שאין השבחה, אלא לבליטה אחורית בקו הבנין בשיעור של 0.10 מטר (*) 11 מטר רוחב מרפסות לעורף = 1.1 מ"ר X 5 קומות X 0.40 שווי מרפסת X 0.15 שיפור תכנון = 0.35 מ"ר.

(*) בהתאם לבקשה להיתר הבליטה של המרפסת לעורף הינה במרחק 2.90 מטר מקו הבניין, כך שיש חריגה של 0.1 מטר מחריגה מותרת של 3.0 מטר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ביטול מרפסות שירות לפי תכנית מ':

לטענת שמאי המבקשת, הפטור למרפסת שירות אינו מהווה השבחה, שכן מדובר בשימוש הקיים ממילא בדירה, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, ובפרט שמוצעות בבקשה להיתר גם מרפסות כביסה בשטח של כ- 2 מ"ר לכל דירה.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ ברחוב אחד העם 122 שם לא חושבה השבחה בגין ביטול מרפסות שירות.

לחלופין, ככל שיקבע כי קיימת השבחה בגין מרכיב מרפסות שירות, יש לייחס זאת רק ל- 8 הדירות הקיימות, שכן לא נקבעה חובה למרפסות שירות ביחס לתוספת הדירות בתמ"א/38.

כך שהחיוב הינו לשטח של 8 יח"ד X 3 מ"ר/יח"ד = 24 מ"ר, מקדם ההשבחה הינו בשיעור של 10%.,

הפחתה למושעא ודחייה לסיכון / אי ודאות, במועד הקובע:

שומת המשיבה נערכה למועד תחילת תכנית 3616א' ביום 14.6.2018.

מאחר ומדובר בהשבחה לתכנית, למועד תחילתה, יש להביא בחשבון, גם את מרכיב המושעא ו/או ההסכמה לבנייה בהריסת המבנה הקיים, והקמת המבנה החדש.

בהתחשב בבניה הקיימת, והרכב הבעלויות, הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.80, ביחס למועד הקובע.

תחשיב השבחה לתכנית תא/3616א':

ביטול קומת ביניים	-		אין השבחה
ביטול מרפסות שירות	-		אין השבחה, לחלופין 2.4 מ"ר אקו'
מרפסות מעבר לקו בניין תמ"א/38	-	0.35	מ"ר אקו'
דחיה:		0.8	
שווי מ"ר מבונה		23,000	₪/מ"ר
סה"כ השבחה		**6,400**	₪

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

שווי זכויות מרתף בתכנית ע'1:

תכנית ע'1 אינה כלולה בתמריצי תמ"א 38. כמו כן התכנית אינה מהווה מצב קודם לתכנית 3616א' כפי שנטען בשומה אחרת. תכנית 3616 א מתייחסת לשטחים עיליים בלבד.

תכנית 3616א' מציינת כי זכויות המרתפים עפ"י תכני ת ע'1 שבתוקף. קיימת הפרדה בין שטחים עיליים לשטחי המרתף. התכנית אינה מהווה את המצב הקודם לתכנית 3616א'.

אין בשומת הועדה חיוב בגין תוספת שטחים מכוח תכנית ע'1. החיוב בגין שיפורים תכנוניים בלבד.

אין בשומת הועדה חיוב בגין תוספת שטחים מכוח תכנית 3616א' ו/או תמ"א 38. החיובים בגין שיפורים תכנוניים לשטחים עיליים בלבד מכוח תכנית 3616א'. אין קשר בין תכנית המרתפים לתכנית 3616א' ותכנית ע'1 לא מה ווה מצב קודם לתכנית 3616א'. לכן אין לקזז השבחה בגין שיפורים תכנוניים מכוח תכנית המרתפים מההשבחה מכוח תכנית 3616א'.

פסק דין קבוצת הירדן:

פס"ד הירדן מטרתו לאבחן את ההשבחה מתוספת השטחים מכוח תכנית המתאר ומכוח תכנית תמ"א 38 . אין בשומת הועדה חיוב בגין תוספת שטחים מכוח תכנית 3616 א ו/או תמ"א 38. מכיוון ואין חיוב בגין תוספת שטחים בכלל ואין יישום שטחים בפטור מכוח תמ"א 38 , פס"ד קבוצת הירדן אינו רלבנטי ואינו נדרש כלל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שיפור תכנון לביטול קומת הביניים והשלמתה לקומה מלאה:

החיוב בשומת הועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר 85219/16 יצחקי חברה לבנין והשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה במקרה דומה. הזכויות לבנית קומת ביניים כלולות במצב תכנוני קודם במסגרת תכניות הבסיס, אך יש צורך להפוך את הקומה לקומה מלאה כדי לבנות בניין עם קומות אחידות.

בפרוטוקול 219 שהעניק את זכויות הבניה מצוין כי נדרשת הקלה במקרה של בניית קומות אחידה. בבקשות להיתרי בניה מחוץ לתכנית הרובע, נדרשת הקלה לביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה. ההקלה לביטול קומת הביניים והעברת זכויות הבנייה בין הקומות.

תמ"א 38 לא אפשרה להפוך את קומת הביניים לקומה רגילה, אלא רק ההקלה אפשרה זאת.

החבות היא לשיפור תכנון שאינו כלול במסגרת תמריצי תמ"א 38 לתוספת זכויות בניה. לכן אין משמעות לעודף זכויות בניה מכוח התמ"א. כמו כן ניצול/מיצוי זכויות מכוח תכניות הבסיס קודם לניצול זכויות מכוח תמ"א/38, לכן קודם יש להביא בחשבון את זכויות וקומות מתכניות הבסיס.

הבלטת מרפסת:

מרפסות בולטות לא כלולות בסל הזכויות של תמ"א 38 ולכן אינן כלולות בתמריצי תמ"א. לאור העובדה שמדובר בבנייה חדשה ומאחר שהמקור להקמת הגזוזטראות הוא בתקנות חישוב שטחים, הקמת הגזוזטראות בחריגה מקווי הבניין המותרים הינה מכוח התכנית המאושרת בלבד שאפשרה לראשונה מרפסות בולטות מקוי הבנין ולא מכוח תמ"א 38.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור על פסק דין פרמינגר התלויה ועומדת בבית המשפט העליון.

ביטול מרפסות שירות:

חובת התקנת המרפסות במסגרת בניה חדשה מכוח תכנית מ'. בעבר, לביטול חובת מרפסות השירות הייתה נדרשת הקלה, כפי שנעשה בהיתרים רבים מאוד ושולם היטל השבחה בגין ההקלה. התכנית ביטלה למעשה את חובת התקנת מרפסות השירות ומייתרת את ההקלות שהתבקשו בעבר.

ביטול חובת מרפסות שירות אינו חוסה תחת תמריצי תמ"א 38.

הפחתה למושע ולהסכמה לבניה:

מרכיב אי הודאות הוסר בבקשה להיתר המשקפת הסכמת הבעלים.

כמו כן נראה גם כי הבעלות משפחתית ולא קיימת במקרה הנדון מושע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון מהווה חלקה מבונה בבניין בן 2 קומות למגורים מעל קומה מסחרית ויציע, מעל קומת מרתף, בנוי על חלקה 144 בגוש 6906, כתובתו רחוב בן יהודה 54, מרכז העיר תל אביב.

עפ"י בקשה להיתר מס' 13-1392 מבוקש הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרע מעל קומת מרתף אחת, עבור 28 יח"ד.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בגין תכניות גגות 1680 ו-ג, ובגין תכנית ע' מרתפים.

<u>תכנית ע'1</u>:

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין הסבת שטחים קיימים בקומות מרתף לשטחים נלווים למגורים ולמסחר והצמדתם לקומת הקרקע בדחיה במקדם 0.7, בהתחשב במצבו וגילו של הבניין במועד הקובע, ובהתחשב במימושים קודמים בבניין.

שמאי המבקשת אינו חולק על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

לאור הסכמת הצדדים, אני מקבל במקרה הנדון את ההשבחה בשומת המשיבה, להלן:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מבונה $/(מ"ר)	סה"כ
<u>מגורים</u>:					
<u>מצב חדש</u>					
שטח נלווה צמוד לדירות ק"ק	88.4	0.6	53.04	$ 1,400	$ 74,256
<u>מצב קודם</u>:					
מחסן בהיתר	88.4	1	88.4	$ 400	($ 35,360)
עלויות התאמה			88.4	$ 100	($ 8,840)
השבחה					$ 30,056
<u>מסחר</u>:					
השבחה: שטח נלווה צמוד למסחר	44	0.7 (דחיה)	30.8	$ 450	$ 13,860
סה"כ השבחה					$ 43,916
השבחה מועד קובע (4.671 ש"ח = $1)					₪ **205,132**
היטל השבחה (50%)					₪ **102,566**

<u>תכנית תא/3616א'</u>:

מחלוקת הצדדים הינה, בין היתר, לסל הזכויות ואופן מימוש הזכויות מכוח תמ"א/38, כמו כן, חלוקים למרכיבי השבחה מכוח תכנית תא/3616א', ביחס לתכנית הבקשה להיתר.

שומת המשיבה נערכה בהתייחס לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר, ההשבחה חושבה לשטח מרפסות מעבר לקו בניין מותר, ביטול מרפסות שירות והביטול קומת ביניים, ראה עמדת שמאי המשיבה.

שומת המבקשת נערכה בהתייחס לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר, לשיטתו בהתייחס לפסק דין "קבוצת הירדן" לא חלה השבחה בגין המימוש בדרך של היתר בניה. כמו כן, הוצגה התייחסות למרכיבי ההשבחה בשומת המשיבה לתכנית תא/3616א', ראה עמדת שמאי המבקשת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פס"ד "קבוצת הירדן":</u>

הצדדים אינם חלוקים במקרה הנדון כי אין יתרת שטחים עיקריים לחיוב מכח תיקון 3א' לתמ"א/38 ו/או מכח תכנית 3616א', קיימת מחלוקת לסל הזכויות הפטור מכוח תמ"א/38.

בשומת המשיבה סל הזכויות הפטור 1,955 מ"ר, אל מול 1,612 מ"ר מבוקשים.

בשומת המבקשת סל הזכויות הפטור 2,150.7 מ"ר, אל מול 1,756.92 מ"ר מבוקשים (כולל 147 מ"ר שטחי עיקרי מבוקש בקומת מרתף).

לאור הסכמת הצדדים כי אין בבקשה להיתר מימוש זכויות מעבר לסל הזכויות הפטור מהשבחה, בהחלטתי להלן לא נדרש תחשיב לחישוב השבחה לשטח עיקרי מבוקש מעבר לשטח סל זכויות בניה הפטור מכוחה של תמ"א/38, עפ"י פסק דין "קבוצת הירדן".

אציין כי בחינת ההשבחה עפ"י פסק דין "קבוצת הירדן" רלוונטי במקרה בו שטחי בניה המבוקשים בפרויקט הריסה ובניה מחדש הינם מעבר לשטחי הבניה הפטורים מהשבחה מכוח תמריצי תמ"א/38.

לפיכך, איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין מרכיבים רלוונטיים לבחינת השבחה כפי שנבחנו בשומת המשיבה.

<u>השבחה למרכיבים בתכנית תא/3616א':</u>

<u>לביטול קומת הביניים והשלמתה לקומה מלאה .</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ביטול קומת ביניים והעברת זכויות בניה בין הקומות.

לטענת שמאי המבקשת על פי תמ"א/38 מותרת הקמת 8 קומות, (מציין כי לשיטתו מותרת הקמת 8.5 קומות), בעוד הבניה המבוקשת הינה של 6.65 קומות. לפיכך לטענתו, אין שיפור תכנון לבניה בתוך הקומות המותרות, ולא חלה השבחה.

במקרה הנדון אין מחלוקת כי בתכנית הבקשה להיתר אין מימוש של מלוא שטחי הבניה הפטורים מכוחה של תמ"א/38, אציין כי בשומת המשיבה סה"כ השטח הפטור שאינו מנוצל 343 מ"ר.

בפס"ד עמ"נ 6400-05-24 ועדה מקומית תל אביב נ' שרית סגל נקבע לעניין בחינת השבחה בפרויקט של תמ"א/38 כדלקמן:

> ***"יש לבחון שאלה פשוטה האם ניתן היה להקים את המבנה המבוקש בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 והזכויות הישירות מכוחה, ואז הבניה פטורה, או שבכל מקרה היינו נדרשים להקלות בגינן חויבה הנישומה ואז הקלות אלו אינן פטורות"***

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מותר לבניין הנדון תוספת 3 קומות מכח תמ"א 38 בנוסף ל-5 קומות מותרות לפי תכניות מפורטות החלות בחלקה, דהיינו סה"כ 8 קומות, וכי מבוקש בנין בן 6 קומות וקומת גג חלקית. כלומר, אין תוספת קומות עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

עפ"י תכנית הבקשה להיתר מבוקש בניין בן 6.65 קומות בלבד.

שטח קומת הביניים המותרת עפ"י שומת המשיבה 197.6 מ"ר (לפי 32.5% משטח מגרש של 608 מ"ר).

במקרה הנדון, בהתייחס לבינוי המבוקש ל- 6.65 קומות בלבד, וזאת ללא מימוש קומת הבניינים וללא זכויות הבניה מכוחה של קומה זו (דהיינו הפחתה של 197.6 מ"ר), נקבל סה"כ שטח מותר לבניה של 1,757 מ"ר (197.6 מ"ר קומת ביניים - 1,955 מ"ר סל זכויות כולל קומת ביניים), וזאת עפ"י תחשיב הזכויות בשומת המשיבה.

כלומר, במקרה של ביטול מלא של קומת הביניים, סה"כ שטח מבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר 1,612 מ"ר עיקרי עילי, אינו עולה על סה"כ שטח עיקרי הפטור מהשבחה עפ"י סל הזכויות בסך של 1,757 מ"ר (ראה חישוב לעיל גם ללא קומת הביניים).

לאור האמור לעיל, לא חלה במקרה הנדון השבחה בגין ביטול קומת ביניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מרפסות מחוץ לקווי בניין:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין מרפסות חורגות מקו בניין עורפי ב-5 קומות, סה"כ 90 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש, עפ"י פסק דין פרמינגר אין לחשב השבחה במקרה בו יתרת זכויות בניה פטורות שלא נוצלו בהתחשב בקווי הבניין של תמ"א/38. במקרה הנדון קיימת חריגה של 10 ס"מ * 11 מ' אורך ב- 5 קומות, סה"כ שטח אקו' לחשוב השבחה כשיפור תכנון במקדם 0.15 = 0.35 מ"ר אקו'.

בהחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, עמ"נ 18063-05-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח' נקבע כדלקמן:

"במקרה של הריסה והקמה מחדש של בניין לפי תמ"א 38, בו סל הזכויות איננו מנוצל במלואו וניתן במסגרתו לבנות גם מרפסות, ניתן להחיל את קווי הבניין המוקטנים לגבי כל חלקי המבנים, ללא צורך בהקלה נוספת. כאשר חלק משטחי המרפסות הוא מעבר לסל זכויות התמ"א, נדרשה הקלה בקווי הבניין ואותו חלק יחסי איננו יכול ליהנות מהפטור מהיטל הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה."

בהחלטת וועדת הערר יגאל אלמי ושות בע"מ ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 04/06/2025, נקבע לעניין שטח מרפסות, כדלקמן:

"לגבי בליטת מרפסות ששטחן מכח תמ"א מעבר לקווי הבניין התמ"איים מקובלים עלינו הדברים שנקבעו לאחרונה על ידי ועדת הערר בערר תא/ 82199/0583 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' קלינגר דבורה:

" בהתאם לפסק דין בעניין פרמינגר כאשר לא נוצל מלוא סל הזכויות של התמ"א ניתן לאפשר ניצולו לשם הקמת מרפסות בגדר קווי הבניין המוקטנים של התמ"א. לעניין שטחים אלו קבעה השמאית המכריעה כי חל הפטור, ואילו ביחס לשטחים החורגים מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א היא קבעה חיוב....

במהלך הדיון ניסתה העוררת לטעון ליישום יצירתי של פסק הדין באופן המוביל לתוצאה המבוקשת על ידה, כך שככל שיש חריגה מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, המשמעות הוא חיוב מלא גם של השטחים שמצויים בגדר קווי הבניין המוקטנים.

תנאי לטענתה ליישום פסק הדין בעניין פרמינגר הוא שאין חריגה נוספת מעבר לקווי הבניין המוקטנים של התמ"א , שאם לא כן אין כלל פטור ... צודקים המשיבים כי טענה לעניין אופן החלת פסק הדין בעניין פרמינגר לא נטענה בערר, ועל כן אין לשעות לה. כי נציין אנו סבורים כי אין בה ממש לגופה. יישום כאמור אינו עולה בקנה אחד פסק הדין ד עם בעניין פרמינגר ועם הגיונו (ראו סעיף 25 לפסק הדין המתייחס לסיטואציה זו ממש). מה הטעם שלא לתת פטור למצער לשטחי המרפסות המצויים בגדר קווי התמ"א המוקטנים? מדוע אם קיימת חריגה של ס"מ ספורים (10 ס"מ) יש הצדקה לחיוב מלוא השטח ולא את השטח החורג?! לטעמנו צדקה השמאית המכריעה עת יישמה את פסק הדין בעניין פרמינגר, והחילה את הפטור בקשר עם השטחים בתחומי הקווים המוקטנים של התמ"א, תוך חיוב שטחי המרפסת החורגים מקווי הבניין המוקטנים בהיטל. כך פעלו ועדות הערר במקרים אחרים וראו החלטת ועדת ערר בעניין דניאלה וכך ראוי לטעמנו לפעול על פי פסק הדין בעניין פרמינגר."

כלומר, את שטחי המרפסות המבוססים על שטחים מכוחה של תמ"א 38 במסגרת קווי הבניין מכח תמ"א 38, אין מקום לחייב בהיטל השבחה.

ביחס לשטחי המרפסות מכוח תמ"א 38 החורגים מקווי הבניין המוקטנים של התמ"א, יש לקבוע, לכל היותר, חיוב בגין שיפור תכנון בלבד ולא בגין השטח עצמו.

ככל ומדובר בשטח מרפסות מעבר לשטחי תמ"א כלומר, שמקורן בתקנות המרפסות יש לנהוג באופן הבא:

הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי מותרת לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי, בשיקול דעת הוועדה המקומית וללא צורך באישור הקלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על כן, ככל שהבליטה המותרת מקו הבניין הקדמי לשטח המרפסות גדלה במסגרת תכנית רובע 4, הרי שיש לקבוע שקו הבניין החדש המאפשר ניצול שטח מרפסות מעבר ל 1.2 מ' מקו הבניין מהווה שיפור תכנון. תכנית רובע 4 מאפשרת הבלטת מרפסות עד ל – 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין. הבלטה זו מהווה שיפור תכנון. כלומר, רק לגבי שטח המרפסת שמקורה בתקנות המרפסות, הבולט במידה של 1.6 מ' יש להכיר ב 0.4 מ' בליטה המהווה השבחה בשל מרכיב של שיפור התכנון מכח תכנית רובע 4. "

בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר שטח מרפסות הבולט מעבר לקו בניין עורפי מותר/מוקטן בת"א/38 המתירה עד 3 מ' לאחור, הינו 31 ס"מ לקומה (קו קצה המרפסות העורפיות הינו 2.69 מ' מגבול המגרש). סה"כ שטח מרפסות החורג מעבר לקו בניין עורפי עפ"י תמ"א/38 - 17.05 מ"ר.

כאמור לעיל, במקרה הנדון אין מחלוקת כי בתכנית הבקשה להיתר אין מימוש של מלוא שטחי הבניה הפטורים מכוחה של תמ"א/38, בשומת המשיבה סה"כ השטח הפטור שאינו מנוצל 343 מ"ר, ובמקרה שבו לא אביא בחשבון את שטח קומת הביניים (ראה האמור לעיל), מתקבל שטח של 145 מ"ר הפטור מהשבחה שאינו מבוקש למימוש עפ"י תכנית הבקשה להיתר (1,612 מ"ר עיקרי מבוקש - 1,757 מ"ר עיקרי מותר ללא קומת ביניים).

לאור החלטת בית המשפט וועדת ערר כמפורט לעיל, תחושב השבחה לשטח מרפסות של 17.05 מ"ר שמעבר לקו הבניין לעורף במקדם מרפסת 0.4 (אין מחלוקת למקדם מרפסת).

בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר, המרפסות העורפיות בנויות לכל אורך החזית העורפית של הבניין, לפיכך, לא קיימת אפשרות תכונית להרחבת שטח המרפסות בעורף הבניין המבוקש.

לאור האמור איני מקבל במקרה הנדון את מקדם שיפור התכנון בשומת המבקשת.

שטח לחישוב השבחה: 17.05 מ"ר * 0.4 מקדם שווי = **6.82 מ"ר אקו'**

<u>ביטול מרפסות שירות</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות עפ"י תכנית מ'.

לעמדת שמאי המבקשת לא חלה השבחה.

בשומות הצדדים לא הובאו בחשבון זכויות בניה מכוחה של תכנית מ'.

סל הזכויות חושב בהתחשב בבינוי הקיים ותמריצי תמ"א/38, לפיכך, איני מקבל את טענת שמאית המשיבה להשבחה בגין פטור ממרפסות שירות לעומת החיוב בו במסגרת הוראותיה של תכנית מ'.

אציין כי החלטתי לעיל הינה בדומה להחלטות שמאים מכריעים בפרויקטים במסלול של הריסה ובניה מחדש בעיר תל אביב.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u> אין מחלוקת ואני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

<u>דחיה למימוש:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחיה למימוש.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון דחיה. מציין כי מרכיב אי הודאות הוסר בבקשה להיתר המשקפת הסכמת הבעלים, וכי הבעלות משפחתית ומושע לא קיים למעשה.

את מרכיב דחיה יש לבחון למימוש המבוקש בהתאמה לגורם "ההפרעה"/מגבלה/אי זמינות לצורך מימוש הזכויות למועד הקובע לתכנית.

במקרה הנדון, במועד הקובע לתכנית תא/3616' לא קיימת מגבלה פיזית ולא קיים גורם "הפרעה" תכנוני אחר המצדיק הפעלת מקדם דחיה, כך גם לעניין תמ"א/38.

לפיכך, יש לבחון האם קיימת מגבלה קניינית/משפטית למימוש הזכויות וזאת בהתייחס לבעלים/הנישום.

בהתחשב במספר הדירות הקיימות (8 יח"ד) מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף חלקי, הבינוי הקיים, ומבנה הבעלות בחלקה, אביא בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים (מקדם 0.75) לצורך התארגנות לבקשה להיתר בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

שטח לחישוב השבחה:	6.82 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	23,000 ₪
דחיה:	0.75
השבחה:	**117,650** ₪

12. **עקרונות גורמים ושיקולים**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, בגין בקשת שומה כמימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

8.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

8.3 מיקומו של הנכס ברחוב בן יהודה 54, תל אביב.

8.4 ההשבחה נבחנה בהתייחס לבקשה להיתר בניה מס' 1392-23 להריסת בניין מגורים קיים והקמתו מחדש בפרויקט תמ"א/38 תיקון 3א' ותכנית תא/3616א'.

8.5 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית ע'1 ותכנית תא/3616א', כמפורט בפרק 4 לעיל.

8.6 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש בהתאם לתכנית ההיתר, בהתחשב במצבו בהיתרי בניה ובשטחים הרלוונטיים בהיתר ובבקשה.

8.7 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

8.8 הבאתי בחשבון הוראות החוק והפסיקה.

8.9 הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.

13. **השומה**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא השומה, בגין בקשה להיתר בניה, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תכנית ע'1	02.04.2003	205,132 ₪	102,566 ₪
תא/3616א'	24.01.2018	117,650 ₪	58,825 ₪

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע