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

27 בנובמבר 2019
מספר מינוי: 1065-2019
מספרנו: 470

לכבוד
המבקשים, קוטלר נורית וקרני חיים
באמצעות השמאים
אריה קמיל, דני טרשנסקי ואסתי עמר
dani@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
רמי סויצקי
s_ram@netvision.net.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 6106 חלקה 301 תת חלקה 26, רחוב תוספתא 5, 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 ג'2, תא/5000 ותא/3729א'.

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

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
ג'2	21/08/2012
תא/5000	06/01/2017
תא/3729א'	14/06/2018

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 25/09/2019.

2.3 ביום 23/09/2019 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בתאריך 27/01/2019 נמכרו הזכויות תמורת 2,700,000 ₪.

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

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומת הקרקע
גוש	6106
חלקה	301
תת חלקה	26
שטח רשום של החלקה	10,261 מ"ר
שטח רשום של תת החלקה	43 מ"ר ובמדידה גראפית כ- 75 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	5/662
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	תוספתא 5, שיכון בבלי, תל אביב - יפו

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בבלי באזור הצפון הוותיק של העיר תל אביב – יפו. השכונה ממוקמת מצפון לרחוב הרב גורן, ממערב לנתיבי איילון, ממזרח לדרך נמיר ומדרום לפארק הירקון. רחוב תוספתא הוא רחוב חד סטרי מצפון לדרום. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

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

על החלקה בנויים 4 מבנים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ארבעת המבנים מהווים בית משותף אחד המורכב מ- 123 יח"ד. הנכס הנדון ממוקם במבנה המזרחי הפונה לרחוב תוספתא ומספרו בתיק הבית המשותף 2 והוא כולל 44 יח"ד. למבנה 6 כניסות ולכל כניסה כתובת שונה (תוספתא 3-13).

חלק מהדירות בבניין עברו הרחבה. הנכס הנדון מהווה דירה בקומת הקרקע בשטח רשום של 43 מ"ר ובמדידה גראפית מההיתר כולל מרפסות כ- 75 מ"ר.

[2] בהתאם לדף זכויות בנייה של עיריית ת"א, השטח לחישוב זכויות הוא 9,769.78 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 הרלוונטי</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1064 מיום 19/12/1940.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר.

תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות ומגדל גג.

קווי הבניין- קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'.

5.1.2 <u>תכנית 464</u>

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

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2ד'.

שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר ואחוזי הבניה בקומה יהיו 25%.

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

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

התכליות המותרות הן בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

5.1.3 <u>תכנית 1364</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם מיום 09/06/1974.

התכנית מתירה, במגרש הגדול מ- 825 מ"ר, הקמת 4 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 16 יח"ד.

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.

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[3]:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת:	750 מ"ר
מקדם צפיפות:	75 מ"ר
אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[4]):	32% ובסה"כ 128%
גובה הבניין:	5 + קומת עמודים מפולשת
קווי בניין:	קדמי - בהתאם לתכנית 50
	צדדי - 4.6 מ', אחורי - 7.2 מ'

כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

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 2543</u>

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

מטרת התכנית לשפר את תנאי הדיור בשכונת בבלי על ידי מתן אפשרות להרחבת דירות. הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין[5] המסומנים ובכל מקרה לא יעלה שטח יח"ד לאחר הרחבה על 110 מ"ר. בתשריט התכנית מסומנת ההרחבה בעורף המבנה.

---

[3] למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 2 לפי תכנית 50; ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.
[4] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.
[5] שטח הקרקע המותר לבניה מופיע בתשריט בקווקוו אלכסוני.

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

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'.

בבניינים 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>ג'2</u>

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

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

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

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

5.2.2 <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

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

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[6], ובלבד שהמבנה יחוזק.

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

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

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

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

בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א. כמו כן, תותר 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. 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.

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.

5.2.3 <u>תכנית תא/5000</u>

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

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

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

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

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/729א'.
2. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 4, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

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

5.2.4 <u>תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4</u>

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

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

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

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

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

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

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

- גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.
- גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.
- 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.
- 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.
- זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.
- 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.
- שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.
- בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.
- במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
- בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.
- במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית.
- במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

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

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

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

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.
- שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
- מחוץ לאזור ההכרזה במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שההיתר ניתן לפני הפקדת תכנית זו (27/6/2011): תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ומעליה קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.
- גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- מחוץ לתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור.
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.
- תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית), למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.

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

5.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

5.3.1 רישיון מס' 839 מיום 29/01/1956

הרישיון ניתן לבניין בית בן 3 קומות וקומת עמודים. המכיל: בקומת העמודים- 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש, ובקומות א', ב', ג' – 8 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ו- 4 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה.

5.3.2 תשריט לרישיון מס' 919 מיום 19/01/1965

מהתשריט עולה כי הבניין הנדון הורחב.

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	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3729א'	₪ 1,198,176	אין השבחה

7. עמדות הצדדים והכרעה במחלוקות

7.1 עמדת המשיבה

7.1.1 ההשבחה מתכנית תא/3729א'

השימוש היעיל והטוב הוא שווי המגרש כריק ופנוי תוך ניצול זכויות הבניה לפי תכנית תא/3729א'. בבניינים חדשים, מתירה התכנית הקמת בניין בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות בכפוף לנסיגות.

התכנית התירה הבלטת גזוזטראות של 1.6 מ' מעבר לקו בניין. במצב הקודם ניתן היה לבנות מרפסת בחזית בלבד בהבלטה של 1.2 מ' מקו הבניין. הבלטת מרפסות מתאפשרת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3729א'. בהתאם לפס"ד **עמ"נ 23304-06-14 כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**, זכויות הבניה שלא ניתן לנצלן במועד התכנית, יחויבו במועד התכנית המאפשרת ניצולן. לחיזוק הטענה הפנה לתחשיב בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט לנכס ברחוב ז'בוטינסקי 6, גו"ח 6901/32.

תכנית תא/3729א' התירה בנייה על הגג בגובה של עד 4.5 מ'. במצב הקודם, לפי תכנית הגגות הבסיסית, הותרה בניה בגובה של עד 2.5 מ'. תוספת זו לגובה הקומה מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות[7] בהן נקבעה השבחה בגין תוספת לגובה קומה. תכנית תא/3729א' איפשרה הקמת בריכת שחייה בגג. שמאי המשיבה ציין דוגמאות לבניינים בהם נתבקשה בניה של בריכת שחיה בגג. לפיכך, שטח קומות הגג הובא במקדם 1.2 ושטח מרפסת הגג במקדם 0.3.

הובא בחשבון כי ניתן להצמיד מרתפים לדירות הגן. שטח קומת הקרקע הובא במקדם 1.2 וקומות המרתף במקדם 0.5.

הובא בחשבון שימוש ביניים עד למימוש.

[7] אלי כהן לנכס ברחוב טבריה 10 בגו"ח 7091/154, גבע בלטר לנכס ברחוב הירקון 81 בגו"ח 6907/1, מנחם מלוכנא לנכס ברחוב בן יהודה 50 בגו"ח 6905/150, דורית פריאל לנכס ברחוב גרוזנברג 31 בגו"ח 6919/53 ודורית פריאל לנכס ברחוב אח"י דקר 6 בגו"ח 7321/69-70.

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

הובאה בחשבון דחיה עד למימוש והוצאת היתר בניה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. משך הדחיה כולל את ההתחשבות במושע. לעניין זה ציטט מתוך שומה מכרעת של משה נדם לנכס ברחוב טאגור 2.
לעניין התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם, צירף שמאי המשיבה חוות דעת ממשרד הררי טויסטר, מטעם עיריית תל אביב, לפיה, אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה.
עפ"י תכנית מ' חובה לבנות מרפסות שירות. במצב החדש הפך שטח זה לשטח עיקרי ובכך נוצרה השבחה.
בהתייחס לחישוב זכויות הבניה במצב הקודם בשומת המבקשים, טען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשים מביאים בחשבון "כפל זכויות". בדברי ההסבר לתמ"א 38 תיקון 3א', בביאור 1 נכתב כי האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה ובניה, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. בהתאם לכך, זכויות בניה לפי תכנית מ' (למעט סגירת מרפסות קיימות) אינן ניתנות למימוש כתוספת למבנה הקיים אלא בכפוף לבניה מעל קומת עמודים מפולשת.
שמאי המשיבה טען בניגוד לטענת המבקשים, כי לא ניתן היה להרחיב את הדירות ב- 25 מ"ר. יתרה מכך, הפטור להרחבת הדירה הינו פטור סוציאלי שנותן תמריץ לדיירים לבצע פרויקטים ולהרחיב דירתם.

7.1.2 <u>ערכי שווי</u>

במצב הקודם שווי הנכס הוערך על בסיס עסקאות של דירות ישנות ברחוב אבן גבירול, אשר אינן מושפעות מתכנית תא/3729א'. שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון, בהתאמה למצבו הפיזי של הנכס ולמיקומו, הוא 38,000 ₪.
לצורך קביעת השווי במצב החדש, חילץ שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה מתוך עסקאות לדירות חדשות בסביבה וקבע 25,000 ₪ למ"ר. שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם מקום חניה, מחסן צמוד ומרפסת.
הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בהתחשב בבינוי על בניין קיים בסך 20,000 ₪[8].
בנוסף הפנה לשומות מכריעות.

[8] בתחשיב הביא בחשבון 19,000 ₪.

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

7.1.3 תחשיב המשיבה

שווי מצב קודם				
שטח יח"ד				70.00 מ"ר
שווי מ"ר בנוי				₪38,000
שווי בנוי קיים				₪2,660,000
תוספת זכויות הרחבה לפי תא/2543 - 110 מ"ר				40.00 מ"ר
שווי זכויות בניה נוספות לפי 19,000 ₪				₪760,000
סה"כ שווי הנכס במצב קודם				**₪3,420,000**
שווי מצב חדש				
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**ברוטו נטו**	**שטח אקו'**
קומת מרתף	4,749.50 מ"ר	0.50	0.66	1,567.34 מ"ר
קומת כניסה	4,749.50 מ"ר	1.20	0.66	3,761.60 מ"ר
קומה טיפוסית	25,652.50 מ"ר	1.00	0.80	20,522.00 מ"ר
גג תחתון	4,495.50 מ"ר	1.20	0.80	4,315.68 מ"ר
מרפסת גג	635.00 מ"ר	0.30	1.00	190.50 מ"ר
גג עליון	3,860.50 מ"ר	1.20	0.80	3,706.08 מ"ר
מרפסת גג	635.00 מ"ר	0.30	1.00	190.50 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי				**34,253.70 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה				₪25,000
סה"כ שווי הזכויות				₪856,342,475
חלק יחסי ברכוש המשותף				0.76%
שווי חלק יחסי של הנכס בזכויות				₪6,467,843
מקדם דחיה למימוש	6%	8 שנים		0.6274
שווי זכויות בניה מהוונות למועד הקובע				₪4,058,005
שווי שימוש זמני בנכס				₪560,171
סה"כ שווי הנכס במצב חדש				**₪4,618,176**
השבחה				**₪1,198,176**

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 המבקשים

7.2.1 השבחה מתכנית תא/3729א'

לאחר בחינת הוראות תכנית תא/3729א' נמצא כי היא אינה משביחה או משפיעה על שווי המקרקעין וזאת בעיקר לאור השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם.

תכנית תא/3729א' הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ויש לבחון בצורה אובייקטיבית את השפעתה תוך בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38. אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. לעניין זה ציטטו מתוך החלטות ועדת ערר ושומות מכריעות.

ההשבחה נבחנה בחלופת תוספת בניה על הקיים ובחלופת הריסה ובניה חדשה. בשתי החלופות נמצא כי סל הזכויות מכוח תמ"א 38 גבוה יותר מאשר מכוח תכנית תא/3729א'.

בתכנית תא/3729א' התניות רבות אשר אינן משפרות את הודאות לקבלת הזכויות לעומת הזכויות מכוח תמ"א 38. לחיזוק הטענה ציטטו מתוך שומות מכריעות.

יש לבחון את ההשבחה בשני מצבי התכנון לכלל המקרקעין ולייחס את ההשבחה, ככל שחלה, לפי החלק היחסי. כאשר מביאים בחשבון במצב קודם את שווי הנכס הבנוי ואת יתרת הזכויות להרחבת הדירה הנדונה בלבד ובמצב החדש מביאים בחשבון את כלל הזכויות האפשריות בחלקה כולל בניה על הגג ובמרתף, נוצר עיוות. לפיכך, גישת תחשיב המשיבה אינה נכונה.

שטח החלקה לחישוב זכויות בהתאם לדף הזכויות שהופק מאתר הועדה המקומית הוא 9,770 מ"ר ולא 10,261 מ"ר כפי שהובא בחשבון בתחשיב המשיבה.

שמאי המבקשים חולקים על המקדמים שהובאו בשומת המשיבה לשטחי הגג. בהתייחס לטענת המשיבה כי במצב הקודם הותרה קומת גג בגובה של 2.5 מ', טענו שמאי המבקשים כי במצב הקודם חלה על הנכס הנדון תכנית ג'2 ובה נקבע כי גובה קומה הוא 3 מ'.

לעניין חישוב הזכויות לפי תמ"א 38 תיקון 3א', לא הובאו בחשבון זכויות הבניה מתכנית מ'. הובאו בחשבון הזכויות לפי תכניות 464, 2543 ו- ג'2 ובהתאם לבנוי בפועל.

הבניין הנדון נבנה לפי תכנית 464 ולכן תכנית מ' אינה רלוונטית ואין חובה לבנות מרפסת שירות במצב הקודם. לפיכך, אין השבחה בגין הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי. יתרה מכך, תכנית תא/3729א' מחייבת הקמת מסתורי כביסה ולכן יהיה צורך בשטחי שירות ומרפסות שירות.

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

בהתייחס לטענת המשיבה בתגובה כי יש להביא בחשבון השבחה בגין הבלטת מרפסות מקווי הבניין, טענו שמאי המבקשים כי גם במצב הקודם לפי תמ"א 38 ניתן להקים מרפסות והן נכללות בשטחי הפטור. ניתן להקים את המרפסות במסגרת קווי הבניין של התמ"א. מרפסת מהווה חלק מדירת המגורים ולכן אין מניעה להביא אותה בחשבון כחלק מ- 25 מ"ר המותרים להרחבה. הפנו להחלטת ועדת ערר **8084/14 יעקב גלבוע בניה ויזמות נ' ועדה מקומית הקריות**, שם נקבע כי המרפסות מהוות חלק מהתמורה של תמ"א 38 ואין לחייב בגין חריגה מקווי בניין. בנוסף, שטחי המרפסות הותרו בתקנות ולכן אם יוחלט לחייב בגין מרכיב זה, ניתן לחייב על זמינות בלבד.

שטחי מחסנים והצמדת מרתף עליון לדירות הגן הן זכויות שהותרו בתכנית ע'1 ולא בתכנית תא/3729א'. לפיכך, גם אם יש השבחה, יש לחייב למועד תכנית ע'1 ולא במועד הקובע לתכנית תא/3729א'.

7.2.2 <u>תחשיבי המבקשים</u>

<u>תוספת על הקיים</u>		
שווי מצב קודם		
<u>תחשיבי עזר</u>		
שטח קומה טיפוסית ברוטו עפ"י מדידה גראפית		1,081 מ"ר
שטח חדרי מדרגות		72 מ"ר
שטח קומה טיפוסית נטו		1,009 מ"ר
שטח להרחבה ליח"ד בקומה	25	300 מ"ר
שטח קומה טיפוסית לחישוב התוספת		1,309 מ"ר
תוספת שטחי בניה מכוח תמ"א 38		
הקמת 2 קומות נוספות למבנה	2	2,618 מ"ר
הקמת קומת גג חלקית- תכנית מפורטת	0.65	850.85 מ"ר
הרחבות	25	1,100 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה מכוח תמ"א 38 הפטורים באופן מלא		**4,568.85 מ"ר**
שווי מצב חדש		
<u>תחשיבי עזר</u>		
שטח קומת גג/ קומה טיפוסית (הקטן מבניהם) ללא מרפסות ובליטות		1,081 מ"ר
שטח חדרי מדרגות		72 מ"ר
שטח קומה טיפוסית נטו		1,009 מ"ר
תוספת שטחי בנייה מכוח תכנית תא/3729א'		
שטח בנייה לתוספת קומה		1009
שטח בנייה לתוספת קומת גג חלקית בנסיגה של 3 מ' מהחזית		723.7
הרחבות לכל יח"ד בנויה	25	1,100 מ"ר
סה"כ שטח לתוספת מכוח תכנית תא/3729א'		**2,832.70 מ"ר**
<u>מסקנה: תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בתמ"א 38 בחלופה זו</u>		

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

<u>הריסה ובניה מחדש</u>		
שווי מצב קודם		
<u>תחשיבי עזר</u>		
שטח קומה טיפוסת ברוטו		1,081 מ"ר
שטח הרחבה ליח"ד	13	156 מ"ר
שטח קומה מורחבת ברוטו		1,237 מ"ר
שטח קומה מורחבת נטו	72	1,165 מ"ר
תמריצי התמ"א מדרגה 1 פטור מלא		
תוספת שטחי בניה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	2,913 מ"ר
סגירת קומת עמודים מפולשת		559 מ"ר
תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד בנויה כדין	44	1,100 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה מכוח תמ"א 38		4,572 מ"ר
זכויות בנייה מכוח תכניות מפורטות מאושרות		
תכנית 2543	110	4,840 מ"ר
תכנית ג'2	40	480 מ"ר
סה"כ סל זכויות בהתאם לתכניות התקפות ולתמ"א 38 בפטור מלא		**9,891.50 מ''ר**

שווי מצב חדש		
שטח חלקה		9,770 מ"ר
שטח קומה טיפוסית ברוטו במגבלת קווי בניין/מגרש גדול	50%	4,885 מ"ר
<u>תחשיבי קומות</u>		
שטח קומת קרקע נטו בניכוי שטחי שירות	75%	2,971 מ"ר
שטח קומות טיפוסיות 5 קומות	75%	18,319 מ"ר
שטח קומת גג תחתונה בנסיגה	75%	2,971 מ"ר
שטח קומת גג עליונה בנסיגה	75%	2,538 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה בכלל החלקה מכוח תכנית תא/3729א'		26,799 מ"ר
חלק יחסי של המבנה הנדון בכלל החלקה		33.23%
שטחי בנייה המיוחסים למבנה הנדון		**8,905.93 מ''ר**
<u>מסקנה: תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בתמ"א 38 בחלופה זו</u>		

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 ג'2

תכנית ג'2 מתירה חדרי יציאה לגג מהדירה העליונה. בתיקון מספר 126 לחוק התכנון והבניה תוקן סעיף 11 לתוספת השלישית ובסעיף קטן ב' נקבע:

> **"על אף האמור בסעיף קטן (א), חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד..."**

בהתאם לכך, אין לחייב את בעלי הנכס הנדון הממוקם בקומת הקרקע בהיטל השבחה בגין ג'2.

8.2 תכנית תא/5000

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 4 מס' תא/3729א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000 התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

8.3 תכנית תא/3729א'

8.3.1 היטל השבחה בגין תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38

תכנית תא/3729א' הינה תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. כמו תמ"א 38, גם תכנית תא/3729א' מאפשרת חיזוק במסלול של תוספת בניה או במסלול של הריסה ובניה חדשה. בבחינת השימוש המיטבי נמצא כי עדיפה חלופת ההריסה והבניה מחדש.

בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר מכח תמ"א 38.

בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(ב) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה גם בגין קבלת היתר מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. אולם, אם תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 מעניקה זכויות העולות על הזכויות הקבועות בתמ"א, יחול חיוב בגין זכויות הבניה החורגות מאלה הניתנות מכח תמ"א 38.

> **"תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; <u>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).</u>"** (ההדגשה אינה במקור)

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

במקרה הנדון, בחלופה של הריסה ובניה מחדש, היקף הזכויות מכח תא/3729א' עולה על היקף הזכויות המתאפשר מכח תמ"א 38. ניתן לחלק את הזכויות מכח תא/3729א' לשתי מדרגות:
מדרגה ראשונה - עד היקף הזכויות הקבוע בתמ"א 38. בגין מדרגה זו חל פטור מהיטל השבחה.
מדרגה שנייה - מעבר לזכויות הקבועות בתמ"א 38. בגין המדרגה השנייה חל היטל השבחה גם במימוש בדרך של היתר בניה.

במקרה הנדון המימוש אינו בהיתר אלא במכר. אין ספק כי בגין "המדרגה השנייה" יש לחייב בהיטל השבחה. נותרת השאלה, האם בגין המדרגה הראשונה, אשר פטורה בעת קבלת היתר, יש להעניק פטור גם במימוש במכר. לאור הפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ"א 38. בהחלטת ועדת הערר **תא/85025/09** (ועררים נוספים שנדונו במשותף) **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב** (להלן: עניין צור מעוף) נקבע:

> **"סוף דבר הוא שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין אישור תמ"א 38."**

וכך גם נאמר בשולי הדברים בפס"ד **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון** (סעיפים 55-57 לפסה"ד) נאמר:

> **"מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין."**

בחוות דעת משפטית שנערכה עבור הוועדה המקומית תל אביב על ידי עורכי הדין **אילנה בראף שניר, יונתן הראל וחן חג'בי ממשרד הררי טויסטר ושות'** (להלן: **חו"ד הררי טויסטר**) נאמר בסעיף 16:

> **"על רקע הלכות והחלטות אלה ניתן לסכם ולומר – כי תמ"א 38 אינה מהווה אירוע משביח, <u>גם אם היה לאישור תכנית זו תרומה בעליית שווי המקרקעין</u>. במועד אישור תמ"א 38 לא התגבשה השבחה החייבת בהיטל השבחה ביחס למקרקעין כלשהו בתחום המדינה – ובתוך כך לא התגבשה השבחה ביחס למקרקעין מסוימים. אשר על כן ולפי ההלכה המחייבת, השבחה של מקרקעין עקב הזכויות המותנות המפורטות בתמ"א 38 מתגבשת רק בעת הוצאת היתר בניה במקרקעין על פי תמ"א 38..."**
> (ההדגשה אינה במקור)

הועדה המקומית אינה חולקת על כך שהיתר מכח תכנית תא/3729א' בהיותה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א פטור מהיטל השבחה (עד להיקף הזכויות הקבוע בתמ"א – "המדרגה הראשונה"). אני סבור כי יש להחיל דין שווה למימוש במכר

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

של הזכויות מכח תמ"א 38 למימוש אותן זכויות לפי תא/3729א' ולכן אין לחייב במכר בגין "המדרגה הראשונה".

כוונת המחוקק בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית היא לעודד בפועל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. פרויקט של חיזוק (במסלול של תוספת או במסלול הריסה) מבוצע ברוב רובם של המקרים על ידי יזם. הסכם ההתקשרות עם היזם קודם להיתר ומהווה מכר של חלק מזכויות בעלי הדירות הקיימות. עסקת מכר זו של הזכויות, לצורך ביצוע פרויקט חיזוק, אינה מהווה מימוש[9] ואין מחייבים בגינה בהיטל השבחה שכן המכר נועד להגשים את מטרת המחוקק. כך, מימוש במכר של דירה, גם אם אינו מלווה בהסכם עם יזם בסך הכל מעביר את הזכות למימוש הפרויקט לרוכש וככל שימומש בעתיד פרויקט חיזוק, הרי שמטרת המחוקק תוגשם. הזכויות הנוספות בגינן מחושבת ההשבחה יכולות להיות ממומשות בפועל רק תוך חיזוק. לא ניתן ליהנות מהן ללא ביצוע החיזוק. ככל שהרוכש משלם תמורה נוספת בגין זכויות הבניה מכח תמ"א 38 או תכנית תא/3729א' הרי שיש בכך הצהרת כוונות לביצוע פרויקט חיזוק ולכן אין למנוע ממנו את הפטור, וככל שאינו משלם תמורה נוספת בגין זכויות אלה, הרי שהתכנית אינה משביחה.

לאור האמור, כיוון שתכנית תא/3729א' היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אין לחייב בהיטל השבחה גם בעת מימוש במכר בגין היקף הזכויות החופף לזכויות הפטורות מכח התמ"א (מדרגת הזכויות הראשונה).

[9] ערר **8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**.

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

8.3.2 <u>התחשבות בתמ"א 38 כחלק מהשווי במצב קודם</u>

כאמור, אני סבור כי אין לגבות היטל השבחה בגין מדרגת הזכויות החופפת לתמ"א 38. גם אם דעתי זו לא תתקבל, הרי שבהתאם לאמור להלן, יש להביא בחשבון זכויות אלה כחלק מהשווי במצב הקודם.

במצב הקודם לפני אישור תכנית תא/3729א', קיימת ברקע, תמ"א 38. תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה. ההחלטה שלא לגבות היטל השבחה בגין תמ"א 38 בעת מכר (למרות שהיא כוללת הוראות מפורטות) הינה החלטה שיפוטית[10]. החלטה זו אינה משנה את העובדה כי תמ"א 38 משפיעה על שווי המקרקעין.

וכך קבעה ועדת הערר בעניין צור מעוף:

> **"העובדה שאישור תכנית מיתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אלא אך ורק השבחה שנוצרה מכח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה."**

בהחלטת ועדת הערר **רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן** נקבע:

> **"סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/ 2, והוכח כי תמ"א/38/ 2 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".**

בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3729א' ואינה חלק מההליך התכנוני שלה ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם. מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 4 ולכן הם מהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3729א'. מכאן, שמסמכי המדיניות הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22 לתמ"א בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38 על הועדה המקומית לפרט בכתב את

[10] בחו"ד הררי טויסטר הוצגו אסמכתאות לרוב התומכות בפסיקה שאין לחייב בגין תמ"א 38 במכר.

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

הנימוקים לסירובה הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. בחו"ד הררי טויסטר פורטו סעיפי התמ"א הממחישים את חוסר הוודאות הגלום בה[11]. אני סבור כי עצם אישורה של תא/3729א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף (ולעיתים, כמו במקרה הנדון, מעניקה זכויות העולות על הזכויות מהתמ"א) 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 בתמ"א 38 ואף מעבר לה. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת בטרם אישור תכנית תא/3729א', לא הייתה מניעה מלאשר את היקף הזכויות הקבוע בתמ"א. בנוסף, קיימים היתרים רבים לפרויקטים לפי תמ"א 38 ברחבי רובע 4 שאושרו בטרם אושרה תכנית הרובע ומנגד, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38 מנימוקים שפורטו בתכנית.

בחו"ד הררי טויסטר, פורטו נימוקים רבים מדוע אין לחייב במכר, אולם לא מצאתי בה נימוקים ממשיים מדוע יש להתעלם מהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. חו"ד מפנה לתיקון 126 לחוק התו"ב תוך ניסיון להקביל בין תכנית כוללנית לתמ"א 38. תמ"א 38 אינה עונה על הגדרת תכנית כוללנית בהתאם לס' 62א(ג) לחוק התכנון והבניה, ולכן אין להחיל את הוראות התיקון על התמ"א.

בנוסף, חו"ד מפנה לסיכום דיון אצל השמאי הממשלתי הראשי בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 8.7.2018 שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי-בינוי בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר[12] כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב. בהתאם לכך, השומה המכרעת תיערך בהתעלם ממסמך זה.

[11] גם תכנית תא/3729א' מותירה לא מעט שיקול דעת בידי הועדה המקומית ומהנדס העיר (לדוגמא: הגדרת קו חזית ומפלס קרקע, ס' 2.3 חוזה צפי מימוש של 50% בלבד, ס' 4.1.2 ט, ס' 4.1.3 ב (8), (11) ו- (14), 4.1.3 ו, ז, ח, ט ו- י, 4.1.4 ה, 6.1 ו, 6.2, 6.3ב, 6.4 ו- 6.5).

[12] במייל ששלח ביום 19/08/2018.

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

8.3.3 <u>מקדם דחיה</u>

בתחשיב השווי בשני מצבי התכנון, תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות (מושע). הנכס הנדון מהווה דירה בחלקה הכוללת 4 בניינים הרשומים יחדיו כבית משותף וכוללים 123 יחידות דיור.

תכנית תא/3729א' משפרת במעט מבחינת הדחייה הנדרשת למימוש פרויקט ביחס לתמ"א. בהתאם לסעיף 27 לתמ"א 38 יש לידע את הציבור ע"י פרסום הודעה בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק כדי לאפשר לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בטרם מתן החלטה. הודעה מסוג זה אינה נדרשת בהתאם לתכנית תא/3729א'. מנגד, מימוש זכויות לפי תכנית תא/3729א' מחייב הסכמות רחבות יותר מאשר מימוש לפי תמ"א 38. בהתאם לכך, אומדן משך הדחיה הנדרש למימוש בהתאם לתמ"א 38 הוא 10 שנים ובהתאם לתכנית תא/3729א' הוא 9.5 שנים.

הובא בחשבון שיעור היוון דומה, 6%, עבור שתי התכניות. בסעיף 29 לתמ"א 38 נקבע כי תוקפה ל- 5 שנים והארכתה כפופה להחלטת המועצה הארצית. לאחרונה התבשרנו כי המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה לא לחדש את תוקפה של תמ"א 38 מעבר לשנת 2022. במועד הקובע לאישורה של תכנית תא/3729א' לא הייתה כל ציפייה לאי הארכתה של התמ"א. גם כיום, אין ציפייה כי עם תום תוקפה של התמ"א יוותר חלל ריק. מטרת התמ"א הינה חיזוק בפני רעידות אדמה ואין לצפות כי לא תאושר כל חלופה לתמ"א לשם הגשמת מטרת החיזוק. הצפי הוא כי תיקבע מדיניות חלופית אשר תיתן פתרון דומה. הנכס הנדון הינו חלק מחלקה בשטח של כ- 10 דונם התחומה על ידי 4 רחובות וכוללת 123 יח"ד. זהו מתחם המתאים גם לביצוע פרויקט פינוי בינוי.

8.3.4 <u>גובה קומת הגג ומקדם השווי</u>

תכנית תא/3729א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[13], 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. במצב הקודם, תמ"א 38 קובעת בסעיף 11.1.3(ה) כי ככל שקיימת תכנית לבניה על גגות, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או 50% משטח הקומה הטיפוסית המורחבת, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. לפי תכנית ג'2, הותרה בניה בגובה של קומה

[13] בסעיף 4.1.2 ב' בבנייה חדשה וסעיף 4.1.3ב (7) 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

טיפוסית ולא יותר מ- 3 מ' (נטו). גובה זה דומה לגובה ברוטו שנקבע בתא/3729א' ולכן מקדם השווי לדירות הגג במצב קודם לפי תמ"א 38 ובמצב חדש לפי תא/3729א', זהה.

המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

8.3.5 <u>ערכי שווי</u>

שווי הנכס נובע מהאפשרות להרוס את המבנה ולהקים בניינים חדשים. במצב קודם לפי תמ"א 38 ובמצב חדש לפי תא/3729א'. לצורך אומדן שווי הקרקע נקבע שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ משווי דירות חדשות. לאחר בחינת שווי דירות חדשות וחילוץ מרכיב הקרקע מצאתי לנכון לקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 25,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשים לא חלקו על שווי זה והסתפקו בקביעה כי לא קיימת השבחה.

כאמור, מימוש הזכויות בשני המצבים כפוף לדחיה להשגת הסכמות בין בעלי הדירות בחלקה. בתקופת הביניים עד למימוש הפרויקט קיים שווי הנובע מהדירה הקיימת. שווי שימוש הביניים נאמד לפי שווי של דירות ישנות בנטרול השפעת תכנית תא/3729א' או תמ"א 38. שמאי המשיבה הציג עסקאות מרחוב אבן גבירול אשר אינן יכולות לשמש השוואה ראויה עקב השוני באופי הסביבה (רחוב מסחרי סואן הכולל תחבורה ציבורית).

כדי לקבוע שווי שאינו מושפע מהתכנית הנדונה ומתמ"א 38, בחנתי נתוני שווי של דירות בסביבה (בשכונת בבלי) בבניינים אשר בהם לא קיימת השפעת תמ"א 38 (נבנו אחרי 1980) ובבניינים בגובה 7-14 קומות (ללא מגדלי יוקרה).

להלן נתוני השווי שנבדקו[14]:

מס"ד	גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	מספר חדרים	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מספר קומות	שווי מ"ר בנוי	מקדם התאמה	שווי מ"ר בנוי מתואם
1	6107-0413-014	17/12/2018	בבלי 13	3,250,000	3	70	4	1971	11	₪46,429	1.00	₪46,429
2	6107-0413-016	30/8/2017	בבלי 13	4,320,001	4	99	4	1971	11	₪43,636	1.00	₪43,636
3	6107-0501-026	1/1/2018	הרב הרצוג 18	5,656,448	5	108	7	1999	14	₪52,375	0.90	₪47,137
4	6107-0504-007	26/2/2018	פעמוני יוסף 8	5,100,000	4	102	4	1996	12	₪50,000	0.90	₪45,000
5	6107-0547-003	4/4/2017	הנשיאים 8	2,870,000	4	87	2	1997	7	₪32,989	1.15	₪37,937
6	006106-0719-002	7/2/2019	ירושלמי 9	3,250,000	3	77	1	1997	6	₪42,208	1.00	₪42,208
ממוצע												₪43,724
סטיית תקן												₪3,662
גבול תחתון												₪40,063
גבול עליון												₪47,386
ממוצע ללא חריגים (במעוגל)												**₪44,880**

[14] אין משמעות לכך שחלק מהעסקאות נערכו לאחר המועד הקובע שכן כאמור, תכנית תא/3729א' אינה משפיעה על שווי דירות בבניינים גבוהים או שנבנו לאחר 1980 (הסבירות לממש בהם תוספת בניה היא אפסית).

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

הערות: מקדם ההתאמה לעסקאות 3 ו- 4 נדרש כיוון שמדובר בבתים חדשים יחסית. מקדם ההתאמה לעסקה מספר 5 נדרש כיוון שהבניין בו בוצעה העסקה ממוקם בצומת הרחובות דרך נמיר והרב גורן שהינה צומת סואנת במיוחד. גם לאחר ההתאמה, עסקה 5 נמצאה חריגה כלפי מטה.

ממוצע שווי מ"ר בנוי (בנטרול ערכים חריגים) שהתקבל הוא כ- 44,880 ₪. שווי זה משקף בניין עם מעלית ומקום חניה. בנטרול מרכיבים אלה שווי מ"ר בנוי סביר הוא כ- 37,000 ₪.

בהתאם לכך, שווי הדירה הנדונה ללא השפעת התכנית או התמ"א וללא השפעת הזכויות להרחבתה מכח תכנית 2543 הוא 2,775,000 ₪. לצורך קביעת שווי שימוש הביניים בדירה נאמדו דמי השכירות בסך של 83,250 ₪ לשנה ובהיוון לתקופה של 10 שנים (מצב קודם, תמ"א 38) מתקבל 710,139 ₪ ולתקופה של 9.5 שנים (מצב חדש, תא/3729א') 679,395 ₪.

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

9. <u>תחשיב</u>

9.1 <u>מצב קודם</u>

הריסה ובניה לפי תמ"א 38			
שטח החלקה			9,769.8 מ"ר
שטח המגרש הנדון (לפי החלק ברכוש המשותף)		33.23%	3,246.8 מ"ר
זכויות מתכנית הרחבות 2543	44 יח"ד	110.0 מ"ר	4,840.0 מ"ר
זכויות מתכנית ג'2	12 יח"ד	40.0 מ"ר	480.0 מ"ר
סה"כ זכויות עיליות לפי תכניות			**5,320.0 מ"ר**
שטח קומה קיימת בהיתר			1,000.0 מ"ר
הרחבת דירות בקומה	12 יח"ד	25 מ"ר	300.0 מ"ר
סה"כ שטח קומה מורחבת ברוטו			1,300.0 מ"ר
חישוב תמריצי תמ"א 38			
תוספת מכוח תמ"א 38		3.5 קומות	4,550 מ"ר
הרחבת דירות קיימות	44 יח"ד	25 מ"ר	1,100 מ"ר
סגירת קומת עמודים			596 מ"ר
סה"כ תמריצים מהתמ"א			**6,246.0 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה תכניות ותמ"א ברוטו			**11,566.0 מ"ר**
תחשיבי עזר			
שטח ברוטו ללא קומת הקרקע			10,266.0 מ"ר
שטח ברוטו בקומה טיפוסית		7.65 קומות	1,342.0 מ"ר
שטחים לשיווק (הפחתת שטחי שירות)			0.75
אומדן שטח לשיווק בקומת קרקע			650.0 מ"ר
שטח קומת גג לשיווק			654.2 מ"ר
מרפסת גג			352.3 מ"ר
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח קומה טיפוסית לשיווק	1,006.47 מ"ר	7 קומות	7,045.29 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	650.00 מ"ר	1	650.00 מ"ר
אומדן חצר צמודה	250.00 מ"ר	0.25	62.50 מ"ר
מרתפים צמודים	650.00 מ"ר	0.5	325.00 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג	654.21 מ"ר	1.2	785.05 מ"ר
מרפסת גג	352.26 מ"ר	0.3	105.68 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			8,973.52 מ"ר
הפחתת היטל השבחה לזכויות מעבר ל- 2.5 קומות			**251.62 מ"ר**
סה"כ שטח אקו'			**8,721.90 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪25,000
סה"כ שווי			₪218,047,574
שווי החלק היחסי		2.27%	₪4,955,627
דחיה	10 שנים	6%	0.5584
שווי החלק היחסי לאחר דחיה			**₪2,767,196**
שווי שימוש ביניים			**₪710,139**
סה"כ שווי מצב קודם			**₪3,477,335**

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

9.2 מצב חדש

הריסה ובניה 6 קומות ו- 2 גג חלקיות לפי תא/3729א'			
תחשיבי עזר			
שטח החלקה לחישוב זכויות			9,770 מ"ר
חלק יחסי של המבנה הנדון בכלל החלקה לפי סך החלקים ברכוש המשותף			33.23%
שטח המגרש הנדון			3,247 מ"ר
תכסית 50%			1,623.4 מ"ר
אומדן זכויות לשיווק בקומת הקרקע (מחצית מקומה טיפוסית)			811.7 מ"ר
שטח חצר צמודה לדירת הגן			50.0 מ"ר
קומה טיפוסית ברוטו			1,623.4 מ"ר
חישוב שטח אקוויולנטי			
פירוט	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח לשיווק בקומה טיפוסית	1,217.53 מ"ר	5 קומות	6,087.67 מ"ר
שטח לשיווק בק"ק	811.69 מ"ר	1	811.69 מ"ר
אומדן חצר צמודה	250.00 מ"ר	0.25	62.50 מ"ר
מרתפים צמודים	811.69 מ"ר	0.5	405.84 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג תחתונה	1,126.22 מ"ר	1.1	1,238.84 מ"ר
מרפסת גג	121.75 מ"ר	0.3	36.53 מ"ר
שטח לשיווק בקומת גג עליונה	974.03 מ"ר	1.2	1,168.83 מ"ר
מרפסת גג	202.92 מ"ר	0.3	60.88 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			9,872.77 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪25,000
שווי בחלופת הריסה ובניה			₪246,819,305
שווי החלק היחסי		2.27%	₪5,609,530
דחיה	9.5 שנים	6%	0.5749
שווי החלק היחסי לאחר דחיה			**₪3,224,933**
שווי שימוש ביניים			**₪679,395**
סה"כ שווי מצב חדש			**₪3,904,329**

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

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/3729א'	14/06/2018	₪426,993	₪213,497

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