תאריך : 12 באוגוסט 2025
מספר מינוי : 0257-2025
מספרנו : 289-0257-2025

לכבוד
חב' לב טוב בניה והשקעות בע"מ - המבקשת
ע"י מר משה מנע ומר בנימין ברק,
שמאי מקרקעין
דוא"ל moshe@mb-shamaut.co.il

הועדה המקומית לתו"ב רחובות - המשיבה
ע"י מר אוהד דנוס ומר רועי אייל,
שמאי מקרקעין
דוא"ל ohad@danco.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקה 915 בגוש 3703
רח' חיים ויצמן 23, רחובות

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38, הכוללת הקלות.

2. דיון מקצועי

בתאריך 15.06.2025 קיימתי דיון באופן מקוון באמצעות ZOOM. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית רח/2000/ג/2	26.08.2009
תמ"א 38 - תיקון 3א'	31.10.2022
רח/2000/טז	31.10.2022
הקלות	31.10.2022

4. ביקור בנכס

ביקור נערך ע"י הח"מ בתאריך 28.03.2025.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

גוש	:	3703.
חלקות	:	915.
שטח החלקה הרשום [1]	:	1,070 מ״ר.
שטח המגרש [2]	:	1,038 מ״ר.
מהות הנכס	:	בניין מגורים וותיק בן 3 קומות לגביו הוגשה בקשה להיתר להריסה ובניית בניין חדש בן 9 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף, עבור 35 יח״ד וחזית מסחרית.
מיקום	:	רח׳ ויצמן 23, רחובות.

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה מהווה אזור מגורים בצפון מרכז העיר רחובות, הידועה כשכונת ״אייזנברג-אהרוני״ .

הסביבה מאופיינת ברובה בבנייני מגורים בבניה רוויה וותיקה בבניינים בני 3-6 קומות, חלקם מעל קומת עמודים / קומת קרקע מסחרית, לצד בנייני מגורים חדשים.

החלקה שבנדון מוקמת מעברו הצפוני של רח׳ ויצמן.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

לחלקה צורה דמוית מלבן עם חזית דרומית באורך של כ- 21.5 מ׳ , הפונה לרח׳ ויצמן ועומקה הממוצע כ- 48 מ׳.

על החלקה קיים בניין מגורים וותיק בן 3 קומות, הכולל 12 יחידות דיור.

---

[1] עפ״י נסח רישום מיום 07.01.2025

[2] עפ״י מפת מדידה בתכנית הבקשה להיתר.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית R/6

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1180 מיום 26.03.1942.
הוראות הבניה:
שטח מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר.
אחוזי בניה : 15% אך לא יותר מ- 150 מ"ר.
מבנה עזר : 25 מ"ר.
גובה מבנה : 9 מ' או 2 קומות.

7.2. תכנית רח/78

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 332 מיום 04.02.1954.
החלקה מסומנת בתשריט התכנית ביעוד אזור מגורים ב'.
מטרת התכנית התווית דרך.

7.3. תכנית רח/2000/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01.05.1987.
התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.
תותר הקמת מרתף באזור מגורים צמוד קרקע חד/דו משפחתי או טורי בתנאים הבאים:
- שטחי בניה מקסימלי של 50 מ"ר ליחידת דיור.
- שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים, פינת הובי משפחה ומחסן.
- בבניין שבו תותר בניית מרתף לא תותר כל בניה של מבני עזר חיצוניים.
- סה"כ שטח מבני העזר (כולל המרתף) ליחידת דיור לא יעלה על 50 מ"ר.

באזור מגורים בבתי קומות מעל קומה מפולשת הותרה הקמת מרתף בקונטור הבניה.
שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליחידת דיור. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד מחסן פרטי אחד בלבד בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.
בניית מרתף תותר בתנאי ויתור על בניית מקלט ומחסנים בקומת הקרקע.

7.4. תכנית רח/2000/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3447 מיום 01.05.1987.
התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בנייני מגורים שאינם צמודי קרקע וכן הוראות לבניית סככות, פרגולות וחממות בקומות חלקיות עליונות.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה, כשהגישה אליו תעשה במדרגות פנימיות מהדירה.
שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

7.5. תכנית רח/550/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3511 מיום 25.12.1987.
החלקה מסומנת בתשריט התכנית ביעוד אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.
בחזית החלקה לכוון רח' ויצמן מסומן רצועת קרקע ביעוד דרך חדשה.
הוראות הבניה באזור מגורים ג':
שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר.
אחוזי בניה בקומה 30% (כולל מרפסות וחדרי מדרגות).
מס' קומות 4 קומות על עמודים.
אחוזי בניה 120% סה"כ.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מס' יח"ד 12 יח"ד לדונם נטו.
קווי בנין קדמי 5 מ' או לפי תשריט, צדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'.
הערה: למרות הבניה הקיימת במגרשים שבאזור זה, כל בניה חדשה תהיה עפ"י הוראות הבניה הנ"ל.
שטחה המרבי של חזית מסחרית לא יעלה על 12% משטח המגרש נטו.
הפקעות להרחבת דרכים :
ההפקעה במגרשים גובלים להרחבת הדרכים תיעשה לפי רוחב הדרך המסומן בתשריט, גם אם ההרחבה לא סומנה או שסומנה מגמת ההרחבה בלבד.
ההפקעה תבוצע במקרים הבאים: תוכן תכנית סלילה לרחוב, כאשר יוצא היתר לבנין חדש, כאשר תבוקש תוספת בניה בכיוון חזית הרחוב.

7.6. <u>תכנית רח/2000/ב/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.05.1996.
התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.
בבתי מגורים בבניה רוויה יותרו השימושים הבאים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית. סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליח"ד.

7.7. <u>תמ"א 38 על תיקוניה - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005. במהלך השנים אושרו לה תיקונים - תיקון מס' 1א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010), תיקון מס' 3 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012) ותיקון מס' 3א' נוסח משולב (י.פ. 7400 מיום 13.12.2016).

התכנית קובעת הוראות במטרה לעודד ביצוע חיזוק מבנים, שניתן היתר להקמתם לפני ה-01.01.1980, נגד רעידות אדמה. התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

בהתאם להוראות התכנית והתיקונים שאושרו לה, רשאית הועדה המקומית, בתנאים שנקבעו, לאשר תוספת זכויות בניה במסלול חיזוק הבניין הקיים, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת - יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. שטחה של קומה מפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
ב. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה - לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן. ככל שהתבקשה הרחבת הקומות שמתחתיהן תותר הרחבה על בסיס הקומה המורחבת.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג - בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח מחצית משטח הקומה המורחבת (ככל שמבוקשת הרחבה) שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין - לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר ליח"ד - כולל ממ"ד). אם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סעיף 13 מתייחס לחיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות וקובע, בין היתר, לגבי זכויות בניה עפ"י תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שטרם מומשו, יראו אותן כאילו ניתנו מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א.

דהיינו, סה"כ התוספת הכוללת הן את תוספת הזכויות עפ"י תכניות מפורטות והן את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א, לא תעלה על הקבוע בסעיף 11.

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה.

בתיקון 3א' נקבע שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן פירוט השטח הכולל המירבי, המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר במסלול הריסה ובניה מחדש:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הטעון חיזוק - לפי הפירוט הבא:

מס' קומות בבניין קיים טעון היתר	תוספת שטח
קומה אחת	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2. קומות	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3. קומות	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 קומות ויותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

קומה בתת-הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. 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.
קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של כל קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק 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.

7.8. <u>תכנית רח/מק/2000/ב/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26.03.2007.
התכנית משנה הוראות בנוגע לבינוי מחסנים והיא חלה בכל מקום בו חלות הוראות תכנית רח/2000ב/1 בנוגע לבנייני מגורים בבניה רוויה.
הוראות בנייה - קו בניין קדמי למרתף תת קרקעי בבנייה רוויה למגורים יהיה בין 0-5 מ' ויקבע ע"י הוועדה המקומית.
שימושים מותרים - חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
סה"כ שטח המחסנים הפרטיים לא יעלה על 5 מ"ר ליח"ד, כל מחסן יוצמד ליח"ד ולא ירשם כיחידת רישום נפרדת, לא תותר כניסה חיצונית למחסנים.

7.9. <u>תכנית רח/מק/2000/ג/2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11.08.2009.
התכנית חלה על בנייה שאינה צמודת קרקע וקובעת הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים .
עיקרי הוראות התכנית:
חדרי יציאה לגג יותרו בשטח של עד 40 מ"ר עבור כל דירה בקומה העליונה, כאשר תכסית הבניה המרבית על הגג לא תעלה על 65% משטחו, לפי הנמוך מביניהם. בהתאים לחתכים סכמטיים 1, 2, A-A המצורפים לתכנית, מימוש חדרי הגג הינו מעל קומה מלאה.
הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני. כמו כן, תותר הקמת פרגולות בהתאם לתקנות.
תותר הקמת סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.
קומה חלקית תחשב קומה אשר לה יציאה ממבנה המגורים למרפסת גג המצויה באותו מישור של המגורים.
הקומה בה אושר חדר על הגג לא תחשב כ"קומה חלקית".
תותר תוספת מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר ליח"ד בבניינים קיימים, שהיו בנויים עד למתן תוקף לתכנית זו.

7.10. <u>תכנית רח/מק/2000/ג/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.08.2010.
התכנית מהווה שינוי להוראות בינוי בדבר הקמת חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.
התכנית קובעת, בין היתר, כי בכל מקום בו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000ג/2 נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות בתכנית, ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.11. <u>תכנית רח/2000/טז</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6730 מיום 07.01.2014.
התכנית הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה לקבוע הוראות להוצאת היתרי בניה לעיבוי וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, קביעת הנחיות והוראות לצורך שיפור עמידות מבנים מפני רעידות אדמה, קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, מס' קומות ומס' יח"ד שיותרו בגין חיזוק מכח תכנית זו.

בהתאם לנספח מתחמי תכנון כלולה החלקה באזור "מתחם צפוני א'".

עיקרי הוראות התכנית:
תוספת בניה במבני מגורים.
דרישות עיצוביות להסדרת קומת עמודים עם חיזוק המבנים ולתוספת בניה על הגג.
דרישות עיצוביות לשיפוץ המבנים וגימור החזיתות.
הוראות בדבר חיזור מבנים במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

הוראות בדבר תוספות בניה לצורך חיזוק מבנים בבניה רוויה:

1. תוספת הזכויות בתכנית זו הינה במקום זכויות הבניה המותרות בהוראות תמ"א/3/38 בסעיף 11.1.2 ו- 11.1.3(א), אך התנאים למתן התוספת המפורטים בסעיפים אלו ישארו ללא שינוי.
2. במתחם תכנון א', כפי שמופיע בנספח מתחמי התכנון, תתאפשר בבניה הרוויה המאושרת והקיימת, תוספת של שתי קומות + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה וסגירה של קומת העמודים המפולשת.
במידה והורסים את הבניין הקיים תתאפשר תוספת של 3 קומות מעבר לזכויות הבניה הקיימות ו/או המותרות עפ"י התב"ע התקפה במקום + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה.
3. הוראות התכנית לא יחולו בתחום מתחם ג', כפי שמופיע בנספח מתחמי התכנון של התכנית.
4. במתחם תכנון ב', בבניה רוויה המאושרת והקיימת תתאפשר תוספת של 3 קומות + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה וסגירה של קומת העמודים המפולשת.
במידה והורסים את הבניין הקיים תתאפשר תוספת של 4 קומות מעבר לזכויות הבניה הקיימות ו/או המותרות עפ"י התב"ע התקפה במקום + 70% משטח הגג עבור דירות מגורים או חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 על תיקוניה.
5. תוספת מספר יחידות הדיור בכל קומה תהיה לא יותר מהקיים בקומה טיפוסית ובאופן יחסי בקומה העליונה החלקית, אך בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור בקומות שתתווספנה גם מעבר למס' היחידות בקומה טיפוסית ובלבד שהשטח המינימלי של יחידות הדיור המבוקשות לא יפחת מ- 75 מ"ר (כולל ממ"ד) ברוטו ליחידת דיור, ובכפוף לפתרונות חניה.
6. בבניינים טוריים המורכבים ממספר אגפים או ממספר מבנים הבנויים על אותה חלקה, "בית מורכב" כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח 2008 על תיקוניו, ניתן יהיה ליישם את הבניה עפ"י תמ"א 38 ועל פי תכנית זו גם על חלק מן האגפים/מבנים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. במקרים בהם קוי הבנין של התכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקוי הבנין ובלבד, שקוי הבנין לא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור, אך תותר חריגה לקו בניין הגובל בשצ"פ כך שלא יקטן מ- 1 מ'. על אף האמור ובשיקול דעת הועדה המקומית, תותר חריגה נוספת מקוי הבנין עד לקו בנין 0, וזאת לצורך הקמת מבנה מעלית ו/או חדר מדרגות ממוגן אש. כמו כן, תותר חריגה בקווי בנין עד גבול המגרש גם לצורך תוספת מגדלי ממ"דים למבנה קיים.
8. תוספת הקומות החדשות לבניין הקיים לא תחרוג מהיקף הקומות שמתחתיהן(לאחר ההרחבות המתאפשרות מכוחה של תכנית זו או תמ"א 38 על תיקוניה), למעט חריגות הנחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של הבנין.
9. הזכויות הקבועות בתכניות ינתנו אך ורק בתחום המגרש בו מתבצע החיזוק, ולא יותר ניודן של הזכויות הללו מחוץ לגבולות המגרש.

דרישות עיצוביות עם חיזוק המבנים להסדרת קומת העמודים:

א. בכל מקרה שתמוצה אחת מהאפשרויות להרחבה ידרש בקומת העמודים:
   1. תחימת לובי כניסה באישור מהנדס העיר.
   2. הסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלויות.
   3. תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים ובתנאי שגובה הקומה לא יפחת מהגובה המותר בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
   4. תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה נמוך מ- 2.50 מ' לצורך בניית מחסנים.
   5. במקרה של סגירת קומה מפולשת, יועתקו או ישולבו התשתיות הקיימות של הבניין, המשרתות את כלל דייריו המצויות בקומה המפולשת, בהתאם לתכנית פיתוח.

ב. לא תתאפשר העברת זכויות מקומת עמודים לקומות עליונות.

הזכויות במצטבר לפי תב"ע בתוקף, בתוספת הזכויות של תכנית זו, יהיו רק במקרה של הריסה ובניה מחדש.
במקרה של חיזוק ללא הריסה ינתנו רק הזכויות לפי תכנית זו.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
בתכנית נקבעו הוראות נוספות לפתרונות חניה.
ובניית מבנה חדש תוספת הזכויות תותנה
במקרה של הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה חדש תוספת הזכויות תותנה בבנית חניה תת-קרקעית בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה של 1:1 לפחות. תותר בניית חניה תת קרקעית בגבולות מגרש המגורים או השב"צ, בתנאי לפתרונות החלחול של מי נגר עילי.

7.12. <u>תכנית רח/מק/2000/כ (414-0201608)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 6913 מיום 09.11.2014.
התכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.
בבתים בבניה רוויה חדשה תותר הקמת בריכת שחייה על גג הבנין ובלבד שתוגש כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה לבנין כולו. הבריכה תשמש את דירת הגג באופן פרטי ולא תשמש כרכוש משותף של כלל דיירי הבניין. שטח בריכה מקסימלי – 30 מ"ר או 10% משטח הגג הפנוי.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.13. <u>תכנית רח/2000/ב/6</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.03.2015 ובעיתונות מיום 09.04.2015.
התכנית קובעת שטחי שירות ליעודי הקרקע השונים, בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.
באזור מגורים ג' יותרו שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה + 10% משטח המגרש בגג.
שטחי שירות תת-קרקעיים יותרו בהיקף של 80% בקומה אחת.

7.14. <u>תכנית רח/2000/ג/4</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7201 מיום 09.02.2016 ובעיתונות מיום 11.02.2016.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.
בכל אזור מגורים בו מותרת פרגולה עפ"י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט במבנים שהוכרזו כמבנים לשימור ע"י ועדת השימור העירונית עפ"י התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

7.15. <u>תכנית רח/מק/2000/טז/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8028 מיום 05.12.2018 ובעיתונות ביום 13.12.2018
התכנית הוכנה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה להתאים את הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לתנאים היחודיים של רחובות בהתאם לסעיף 23 לתמ"א וקביעת זכויות והוראות המתחם "לב העיר".
עיקרי הוראות התכנית:
פרק א': לפי סעיף 23 לתמ"א/ 38
תמ"א 38 על תיקוניה ורח/ 2000 /טז יחולו על מבנים הממלאים את שני התנאים הבאים במצטבר:

- מספר הקומות הבנויות בהיתר יותר מ- 2 קומות.
- שטחם הבנוי בהיתר הינו מעל 400 מ"ר.

מבנים שבנויות בהם 5 יח"ד ויותר בהיתר וששטחם הבנוי יהיה מעל 400 מ"ר, תחול עליהם התמ"א על תיקוניה וכן מתכנית רח/ 2000 /טז, על אף שגובהם אינו עולה על 2 קומות.
הנחיות לקווי בניין.
פרק ב':
התכנית תקבע זכויות בנייה כפי שיפורט להלן, במגרשים שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:

- המגרשים מצויים באזור התחום בקו אדום, כפי שמופיע בנספח מתחם "לב העיר".
- מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר ועד 1,500 מ"ר שטח מקסימלי וייעודם מגורים.
- המגרשים פנויים מבנוי, או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38 לפי הפרק הראשון.
- זכויות הבנייה במגרשים אלה, יהיו בתנאי של הריסה ובנייה מחדש.

זכויות והוראות בנייה:
פרק א':
זכויות מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה ורח/2000/טז.
קווי בניין כמפורט בתכנית.
פרק ב':
גובה – 8 קומות מעל קומת עמודים או ק. קרקע + קומת גג חלקית.

הקומה החלקית תהיה באחת משתי האפשרויות הבאות:

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשויך לדירה/דירות בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.
- קומה חלקית המהווה דירה בפני עצמה, שטחה יילקח מסך הזכויות המותרות מתכנית זו ובלבד שמעליה לא יתווסף חדר על הגג ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.

קווי הבניין – עפ"י תכניות חלות. שינוי בקווי בניין לאחר אישורה של תכנית זו לא יאפשר תוספת זכויות מכוח תכנית זו.
שטח דירה ממוצע – 110 מ"ר עיקרי. 20% מיח"ד במגרש תהיינה קטנות בשטח של 80 מ"ר כולל.
תקן חניה – בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם להוראות תכנית זו.
צפיפות:
במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך של 12 מ' ויותר, תהיה הצפיפות עד 20 יח"ד לדונם, כולל פתרון חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. במידה ולא ניתן לממש חניה תת קרקעית בצפיפות זו, תפחת הצפיפות בהתאם ובלבד שהחניה תהיה תת קרקעית.
במגרשים אשר מצויים ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10-12 מ' (לא כולל), תיקבע צפיפות בשיעור של 17 יח"ד לדונם, כולל חניה תת קרקעית בקומת מרתף אחת, כאשר יוותר 15% שטח חדיר מים משטח המגרש הכולל. יתר החניות הנדרשות על פי התקן התקף יהיו בתחום המגרש. ברחובות עם רוחב זכות דרך שבין 10-12 מ' (לא כולל) ובשיעור צפיפות של 17 יח"ד לדונם, התכנית תאפשר הקמת עד 3 קומות מרתף, אך לא תחייב זאת, למעט קומת מרתף אחת.
בכל מקרה בו מספר יח"ד המחושב יוצא בלתי שלם, יעוגל המספר הסופי למספר השלם הקרוב ביותר.
קווי בניין:
הנחיות בדבר קווי בניין לפרק א' בלבד:
במקרה של תוספת בנייה מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, או מתוקף רח/2000/טז, קו הבניין הקדמי יהיה קו הבניין של התכנית המאושרת החלה בחלקה. סטייה מקו בניין זה תותר רק בעבור אלמנטים של חיזוק ובסטייה שלא תחרוג מתחום ה- 40 ס"מ מעבר לקו הבניין הקדמי כפי שמופיע בתכנית. במקרים בהם לא קיימת בתכנית הראשית הוראה לעניין הקו הקדמי מגבול המגרש, קו הבניין יקבע בהתאם לקו הבניין הקדמי הקיים במבנים שנבנו כדין הסמוכים ברחוב. על אף האמור, במקרים חריגים בהם לא ניתן לממש את זכויות הבנייה, על מנת להבטיח את העיבוי ומיגון הממ"ד, ניתן לחרוג עד 1.2 מ' מגבול המגרש, בכפוף להוכחת אי אפשרות מימוש ממ"ד ו/או פתרון מיגון אחר המוסכם ע"י פיקוד העורף ובאישור הוועדה המקומית, וככל שההחרגה לא תסכל את אפשרות הרחבת הרחוב העתידי.
מרפסות תוכלנה להתיישר עם קו הממ"ד ובתנאי שהן נמצאות בין ממ"דים.
במקרים בהם שורת מבנים לאורך הרחוב המהווים חטיבה אחת, תשקול הוועדה בניית ממ"דים עד גבול המגרש, בתנאי שאין כל אפשרות תכנונית אחרת.
הנחיות בדבר קווי בניין לפרק ב' בלבד:
תנאי להיתר בנייה במגרשים ברוחב רחובות 10-12 מ' (לא כולל) היא נסיגה בקו בניין חזיתי כך שתובטח אפשרות עתידית להרחבת הדרך לרוחב מינימלי של 12 מ'. במקומות בהן לא מתאפשרת עמידה בתנאים אלו, לא תחול התכנית.
תקן חניה – בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו.
שלבי ביצוע – התכנית קובעת כי ניתן יהיה להוציא היתרים עד 600 יח"ד מתוקף תכנית זו ותכני תרח/2000/טז מתוכן יקבע מינימום של 200 יח"ד עבור היתרים מתוקף תכנית רח/2000/טז ופרק א' של תכנית זו.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.16. <u>תכנית רח/מק/2000/ע</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8414 מיום 07.04.2020.
מטרת התכנית קביעת קווי בנין. התכנית קובעת כי בכל מגרש המיועד למגורים בתחום התכניות המפורטות בתכנית, אשר לא קובעות קווי בנין או קובעות הוראה חלקית לעניין קווי בניין, קווי הבנין יהיו 5 מ' לחזית, 4 מ' לצד ו- 6 מ' לאחור.

7.17. <u>תכנית רח/מק/2000/פ</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8803 מיום 29.08.2019.
התכנית מתירה התקנת עוגני קרקע זמניים ונשלפים בלבד במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבוקש להקים מרתפים.

7.18. <u>תכנית רח/2000/טז/2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10105 מיום 02.01.2022 ובעיתונות מיום 06.01.2022.
מטרת התכנית קביעת זכויות והוראות בניה במתחם "לב העיר" עבור 2,000 יח"ד.
התכנית חלה על מגרשים במתחם לב העיר שמתקיימים לגביהם התנאים הבאים במצטבר:
שטחם 500-1,500 מ"ר וייעודם מגורים, המגרשים ריקים ופנויים או שבנויים עליהם מבנים שלא חלה עליהם תמ"א 38 לפי פרק א'. החלקה כלולה במתחם לב העיר.
התכנית משנה את זכויות והוראות הבניה שנקבעו בפרק ב' של תכנית מס' רח/2000/טז/1:
דירות גן:
לא יותרו דירות גן בחזית המגרש. בעורף המגרש יותרו דירות גן ובתנאי שיוותר שטח פנוי לטובת כלל הדיירים בהיקף של 10% משטח המגרש ולא פחות מ- 50 מ"ר. השטח יהיה רציף ויאפשר שימוש יעיל לכל הדיירים.
מרפסות:
יתווסף שטח של 14 מ"ר עיקרי עבור מרפסות לכל יח"ד.
שטח שירות:
40% משטח המגרש בקומת הקרקע + 10% בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. מיקום המחסנים יקבע לעת הוצאת היתר בניה. יתווסף שטח בהיקף של עד 10 מ"ר למגרש עבור תחנת טרנספורמציה הנדרשת לטובת טעינה חשמלית. ניתן יהיה למקמה מעל או מתחת לקרקע בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
תקן חניה:
בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להוראות תכנית זו. במגרשים המצויים ברחוב עם זכות דרך של 12 מ' ומעלה פתרון החניה יהיה תת קרקעי למעט 2 מקומות חניה שיתאפשרו בקומת הקרקע.
תנאי להיתר:
בין היתר, הכנת סקר עצים למגרש המיועד לבניה.
שלבי ביצוע- שלב א'- תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה מתן היתר בניה למאגר מים שמצוי בגו"ח 3692/6 וקו אספקת מים אליו.
שלב ב'- לאחר מתן היתרי בניה ל - 750 יח"ד ועד 1,500 יח"ד. ביצוע תשתיות מים וביוב לאורך הרחובות הרצל, הרשנזון וטשרניחובסקי.
שלב ג'- מעל 1,500 יח"ד. ביצוע העדפה לתח"צ על רחוב הרצל בצמתי הכניסה ובצמתים משמעותיים לכל אורך רחוב הרצל (מצומת בילו ועד רחוב המדע). תכנון ראשוני לרשת צירי העדפה ברחובות דרך הים, טשרניחובסקי, בילו"ו, גורודסקי ושדרות הקיבוצים. שדרוג והרחבה של כבישי הטבעת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.19. <u>תכנית רח/2000/ב/7 (414-0644799)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11795 מיום 14.11.2023 ובעיתונות מיום 17.11.2023.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לתכניות נושאיות שונות בתחום המרחב התכנוני של העיר רחובות.

<u>הוראות רלוונטיות לבנייה רוויה:</u>

הוראות בינוי:

ניתן לנייד שטחי שירות בין הקומות עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר ניוד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת.

קירוי חניות:

א. לא יותר קירוי חניה בחזית לרחוב. תיחום/ סגירה של החניה תהווה סטיה ניכרת.
ב. קווי בנין אחורי וצדדי - 0 מ'.
ג. לא ניתן לאפשר ניוד שטח קירוי חניות לשטחי שירות אחרים בבנין.
ד. קירוי החניות יעשה בהתאם למפורט בהנחיות המרחביות.

מחסנים:

א. לא תותר בנית מחסנים בקומות שמעל קומת קרקע וקומת המרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:
כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים). בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין הקומות בבניין.
המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.
בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה - הקיר יהיה בנוי מבטון. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.
ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/ חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.
ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.
ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
ו. בבניינים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע המחסנים למסחר ימוקמו בקומות המרתף או בקומת קרקע.

מרפסות/ גזוזטראות:

לא ניתן לסגור מרפסת בכל דרך שהיא. לא ניתן לנייד שטחי מרפסות לשטחי הדירות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

שטחים עיקריים לטובת כלל הדיירים:

השימושים העיקריים לטובת כלל הדיירים ישמשו עבור מתקני כושר, מועדון דיירים, חדר משחק לילדים וכדי. לא ניתן לנייד שטח זה לטובת שטחי המגורים. שטח זה יהווה חלק מהרכוש המשותף. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מרתפים:
א. קו הבניין למעט אזורי מגורים צמודי קרקע וסמי צמודי קרקע, יותר קו בניין 0 מ' לשלוש חזיתות לכל היותר, קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ' ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש לרבות תשתיות ציבוריות במידת הצורך ובתנאי מתן פתרונות חלחול ומי גשם.
ב. גובה הקרקע מעל גג המרתף 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים.
ג. במגרשים מדרוניים (בעלי הפרשי טופוגרפיה) ניתן יהיה לאשר את קומת המרתף כקומה מפולשת בחלקה, באופן שיאפשר לנצל את המדרון הטבעי של הקרקע.

<u>זכויות הבניה:</u>
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת:
עפ"י תכניות בתוקף. בנוסף יותר שטח לטובת מועדון כלל הדיירים שלא יעלה על 100 מ"ר.
לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים אחרים.
שטח שירות מעל כניסה קובעת :
1. 40% משטח המגרש בקומת קרקע + 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. שטחים הנ"ל כוללים ממ"ד ומחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליח"ד.
2. במגרשים בהם התב"ע הראשית קובעת שימוש למסחר בקומת קרקע (חזית מסחרית), 40% מהשטח המותר למסחר יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי.
שטח שירות מתחת לכניסה קובעת :
80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חוו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמא/1.
בנוסף לשטח העיקרי תותר הקמת מרפסות בשטח של עד 20 מ"ר, כולל השטחים המותרים על תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה.

8. <u>רישוי</u>

8.1. <u>היתרי הבניה</u>
להלן פירוט היתרי הבניה, שניתנו להקמת הבנין הקיים, בהתאם לשומות הצדדים ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית רחובות:

- רשיון מס' 1546 מיום 06.05.1961 "לבנין בן דירה בן 3 קומות המכיל 4 דירות בכל קומה ומקלט במרתף".
- רשיון מס' 3028 מיום 16.03.1955 ל"בנין בית דירות המכיל: בקומת הקרקע 2 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות, 2 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות בקומות א' ו- ב' 4 דירות בנות 3 חדריות ונוחיות. בקומת המרתף – מרתף".
- רשיון מס' 3948 מיום 21.03.1958 ל"חיבור 12 דירות לרשת הביוב העירונית".
- רשיון מס' 3496 מיום 19.10.1956 ל"בנייין בית דירות המכיל: קומת הקרקע 2 דירות בנות 3 חד' ונוחיות ו- 2 דירות בנות 2 חד' ונוחיות, בקומות א' ו- ב' 4 דירות בנות 3 חד' ונוחיות בכל קומה, בקומת המרתף – מקלט וחצר".

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

כמצוין על גבי תכנית ההיתר, שטח הבניה כולל:

שטח הבנין בקומת המרתף	79.20	מ"ר
שטח הבנין בקומת הקרקע	327.25	מ"ר
שטח המרפסות	22.30	מ"ר
שטח הכניסה	22.55	מ"ר
שטח הבנין בקומה א'	372.10	מ"ר
שטח הבנין בקומה ב'	372.10	מ"ר
שטח הבניה בקומת הגג	38.05	מ"ר

השטחים הקומתיים אינם כוללים שטחי מרפסות.

8.2. <u>הבקשה להיתר בניה</u>

הוצגה בפני בקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7) על תיקוניה להריסת בנין קיים בן 3 קומות + 12 יח"ד (4 יח"ד בקומה, כולל בק"ק), הקמת בניין הכולל: 3 קומות מרתף + ק"ק מסחר + 8 ק' טיפוסיות + קומה 9 חלקית + גג טכני, סה"כ 36 יח"ד, סה"כ 9.7 קומות ע"ג 3 קומות מרתף. קומת מרתף עם 35 חניות + 2 חניות נכים + 6 חניות למסחר – סה"כ 43 חניות, תכנית פיתוח וגדרות.
ביום 03.01.2022 פורסמו הקלות כדלקמן:

1) הקלה של 40% בקו בנין קדמי ואחורי ועד 2 מ' מקו בנין עבור גזוזטראות.
2) הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 המותרות בתכנית הראשית.
3) הקלה לביטול נסיגה לביטול נסיגה בקומת גג חלקית עבור סככה מתוקף רח/ 2000 /ג/ 4+רח/ 2000 /ג/ 3-2.
4) הקלה לביטול קומת עמודים מפולשת והקמת קומת קרקע מלאה.
5) הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
6) הקלה לתוספת 2 קומות מרתף כך שיהיו 3 קומות בתת הקרקע במקום 1 הקבועה בתכנית רח/ 2000 /ב/ 6.
7) הקלה להקמת חדר טרפו תת קרקעי בגבול מגרש קדמי ובתחום ההפקעה.

פרסומים:
1) תוספת 3.7 קומות מכח רח/ 2000 /טז/1 +רח/ 2000 /טז/2.
2) תוספת 23 יח"ד חדשות, בנוסף ל - 12 יח"ד, כך שיהיו 35 יח"ד סה"כ.
3) תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
4) הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות סה"כ במקום בניין קיים בן 3 קומות (ק"ק, ק"א, ק"ב).

ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2022003 מתאריך 11.05.2022 דנה בבקשה והחליטה כדלקמן:

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לאשר הבקשה לפרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל:
•הריסת בניין קיים: בן 3 ק' + 12 יח"ד (4 יח"ד בקומה, כולל בק"ק)
•הקמת בניין הכולל: 3 קומות מרתף + ק"ק מסחר+8 ק' טיפוסיות+קומה 9 חלקית עד 160 מ"ר+גג טכני - סה"כ 34 יח"ד.
+תכנית פיתוח וגדרות, בתנאים:
1. תיקון הבקשה בתיאום עם מינהל ההנדסה ועד קבלת חותמת APPROVED על התכנית.
2. תצ"ר -יש לפתוח בקשה מקוונת במפ"י להיתר. לט' 4/תעודת גמר יש לרשום חלקות חדשות.
3. מפת מדידה להאריך תוקף.
4. שטחים בקומת הקרקע: קומת קרקע קיימת בהיתר בנויה עם יח"ד. שטח קומת קרקע יחושב: שטח קומה מורחבת לתמ"א מינוס קיים בק"ק בהיתר = שטח עיקרי בק"ק מותר לתכנון. יש לתקן.
5. התייחסות להקלות מבוקשות:
1)הקלה של 40% בק.ב קדמי ואחורי ועד 2 מ' מק.ב עבור גזוזטראות.
2)הקלה לתוספת 2 קומות כך שיהיו 6 קומות במקום 4 המותרות בתכנית הראשית
מתוקף תקנה 2 ליתו"ב סטיה נכרת' - הקלה נדרשת לקומה 1. כך שיהיו 8 קומות (לא6)
3)הקלה לביטול נסיגה בקומת גג/חלקית עבור סככה מתוקף רח/2000/ג/4 +
רח/2000/ג/3-2 . 40 מ"ר יותרו, בקומה 9 יש לסגת בחזית קדמית ביחס לקומה 8
4)הקלה לביטול קומת עמודים מפולשת והקמת קומת קרקע מלאה - הקלה מיותרת.
5)הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סך שטחי הבניה המותרים.
6)הקלה לתוספת 2 קומות מרתף כך שיהיו 3 קומות בתת הקרקע במקום 1 הקבועה בתכנית רח/2000/ב/6 - נדרשת
7)הקלה להקמת חדר טרפו תת קרקעי בגבול מגרש קדמי ובתחום ההפקעה. הטראפו
יותר בתחום החלקה. הקלה מיותרת.
פרסומים:
1)תוספת 3.7 קומות מכח רח/2000/טז/1 +רח/2000/טז/2
2)תוספת 23 יח"ד חדשות, בנוסף ל - 12 יח"ד, כך שיהיו 35 יח"ד סה"כ.
- יאושר תוספת של 22 יח"ד בלבד על הקיים, כך שיהיו 34 יח"ד בסה"כ.
3)תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת.
4)הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות סה"כ במקום בניין קיים בן 3 קומות (ק"ק, ק"א, ק"ב).
5. אישור השמאי העירוני כי הפרויקט רווחי. הועבר אליו דוח אפס מטעם היזם.
6. בקרת תכן.

ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 2022008 מתאריך 31.10.2022 החליטה כדלקמן:

1. תאושר תוספת של 2 יח"ד מ 34 יח"ד שאושרו ביום 11.4.2022, דהיינו הקמת בניין הכולל: 3 קומות מרתף, בקומת מרתף 35 חניות + 2 חניות נכים+ 6 חניות למסחר, סה"כ 43 חניות + ק"ק מסחר+ 8 ק' טיפוסיות + קומה 9 חלקית + גג טכני, סה"כ 9.7 קומות. סה"כ 36 יח"ד.
2. תאושר הגדלת התכסית של הקומה החלקית מ - 160 מ"ר בהתאם למבוקש.
3. שאר התנאים בהחלטת הוועדה מיום 11/4/2022 נשארים בעינם.

להלן פירוט שטחי הבניה המבוקשים (מתוך תכנית הבקשה להיתר) שהוצגה בפני:

קומה	שטח עיקרי								למטרות שירות								סה"כ שטח בניה	אחר			
	מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וכ. שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות			מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
-3									26.46		45.05		318.97	9.07	399.55		399.55				
-2									48.69				781.35	102.88	932.92		932.92				42.64
-1									44.48		41.25		777.32	101.71	964.76		964.76				10.7
קומת קרקע	156.95	97.32		1.66	255.93	18.00	6.28	16.76	103.53	35.65	33.63	30.26			244.11		500.04				7.80
קומה 1	329.78		5.45	3.30	338.53	36.00	13.29		52.82						102.11		440.64	55.87			7.78
קומה 2	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 3	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 4	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 5	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 6	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 7	334.73			3.30	338.03	36.00	13.30		53.36						102.66		440.69	55.56			7.80
קומה 8	323.19		32.97	2.49	358.65	27.00	9.66		46.89						83.55		442.2	25.92	14.84	16	7.80
קומה 9	256.06			1.66	257.72	18.00	6.26		46.67						70.93		328.65	4.79	110.91	20.96	7.80
קומת גג									11.64						11.64		11.64				
מעל הקרקע	**3074.36**	**97.32**	**38.42**	**28.91**	**3239.01**	**315.00**	**115.29**		**581.71**	**35.65**	**33.63**	**30.26**	**0.00**	**0.00**	**1128.30**		**4367.31**	**419.94**	**125.75**	**36.96**	**77.98**
מתחת לקרקע									**119.63**	**0**	**86.3**	**0**	**1877.64**	**213.66**	**2297.23**		**2297.23**	**0**	**0**	**0**	**53.34**
סה"כ מבנה	**3074.36**					**315.00**	**115.29**		**701.34**	**35.65**	**119.93**	**30.26**	**1877.64**	**213.66**	**3425.53**		**6664.54**	**419.94**		**36.96**	**131.32**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 07.01.2025, לפיו רשומה חלקה 915 בגוש 3703 ששטחה הרשום בשלמות 1,070 מ"ר, כבית משותף.
על החלקה רשומות 2 הערות לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות:
הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7. פורסם בי.פ. 11691 מיום 11.10.2023.
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. בקשה מיום 18.09.2024 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין.
להלן פירוט רישום תתי החלקות:

תת חלקה	בעלות	חלק בתת חלקה	שטח רשום	קומה	חלק מרכוש משותף
1	הגרי איציק	בשלמות	41.55	מרתף	42/878
2	גנז אליעזר	בשלמות	62.4	קרקע	62/878
3	יעקובסון ליזה, יעקובסון שרון	בחלקים שווים	62.4	קרקע	62/878
4	אופנהיים עפר	בשלמות	72	קרקע	72/878
5	פייגה אוריאל, פייגה דפנה	בחלקים שווים	72	קרקע	72/878
6	אופק אריה-לאון	בשלמות	69.8	ראשונה	70/878
7	המאירי יהודה	בשלמות	69.8	ראשונה	70/878
8	כהנא חנה	בשלמות	72	ראשונה	72/878
9	ול אבישג, ול יונתן	בחלקים שווים	72	ראשונה	72/878
10	נחמני אלון	בשלמות	69.8	שניה	70/878
11	אשקרופט שושי	בשלמות	69.8	שניה	70/878
12	שפיצר קושניר מרתה	בשלמות	72	ראשונה	72/878
13	קרקובסקי מיכאל, קרקובסקי זלדה	בחלקים שווים	72	שניה	72/878

על חלק מתתי-החלקות רשומות משכנתאות/צו עיקול.
על כל תתי-החלקות רשומה הערת אזהרה תמ"א 38 לטובת לב-טוב בניה והשקעות בע"מ.

9.2 התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - הוראות רלוונטיות

בסעיף 19 (ב)(10) נקבעו הוראות ביחס לפטור מהיטל השבחה כדלקמן:

""(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיווסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;""

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י שומת המשיבה	השבחה עפ"י שומת המבקשת
רח/2000/ג'/2	26.08.2009	₪ 210,000	₪ 58,880
תמ"א 38	31.10.2022	₪ 903,133	--
רח/2000/טז	31.10.2022	₪ 1,057,002	--
הקלות	31.10.2022	₪ 280,400	₪ 163,942

10.2. תכנית רח/2000/ג'/2

10.2.1. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לתוספת שטח בקומה חלקית על חשבון מרפסת גג.
הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מיום 27.06.2017 לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה בקומות חלקיות מתכנית רח/2000/ג/2 (עררים 8002/13 ו-188/15/78).
בבקשה להיתר התבקשה תוספת שטח של 120 מ"ר בקומות חלקיות ובהתאם חושבה ההשבחה.

נתוני שווי בהתאם לשומות מכריעות
בהחלטת השמאית המכריעה, הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 3703/1301 ברח' ויצמן 31 נקבע שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.
בהחלטת השמאי המכריע, מר אלי כהן בגו"ח 3703/553 31 נקבע שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.
בהחלטת השמאית המכריעה, הגב' דורית פריאל בגו"ח 3703/327,759 נקבע שווי של 2,385 ₪ למ"ר מבונה.
בהחלטת השמאי המכריע, מר אייל יצחקי בגו"ח 3703/958 נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב:
שווי זכויות הבניה המוקנות במצב תכנוני קודם קוזזו בשני מצבי התכנון.

השבחה בקומה חלקית			
קומה	**מ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
תוספת שטח בקומה חלקית	120	1	₪ 300,000
קיזוז מרפסת קומה חלקית	-120	0.3	₪ 90,000-
סה"כ השבחה			**₪ 210,000**
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,500		

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.2. עמדת שמאי המבקשת

לעמדתם, הבקשה להיתר אינה כוללת מימוש זכויות מכח התכנית ולכן, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.
לחילופין, מציגים תחשיב:

שווי מ"ר מבונה

בשומות מכריעות בסביבה נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

גו"ח	שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
3703/321	אורית גלן	26/08/2009	₪ 2,300
3703/942	אורית גלן		₪ 2,400
3703/617	אליהו כהן		₪ 2,400
3703/553	אלי כהן		₪ 2,500
3704/359	יעקב פז		₪ 2,300
3703/900	יהודה פלד		₪ 2,200
3703/336	בועז קוט		₪ 2,400
3703/327+759	דורית פריאל		₪ 2,385
3702/19	שושי שרביט שפירא		₪ 2,000
3704/492	שושי שרביט שפירא		₪ 2,300
3703/1088	לבנה אשד		₪ 2,300
3702/19	משה נדם		₪ 2,000
3705/31	ניקי פרימו		₪ 2,300
3705/340	בצלאל קציר	10/09/2008	₪ 2,400
ממוצע למ"ר מבונה (במעוגל)			**₪ 2,300**

מקדם שוליות

סבורים כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות לזכויות חדרי הגג, במקדם 0.7.
בשומות המכריעות בגו"ח 3703/321 , 3704/359 , 3703/900 ו- 3703/958 , במרבית מהפסיקות שצוינו לעיל, גם לפי גישת הוועדה יש להביא בחשבון מקדם שוליות הנע בין 0.7-0.8.

שיעור החיוב

בחישוב ההשבחה לחדרי הגג, יש להביא בחשבון מימושים קודמים בדירות בקומה העליונה. בהתאם לרישום בפנקסי המקרקעין בתאריך 05/12/1999 נמכרה תת-חלקה 13 ובתאריך 11/09/2008 נמכרה תת-חלקה 11 ולכן, יש לחייב רק את תת-חלקות 10 ו- 12.

תחשיב

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדרי יציאה לגג	80	0.7	56
הפסד מרפסת גג	80	0.3	-24
השבחה במ"ר אקו' (ביניים)			32
מקדם התאמה חדש על ישן			0.8
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			25.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,300
השבחה			**₪ 58,880**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.3. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>

החלטת ועדת ערר בעררים 8002/13 ו- 188/15/78 קבעה כי בגין מימוש זכויות בקומה חלקית (בניגוד לחדרי גג בהן הזכויות הינן מוקנות) יש לחייב במועד הגשת הבקשה להיתר את המבקש ולמועד אישור תכנית רח/2000/ג/2.

10.2.4. <u>הכרעה</u>

<u>המימוש המבוקש</u>

המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38 תיקון 3א'.
בשומת המשיבה חושבה השבחה לשטח חדרי גג של 120 מ"ר שאושרו מכח התכנית.
לטענת שמאי המבקשת, המימוש אינו כולל ניצול שטח חדרי גג מתכנית רח/2000/ג'/2. לחילופין, ערכו תחשיב לפיו, בהתחשב במימושים קודמים, חושבה השבחה לתוספת שטח של 80 מ"ר.

"סל הזכויות" לניצול, כמפורט בתכנית הבקשה להיתר כולל, בין היתר, 3 חדרי גג בשטח 120 מ"ר מתכנית רח/2000/ג/2.
"סל הזכויות" כולל זכויות מכח תכניות בנין עיר בשטח 1,245.60 מ"ר מגורים ו- 124.56 מ"ר מסחר, ובסה"כ 1,490.16 מ"ר ושטחי בניה המהווים תמריצי תמ"א בשטח של 2,204 מ"ר וסה"כ זכויות בניה עיקריות + ממ"ד **3,694.16** מ"ר.
בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח בניה עיקרי + ממ"ד **3,686.06** מ"ר.
בהתחשב במימוש שטחי המסחר, שהינו חלקי וכולל 97.32 מ"ר מתוך 124.56 מ"ר המותרים, ניתן לראות בשטח שאינו מבוקש לניצול ומסתכם בכ- 8.1 מ"ר[3] כשטח מסחרי.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שטח חדרי הגג מכח תכנית רח/2000/ג/2, הכלול ב"סל הזכויות" מבוקש לניצול במלואו.

<u>מועד החיוב ושיעורו</u>

תכנית רח/2000/ג/2 כוללת שני סוגי זכויות:

1) זכות קונקרטית לבניית חדרי יציאה לגג על הגג העליון.
2) זכות רעיונית לתוספות בניה בקומות חלקיות.

הזכות הקונקרטית ברורה וחד משמעית, אשר אינה מעלה שאלות פרשניות בדבר היקפה או לאופן מימושה. לעומתה, הזכות הרעיונית מתייחסת לבניה בקומה חלקית בהתאם לחתך סכמטי מס' 3 שבתכנית, בו מסומנת הקמת סככה ששטחה לא יעלה על 40 מ"ר. על כן, במועד הקובע קיימת אי בהירות לגבי אופן ניצול חדרי הגג בקומות חלקיות.

בהחלטת ועדת הערר אליה הפנו שמאי המשיבה בערר (מרכז) 188/15, נקבע כי החיוב בהיטל השבחה על גג שאינו חלקי, מתגבש כבר במועד אישור התכנית ומוטל על המוכר. מאידך, בכל הנוגע לזכויות בנייה בקומות חלקיות, ובכלל זה חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, נקבע כי מדובר בזכויות מותנות לפי הלכת אליק רון. לפיכך, החיוב בגינן מתגבש רק עם מימושן בפועל בעת קבלת היתר בנייה, ומוטל על הרוכש שהוא מבקש ההיתר והנהנה מההשבחה.

[3] 3,686.06 מ"ר – 3,694.16 מ"ר

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתחשב בגיל הבניין במועד הקובע, שהינו כ- 48 שנה, המימוש המיטבי למימוש חדרי הגג הוא בבניה חדשה ולפיכך, ההשבחה תיבחן בהתאם להחלטת ועדת הערר כאמור.
בבחינת ההשבחה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי המימוש המבוקש כולל תוספת של 120 מ״ר בקומות החלקיות, ולפיכך, בהתאם להוראות התכנית והחלטת ועדת הערר כאמור, יחוייב שטח הבניה במועד הגשת הבקשה להיתר ולמועד אישור תכנית רח/2000/ג/2.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>
שמאי הצדדים התבססו על הכרעות שמאים מכריעים. שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 2,500 ₪ ושמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 2,300 ₪.

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכי שווי למועד הקובע כדלקמן:

גוש	חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שווי מ״ר מבונה
3703	1361	דוד דדון	2,600 ₪
3703	550	ערן ירקוני	2,500 ₪
3703	1301	רינת וויס רביב	2,500 ₪
3703	607	דוד בריל	2,500 ₪
3703	321	אורית גלן	2,300 ₪
3703	617	אליהו כהן	2,400 ₪
3703	553	אלי כהן	2,500 ₪
3703	900	יהודה פלד	2,200 ₪
3703	465	בועז קוט	2,400 ₪
303	327+759	דורית פריאל	2,385 ₪
3703	1088	לבנה אשד	2,300 ₪
ממוצע למ״ר מבונה			2,417 ₪

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, יובא בחשבון שווי מ״ר מבונה (מעוגל) בסך **2,400** ₪.

<u>שוליות</u>
בשומות מכריעות בסביבה הובא בחשבון מקדם שוליות לתוספת חדרי גג כדלקמן:

גוש	חלקה	שמאי/ת מכריע/ה	שוליות
3703	1361	דוד דדון	1
3703	550	ערן ירקוני	0.6
3703	1301	רינת וויס רביב	0.6
3703	607	דוד בריל	0.6
3703	321	אורית גלן	0.75
3703	617	אליהו כהן	0.8
3703	553	אלי כהן	1
3703	900	יהודה פלד	0.8
3703	465	בועז קוט	0.9
3703	327+759	דורית פריאל	0.8

בהתחשב במקדמי השוליות כאמור ובמאפייני הבינוי בחלקה שבנדון יובא בחשבון מקדם שוליות 0.8.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב השבחה לתכנית רח/2000/ג/2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
חדרי יציאה לגג	120	0.8	96
הפסד מרפסת גג	120	0.3	-36
השבחה במ"ר אקו'			60
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
השבחה			**₪ 144,000**
היטל השבחה			**₪ 72,000**

10.3. תמ"א 38 תיקון 3א' ותכנית רח/2000/טז/1

10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה לתוספת שטחים מבוקשים לניצול מעבר ל-2.5 קומות פטורות מתמ"א 38, שאושרו מכח תמ"א 38 תיקון 3 א' ומכח תכנית רח/2000/טז.

הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב קודם הינו שווי הדירות הבנויות.

גישת השומה נערכה בהתבסס על פסק הדין בעניין קבוצת הירדן , עמ"נ 47521-12-22 ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

ערכי שווי

מצב קודם:

להלן שווי דירות מגורים שנבנו לאחר שנת 1980 (ללא פוטנציאל לתמ"א 38):

תאריך	גוש חלקה	רחוב	חד'	קומה	קומות	שטח	שווי מכירה בש"ח	מ"ר בש"ח	התאמה למיקום	סה"כ מ"ר מתואם	שנת בניה
11/03/2022	3703-1347-033	א.ד. גורדון 43	4	1	8	111	2,100,000	18,919	1	18,919	1985
09/03/2022	3703-1260-010	הנשיא הראשון 40	4	3	9	105	2,150,000	20,476	1.02	20,886	1982
15/05/2022	3703-0151-010	הרצוג 4	4	3	5	105	2,125,000	20,238	1.02	20,643	1984
09/05/2022	3703-1243-023	בוסתנאי 12	5	6	7	106	2,250,000	21,226	1	21,226	1983
18/05/2022	3703-68-13	גלוסקין 26	4	3	7	101	2,200,000	21,782	1	21,782	1988
09/11/2022	3703-151-7	הרצוג 4	4	2	5	100	2,090,000	20,900	1.02	21,318	1982
ממוצע						105		20,590		20,796	

בהתאמה לגיל המבנה -10% והתאמה לשטח ממוצע קיים ביחס לעסקאות +7% מוערך שווי מ"ר דירתי במצב קודם לפי 20,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה

בהתאם לחוזה מכר מיום 22.09.2022, נמכרו 11.13% במגרש 2003 המהווים זכויות ל- 11.7978 יח"ד (זכויות המוכרים מחלקה 100 בגוש 3699) בסכום של 10,618,200 ₪. הזכויות בתכנית רח/2103/4/א מהוות 104 מ"ר פלדלת ליח"ד.
סה"כ שווי ליח"ד – 900,000 ₪ ושווי של 8,650 ₪ למ"ר פלדלת. הזכויות במגרש 2003 הינם במושע (בין היתר עם רמ"י), השטח לא מפותח וכן קיימת עלות נוספת למיגון אקוסטי. בהתאמה לעלויות פיתוח ודחיה מתקבל שווי של כ- 9,700 ₪ למ"ר פלדלת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לחוזה מכר מיום 22.9.22 נמכרו 15.52% במגרש 2003 המהווים זכות ל-16.5412 יח"ד (זכויות המוכרים מחלקה 100 בגוש 3699) בסכום של 14,806,080 ₪. הזכויות בתכנית רח/2103/4/א מהוות 104 מ"ר פלדלת ליח"ד.
סה"כ שווי ליח"ד – 900,000 ₪ ושווי של 8,650 ₪ למ"ר פלדלת. הזכויות במגרש 2003 הינם במושע (בין היתר עם רמ"י), השטח לא מפותח וכן קיימת עלות נוספת למיגון אקוסטי. בהתאמה לעלויות פיתוח ודחיה מתקבל שווי של כ- 9,700 ₪ למ"ר פלדלת.
ברח' שמעוני 5 נערכה עסקה ביום 28.05.2023, בה נמכר הנכס בסכום של 20,675,000 ₪ (התשלום עד קבלת היתר ל- 17 יח"ד). בהתייחס לזמינות של שנה וחתי להוצאת היתר בניה טכן באגרות בניה לפי עלות של 450 ₪ למ"ר (3,374 מ"ר בהתאם לחוזה) ובעלויות יועצים של כ- 25,000 ₪ ליח"ד מתקבל שווי של 1.04 מיליון ₪ ליח"ד המהווה 8,500 ₪ למ"ר מבונה פלדלת. קיימים תשלומים נוספים שעל הקונה לשלם שלא הובאו בחשבון.
בהתאם לשומה מכרעת בגוש 3702 חלקה 309, הובא בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר אקו' המגלם עלות הקמת מרתפי חניה למועד קובע ינואר 2022. השווי הנ"ל מהווה שווי של 9,400 ₪ למ"ר פלדלת לינואר 2022.

מציגים סקר עסקאות בסביבת הנכס (מגלם מרפסות ומחסנים):

תאריך	גוש חלקה	רחוב	חד'	קומה	קומות	שטח	שווי מכירה בש"ח	התאמה לקומה ממוצעת 4	התאמה למיקום	סה"כ מ"ר מתואם	מ"ר אקו' בש"ח	שנת בניה
14/07/2022	3703-942-009	תרן 18	5	4	9	115	2,750,000	275,000	3%	2,832,500	24,630	2021
28/07/2022	3703-1398-011	ויצמן 5	4	3	6	101	2,830,000	2,850,000	0	2,850,000	28,218	2021
11/08/2022	3703-1398-003	ויצמן 5	3	1	6	80	2,400,000	2,460,000	0	2,460,000	30,750	2021
10/08/2022	3703-0657-003	אייזנברג 35	5	2	10	125	3,200,000	3,240,000	0	3,240,000	25,920	2021
ממוצע											27,380	

ממוצע בנוי בש"ח		27,380 ₪
בהפחתת מע"מ	17%	23,402 ₪
בהפחתת יזמות	18%	19,832 ₪
עלות בניה כוללת		10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מעוגל		9,800 ₪

בשקלול הנתונים עם התאמות נדרשות מוערך שווי מ"ר מבונה פלדלת לפי 9,400 ש"ח, המגלם עלות בלתי מכוסה לחניה, מחסנים ומרפסות מקורות.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

בהתאם למכרז 192/2022 מיום 20.12.22 נמכרה חלקה 174 בגוש 5479 בשטח 671 מ"ר עם זכויות בניה אקו' של כ- 310 מ"ר (הזכויות מהוות 30% עיקרי בקומה אחת ושירות) בתמורה לסך של 5,182,360 ₪ + עלות פיתוח של 340,565 ₪.
התמורה משקפת שווי של כ- 16,700 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

בהתאם לשומות השמאי המכריע בועז ברזילי בגוש 3692 חלקה 40, מגרש B60, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר לשיווק למועד 06.01.23 בסך של 11,000 ₪ למ"ר מבונה זמין.

בשקלול הנתונים לעיל בהתאמה לצורת הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן סקירת מקור הזכויות לחיוב תמ"א 38, תכנית רח/2000/טז והקלות:

מקור הזכויות	סה"כ שטח עיקרי תב"ע + תמ"א
שטח עיקרי אקו' מבוקש עפ"י תכנית בקשה להיתר (מרפסת עיקרי במקדם 0.6)	3,126
זכויות מכח תמ"א 38	
תוספת 13 מ"ר ליח"ד קיימת	156
3 קומות טיפוסיות מורחבות (לפי מכפיל קומות קיימות)	1,320
השלמת קומה מפולשת	
סה"כ זכויות מתמ"א 38	1,476
שטח עיקרי למגורים עפ"י תכנית רח/550/ב	1,246
שטח עיקרי למסחר עפ"י תכנית רח/550/ב	125
שטח עיקרי בקומה חלקית מתכנית רח/2000/ג/2	120
סה"כ שטח תב"ע + תמ"א (ללא מסחר)	2,842
יתרת זכויות מתכנית רח/2000/טז (בקיזוז יתרת שטח מסחרי שלא מומש)	257
שטח לחיוב שאינו פטור מתמ"א 38	220

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
סוג	**שטח בנוי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח בדירות קיימות	1142	1	
שווי מ"ר בנוי במצבו ובניטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪ 20,000		**₪ 22,840,000**
סה"כ שווי מצב קודם			
מצב חדש			
שטח עיקרי דירתי אקו' בקיזוז 120 מ"ר בקומה חלקית (מרפסות מקורות במקדם 0.6)	3006	1	₪ 28,259,427
שטח מרפסת גג	126	0.3	₪ 354,615
שטח חצר דירות גן	216	0.2	₪ 406,080
שטח מסחרי עיקרי	97	1	₪ 1,216,500
שווי מ"ר מבונה פלדלת	₪ 9,400		
שווי מ"ר מבונה מסחרי	₪ 12,500		
סה"כ שווי חדש			**₪ 30,236,600**
סה"כ השבחה ללא ממ"דים			**₪ 7,396,600**

<u>הקלה לתוספת קומות ליום 31.10.2022</u>
בהתאם לבקשה להיתר, התבקשה הקלה לתוספת קומה.
בהתאם לקווי הבניין המותרים, ניתן לבנות בתכסית של כ- 480 מ"ר. בהתאם לבקשה להיתר מבוקשים כ- 2,983 מ"ר עיקריים (בקיזוז 120 מ"ר בקומות חלקיות שחוייבו).
כמו כן, שטחי השירות העיליים בקומה טיפוסית מהווים כ- 23.2%. לפיכך, ניתן לבנות שטח עיקרי בקומה של כ- 390 מ"ר וסה"כ שטח של כ- 3,003 מ"ר ב- 7.7 קומות (4 קומות תב"ע + 3.7 קומות מתכני תרח/2000/טז).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לכך, תחשיב ההשבחה מתייחס לשיפור תכנון שטחי הבניה המבוקשים, שכן, ללא ההקלות היה צורך בתכנון בית מגורים הכולל דירות "כלואות" עם פחת תכנוני.
ההשבחה:

כ- 2,983 מ"ר בקומות X 1% (מקדם השבחה) X 9,400 ₪ למ"ר = **280,400** ₪

<u>השבחה לשטחים שאינם פטורים מתמ"א 38:</u>

מהות	שטח	אחוז חיוב	סה"כ היטל
השבחה כוללת כולל הקלות (ללא ממ"ד)	7,396,600 ₪		
השבחה נטו בהפחתת שווי הקלות	7,116,200 ₪		
השבחה לחלק יחסי שאינו פטור	1,960,134 ₪		
שווי קומה נוספת למקדם בנוי בפועל (3 קומות) מעבר לשטחים פטורים מתמ"א 38	220	25%	**225,783** ₪
יתרת שטח לחיוב זכויות רח/2000/טז	257.5	50%	**528,501** ₪
סה"כ היטל בש"ח	477.5		754,284 ₪

תחשיב השבחה לחלק יחסי			
הזכויות שנוספו מתכנון מפורט/תמ"א לא פטור (שטח מנוצל בפועל)	477.482		
סה"כ שטחים מתמ"א ותכנית מפורטת	1733.48		
שיעור החלק היחסי בהשבחה	27.54%		**1,960,134** ₪

10.3.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

ההשבחה חושבה בהתבסס על העקרון שנקבע בפסיקה לפיו בשלה הראשון תבחן ההשבחה הכוללת, ככל וקיימת, בין שני מצבי התכנון, אזי כי בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן, יש לחלק את הזכויות לזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 , זכויות החייבות מכוח תמ"א 38 וזכויות החייבות מכוח תכנית רח/ 2000 /טז. לאחר מכן, יש למצוא את היחס בין הזכויות החייבות לבין סך הזכויות אשר נוספו.
כפי שצוין לעיל, לצורך אומדן ההשבחה, יש לחלק את השטח העיקרי החייב בהיטל ולשטח אשר אינו חייב בהיטל. לצורך כך, קיים "סל זכויות" הכולל בתוכו את השטח הבנוי בהיתר וכן את הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 , הכל כמפורט להלן.
אופן חישוב סל הזכויות הוגדר בצורה ברורה במסגרת תיקון 3 א' לתמ"א 38.
התיקון קבע, כי סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה הינו כולל שטח בנייה מוקנה ע"י תכניות שבתוקף, אף אם לא מומשו, בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38.
החיוב בהיטל השבחה, ככל וקיים, צריך לחול אך ורק עבור שטח הבנייה העולה על סל זכויות הפטור.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי

שווי מ״ר דירתי בנוי (מצב קודם)

מסכימים עם השווי למ״ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה בסך 20,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה למגורים

להלן נתוני מכר דירות חדשות רלוונטיות מהסביבה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	ק׳	מתוך	חד׳	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי
28/07/2022	3703/1398	ויצמן 5	101	3	6	4	2021	2,830,000 ₪	28,020 ₪
12/06/2022	3703/295	לוין אפשטיין 37	105	6	9	4	2021	2,570,000 ₪	24,476 ₪
06/06/2022	3703/295	לוין אפשטיין 37	105	7	9	4	2021	2,500,000 ₪	23,810 ₪
06/05/2022	3703/1398	ויצמן 5	101	5	6	4	2022	2,450,000 ₪	24,257 ₪
03/05/2022	3703/575	אליעזר בן יהודה 5	110	1	8	5	2021	2,820,000 ₪	25,636 ₪
11/04/2022	3703/1008	איזנברג 42	100	2	9	4	2023	2,750,000 ₪	27,500 ₪
13/03/2022	3703/575	אליעזר בן יהודה 5	104	3	9	5	2020	2,640,000 ₪	25,385 ₪
27/02/2022	3703/295	לוין אפשטיין 37	105	5	9	4	2021	2,300,000 ₪	21,905 ₪
22/02/2022	3703/1009	איזנברג 44	103	4	9	4	2023	2,700,000 ₪	26,214 ₪
27/01/2022	3703/1009	איזנברג 44	95	2	9	4	2023	2,530,000 ₪	26,632 ₪
27/01/2022	3703/1398	ויצמן 5	102	4	6	4	2022	2,430,000 ₪	23,824 ₪
ממוצע			103		4				25,200 ₪
לאחר התאמה למגורים מעל קומת מסחר (0.92)									23,184 ₪

מקדם התאמה למגורים מעל קומת מסחר:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	מקדם
דוד בריל	3653/188	0.9
כרן ירקוני	7146/257	0.98
דורית פריאל	6256/13	0.85
שושי שרביט שפירא	10834/187	0.85
משה נדם	6916/73	0.95
שלומי יפה	6180/162	0.95
אלי כהן	7170/44	0.95
מוטי דיאמנט	6524/36	0.85
דורית פריאל	30056/120	0.9
שאול אשרת	4041/63	0.9
גבע בלטר	6108/372	0.95
שושי שרביט שפירא	30893/2	0.95
משה נדם	30076/190	0.95
משה נדם	30615/15	0.95
דורית פריאל	30235/216	0.95
מחקר דלפי 2020		0.91

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>עלות הבניה</u>

בהתאם לבדיקה במחירון דקל 10/2022, בהעמסת שטחי שרות 25% (בהתחשב בשטחי המסחר) מתקבלת עלות בניה בגבולות של 10,900 ₪.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ הינו כדלקמן:

מהות		שווי/עלות
שווי מ"ר בנוי		23,184 ₪
בניכוי מע"מ	17%	19,815 ₪
בניכוי יזמות	20%	16,513 ₪
עלויות בניה למ"ר פלדלת		10,900 ₪
שווי מ"ר מבונה		**5,600 ₪**

לעניין עלות בניה למ"ר "פלדלת" והן לעניין הרווח היזמי, ניתן לעיין בפסיקות הבאות הובאו מתוך שומות מכריעות בסביבת המקרקעין שבנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	עלות בנייה למ"ר	לאחר הצמדה למדד תשומות הבנייה (*)	רווח יזמי	חניה תת-קרקעית
דוד בריל	גלוסקין 23	3703/406	28/11/2023	10,300 ₪	10,098 ₪	0.2	מגלם חניה תת"ק
ערן ירקוני	בן יהודה 15	3703/550	27/12/2022	9,700 ₪	9,700 ₪	0.2	מגלם חניה תת"ק
דנה שיחור	סיקו מאיר 4	3703/658	21/01/2022	10,000 ₪	10,500 ₪	0.18	מגלם חניה תת"ק
ברק שוורצברד	לוין אפשטיין 26	3703/714	21/01/2022	9,851 ₪	10,344 ₪	0.2	מגלם חניה תת"ק
שלומי יפה	הנשיא הראשון 53	3703/471	17/01/2022	10,000 ₪	10,500 ₪	0.18	מגלם חניה תת"ק
דוד בריל	הנשיא הראשון 7	3703/607	17/01/2022	8,700 ₪	9,135 ₪	0.2	לפני הפחתה לחניה תת"ק
ארז כהן	דוד שמעוני 5	3703/959	21/01/2022	9,700 ₪	10,185 ₪	0.2	מגלם חניה תת"ק
מרדכי דדון	לוין אפשטיין 29,32,33	3703/1475	25/02/2020	9,200 ₪	10,212 ₪	0.18	מגלם חניה תת"ק

(*) הובאה בחשבון הצמדה למדד תשומות הבניה למועד קובע 31.10.2022.

שווי מ"ר מבונה בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	מס' יח"ד	שווי מ"ר מבונה	חניה תת קרקעית	הערות
רינת וויס רביב	ויצמן 5	3703/1398	06/03/2020, 29/12/2020	25	5100	מגלם חניה תת"ק	מגורים מעל חזית מסחרית
דנה שיחור	סיקו מאיר 4	3703/658	21/01/2022	16	6700	מגלם חניה תת"ק	ללא חזית מסחרית
רינת וויס רביב	ויצמן 31	3703/1301	28/04/2021	11	6500	מגלם חניה תת"ק	ללא חזית מסחרית
ברק שוורצברד	לוין אפשטיין 26	3703/714	21/01/2022	10	6032	מגלם חניה תת"ק	לפני הפחתות (שב"צ וצורת מגרש). ללא חזית מסחרית
דוד בריל	גלוסקין 23	3703/406	28/11/2023	16	8500	מגלם חניה תת"ק	ללא חזית מסחרית

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו''ח	מועד קובע	מס' יח''ד	שווי מ''ר מבונה	חניה תת קרקעית	הערות
שלומי יפה	הנשיא הראשון	3703/471	17/01/2022	13	6490	מגלם חניה תת''ק	ללא חזית מסחרית
ערן ירקוני	אליעזר בן יהודה 15	3703/550	27/12/2022	13	7850	מגלם חניה תת''ק	ללא חזית מסחרית
רינת וויס רביב	לוין אפשטיין 42	3703/373	21/06/2022	20	7000	מגלם חניה תת''ק	ללא חזית מסחרית
דוד בריל	הנשיא הראשון 7	3703/607	17/01/2022	14	7500	לפני הפחתה לחניה תת''ק	ללא חזית מסחרית
ארז כהן	דוד שמעוני 5	3703/959	21/01/2022	17	6940	מגלם חניה תת''ק	ללא חזית מסחרית
מרדכי דדון	לוין אפשטיין	3703/1475	25/02/2020	88	4850	מגלם חניה תת''ק	ללא חזית מסחרית

סיכום אומדן שווי מ''ר מבונה מגורים במצב קודם:

מהות	שווי מ''ר מבונה	משקל	סה''כ
גישת החילוץ	₪ 5,600	0.5	₪ 2,800
שומות מכריעות (*)	₪ 6,000	0.5	₪ 3,000
שווי מ''ר מבונה			₪ 5,800

(*) לאחר התאמה למגורים מעל מסחר

אומדן שווי במצב קודם:

מהות	שטח/שווי
שטח דירתי בבניין הקיים	1,142.45 מ''ר
שווי מ''ר בנוי	₪ 20,000
סה''כ שווי החלק הבנוי (A)	**₪ 22,849,000**
זכויות בנייה בלתי מנוצלות (רח/2000/ג'/2)	160 מ''ר
לאחר התאמה ע''ג הקיים וחיזוק (0.8)	128 מ''ר
שווי מ''ר מבונה	₪ 5,800
סה''כ שווי זכויות הבנייה (B)	**₪ 742,400**
סה''כ שווי המקרקעין במצב הקודם (A+B)	**₪ 23,590,000**

<u>שווי במצב חדש</u>

בהתאם לפס''ד קבוצת הירדן אשר צוין לעיל, יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבנייה בהתאם להיתר הבנייה המבוקש (ללא שטחי ממ''ד).
בתחשיב המצב החדש אשר יוצג להלן, יובאו בחשבון את השטחים העיקריים ושטחי מרפסת גג. להלן יוצגו כלל הפרמטרים אשר יש להביא בחשבון לצורך תחשיב מצב חדש:

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שטחי בנייה סחירים:

בחישוב ההשבחה יובאו בחשבון שטחי הבניה הסחירים כמפורט להלן:

מסחר				
קרקע	שטח עיקרי	97.32	1	97.32
מגורים				
קרקע	שטח עיקרי	156.95	1.1	172.65
1	שטח עיקרי	329.78	1	329.78
2	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
3	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
4	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
5	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
6	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
7	שטח עיקרי	334.73	1	334.73
8	שטח עיקרי	323.19	1	323.19
9 (גג)	שטח עיקרי	256.06	1	256.06
גג	מרפסת גג	125.75	0.3	37.73
סה"כ מ"ר אקווי'				3225.1

מקדמים אקווי':

הובא בחשבון מקדם קומת קרקע לפי 1.1 (מגלם את שטחי הגינות) ומקדם מרפסת גג לפי 0.3.

אומדן שווי מ"ר מבונה - מגורים:

כפי שצוין לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגבולות של 5,800 ₪.

אומדן שווי מ"ר מבונה - מסחר:

כפי שצוין לעיל, איננו מסכימים עם אומדן שווי מ"ר מבונה אשר נקבע בשומת הוועדה, וזאת מהסיבות שיפורטו להלן:

לצורך בדיקת אומדן שווי מ"ר מבונה במקרקעין שבנדון, ביצענו תחשיב בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בסביבה ליחידות מסחר, התואמות במאפייניהן למקרקעין שבנדון.

<u>שווי מ"ר בנוי מסחר</u>

להלן נתוני מכר של יחידות מסחר מהסביבה הקרובה:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
17/11/2022	3705/14	הרצל 63	26	1950	₪ 640,000	₪ 24,615
08/11/2022	3703/130	הרצל 208	23	1970	₪ 343,000	₪ 14,913
08/11/2022	3703/130	הרצל 208	22	1960	₪ 335,000	₪ 15,227
15/08/2022	3703/1022	הרצל 161	27	1960	₪ 480,000	₪ 17,778
30/05/2022	3704/488	מקס נורדאו 13	69	1966	₪ 700,000	₪ 10,145
26/04/2022	3703/1033	הרצל 161	70	1970	₪ 2,200,000	₪ 31,429

מעסקאות ההשוואה לעיל, העריכו שווי מ"ר מסחרי בנוי, בהתאמה למיקום בסך 17,000 ₪.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ״ר מסחרי בנוי בגישת היוון ההכנסות
להלן נתוני היצע לדמ״ש מהסביבה הקרובה:

תאריך	כתובת	דמ״ש חודשיים	שטח חנות (מ״ר)	דמ״ש למ״ר*
היצע 04/2025	הרצל 208	₪ 12,000	₪ 60	₪ 190
	הרצל 202	₪ 7,500	₪ 51	₪ 140
	הרצל 192	₪ 2,450	₪ 14	₪ 166
	אחד העם	₪ 7,800	₪ 70	₪ 106
	יעקב	₪ 7,500	₪ 40	₪ 178
	בנימין 7	₪ 7,500	₪ 136	₪ 119
	בנימין	₪ 17,000	₪ 60	₪ 87
	הרצל	₪ 9,000	₪ 60	₪ 143
	הרצל	₪ 16,000	₪ 80	₪ 190
	הרצל	₪ 3,550	₪ 32	₪ 105
	הרצל	₪ 2,400	₪ 24	₪ 95
ממוצע דמ״ש למ״ר ללא חריגים				₪ 143
לאחר התאמה למועד הקובע לחוות הדעת (0.9)				₪ 129

*הובאה התאמה למו״מ 0.95

מהאמור לעיל מתקבל, כי דמי השכירות בממוצע למ״ר, בהתעלם מהנתון החריג ברחוב בנימין, ולאחר התאמה למועד הקובע לחוות הדעת, הינם בגבולות של 129 ₪ בהתאם לשיעור היוון של 7% , מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 22,000 ₪, ולאחר התאמה למיקום מושא השומה ביחס לנתוני ההשוואה **רחובות חזיתיים ביחס לרחובות פנימיים**, מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪.
סיכום הגישות:

מהות	שווי/עלות
שווי מ״ר בנוי	₪ 18,500
בניכוי יזמות (25%)	₪ 14,800
עלויות בניה למ״ר פלדלת	₪ 6,500-
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,300

כראיה לשווי מ״ר מבונה מסחר, יוצגו פסיקות מתוך שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	מיקום
דוד בריל	3653/188	29/08/2023	₪ 6,800	שכונת קריית משה
ערן ירקוני	3650/62	05/03/2022	₪ 6,200	פארק העסקים הורוביץ רחובות
אורית גלן	3692/39	21/01/2023	₪ 11,000	שכונה חדשה
בועז ברזילי	3692/40	06/01/2023	₪ 11,000	שכונה חדשה

יצוין, כי גוש 3692 מהווה חלק משכונת המגורים העתידית – רחובות מזרח, הכוללת תכנון ל- 8,400 יח״ד ומשלבת מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה.
לעניות דעתנו, שכונה זו אינה יכולה לשמש כבסיס השוואה מהימן למושא השומה, וזאת בשל מאפייניה הייחודיים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לפיכך, בהתאם לכלל נתוני ההשוואה אשר פורטו לעיל, וכן בהתייחס לפסיקות מתוך גו"ח 3653/188 ו- 3650/62 , הגענו לכלל דעה, כי אומדן שווי מ"ר מבונה מסחר, כפי שנקבע לעיל, הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

<u>הוצאות פינוי הדיירים:</u>
לדעתם, יש להביא בחשבון את עלות פינוי הדיירים, בהתחשב, בין היתר, כי מימוש הזכויות הינו על ידי יזם בפרויקט בדרך של הוצאת היתר בנייה ועלות זו מהווה הוצאה נוספת מעבר לעלויות הבנייה לפי מחירוני דקל.
הובאה בחשבון עלות פינוי דיירים בהתאם לדו"ח האפס בסך של 2,094,000 ₪ ולאחר מתן התאמה למידוד מהמועד הקובע בדו"ח האפס ועד למועד הקובע לחוות הדעת מתקבלת עלות פינוי דיירים בגובה של 2,052,941. ₪.

<u>עלויות הריסה:</u>
הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר (סה"כ 1,332.25 מ"ר ברוטו).
שווי המקרקעין במצב הקודם נגזר מהבנוי הקיים והן מזכויות הבנייה עבור חדרי הגג, ומשכך, אין הצדקה להפחתת שווי בגין עלויות הריסה.

<u>שווי במצב חדש:</u>

מהות	שטח/שווי
סה"כ שטח אקווי' מגורים במצב החדש	3,128 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	5,800 ₪
סה"כ שווי המקרקעין המיוחס למגורים (A)	18,141,124 ₪
סה"כ שטח אקווי' מסחר במצב החדש	97 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	8,300 ₪
סה"כ שווי המקרקעין המיוחס למסחר (B)	807,756 ₪
שווי המקרקעין במצב החדש - A+B (ביניים)	18,948,880 ₪
עלות פינוי דיירים	- 2,052,941 ₪
עלויות הריסה	- 399,675 ₪
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש	16,500,000 ₪

לאור כל האמור לעיל, בהתייחס לפס"ד קבוצת הירדן הרלוונטי למקרה שבנדון, אומדן ההשבחה הכוללת במקרקעין שבנדון, לצורך השלב הראשון, הינו כדלקמן:

אומדן שווי מצב חדש	16,500,000	₪
אומדן שווי מצב קודם	23,590,000	₪
השבחה כוללת	**7,090,000**	- ₪

למען הזהירות, יובא השלב השני בפסק הדין, המבטא את עמדתם באשר לחישוב מקור הזכויות - הן מכוח התב"ע והן מכוח התמ"א .

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן יוצג תחשיב ״סל זכויות״ הפטור מהיטל השבחה:

מצב קודם		
תחשיב עזר		
שטח חלקה		1,023 מ״ר
שטח קומה טיפוסית ברוטו		415 מ״ר
שטח קומה טיפוסית נטו (בניכוי ח״מ)	17 מ״ר	398 מ״ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת (תוספת 13 מ״ר ליח״ד)	52 מ״ר	450 מ״ר
חישוב תמריצי תמ״א 38 תיקון 3 א׳		
שטח בנייה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	1,125 מ״ר
שטח הרבה בגין כל יח״ד קיימת בבניין - 12 יח״ד קיימות	13*12	156 מ״ר
סגירת קומת קרקע לקומה טיפוסית מורחבת (*)		103 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי מתמ״א 38 בפטור מלא מהיטל השבחה (A)		1,384 מ״ר
תכניות תקפות		
תכנית רח/550/ב (מגורים)	120%	1,228 מ״ר
תכנית רח/550/ב (מסחר)	12%	123 מ״ר
תכנית רח/2000/ג׳/2	4*40	160 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי מתכניות תקפות (B)		1,510 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי במצב הקודם בפטור מלא (A+B)		2,894 מ״ר
מצב חדש		
שטח בנייה עיקרי מבוקש		3,172 מ״ר
סיכום		
תוספת שטח מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות		277 מ״ר
סה״כ תוספת שטחי בנייה (מעבר למותר לפי תב״ע והבנוי וללא זכויות תמ״א 38)		1,661 מ״ר
חלק יחסי של השטח הפטור	1,384 מ״ר	83.31%
חלק יחסי של השטח החייב בהיטל השבחה מופחת (25%)	225 מ״ר	13.54%
חלק יחסי של השטח החייב בהיטל השבחה מלא (50%)	52 מ״ר	3.15%

שטח קומת קרקע (בניכוי ח״מ) הינו 346.65 מ״ר.
בהתאם לתחשיב דלעיל, לו הייתה מתקיימת השבחה כוללת בשלב הראשון, היה נדרש להכפיל את החלק החייב בהיטל השבחה בגובה ההשבחה המתקבלת, ולחייב בהתאם לשיעור ההיטל הקבוע על פי דין (במקרה שבנדון – 25% ו- 50%).
אולם, נוכח העובדה כי במקרה דנן לא מתקיימת כלל השבחה במקרקעין שבנדון, הרי שלא קמה כל חבות בתשלום היטל השבחה.

<u>הקלה לתוספת קומות</u>

שווי מ״ר מבונה:
הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בגבולות של 5,800. ₪
שטח עיקרי לחיוב:
השטח העיקרי למגורים לחיוב הינו 3,074.36 מ״ר. בניכוי 160 מ״ר אשר בקומות חלקיות, מתקבל שטח עיקרי של כ- 2,914 מ״ר.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מקדם השבחה:
ללא מחלוקת על מקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.
<u>הקלה מתכלה:</u>
בהתאם להחלטת בערר הר/ 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה, נקבע כי "הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה, עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף – פוקעת מאליה ההקלה."
החלטה זו אומצה גם בערר הר/ 85280/17 יהונתן אלה נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה מיום 18/12/2019 , וכן בערר אביב אורבן – ערר (ת"א) 85024/17 אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה מיום 17/12/2019.
דהיינו, הקלה אינה ניתנת בחלל ריק, אלא היא ניתנת במסגרת בקשה להיתר וכחלק ממנו. ככל שהיתר פוקע, פוקעת ההקלה עימה, וככל שהמבנה נהרס, אף כאן – פוקעת ההקלה.
לאור האמור, יש להביא בחשבון, כי ההקלה שבנדון מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. במקרה שבנדון, אורך החיים של הנכס שבנדון, נע בגבולות של 60 שנים.
חישוב מקדם ההתכלות, הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 60 שנים לעומת שווי לצמיתות.
בהתייחס לשיעור היוון של 6%, מתקבל כי מקדם ההקלה המתכלה הינו כ - 0.97
תחשיב ההשבחה בגין ההקלה:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
שטח עיקרי	2,914	1%	29.14
סה"כ השבחה במ"ר			29.14
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,800
מקדם הקלה מתכלה			0.97
סה"כ השבחה			₪ 163,942

10.3.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>תכנית רח/2000/ג/2</u>
התכנית מאפשרת בנוסף להקמת חדרי יציאה לגג גם בניה בקומה חלקית בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.
בהתאם לעררים 8002/13 ו 188/15/78 מימוש זכויות בקומה חלקית יחויב במועד הגשת הבקשה.
מאחר שבבקשה להיתר התבקשה תוספת של 120 מ"ר בקומות חלקיות, בוצע חיוב בגין השטח הנ"ל.

<u>חדרי יציאה לגג במצב קודם</u>
זכויות לחדרי יציאה לגג ניתנו לראשונה בתכנית רח/2000/ג משנת 1987.
במהלך השנים אושרו תכניו תרח/2000/ג/2 ו- רח/2000/ג/3 שהגבירו את הזכויות לבניה בגג.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בנכס הנדון לא קיימת כל הצמדה לגג אחד הדיירים, על כן יש צורך ברכישת הזכויות מיתר הבעלים ובקיזוז עלויות התאמה המאיינות את ההשבחה. בפועל עד היום לא נבנה חדר יציאה לגג באף דירה.

<u>שווי</u>
השטח המסחרי הינו זניח ואין להביא הפחתה באופן אוטומטי לכל הנכס. כמו כן, את מקדם ההפחתה יש להפעיל על שווי מ״ר מבונה ולא על שווי בנוי.
יש לבצע התאמה למועד ביחס לערכי השווי עליהם מתבססים.
בהתאם לסקירה רבעונית שנערכת על ידי משרדם, עולה כי בין רבעון 2 לשנת 2021 לרבון 4 לשנת 2022 ישנה עליה של 27.3% במחירי הדירות בעיר רחובות, המשקפת עלייה של כמעט פי 2 בשווי הקרקע.

<u>עלויות בניה</u>
העמסת שטחי שרות בהתאם לבקשה להיתר כוללת 19% בלבד משטח הפלדלת.

<u>עלות פינוי דיירים</u>
שווי במצב חדש נקבע בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, שהינו הקרקע ואין להפחית ממנה הוצאות לפינוי דיירים.
כן, העלות הנ״ל חיצונית לתכנית ואינה מהווה מטלה הכרחית להוצאת היתר הבניה ועל כן, אין להביאה בחשבון בהתאם לפס״ד אברמוביץ.
בנוסף, הנישומים הם בעלי הזכויות במקרקעין ולא היזם שהעלות הנ״ל חלה עליו.

<u>עלויות הריסה</u>
עלות ההריסה מתקזזת עם זיכוי השטחים הקיימים באגרות בניה ועלויות פיתוח ולכן לא הובאה בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>חישוב ״סל הזכויות״</u>
בחישוב סל הזכויות בשומת המבקשת הובאו שטחים שגויים:
שטח קומה טיפוסית בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר הינו 440 מ״ר ולא 450 מ״ר וכן, סה״כ שטחי הבניה הינם 3.7 קומות כולל שטח חדרי הגג עפ״י תכנית רח/2000/טז ולכן לא ניתן להוסיף 160 מ״ר כפי שחישבו שמאי המבקשת.

<u>התכלות ההקלה</u>
שווי החיים הפיזיים של נכס חדש הינו הרבה מעבר ל- 60 שנה.
גם כיום אנו עדים לבתים שניבנו בטכנולוגיות בניה ישנות הבנויים מעל 100 שנה וטרם נהרסו.
לפיכך, בהיוון שווי זכויות ההקלה מעבר ל- 80 שנה בשיעור היוון של 6%, מתקבל כי אין להביא בחשבון הפחתה כלל.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
office@emashur.co.il
טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.4. <u>הכרעה</u>

הערכת ההשבחה מתייחסת לבקשה להיתר מכח תמ"א 38 תיקון 3א' להריסת בנין קיים בן 3 קומות, הכולל, בסה"כ, 12 דירות והקמת בניין חדש בן 8 קומות וקומה חלקית מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף, עבור 35 יחידות דיור.

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים להערכת ההשבחה בהתאם לפסק הדין בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ובעמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, אשר נדונו במאוחד בהן נקבע אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים מכח תמ"א 38 תיקון 3א', בדרך של הריסה ובניה מחדש.
בקשת רשות ערעור (ברמ 7601/23) על החלטת ביהמ"ש כאמור, נדחתה.
בפסק הדין נקבע כי השיטה לפיה תחושב ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:
בשלב הראשון - ייערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.
בשלב השני - תבחנה הזכויות שנוספו על המצב הקודם. יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכח תמ"א 38 ולזכויות מכח תכנון אחר.
בשלב השלישי - תערך חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

דברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3/א' כוללים הסברים והבהרות לעניין חישוב זכויות הבניה במסלול הריסה, בין היתר, כדלקמן:
"סעיף 14א לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה"). **על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק**, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות") זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14 א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14 א(א1) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש".
(ההדגשה אינה במקור)

סעיף 3 לדברי ההסבר כולל הוראות בדבר "אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה", בין היתר, כדלקמן:
"חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14 א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבניין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11, תוך קביעת מדרג חדש לגבי היקף הזכויות במסלול הריסה בהתאם למספר הקומות הבנויות בבניין הקיים הטעון חיזוק והתאמות נוספות למסלול הריסה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתאם לקבוע בסעיף 11, היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר במסלול חיזוק מכוח התמ"א, מורכב בעיקרו על האפשרות לשלב את תוספות הבניה הבאות:

א. הרחבת יחידות הדיור הקיימות ב 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת בבניין.
ב. הוספת 2.5 קומות בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הורחבו כאמור בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.
ג. סגירת הקומה המפולשת בהיקף הקומה הקיימת, וככל שהדירות הורחבו בס"ק א', בהיקף הקומה אחרי ההרחבה.

תוספות הבניה הנזכרות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול חיזוק, כוללות שטחי שירות ושטחים לצורך מרחב מוגן דירתי הן בדירות הקיימות והן בדירות החדשות בקומות התמ"א בהתאם לקבוע בסעיף 11.

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14 א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חיזוק.

א. סעיף 14 א(א)(1), מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי הבניה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד כוללת בתוכה גם 12 מ"ר לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14 א(א)(4)".
ב. תוספת קומות בשטח של קומה טיפוסית מורחבת באופן מדורג בהתחשב בגובה הבניין הקיים ובמקרה הנדון תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות (מתוכן 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות פטורות מהיטל השבחה).

בהמשך נקבע כי,

"סל הזכויות המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מעל הקרקע מכח התמ"א במסלול הריסה, בנוגע למבנים שבהתאם לקבוע בסעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11 לתמ"א, הינו בשיעור שמתקבל מצירוף שטחי הבניה כפי שפורטו, שיחושבו על בסיס הבניין הקיים הטעון חיזוק ובזיקה ברורה אליו".

"יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית".

סעיף 4 לדברי ההסבר מבהיר, בין היתר, כי:

"סל הזכויות המרבי מעל הקרקע מכוח התמ"א, מבוסס על הבניין הקיים ובזיקה ברורה אליו. ההוראות הנוספות לעניין האפשרות למימוש סל זכויות זה במגרש, מטרתן להגדיר את הגמישות התכנונית המקסימלית שוועדה מקומית רשאית להתיר לשם מימוש זכויות התמ"א, ואת התנאים לכך."

לאור כל האמור ובהתבסס על דברי ההסבר כאמור, בהם הובהר בין היתר כי, מטרת המחוקק היא לעודד יותר את מסלול ההריסה לעומת מסלול החיזוק וכי שטחי הבניה במסלול הריסה לא יפחתו משטחי הבניה במסלול חיזוק וכי הזכויות יחושבו בהתבסס על הבניין הקיים ובזיקה ברורה אליו, יובאו בחשבון השטחים הבנויים בבניין בהיתר, לרבות מרפסות מקורות וכן הזכויות שלא מומשו מכח התכניות המפורטות החלות במגרש.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חישוב ההשבחה יבחן לחלקן היחסי של הזכויות הלא פטורות מסך תוספת הזכויות שאושרה לניצול.

להלן פירוט חישוב שטחי הבניה הכלולים ב"סל זכויות" תמ"א כמפורט בתכנית ההיתר המאושרת לבניין שבנדון:

שטח קומה טיפוסית מורחבת (בהתאם לחישוב השטחים בתכנית הבקשה להיתר):

קומה טיפוסית בבניין לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה:

440 מ"ר = (13 מ"ר X 4 יח"ד) + 388 מ"ר

תמריצי תמ"א:
כוללים 2.5 קומות מורחבות פטורות מהיטל השבחה ו- 0.5 קומה חייבת בהיטל השבחה בשיעור רבע מההשבחה.

הרחבת דירות קיימות:
התכנית מתירה תוספת שטח של 13 מ"ר לכל דירה קיימת בהיתר, ובסה"כ:
156 מ"ר = 13 מ"ר X 12 יח"ד

מילוי קומת עמודים:
לא קיימת קומת עמודים

תמריצי תמ"א ושטח מבוקש למימוש מכח תכנית רח/2000/טז:

להלן סיכום שטחי הבניה לניצול, "סל זכויות תמ"א" ופירוט חלוקת הזכויות הנוספות לזכויות פטורות מכח תמ"א 38, לזכויות שאינן פטורות מכח התמ"א ותוספת זכויות שאושרה מתכנית רח/2000/טז:

שטח מכח תכנית רח/550/ב למגורים - 1038 מ"ר * 120%		1245.6
שטח מכח תכנית רח/550/ב למסחר - 1038 מ"ר * 12%		124.56
זכויות לחדרי גג (בהתאם למימוש בחישוב הזכויות בבקשה להיתר)		120
סה"כ שטח עיקרי מכח תב"ע		**1490.16**
הרחבת דירות קיימות	13*12	156
סה"כ קומה טיפוסית מורחבת	440	
תוספת קומות פטורה מהיטל השבחה מכח התמ"א	2.5	1100.00
סה"כ תוספת שטח פטור תמ"א (1100+156)=		**1256.00**
סה"כ שטח עיקרי (תב"ע + תמ"א) פטור -		**2746.16**
שטח עיקרי מבוקש עפ"י הבקשה להיתר		**3239.01**
שטח מבוקש חייב בהיטל השבחה (3,239.01 – 2,746.16)		**492.85**
מתוכו שטח מכח תמ"א חייב = מחצית קומה טיפוסית מורחבת	440*0.5 מ"ר	**220.00**
והיתרה מכח תכנית רח/2000/טז		**272.85**
חלק יחסי חייב בהיטל:		
סה"כ תוספת שטח מכח תמ"א + תב"ע (שטח פטור ושאינו פטור) [4]-	1748.85	
מתוכו שטח פטור	1256.00	71.82%
מתוכו שטח חייב מכח תמ"א	220.00	12.58%
מתוכו שטח מכח תכנית רח/2000/טז	272.85	15.60%

[4] 492.85 מ"ר + 1,256 מ"ר

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה מגורים:

שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 9,400 ₪ ושמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 5,800 ₪.

בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

ניתוח שווי בגישת החילוץ

שמאי הצדדים בחנו מחירי מכירת דירות בבניינים חדשים בסביבה מהם הגיעו שמאי המשיבה לשווי מ"ר בנוי של 27,380 ₪ ושמאי המבקשת הגיעו לשווי מ"ר בנוי של 23,184 ₪.

להלן פירוט עסקאות שבוצעו בדירות מגורים חדשות רלוונטיות בסביבת הנכס המפורטות במאגר נדל"ן של רשות המיסים:

מס'	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	קומה	מחיר למ"ר
1	003703-1450-000-00	20/05/2022	2,440,000 ₪	2018	90	1	27,111 ₪
2	003703-1398-000-00	20/05/2022	3,100,000 ₪	2022	121	0	25,620 ₪
3	003703-0942-000-00	14/06/2022	2,750,000 ₪	2021	115	9	23,913 ₪
4	003703-0486-075-00	22/05/2022	3,050,000 ₪	2018	113	14	26,991 ₪
5	003703-1329-000-00	02/06/2022	3,225,000 ₪	2021	125	2	25,800 ₪
6	003703-0295-000-00	06/06/2022	2,500,000 ₪	2021	105	7	23,810 ₪
7	003703-0295-017-00	12/06/2022	2,570,000 ₪	2021	105	6	24,476 ₪
8	003703-0942-009-00	14/07/2022	2,750,000 ₪	2021	115	4	23,913 ₪
9	003703-1398-011-00	28/07/2022	2,830,000 ₪	2021	101	3	28,020 ₪
10	003703-1527-071-00	06/07/2022	2,700,000 ₪	2017	99	13	27,273 ₪
11	003703-0657-003-00	10/08/2022	3,200,000 ₪	2021	125	2	25,600 ₪
12	003703-1066-041-00	15/12/2022	2,950,000 ₪	2022	110	11	26,818 ₪
13	003703-0942-010-00	26/10/2022	2,850,000 ₪	2021	115	5	24,783 ₪
14	003703-1008-029-00	29/12/2022	3,145,000 ₪	2023	95	7	33,105 ₪
15	003703-0575-007-00	15/01/2023	2,669,000 ₪	2021	104	2	25,663 ₪
16	003703-1527-000-00	19/06/2022	2,700,000 ₪	2017	99	13	27,273 ₪
17	003703-0409-005-00	24/01/2023	3,000,000 ₪	2025	100	2	30,000 ₪
18	003703-0657-001-00	19/03/2023	3,200,000 ₪	2021	125	1	25,600 ₪
19	003703-0409-007-00	02/04/2023	3,085,000 ₪	2025	100	3	30,850 ₪
20	003703-0942-012-00	24/04/2023	2,990,000 ₪	2021	115	6	26,000 ₪
21	003703-1398-017-00	16/02/2023	2,580,000 ₪	2022	90	3	28,667 ₪
22	003703-1329-029-05	11/01/2022	3,000,850 ₪	2021	125	5	24,007 ₪
23	003703-1530-000-00	05/09/2022	3,056,500 ₪	2021	110	14	27,786 ₪
24	003703-0787-000-00	17/01/2023	3,400,000 ₪	2022	124	2	27,419 ₪
ממוצע		17/09/2022				5.625	26,687 ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן פירוט עסקאות בבנין המוצע, המפורטות במאגר נדל"ן של רשות המיסים:

מס'	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח	קומה	מחיר למ"ר
1	003703-0915-020-00	21/06/2023	₪ 2,600,000	2024	97	5	₪ 26,804
2	003703-0915-009-00	09/05/2023	₪ 2,530,000	2024	99	2	₪ 25,556
3	003703-0915-008-00	23/11/2023	₪ 2,565,000	2024	95	2	₪ 27,000
4	003703-0915-024-00	16/05/2024	₪ 2,710,000	2024	97	6	₪ 27,938
5	003703-0915-007-00	22/05/2024	₪ 2,620,000	2024	97	2	₪ 27,010
6	003703-0915-026-00	13/06/2024	₪ 2,810,000	2024	99	6	₪ 28,384
7	003703-0915-023-00	10/07/2024	₪ 2,770,000	2024	97	6	₪ 28,557
8	003703-0915-031-00	22/08/2024	₪ 3,300,000	2024	120	8	₪ 27,500
9	003703-0915-019-00	15/12/2024	₪ 2,752,500	2024	97	5	₪ 28,376
10	003703-0915-025-00	13/02/2025	₪ 2,950,000	2024	99	6	₪ 29,798
11	003703-0915-022-00	02/03/2025	₪ 2,950,000	2024	99	5	₪ 29,798
ממוצע						4.8	₪ 27,884

בהתחשב בנתוני השווי כאמור ובנתוני השווי בחלקה שבנדון, המאוחרים למועד הקובע, מוערך שווי מ"ר בנוי במועד הקובע בסך של 27,000 ₪.

עלויות בניה:
בהתאם למחירון דקל נכון לחודש אוקטובר 2022, עלות בניה למ"ר עילי בבניה בגובה 9-15 קומות הינה בסך 5,420 ₪, בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 20%, עלות מרפסת לפי 1,530 ₪ למ"ר, ושטחי בניה תת קרקעיים לפי 2,470 ₪ למ"ר, העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ בשיעור של 25% ובהתחשב בשטח דירה ממוצעת בפרויקט, אני מקבל את עלות הבניה הכוללת כבשומת המשיבה, המסתכמת לסך של כ- 10,000 ₪ למ"ר דירתי.

בהתאם לאמור, שווי מ"ר מבונה מוערך כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי	₪ 27,000
בהפחתת מע"מ 17%	₪ 23,077
בהפחתת יזמות 18%	₪ 19,557
בהפחתת עלות בניה	₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ	**₪ 9,557**

<u>עסקאות לקרקעות ריקות</u>
בשומת המשיבה הוצג ניתוח נתוני שווי של 3 עסקאות בקרקעות ריקות. 2 עסקאות מתייחסות לחלקים בחלקה 100 בגוש 3699 אשר ניתוחן מחייב התאמות למושע, פיתוח, מיקום ועסקה אחת ברח' שמעוני 5, שניתוחה כולל התאמה לזמינות, הוצאות היתר ואגרות ותשלומים נוספים שעל הקונה לשלם כפי שצוין בשומת המשיבה.
הסכמי המכר לא הוצגו בפני וניתוחם כולל התאמות רבות, שסטייה בכל אחת מהן עשויה לשנות באופן מהותי את התוצאה, לא אתבסס עליהן.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי בשומות מכריעות

בשומות מכריעות רלוונטיות אליהן הפנה שמאי המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה מגורים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
דוד בריל	3703/406	28/11/2023	₪ 8,500
ערן ירקוני	3703/550	27/12/2022	₪ 7,850
רינת וויס רביב	3703/373	21/06/2022	₪ 7,000
דנה שיחור	3703/658	21/01/2022	₪ 6,700
ברק שוורצברד	3703/714	21/01/2022	₪ 6,032
שלומי יפה	3703/471	17/01/2022	₪ 6,490
דוד בריל	3703/607	17/01/2022	₪ 7,500
ארז כהן	3703/959	21/01/2022	₪ 6,940
ממוצע		14/06/2022	₪ 7,127
בהתאמה למועד			**₪ 7,500**

מגורים מעל מסחר:

לטענת שמאי המבקשת בחישוב שווי שטחי המגורים יש להביא בחשבון מקדם התאמה למגורים מעל מסחר. כתימוכין למקדם בו נקט הציג רשימת החלטות שמאים מכריעים ומחקר דלפי, מהם התקבל מקדם ממוצע 0.92 בו נקט.
לעמדת שמאי המשיבה, השטח המסחרי הינו זניח ואין להביא בחשבון הפחתה.

הבקשה להיתר שבנדון כוללת הקמת כ- 98 מ״ר מסחר (עיקרי) וכ- 3,140 מ״ר מגורים (עיקרי). השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשת כוללות מסחר בהיקף ניכר ביחס לנכס הנדון. יחד עם זאת, אני מקבל את עמדתם העקרונית כי יש להביא בחשבון הפחתה מסוימת בערכי השווי למגורים בשל המטרד הקיים בשטחי המסחר.
בהתחשב בהיקף שטחי המסחר יובא בחשבון מקדם שווי ממוצע של 0.98.

שקלול שווי מ״ר מבונה מגורים:

נתון ההשוואה	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
גישת החילוץ	₪ 9,557	50%	₪ 4,778
שמאים מכריעים	₪ 7,500	50%	₪ 3,750
סה״כ שווי משוקלל			₪ 8,528
התאמה למגורים מעל מסחר		0.98	₪ 8,358
ובמעוגל			**₪ 8,360**

בשקלול נתוני השווי כאמור שווי מ״ר מבונה מגורים מוערך בסך של **8,360** ₪.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ"ר מבונה מסחר:
שמאי המשיבה העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 12,500 ₪ ושמאי המבקשת העריכו שווי מ"ר מבונה בסך 8,300 ₪.
בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

שמאי המבקשת הציגו מחירי מכירת חנויות במבנים ותיקים (הוקמו בין השנים 1950-1970) ומחירי שכירות מבוקשים מהם התקבלו דמ"ש למועד הקובע בסך 129 ₪. בשקלול הגישות הגיעו לשווי מ"ר בנוי מסחר במבנה ותיק בגבולות של 18,500 ₪. בהתחשב בגיל המבנים יובא כי מרכיב היזמות נשחק. בהפחתת עלות בניה בסך 6,500 ₪ כבגישת שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר מבונה מסחר בסך של כ- **12,000** ₪.

השמאית המכריעה, הגב' רינת וויס רביב, קבעה בהחלטה ברח' ויצמן 5 (גו"ח 3703/1398) שווי מ"ר מבונה מסחר למועד 06/03/2020 בסך **11,200** ₪.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי נתוני שווי משכונות לא מפותחות, שאינן במרכז העיר מהווים נתוני השוואה פחות רלוונטיים להערכת שווי מ"ר מבונה מסחר.

לאור נתוני השווי כאמור ובהתחשב במיקום הנכס, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר בסך **12,000** ₪.

<u>שווי במצב קודם</u>
שמאי הצדדים מסכימים כי השטח הדירתי הקומתי הקיים יחושב לפי כ- 1,142 מ"ר לפי 20,000 ₪ בהתחשב בשטח הדירות ומיקומן. השווי המתקבל מגלם את שטחי המרפסות. בחנתי את נתוני השווי ואני מקבל את הסכמת הצדדים לגבי שווי הדירות במצב הקודם לאחר שמצאתיו כסביר.
בהתאם להכרעתי בדבר מועד חישוב ההשבחה לתכנית רח/2000/ג'2, כמפורט בסעיף 10.2.4 לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה שווי הזכויות להקמת חדרי גג יובא בחישוב שווי המצב הקודם.

<u>עלות פינוי דיירים</u>
לטענת שמאי המבקשת בחישוב השווי במצב החדש יש להביא בחשבון את עלות פינוי הדיירים, המהווה עלות נוספת מעבר לעלויות הבניה.
לטענת שמאי המשיבה, שווי הקרקע במצב החדש מהווה את השימוש המיטבי ואין להפחית ממנה הוצאות לפינוי דיירים. כן, העלות הנ"ל הינה חיצונית לתכנית.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה הוצאות פינוי דיירים אינן עלויות בניה עודפות אלא מהוות חלק מהעלויות שהיזם לוקח על עצמו לצורך מימוש הפרויקט ואשר הובאו על ידו בחשבון אל מול התועלות הצפויות לו, זאת במכלול שיקוליו בבחינת הכדאיות הכלכלית למימוש הפרויקט. כשם שעלויות פינוי דיירים אינן נלקחות בחשבון בהערכת שווי שוק של מגרשים עליהם קיימים מבנים להריסה, כך אין מקום להפחיתן גם במקרה דנן.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>עלויות הריסה</u>
לטענת שמאי המבקשת, יש להפחית משווי המצב החדש את עלויות ההריסה של הבינוי הקיים. לטענת שמאי המשיבה, עלויות אלו מתקזזות אל מול זיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח במצב החדש.
שמאי המשיבה לא הציגו אסמכתא כלשהיא לטענתם.
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי לצורך הערכת שווי הזכויות במצב החדש יש להפחית עלויות הריסה של הבינוי הקיים, הנדרשות לצורך מימוש הזכויות וכן את העלות שהובאה על ידם בסך 300 ₪ למ"ר לאחר שמצאתיה כסבירה לשטח הבניה ברוטו.
לפיכך, תובא בחשבון עלות הריסה של 399,675 ₪ כבשומת המבקשת.

<u>התכלות ההקלה</u>
שמאי הצדדים חלוקים האם יש להביא בחשבון מקדם התכלות להקלות. שמאי המבקשת סבורים כי יש להביא בחשבון מקדם התכלות של 0.97 ולעומתו שמאי המשיבה אינם מביאים בחשבון מקדם התכלות.

בהתאם להחלטת ועדת ערר הר/85280/17 יהונתן אלה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח' לעניין נושא זה, עולה כדלקמן:

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:
"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה".
באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"
"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א. אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

מהאמור עולה כי נושא ההתכלות הינו נושא לשיקול דעת שמאי לפיו יש לבחון את שאלת ההתכלות בהתחשב במאפייני הנכס וסביבתו.

בנכס הנדון הוגשה בקשה להקמת בנין מגורים משותף ל-35 יח"ד ושטח מסחרי, הכוללת ניצול מלוא שטחי הבניה המותרים. אני סבור כי אורך החיים הכלכליים של הבנין שיוקם, בהתחשב בבינוי הסביבתי, הכולל בניה חדשה, לצד בניה ותיקה, הינו ממושך. שווי מ"ר מבונה מגלם את תקופת החיים הכלכליים האופטימלית הסבירה והמקובלת של נכסי מקרקעין. בהתחשב במיקום הנכס, שאינו אזור מגורים יוקרתי, קיימת סבירות נמוכה להריסת המבנה טרם תום תקופת חייו

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הכלכליים, זאת בניגוד לאזורי מגורים יוקרתיים דוגמת הרצליה פיתוח, כפר שמריהו, סביון וכד', בהם נהרסים בתי מגורים טרם תום תקופת חייהם הכלכליים, לצורך בניית בתי מגורים מודרניים התואמים לטעמם והעדפותיהם האישיות של הרוכשים. אני סבור כי רוכש פוטנציאלי לא ייחס שווי נמוך יותר לשטחי הבניה שאושרו בדרך של הקלה, ביחס לשווי שטחי הבניה שאושרו מכח תכניות בניין עיר ותמ"א 38 ולפיכך, אני סבור כי לא קיים הפרש בין שווי בתקופת תוחלת החיים הכלכליים של הבית שיבנה לבין שווי לצמיתות.

לאור האמור, לא יובא בחשבון מקדם התכלות להקלות.

קיבלתי את חישוב ההשבחה להקלה לתוספת קומה, המוסכם על שמאי הצדדים, כשיפור תכנון כל שטחי המגורים בשיעור של 1%.
בהתחשב במימוש שטח חדרי גג כמבוקש, כמפורט בסעיף 10.2.4. ההשבחה תחושב לשטח מגורים של 2,983 מ"ר כבשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

	תיאור	שטח	מקדם אקו'	שווי מ"ר	סה"כ
מצב קודם	דירות קיימות	1142	1	₪ 20,000	₪ 22,840,000
	זכויות נוספות	120	0.82[5]	₪ 8,360	₪ 770,458
סה"כ שווי במצב קודם					**₪ 23,662,624**
מצב חדש	שטח עיקרי מבוקש	**3239.01**			
	מגורים	3103.27	1	₪ 8,360	₪ 25,943,337
	מרפסת מקורה	38.42	0.6	₪ 8,360	₪ 192,715
	מסחר	97.32	1	₪ 12,000	₪ 1,167,840
	מרפסות גג	126	0.3	₪ 8,360	₪ 316,008
	הצמדת גינות	216	0.2	₪ 8,360	₪ 361,152
בהפחתת עלויות הריסה					₪ 399,675-

סה"כ שווי במצב חדש					**₪ 27,581,377**
השבחה					**₪ 3,918,751**
הקלה לתוספת קומות		2,893	1%	₪ 8,360	**₪ 241,855**
סה"כ השבחה עבור תב"ע + תמ"א (ללא הקלה)					**₪ 3,676,898**
חלק יחסי	מתמ"א+תב"ע	פטור	1256.00	71.819%	0
	מתמ"א	**ברבע**	**220**	**12.580%**	**₪ 462,543**
	מתכנית רח/2000/טז	**במחצית**	**272.85**	**15.602%**	**₪ 573,658**

[5] מקדם חדר גג 1.2 X 0.8 (חיבור למבנה קיים) X 0.85 (דחיה)

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה למימוש הזכויות המבוקש בחלקה 915 בגוש 3703, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	שיעור ההיטל	היטל השבחה
תכנית רח/2000/ג'/2	26.08.2009	**144,000** ₪	50%	**72,000** ₪
תמ"א לא פטור	31.10.2022	**462,543** ₪	25%	**115,636** ₪
תכנית רח/2000/טז	31.10.2022	**573,658** ₪	50%	**286,829** ₪
הקלות	31.10.2022	**241,855** ₪	50%	**120,927** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001