ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

5 מאי 2026
מספר מינוי 2452-2025
מספרנו 317

לכבוד

המבקשת:
חב' גני נהר הירקון בע"מ
באמצעות השמאי דרור גולדנברג
דוא"ל: drorgolden@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
באמצעות השמאי ברוך דוד
דוא"ל: bar_dav@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקה 22 בגוש 6960

רח' הירקון 222 פינת רח' ז'בוטינסקי 1, תל אביב-יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי החלקה שבנדון (להלן – "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תוכנית בנין עיר תא/3616/א'.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – אישור בקשה להיתר בניה מס' 23-1418, החלטה מס' 17 בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-24-0011 מיום 17.7.2024.

יוער כי בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין, ניתן היתר בניה מס' 25-1107 ביחס לבקשה הנוכחית, וזאת טרם מיצוי ההליך שבפני.

2. מועדים

- המועד הקובע – מועד תחילת תכנית תא/3616/א – 24.1.2018.
- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 27.3.2026.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 24.2.2026 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שהוצגו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 5.11.2025 ושובר תשלום ממועד זה.
- שומת המבקשת מיום 10.12.2025.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת, מיום 10.1.2026.
- פרוטוקול דיון בהליך שבנדון, מיום 24.2.2026.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תגובת שמאי המבקשת שהועברה לאחר הדיון, ביום 26.2.2026, לה צורפה שומת היטל השבחה שנערכה ע"י המשיבה ביחס לגו"ח 6106/599 ביום 7.12.2025.
- תגובה שמאי המשיבה לאחר הדיון, מיום 14.4.2026, לתגובת שמאי המבקשת.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לגבי החלקה שבנדון, מיום 23.7.2025.
- מסמכי רישוי מתוך תיק הבניין המקוון באתר עיריית תל אביב – יפו, לרבות היתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה, מסמך החלטת ועדת המשנה לתו"ב לאשר את הבניה המבוקשת, וכן היתר הבניה ותכנית ההיתר הנלווית לו, שניתן ביחס למימוש הנוכחי.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- החלטות ועדת ערר ופסיקות רלבנטיות.
- ערכי שווי רלבנטיים למועד הקובע.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6960
חלקה:	22
שטח החלקה (רשום):	462 מ"ר
כתובת:	רח' הירקון 222 פינת רח' ז'בוטינסקי 1, תל אביב - יפו
תיאור הנכס:	מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית
הפרויקט המוצע:	הריסת המבנה הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג, מעל 4 מפלסי מרתף, עבור 10 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", בצפון מערב העיר תל אביב – יפו.

הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניינים חדשים אשר ע"פ רוב עברו שיפוץ ו/או חיזוק במסגרת תמ"א 38, בני 6 קומות וקומת גג חלקית. בקרבת הנכס מערבו המערבי של רח' הירקון מצוי גן ציבורי עתיר שטח הידוע כ"גן העצמאות", ומעברו רצועת חוף הים הכוללת את החופים שרתון והילטון. הרחובות הראשיים בסביבה (בן יהודה, דיזנגוף) כוללים שימושים מסחריים בקומת הקרקע, כמו גם בקטעים מסוימים ברחוב הירקון.

החלקה שבנדון ממוקמת ברביע הצפון מזרחי של מפגש הרחובות הירקון וז'בוטינסקי.

רח' הירקון מהווה ציר תנועה המקביל לים והמקשר בין נמל תל אביב בצפון העיר לבין שכונת "נווה צדק" בדרום העיר. רח' ז'בוטינסקי משתרע בין רח' הירקון – ממערב, לבין דרך נמיר – ממזרח. החניה בסביבת הנכס מוסדרת לאורך הרחובות באופן חלקי ובתחומי המגרשים. במקום ניכרת מצוקת חניה.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 22 בגוש 6960 שבנדון, בשטח רשום של 462 מ"ר, בעלת צורה טרפזית בקירוב עם פינת דרום מערבית קטומה. לחלקה חזית מערבית באורך של כ – 18 מ' לרח' יהושע בן נון, וחזית דרומית באורך של כ – 27 מ' לרח' ז'בוטינסקי. פני הקרקע הטבעית משופעים ויורדים ממערב למזרח.

בהתאם למידע באתר ההנדסי של העירייה, שטח החלקה לחישוב זכויות הבניה הוא 404 מ"ר, וזאת לאור סימון רצועה להפקעה בתכנית 622 להרחבת רח' ז'בוטינסקי, בשטח של 58 מ"ר.

בחלקה ניצב מבנה מגורים אשר הוקם בשלבים, ואשר היתר ראשון להקמתו ניתן בשנת 1935[1], בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. כעולה ממסמכי הרישוי, חלקו המזרחי של המבנה הכולל 3 קומות מעל ק"ק חלקית, צורף למבנה המקורי בתחילת שנות ה – 50 של המאה הקודמת.

הכניסה למבנה הנה מהחזית ברח' ז'בוטינסקי. בבניין לא קיימת מעלית נוסעים. בתחומי המגרש לא מוסדרת חניה.

במסגרת המימוש הנדון, מיועד המבנה להריסה.

[1] רישיון מס' 525 מחודש 3/1935 (היתר לא קריא).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תכנית תא/58 ("גדס"), פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 976 מיום 4.1.1940.

תכנית זו משתרעת בעיקרה על שכונות הצפון הישן – החלק הצפוני והדרומי, וקובעת בין היתר ייעודיי קרקע והוראות בניה בשטח הכלול בתחומה. בהתאם לתשריט התוכנית, כלולה החלקה בשטח שסומן ביעוד "**אזור דירות 1**". באזור זה התירה התכנית, בית היתר, כדלקמן:

שימושים – בתי דירה ובניני מעון, מועדונים פרטיים, בנינים ציבוריים, בנינים לאסיפות ציבוריות, סידור גנים ומשתלות, גנים ציבוריים, מגרשים ציבוריים, מגרשי ספורט, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי חולים ובתי הבראה, גרז'ים פרטיים המכילים לא יותר משתי מכוניות פרטיות.

אחוזי הבניה – 35%. ברחובות אשר רוחבם קטן מ- 10 מטר, ואשר מסיבה זו מותרת בהם בניה של שתי קומות בלבד, לא יעלו האחוזים המותרים לבניה על 40%.

גובה הבניינים – לא יעלה על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. ברחובות אשר רוחבם קטן מ - 10 מטר יהיה הגובה המותר שתי קומות בלבד.

קווי בניין – קדמי 4 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ', ובמקרה של בניה בקיר משותף - 2.5 מ'.

תוכנית מס' 76, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 140 מיום 8.2.1951.

התוכנית מתירה בין היתר, תוספת בניה מעל גגות בניינים ללא קומת עמודים, בני 3 קומות אשר המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ – 24 מ', בשטח בשיעור ש 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה מביניהם. שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב. התוספת תהיה מרוחקת מקו הבניין לחזית לצד ולאחור לפי דרישת המהנדס העירוני. לא יוקם מבנה על התוספת.

תוכנית מס' 622, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 864 מיום 3.8.1961.

מטרת התכנית הנה להרחיב את רח' ז'בוטינסקי ל – 14 מ'. בתשריט התכנית סומנה רצועה להרחבת דרך בחזית הדרומית של החלקה שבנדון. בהתאם למידע באתר ההנדסי של עיריית ת"א-יפו, השטח שסומן להפקעה הנו 58 מ"ר[2]. קו הבניין מגבול רצועת ההפקעה – 2 מ'.

תכנית 1680, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. במסגרת התכנית נקבע, בין היתר, כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כ"א, עם גישה דרך מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא מוצמד. גובה חדר היציאה לא יעלה כל 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או ייבנה ע"פ תכנית בנין עיר הכוללת בינוי מיוחד, החלה על אותו בנין או על מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית מ', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982.

[2] טרם נרשם בספרי המקרקעין שטח החלקה לאחר ההפקעה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב, ומטרתה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. בנספח לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, מפורטות הוראות וזכויות בניה בייעודי הקרקע השונים עפ"י התכניות החלות. הוראות הנספח גוברות על הוראותיה הכלליות של התכנית.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס מושא השומה[3]:

- זכויות הבנייה - 146%; 40% לקומה כולל מרפסות; לא תותר תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.
- מספר קומות - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.
- מקדם צפיפות - 55 מ"ר.
- מרווחים – קדמי – לפי התכנית החלה במקום; צידי – 3.0 מ'; אחורי – 5.0 מ'.
- מרפסות שירות – בבניינים חדשים לא תתיר הועדה המקומית הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות. בדירה ששטחה עד 80 מ"ר שטח מרפסת השירות לא יקטן מ - 2.5 מ"ר, וביח"ד ששטחה למעלה מ - 80 מ"ר שטח מרפסת השירות לא יקטן מ - 3 מ"ר.
- סגירת מרפסות – היתר להקמת בניין מגורים יותנה בפירוט אופן סגירת מרפסות (כולל מרפסות שירות ולא כולל מרפסות פתוחות).
- הועדה המקומית לא תאשר הקלות באחוזי הבניין בתחום עליו חלה תכנית זו.

תכנית ע' – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. התוכנית קובעת כי בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

גובה קומת המרתף הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה 2.40 מ'. שטח המרתף – לפי גודל קומה טיפוסית.

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. לא יורשו מגורים במרתף.

תוכנית ס', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3672 מיום 25.6.1989.

התוכנית מתירה הקמת דירת מגורים אחת על גג מבנה קיים שבהתאם לתוכנית הראשית גובהו 3-2 קומות (בתנאים). במידה וקיימת דירה על הגג מותר להוסיף בנייה לצורך הרחבתה. שטח הדירה שתוגדל או שתוקם לפי התוכנית, לא יעלה על 150 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה עפ"י תוכניות בתוקף. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית. תנאי למתן היתר הנו ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו.

תכנית ג' – גגות, פורסמה למתן תוקף ברשומות בילקוט פרסומים 4208 מיום 21.4.1994[4].

---

[3] ההוראות הן כאמור בנספח לתכנית, ביחס למגרשים בשטח שבין 350-500 מ"ר, הממוקמים ברחוב שרוחבו 10 מ' או יותר, הכלולים בתכנית "58" וייעודם דירות 1.

[4] פורסמה לאישור בעיתונים ביום 22.4.1994.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

בין היתר נקבע בתכנית, כי בגגות שטוחים תותר תוספת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

השטח הבנוי של חדר היציאה – 23 מ"ר (ברוטו – כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכניות החלות. גובה חדר היציאה – עד 2.5 מ'. חדר היציאה ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה. הנסיגה משאר המעקות תהא לפחות 1.2 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ – 90% מהקומה שמתחת.

תוספת שטחי שירות לתכנית 58 (תקנה 13) – אושרה בוועדה המקומית בפרוטוקול מס' 164 החלטה מס' 9, מיום 1.5.1996 – ההחלטה חלה על כל שטח תכנית 58 ומהותה תוספת שטחי שירות לזכויות שנקבעו בתכנית. בהתאם להחלטה, השטחים המפורטים בתכנית 58 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות במבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית), כדלקמן: מתחת למפלס הכניסה הקובעת – לפי תכנית ע' מרתפים. הוועדה המקומית רשאית להתיר שטח תת קרקעי נוסף למטרת חניה מקורה. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות לפי הנדרש; בליטות כמוגדר בתקנות; מתקנים על הגג לפי תכנית ג' – גגות; מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה; שטחי שירות אחרים לפי תכנית מ'. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

תכנית ע1 – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע' - מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף מעל 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה שוכנעה שאלה דרושים לתפקוד הבניין ושאין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח המרתף יהיה בשיעור מירבי של 80% משטח המגרש. תותר בניה עד גבולות המגרש (קו בנין "0"). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת – עד 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות – עד 3.5 מ'. בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הם עבור שטחי שירות כלליים, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים. לא יותרו מגורים במרתף.

תא/5000 – תכנית מתאר תל אביב – יפו, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית[5] לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. אישור התכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.

בהתאם למסמכי התכנית כלול הנכס הנדון במתחם תכנון 301ד, ביעוד אזור מגורים בבניה עירונית, בניה עד 8 קומות במרקם בנוי לשימור. בס' 5.4 – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, מתחם תכנון 301ד – "חוף צפון ת"א וגן

[5] בהתאם לס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, תכנית כוללנית אינה חוסה בגדר הגדרת תכנית שאישורה מקים חבות בהיטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

העצמאות", נקבע בין היתר, כי יחולו הוראות מתחם חופי (כמפורט בהוראות התכנית) וכי ניתן יהיה לאשר תכנית במתחם או בחלק ממנו (בכפוף להוראות המפורטות בתכנית לגבי מתחם זה).

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו. קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.
- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.
- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.
- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[6] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- 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 לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר.

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית

[6] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תא/3616/א – רובע 3, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8400 מיום 9.1.2018.

התכנית חלה על שטח של כ – 2,431 ד', בתחום שבין הרחובות אוסישקין - בצפון; הירקון - במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק - בדרום; אבן גבירול - במזרח. התכנית חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים ולא חלה על בניינים שהוגדרו לשימור.

<u>מטרת התכנית הינן, בין היתר:</u>

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר באמצעות קביעת מסגרת זכויות בניה.
- הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 באזור ההכרזה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3, ע"פ ס' 23 לתמ"א 38.

התכנית קובעת הוראות בניה להקמת בניינים חדשים והוראות לגבי תוספת בניה לבניינים קיימים, בתחום ומחוץ להכרזת אונסקו, תוך הבחנה, בין היתר, במועד הוצאת ההיתר לבניין הקיים (טרם או לאחר 1.1.1980).

בהתאם לתשריט "מצב מוצע" ממוקם הנכס הנדון בשטח בו היעוד הינו ע"פ תוכניות מאושרות, מחוץ לאזור ההכרזה. ע"פ תשריט "מצב מאושר", מסומן הנכס ביעוד **מגורים א'.** להלן עיקרי הוראות הבניה הרלבנטיות לנכס הנדון:

<u>הוראות כלליות</u>

- הוראות התוכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר במגרשים באזורי מגורים ומסחר לפי התוכניות הראשיות. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתוכניות מאושרות.
- שימושים – התוכנית אינה משנה את השימושים שהותרו בתוכניות תקפות, למעט התרת שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית. בקומת המרתף יותרו שימושים לפי תכנית ע1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו.

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

- כל תוספת בניה מתוכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.
- שטחי קומות התוספת (למעט קומת גג חלקית) יהיה ע"פ קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם.
- שטחי הבניה – בתוספת הבניה כאמור בתוכנית זו, נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים; שטחי מרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח בניה קיימת על הגג – במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה לפני 27.6.2011, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת ב – 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.

- מספר קומות – במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים חלקית וקומת ביניים.

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

- נסיגות בקומות התוספת – קומת הגג תיבנה בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסת ובליטות; במגרשים פינתיים – נסיגה של 3 מ' מקו אחת מחזיתות לכל הפחות ונסיגה של 1.2 מ' לכל הפחות מהחזית הנוספת. שאר החזיתות ייבנו בהתאם לקונטור המבנה הקיים (לא כולל מרפסות ובליטות) כולל הרחבות ע"פ התוכנית (ככל שבוצעו).

- קומת הגג – מחוץ לאזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות (כאמור לעיל); על הגג יותרו יח"ד נפרדות או שטחים שיוצמדו ליח"ד שבקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי; הגובה המירבי של הבניה על הגג (כולל מעקה הגג העליון) – 4.5 מ' (ממפלס רצפת קומת הגג); במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

- מרחבים מוגנים – מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש ע"פ תכנית ראשית[7]. במידה ולא ניתן למקם אותם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי (בתנאים).

- הבלטת חדרי מדרגות ומעלית – בין היתר, תותר הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת קווי הבניין בהתאם להוראות תכנית תא/2710.

- קווי הבניין – ע"פ הוראות התוכניות הראשיות. חריגה בקווי הבניין תתאפשר במקרים הבאים ובהתאם להוראות התוכנית: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת, רכיבי חיזוק, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעלית ומרפסות.

<u>תוספת קומות לבניינים קיימים מחוץ לאזור ההכרזה, שהיתר לבנייתם הוצא עד ליום 1.1.1980</u>:

לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לאמור לעיל.

<u>תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980:</u>

[7] תכניות ראשיות (כמוגדר בתכנית זו) – 44 ו – 58.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר, סגירת קומת עמודים ותוספת מרפסות, בהתאם להוראות התוכנית.

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל – 1.1.1980</u>:

הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט חריג המפורט בתוכנית) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. שטח מרחבים מוגנים (דירתיים או קומתיים) ייכלל בשטח תוספת זו. ניתן לפצל את ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבניה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת ו/או חלקית</u>:

בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ – 3 מ' בחזית. בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. בדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן ע"פ חוק. שטח יחה"ד שיתווספו לא יפחת מ – 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטח נילווה בתת הקרקע לפי תכנית ע1 במידה ויצורף לדירה.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>:

מחוץ לאזור ההכרזה – הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת שמעל קונטור מרפסת קיימת, החורגת מ – 1.6 מ'.

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור ובלבד ששטחן הכולל של 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 אלו יכללו מרפסות חדשות וקיימות, פתוחות וסגורות. לא תותר סגירת מרפסות חדשות.

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת אלה שבקומות הקיימות. במידה ובקומות הקיימות המרפסות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת, בעיצוב אחיד בחזית.

שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים, לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.

המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.

הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה הוצא לו טרם כניסתה של תכנית מ' לתוקף (24.6.1982) בתנאים.

<u>מרתפים</u>:

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו ע"פ תכנית ע1 על שינוייה; תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר במרתף באופן כמפורט בתכנית.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.

השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטחי השירות השייכים לדירה. תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן מביניהם.

גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ'.

חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' מקו החזית האחורית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>חניה:</u>

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בתוספת על בניין מחוץ לאזור ההכרזה ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני המגרש, תותרנה שתי כניסות במקרים מסוימים (כמפורט בתכנית).

בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח השני יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקידמי.

במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקידמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב של 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החניה.

תנאי למתן היתר בניה לתוספת על הבניין הקיים, יהיה ביטול חנייה במרווח הקידמי של המגרש לטובת גינון, אלא אם קיימת חנייה בהיתר ערב אישור תכנית זו.

תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.

תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים, בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.

<u>עיקרי הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>

- מספר קומות וגובה – ברחובות מצפון לרח' ארלוזורוב מחוץ לתחום אזור ההכרזה, יותרו מבנים בני 6 קומות + קומת גג. מספר הקומות כולל גם ק"ק, ק"ע, ק"ע חלקית ובנוסף קומת גג. גובה קומות – גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' מרצפה לרצפה. קומות מרתף – לפי תכנית ע1.
- שטחי הבניה – שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות (כולל מרחב מוגן ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2ו', ושטחי יציעים כמפורט בס' 4.1.2 ב'.

  שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין ומספר הקומות. תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת קרקע על פי תוכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה – תכסית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

  שטחי שירות - שטחי השירות המינימליים יהיו בשיעור של 20% מסך השטחים הכוללים[8].

  שטחי בניה במרתף – לפי תכנית ע1. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

  זכויות שלא ניתן לנצל במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו – מבוטלות.

- צפיפות – מספר יחה"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע ויחולק במקדם צפיפות 80. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה/העולה על 0.5 יח"ד תעוגל ליח"ד נוספת.

[8] שטחי הבנייה הכוללם המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שירות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים על ידי מכפלת התכסית במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג, התחומות בנסיגות על פי תוכנית זו. שטחי שירות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים. ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- קווי בנין – קידמי – לפי תוכנית מאושרת; צידי – 2.5 מ'; אחורי – 4.5 מ' (בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 5).
- קומת קרקע – יותר בינוי חלקי או מלא בקומת הקרקע, ובתנאי שתישמר בחזית הבניין רצועה מפולשת של 3 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות לכלל הדיירים בבניין.
- בניה בקיר משותף – במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף, לא יפחת מ – 2.5 מ'.
- בניה על הגג – שטחי בניה המרביים על הגג יקבעו בהתאם לנסיגות כמפורט בהמשך. בבניינים בהם מותרת קומת גג, הקומה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית הקדמית ו – 2 מ' מקו החזית האחורית.

יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המרבית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

הגובה המירבי של הבניה על הגג כולל מעקה עליון - 4.5 מ'; גובה מתקנים טכניים - עד 5 מ'.

- בריכות שחיה – תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון או העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים, ובין היתר בתנאי שמיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1 מ' ממעקה הגג.
- מרפסות – בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותרו מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ובלבד שהשטח הממוצע יהיה 12 מ"ר ליח"ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח המרפסות העולה על האמור לעיל, יחושב מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו.

לא תותר סגירת מרפסות. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").

- חניה – עפ"י התקן התקף. בבנייה חדשה תהיה חניה תת"ק ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת"ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.

8. <u>רישוי</u>

מסמכי רישוי רלבנטיים שאותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עת"א יפו:

- רישיון מס' 525 מיום 20.3.1935, ניתן עבור "***בנין קומה א' 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ***".
- רישיון מס' 1542 מיום 24.5.1935, ניתן עבור "***שינויים בבניין הקיים והוספת ...[9].בנין קומה ב' 3 חד', מטבח, חדר אמבטיה וב"כ***".
- רישיון מס' 280 מיום 16.6.1950, ותכנית ההיתר הנלווית לו, ניתן עבור "***בניין קומה ג' המכילה 3 חדרים...[10] ובקומה ד' חדר כביסה***".
- רישיון מס' 930 מיום 22.11.1950, ניתן עבור "***שינויים ובנין דירה בת חדר עם ח"ש בקומה ד***"..
- רישיון מס' 391 מיום 20.8.1952, ניתן עבור "***שינויים פנימיים בקומת העמודים***".

[9] הרישיון אינו קריא.
[10] הרישיון אינו קריא.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תכנית הייתה מאושרת מיום 21.12.1951 הנלווית לרישיון מס' 808 (שלא אותר), לגבי תוספת בניה בחלק המזרחי של החלקה.

כעולה מתכנית היתר זו, הבניין המקורי אשר הוקם בחלקה בשנות ה- 30 של המאה הקודמת, ניצב במחצית המערבית של החלקה, כאשר בשנת 1951 אושרה תוספת של עמודה במחצית המזרחית של החלקה, בת 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

להלן ריכוז שטח הבניה של הבניין הקיים, כעולה ממסמכי הרישוי (החלקיים) שעמדו בפני (השטחים במ"ר וחלקם נמדדו גרפית ע"י הח"מ):

קומה	מזרחי		מערבי				ס"ה	
	דירה	מרפסת	דירה	מרפסת	גזוזטרה	חד"מ	דירה	גזוזטרה
קרקע	45.26	2.66					47.92	
א	66.72	10.80	81.52	6.91	3.05	12.96	178.91	3.05
ב	66.72	10.80	81.52	9.96	3.05	12.96	181.96	3.05
ג	66.72	10.80	81.52	9.96	3.05	12.96	181.96	3.05
גג		35.06	7.50				42.56	
ס"ה	**245.42**	**70.12**	**252.06**	**26.83**	**9.14**	**38.88**	**633.31**	**9.14**

- <u>המימוש הנוכחי</u>

היתר בניה מס' 25-1107 אשר ניתן ביום 7.12.2025 ותכנית ההיתר הנלווית לו (במסגרת בקשה להיתר מס' 23-1418), שמהותו:

"הריסת בניין מגורים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מפלסי מרתף, סה"כ 10 יח"ד, המכיל:

ב - 4 קומות המרתף: 12 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם גישה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית דרומית, בתחום מעטפת הבניין וגישה נוספת למתקן החנייה, באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין.

במרתף (-2): מאגר מים, חדר משאבות, חדר לוח מפוחים, חדרי שירות משותפים, חדר כושר הכולל חדרי שירותים ומלתחות ומועדון דיירים משותפים.

במרתף (-1): חלקי מרתף בשימוש: חדר משחקים וחדרי עבודה, צמודים לדירה מתוכננת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי, חדר מערכות ו 8- מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים המכיל 9 זוגות אופניים, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי ויחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח צד צפוני.

בקומות 1-3 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.

בקומות 4-5 (בכל קומה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.

בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מבטון ועץ.

על הגג העליון: בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת גג פרטית המוצמדת לדירת גג בקומה שמתחת וגג טכני משותף המכיל: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווח צפוני, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים במרווח צדדי מזרחי, פילר חשמל, פיר לשחרור עשן מרתפים ומקום חניה לזוג אופניים אחד בצמוד לגדר צדדית מזרחית, נישה לתשתית מים בצמוד לגדר צדדית צפונית.

הערות:

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 0.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן".

להלן פירוט שטחי הבניה כפי שמפורטים בטופס 1 הנלווה להיתר (השטחים במ"ר)

הקומה	מגורים מבוקש	ממ"ד ע"ח עיקרי	ממ"ד/ממ"ק/מקלט שטח שירות	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה לשימוש מגורים מבוקש	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	לובי	עובי קירות ממ"ד/ממ"ק	חניה/חניון מקורה
מרתף -4						21.03			72.43
מרתף -3						21.03			72.43
מרתף -2				191.40		39.08			67.44
מרתף -1	83.96			8.30	71.44	35.36			63.04
קרקע 0	55.95	1.87	9.00	26.70			47.17	3.42	12.59
קומה 1	156.54	3.54	17.97			22.40		7.27	
קומה 2	156.54	3.54	17.97			22.40		7.27	
קומה 3	156.54	3.54	17.97			22.40		7.27	
קומה 4	172.11	1.67	9.05			22.68		3.80	
קומה 5	172.11	1.67	9.05			22.68		3.80	
קומה 6	110.25	1.67	9.05			17.02		3.80	
מתחת לקרקע	83.96	-	-	199.70	71.44	116.49	-	-	275.34
מעל הקרקע	**980.03**	**17.51**	**90.06**	**26.70**	**-**	**129.58**	**47.17**	**36.63**	**12.59**
סה"כ	**1,063.99**	**17.51**	**90.06**	**226.39**	**71.44**	**246.07**	**47.17**	**36.63**	**287.93**

הקומה	עיקרי: סה"כ	שירות: סה"כ	סה"כ קומה: עיקרי+שירות	סה"כ: עיקרי+שירות נוסף לא נכלל	סה"כ קומה: שטחים לא מקורים
מרתף -4	-	93.46	93.46		
מרתף -3	-	93.46	93.46		
מרתף -2	-	297.91	297.91		
מרתף -1	83.96	178.13	262.09		
קרקע 0	57.82	98.88	156.70		
קומה 1	160.08	47.63	207.71	3.28	24.21
קומה 2	160.08	47.63	207.71	3.28	24.21
קומה 3	160.08	47.63	207.71	3.28	24.21
קומה 4	173.78	35.54	209.32	1.68	24.07
קומה 5	173.78	35.54	209.32	1.68	24.07
קומה 6	111.92	29.87	141.79	0.78	69.17
מתחת לקרקע	83.96	662.97	746.93	-	-
מעל הקרקע	**997.55**	**342.72**	**1,340.27**	**13.98**	**189.95**
סה"כ	**1,081.50**	**1,005.69**	**2,087.19**	**13.98**	**189.95**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

נסח רישום

ע"פ העתק רישום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, שהופק ביום 23.7.2025 באמצעות האינטרנט, עולים לגבי החלקה שבנדון, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש: 6960

חלקה: 22

שטח החלקה: 462 מ"ר

בעלויות: גני נהר הירקון תל אביב (2014) בע"מ - בשלמות

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
תא/3616/א	24/01/2018	1,117,350 ₪	₪35,910

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[11], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3616/א, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס ברח' ז'בוטינסקי פינת רח' הירקון, בשכונת הצפון הישן – החלק הצפוני בתל אביב, ומאפייני הסביבה לרבות קרבתו של הנכס לגן העצמאות ולחוף ימה של העיר.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה. הובא בחשבון כי שטח החלקה נטו לאחר סימון הפקעה לדרך, הנו 404 מ"ר, כמפורט בדף מידע עדכני המצוי באתר ההנדסי של העירייה.

ה. מאפייני הבינוי הקיים בחלקה כפי שנצפה בעת הסיור במקום ובהתבסס על מסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

כמפורט בשומת המשיבה, בוצע בנכס מימוש זכויות במכר בשנת 5.2.2015.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[11] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יובהר, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, זהות התוכניות הרלבנטיות לשומת ההשבחה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. אין גם מחלוקת כי ההשבחה נבחנת לגבי אישור תכנית תא/3616/א בלבד, שכן כמפורט בשומת המשיבה, הזכויות בנכס נרכשו בחודש 2/2015[12]. בהתחשב במידע שעמד בפני ובהיעדר מחלוקת, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לרכיבים הנ"ל.

באשר לאופן חישוב ההשבחה – קיבלתי את הסכמת הצדדים כי המימוש הנדון אינו כולל תוספת שטחים עיקריים מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 ומתכנית 3616א', וכי השטחים המבוקשים לניצול חוסים תחת הפטור הקבוע בס' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (ר' פירוט בנושא בס' 12.1 להלן). אי לכך, ההשבחה נבחנה ביחס ליתר הרכיבים הנובעים מהמימוש הנדון, כמפורט להלן.

אציין כי ביחס להשבחה מתמ"א 38 ומתכנית 3616א', שמאי המבקשת העלה בהרחבה בשומתו טענות בקשר לאופן חישוב ההשבחה, ובדבר העדפה של חישוב השווי במצב הקודם לעומת השווי במצב החדש, על פני התייחסות לפער בלבד (שיטת "הדלתא"). השמאי הפנה בנושא למספר רב של החלטות בערכאות שונות: ערר 80007/01/19 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים; ערר 8023/06/20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לת"ב נתניה; ערר 80592/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר חב' ק.ר נדל"ן בע"מ; החלטות ועדת הערר הר 82359/1220+82360 העוסקות בחישוב היטל השבחה בפרויקטים של הריסה ובניה בהתאם לתכנית לפי ס' 23 של תמ"א 38; עמ"נ 47521-12-22 קב' הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, עמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, וערר תא/81010/0223 ותא/85234/1223 + 85233 לוי סופי ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א, אשר יישמו את ההחלטות בעתירות הנ"ל ועוד.

בתגובתו ציין שמאי המשיבה, כי גישת הדלתא הינה לגיטימית ומבוצעת בהחלטות שמאים מכריעים. יחד עם זאת, היות ובמקרה הנדון אין בשומת המשיבה חיוב בעד שטחים עיקריים שנוצלו מכוח תמ"א 38 ותכנית תא/3616/א, הרי שאין צורך בהתייחסות לכל ההחלטות בערכאות השונות אליהן הפנה שמאי המבקשת. במעמד הדיון הסכים שמאי המבקשת כי לאור כך שהשטחים העיקריים שנוצלו כלולים ב"סל הזכויות" הפטור, הרי שכפי שטען שמאי המשיבה, הדיון באופן חישוב ההשבחה אינו רלבנטי במקרה הנדון.

כאמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי המימוש הנדון לא כולל ניצול שטחים עיקריים שאינם פטורים, כך שהדיון באופן חישוב ההשבחה ובהחלטות הרבות שהציג שמאי המבקשת, מתייתר.

דחייה למימוש – שני הצדדים לא הביאו בחשבון רכיב זה. כעולה מהעתק הרישום שבפני, בחלקה רשום בעלים יחיד עוד בטרם המועד הקובע בעניינו. לאור כך קיבלתי את הסכמת הצדדים בנושא.

להלן תיאור המחלוקות כפי שעולות מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו ע"י הצדדים, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>הבלטת מרפסות</u>

<u>שומת המשיבה</u>

השמאי ציין כי לא ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 את הקמת המרפסות בחריגה מקווי הבניין המותרים. תוכנית 3616א' אפשרה את הבלטת המרפסות בחריגה מקו הבניין ואפשרה תוספת זכויות מלאה למרפסות.

השמאי ציין כי המדובר בבניין פינתי וחישוב את השטח לחיוב כדלקמן:

---

[12] אותר ע"י הח"מ דיווח העסקה באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מרפסת חזית לרח' הירקון: 11.36 = 7.84 X (1.49-1.2) X 5 ק'

מרפסת חזית לרח' ז'בוטינסקי: 10 = 5 X (1.6-1.2) X 5 ק'

להלן התחשיב שהוצג בשומת המשיבה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ
הבלטת גזוזטראות	21.36	0.4	8.54	₪45,000	₪384,300

<u>שומת המבקשת</u>

השמאי הסכים לכך שהחישוב במקרה הנדון הוא בעד הבלטת מרפסות קדמיות מעבר לקו הבניין. לעמדתו, חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בנין קדמי מותרת עפ"י תקנות התכנון והבניה, ולכן יש להביא בחשבון רק את שטח המרפסות החורג מ- 1.2 מ' מקו בניין קדמי, המתמצה ע"פ שומת המשיבה, בהיקף של 21.36 מ"ר (11.36 מ"ר לרח' הירקון ו – 10 מ"ר לרח' ז'בוטינסקי).

השמאי הפנה להחלטה בעמ"נ 18063-05-21 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' ניסן פרמינגר בע"מ ואח' (להלן – "**עמ"נ פרמינגר**"), אשר ניתנה בעקבות החלטה בערר ת"א 8336-12-18 ח. נועם ושות' חברה לנאמנויות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה הבהירה ועדת הערר כי גם כאשר אין שטחים עודפים מכוח התמ"א, הרי ששטחי המרפסות הבאים בתוך קווי הבניין של התמ"א, פטורים מהיטל השבחה. לדבריו, בית המשפט לא קיבל זאת, אך קבע כי ככל ולא נוצלה כל יתרת השטחים מכח תמ"א 38, ניתן לנצלם גם להקמת מרפסות, גם אם הן בולטות, כל עוד הן עומדות בקווי הבניין שקבעה תמ"א 38 (השמאי הציג תגזירים מהחלטת בית המשפט). כן הפנה השמאי להחלטת ועדת הערר תא/8868/1219 אשר אשררה פס"ד זה (השמאי הציג תגזיר מהחלטת ועדת הערר).

הגם שלא עלתה מחלוקת ביחס לכך שהמימוש המבוקש אינו כולל ניצול של זכויות בניה, מעבר לאלה לגביהן קיים פטור ע"פ ס' 19ב(10) לתוספת השלישית, ערך שמאי המבקשת תחשיב של "סל הזכויות" הפטור מהיטל השבחה במקרה הנדון, וזאת על מנת לבחון את היקף הזכויות הכלולות ב"סל הזכויות" הפטור במקרה הנדון, והאם הניצול המבוקש לשטחים עיקריים מותיר יתרה בלתי מנוצלות. להלן התחשיב שהוצג (השטחים במ"ר):

רכיב	ס"ה	לקומה/יח"ד	כמות
שטח בנוי בקומת קרקע	50.8		
שטח בנוי בקומות א'-ג'	552	184	3
שטח בנוי בקומה ד' (גג)	39.6		
זכויות מתכנית ס'	69.4		
ס"ה	711.8		
זכויות מתמ"א 38 בפטור מלא			
הרחבה לכל יח"ד קיימת	104	13	8
שטח בשיעור של 2.5 קומות מורחבות	525	210	2.5
השלמת ק"ק	159.2		
ס"ה	788.2		
סיכום			
ס"ה תב"ע עיקרי (בנוי + ס')	711.8		
סל פטור עיקרי תמ"א 38	788.2		
עיקרי מבוקש	997.55		
יתרת שטח פטור	**502.45**		

בהתאם לתחשיב הנ"ל ולכך שנותרו 502 מ"ר עיקרי בסל הזכויות הפטור, אשר לא התבקשו במסגרת הניצול הנוכחי, טען השמאי כי בהתאם לעמ"נ פרמינגר יש לראות בכל שטח המרפסות הבולטות לרח' הירקון כחלק מסך השטחים הניתנים לניצול, ומהווים חלק מיתרת השטח הפטור, ואין לגבות בגינם היטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לחיזוק עמדתו הפנה השמאי לשומות מכרעות הבאות: אורית גלן גו"ח 7465/7; רמה מאור בגו"ח 6212/319; יהודה פלד בגו"ח 6920/27; רינת וייס רביב בגו"ח 7092/65; רינת וייס רביב בגו"ח 6903/127; דוד דדון בגו"ח 6901/84 ובגו"ח 6217/265; אלי כהן בגו"ח 6901/55; אליהו כהן בגו"ח 6904/13; ארז כהן בגו"ח 6106/327; ערן ירקוני בגו"ח 6957/179; בועז קוט בגו"ח 6212/494; ארנון גולדברג בגו"ח 6959/19 ובגו"ח 6111/81.

יחד עם זאת, לעמדתו, חלק המרפסות מעבר ל- 1.2 מ' הבולטות לרח' ז'בוטינסקי הינן מעבר לקו הבניין המותר של תמ"א 38 (2 מ' לחזית קדמית), ולכן אינן פטורות מכח פסה"ד כאמור.

ביחס למרפסות החורגות מקווי הבניין המורחבים של תמ"א 38, ציין השמאי כי לשטח זה ייחס מקדם תועלת 0.4 ומקדם שיפור תכנוני 0.1. השמאי ציין כי המדובר בשיפור תכנוני מכיוון שניתן היה למקם את השטח החורג (כ – 2 מ"ר לקומה) במיקום אחר בגבולות השטח המותר לחריגה והפטור מהיטל השבחה (להמחשה הציג השמאי תגזיר מתכנית ההיתר עם סימון המיקום האפשרי לשטח זה). השמאי הפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 6959/19 (הוצג תגזיר) בה נקבע מקדם שיפור תכנוני דומה ומאותה סיבה. כן טען השמאי כי יש לחייב בעד שיפור תכנוני נוכח יתרת השטח הפטור הקיים. השמאי הפנה בעניין זה להחלטה בערר תא/8601/0120 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' כרמל ואח' (הוצג תגזיר).

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שיפור תכנון	שווי למ"ר	סה"כ
הבלטת גזוזטראות	10	0.4	0.1	₪27,000	₪10,800

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי מרפסות בולטות אינן כלולות בסל הזכויות של תמ"א 38 ולכן אינן כלולות בתמריצי תמ"א. לאור העובדה שמדובר בבנייה חדשה ומאחר שהמקור להקמת הגזוזטראות הנו מתקנות חישוב שטחים, הקמת הגזוזטראות בחריגה מקווי הבניין המותרים הינה מכוח התכנית המאושרות בלבד, והיא זו שאפשרה לראשונה מרפסות בולטות מקווי הבניין.

בתכנית ההיתר שטח המרפסות הבולטות הינו מחוץ לקווי הבניין, ובהבלטה של עד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר. תכנית 3616/א היא המאפשרת הבלטת המרפסות בחריגה מקו הבניין, המהווה תוספת זכויות למרפסות.

לעניין הטענה של שמאי המבקשת בדבר שיפור תכנון, ציין השמאי כי בתכנון מרפסת בהתאם למגבלה בתקנות עד 1.2 מ', הייתה מתקבלת מרפסת בלתי אפשרית לניצול.

השמאי ציין כי ביחס לעמ"נ פרמינגר הוגשה בקשת רשות ערעור התלויה ועומדת בבית המשפט העליון.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי הפנה בשנית להחלטה בעמ"נ פרמינגר וטען כי נכון להיום ההחלטה היא בהיררכיה המשפטית הגבוהה ביותר, כך שוועדות הערר פוסקות לפיה. בעניינו ישנם מאות מ"ר פטורים ולכן המקרה תואם לפס"ד זה. יחד עם זאת בוצע חיוב לגבי חלק משטח המרפסות הפונות לרח' ז'בוטינסקי, המצוי מעבר ל- 1.2 מ' ומעבר לקווי הבניין המותרים של תמ"א 38 לחזית הקדמית. השמאי חזר על טענתו כי ניתן היה לתכנן את המרפסת בתצורה אחרת, ולכן המדובר בשיפור תכנוני. השמאי ציין כי אמנם היו מתקבלות מרפסות לא אידיאליות, אבל ניתן היה להקימן.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

פס"ד פרמינגר אכן קיים אולם הוא לא חלוט. ישנה בקשת רשות ערעור בבית המשפט העליון. השמאי הסכים לכך שוועדות הערר פוסקות ע"פ פס"ד זה, אולם לדבריו הן עושות זאת מאחר וזו ההחלטה האחרונה שניתנה בנושא בעוד שהמשיבה ממשיכה לדבוק בעמדתה, כל עוד ההחלטה לא הופכת לחלוטה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

סעיף 14א.ב להוראות תמ"א 38 קובע, כי בהריסת מבנה והקמתו מחדש יחולו הוראות סעיף 11 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין במבנה החדש.

סעיף 11.1.4א לתמ"א 38 קובע כדלקמן: ***"קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאמור בסעיף 15."***

סעיף 4.1.2.ו לתוכנית תא/3616א קובע כדלקמן: ***"...תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'..."***

סעיף 19 (ב)(10) לתוספת השלישית קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה, בין היתר, במקרים הבאים:

"(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 מפני 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); הוראות פסקה זו יחולו אף אם פקעה תכנית החיזוק (תמ"א 38) ובלבד שהוחלט על הפקדת התכנית המפורטת כאמור לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 139), התשפ"ב – 2022".

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מבוקשת בחזית הפונה לרח' הירקון בקומות 1-5, הקמת מרפסות החורגות בכ-1.5 מקו הבניין (קו הבניין לחזית מערבית 4 מ'), ובחזית הפונה לרח' ז'בוטינסקי, מבוקשת הקמת מרפסות בקומות 1-5 החורגות בכ- 1.6 מקו הבניין (קו הבניין לחזית דרומית 2 מ'[13]).

המחלוקת בין הצדדים מתמצית במקור הזכות להבלטת המרפסות במרחק של 1.6 מ' מעבר לקווי הבניין. שמאי המשיבה טען כי מקור הזכות להקמת הגזוזטראות הנו מתקנות חישוב שטחים, וכי התכנית הנדונה אפשרה לראשונה הקמת מרפסות בולטות במרחק של 1.6 מ' מקווי הבניין. בתחשיב שערך, הביא השמאי בחשבון שטח חורג בהיקף של 21.36 מ"ר, שהנו השטח החורג מעבר ל- 1.2 מ' מקווי הבניין לחזיתות.

שמאי המבקשת טען כי הזכות מהווה חלק מסל הזכויות המוקנה מכוח תמ"א 38, ועל כן ניצולה פטור.

בעמ"נ פרמינגר נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"סעיף 11 לתמ"א 38 (שכותרתו "תוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים") מתיר "תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן", ובהמשך הסעיף מפורטות ההטבות השונות. אחת התוספות הנדונות היא "הרחבת קומות קיימות בבניין" (סעיף 11.1.4), ושם נקבע התנאי לפיו "קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור...דהיינו, לפי סעיף 11, חריגה מקווי הבניין הרגילים (הקבועים בתוכניות תקפות) מותרת אך ורק כאשר היא נדרשת – באופן פרטני לגבי המבנה הקיים הנתון – על מנת לאפשר (פיזית) את הרחבת הקומות הקיימות. לא מדובר בהטבה או הקלה בפני עצמה, אלא בהקלה נלווית הניתנת אם וכאשר היא דרושה, הלכה למעשה...

(...)

לענייננו, במצב שבו זכויות התמ"א ממוצות לצורך בניית חלקים מהמבנה החדש שאינם המרפסות (דהיינו, אין "עודף"), קשה להלום כיצד יחולו קווי הבניין המיוחדים על מנת להכיל את שטחי המרפסות שהם מעבר לסל הזכויות (ואשר יכולים להיבנות רק בזכות תקנה

[13] קו הבניין הוא בהתייחס לגבול החלקה בהתחשב בהפקעה שסומנה בתכנית 622.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

2(ב)(1) הנ"ל). כאמור, קווי הבניין המפורטים בסעיף 11 לתמ"א 38 מוחלים גם במסגרת סעיף 14א, אך זאת "לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א).

כאשר אין עודף שטח בסל הזכויות, המרפסות (או חלק משטחן לפחות) אכן נבנות רק בזכות תקנות חישוב השטחים. לפיכך, שטחים נוספים אלה אינם למעשה חלק מ"שטחי הבניה כאמור בסעיף קטן (א)", ועל כן לקווי הבניין המוקטנים לא תהיה תחולה לגביהם".

אציין כי ביחס לעמ"נ פרמינגר הוגשה בקשת רשות ערעור[14], וכל עוד לא נתנה הכרעה שונה בנושא, איני מוצא מדוע אין ליישם את פסק דין זה בענייננו.

בהתאם לעמ"נ פרמינגר, הפטור יחול כאשר קיימת יתרת שטחים הכלולים ב"סל הזכויות" מתמ"א 38, אשר לא נוצלו במבנה.

עפ"י בדיקתי בתוכנית הבקשה להיתר, השטח החורג מקווי הבניין מעבר ל- 1.2 מ' מסתכם בכ- 22 מ"ר. הואיל והשטח הכלול ב"סל הזכויות" עולה על השטח המבוקש מעבר לשטח המרפסות החורג[15], הרי שיש בחריגה מקווי הבניין כחריגה הדרושה לצורך מימוש שטחי התמ"א, אשר לגביהם חל הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ב) לתוספת השלישית.

יחד עם זאת, כפי העולה מתכנית ההיתר, בחזית הדרומית לרח' ז'בוטינסקי, המרפסות שהתבקשו בקומות 1-5, חורגות מקו הבניין המינימלי של 2 מ', שהותר בתמ"א 38, כך שביחס לשטח זה יש לחייב בהיטל השבחה. ע"פ מדידה גרפית, היקף השטח החורג מעבר ל – 1.2 מ' מסתכם לסך של כ- 10 מ"ר.

בחנתי את האפשרות למימוש מרפסות בחזית הדרומית בתצורה שונה מהמבוקש, ובלבד שהן תבלוטנה עד 1.2 מ' מקו הבניין. במקרה זה ובדומה לתשריט שהציג שמאי המבקשת בשומתו, כל אחת מהמרפסות הייתה מתקצרת בכ – 0.4 מ' בצד הדרומי, ומתארכת בכ – 1.6 מ' לכיוון מזרח, כך שהיו מתקבלות מרפסות בעומק של כ – 1.2 (בחלק משטחן בשל צורת המרפסת), פחות פונקציונליות בהשוואה לאלה שאושרו. לאור כך, אני סבור כי מהות ההשבחה ביחס למרפסות הנ"ל הינה בשיפור תכנוני הנובע משינוי ממדיהן. לאור שטח המרפסות, ממדיהן והשינוי שבוצע, תובא בחשבן במקרה הנדון השבחה בשיעור של 20% בשווי המרפסות הנ"ל.

12.2. <u>ביטול חובת מרפסות שירות</u>

<u>שומת המשיבה</u>

השמאי ציין כי תוכנית 3616א' ביטלה את חובת הקמת מרפסות שירות עפ"י תכנית מ' וצירופן לשטח עיקרי. הביטול מאפשר שיפור תכנון ופונקציונליות של הדירות. השמאי ציין כי את סך השטח המצורף לשטח עיקרי יש לחשב בהתחשב בכך ששטחן של כל הדירות גדול מ- 80 מ"ר, ס"ה 10 יח"ד, כך שהשטח לחיוב הוא 30 מ"ר (10 יח"ד X 3 מ"ר).

השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים לעניין מקדם שווי למרפסות שירות:

שמאי מכריע	כתובת	מקדם שווי
בועז קוט	ירמיהו 29	0.15
תמיר שדה	דיזנגוף 176	0.15
שושי שרביט	רוטשילד 84	0.2
נורית ג'רבי	חולדה 1	0.2

[14] בר"מ 1161/23.

[15] הובא בחשבון כי "סל הזכויות" כולל, לכל הפחות, זכויות בשיעור של 146% מתוכנית מ' וכן 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. שטח קומה מורחבת בהתאם למסמכי הרישוי ולמדידות של הח"מ הנו כ – 208 מ"ר (שמאי המשיבה קבע כי שטח זה הנו 223 מ"ר). סה"כ מתקבל שטח של 1,109 מ"ר (ללא זכויות הנובעות מהשלמת קומת עמודים ומשטח של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת), בעוד שהשטח המבוקש הנו כ- 1,081 מ"ר. ביחס להכללת הזכויות מכח תוכנית מ' ב"סל הזכויות" - ר' ערר תא/8868/1219 יגאל אלמי ושות' בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. להרחבה בנושא ר' הכרעתי ביחס לנכס בגו"ח 6214/469 (מינוי 1502-2025) המפורסמת במרשתת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן התחשיב שהוצג בשומת המשיבה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ
ביטול מרפסת שירות	30	0.15	4.5	₪45,000	₪202,500

<u>שומת המבקשת</u>

השמאי ציין כי בתחשיב השווי במצב הקודם לא הביא בחשבון את תכנית מ', אלא רק את השטחים עפ"י היתר הבנייה הקיים, שטחי תוכנית ס' ותמ"א 38. בהתאם לכך אין כל רלוונטיות להוראות תכנית מ' לעניין מרפסות שירות, שהרי היא לא הובאה בחשבון במצב הקודם, והדרישה בה לעניין מרפסות שירות כלל לא חלה. בהתאם לכך אין כל רלוונטיות לפטור ממרפסות שירות לו טוענת המשיבה, וההוראה לביטול מרפסות השירות מכח תכנית 3616 א' אינה יוצרת השבחה. לביסוס עמדתו הפנה השמאי לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6213/965 (הוצג תגזיר) ולשומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 6213/1140 (הוצג תגזיר).

לחילופין טען השמאי, כי לא חלה השבחה עקב רכיב זה מכיוון שמרפסת השירות מיועדת למיקום אלמנטים של שירות כגון מכונת כביסה וכו', והנה חלק בלתי נפרד מדירת המגורים, כך שבכל דירה חדשה קיים מקום ייעודי למיקום מכונות כביסה, גם אם לא הוגדר כשטח שירות. השטח האמור מהווה חלק מהדירה ועצם הגדרתו כשטח שירות איננה משפיעה על שווי הדירה. לעמדת השמאי, כאשר לא קיים שטח שירות בדירה, יש צורך לייחד בפועל חלק מהשטח העיקרי כדי שישמש כחדר כביסה. השמאי ציין כי בהתאם לבקשה להיתר, בנכס הנדון בכל הדירות למעט אחת (מס' 1), מתוכננות מרפסות שירות ומשכך לא ברורה מהות החיוב בשומת המשיבה. השמאי הציג תגזירים מתכנית הבקשה להיתר עם סימון השטחים בדירות השונו המיועדים לשימוש הנ"ל.

השמאי ציין כי גם אם לא היו מקימים מרפסות שירות בפועל, אין כל יתרון כלכלי במונחי שווי דירה, בעת ויתור על החיוב בבניית מרפסת שירות, ולפיכך לא חלה השבחה עקב רכיב זה.

לביסוס עמדתו הפנה השמאי להחלטות שמאים מכריעים שקבעו כי לא חלה השבחה עקב אישור הקלה/הוראה לביטול מרפסות שירות (שלומי יפה בשד' סמאטס 9; יצחק ברמן ברח' טרומפלדור 10; גבע בלטר ברח' ירמיהו 47; גד נתן ברח' פרץ חיות 34; אלי כהן ברח' אוסישקין 58; שושי שרביט שפירא ברח' חבשוש חיים 25; ארז כהן ברח' מודיליאני 17 וביל"ו 13; דוד דדון ברח' בצלאל 1 ובלוך 14; חגית רבינסון ברח' פישמן מימון 14; אליהו כהן ברח' דיזנגוף 27; מרדכי דדון ברח' בוגרשוב 54 / פינסקר 40; ארנון גולדברג ברח' יחזקאל 42 (השמאי הציג תגזיר מהחלטת הח"מ).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי טען כי בכל תחום התכנון של העיר חלה תכנית מ' במצב קודם בבניית בנין חדש. ביחס לתחולת התכנית הפנה השמאי להחלטת ועדת הערר תא/2199/0523 ברח' מהר"ל 6.

היקף זכויות הבניה נקבע עפ"י תמריצי תמ"א 38 בהתאם לבניין הקיים. בעבר, לביטול חובת מרפסות השירות הייתה נדרשת הקלה, כפי שנעשה בהיתרים רבים מאוד ושולם היטל השבחה בגין ההקלה. תכנית 3616/א ביטלה את חובת התקנת מרפסות השירות ומייתרת את ההקלות שהתבקשו בעבר.

החובה בתכנית מ' להתקנת מרפסת שירות ולהפרדה פיזית משטח עיקרי של הדירה יצרה שימוש בערך נמוך יותר בנפח הבניה המותר. בהיעדר ההקלה לביטול מרפסות השירות היה נפגע התכנון הפונקציונלי של הדירות המבוקשות לאור שטחן וצורתן. הפטור מחובת הקמת מרפסת שרות, מאפשר צירופן לשטח עיקרי ומאפשר שיפור תכנון של הדירות ומקנה גמישות תכנונית. השיפור התכנוני מקובל והובא בשומת המשיבה עפ"י שומות מכריעות.

לטענה החלופית כי קיימות בבניין המתוכנן מרפסות שירות, ציין השמאי כי עפ"י הגדרות תכנית מ', "מרפסת שירות - מרפסת צמודה למטבח". בבניין הנדון מסומנות מרפסות שירות צמודות לחדר רחצה בחדרי מגורים, שלא בהתאמה להגדרת תכנית מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי הוא מודע להכרעות הח"מ בנושא וציין שזו עמדת המשיבה. לגבי הטענה החלופית ציין כי תכנית מ' עוסקת במרפסות שירות צמודות למטבח, ויש מרפסות בבניין הנדון, אבל הן לא תואמות את ההגדרות של תוכנית מ' ולכן הן לא מהוות מרפסות שירות בראיית המשיבה.

<u>הכרעה</u>

מרפסת שירות הוגדרה בתכנית מ' כדלקמן: "***מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיוצ"ב***".

בס' 18 להוראות תכנית מ', בפרק בתכנית הכולל הוראות בכל הנוגע למרפסות וסגירתן, נקבע כי בבניינים חדשים, "***לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יחידות דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות***" ...".

השאלה שבפתח היא האם ביטול החובה כאמור, יש בו כדי להעלות את שוויו של הנכס הנדון.

ככלל סבורני כי מדובר בפונקציה הכרחית בכל דירה, שכן נדרש שטח מסוים לאחסון כלי ניקוי והצבת מכונת כביסה. כך גם עולה מתכנית הבקשה להיתר לפיה בכל הדירות (פרט לדירה בקומת הקרקע) סומנו חדרי שירות עם מיקום למכונת הכביסה, המתאימים ע"פ שטחם גם עבור אחסנת כלי ניקוי וכיוצ"ב. אציין כי בקומת הקרקע תוכננה נישה בקצה המטבח אשר להבנתי מיועדת להצבת מכונת כביסה (כאשר יש להניח כי אחסנת כלי ניקוי וכיוצ"ב תבוצע בחלל אחר בדירה).

שוויה של מרפסת השירות המהווה שטח עיקרי בהגדרתו, אינו שונה בהשוואה לרכיבי הדירה האחרים. כך מיקומה של מרפסת השירות בצמוד למטבח כפי שנקבע בתכנית מ', או במיקום סביר אחר בדירה, אינו מעלה או מוריד משוויה, ולא נהוג בפרקטיקה השמאית לייחס לשטח זה מקדם תועלת אחר ביחס לשטח העיקרי.

למעלה מכך, נוכח הצורך בנקודת הזנת מים ובנקודת ניקוז, הרי שפונקציה זו תמוקם ע"פ רוב בסמוך לחדר רטוב (כפי שמתוכננות במקרה הנדון) או בסמוך למטבח, ותשען על האינסטלציה המשרתת רכיבים אלה, שכן תיכנונה במיקום אחר יחייב גם הסדרת אינסטלציה ייעודית לרכיב זה, מה שעשוי לייקר במידת מה את עלות הבניה.

לאור האמור ועל רקע העובדה כי למרות ביטול הצורך במרפסת שירות ע"פ תכנית תא/3616', הרי שפונקציה זו נדרשת ומתוכננת בכל הדירות במבנה החדש, איני סבור כי במבחן ההתעשרות, המבקש נהנה מהשבחה כלשהי במקרה הנדון בשל רכיב זה.

לאור החלטתי לעיל, הדיון בטענה החלופית של שמאי המבקשת, בדבר כך שמלכתחילה לא הביא בחשבון את תכנית מ' כחלק מהמצב הקודם, מתייתר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. <u>בריכת שחיה בקומת הגג העליונה</u>

<u>שומת המשיבה</u>

מבוקש גג פרטי צמוד לדירה בקומה העליונה עם בריכה. בריכת השחייה תורמת לרווחת הדייר בדירת הפנטהאוז, משפרת את אינטנסיביות השימוש במרפסת גג עליון ומעלה את הערך כדירת יוקרה. שטח מרפסת הגג כ- 45 מ"ר (ע"פ מדידה גרפית מתכנית הגשה) והיא צמודה לבריכת שחיה, ששטחה 9.3 מ"ר נטו כמצוין בתכנית ההגשה. שטח זה הינו בנוסף לשטח המבונה.

השמאי ציין כי בחישוב ההשבחה הביא בחשבון את תרומת הקמת בריכת שחיה לשווי הדירה והגג העליון, מעבר לשווי מרפסת גג ללא בריכה. לעמדתו מרפסת הגג נהנית מנוף פתוח לים בחזית מערבית.

להלן התחשיב שהוצג בשומת המשיבה:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי למ"ר	סה"כ
בריכה	9.3	0.3	2.79	₪45,000	₪125,550
מרפסת בריכה בבג עליון	45	0.2	9	₪45,000	₪405,000
סה"כ					₪530,550

<u>שומת המבקשת</u>

בריכה תורמת לשווי הנכס ומייחדת אותו. בנכס הנדון מתוכננת בריכת שחיה בשטח של כ- 9.3 מ"ר נטו בלבד במפלס הגג העליון. לשם הקמת בריכת השחייה יש לבצע חיזוק של שלד המבנה ולהקצות שטח טכני לחדר מכונות/ארונות טיפול עבור הבריכה. הגישה לבריכה הינה דרך חדר המדרגות הכללי, דרך מתקני הקולטים והגנרטור, ואינה מתאימה לדירת יוקרה אליה כיוון שמאי המשיבה.

לפיכך תוספת שווי לפי מקדם 0.3 מעבר למרפסת גג רגילה, אותה קבע שמאי משיבה, הנה גבוהה ואינה תואמת החלטות שמאים מכריעים ואף אינה מתאימה לנכס הנדון. השמאי ציין כי הוא מסכים שבריכת השחייה משביחה אך תרומתה מתמצה בשיעור של 10% מעבר לתרומת מרפסת גג, וזאת לאור מאפייני הבריכה ומיקומה בגג העליון עם גישה דרך השטח המשותף. לביסוס עמדתו ביחס לשיעור ההשבחה, הפנה השמאי לשומות המכרעות הבאות:

השמאי	הנכס	מקדם בריכה	שטח בריכה במ"ר	מיקום
שושי שרביט	מיכ"ל 9	5%	16	מפלס דירת הגג
בצלאל קציר	בן יהודה 24	10%	16.1	מפלס דירת הגג
אייל יצחקי	חובבי ציון 55	10%	35.3	מפלס גג עליון
שושי שרביט	מסריק 15	5%	11	מפלס דירת הגג
מוטי דיאמנט	זלטופולסקי 29	15%	14	מפלס גג עליון
אלי כהן	מוסינזון 17	10%	14	מפלס גג עליון
רינת וייס רביב	כצנלסון 7	15%	4.8	מפלס דירת הגג
רינת וייס רביב	אסף הרופא 17	10%	18	מפלס דירת הגג

השמאי טען כי בשומת המשיבה נקבעה השבחה גם עבור 45 מ"ר גג עליון (אשר ע"פ מדידה שערך שטחו 40 מ"ר), כמרפסת גג המושפעת מהבריכה, תוך שיושם מקדם 0.2 לגבי שטח זה מעבר לשווי כמרפסת גג.

לדבריו, שמאי המשיבה קבע השבחה בגין שטח מרפסת הגג העליון, כפי שהוועדה המקומית נוהגת מפעם לפעם, מתוך הנחה שגויה כי במצב הקודם לא ניתן היה להצמיד את הגג העליון לדירת הגג ולהשתמש בו. השמאי ציין כי סוגיית ההשבחה בגין מרפסת הגג נדונה והוכרעה מספר רב של פעמים אצל שמאים מכריעים, תוך שהפנה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להחלטות בהן נקבעה השבחה בגין שטח הבריכה בלבד, ללא שטח מרפסת הגג העליון, מרביתן בדומה לדרישת הוועדה המקומית באותם מקרים (הוצגו תגזירים מהשומות): דוד טיגרמן בגו"ח 6954/56; נאווה סירקיס בגו"ח 7091/23; דוד טיגרמן בגו"ח 6956/3; עאטף עלאם בגו"ח 6903/98+101; בועז קוט בגו"ח 6213/695; ערן ירקוני בגו"ח 6960/120; ארז כהן בגו"ח 7441/16; דוד דדון בגו"ח 6960/108 וגו"ח 6217/235; אלדד חיימי בגו"ח 6212/1290; ערן ירקוני בגו"ח 6212/987.

על בסיס הנ"ל טען השמאי, כי במצב הקודם לא הייתה כל מניעה להצמיד גג עליון לדירת הגג שתחתיו ולהשתמש בו כמרפסת גג, ובתוספת ג'קוזי ללא הקלה/תב"ע. השמאי הפנה להליך שהתקיים אצל השמאי המכריע ערן ירקוני לגבי גו"ח 6212/987 (רח' מרים החשמונאית), בו לדבריו הוכיח (שמאי המבקשת דכאן) לשמאי המכריע באמצעות 3 היתרי בניה שונים ו"דרפטים" המתייחסים לכך, כי לא הייתה מניעה לבצע את ההצמדה הנ"ל.

לאור כך טען השמאי, כי ההבדל בין שני מצבי התכנון הוא שבמצב החדש ניתן להקים בריכה בשטח 9.3 מ"ר ובעומק של 1 מ' לצד מרפסת גג עליון בשטח 40 מ"ר, ובמצב הקודם ניתן היה להקים ג'קוזי בשטח של 6.25 מ"ר בהתאם להנחיות המרחביות ובעומק של 1 מ', לצד מרפסת גג עליון בשטח 43 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם שיפור תכנון	שווי למ"ר	סה"כ
בריכה	9.3	0.1	₪27,000	₪25,110

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

במצב קודם לא ניתן היה עפ"י תכנית הגגות להקים בריכה על הגג אלא כהקלה. לפי תכנית ג' השימושים המותרים בגג היו לשטחי שירות משותפים בלבד. בריכה תורמת לרווחת הדיירים כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות ומעלה את הערך כדירות יוקרה ומשפרת משמעותית את אינטנסיביות השימוש בגג העליון.

ההשבחה נובעת מתרומת הקמת בריכת שחיה ומרפסת גג פרטית, לשווי הדירה והגג העליון, מעבר לשווי מרפסת כשטח שירות ללא בריכה. בגג עליון ללא בריכת שחיה אין שימוש בד"כ או השימוש מועט וללא ערך, ולא כמו מרפסת הצמודה לבריכה.

השמאי ציין כי אין קשר לנושא הקנייני של הצמדת גג, אלא לשווי בשימוש של השטח בהתאם לשיפור התכנוני בגג העליון. כן ציין השמאי כי ג'קוזי במצב הקודם אינו רלבנטי שכן הוא מוגבל בשטח ובעומק קטנים ולכן מבוקשת בריכת שחיה.

השמאי הציג דוגמאות להחלטות שמאים מכריעים ביחס לבריכת שחיה על מרפסת הגג העליון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
רמה מאור	6215/292	בן עזרא 10
מרדכי דדון	6951/30	זמנהוף 34
אלי כהן	6962/213	כג' יורדי הסירה 4-5
דוד טיגרמן	7455/1	אחד העם פ' מזא"ה
שלומי יפה	6217/568	בלוך 34
כהן ארז	6962/210	הירקון 298
אלי כהן	6214/82	קורדובה 5
עומר סרחאן	6915/7	אלנבי 40
אלי כהן	6901/92	פראג 9

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

במצב הקודם לא הייתה כל מניעה להקים מרפסת גג עליון עם ג'קוזי, אשר בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, בשטח של עד 6.25 מ"ר ו – 1 מ' עומק, ללא צורך בהקלה. לדברי השמאי ישנם שמאים מכריעים רבים שקבעו כך. כל ההבדל בנכס הנדון אל מול מה שאפשר היה במצב הקודם מתמצה פער של 3 מ"ר בריכת השחייה. לכן טען כי המדובר לכל היותר בשיפור תכנון.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה במעמד הדיון (ר' להלן), הפנה שמאי המבקשת בשנית להכרעת ערן ירקוני ברח' מרים החשמונאית, בה לדבריו הראה כיצד בונים בבניינים שלא חלה עליהם תוכנית הרובעים, מרפסות גג עליונות עם ג'קוזי, וללא הקלות. כלומר המשיבה אישרה ניצול זה. השמאי טען שאין זה רלבנטי שמבוקשת בריכה, שכן בכל מקרה יש להביא בחשבון במצב הקודם את מה שניתן היה לנצל בגג העליון.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

ניתנו בתגובה דוגמאות להשבחה שנקבעה בשומות מכרעות. בריכת השחייה מוסיפה שווי לדירות העליונות, בהן מרפסת ובריכה על הגג. מדובר במרפסת שהיא בקומה עליונה, רואה ים, ובמקרה הנדון נהנית מנוף ייחודי.

השמאי הבהיר כי אין קשר למצב של הצמדת גג במצב הקודם. במצב קודם אי אפשר היה לעשות שימוש עיקרי במרפסת הגג, אלא רק כמרפסת שירות עם שטחי שירות. המצב החדש שונה לחלוטין כשיש אפשרות לניצול בריכת שחייה ומרפסת סביבה.

לגבי ניצול ג'קוזי במצב הקודם, טען השמאי כי אמנם ניתן לממש רכיב זה, אולם מבקשים בריכת שחייה ולכן מחייבים בעדה מהמ"ר הראשון, כי אין מדובר בג'קוזי, והחיוב הוא לגבי כלל שטח הגג והבריכה. השמאי הפנה לדוגמאות בתגובתו של שמאים מכריעים שחייבו כך.

<u>השלמת טענות ע"י שמאי הצדדים – לאחר הדיון</u>

שמאי המבקשת – השמאי העביר שומת השבחה מיום 7.12.2026 שנערכה ע"י המשיבה, לגבי גו"ח 6106/599 (ברח' הכנסת הגדולה 11 ת"א), בה התבקשה הקמת בניין חדש מכח תכנית תא/3729א), במסגרתה אושרו בגג העליון הקמת ג'קוזי לצד מרפסת גג שהוצמדה לדירות העליונות, ובגין רכיב זה לא חייבה המשיבה בהיטל השבחה. לעמדת השמאי, דוגמא זו תומכת בטענתו כי במצב הקודם ניתן היה להקים מרפסת גג עליון וג'קוזי.

שמאי המשיבה – השמאי ציין כי אין כל חידוש בטענה כי אין חיוב בהשבחה בגין התקנת ג'קוזי על הגג העליון. יחד עם זאת האפשרות להתקנת ג'קוזי אינה רלבנטית לבקשה לבניית בריכת שחיה שבנדון ואינה דומה לה. מידות הבריכה המבוקשת אינן עומדות בתנאי הגדרת ג'קוזי ולכן יש לחייב בגין ההשבחה בבניית בריכת שחיה, ואין תחליפיות בין התקנת ג'קוזי לבניית בריכת שחיה.

עפ"י הנחיית הועדה המקומית מותר להתקין בגג העליון ג'קוזי כאשר אין צורך בהקלה להתקנה, היות ומדובר במתקן ביתי בדומה לאמבטיה, בעוד הקמת בריכת שחייה כפופה לפרסום הקלה. לכן ברור כי הועדה המקומית אינה מחייבת בהשבחה בגין התקנת ג'קוזי ומחייבת בהשבחה בהתקנת בריכת שחיה.

השמאי הפנה להחלטת ועדת ערר תא/ 1092/0518 בה נקבע כי מידותיו ועומקו של הג'קוזי יקבעו אם אכן מדובר בבריכת שחייה או בג'קוזי, ובהתאם יש לבצע פרסום בהקלה.

כן הפנה השמאי להחלטות השמאים המכריעים עומר סרחאן בגו"ח 6912/10 וחיים מסילתי בגו"ח 6904/124 שערכו את ההבחנה בין בריכת שחייה על הגג לג'קוזי (הוצגו תגזירים).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

בהתאם לס' 6.1 ד.9. לתכנית תא/3616א, תתאפשר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג העליון. בהתאם לתוכנית ההיתר, בעניינו אושרה הקמת בריכה בשטח של 9.3 מ"ר במפלס הגג העליון של המבנה. הגישה לבריכה ומרפסת הגג הנה באמצעות חדר המדרגות המשותף[16].

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שטח מרפסת הגג העליון הנו כ- 45 מ"ר לו ייחס מקדם תועלת 0.2, ושטח בריכת השחייה הנו 9.3 מ"ר לו ייחס מקדם תועלת 0.3. שמאי המבקשת חישב את המצב החדש ע"פ בריכה בשטח של 9.3 מ"ר בלבד, לו ייחס מקדם תועלת 0.1, תוך שלא הביא בחשבון את רכיב מרפסת הגג העליון, שכן לעמדתו ניצולה היה אפשרי במצב הקודם.

ביחס למצב החדש, הגם שסבורני כי אינטנסיביות השימוש בבריכה לא צפויה להיות גבוהה, בשל שטחה המצומצם, היות השימוש עונתי בלבד, העובדה שהגישה הינה מחדר המדרגות המשותף והעובדה כי הבריכה במפלס העליון ולא במפלס המגורים, הרי שמדובר ברכיב מבוקש המשביח את דירת הגג בכללותה, כך שקיבלתי את מקדם התועלת 0.3, כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה (ואף בדומה לזה שקבע שמאי המבקשת אשר כאמור הביא בחשבון מקדם השבחה 0.1 מעבר לתרומת המרפסת).

ביחס לשטח מרפסת הגג, יובא בחשבון מקדם 0.2, בדומה לזה שקבע שמאי המשיבה. יצוין כי בהתאם לתוכנית ההיתר וע"פ מדידה גרפית, שטח מרפסת הגג הנו כ- 42 מ"ר (כ – 51 מ"ר בקיזוז שטח הבריכה).

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם שטח מרפסת גג של 49 מ"ר[17], המהווה את שטח המרפסת והבריכה המבוקשים, כך שעולה השאלה האם בחישוב ההשבחה הנובעת מהקמת בריכת שחיה בקומת הגג העליון, יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטח מרפסת הגג העליון. יצוין, כי הצדדים הציגו בעניין זה החלטות שונות.

בהתאם להוראות תוכנית ג' המסדירה את תחום הגגות, שטח קומת הגג ישמש עבור המשך חללי המדרגות הכלליים של הבניין, למתקנים טכניים ולחדרי יציאה לגג. הוראות תוכנית ג' אינן קובעות באופן פוזיטיבי את האפשרות ליצור חיבור משטח הדירה בקומה העליונה לצורך שימוש בגג כבמרפסת גג עליונה. כן אין התייחסות בתכנית לאפשרות פתיחת פתח לגג העליון שמעל חדר היציאה לגג, אם כי אחת ממטרות התכנית הינה לאפשר "***הקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג***".

על כן סביר להניח, כי במצב הקודם הגג העליון היה משמש כגג משותף, אשר הגישה אליו הנה מחדר המדרגות הכללי של המבנה, ועיקר שימושו הנו להצבת מתקנים טכניים ולא כשטח פנאי לדירה בקומה העליונה במבנה.

אציין כי כפי שבעת בחינת ההשבחה לתוכנית ג' **לא נהוג לקזז** את שטח מרפסת הגג אשר שימשה במצב הקודם להצבת מתקנים טכניים ו/או כמרפסת פנאי, ואף **לא גובים היטל השבחה** (ללא קשר לתכנית ג') בעד אפשרות שימוש בגג משותף כמרפסת פנאי השייכת לדירות בקומה העליונה, כך גם במקרה הנדון לא מצאתי לנכון לקזז במצב הקודם את שטח הגג המשותף.

עוד אוסיף ביחס לזכויות להקמת ג'קוזי, כי איני סבור שמימוש הזכויות לבריכה בגג עליון, מונע ניצול עבור ג'קוזי במפלס התחתון של הדירה, בשטח מרפסת הגג המצויה בחזית לרח' הירקון ולרח' ז'בוטינסקי, כך שזכות זו עומדת לנישום בעתיד, וכפי שציין שמאי המשיבה, אין מדובר בזכויות המחליפות זו את זו.

ביחס לשומת ההשבחה שנערכה ע"י המשיבה לגבי גו"ח 6106/599 – להבנתי משומת המשיבה אושרו שתי יחידות ג'קוזי על הגג, אליהן גישה ממרפסת גג, אם כי לא בהתאם לזכויות הבניה במצב הקודם ע"פ תכנית הגגות,

[16] אין בתכנית ההיתר סימון של גרם מדרגות בתוך הדירה המצויה בקומה העליונה.
[17] 9 מ"ר בריכה + 40 מ"ר מרפסת גג.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אלא כחלק מהזכויות במצב החדש ע"פ תכנית הרובע, המאפשרת שימוש בגג העליון. אחדד, כי סבורני שבמקרה שהוצג היה על שמאי המשיבה לקבוע חיוב בעד ניצול מרפסת הגג.

אוסיף כי ככל והיה נטען כי תמ"א 38 חלה במצב קודם, הרי שמבלי לדון בסוגית תחולתה במצב הקודם, היא אינה קובעת הוראה פוזיטיבית ביחס לאפשרות שימוש בגג העליון, כפי שקיימת בתכנית תא/3616/א, המתירה במפורש בס' 6.1 ד 9 להוראותיה, הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון והעליון, וכפועל יוצא בעת ניצול בריכה בגג העליון, מתקבלת גם מרפסת גג המשרתת אותה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.4. <u>ערכי שווי</u>

<u>שומת המשיבה</u>

השמאי הביא בחשבון שווי של 45,000 ₪/מ"ר מבונה. להלן פירוט הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה:

עסקאות השוואה באזור הנכס וניתוחן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	חדרים	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה	שווי בנוי למ"ר
01/08/2017	6901/76	מגדל ארלוזורוב 17	3	14	75	₪8,436,167	₪112,280
02/04/2017	6901/76	מגדל ארלוזורוב 17	5	21	181	₪18,500,000	₪102,210
03/04/2017	6901/76	מגדל ארלוזורוב 17	4	24	141	₪11,105,850	₪78,765
25/01/2018	6907/1	הירקון 81	3	2	93	₪10,021,120	₪107,754
24/05/2017	6905/27	הירקון 110	4	4	101	₪9,075,000	₪89,851
09/01/2018	6901/28	זלטופולסקי 21	3		84	₪5,700,000	₪67,850
26/11/2017	6901/28	זלטופולסקי 21	3		72	₪4,750,000	₪65,970
23/11/2017	6902/238	לסל 3	5		112	₪7,000,000	₪62,500
ממוצע כללי							**₪85,773**
ממוצע למ"ר בנוי באזור הפנימי ללא חשיפה לנוף ים							₪71,500
ממוצע לאחר התאמת מיקום בהתחשב במיקום יוקרתי בקו ראשון לים ולגן העצמאות לעומת מיקום פנימי (במעוגל)						12%	**₪80,000**
הנ"ל בניכוי מע"מ						17%	₪68,376
הנ"ל בניכוי רווח יזם						20%	₪56,980
עלויות בניה למ"ר							₪12,000
שווי מר"מ במעוגל							**₪45,000**

קביעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	הערות שמאי המשיבה
אליהו כהן	6960/18	הירקון 230	24/01/2018	₪41,000	
דוד טיגרמן	6916/30	הירקון 28	12/09/2018	₪32,000	הנכס בקטע פנימי של רח' הירקון קו רביעי ללא חשיפה לים
אייל יצחקי	6905/98/13	הירקון 112	24/01/2018	₪34,000	הנכס בקטע פנימי של רח' הירקון ללא חשיפה לים, שמה במכר לתוספת בניה
אלדד חיימי	6960/21	הירקון 224	24/01/2018	₪45,000	חלקה צמודה לנכס הנדון
רינת וויס רביב	6960/12	הירקון 242	24/01/2018	₪36,000	שומה בהיתר לתוספת בניה מעל הקיים

<u>שומת המבקשת</u>

ביחס לניתוח שערך שמאי המשיבה – הניתוח נערך בגישת החילוץ, כאשר השווי הבנוי נקבע בין היתר, בהתחשב ב – 3 עסקאות (מתוך 8 עסקאות ס"ה) במגדל ארלוזורוב, מהיוקרתיים במגדלי מרכז תל אביב, ולגבי דירות בקומות 14,21,24 הכוללות נוף פתוח לים, מה שלא קיים בנכס הנדון, וזאת לטענת שמאי המבקשת, לצורך "ניפוח השווי". כמו כן, עלות הבניה שהובאה בחשבון בחילוץ בסך של 12,000 ₪ אינה רלוונטית למגדלים מסוג מגדל ארלוזורוב.

לגבי עסקה ברח' הירקון 81, מדובר בבניין יוקרתי, קרוב לקו המים ובמיקום ייחודי, בחלק המערבי של רח' הירקון, וכולל נוף פתוח למערב.

הבניין ברח' הירקון 110 כולל נוף פתוח מערבה לים. לטענת שמאי המבקשת, שמאי המשיבה ציין עסקה אחת מהבניין לפי סך של כ- 9,000,000 ₪, בעוד שמדווחות שתי עסקאות נוספות מהמועד הקובע, לדירות בשטחים של 119 מ"ר ו- 125 מ"ר, המשקפות שווי של כ - 50,000 ₪/מ"ר בנוי (הוצג תגזיר ממערכת מידע נדל"ן ביחס לשתי עסקאות בגו"ח 6905/27 מיום 20.12.2018, לגבי דירות מס' 12-13, אחת בשטח של 125 מ"ר שנמכרה בתמורה לסך של 6,221,955 ₪ ונוספת בשטח של 119 מ"ר שנמכרה בתמורה לסך של 5,867,860 ₪).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי העסקאות הנותרות ברח' זלטופולסקי ולסל, טען שמאי המבקשת שהן מבטאות שווי נמוך משמעותית מהשווי אותו קבע שמאי המשיבה.

לעמדת השמאי, הבניין המתוכנן כולל 10 יח"ד, כאשר ל- 7 מהן אין כלל נוף לים, 3 מהן דירות הן עורפיות ו- 4 הן בקומות 3-0, בעוד נוף לים ניתן לראות רק החל מקומה 4.

ביחס לעלות הבניה בנכס הנדון טען השמאי, כי בשל המיקום בסמיכות לים, הבניין שיוקם מתוכנן להיבנות תוך מתן מענה למשטרי רוחות, רטיבות ומליחות גבוהים והינו כולל 4 מרתפים עם חניה אוטומטית, כל שעלות בסך של 12,000 ₪/מ"ר כלל אינה רלוונטית לתחשיב החילוץ.

השמאי הציג קביעות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
דוד דדון	הירקון 92	6905/67	₪ 30,000
אינג' דוד טיגרמן	הירקון 177	6966/26	₪ 27,000
אלי כהן	הירקון 148	6968/13	₪ 30,000
גיל הרצברג	הירקון 142	6968/16	₪ 27,500
גיל הרצברג	הירקון 246	6960/10	₪ 27,000
בועז קוט	ז'בוטינסקי 3	6960/23	₪ 25,000
רמה מאור	הירקון 174	6966/13	₪ 27,000
יונתן לוי (שמאי ועדה)	הירקון 268	6961/132	₪ 27,000
אייל יצחקי	הירקון 278	6961/20	₪ 27,000
אדרי נורית ג'רבי	הירקון 172	6966/3	₪ 27,000
שושי שרביט שפירא	הירקון 174	6966/13	₪ 27,000
אינג' עומר סרחאן	הירקון 18-20	6916/130	₪ 28,000
רמה מאור	הירקון 154	6968/254	₪ 29,900
אינג' דוד טיגרמן	הירקון 188	6966/21	₪ 25,000

בנוסף טען השמאי, כי שמאי המשיבה, שמאי המבקשים והשמאי המכריע דכאן עסקו בעבר בשווי מ"ר מבונה ברח' הירקון, וכי בהחלטת הח"מ ברח' הירקון 1, גו"ח 7229/28 למועד 03/2019, קרי שנה לאחר המועד הקובע לתכנית 3616 א', נקבע שווי בסך של 30,000 ₪/מ"ר מבונה, כאשר שמאי המשיבה באותו הליך טען לשווי של 34,000 ₪/מ"ר מבונה.

על בסיס הנתונים לעיל אמד השמאי את השווי בנכס הנדון, בסך של 27,000 ₪/מר"מ.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שווי של 45,000 ₪/מ"ר מבונה נקבע בהתאם לשומות מכריעות ברח' הירקון, ובפרט שומה של אלדד חיימי ברח' הירקון 224 בצמוד לנכס הנדון.

הנכס הנדון נהנה ממיקום יוקרתי וייחודי בקו ראשון לים ולגן העצמאות, לעומת מיקומים באזורים פנימיים בעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת. בשומת המשיבה הודגשו ההבדלים בין השומות לאורך רח' הירקון, והחשיבות לחשיפה בקו ראשון לעומת מיקום פנימי ובאזורים עם שימושי מסחר בקומת קרקע.

ביחס לרח' הירקון 14, מדובר בקטע פנימי של הרחוב בקו רביעי וללא חשיפה לים. לגבי רח' הירקון 110 מדובר בקו שני לים ללא חשיפה ישירה. השמאי טען כי נתוני ההשוואה בשומת המבקשת לקוחים משומות לגבי מכר דירות ולתוספות בניה.

בנוסף הפנה השמאי לעסקה בנכס הנדון. לדבריו הנכס נרכש בשלמות בחודש 02/2015 תמורת סך של 10,150,000 $ בתוספת מע"מ. לפי דיווח מש"ח התמורה בסך של 39,331,250 ₪ לא כולל מע"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לפי הבקשה להיתר, סה"כ שטח עילי סחיר בבניין הוא 997 מ"ר עיקרי + 127 מ"ר ממ"דים, ס"ה 1124 מ"ר. שטח זה מצביע על שווי של כ - 35,000 ₪/מ"ר מבונה לשנת 2015. בהתחשב בעליית מחירי המקרקעין ומחירי בנכסי יוקרה, טען השמאי כי שווי של 45,000 ₪/מ"ר מבונה למועד הקובע כפי שקבע, הינו סביר.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

הנתון היחיד הרלבנטי הוא השומה המכרעת של אלדד חיימי במגרש סמוך. שמאי המבקשת ציין כי שמאי המבקש באותו הליך לא טען לעניין השווי.

לטענת שמאי המבקשת, ישנן עשרות אם לא מאות שומות ברחובות הצמודים לרח' הירקון, כגון מרח' ויתקין, רח' זלטופולסקי, א.ד. גורדון, כלומר מרחובות טובים בדומה לרח' הירקון, ובכולם נקבע למועד הקובע שווי בין 25-30 אש"ח למר"מ.

השמאי חזר על טענתו כי הבניין המתוכנן כולל 10 דירות מתוכן 7 ללא נוף לים, בין היתר בשל הטופוגרפיה ומיקום גן העצמאות, כך שרק מקומה 4 אפשר לראות את הים.

לגבי העסקה בנכס – בניתוח שערך שמאי המשיבה לא נכללו מקדמים לדירות גג, לדירות גן, שהתחשבות בהם הייתה מורידה את השווי למר"מ. בנוסף, גם אם מתקבל שווי של 35,000 ₪/מר"מ ע"פ העסקה, תמה השמאי כיצד שמאי המשיבה הגיע לשווי של 45,000 ₪/מר"מ בהפרש של כ – 3 שנים. שמאי המבקשת טען כי בדק את מדד עליית מחירי הדיור בשנים האלו והיא הייתה בשיעור של 6% לבנוי, כשבמקביל הייתה עלייה של תשומות הבנייה בשיעור של 4.5%. כלומר העלייה של שווי מ"ר מבונה באותם שנים היא לא יותר מ - 2,000 ₪/מר"מ.

לכן, בשקלול הממוצע של עשר דירות, אשר 7 לא רואות ים, לא מתקבל 45 אש"ח למר"מ. לטענת השמאי, הבניין הנדון והבניין ברח' ויתקין הכלול בהשוואה, הם באותו מרחק מהים. לדבריו המחירים הגבוהים ברח' הירקון משולמים אם יש נוף לים.

לגבי הירקון 14 טען השמאי, שלמועד קובע בשנת 2019, קבע הח"מ 30,000 ₪/מר"מ. לדבריו ייתכן שיש הבדל ביחס למושא השומה, אך הוא אינו מעל 10,000 ₪/מר"מ. ישנם פרויקטים מאוד יוקרתיים גם בצמוד למושא השומה וגם בצמוד לנכס ברח' הירקון 14.

בתגובה לטענות שמאי המשיבה שעלו במעמד הדיון (ר' להלן), טען שמאי המבקשת כי שומתו כוללת רשימה של שומות מכרעות גם ברח' הירקון, חלקן ממקומות עדיפים. לדוגמא הנכס ברח' הירקון 154, שם בונים פרויקט עם נוף פתוח לים, ושם רמה מאור קבעה לאותו מועד, שווי של פחות מ-30 אלף ₪/מר"מ. מדובר שם בפרויקט מאוד יוקרתי המצוי בבנייה.

בנוסף, ברח' הירקון 268 קבע שמאי המשיבה מר יהונתן לוי שווי של 27 אש"ח/מר"מ, בנכס שדומה למיקום מושא השומה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

לא ניתן להשוות בין הרחובות פנימיים לבין רח' הירקון, גם אם הם רחובות יוקרתיים. לרח' הירקון ישנו מחיר משלו, שווי משלו. רואים זאת בשומות מכריעות בדוגמאות שהוצגו, לרבות בנכס הצמוד למושא השומה. לגבי הירקון 14 מדובר בקו רביעי לים. המרחק מהים גדול וגם מהנכס הנדון.

שווי הקרקע נגזר מחילוץ משווי של דירות שנמכרות והיו התייקרויות חזקות גם משנת 2015. לכן מהעסקה בנכס ניתן להגיע גם לשווי של 45,000 ₪/מר"מ.

עיקר ההשבחה היא מבריכת שחייה בגג והמרפסות, ושתי האלמנטים האלה הם אלו שנהנים ביותר מהמיקום, מהנוף. לכן השווי בהחלט מתאים למרפסות שבולטות ולבריכת שחייה בגג.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי טען שהדוגמאות שציין שמאי המבקשת מרח' הירקון 268 או 154 הן לא בקו ראשון לים, וכי הקטע הטוב ביותר של רח' הירקון הוא באזור גן העצמאות, וכי הוא מאמין שרוב הדירות רואות ים. בנוסף טען שיש לקחת בחשבון שהשומות שהוצגו נערכו לתוספות בנייה ולא לבנייה חדשה, כבמקרה הנדון.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 45,000 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהציג מספר עסקאות וניתוחן, קביעות שמאים מכריעים ועסקה בנכס הנדון משנת 2015. שמאי המבקשת קבע שווי של 27,000 ₪/מ"ר מבונה לאחר שהציג קביעות שמאים מכריעים וכן שלל את נתוני העסקאות שהציג שמאי המשיבה.

כאמור, מושא השומה ממוקם ברח' הירקון פינת רח' ז'בוטינסקי. רח' הירקון שאורכו כ – 3.5 ק"מ, נמשך במקביל לרצועת חוף הים של העיר תל אביב, כאשר הסביבה לאורכו משתנה, כך שהוא עובר בשכונות שונות בעלות מאפיינים שונים, ובמרחק וחשיפה שונה לרצועת חוף הים. לאור כך, הרי שלמיקום כל נכס ונכס לאורך הרחוב, השפעה על ערכי הקרקע, כאשר בראש ובראשונה הקרבה לרצועת החוף והנוף לים, מהווים אלמנטים להם השפעה על השווי, כך ששונות בין נכסים הקשורה לרכיבים אלה, עשויה ללמד על שונות גם בערכי השווי.

לאור כך ועל מנת למנוע הטיה באומדן השווי, בחרתי להתבסס על נתונים לגבי נכסים בסביבה הקרובה למושא השומה, בעלי מאפיינים דומים ככל שניתן לנכס הנדון. לאור כך הבאתי בחשבון, בין היתר, את מיקומו של הנכס בשכונת "הצפון הישן – החלק הצפוני", את העובדה כי הנכס מרוחק מחוף הים כ – 250 מ' (בקו אווירי), וכי בינו לבין רצועת החוף חוצץ כביש דו סטרי עם אי תנועה במרכזו, ומעברו גן ציבורי הידוע כגן העצמאות ואשר בשטחו מצוי מתחם מלון הילטון. כמו כן וע"פ התרשמותי מהסיור במקום ולאחר שנעזרתי בהדמיה במערכת סימפלקס (simplex), אני סבור כשמאי המבקשת, כי מהדירות המצויות ב- 4 הקומות התחתונות במבנה המתוכנן (קומות קרקע-3), לא יהיה נוף לים כפי טענת שמאי המבקשת, כך שרק הדירות המסומנות בתכנית ההיתר כדירות 8-10 בקומות העליונות 4-6 ייהנו מנוף לים.

לאור האפיונים הנ"ל, מיפיתי את הנתונים שהעבירו הצדדים, כך שאביא בחשבון רק את אלה הרלבנטיים:

- שומה מכרעת של אליהו כהן ביחס לגו"ח 6960/18, רח' הירקון 230 (הוצגה בשומת המשיבה) – במועד עריכת השומה, המדובר במגרש ריק הממוקם כ – 50 מ' מצפון למושא השומה דכאן, מול מתחם גן העצמאות. השומה נערכה לגבי תכנית תא/3616/א. כפי שציין השמאי המכריע, הנכס "... ***אומנם נמצא ברח' הירקון בחלק היוקרתי שלו והפחות צפוף הצופה לגן העצמאות שמעברו ממוקמת הטיילת וחוף הים, אך מיקום הנכס מול גן העצמאות שגובהו מבחינת טופוגרפיה כ- 15 - 18 מ', כולל גובה העצים בחזיתו ועליו, אינו מאפשר נוף פתוח לדיירי הבניין לפחות עד הקומה החמישית ואולי השישית. כלומר למרות שאין בניה בגדה המערבית של הרחוב, הנוף הפתוח לים חסום בפני רוב הדירות בבניין***".
לאור כך, הבאתי בחשבון כי מהיבט זה, מדובר בנכס בעל מאפיינים דומים למושא השומה דכאן.

השמאי כהן אמד את שווי הקרקע בסך של 41,000 ₪/מ"ר מבונה. בשומה המכרעת צוין כי <u>המגרש נמכר</u> ביום 14.4.2019 בתמורה לסך של 40,750,002 ₪ בצירוף מע"מ (המע"מ ישולם ע"י הקונה בחשבונית עצמית)[18]. כמו כן, בהתאם לתחשיב שהציג השמאי ביחס למצב החדש, היקף זכויות הבניה לניצול במגרש הוערך על ידו בסך של 1,042.3 מ"ר מבונה. לאור כך וע"פ העסקה, מתקבל שווי של כ – 39,000 ₪/מ"ר מבונה (ללא מע"מ) במועד העסקה, כשנה ו – 3 חודשים לאחר המועד הקובע. יצוין כי שטח החלקה הוא 413 מ"ר.

לאור העסקה בנכס הנ"ל וניתוחה ע"י הח"מ (ר' להלן), יינתן לשווי הקרקע שנקבע ע"י השמאי כהן, משקל נמוך בשקלול הנתונים.

[18] אותר ע"י הח"מ הדיווח במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומה מכרעת של אלדד חיימי ביחס לגו"ח 6960/21, רח' הירקון 224 (הוצגה בשומת המשיבה) – במועד עריכת השומה, המדובר במגרש בו מבנה ותיק להריסה ובניה מחדש של פרויקט חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף חניה בן שתי קומות, ס"ה 6 יח"ד. מגרש זה הוא המגרש הגובל מצפון במושא השומה דכאן. כפי שנצפה בעת הסיור במקום, הקמת המבנה החדש הסתיימה.

עיון בשומה המכרעת העלה כי השמאי המכריע קבע שווי של 45,000 ₪/מ"ר מבונה, וזאת על בסיס ניתוח שהוצג באותו מקרה ע"י שמאי המשיבה, אשר להבנתי אומץ ע"י השמאי המכריע. יוער כי שמאי המשיבה באותו ההליך הינו השמאי בהליך הנדון, והניתוח שהוצג בפני השמאי המכריע חיימי זהה לניתוח שהוצג לח"מ בהליך הנדון. אציין כי לא מצאתי בשומה המכרעת התייחסות לנתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה, מלבד שימוש בערך שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

בנתוני העסקאות שהציג שמאי המשיבה במקרה הנדון (כמו גם אצל השמאי חיימי), כלולות עסקאות במגדל ארלוזורוב בקומות 14,21,24 אותם מצאתי כפחות רלבנטיים ביחס לנכס מושא השומה. כמו כן, העסקה ברח' הירקון 81[19] מתייחסת לנכס המצוי בקו ראשון לים וממערב לרח' הירקון, בבניין הגובל ב"גן לונדון", והעסקה לגבי רח' הירקון 110 מתייחסת לבניין אשר מולו מעברו המערבי של רח' הירקון, בניין מגורים ומצדדיו שני שטחים בלתי מבונים המשמשים לחניה, כך שהוא נהנה מנוף נרחב לים.

לאור כך, בחרתי לייחס לערך שנקבע בשומה המכרעת משקל נמוך בשקלול הנתונים.

- שומה מכרעת של רינת וייס רביב ביחס לגו"ח 6960/12, רח' הירקון 242 (הוצגה בשומת המשיבה) – במועד עריכת השומה, המדובר במגרש בו מבנה ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת עמודים. המבנה מיועד לחיזוק ותוספת הכוללת מרתף חניה עם מתקן רובוטי, השלמת קומת עמודים, השלמת הקומה החלקית העליונה ותוספת קומה וקומה עליונה חלקית עם בריכה על גג קומה זו. השומה נערכה לגבי תכנית תא/3616/א.

ביחס לשווי קבעה השמאית המכריעה כדלקמן: "***הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי. שמאית המבקשת קבעה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון הוא 30,000 ₪ ואילו שמאי המשיבה קבעו כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע הוא 40,000 ₪. בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים ואני מעריכה כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע בנכס הנדון הוא 36,000 ₪, זאת בהתחשב במועד הקובע, בכך שמכל הדירות צפוי להשתקף נוף לים ובכך שמדובר בפרויקט של תוספת בניה לרבות קיומה של חניה במתקן רובוטי***".

השמאית קבעה כאמור שווי של 36,000 ₪/מ"ר מבונה בפרויקט חיזוק ותוספת.

ע"פ בדיקתי, מדובר בחלקה המצויה כ- 150 מ' מצפון לחלקה שבנדון, גם היא אל מול מתחם גן העצמאות. יחד עם זאת וכפי שקבעה השמאית המכריעה, באותו מיקום צפוי נוף לים מכל הדירות, אם כי מהתרשמותי קיימת הסתרה של הנוף לים בדירות בקומות הנמוכות.

- שומה מכרעת של גיל הרצברג ביחס לגו"ח 6960/10, רח' הירקון 244 (הוצגה בשומת המבקשת) – במועד עריכת השומה, המדובר בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית. השומה נערכה לגבי מכר דירה ועקב אישור תכנית תא/3616/א.

ביחס לערכי השווי ציין השמאי המכריע, כי שמאי המשיבה קבע שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה בעוד שמאי המשיבה קבע שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה. השמאי המכריע פירט ערכים שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים ברחובות ממזרח לרח' הירקון, וכן ציין מספר עסקאות מכר, מרביתן (5 מתוך 6) לגבי דירות חדשות

[19] בנתוני שמאי המשיבה צוין ככל הנראה בשגגה גו"ח 6901/1.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בפרויקט ברח' זלטופולסקי, על פיהן קבע שווי ממוצע למ"ר בנוי של 59,000 ₪ ושווי קרקע של 30,000 ₪/מר"מ, ובשקלול כל הנתונים והתאמה לנכס מושא שומתנו, קבע שווי של 27,000 ₪/מר"מ.

ע"פ בדיקתי, החלקה בשומת הרצברג ממוקמת כ- 170 מ' מצפון לחלקה שבנדון, גם היא מול מתחם גן העצמאות. מהתרשמותי קיימת הסתרה של הנוף לים בדירות בקומות הנמוכות. יחד עם זאת, החלקה גובלת בצידה הצפוני ברח' ויתקין ומעברו מתחם ציבורי עתיר שטח הכולל מוסדות חינוך (בי"ס גורדון ומספר גני ילדים) וכן מגרש ספורט. לאור כך, דומה כי נכס זה נחות במידת מה ממושא השומה בשל מיקומו בקרבת מבנה ציבור. לאור כך אביא בחשבון תוספת של 10% בשל מיקומו העדיף של הנכס הנדון.

ביחס לשומה זו אציין כי השמאי המכריע קבע שווי קרקע גבוה מזה שנקבע ע"י שני הצדדים, וכי בשומת המשיבה נקבע כאמור שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה, ששיעורו כ – 55% מהשווי שנקבע ביחס למושא השומה בענייננו.

- שומה מכרעת של בועז קוט ביחס לגו"ח 6960/23, רח' ז'בוטינסקי 3 (הוצגה בשומת המבקשת) – במועד עריכת השומה, המדובר בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת מרתף עליונה. השומה נערכה לגבי מכר דירה ועקב אישור תכנית תא/3616/א.

יוער כי מצאתי לנכון לבחון את השווי שנקבע בשומה זו, שכן המדובר בנכס הגובל ממזרח למושא השומה. יחד עם זאת וע"פ בדיקתי, מצאתי כי השמאי המכריע לא עסק בבחינת השווי הבסיסי (שכן הכרעתו הייתה כי לא חלה השבחה ולכן הוא לא נדרש לכך). יחד עם זאת אציין כי בשומה זו נקבע ע"י שמאי המשיבה, שווי של 25,000 ₪/מר"מ, אם מדובר בנכס בקו שני לים, המוסתר ממערב, בין היתר ע"י מושא השומה דכאן.

<u>נתוני עסקאות</u>

- כאמור, הנכס הנדון נרכש ע"י המבקשת ביום 5.2.2015 בתמורה לסך של 39,331,252 ₪ בתוספת מע"מ. בהתאם לזכויות המבוקשות לניצול בנכס הנדון, המתמצות ע"פ בדיקתי בהיקף של 1,230 מ"ר אקוו' סחיר (לפי מקדמי תועלת 1.2 לדירות הגן והגג ומקדם מרתף למגורים 0.8), משקפת עסקה זו תמורה של כ – 32,000 ₪/מ"ר. יוער, כי עסקה זו בוצעה טרם תיקון 3א לתמ"א 38, כך שערך הקרקע משקף רף תחתון, לגביו אף נדרשת התאמת מועד.

- כמפורט לעיל, ביום 14.4.2019 נמכרה חלקה 18 בגוש 6960 שבנדון, המצויה ברח' הירקון 230 המהווה <u>מגרש ריק</u> הממוקם כ – 50 מ' מצפון למושא השומה, ודומה מאוד במאפייניה למושא השומה, לרבות במיקום ובשטחה (413 מ"ר לעומת 404 מ"ר בנכס הנדון). חלקה זו נמכרה בתמורה לסך של 40,750,002 ₪ בצירוף מע"מ.

לאור כך שמדובר במגרש ריק, הרי שתמורת העסקה מצביעה באופן המהימן ביותר על ערך הקרקע. ע"פ בדיקתי באתר ההנדסי של עיריית ת"א, ניתן בחלקה היתר להקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומה עליונה חלקית, מעל שתי קומות מרתף חניה הכולל מתקן אוטומטי. בהתאם למפורט במסמכי הרישוי, אושרה בניה הכוללת כ- 73 מ"ר למגורים בתת הקרקע (כולל ממ"ד) ובק"ק 59.5 מ"ר אשר ביחד מהווים דירת דו מפלסית; בקומות 1-4 אושרו כ- 624 מ"ר עיקרי + ממ"ד (דירה בכל קומה); בקומות 5-6 דירת פנטהאוס דו מפלסית בשטח של כ – 259 מ"ר; סה"כ – 1,014 מ"ר סחיר ולאחר התחשבות בדירות מיוחדות, מתקבל כ – 1,064 מ"ר מבונה אקוו'. ע"פ הנ"ל משקפת התמורה בעסקה שווי בגבולות בסך של 38,300 ₪/מ"ר מבונה, ובהתאמה למועד הקובע הובא בחשבון שווי של 37,500 ₪/מ"ר מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סיכום

לא אותרו על ידי שומות מכרעות ו/או עסקאות קרקע רלבנטיות נוספות בסביבת הנכס.

להלן שקלול הנתונים שנותחו לעיל, אשר כאמור מתייחסים לנכסים סמוכים ברח' הירקון בלבד, בקטע הרחוב שבין רח' ז'בוטינסקי מדרום לבין רח' ויתקין מצפון, ומול מתחם גן העצמאות.

רכיב	גו"ח	שווי מר"מ	משקל	ס"ה
עסקת קרקע בנכס סמוך	6960/18	₪37,500	50%	₪18,750
שומת אליהו כהן	6960/18	₪41,000	5%	₪2,050
שומת אלדד חיימי	6960/21	₪45,000	5%	₪2,250
שומת רינת וייס	6960/12	₪36,000	20%	₪7,200
שומת גיל הרצברג - לאחר התאמת מיקום	6960/10	₪30,000	20%	₪6,000
ס"ה			100%	**₪36,250**

בניתוח העסקה בנכס הנדון משנת 2015, התקבל שווי קרקע בסך של כ – 32,000 ₪/מ"ר מבונה, המהווה כמפורט לעיל רף תחתון.

13. תחשיב

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם השבחה	סה"כ
הבלטת מרפסות בחזית דרומית	10.0	0.4	0.2	0.8
מרפסת גג	42.0	0.2	1.0	8.4
בריכת שחייה	9.3	0.3	1.0	2.79
סה"כ				**11.99**
שווי מ"ר מבונה				₪36,250
השבחה				**₪434,638**

14. הערכה

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין, כדלקמן:

תוכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א	24/01/2018	₪ 434,638	₪217,319

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il