ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13 במרץ 2025
מספר מינוי: 38-2025
מספרנו: 1412

לכבוד
המבקשת, גן ענבר
באמצעות השמאי
נועם נגבי
noam.negby@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאים
אביעד משולם ומיקי עין דור
miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6906 חלקה 11 תת חלקה 3, רחוב פרישמן 25 פינת סירקין 30, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות תא/5000 ותא/3616א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
תא/5000	06/01/2017
תא/3616א'	24/01/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 25/02/2024.

2.3 ביום 19/02/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים נמכרו הזכויות ביום 12/09/2024 תמורת 1,200,000 ₪.

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

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	דירת מגורים בקומת המרתף
גוש	6906
חלקה	11
שטח רשום של החלקה	641 מ"ר
תת חלקה	3
שטח רשום של תת החלקה	23.4 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	24/931
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב פרישמן 25 פינת רחוב סירקין 30, הצפון הישן החלק הדרומי, תל אביב - יפו

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם בקרן הרחובות פרישמן וסירקין, בשכונת הצפון הישן (החלק הדרומי), במרכז העיר תל אביב- יפו. רחוב פרישמן הינו רחוב חד סטרי המחבר בין מפגש הרחובות שד' ח"ן ומלכי ישראל, סמוך לכיכר רבין במזרח לבין טיילת הרברט סמואל במערב. רחוב סירקין הינו רחוב פנימי ושקט המקשר בין רחוב בוגרשוב בדרום לבין רחוב מאפו בצפון. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה למגורים וכן בנכסים מסחריים. הנכס ממוקם מול בית הספר היסודי "תל נורדאו" ובסמוך לבית הכנסת "בית אל". הנכס קרוב לתיאטרון בית ליסין. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור החלקה והבנוי עליה</u>

שטחה הרשום של חלקה 11 הוא 641 מ"ר וצורתה אי רגולרית. החלקה פונה בחזית מערבית באורך של כ- 34 מ' לרחוב סירקין ובחזית דרומית באורך של כ- 36 מ' לרחוב פרישמן.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף גלוי. הבניין ותיק ונבנה בסוף שנות ה-40 של המאה הקודמת. בבניין אין מעלית ואין חניה. קיימות שתי כניסות לבניין. כניסה אחת מרחוב פרישמן וכניסה נוספת מרחוב סירקין. בקומת הקרקע 3 יח"ד, בכל קומה (1-3) 4 יח"ד ובקומת הגג דירת גג. סה"כ 16 יח"ד ועוד 3 תתי חלקה במרתף.

הדירה הנדונה בשטח רשום של 23.4 מ"ר ממוקמת בעורף החלקה בקומת המרתף. שטחה של הדירה במדידה גראפית הוא כ- 27 מ"ר.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 58</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1. תותר בנייה בשיעור של 35% לקומה בגובה של 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. קו בניין קדמי 4 מ', קו בניין אחורי 5 מ' קו בניין צדדי 3 מ'. מותרת הבלטת גזוזטראות הפונות חצר האחורית עד ל-1 מ' מקו הבניין ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבית. תותר הבלטת גזוזטראות לצד בתנאי שלא תעלה על 10% של המרחק הצדדי.

5.1.2 <u>תכנית 76</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 140 מיום 08/02/1951.

תותר בניה על הגג אך ורק על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים. תוספת בניה על בניין בן שלוש קומות בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ', לא תעלה על 54 מ"ר. שטח זה אינו כולל מדרגות.

5.1.3 <u>תכנית 286</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 216 מיום 28/02/1952.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לאפשר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי של 500 מ"ר.

5.1.4 <u>תכנית 1680</u>

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

בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.1.5 <u>תכנית מ'</u>

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

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

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[2]:

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר
אחוזי בניה בקומה כולל מרפסות-	42%
אחוזי בניה כוללים-	168%
מס' קומות מירבי-	5+ עמודים
קווי בניין-	קדמי- 4 מ', אחורי-6.2 מ', צידי- 3.6 מ'.

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

5.1.6 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

5.1.7 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

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

5.1.8 <u>תכנית 2710</u>

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

מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

[2] למגרש בשטח של 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 1 לפי תכנית 58, ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.

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

5.1.9 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

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

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

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

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 21- 22[3], ובלבד שהמבנה יחוזק.

<u>תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:</u>

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.

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

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

- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

<u>השטח הכולל המותר לבניה, המרבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו במסלול הריסה יהיה:</u>

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[4]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.

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

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

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.

בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.2.2 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.
היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

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

5.2.3 <u>תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7668 מיום 09/01/2018.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

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

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

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

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

ו. קביעת הוראות לחניה.

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

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

החלקה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו מדרום לרחוב ארלוזורוב. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

<u>שטחי הבניה:</u> שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג

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

והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

<u>גובה הבנייה:</u> גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>קווי הבניין:</u> קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

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

<u>מרתפים:</u> זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

<u>בינוי בקומת הקרקע:</u> יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

<u>שטחי הבנייה על הגג:</u> שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.

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

בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, בתחום אזור ההכרזה, שגובהם 4-2 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.

בבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

בתחום אזור ההכרזה, כאשר קיים שטח בנייה בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל שטחה בתוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את קומת הגג לקומה טיפוסית ולהוסיף קומת גג חלקית בהתאם להוראות תכנית זו.

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

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

<u>שטחי הבנייה:</u> שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.

<u>גובה הבנייה:</u> גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בבניינים הבנויים במפלסים מפוצלים מחוץ לתחום ההכרזה תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין. הגבהת החזית תונה באישור מהנדס העיר.

<u>שטחי הבנייה על הגג:</u> בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו אחת החזיתות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

<u>הרחבת דירות קיימות:</u> הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).

<u>בנייה בקומת העמודים:</u> תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית): למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.

<u>מרפסות:</u> תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'; בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של

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

המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות; בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות (בתנאים); שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל; המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.

<u>מרתפים:</u> זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.

<u>בניינים בקיר משותף:</u> בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד.

<u>חניה:</u> החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בבנייה חדשה החניה תהיה תת קרקעית בלבד. הנגישות תהיה אחת בלבד. במקרה של תוספת לבניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה ובשל אילוצי בנייה קיימת תותרנה עד 2 כניסות במקרים בהם המגרש פינתי, החניה המוצעת תת קרקעית וקיימת חניה בהיתר. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים, המרווח השני יפותח ויגונן. לא תותר חניה במרווח הקדמי אלא לשם הקמת תא קליטת כלי רכב למתקן. תנאי למתן היתר לתכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש אלא אם קיימת חניה בהיתר.

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

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3616א' המופקדת.

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, תשריטי רישיונות המציגים חלקים מהבניין. לא אותר היתר הבניה המקורי של הבניין. מהתשריטים עולה כי הנכס הנדון מסומן כמחסנים.

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

6. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 195,813	אין השבחה לחלופין ₪ 60,448

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ההשבחה חושבה בהתאם לשומה מכרעת קודמת שנערכה בבניין הנדון למעט ביחס לנושאים שנויים במחלוקת הנמצאים בהליכי ערר.

השימוש היעיל והטוב הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בניה. במקרה הנדון, לאור קיומה של דירת גג (תת חלקה 20), תתאפשר השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית ומעליה קומת גג בנסיגה של 3 מ' מהחזית ששטחה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.

שטח הגג הוא כ- 285 מ"ר ברוטו. לאחר הפחתת שטח תת חלקה 20, כ- 50 מ"ר, מרפסת גג בשטח של 90 מ"ר במקדם 0.2 ושני חדרי מדרגות בשטח של כ- 24 מ"ר, מתקבלת תוספת של 193 מ"ר. שטח קומת הגג הוא כ- 170 מ"ר ומרפסת הגג בשטח של כ- 91 מ"ר. שטחים אלה הינם בהתאם לשומות מכריעות קודמות בחלקה הנדונה.

בתחום אזור ההכרזה לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות לדירות הקיימות בחזית הקדמית. בחזית קיימות מרפסות מקורות. לאור הוראות התכנית לא ניתן להוסיף מרפסות בבניין הנדון.

בהתאם להוראות תא/3616א' ניתן להקים בריכת שחיה בגג הבניין. הקמת בריכת שחיה תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה זאת לאור אופי הדירה אליה תתווסף הבריכה- דירת פנטהאוז (עתידית) ולאור מיקום הבריכה בגג העליון בו אין בניה. הובא בחשבון שטח בריכה של 15 מ"ר. מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.3 מעבר לשווי הגג העליון. לעניין זה הפנו לשומות מכריעות של יצחק ברמן ברחוב הירקון 68 ודוד טיגרמן ברחוב אחד העם פינת מזא"ה 40.

דחיה ומושע - לצורך קביעת מקדם דחיה ומושא הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:

- המבנה הוקם לפני כ- 70 שנים ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

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

- הבית רשום כבית משותף הכולל בעלים פרטיים בלבד.
- בבניין 20 יח"ד, קיימת בניה על הגג ומותקנת מעלית. לא קיימים מקומות חניה.
- זכויות הבניה לפי תא/3616א' משמעותיות כך שלכל בעל זכות קיימת כדאיות לביצוע הפרויקט.
- הובאה בחשבון זכותם התכנונית והייחודית של בעלי הדירות בקומה העליונה.

לאור הגורמים והמאפיינים הובאה בחשבון דחיה בת 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

קרן חניה – לאור הבינוי הקיים בחלקה הובא בחשבון כי יהיה צורך בתשלום קרן חניה. לאור היקף התוספת בגינה מחושבת ההשבחה, יידרש תשלום לקרן החניה בגין 3 מקומות חניה.

עלויות התאמה - בהתאם לחוות דעת מהנדס מומחה בנוגע לעלויות התאמת בניית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע שנערכה עבור עיריית תל אביב עולה כי טווח עלויות ההתאמה לבניית חדש על ישן עומד על כ- 150-373 ₪ למ"ר תוספת. העלות המוערכת ביחס לבניין הנדון היא 373 ₪. עלות החיזוק תורמת לשווי לפחות בגובה העלות.

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

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

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

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

בנוסף, שגויה הפנייתו של בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 **דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי אחר, תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 בכל מקרה, מבוצע בפס"ד לויתן, יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

נוכח העובדה כי פסק הדין אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה הערכאה שקובעת הפוך ממנו, נערכה שומת המשיבה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם מאחר שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאן בחשבון במימוש הנדון במכר. זיכוי תמ"א 38 במצב הקדם לתכנית רובע 3 כמוה כמתן פטור. כאמור, עפ"י החלטת ועדת הערר בעניין לויתן אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם.

עפ"י פס"ד אליק רון, הזכויות מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה בלבד. בהתאם לערר 85064/10 **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** נקבע כי אירוע המס בגין תמ"א 38 הוא בעת בקשה להיתר בניה בלבד.

חלק מהחלטות ועדת ערר אליהן הפנה שמאי המבקשת מתייחסות למימושים בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. אין רלוונטיות לדוגמאות להיתרי בניה שניתנו מכוח תמ"א 38 כיוון שאין מחלוקת על כך שקיים פטור בעת מימוש בהיתר.

שמאי המשיבה הפנו גם לחוות דעת של הייעוץ המשפטי של עיריית תל אביב לפיה אין כל מקום להתחשב בזכויות מותנות מכוח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם.

מסמכי המדיניות לתמ"א 38 הינם חלק מהמצב החדש שכן הוכנו כחלק מתכנית הרובע.

שמאי המשיבה הפנו להכרעות שמאים מכריעים בהן נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 הן מותנות ושאין להתחשב בהן כמצב קודם[5].

<u>מקדם וודאות לזכויות תמ"א 38</u> – בפס"ד בעניין לויתן נקבע כי יש לבחון את הסיכוי לקבל היתר מכח תמ"א 38 בהתחשב במכלול הפרמטרים השונים ובין היתר בהתחשב בתקופת הדחיה הנדרשת למימוש בגין המושע. ביחס לסיכוי לניצול זכויות תמ"א 38 כמצב קודם על רקע דחיה למימוש הפנו שמאי המשיבה להחלטת המועצה הארצית. ביום 03/02/2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה להאריך את תוקף תמ"א 38

[5] שושי שרביט שפירא בגו"ח 6941/16, נאוה סירקיס ברחוב אבן גבירול 41, גבע בלטר בגו"ח 30166/310, אמנון נזרי בגו"ח 7080/8 ואבישי זיו בגו"ח 6439/352.

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

ב- 5 שנים עד ליום 18/05/2020. כלומר, במועד הקובע לתכנית תא/3616א' נותרו כשנתיים עד לתום תוקף תמ"א 38. קביעת תקופת דחיה משמעותית ביחס לזיכוי תמ"א 38 במצב הקודם אינה עולה בקנה אחד עם מועד פקיעת הזכויות של תמ"א 38 אשר היה ידוע במועד הקובע לתכנית. בתום תקופת הדחיה שהובאה בשומת המבקשת של 15 שנים, לא יהיו זכויות בניה מתמ"א 38.

<u>ערכי שווי</u> – שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 25,000 ₪ בהסתמך על ניתוח 3 עסקאות מכר לקרקע במרכז העיר ברחוב חולדה 6, שינקין 32 ובר כוכבא 11. שווי זה תואם גם את השומות המכריעות בחלקה הנדונה.

<u>תחשיב המשיבה</u>

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
השלמת קומה קיימת	193 מ"ר	1	193 מ"ר
קומת גג	170 מ"ר	1	170 מ"ר
מרפסת גג	91 מ"ר	0.3	27.3 מ"ר
בריכה	15 מ"ר	0.3	4.5 מ"ר
סה"כ			394.80 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			25,000 ₪
שווי הזכויות			9,870,000 ₪
עלות עודפת בגין התאמת חדש לישן לפי 373 ₪ למ"ר			-135,399 ₪
הפחתת תשלום קרן חניה, 3 יח"ד			-144,948 ₪
סה"כ השבחה לפני דחיה ומושע			9,589,653 ₪
מקדם הפחתה בגין יחסי שיתוף			0.79
חלק יחסי ברכוש המשותף			2.58%
השבחה			**195,813 ₪**

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

7.2 עמדת המבקשת

חלופה 1

תכנית תא/3616א' היא יישום של סעיף 23 לתמ"א 38. הבניין הנדון נבנה לפני 1980 ועומד בדרישות תמ"א 38 לתוספת בניה על קיים. התכנית במהותה דומה למסמך המדיניות של עיריית תל אביב ומהווה שלב ביניים ברצף תכנוני המתחיל בתמ"א 38 ועל כן יש להחיל על תא/3616א' את החקיקה והפסיקה החלה על תמ"א 38. בהתאם לפסיקה, גיבוש הזכויות הסופי והמדויק הוא רק לעת היתר בניה ולכן אין לגבות היטל השבחה במכר. לפיכך, בחלופה 1 לא חלה השבחה.

חלופה 2

בהתאם להחלטות ועדת ערר ובית המשפט יש להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב הקודם ואת השפעתה על שווי השוק. בהתאם לפסד בעניין לויתן אשר פורסם ביום 08/01/2024 נקבע כי יש לבחון את עליית השווי לאור השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין. כמו כן, נקבע כי תכנית תא/3616א' הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת ודאות עקרונית הזכויות על פיה מוקנות ומימושן מחייב היטל השבחה. בתחום תכנית הרובע קיימות שומות מכריעות בהן נקבע כי אין השבחה ושומות מכריעות בהן נקבע כי גם בעת התחשבות בתמ"א 38 קיימת השבחה מינורית. הוראות תא/3616א' דומות להוראות תמ"א 38 ובחלק מהמקרים מחמירות יותר. בשתי התכניות הזכויות כפופות לשיקול דעת הועדה המקומית. במקרה הנדון ניתן להוסיף על הקיים 1.65 קומות בעוד שעפ"י תמ"א 38 ניתן להוסיף 2.5 קומות כך שברור שהתכנית לא מוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38. בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ומסמכי המדיניות ניתן להניח כי היו מאשרים 1.5 קומות בלבד וקיימת השבחה בגין 15% בקומת הגג.

חלופה 3

מאחר שהטענה לגבי זכויות תמ"א 38 במצב הקודם נמצאת בשלבי הליך משפטי שטרם הוכרע, הרי שלצורך הזהירות הוצג תחשיב חלופי שלא מביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

עלויות התאמה – מאחר שהמבנה נבנה לפני 1980 יש צורך בשיפוץ וחיזוק המבנה. בעקבות הבניה על הקיים תהיה ירידת ערך זמנית לדירות הקיימות לאור מטרדי רעש ולכלוך וכן סכנה בטיחותית. העלויות העודפות גבוהות מעלות רגילה והן לא מעלות את שווי הנכס בהתאם להשקעה. לשם כך ניתנו תמריצים נוספים בתמ"א 38. עלות ההתאמה בשומת המשיבה לא סבירה.

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

פגיעה בשכ"ד – בזמן הבנייה לא ניתן יהיה להשכיר את הנכסים או שיהיה ניתן להשכיר בדמ"ש מופחתים. הפגיעה מוערכת בכ- 40% מהשווי במשך שנה עבור 20 תתי החלקות. בהתייחס לדמי שכירות של 3,000 ₪ לחודש לחדר מתקבלת פגיעה של 532,800 ₪. מדובר בפגיעה הממוצעת. בקומת הגג הפגיעה תהיה ארוכה יותר ומשמעותית יותר.

עלות חיזוק – יש לבצע חיזוק לבניין שעלותו מוערכת בכ- 1.5-2 מיליון ₪. שמאים מכריעים קובעים מקדם 0.8 כלומר, 20% מעלות הבינוי.

קרן חניה – מאחר שקיימות 4 יח"ד בקומה יש להביא בחשבון עלות לקרן חניה עבור 4 מקומות חניה.

מקדם דירת גג – במצב הקודם קיימת דירת גג ומרפסת גג לכן יש להביא בחשבון מקדם 1.1 לדירה הקיימת. לא סביר לקבוע מקדם זהה לדירה רגילה ולדירת גג.

זכויות הבניה – שטח הקומה הוא 285 מ"ר. 65% משטח הקומה בניכוי שני חדרי מדרגות מתקבל 161.5 מ"ר אולם ניתן לבנות 114.7 מ"ר בלבד לאור קווי הנסיגה 3 מ' ו- 1.2 מ'. קיים אילוץ משמעותי עקב מיקומו של חדר המדרגות הצפוני החוסם אפשרות בנייה ברצף של דירת הגג. שטח מרפסת הגג האפקטיבית הוא 90 מ"ר. בהתאם לנסיגה הנדרשת של 3 מ' מהחזית ניתן לבנות בגג 99.8 מ"ר בלבד.

ערכי שווי

בהתאם לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בחלקה הנדונה נקבע שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה. בשומה המכרעת של הח"מ בחלקה הנדונה נקבע שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה והפחתת עלויות התאמה בסך 2,000 ₪ למ"ר. בשומות מכריעות נוספות בסביבה הקרובה לנכס הנדון נקבע שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה. בבחינת עסקאות בחלקות הצמודות ובחלקה הנדונה מתקבל שווי של 38,800 ₪ למ"ר בנוי. כלומר, מיקום הנכס בקירבה לבית כנסת, תיאטרון בית ליסין ובית ספר משפיע על השווי. בחילוץ מרכיב הקרקע יש לנטרל פוטנציאל תמ"א 38 או רובע 3 במקדם 0.9. בהתאם לפסיקה קיימת חובה לנטרל את הפוטנציאל מהשווי. בהתאם לכך יש להביא בחשבון שווי של 22,800 ₪ למ"ר מבונה.

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

תחשיב חלופי

חלופה 2

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה	261 מ"ר	1	261.0 מ"ר
קומת גג חלקית	115 מ"ר	1.2	137.6 מ"ר
מרפסת גג	90 מ"ר	0.3	27.0 מ"ר
סה"כ מצב קודם			**425.6 מ"ר**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה	261.0 מ"ר	1	261.0 מ"ר
קומת גג חלקית	114.7 מ"ר	1.2	137.6 מ"ר
מרפסת גג	90.0 מ"ר	0.3	27.0 מ"ר
סה"כ מצב חדש			**425.6 מ"ר**
אין השבחה			

חלופה 3

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח בנוי בקומת הגג	50 מ"ר	1.1	55.0 מ"ר
מרפסת גג השייכת לדירת הגג הקיימת	90 מ"ר	0.25	22.5 מ"ר
סה"כ מצב קודם			**77.5 מ"ר**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומה	261.0 מ"ר	1	261.0 מ"ר
קומת גג חלקית	114.7 מ"ר	1.2	137.6 מ"ר
מרפסת גג	90.0 מ"ר	0.3	27.0 מ"ר
סה"כ מצב חדש			**425.6 מ"ר**
שטח אקו' תוספת			348.14
שווי למ"ר מבונה מנוטרל פוטנציאל			₪ 22,800
שווי לפני התאמות			₪ 7,937,592
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
הפחתת שכ"ד			₪ 532,800-
הפחתת קרן חניה ל- 4 מקומות חניה			₪ 194,104-
סה"כ שווי לפני דחיה			₪ 5,623,170
מקדם דחיה 15 שנים 6%			0.417
השבחה לבניין			₪ 2,344,862
חלק יחסי בזכויות			0.025778733
השבחה לנכס הנדון			**₪ 60,448**

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

8. הכרעה

8.1 תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000, תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

8.2 תכנית תא/3616א'

8.2.1 התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם

בתחומי רובע 3 (תכנית תא/3616א') ורובע 4 (תכנית תא/3729א') ערכתי שומות מכריעות רבות. בשומות הראשונות הבאתי בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר תא/8290/1118 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) וחוות דעת המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס מיום 01/12/2022 קיבלתי את העמדה כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם. כאשר מתקיים מימוש בהיתר של תכנית תא/3616א' מוענקים הפטורים הקבועים בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכנית המתאימה את הוראות תמ"א 38 לאזור ספציפי). כלומר רואים את ההיתר שניתן מכח תכנית לפי סעיף 23 כהיתר שניתן מכח תמ"א 38 ולכן חל הפטור. עקרון בסיסי בחישוב היטל השבחה הוא כי יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה בעת חישוב השווי במצב קודם. לפיכך, בחישוב השבחה להיתר שניתן מכח תכנית לפי סעיף 23 יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה, היא תמ"א 38. אותו דין צריך לחול גם בחישוב היטל השבחה למימוש במכר. יחד עם זאת, ביום 08/01/2024 נפסק בעמ"נ 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם. התחשבות זו תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק תוך התחשבות במתן וודאות פחותה. עליית שווי כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38.

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

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

בעניין לויתן, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. יחד עם זאת, הפסיקה בעניין אהרון ברק מתייחסת לתכנית 9988 שאיננה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

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

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

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

8.2.2 <u>רמת הוודאות למימוש תמ"א 38</u>

בהתאם לפס"ד לויתן יש לבחון מבחינה שמאית את גדר הציפיות הסביר של השוק לקבלת הזכויות לפי תמ"א 38. תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. אני סבור כי עצם אישורה של תא/3616א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3616א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3616א', הייתה מאשרת את אותן זכויות. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 3 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית. בהתאם לכך, השווי למ"ר בנוי המביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב קודם דומה לשווי במצב חדש.

8.2.3 <u>תפוגת תמ"א 38</u>

שמאי המשיבה טען כי תוקף תמ"א 38 מוגבל ולכן הסבירות למימושה אפסי. בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקפה ל- 5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית. ביום 05/11/2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה לא לחדש את תוקפה של תמ"א 38 מעבר ליום 01/10/2022 ולאחר מכן ניתנה

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

אורכה נוספת עד 01/10/2023. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3616א' לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ"א. גם כיום, אין ציפייה כי עם תום תוקפה של התמ"א יוותר חלל ריק. מטרת התמ"א הינה חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תיקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פתרון דומה גם אם כזה החייב בהיטל השבחה. במקום בו חלה תכנית לפי סעיף 23, כמו בתחום הרובע, החלופה לתמ"א 38 כבר קיימת.

8.2.4 <u>השימוש היעיל והטוב</u>

לאחר שבחנתי חלופה של מימוש בהריסה למול מימוש כתוספת, ובהתחשב במועד הקובע, אני מקבל, במקרה זה, את עמדת המשיבה (התואמת לשומה מכרעת קודמת בבניין הנדון שנערכה ע"י שושי שרביט שפירא וגם לשומה מכרעת קודמת שלי בבניין) כי השימוש היעיל והטוב הוא תוספת זכויות לבית הקיים ולא הריסתו.

8.2.5 <u>היקף תוספת הזכויות</u>

תא/3616א' מתירה השלמת קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית ועוד קומת גג חלקית בכפוף לנסיגה בחזית ועד 65% משטח הקומה העליונה.

הזכויות המתאפשרות מכח תמ"א 38 הן לכל הפחות השלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית, ובניית קומת גג חלקית בשטח מחצית הקומה שמתחתיה. בנוסף, על פי תמ"א 38 אפשרית קומה טיפוסית נוספת. קומה נוספת זו תובא בחשבון במקדם סיכון שכן רמת הודאות לאישורה נמוכה יותר. במקום בו חלה הכרזת אונסקו, כמו בנכס הנדון, יובא בחשבון כי <u>אין</u> סבירות לאשר קומה נוספת.

בהתאם לשתי התכניות ניתן לסגור את קומת הקרקע (בהתאם לתכנית תא/3616א' בכפוף לנסיגה של 3 מ'). מרכיב זה לא הובא בחשבון כיוון שייוחס כהרחבה לדירות בקומת הקרקע או להסדרת חניות.

8.2.6 <u>השלמת הקומה העליונה</u>

בבניין הנדון קיימת דירת גג בשטח של כ- 60 מ"ר. שטח המרפסת בשימוש דירת הגג הוא כ- 90 מ"ר. כפי שקבעתי בשומתי הקודמת בבניין, הונח כי שטח המרפסת הצמוד פיזית לדירת הגג ישמש להרחבתה (מבחינה פיזית לא ניתן לתכנן בשטח זה דירה חדשה) ואילו יתרת הגג תשמש להקמת דירות חדשות כחלק מהרכוש המשותף. בשומה המכרעת של שושי שרביט שפירא בבניין הנדון ובשומת המשיבה, הובא בחשבון שטח מרפסת הגג, 90 מ"ר, במקדם 0.2 כחלק מהרכוש המשותף. כאמור, הונח כי שטח זה יצורף לתת חלקה 20 ולכן אינו מהווה חלק מהרכוש המשותף. שטח זה יובא בחשבון בחישוב ההשבחה

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

לתת חלקה 20 כאשר זו תמומש. כך גם זיכוי בגין שטח דירת הגג יחושב במימוש דירה זו.

8.2.7 <u>שטחי הקומות הנוספות</u>

בחנתי את שטח הקומה הטיפוסית בתשריט הבית המשותף. שטח קומה טיפוסית כולל חדרי מדרגות ומרפסות שאינן זיזיות הוא כ- 285 מ"ר (תואם לשומת המשיבה) ושטח חדרי המדרגות הוא כ- 24 מ"ר. מכאן כי שטח סחיר בקומה טיפוסית הוא כ- 261 מ"ר. זכויות הבניה המהוות רכוש משותף בקומת הגג הקיימת הן 111 מ"ר (לאחר הפחתת 60 מ"ר שטח דירת גג קיימת ו- 90 מ"ר שטח להרחבת דירת הגג הקיימת). שטח קומת הגג המחושב לפי 65% משטח הקומה העליונה הוא כ- 161 מ"ר (לא כולל חדרי מדרגות). יתרת השטח, 100 מ"ר, תשמש כמרפסת גג. בהתאם לתמ"א 38 שטח קומת הגג האפשרי הוא 118.5 מ"ר ושטח מרפסת הגג 142.5 מ"ר.

8.2.8 <u>גובה קומת הגג</u>

תכנית תא/3616א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[6], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.
המקדם האקוויולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

8.2.9 <u>בריכת שחיה</u>

שמאי המשיבה קבעו כי הזכות בתכנית תא/3616א' להקמת בריכת שחיה במרפסת הגג או בגג העליון משביחה. איני מקבל טענה זו. ככל שקיימת השבחה המיוחסת לאפשרות להקים בריכת שחיה בגג או בגג העליון, הרי שתרומתה השולית מתקזזת עם עלויות החיזוק הנוספות הנדרשות בגינה. בכל מקרה, מקדם השווי שהובא בחשבון לדירת הגג, 1.2 ומקדם השווי למרפסת הגג שהובא בחשבון, 0.3 משקף את אפשרויות השימוש השונות, לרבות בריכות, הניתן למימוש במרפסת גג או בגג העליון.

8.2.10 <u>מקדם דחיה</u>

בתחשיב השווי תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות עם בעלי הדירות הנוספות. שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה בת 4 שנים. שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה בת 15 שנים.

---

[6] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה לא יעלה על 3.3 מ' וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.

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

בשומה מכרעת קודמת בבניין הנדון שנערכה ע"י שושי שרביט שפירא נקבע מקדם דחיה 0.417 המשקף דחיה בת 15 שנים. בשומה מכרעת קודמת שערכתי בבניין הנדון קיבלתי מקדם דחיה זה. בהתחשב בשומות המכריעות הקודמות בבניין ובהחלטת ועדת הערר בתל אביב, מצאתי לנכון להותיר את מקדם הדחיה שנקבע בשומות המכריעות הקודמות המשקף את מאפייני הבניין הנדון וכן את מקדם פוטנציאל המימוש של תא/3616א' אליו התייחסה ועדת הערר.
תכנית תא/3616א' משפרת במעט את התנאים הנדרשים למימוש פרויקט של תוספת בניה לעומת התמ"א. בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 יש לידע את הציבור ע"י פרסום הודעה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק כדי לאפשר לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בטרם מתן החלטה. הודעה מסוג זה אינה נדרשת בהתאם לתכנית תא/3616א'. מנגד, מימוש זכויות לפי תכנית תא/3616א' מחייב הסכמות רחבות יותר מאשר מימוש לפי תמ"א 38. לפיכך, תובא בחשבון דחיה זהה לשתי התכניות.

8.2.11 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 22,800 ₪ לאחר ניטרול פוטנציאל למימוש פרויקט. השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה תואם לשומות המכריעות שנערכו בבניין הנדון ולשומות מכריעות רבות, לרבות שלי בתחום התכנית ואני מקבלו. השווי למ"ר מבונה נסמך על עסקאות בבניינים חדשים ולדירות חדשות ולכן אין רלוונטיות לפוטנציאל תמ"א 38 או פרויקט כיוון שמדובר בנכסים חדשים.
שמאי המשיבה הביאו בחשבון התייקרות של עלות הבניה הישירה לבינוי של תוספת בניה מעל בניין קיים בסך של 373 ₪ בהתאם לחוות דעת של המהנדס ישראל דוד.
לא מצאתי לנכון להסתמך על חוות הדעת האמורות כיוון שאינן כוללות את מלוא העלויות ואינן מביאות בחשבון את העובדה שמדובר בבנייה בבניין מאוכלס. כמו כן, חוות הדעת הוצגו ע"י צד להליך וטרם נבחנו ע"י ועדת הערר.
בשומה המכרעת הקודמת בבניין הנדון של שושי שרביט שפירא הובאה בחשבון עלות של 1,200 ₪ למ"ר (20% מעלות הבניה הישירה 6,000 ₪). בשומתי המכרעת הקודמת בבניין הבאתי בחשבון כי בהתאם לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ, ובהתאם לקביעותי בשומות הקודמות בתחום תכניות הרובעים, מוערכת תוספת העלות לבינוי על קיים בסך של 2,000 ₪ למ"ר.

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

לפיכך, בתחשיב יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המיוחס לתוספת בניה על קיים בסך 23,000 ₪.

8.2.12 <u>עלויות חיזוק</u>

עלות החיזוק מהווה עלות עודפת מעבר לתרומתה לשווי. אילו לא הייתה נגרמת עלות עודפת, לא היו נדרשים כלל תמריצים למימוש תמ"א 38. תמריצי תמ"א 38 נועדו לכסות את עלויות החיזוק כדי לעודד ביצועו. כאמור, תא/3616א' מחייבת את אותו החיזוק אשר נדרש במצב הקודם לפי תמ"א 38 ולכן עלויות החיזוק אינן משפיעות על ההשבחה ולא יובאו בחשבון.

8.2.13 <u>קרן חניה</u>

במצב הקודם בהתאם לתמ"א 38 נדרשת הסדרת מקומות חניה באופן דומה ולכן הסדרת חניה בתחומי המגרש או תשלום לקרן החניה חלים בשני המצבים, אינם משפיעים על ההשבחה ולכן לא יובאו בחשבון.

9. <u>תחשיב</u>

<u>נתונים לתחשיב:</u>			
שטח קומה טיפוסית כולל מדרגות (ללא מרפסות זיז)			285.00 מ"ר
שטח קומה טיפוסית ללא מדרגות			261.00 מ"ר
שטח שירות קומתי - חדרי מדרגות			24.00 מ"ר
שטח קומת גג 65%			161.25 מ"ר
מצב חדש לפי תא/3616א'			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
השלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית	111.00 מ"ר	1	111.00 מ"ר
קומת גג עד 65%	161.25 מ"ר	1.2	193.50 מ"ר
מרפסת גג	99.75 מ"ר	0.3	29.93 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**334.43 מ"ר**
מצב קודם לפי תמ"א 38			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
השלמת הקומה העליונה לקומה טיפוסית	111.00 מ"ר	1	111.00 מ"ר
קומה במקדם סיכון	261.00 מ"ר	0	0.00 מ"ר
תוספת קומת הגג (50%)	118.50 מ"ר	1.2	142.20 מ"ר
מרפסת גג	142.50 מ"ר	0.3	42.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**295.95 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			**38.48 מ"ר**
החלק ברכוש המשותף			2.578%
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
מקדם דחיה	6%	15 שנים	0.417
השבחה			**9,519 ₪**

הערה: הנכס הדון משמש כדירת מגורים אולם בהתאם להיתר הבניה מדובר במחסן. במקרים דומים הובא בחשבון כי יוקצו לבעלי יחידות שאינן דירות בהיתר, חלקים קטנים מאשר חלקם ברכוש המשותף. במקרה זה, המשיבה הביאה בחשבון כי יוקצו זכויות בהתאם לחלק ברכוש המשותף ושמאי המבקשת לא חלק על כך ולכן מצאתי לנכון לקבל גישה זו.

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

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, ובהתאם לפס"ד בעניין לויתן, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה במקרקעין עקב אישורן של התכניות, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/5000	06/01/2017	אין השבחה	
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 9,519	₪ 4,759

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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