רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 אפריל, 2026
מינוי: 852-2025
מספרנו: מכרעת מתוקנת.748

לכבוד
המבקשת
אנשי העיר פרויקטים בע"מ
ע"י מר עירד אלעד, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' דור מלכה, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת מתוקנת[1] להיטל השבחה
גוש 6108 חלקה 276
רחוב גור יהודה 7, תל אביב יפו

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפניי מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' דור מלכה, מיום 11 פברואר 2025, במסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 12 מאי 2025.

עמדת המבקשת, אנשי העיר פרויקטים בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר עירד אלעד, מיום 6 מאי 2025.

ביום 31 יולי 2025 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי המקרקעין מר עירד אלעד מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאיות המקרקעין גב' מלכה דור וגב' פריאל שובלי ובוגרת התמחות גב' עמית כהן מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תמ"א 3/38/א ותכנית מס' תא/3729א. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 3.3.2026.

[1] נערך תיקון בשומה מכרעת שנערכה ביום 13.4.2026.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועד הקובע להערכה

תכנית	מועד קובע[2]
תמ"א 3/38/א	17.6.2018
תא/3729/א	

4. פרטי הנכס

גוש:	6108
חלקה:	276
שטח החלקה הרשום:	678 מ"ר
כתובת:	רחוב גור יהודה 7, תל אביב
מהות הנכס:	חלקה עליה בניין מגורים ותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור הצפון החדש-סביבת כיכר המדינה של העיר תל אביב, דרומית לרחוב פנקס, מזרחית לרחוב אבן גבירול, צפונית לרחוב ארלוזורוב ומערבית לדרך מרדכי נמיר (כביש מס' 2).

האזור ותיק, עיקר הבניה באזור נערכה עם קום המדינה ועד שנות השמונים של המאה הקודמת.

הסביבה מבוקשת ומאופיינת בעיקר בבנייני מגורים ותיקים בני 3-5 קומות, אך גם במגדלים חדשים יחסית ובבניה צמודת קרקע.

רחוב גור יהודה ממוקם ברביע הצפון מזרחי של כיכר המדינה. הרחוב דו סיטרי, ללא מוצא לכלי רכב בקצהו המזרחי. תחילתו ברחוב גלוסקין במערב.

הפיתוח הסביבתי מלא. בסביבה מצוקת חניה.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 276 בגוש 6108 בשטח רשום של 678 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית.

לחלקה חזית דרומית בת כ-21 מ' לרחוב גור יהודה. עומקה כ-33 מ'.

על החלקה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף חלקית. המפלסים מפוצלים. הבניין בחלוקה ל- 11 יחידות, 3 יח"ד בקומות א'-ג', יח"ד אחת בקומת קרקע, משרד ומקלט בקומת מרתף. הבניין ללא מעלית נוסעים.

אין חנייה מוסדרת בתחום החלקה.

עפ"י תכנית בקשה להיתר, הבניין עתיד להיהרס, תחתיו מתוכנן בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף. הבניין יכלול 22 יח"ד.

[2] מועד תחילת תכנית מס' תא/3729/א, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות. 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 16.6 לפיכך המועד הקובע 17.6.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1064 מיום 19.12.1940.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 לגביו התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	750 מ"ר.
שיעור בניה-	25% לקומה.
צפיפות-	2 דירות בקומה. פרט לבניינים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, יח"ד לפי צפיפות של 6 יח"ד לשטח מגרש מינימלי.
מס' קומות-	3 קומות ומגדל גג.
קווי בניין -	חזית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.2 תכנית מס' 136

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1200 ביום 11.6.1942.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים II כמגרש 178. הוראות הבניה בהתאם לתכנית מס' 50.

6.1.3 תכנית מפורטת C-D

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 1.2.1945.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות II. הוראות הבניה בהתאם לתכנית מס' 50.

6.1.4 תכנית מס' 398

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 543 מיום 20.6.1957.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים II. רצועה מחזית החלקה מיועדת להרחבת רחוב גור יהודה. התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים II כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	750 מ"ר.
שיעור בניה-	25%.
צפיפות-	8 יח"ד לדונם נטו.
מס' קומות-	3 קומות מעל קומת עמודים.
קווי בניין -	חזית 4 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.5 תכנית מס' 763

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.2.1963.

התכנית מתקנת את תכנית מתאר מס' 50 ומטרתה התרת הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.1.6 תכנית מס׳ 830

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1240 מיום 2.12.1965.

מטרת התכנית הינה להגדיל את הצפיפות באזור מגורים II ל- 8 יח״ד במגרש מינימלי בשטח 750 מ״ר. במקרה של בניה ב- 4 קומות, קומת העמודים תשמש לחנייה בלבד.

6.1.7 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס׳ 533 מיום 15.12.1960 להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף המכיל: בקומת העמודים דירה בת 2.5 חדרים וח״ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א׳-ב׳ דירה בת 4 חדרים וח״ש ודירה בת 2.5 חדרים וח״ש בכל קומה. בקומה ג׳ דירה בת 6.5 חדרים וח״ש. חדר כביסה על הגג.

להלן שטחי הבניה בהתאם להיתר-

קומה	שטח במ״ר	גזוזטרות במ״ר
מקלט	43.0	
עמודים	66.0	19.3
א׳	187.8	56.4
ב׳	187.8	56.4
ג׳	187.8	56.4
גג	19.4	

ב. רישיון מס׳ 586 מיום 16.8.1961 להקמת משרד הנדסה בקומת מרתף המכיל חדר שרטוט ומחסן. שטח המשרד בהתאם לדראפט ההחלטה בבקשה להיתר במימוש הנדון הוא 60 מ״ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח״ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ׳.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.

הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקשת זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2.2 תכנית מתאר מקומית מ'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה, הגדלת צפיפות וסגירת מרפסות בבנייני מגורים. התכנית קובעת תוספת בשיעור 7% משטח המגרש לקומה בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%. דהיינו, 32% שיעור בניה בקומה. במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, באזור דירות II בתכנית 50, שיעור הבניה הכולל המותר הוא 128% בחלוקה ל- 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח הבניה הכולל המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה. קווי בניין- צדדי 4.6 מ', אחורי 7.2 מ'. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסות שירות כך שלכל יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר ולכל יח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר תהא מרפסת שירות בשטח מינימלי של 3 מ"ר.

6.2.3 תכנית מתאר ע'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים.

התכנית מתירה קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית. השימושים המותרים במרתף הינם: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, חדרי שירות כלליים לשירות הדיירים כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי שטח של 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף. קומת מרתף נוספת תותר בתנאי שתשמש לחניה בלבד.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.4.1994.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

עפ"י הוראות התכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

התכנית מחייבת נסיגה של 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין ונסיגה של 1.2 מ' מיתר מעקות הגג החיצוניים.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה מתחת וכן בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע.

6.2.5 תכנית מתאר מקומית מס' 2710 - מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבניה המפורטות בתכנית.

6.2.6 תכנית מתאר ע' 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע".
עפ"י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.
היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.
גובה קומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ'.
תכליות מותרות בקומת המרתף, בין היתר: שטחי שרות כהגדרתם בחוק ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר. לא יותרו מגורים במרתף.
בדירות מגורים בקומת הקרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף לדירות בקומת הקרקע מעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

6.2.7 תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.
התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.
תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.
ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ״י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.11.2019 החליטה המועצה הארצית לסיים את תוקף התכנית ביום 1.10.2022. ביום 5.4.2022 הוחלט על הארכה לתקופה של שנה. ביום 1.10.2023 פקעה תמ״א 38 במרחב תכנון העיר תל אביב.

תמ״א 1/38 א׳

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 מיום 12.7.2007 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ״י תמ״א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ״א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ״א 38 ע״י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ״א 38 לא תמנע זאת.

תמ״א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ״י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע״י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ״א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לוועדה המקומית, עפ״י חוות דעת של מהנדס הוועדה, אפשרות לאשר בבניין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבניין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ״ר לכל יחידה).

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן ארבע קומות ויותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.

בבניין הטעון חיזוק הכולל קומה מפולשת תותר תוספת שטח בניה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

לצורך מימוש שטחי הבנייה תותר הקמת קומות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש ועד 3.5 קומות נוספות.

ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקשת ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.8 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 7407 ביום 22.12.2016.

מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע״י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס׳ 401 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א, החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

6.2.9 תכנית מתאר תא/3729א - תכנית רובע 4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 ביום 30.5.2018 ובעיתונות ביום 1.6.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע״י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ״א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע״י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליפו תכניות נושאיות קודמות.

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו.

הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת בניה על הקיים.

הוראות בניה לבניינים חדשים-

שטח בניה - זכויות הבנייה מוגדרות עפ״י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה: במגרשים בשטח 750 מ״ר ומעלה, תותר תכסית בנייה שלא תעלה על 50% משטח המגרש ובהתאם לקווי הבניין הנדרשים ובנוסף תכסית קומות הקרקע והגג, בהתאם לנסיגות. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מספר קומות -	6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. מס׳ הקומות כולל גם קומות קרקע, עמודים, עמודים חלקית ובנוסף קומות גג. לא תותר הקמת קומת ביניים.
גובה קומה-	גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ׳ כולל קומת קרקע וגג. גובה הקומה יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת קרקע-	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן .
קומות גג חלקיות-	קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ׳ מהחזית האחורית. במגרשים בהם, בשל נתוני המגרש, מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ׳, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין. יותרו יח״ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ׳ כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.
צפיפות-	מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח״ד עפ״י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ״י מקדם הבניה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים[3].

[3] בהתאם להוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים, הצפיפות בקומה/קומות חדשות תקבע לפי מס׳ יח״ד הקיים בקומה טיפוסית. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה״כ יח״ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מרפסות-	בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר ליח״ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי.
יחידות במרתף-	במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בניה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית יותר שחזורו בקומת המרתף בבניה החדשה בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים. לחלופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר להקמת היחידה היא עד 29.11.15, יותר ניוד השטח, בתנאים הבאים: שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד. היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. אופן העברת השטח יקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית (בין אם ע״י השלמת קומות ובין אם ע״י קומה חלקית נוספת).
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף טרם הריסתו.
קווי בניין-	לחזית עפ״י תכניות תקפות ; צידי 3 מ׳ ; אחורי 5 מ׳.

6.2.10 בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 22 יח״ד ומשרד[4], להלן פירוט חלוקת הבניין:

[4] יצוין כי בהתאם לטבלת השטחים בקומת הקרקע מתוכננות 3 יח״ד ולא 2 יח״ד ומשרד.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

3 קומות מרתף כוללות בסה״כ 23 מקומות חניה לרכב פרטי, חניית נכים אחת, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טמפו, מאגרי מים, חדר משאבות וכדומה.
קומת הקרקע כוללת לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, משרד עם חדר ממוגן, 2 יח״ד עם ממ״ד וחצר צמודה במרווח האחורי והצידי.
קומות א׳-ה׳ טיפוסיות כוללות 3 יח״ד בכל קומה. יח״ד כוללות ממ״ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות קדמיות מעל קומה ה׳.
קומה ו׳ (קומת גג חלקית תחתונה) כוללת 2 יח״ד בקומה. יח״ד אחת עם ממ״ד ומרפסת גזוזטרה ויח״ד אחת עם ממ״ד ומרפסת גג לרבות מצללות.
קומה ז׳ (קומת גג חלקית עליונה) כוללת 2 יח״ד בקומה. יח״ד אחת מהווה דופלקס עם ממ״ד ומרפסת גג ויח״ד אחת עם מרפסת גג וממ״ד לרבות מצללות.
הגג העליון כולל מפלס עליון של דירת הדופלקס בקומה העליונה הכולל מרפסת גג, דק ובריכת שחיה, מערכות סולאריות, מעבים, מתקני טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
החצר כוללת פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי-דרומי, מתקני תשתית, חניות אופניים וגדרות בגבולות המגרש.
כל קומה כוללת מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכל יח״ד ומתקני תשתית משותפים.
להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי למגורים במ״ר	שטח שירות במ״ר							שטחים לא מקורים
		ממ״ד	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	אחסנה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	חניה/ חניון מקורה	מסתור כביסה	סה״כ שירות
-3			47.59	21.88	23.41	3.06	478.95		574.89	
-2			4.99	102.01	22.85	3.06	440.96		573.87	
-1			66.18		23.72	3.06	474.11		567.07	
0	179.78	35.46	17.63		46.76	3.52			169.21	
1	273.02	36.46			31.01	3.47		4.00	74.93	41.99
2	273.94	36.60			29.87	3.47		4.07	74.01	41.98
3	272.69	36.61			31.01	3.47		4.07	75.15	41.98
4	272.80	36.60			31.01	3.47		4.07	75.15	41.98
5	273.05	36.45			31.01	3.47		4.00	74.93	41.98
6	246.45	24.41			25.84	3.47		2.66	56.38	64.18
7	215.45	24.41			26.05	3.33		2.67	56.46	30.78

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8	56.27								0.00	211.66
סה"כ	2,063.45	267.01	136.39	123.89	322.52	36.85	1,394.02	25.53	2,372.06	516.54

בנוסף, התבקשו בקומת הקרקע שטחי שירות כלהלן: 55.22 מ"ר עבור קומת עמודים מפולשת, 9.73 מ"ר עבור חדר עגלות ו-0.9 מ"ר עבור עובי קירות מעל 50 ס"מ ומעלה.

רשות הרישוי דנה בבקשה ביום 30.01.2023 בישיבתה מס' 1-23-0041 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 15.2.2026 ניתן היתר בניה מס' 26-0196.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 26 ינואר 2025, עולה כי חלקה 276 בגוש 6108 בשטח של 678 מ"ר.
החלקה בחלוקה ל-12 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף, בבעלות בעלים פרטיים שונים. על הבעלות של כל חלקות המשנה רשומה הערת אזהרה בדבר תמ"א 38 לטובת אנשי העיר פרויקטים בע"מ.

7.2 מסמכי הבית המשותף

עפ"י תשריט הבית המשותף עולה כי חלקת משנה 1 מהווה מחסן בקומת המרתף וחלקות משנה 2-11 מהוות דירות מגורים.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	שיעור השבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
1680	50%	25.12.1981		₪ 46.71
תמ"א 38/3/א	25%	17.6.2018	₪ 5,955,600	₪ 864,524
תא/3729א	50%		₪ 7,437,709	₪ 1,351,009

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

<u>סל זכויות</u>

שטח קומה טיפוסית מורחבת ((244.2 מ״ר+ (2 יח״ד* 13 מ״ר))		270.2 מ״ר
תמריצי תמ״א 38	שטח השלמת קומת הקרקע לשטח קומה מורחבת	184.9 מ״ר[5]
	2.5 קומות מורחבות	675.5 מ״ר
	הרחבת יח״ד קיימות (6 יח״ד* 13 מ״ר)	78.0 מ״ר
שטח שירות בקומות התמ״א (קומות 7-4 ללא ממ״דים)		(141.0 מ״ר)
שטח נטו פטור מכוח תמ״א 38		797.4 מ״ר

שטח עיקרי מבוקש ללא שטח משרד	2,003.0 מ״ר
שטח עיקרי פטור מכח תמ״א 38	(797.4 מ״ר)
שטח עיקרי בנוי ללא שטח משרד	(774.0 מ״ר)
שטח עיקרי לחיוב	431.4 מ״ר
שטח עיקרי לחיוב מיוחס לתמ״א 3/38/א	238.2 מ״ר
שטח עיקרי לחיוב מיוחס לתא/3729א	193.2 מ״ר

תרומת אישור תמ״א 3/38/א לשווי הנכס (שיעור היטל 25%)

<u>תוספת זכויות בניה</u>

שטח עיקרי לחיוב מיוחס לתמ״א 3/38/א	238.22 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 25,000
השבחה בגין תוספת זכויות בניה תמ״א 3/38/א	₪ 5,955,600

תרומת אישור תא/3729א לשווי הנכס (שיעור היטל 50%)

<u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה</u>

תוספת שטח עיקרי לחיוב בגין תוספת שטח	193.17 מ״ר אקו׳

<u>השבחה בגין תוספת גובה לקומת הגג</u>

שטח קומת גג עליונה	56.26 מ״ר
מקדם השבחה	0.10
תוספת שטח אקוויוולנטי בגין תוספת גובה לקומת הגג	5.63 מ״ר אקו׳

[5] 184.9 מ״ר= 85.3 מ״ר - 270.2 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

השבחה בגין הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין חזיתי ואחורי

תיאור	שטח במ"ר	מקדם השבחה	שטח במ"ר אקו'
מרפסות חורגות מקו בניין קדמי לחיוב	[6]25.73	0.4	10.3
מרפסות חורגות מקו בניין אחורי לחיוב	[7]114.24	0.4	45.7
תוספת שטח אקוויוולנטי			56.0 מ"ר אקו'

השבחה בגין ביטול חובה להקמת מרפסות שירות

שטח מרפסות שירות לדירות בשטח קטן מ-80 מ"ר (3*2.5 מ"ר)	7.5 מ"ר
שטח מרפסות שירות לדירות בשטח גדול מ-80 מ"ר (19*3 מ"ר)	57.0 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות שירות לביטול	64.5 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.15
תוספת שטח אקוויוולנטי	9.68 מ"ר אקו'

השבחה בגין אפשרות הקמת בריכות שחייה בגג עליון

שטח הבריכות ומרפסת הגג	68 מ"ר
מקדם השבחה	0.2
תוספת שטח אקוויוולנטי	13.6 מ"ר אקו'

סיכום שטח מגורים

תוספת שטח אקו' בגין תוספת שטח בניה	193.17 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקו' בגין תוספת גובה לקומת הגג	5.63 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקו' בגין הבלטת מרפסות	56.00 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקו' בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות	9.68 מ"ר אקו'
השבחה בגין אפשרות הקמת בריכות שחייה בגג עליון	13.60 מ"ר אקו'
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי	278.07 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה למגורים	25,000 ₪
השבחה למגורים המיוחסת לתכנית תא/3729	6,951,389 ₪

השבחה בגין תוספת השטח למשרד

תוספת שטח עיקרי למשרד	60.79 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה למשרדים	8,000 ₪
שווי שטח למשרדים	486,320 ₪

סה"כ

השבחה מרכיב המגורים	6,951,389 ₪
השבחה מרכיב המשרד	486,320 ₪
סך ההשבחה המיוחסת לתכנית תא/3729	**7,437,709** ₪

[6] 25.73 מ"ר = 5.15 מ"ר * 5 ק'.
[7] 114.24 מ"ר= 19.04 מ"ר * 6 ק'.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

תרומת אישור תכנית מס' 1680 לשווי הנכס

שטח חדר יציאה לגג במ"ר	23 מ"ר
מקדם שווי לחדר יציאה לגג מגלם מרפסת גג	1.5
שטח אקוויוולנטי	34.5 מ"ר אקו'
מקדם בינוי חדש על קיים	0.9
מקדם דחייה למושע (3 שנים, 6%)	0.84
שווי מ"ר מבונה	₪ 5.8
השבחה מלאה	₪ 151.21
חלק יחסי במימוש הנוכחי בהתחשב במימושים קודמים במכר	0.3089
השבחה במימוש הנוכחי	₪ 46.71

תרומת תכניות תמ"א 3/38/א ו-תא/3729א לשווי הנכס

שמאי המבקשת ערך את בחינת ההשבחה בהסתמך על העקרון שנקבע בפסק דין קבוצת הירדן[8], כמפורט להלן:

השבחה מלאה

<u>מצב קודם</u>

שווי בנוי-

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שטח סחיר למגורים בהיתר	777.9	₪ 40,000	₪ 31,116,000
שטח למשרד בהיתר	62	₪ 18,000	₪ 1,116,000
שווי בנוי			₪ 32,232,000

שווי זכויות חדר יציאה לגג-

שטח אקו' לחדר יציאה לגג (23 מ"ר* 1.5*0.9*0.84)	26.1 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
שווי זכויות לחדר יציאה לגג	₪ 651,754

סיכום-

שווי שטח בנוי	₪ 32,232,000
שווי זכויות לחדר יציאה לגג	₪ 651,754
שווי מצב קודם	₪ **32,883,754**

[8] עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ו-עמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	179.8	1.00	0.97	174.4
קומה 1	273.0	1.00	0.98	267.6
קומה 2	273.9	1.00	0.99	271.2
קומה 3	272.7	1.00	1.00	272.7
קומה 4	272.8	1.00	1.01	275.5
קומה 5	273.0	1.00	1.02	278.5
קומה 6	246.5	1.05	1.03	266.5
קומה 7	205.2	1.10	1.04	234.8
קומה 8	56.3	1.10	1.04	64.4
חצרות בקומת קרקע	203.0	0.20	0.97	39.4
מרפסת גג קומה 6	45.1	0.30	1.03	13.9
מרפסת גג קומה 7	41.0	0.30	1.04	12.8
מרפסת גג קומה 8	68.4	0.25	1.04	17.8
סה"כ				2,189.5
שווי מ"ר מבונה מגורים				₪ 25,000
שווי מצב חדש גולמי				₪ 54,736,794
עלויות הריסה (300 ₪ * 927.5 מ"ר)				(₪ 278,264)
דחייה למימוש (5 שנים, 6%)				0.75
שווי מצב חדש				**₪ 40,694,582**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 40,694,582
שווי מצב קודם	₪ 32,883,754
השבחה במועד הקובע	**₪ 7,810,827**

סל זכויות

שטח קומה טיפוסית מורחבת ((244.2 מ"ר+ (2 יח"ד* 13 מ"ר))		270.2 מ"ר
תמריצי תמ"א 38	שטח השלמת קומת הקרקע לשטח קומה מורחבת	184.9 מ"ר[9]
	2.5 קומות מורחבות	675.5 מ"ר
	הרחבת יח"ד קיימות (6 יח"ד* 13 מ"ר)	78.0 מ"ר
שטח שירות בקומות התמ"א (קומות 7-6 ללא ממ"דים ופירים)		(64.0 מ"ר)
שטח נטו פטור מכוח תמ"א 38		874.4 מ"ר

[9] 184.9 מ"ר = 85.3 מ"ר קומת קרקע בנויה - 270.2 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח עיקרי מבוקש	2,063.4 מ״ר
שטח עיקרי פטור	874.4 מ״ר
זכויות עיקריות מכח תכנית מ׳ (678 מ״ר * 128% - 12 מ״ר * 4 ק׳)	819.8 מ״ר
זכויות מכח תכנית ג׳ (23 מ״ר *1 יח״ד)	23.0 מ״ר
שטח עיקרי לחיוב	346.2 מ״ר
שטח עיקרי לחיוב מיוחס לתמ״א 3/38/א (2/ 270.2 מ״ר)	135.1 מ״ר
שטח עיקרי לחיוב מיוחס לתא/3729א	211.1 מ״ר

<u>השבחה בגין תוספת שטח עיקרי</u>

תיאור	שטח במ״ר	חלק יחסי	השבחה
שטח פטור	874.40	71.64%	₪ 5,595,295
תמ״א חייב בהיטל מופחת	135.1	11.07%	₪ 864,524
תכנית 3729א חייב בהיטל מלא	211.1	17.29%	₪ 1,351,009
סה״כ	1,220.60	100.00%	₪ 7,810,827

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מאישור תכנית מס׳ 1680 המקנה במקרה הנדון זכויות להקמת חדר אחד ליציאה לגג בשטח 23 מ״ר. זאת בהתחשב בהיתר הבניה, לפיו בקומה העליונה יח״ד אחת. הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים במקדם 0.9 והפחתה בגין דחיה למימוש לתקופה של 3 שנים בגין מרכיב מושע.

לטענת שמאי המבקשת, בשתיים משלוש הדירות הבנויות בפועל בקומה העליונה (חלקות משנה 9 ו-10) נערך מימוש במכר לאחר אישור תכנית מס׳ 1680. לפיכך, לשיטתו יש לחייב בגין המימוש הנדון חלק יחסי של חלקת משנה 11 בהתאם לשטחה היחסי בקומה העליונה 30.89%[10].

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע הוא 5.8 מ״ר, בהתבסס על הנתונים הבאים:

א. פרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון מס׳ 87 לחודש אוקטובר שנת 1981, לפיו שווי קרקע לחדר בצפון העיר תל אביב הוא בגבולות 140,000-160,000 שקל, לפי 25 מ״ר לחדר, מתקבל בכ- 6 ₪ למ״ר מבונה.

ב. בשומה מכרעת ברחוב לסין 7-13 (גו״ח 6213/841) נקבע שווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 5.8 ₪.

[10] 30.89% =55/178.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה לא נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית 1680, כבשומת המבקשת. כמו כן לא הובאו בחשבון זכויות מכח תכנית 1680 בסל הזכויות. בתגובה לשומת המבקשת ציינה שמאית המשיבה כי לעמדת המשיבה תכניות הגג הן תכניות נושאיות הכלולות בשטח תמ"א 38 ועל כן לא קיימת חבות בגינן במימוש בדרך היתר בניה.

הכרעה

קיבלתי את טענת המבקשת כי במימוש בדרך הריסה ובניה יש להביא בחשבון את שטח הזכויות לחדרי גג בסל הזכויות, כמפורט להלן. לפיכך קיבלתי את עמדת המבקשת כי יש מקום לחיוב בגין אישור התכנית להקמת חדר יציאה לגג. כטענתו, בהתאם להיתר הבניה בקומה העליונה דירת מגורים אחת, לפיכך יש להביא בחשבון חדר גג אחד. כבשומת המבקשת הבאתי בחשבון שטח של 23 מ"ר במקדם שווי 1.5, כמגלם מרפסת גג. לתוספת השטח האקוויוולנטי יוחסה הפחתה בשיעור 10% בגין עלות עודפת בגין בינוי חדש על קיים ודחייה למימוש. בהתחשב בהעדר התאמה להיתר הבניה הבאתי בחשבון הפחתה לדחיה במקדם 0.75. בהתחשב במימושים קודמים אני מקבלת את החלק היחסי שייחס שמאי המבקשת למימוש הנדון.

<u>ערכי שווי</u>

קיבלתי הערך שנקבע בשמאי המבקשת 5.8 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע.

9.2 תרומת אישור תכניות תמ"א 3/38/א ו-תא/3729א לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

<u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה וסל הזכויות הפטור</u>

לטענת שמאי המבקשת בחינת ההשבחה בגין אישור תמ"א/3/38א צריכה להיערך בהתאם למתודולוגיה שנקבעה ב**עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון והבניה הרצליה**, אשר עסק באופן בו יש לחשב את היקף הזכויות הפטורות מהיטל השבחה, כאשר מבוקש היתר בניה מכח תמ"א 38 כולל זכויות מכח תכנית מפורטת (שם הר/2213). בהחלטה ב**ערר 85234-12-23 לוי סופי ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נדחתה הטענה כי את פסק הדין האמור אין להחיל על תכניות בעיר תל אביב. ביחס לתיקון 3א נקבע שבמקום לקבוע את היחס בין "שתי מדרגות חיוב", זכויות פטורות וזכויות חייבות, יהא צורך לקבוע את היחס בין "שלוש מדרגות חיוב", זכויות פטורות, זכויות פטורות חלקית וזכויות חייבות. עוד נקבע כי כל מרכיבי ההשבחה של התכנית אמורים להיות מחושבים ומגולמים במסגרת תחשיב ההשבחה, במסגרת אומדן השווי במצב החדש. שכן אין מדובר בהקלות כי אם במרכיבי השבחה של התכנית עצמה. דרך המלך לבחינת ההשבחה היא בשיטת השווי המלא, כלומר בחינת מלוא השווי במצב הקודם לעומת מלוא השווי במצב החדש. נקבע שאין לבחון את השפעתו של כל רכיב בנפרד בהתאם לשיטת הדלתא שהייתה נהוגה עד לאחרונה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לפסק הדין בעניין קבוצת הירדן יש לבחון בשלב הראשון את ההשבחה הגולמית. לעמדת שמאי המבקשת יש לבחון את ההשבחה בגין אישור זכויות מכוח תמ"א 3/38/א ותכנית תא/3729א תוך השוואה בין שווי המצב הקודם בהתחשב בשווי דירות המגורים הקיימות והמשרד הקיים בקומת המרתף בתוספת זכויות לחדר יציאה לגג ובמצב החדש את שווי זכויות הבניה המבוקשות.

<u>מצב קודם</u> - לטענת שמאי המבקשת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות. הובא בחשבון שטח מגורים בנוי נטו בסך 777.9 מ"ר, לפי 40,000 ₪ למ"ר בנוי. כן הובא בחשבון משרד בשטח 62 מ"ר לפי 18,000 ₪ למ"ר בנוי. בנוסף הובאה בחשבון יתרת זכויות לחדר גג בשטח 23 מ"ר במקדם שווי 1.5 מגלם מרפסת גג עם הפחתה במקדם 0.9 בגין בינוי חדש על קיים והפחתה במקדם 0.84 בגין דחיה בהתחשב במרכיב מושע המשקף תקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>מצב חדש</u> - במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים. בתחשיבו ייחס שמאי המבקשת לקומה 6 מקדם שווי 1.05 ולקומות 7-8 מקדם שווי 1.1, זאת בהתחשב באופי הדירות, מיקומן היחסי והצפיפות הקומתית. לחצר יוחס מקדם שווי 0.2 ולמרפסות הגג מקדם שווי 0.3 בקומות 7-6 ו-0.25 בקומה 8. לקומה 3 יוחס מקדם שווי לקומה 1.0. הובאה בחשבון תוספת או הפחתה של 1% בגין קומה.

מאומדן השווי במצב החדש הובאה בחשבון עלות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר לשטח של 927.5 מ"ר. כן הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

סל הזכויות הפטור- בשומת המבקשת הובאו בחשבון סך הזכויות העיקריות מכח תכנית מ', זכויות בניה להקמת חדר גג אחד ותמריצי תמ"א 38. בתחשיב תמריצי התמ"א הופחת שטח שירות מבוקש בקומות 7-6, לא כולל שטח ממ"דים.

תכנית מ'- לטענת שמאי המבקשת מהוראות התמ"א ודברי ההסבר עולה בבירור שהמחוקק בחר להבדיל בין חישוב סל הזכויות שניתן לקבל מכח התמ"א "בזיקה לבניין הקיים" לבין אופן יישום הזכויות בפועל במסגרת המגרש הריק והתכניות שחלות עליו ובמנותק מהבניין הקיים. בסעיף 1 לדברי ההסבר נקבע במפורש שבמסלול הריסה ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. בענייננו התכנית המפורטת המאושרת היא תכנית מ'. את פרשנותה של הוועדה המקומית לעניין שילוב זכויות תכנית מ' ותכניות אחרת עם תמריצי תמ"א 38 יש לבחון עפ"י מבחן הרישוי בפועל. דה פקטו בהתאם לעשרות החלטות בבקשה להיתר להריסה ובניה ברחבי העיר מאושר כפל זכויות לרבות עם תכנית מ'. לביסוס טענתו הציג שמאי המבקשת מספר דוגמאות להיתרי בניה[11] מכח תמ"א 38 להריסה ובניה מחדש ברחבי

[11] חפץ חיים 26 (7093/97), עמק ברכה 40, 40א (7093/282), מתחם בזק אנטוקולסקי 2 (6217/682), ב"ק ישראל 27א (7109/230), בית שמאי 6 (7109/441, 7109/443).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

העיר בהן הוועדה כללה בסל הזכויות, זכויות מכוח תכנית מ' בנוסף לתמריצי התמ"א, זאת גם כאשר לא קיימת קומת עמודים מפולשת.
לפיכך, לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון בסל הזכויות את זכויות תכנית מ' בנוסף לתמריצי התמ"א, זאת בהתאם למדיניות הרישוי של עיריית תל אביב. לטענת השמאי במקרה הנדון לא קיימת יתרת זכויות לא מנוצלת מכח תכנית מ' מאחר ששטח הדירות והמשרד בהיתר מסתכמים בשטח של 839.9 מ"ר ואילו השטח העיקרי מכח תכנית מ' בהפחתת שטח מדרגות הוא 819.84 מ"ר.

תכנית 1680/ ג'- לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון בסל הזכויות גם שטח עיקרי של 23 מ"ר ליח"ד אחת. בהערת שוליים מס' 9 לדברי ההסבר לתיקון 3א של תמ"א 38 צוין כי ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על זכויות שהותרו מכח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית הגגות, ולא במקום.
בהחלטה ב**ערר (ת"א) 81154-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ** נקבע כי זכויות הבנייה מכח תכנית הגגות, מתווספות לסל הזכויות מכח תמ"א, במסלול הריסה ובניה מחדש, אך הן אינן פטורות. יש לחייב בגינן למועד אישורן.

שטחי שירות- לטענת שמאי המבקשת בסל הזכויות יש להביא בחשבון שטח שירות מכח תכנית מ' וככל שתדרש השלמה של שטח שירות הוא יהיה מתוך תמריצי התמ"א. בשומתו הביא בחשבון שמאי המבקשת הפחתה של שטח השירות מכח תכנית מ' לפי 12 מ"ר לקומה ל-4 קומות ובנוסף בסך 64 מ"ר בקומות מבוקשות 7-6. לטענת שמאי המבקשת המחלוקת בעניין זה עם שמאית המשיבה נוגעת למספר הקומות מכח תכנית מ' אותו יש להביא בחשבון. לטענתו אין כל מניעה לחשב 5 קומות מעל קומת עמודים מכח תכנית מ' ולכן יש להביא בחשבון בקומות אלו ובקומת הגג העליונה כי מקור שטח השירות הוא מתכנית מ'. רק ככל שנדרש שטח שירות עבור הקומות שמעל 5 קומות וקומת קרקע בבקשה להיתר יש לחשבם מתוך תמריצי התמ"א, זאת בהסתמך על סעיף 3 לדברי ההסבר ומדיניות הוועדה המקומית תל אביב (לדוגמה בבקשה להיתר ברחוב עמק ברכה 40).

בסעיף 4 לדברי ההסבר נקבע כי ההוראה בסעיף סעיף 14א(א1)(1) מכוונת רק לאפשרות לתוספת קומות על מספר הקומות שהותר בתכניות שחלות על המגרש ולא לעניין זכויות הבניה שנקבעו בנפרד בסעיף 14א(א).

בהחלטה ב**ערר (ת"א) 82199/0523 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' קלינגר דבורה ואח'** נקבע כי מספר הקומות המותר נקבע עפ"י התכנית החלה מ' לאור הוראת סעיף 14א(א1).

לטענת שמאי המבקשת בהתחשב שבמקרה הנדון השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ-50% משטח קומה טיפוסית, הבחירה בין תוספת עד 3.5 קומות מורחבות ללא תמריץ סגירת קומת עמודים או תוספת 3 קומות עם סגירת קומת עמודים, נתונה

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לבחירה. לטענתו, עפ"י הפסיקה יש לבחור את המסלול שמביא להיקף זכויות בניה פטורות גבוה יותר. במקרה הנדון סגירת קומת העמודים בפטור מלא.

כמפורט בסעיף 8.2 לעיל בשומת המבקשת נקבעה השבחה בסך 7,810,827 ₪. בהתאם למתודולוגיה בפסק הדין קבוצת הירדן הובאו בחשבון שלוש מדרגות חיוב:

תיאור	שטח במ"ר	חלק יחסי	השבחה
שטח פטור	874.40	71.64%	5,595,295 ₪
תמ"א חייב בהיטל מופחת[12]	135.1	11.07%	864,524 ₪
תכנית 3729א חייב בהיטל מלא	211.1	17.29%	1,351,009 ₪
סה"כ	1,220.60	100.00%	7,810,827 ₪

כאמור לטענת שמאי המבקשת אין מקום לחיוב גם בגין המרכיבים האיכותיים שבתכנית תא/3729א. שכן השווי במצב החדש המפורט בסעיף 8.2 לעיל כולל את כלל מרכיבי השווי בבקשה לרבות מספר הקומות, שטח קומות הגג, גובה קומת הגג, ביטול החובה להקמת מרפסות שירות, הבלטת מרפסות, אפשרות להקמת בריכות בגג ועוד. לחלופין הציג שמאי המבקשת התייחסות למרכיבים הבאים:

<u>תרומת תוספת הגובה לקומת הגג</u>

לטענת שמאי המבקשת אין מקום לחיוב בגין גובה קומת הגג המבוקשת. מקור הזכויות לבנייה על הגג הוא מכוח תמ"א 38 ולא מכח תכנית ג'. גובה קומת הגג העליונה המותרת במצב הקודם מכוח התמ"א לא הוגבל. השמאי הפנה ל**עמ"נ 24-11-9811 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א.לוי השקעות ובניה בע"מ** בו נקבע כי במסגרת תמ"א 38 לא חלה מגבלת הגובה של תכנית ג' לבניית דירות הגג שהוקמו בקומת הגג שאושרה מכח תמ"א 38. השמאי הפנה להחלטות ועדת ערר[13] בהן קביעה דומה.

<u>תרומת הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו בניין חזיתי ואחורי</u>

שמאי המבקשת סבור כי אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין האפשרות להבלטת המרפסות. לטענתו ההשבחה בגין הבלטת המרפסות הבולטות כבר מחושבת במסגרת חישוב ההשבחה הכוללת. בהחלטה בערר בעניין לוי סופי נקבע כאמור שאין לבחון את השפעתו של כל רכיב בנפרד בהתאם לשיטת הדלתא שהייתה נהוגה עד לאחרונה.
זאת ועוד, לטענתו במצב הקודם ניתן היה לאשר מכוח תמ"א 38 קווי בניין של עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. בהתאם למימוש המבוקש, שטח המרפסות אינו חורג מקווי הבניין לפי תמ"א 38. לפיכך, אין מקום לחיוב.
לחלופין, ככל שלא יתקבלו טענותיו, ערך השמאי תחשיב השבחה כלהלן:

[12] מחצית משטח קומה מורחבת.
[13] ערר 8127-05-23 יבנה 6 השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב; ערר (ת"א) 8193-07-23 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' קרסו נדל"ן בעיר בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	שטח במ״ר	מקדם השבחה	שטח במ״ר אקו׳
מרפסות חורגות מקו בניין אחורי	114.24[14]	0.4	45.70
מרפסות חורגות מקו בניין קדמי לחיוב	[15]18.22	0.4	7.29
תוספת שטח אקוויוולנטי			52.98
שווי מ״ר מבונה			₪ 18,548
דחייה למימוש (5 שנים, 6%)			0.75
השבחה בגין הבלטת מרפסות			₪ 734,386

יצוין שבשומתו הפנה השמאי ל**עמ״נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ ד״ר ניסן פרמינגר בע״מ** בה נקבע כי בהריסה ובניה מחדש מכוח תמ״א 38 ניתן יהיה להחיל את קווי הבניין המוקטנים לבניית מרפסות ללא הקלה, זאת בתנאי שסל הזכויות לא מנוצל במלואו. בנוסף, הפנה להחלטה בערר בעניין קלינגר דבורה שאימצה את העקרון שנקבע בפסק הדין בעניין פרמינגר. לטענת השמאי לאור העקרון האמור אין מקום לחיוב בגין הבלטת מרפסות בתנאי שניתן ״לצבוע״ את שטח המרפסות כזכויות תמ״א ובתנאי שקווי הבניין בבקשה להיתר כולל מרפסות אינם חורגים מקווי הבניין המוקטנים עפ״י התמ״א.

<u>תרומת ביטול החובה להקמת מרפסות שירות</u>

לטענת שמאי המבקשת בשומת המשיבה סתירה, מחד נטען כי אין להביא בחשבון את זכויות תכנית מ׳ במקרה הנדון לעניין מספר הקומות וזכויות הבניה ומאידך כי הוראות התכנית לעניין הוראות למרפסות שירות בכל שטחי הבניין חלות.

בכל מקרה, לטענתו, לא חלה השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות.

מדובר במרכיב שירות חיוני בכל דירה. בהתאם להוראות תכנית מ׳ מרפסת השרות נועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, הצבת מכונת כביסה ותליית כביסה. שימושים אלו הכרחיים בכל דירת מגורים ונכללים במניין השטחים הדירתיים, כך שמדובר בשינוי פנימי בדירה, שספק אם מהווה השבחה.

זאת ועוד, בזמן שבוטל אילוץ להקמת מרפסת שירות נולד אילוץ חדש. בהתאם להוראות תכנית מס׳ תא/3729א, נדרש להקים מסתור כביסה שלא יבלוט ממישור חזיתות הבניין לכל יח״ד. הכללת מסתור הכביסה במסגרת קווי הבניין בהתאם לתכנית גורעת מהשטח העיקרי המותר לניצול. מדובר בזכויות בשטח של 13.4 מ״ר עיקרי. לטענת השמאי קיימת זיקה ישירה בין מסתורי הכביסה לבין מרפסות השירות. על הזיקה ניתן ללמוד מהגדרת מרפסת שירות בתכנית מ׳. שכן מרפסת השירות נועדה בין היתר להצבת דוד לחימום מים ולתליית כביסה.

[14] 114.24 מ״ר= 19.04 מ״ר* 6 קומות.
[15] 18.22 מ״ר= 0.4*9.11 מ׳* 5 קומות.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

במצב הקודם לא קיימת חובה להתקנת מסתור כביסה. לטענת השמאי שווי השטח הנגרע בגין החובה במסתורי כביסה מתקזז מול ההשבחה הנובעת מביטול החובה בהקמת מרפסות שירות.

לחלופין, ההוראה המחייבת התקנת מרפסת שירות לא קיימת בתמ"א 38 ובהתאם לעקרון שנקבע בפסק הדין בעניין א.לוי אין לייחס הוראות בינוי ספציפיות מכח תכניות בתוקף לבקשה להיתר לפי תמ"א 38, זאת בדומה ליחס בין תמ"א 38 למגבלת הגובה מתכנית ג' בקומת הגג. לפיכך, אין לייחס לבקשה להיתר מכח תמ"א 38, המשלבת עפ"י הוראותיה תכניות מפורטות קיימות, מגבלות בינוי ספציפיות לתכנית המפורטת כגון מרפסת שירות לכל דירה. למצער, יש להחיל את המגבלה רק על הדירות בבקשה להיתר שניתן לאשר מכח תכנית מ'. במקרה הנדון בהתחשב במקדם צפיפות 75 מ"ר קרקע ליח"ד במגרש בשטח 678 מ"ר מתקבלות 9 דירות. בבקשה להיתר אושרו 22 דירות לפיכך יש לחייב בהשבחה רק 40% מהדירות.

<u>תרומת האפשרות להקמת בריכת שחייה בגג עליון</u>

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת שחיה בגג העליון. לטענתו, ככל שהאפשרות הייתה תורמת לשווי כנטען היה מצופה שכל היזמים היו מבקשים לממש הקמת בריכת שחיה. המציאות שונה בתכלית. לטענת השמאי ערך סקר ובו מצא שמתוך 32 בקשות לבניה חדשה בגש 6217 רק ב-13 בקשות, כ-40%, נתבקשה בקשה הכוללת בריכת שחיה. מכאו שאין קונצנזוס לגבי שאלת הכדאיות הכלכלית שבהקמת בריכה.

זאת ועוד, עלות הקמת בריכה מבטון בשטח של 18 מ"ר (3 מ'*6 מ') הוא כ-500,000 ₪. בהנחה של עלות לינארית עלות בריכה בשטח של 10.4 מ"ר (2 מ'* 5.2 מ'), כמבוקש, מדובר בעלות בסך של כ-300,000 ₪. לשיטת שמאי המבקשת בהתחשב בתוספת ערך של 350,000 ₪ כנטען ע"י המשיבה ועלות בניה בסך של כ-300,000 ₪ ובותספת רווח יזמי סביר בשיעור 15% ומע"מ בשיעור 17%, מתקבל שתוספת המחיר הנדרשת כדי להצדיק השקעה בבריכה הוא 875,000 ₪. מדובר בתוספת של כ-5.3% משווי הדירה[16]. לטענת השמאי, שומת המשיבה חסרה אינדיקציה לתרומת שווי כה מהותית. לשיטתו, גם אם נכיר ביתרון שיווקי בלתי מדיד בגבולות של כ-2% לשווי הדירה, מתקבל יתרון בסך 325,000 ₪. היתרון מתקזז עם עלות הקמת הבריכה.

לטענתו, את תרומת הבריכה יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה, בעת אומדן שווי המצב החדש, תוך ייחוס מקדם שווי 0.25 למרפסת הגג, זאת להבדיל ממקדם שווי 0.2, למרפסת גג בדירה ללא בריכה.

<u>תרומת ניוד שטח משרד לשטח עיקרי</u>

לטענת שמאי המבקשת בשומת המשיבה אשר נערכה בגישת הדלתא נבחנה השבחה בגין ניוד שטח משרד, זאת על אף שבהתאם לבקשה להיתר לא מבוקש שטח משרד.

[16] בחישוב גס 5.3%= 217 מ"ר* 75,000 ₪/ 875,000 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לא הובא בחשבון שווי המשרד כבנוי במצב הקודם ולא הובאה בחשבון תוספת השטח העיקרי למגורים שמקורו בניוד שטח המשרד.

לטענת שמאי המבקשת דרך המלך היא בחינת ההשבחה באמצעות השוואה בין שווי מצב חדש לשווי מצב קודם. במקרה של חישוב נפרד יש להביא בחשבון במצב הקודם את שווי המשרד כבנוי לפי 18,000 ₪ למ״ר בנוי לשטח של 60.79 מ״ר, לשיטת המשיבה ובסה״כ 1,094,220 ₪. במצב החדש את שווי הזכויות בקומת הגג 56.3 מ״ר במקדם שווי 1.1 ומקדם קומה 1.04 בדחיה במקדם 0.747, לפי 25,000 ₪ למ״ר מבונה ובסה״כ 1,202,804 ₪. במקרה זה יש להחסיר מתחשיב ההשבחה ומשקלול הפטור את שטח המשרד ואת שטח הזכויות המנוידות.

דחייה למימוש

שמאי המבקשת הביא בחשבון דחיה של כלל הזכויות במצב החדש לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתחשב במרכיב המושע. לטענת השמאי במימוש התכנית בדרך מכר מביאים בחשבון שמאי המשיבה תקופת דחיה בת 5-10 שנים. לטענתו העובדה שבעניינו מדובר באירוע מימוש בדרך של היתר בניה ולא מכר אינה מעלה או מורידה מכך שיש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש הזכויות. מימוש הזכויות מכח התכנית כרוך בהסכמת כלל בעלי הזכויות להריסת הבניין הקיים. מדובר ב-10 דירות ויחידה קניינית נוספת במרתף. בתקופת הדחיה אין להביא בחשבון שימוש ביניים בהסתמך על העקרון שנקבע ב**עמ״נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל שרי.** בפסק הדין נקבע שיש לחשב את הדחייה ביחס למצב החדש ולא ביחס להשבחה. מדובר בקביעה משפטית מחייבת. בהחלטה ב**ערר (חיפה) 8010-07-24 אלמוג פינוי בינוי בע״מ נגד הוועדה המקומית לתו״ב חיפה** נקבע כי יש להביא בחשבון דחיה של המצב החדש ללא תרומת שימוש ביניים.
לטענת שמאי המבקשת ככל שתחושב השבחה למרכיבי ההשבחה האיכותיים בתכנית תא/3729א בגישת הדלתא יש להביא בחשבון גם ביחס אליהם תקופת דחיה.

ערכי שווי

<u>שווי מ״ר מבונה למגורים מצב חדש</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות וחניה הוא 25,000 ₪, זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה. לטענתו בבחינת ההשבחה בגין מרכיבים איכותיים יש להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 18,581 ₪, ערך לאחר נטרול תרומת מרפסות וחניה, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח ממ״ד במ״ר	מקדם שווי	מרפסת במ״ר	חצר/מרפסת גג במ״ר	מקדם שווי מרפסת/חצר	מקדם קומה	שטח במ״ר אקו׳
קרקע	179.8	35.5	1.00		203.0	0.2	0.97	248.2
1	273.0	36.5	1.00	42.0		0.4	0.98	319.7
2	273.9	36.6	1.00	42.0		0.4	0.99	324.1
3	272.7	36.6	1.00	42.0		0.4	1.00	326.1
4	272.8	36.6	1.00	42.0		0.4	1.01	329.5
5	273.0	36.5	1.00	42.0		0.4	1.02	332.8
6	246.5	24.4	1.05	19.0	45.1	0.3	1.03	298.8
7	195.0	24.4	1.10	10.2	30.8	0.3	1.04	241.0
8	56.3		1.10		68.4	0.25	1.04	76.3
סה״כ	2,043.0	267.0		239.2	347.3			2,496.5

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח פלדלת	2,330.5		2,507.09
שטח שירות ומחסנים	711.02	0.4	284.41
שטח חניה	1,394.02	0.1	139.40
סה״כ שטח מבוקש	4,435.5		2,930.9
שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלות הריסה, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל			54,458,530 ₪
שווי מ״ר מבונה בנטרול שטח שירות, מחסנים וחניה			18,581 ₪

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים מצב קודם</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר בנוי במועד הקובע במצב הקודם הוא 40,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

א. נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות אשר לטענת שמאי המבקשת הן בעלות פוטנציאל נמוך עד אפסי למימוש פרויקט תמ״א:

תאריך	כתובת	שטח במ״ר	קומה	חניה	מעלית	תמורה	שווי מ״ר בנוי
6.3.18	קליי 11	98	3/6	כן	כן	3,875,000 ₪	39,541 ₪
1.10.17	ה׳ באייר 1	99	4/6		כן	4,100,000 ₪	41,414 ₪
16.10.17	ה׳ באייר 24	98	2/6		כן	3,725,000 ₪	38,010 ₪
2.11.17	ילין דוד 8	71	2/9	כן	כן	2,975,000 ₪	41,901 ₪
20.8.18	ילין דוד 6	109	2/9	כן	כן	5,000,000 ₪	45,872 ₪
5.4.17	ילין דוד 6	93	4/9	כן	כן	4,630,000 ₪	49,785 ₪
19.7.18	ילין דוד 10	71	3/9	כן	כן	3,200,000 ₪	45,070 ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

14.5.17	פנקס 50	95	6/15	כן	כן	₪ 4,330,000	₪ 45,579
14.11.17	ויצמן 73	127	6/20	כן	כן	₪ 5,650,000	₪ 44,488
14.4.18	חנקין 8	126	7/8	כן	כן	₪ 5,500,000	₪ 43,651
ממוצע		98.7	3.9			₪ 4,298,500	₪ 43,531
שווי מ״ר בנוי מתואם בהתחשב בצפיפות הנמוכה בבניין ובהעדר מעלית וחניה							₪ 40,000

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן:

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר בנוי	הערות
שילה 5	6217/183	₪ 40,000	ללא מעלית וחניה
מוסינזון 10	6213/88	₪ 40,000	ללא מעלית וחניה ובנטרול פוטנציאל.
משה שרת 26	6213/760	₪ 40,000	בנפרד נקבע שווי חניות.

<u>שווי מ״ר בנוי למשרדים במצב קודם</u>

שמאי המבקשת אימץ את הערך שנקבע בשומת המשיבה, 18,000 ₪ למ״ר בנוי למשרדים במצב הקודם.

טיעוני המשיבה

<u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה וסל הזכויות הפטור</u>

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישת התועלת.

בהתחשב בסל הזכויות הפטור אותו הביאה בחשבון, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, סך השטח העיקרי לחיוב בהיטל השבחה הוא 431.4 מ״ר. לשיטת שמאית המשיבה תוספת שטח של 238.2 מ״ר מיוחסת לתמ״א 38/3/א ותוספת שטח עיקרי של 193.2 מ״ר מיוחסת לתכנית תא/3729/א. בנוסף בחנה מרכיבי השבחה בגין שיפור תכנון המיוחסים לתכנית תא/3729/א.

לטענת השמאית פסק הדין בעניין קבוצת הירדן איננו רלוונטי בענייננו. לטענתה פסק הדין האמור עוסק בסוגייה אחת ויחידה, אופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ״א 38 הריסה ובניה מחדש, בגין הקומה הנוספת אשר אושרה מכוח תכנית הר/2213 מעבר לקומות שהותרו בתמ״א 38 תיקון 3. בתחום המרחב התכנוני של הרצליה לא חל תיקון 3א׳ לתמ״א 38 ולכן נוסח הפטור מהיטל השבחה הרלוונטי לקבלת היתר לבניית בניין מגורים מכוח תכנית הר/2213 ותמ״א 38 הוא בנוסחו של החוק לפני תיקון 115. תיקון 3א׳ לתמ״א 38 יצר שיטת חישוב חדשה בקבעו כי סל הזכויות נגזר מהבניין הבנוי. לאחר אישור התיקון תוקן סעיף הפטור בתוספת השלישית וצומצם הפטור מהיטל השבחה כך שנקבע לראשונה שייגבה היטל השבחה בגין שטחים שניתנים מכוח תמ״א 38 בשיעור רבע ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה. המחוקק גילה דעתו בתיקון 3א׳ לתמ״א 38 ובתיקון 115 לחוק התכנון והבניה כי השטחים הנוספים מכוח תיקון 3א׳ אינם נדרשים לצורך חיזוק המבנים ולכן חייבים בהיטל השבחה. תכנית תא/3729/א אושרה לאחר תיקון 3א׳ לתמ״א 38 ולאחר תיקון 115 לחוק התכנון והבניה ולכן פסק הדין בעניין קבוצת הירדן אשר דן בבקשה להיתר שהתקבלה לפני תיקון 3א׳

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

אינו רלוונטי. כראיה בית המשפט העליון דחה את בקשת הערעור שהגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה על פסק הדין בנימוק כי מדובר במקרה ספציפי ובעניין שמאי.

השמאית הפנתה לחוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד מיכל דיק, סגנית ליועץ המשפטי של עיריית תל אביב. עמדת עו"ד היא כי מאחר ופסק הדין עוסק בתכנית הר/2213 שאושרה טרם תיקון 3א לתמ"א, יישומו אינו רלוונטי לעניין היתרים מכוח תיקון 3א לתמ"א ומכוח תכניות תא/3616א ו-תא/3729 שאושרו לאחר התיקון.

תיקון 3א' לתמ"א 38 יצר כלי תכנוני אחר מתיקון 3 לתמ"א 38 המחייב לבחון הן את סל הזכויות הפרטני לכל מבנה והן את אופן המימוש שלו על המבנה החדש. ההשבחה בגין תכניות הרובע אינה "מתלבשת" על הזכויות מכח תמ"א 38, אלא התכניות קבעו נפחי בניה לפי סוגי בניינים ולפי אזורים במסלול תוספת בניה ובמסלול הריסה ובניה מחדש. אופן חישוב הפטור במסגרת תיקון 3א' לתמ"א 38 שונה באופן מהותי באופן חישוב הפטור במסגרת תיקון 3 לתמ"א 38, הואיל ובמסגרת תיקון 3 יש לחשב מהו סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה כאשר כל הזכויות מעבר לכך הן מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 ולאחריו מכוח תכניות הרובעים הן זכויות שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה. לא ניתן להתייחס ל"השבחה כוללת" מאחר שההשבחה מורכבת מסוגים שונים של סלי זכויות שניתן לממש אותם באופן שונה על הבניין החדש.

לטענת שמאית המשיבה היזם אינו יכול להחזיק במקל משני קצותיו. מצד אחד לטעון כי יש שווי למחוברים על אף שהם נהרסו, ומצד שני, לדרוש את ההטבה בהגדלת הזכויות שמעניקה התמ"א בגין הריסת המחוברים. הריסת המבנה היא תנאי לקבלת זכויות בניה מוגדלות. לטענתה תיקון 3א' בא להיטיב עם היזמים והקבלנים, אך לא באופן של כפל מבצעים על חשבון הקופה הציבורית בצורה חד צדדית.

לטענת שמאית המשיבה על מנת לערוך תחשיב השבחה במימושים בדרך של היתר בניה לתכנית תא/3729א יש לחשב שלושה "סלי זכויות" שונים, נכון לבינוי שניתן לממש, כדלקמן:

א. "סל זכויות" התמ"א הפטורות.

ב. "סל זכויות" התמ"א החייב – המהווה זכויות מכח תכנית תמ"א 38/3/א, החייב בשיעור היטל השבחה חלקי (25%).

ג. "סל זכויות" תכנית תא/3729א – המהווה זכויות מעבר לשני "סלי הזכויות" שלעיל, החייב בהיטל השבחה בשיעור מלא (50%).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאית המשיבה במקרה הנדון שווי הבנוי נמוך משווי הזכויות הפטורות. זאת כמפורט להלן:

תיאור	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שטח במ"ר	סה"כ
שווי הבנוי	₪ 38,000	774	₪ 29,408,200
שווי הזכויות הפטורות	₪ 25,000	1,571[17]	₪ 39,281,610

מתחשיב זה עולה כי שווי הבנוי נמוך בהרבה משווי הזכויות הפטורות כך שהזכויות שהתקבלו תמורת הריסת המחוברים בבניין הקיים מפצות על הריסתו ואף מעבר לכך. לכן, כל תוספת זכויות מעבר לזכויות התמ"א משביחה במלוא שוויה ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה באופן מלא ומבלי להביא בחשבון את הבניין הקיים. במקרה הנדון תוספת הזכויות מכח תמ"א 3/38/א היא 238 מ"ר ותוספת הזכויות מכח תא/3729/א היא 193 מ"ר.

השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 6212/1290 שקבעה שהפסיקה בעניין קבוצת הירדן שגויה וכי יישומה עלול להביא לתשלום היטל השבחה בחסר. בשומתו הציג השמאי המכריע דוגמאות הממחישות את עמדתו. להלן אחת מהן:

תיאור	בניין 1	בניין 2
שווי מצב קודם	₪ 9,000,000	₪ 11,000,000
שווי הזכויות המבוקשות	₪ 11,000,000	₪ 20,000,000
ההשבחה הכוללת (z)	₪ 2,000,000	₪ 9,000,000
הזכויות שנוספו מכח תכנון מפורט (x)	0	450 מ"ר
הזכויות שנוספו מכח תמ"א 38 (y)	400 מ"ר	400 מ"ר
ההשבחה החייבת (s)	0	₪ 5,823,530[18]
ההשבחה הפטורה אמורה להיות זהה	₪ 2,000,000	₪ 5,176,470[19]

שמאית המשיבה המחישה בדוגמה מספרית את טענתה כי קיים חוסר היגיון ביישום פסק הדין בתחום תכניות הרובע. להלן פירוט:

מבנה 1 – הבניין נשוא השומה, בהתאם לבקשה להיתר בניה:

תיאור	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שטח במ"ר	סה"כ
שווי מצב קודם כבנוי	₪ 38,000	774	₪ 29,408,200
שווי מצב חדש בקשה להיתר	₪ 25,000	2,003	₪ 50,066,403
השבחה			₪ 20,658,203

[17] 1,571 מ"ר = 774 מ"ר בנוי + 797 מ"ר מכח תמ"א.

[18] 5,823,530 ₪ = 9,000,000 ₪* (450+400 מ"ר)/ 450 מ"ר. צ"ל לפי הנמוך מבין: שווי מצב חדש בניכוי הסל הפטור (9,000,000 ₪); שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם במימוש מיטבי (11,000,000 ₪).

[19] צ"ל 2,000,000 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תוספת שטח מעבר לבניין הקיים:

תיאור	שטח במ"ר	שיעור	ההשבחה המיוחסת
שטחי תמ"א פטורים	797.00	64.89%	₪ 13,405,521
שטח חייב מכוח תמ"א 3/38/א	238.22	19.39%	₪ 4,005,091
שטח חייב מכוח תכנית תא/3729א	193.17	15.72%	₪ 3,247,591
סה"כ תוספת שטח מעבר לקיים	1,228.8	100%	₪ 20,658,203

מבנה 2 – בניין זהה לנשוא השומה, בו מבוקשים 300 מ"ר נוספים מכוח תכנית תא/3729א, מעבר לבקשה להיתר הנדונה:

תיאור	שווי מ"ר בנוי/מבונה	שטח במ"ר	סה"כ
שווי מצב קודם כבנוי	₪ 38,000	774	₪ 29,408,200
שווי מצב חדש בקשה להיתר	₪ 25,000	2,303	₪ 57,566,403
השבחה			₪ 28,158,203

תוספת שטח מעבר לבניין הקיים:

תיאור	שטח במ"ר	שיעור	ההשבחה המיוחסת
שטחי תמ"א פטורים	797.00	52.16%	₪ 14,686,678
שטח חייב מכח תמ"א 3/38/א	238.22	15.58%	₪ 4,387,855
שטח חייב מכח תכנית תא/3729א	493.17	32.26%	₪ 9,083,670
סה"כ תוספת השטחים	1,528.80	100%	₪ 28,158,203

בהתאם לדוגמה שלעיל, ניתן להיווכח כי בהתאם לפסיקה בעניין קבוצת הירדן, הבניין השני קיבל פטור גבוה יותר מהבניין הראשון בכ-1.28 מיליון ₪, וזאת ללא כל הצדקה.

זאת ועוד שווי הזכויות שנוספו לבניין השני הינן בסך 7,500,000 ₪[20], ושווין בתחשיב ההשבחה עלה רק בכ-5,836,079 ₪.

לטענת שמאית המשיבה בתכנית תא/3729א מרכיבים משביחים לרבות הגבהת קומת הגג, ביטול החובה להקמת מרפסות שירות, אפשרות לחריגת מרפסות מקווי בניין ותוספת קומות. בתחשיב השבחה עפ"י העקרון שנקבע בפסק דין קבוצת הירדן מעורבים שטחים שפטורים מהיטל השבחה ושטחים שחייבים בהיטל השבחה, יש לבודד את המרכיבים שמקורם אינו בתמ"א 38. יש לבחון את תרומת מרכיבים אלו בגישת הדלתא. כך נקבע גם בשומה מכרעת בגו"ח 6217/290,411.

כל דרך אחרת מביאה לתוצאה שבה תרומת המרכיבים האמורים מיוחסת לשטח הפטור.

[20] 7,500,000 ₪ = 300 מ"ר * 25,000 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סל הזכויות הפטור - השמאית חלקה על אופן חישוב סל הזכויות בשומת המבקשת, זאת ביחס למרכיבים הבאים:

תכנית מ'- לטענת שמאית המשיבה הזכויות שיש להביא מכוח תכנית מ' הן בהתאם לזכויות הממומשות במבנה הקיים בהתאם להיתר בנייה בתוקף, בתוספת זכויות הניתנות למימוש כתוספת למבנה הקיים ולא זכויות בניה לפי הנספח של התכנית שמצריכות את הריסת המבנה הקיים, וזאת עפ"י העולה מתיקון 3א'.

במקרה דנן, תכנית מ' מאפשרת הקמת מבנה בן 5 קומות, עם זכויות בניה של 128%, קרי 25.6% לקומה, בעוד, שהבניין נשוא השומה בנוי בתכסית 36%. כלומר, כדי להוסיף את זכויות הבניה מכח תכנית מ' יש להרוס את הבניין הקיים. לפיכך, זכויות תכנית מ' לא יכולות להיכלל בסל הזכויות. זאת ועוד, לבנייה בהתאם לתכנית מ', בתכסית של 25.6% יש השפעה ישירה על שטחי תוספת הבניה מכח התמ"א כדלקמן:

שטח קומה טיפוסית מורחבת (173.5 מ"ר[21]+ (2 יח"ד* 13 מ"ר))	199.5 מ"ר
תוספת 2.5 קומות מורחבות מכח התמ"א לפי זכויות מ'	498.9 מ"ר
תוספת 2.5 קומות מורחבות מכח התמ"א לפי הבניין הקיים	675.5 מ"ר
הפער	176.5 מ"ר

לפי 25,000 ₪ למ"ר מבונה מדובר בפער בסך 4,414,500 ₪ ממנו נהנית המבקשת בהתחשב בבניין הקיים. מנגד היא מבקשת להכיר בזכויות הבניה ובמספר הקומות מבניין תאורטי.

לצורך ביסוס עמדתה, הפנתה השמאית לשומות מכרעות בגו"ח 6212/525, 6217/29, 6213/391, 6213/655, 6217/234, בהן נקבע כי בהתאם להוראות התמ"א כפל זכויות אפשרי במסלול של הריסה ובניה רק אם הזכויות שלא מומשו מכח התכניות המפורטות ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. ככל שהזכויות שלא מומשו מכח התכניות המפורטות הותנו בהריסת המבנה, אין אפשרות לאשר כפל זכויות. הסוגייה נדונה גם ב**ערר (ת"א) 1008-033-19 אורה קניון ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו** בו נקבע כי ככל שמבוקש לחזק את מבנה קיים באמצעות תמריצים לפי סעיף 14א לתמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, אין להוסיף זכויות תב"עיות שלא ניתן לממש בפועל, ולצורך מימושן יש צורך בהריסת המבנה הקיים.

לאור האמור לעיל, אין להביא זכויות מכח תכנית מ' ב"סל הזכויות" מכח תמ"א 38, ובאם מביאים בחשבון את זכויות תכנית מ' אין להביא את התכסית של המבנה הנדון לצורך חישוב קומה טיפוסית, שמה לא ייווצר "כפל מבצעים".

[21] 173.57 מ"ר קומה טיפוסית = 678 מ"ר * 25.6%.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תכנית 1680/ ג'- לטענת שמאית המשיבה בתחשיב "סל הזכויות" אין להביא בחשבון זכויות מכח תכנית ג', שכן הקומה החלקית עפ"י התמ"א הינה במקום תכנית הגגות, לפיכך, הוספת הזכויות מכח תכנית הגגות מהווה "כפל פטור".

סעיף 11.1.3 לתמ"א 3/38 מתייחס להקמת קומה חלקית על הגג קובע כי תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה וזאת בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

השמאית הפנתה לשומות מכרעות בגו"ח 6213/845, 6212/932, 6213/1139, 535,704, 6212/1106 בהן לא הובאה בחשבון תכנית ג' בסל הזכויות.

לטענת שמאית המשיבה, הערת שוליים מס' 9 לדברי ההסבר לתיקון 3א' מתייחסת לסל הזכויות ולא לזכויות הפטורות. השמאית הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 6217/189 המחזקת את טענתה. מעבר לכך, זכויות לחדרי יציאה לגג אינן ממומשות בהיתר הבניה ולפיכך, אין להביאן בחשבון בסל הזכויות. לחיזוק טענתה הפנתה לשומה מכרעת בגו"ח 6213/751.

בדיון שהתקיים בפני הפנתה שמאית המשיבה להחלטה ב**ערר 19-12-8868 יגאל אלמי ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** בו נקבע כי לצורך חישוב ההשבחה החייבת יש לחשב תחילה את ההשבחה הכוללת כולה. לאחר מכן יש לצבוע את הזכויות הפטורות מתוך ההשבחה הכוללת, לאחר מכן לצבוע את הזכויות החייבות חלקית שכן גם מקורן של אלו בתמ"א 38 ולבסוף לייחס את יתרת השטח לתכנון אחר, ככל שהוא חייב בהיטל השבחה.

שטח שירות- לטענת שמאית המשיבה סל הזכויות מכוח התמ"א כולל שטח שירות ושטח מרפסות מקורות, זאת על סמך הגדרת "קומה טיפוסית מורחבת" במסגרת הוראות תמ"א 38 וכן על סמך דברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א 38 לעניין אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה ובניה.

לעמדת שמאית המשיבה, עפ"י החלטת הוועדה, פרוטוקול שטחי השירות לתכנית 50 חל רק על קומות התב"ע. שטחי השירות לקומות התמ"א, למעט ממ"דים, יהיו חלק מסל הזכויות. דהיינו, שטחי שירות בקומות 7-4 המסתכמים לסך 141 מ"ר הם חלק מ"סל הזכויות". בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לעניין מספר הקומות שיש להביא בחשבון מכח תכנית מ', טענה שמאית המשיבה שיש להביא בחשבון את מספר הקומות הקיימות בבניין הקיים, כלומר 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. לפיכך הביאה בחשבון הפחתה של שטח שירות בקומות 7-4. השמאית הפנתה להחלטה ב**ערר 82042/0321 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' בוגרשוב 57 בע"מ.**

תרומת תמ"א 3/38א' לשווי הנכס

<u>תרומת תוספת שטח בניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה בגין אישור התכנית היא תוספת שטח בניה של 238.22 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תרומת תכנית תא/3729א לשווי הנכס

<u>תרומת תוספת שטח בניה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שהתכנית אפשרה תוספת שטח בניה של 193.17 מ״ר נטו.

<u>תרומת הגבהת קומת הגג</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התכנית אפשרה הגבהה של קומת הגג, זאת לפי שיעור השבחה של 10% על שטח קומת הגג העליונה, 56.26 מ״ר (שטח עיקרי בלבד).

<u>תרומת הבלטת מרפסות עד 1.6 מ׳ מקו בניין חזיתי</u>

תכנית תא/3729א מאפשרת הבלטת מרפסות בחריגה מקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. במצב הקודם, תקנות התכנון והבניה מאפשרות הבלטת מרפסות בחריגה מקו בניין חזיתי עד 1.2 מ׳. לפיכך הובא בחשבון בשומת המשיבה כי השטח החורג מקו בניין קדמי בקומות 1-5 הוא 5.15 מ״ר לקומה ובסה״כ 25.73 מ״ר וכי השטח החורג מקו בניין אחורי בקומות 1-6 הוא 19.04 מ״ר לקומה ובסה״כ 114.24 מ״ר. מקדם השווי הראוי למרפסות 0.4.

לטענתה אין לקבל את טענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם ניתן היה לאשר קווי בנין מוקטנים מכוח תמ״א 38 לצורך הבלטת מרפסות במסלול הריסה ובניה. שטח המרפסות אינו כלול בסל הזכויות מכוח התמ״א, אלא הוא מכוח התקנות. לפיכך קווי הבניין של התמ״א אינם רלוונטיים למרפסות. בסעיף 11.1.4(א) להוראות התמ״א נקבע במפורש כי חריגה מקווי הבניין תותר רק אם אינם מאפשרים את התוספת מכח התמ״א. לחיזוק טענתה הפנתה להחלטות ועדת ערר[22]. לפני אישור תכנית תא/3729א חריגה מקו בניין למרפסת הייתה מתקבלת בהקלה.

<u>תרומת ביטול החובה להקמת מרפסות שירות</u>

תכנית תא/3729א מבטלת את החובה להקמת מרפסות שירות אשר נקבעה בתכנית מ׳, בכך היא מסירה אילוץ תכנוני. מקדם שיפור התכנון הראוי הוא 0.15, ביחס לכל יח״ד המבוקשות. שמאית המשיבה הפנתה לשומות מכרעות בהן נקבעו המקדמים הבאים בגין ביטול החובה למרפסות שירות-

כתובת	גו״ח	מקדם שיפור תכנון
חולדה 1, תל אביב-יפו	6954/18	0.20
הרב קוק 27, תל אביב-יפו	6915/49	0.20
רוטשילד 84, תל אביב-יפו	6936/172	0.20
עזרא הסופר 11, תל אביב-יפו	6916/83	0.15
ירמיהו 29, תל אביב-יפו	6963/20	0.15

[22] ערר (ת״א) 85185/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ צוות 38 חברה לבניין בע״מ ; ערר (ת״א) 8516-08-18 הוועדה הקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ מגשימים נכסים בע״מ ; ערר (ת״א) 85002/14 גינזבורג משה ו-7 אח׳ נ׳ וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ; ערר (ת״א) 82011-01-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ מקוב בן דוד ואח׳ ; ערר תא/8790/1019 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ׳ מייק בניין והנדסה בע״מ.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מונטיפיורי 7, תל אביב יפו	6920/30	0.15

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי יש לקזז את שטח מסתורי הכביסה, טענה שמאית המשיבה כי הדרישה להקמת מסתורי כביסה אינה מחליפה את הדרישה למרפסת שירות ולכן אין לקשור בין השתיים. כמו כן מסתורי הכביסה אינם על חשבון שטח עיקרי.

<u>תרומת האפשרות להקמת בריכת שחייה בגג עליון</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי לאפשרות להקמת בריכת שחיה בגג מכוח תא/3729א תרומה לשווי כל שטח מרפסת הגג.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי סך שטח הגג הצמוד לדירת הגג הוא 68 מ״ר הכולל את השטח המבוקש לבריכת שחייה ואת יתרת שטח מרפסת הגג. מקדם ההשבחה שיוחס לבריכה וליתרת מרפסת הגג הוא 0.20.

בתגובה לשומת המבקשת הפנתה לשומות המכרעות הבאות:

כתובת	גו״ח	שטח מושבח	מקדם השבחה/מקדם שווי
פייבל 4	6108/114	מרפסת הגג לרבות שטח הבריכה	0.1
בלוך 34	6217/1568	מרפסת הגג לרבות שטח הבריכה	לבריכה 0.35 למרפסת 0.25.
דובנוב 28	6111/409	מרפסת הגג לרבות שטח הבריכה	לבריכה 0.35 למרפסת 0.25.
משה שרת 14	6213/682	מלוא שטח הדירה ביחס לדירה טיפוסית	0.1

בתגובה לשומת המבקשת טענה שמאית המשיבה כי בריכת השחייה בגג העליון משביחה את הדירה כולה ותורמת ליוקרתיות שלה. לטענתה, בבחינת ההשבחה באמצעות השוואה בין שווי דירה עם בריכה וללא בריכה הייתה מתקבלת השבחה גבוהה יותר מזו שנקבעה בשומתה בגין מרכיב זה.

שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת ברחוב פייבל 4[23] בה נקבע מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח הכולל את בריכת השחייה ואת מרפסת הגג.

בדיון שהתקיים בפני טענה שמאית המשיבה שככל והקמת בריכת שחיה לא הייתה כלכלית יזמים לא היו מבקשים לבנות אותה.

<u>תרומת ניוד שטח משרד לשטח עיקרי</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון משרד בשטח 60.79 מ״ר לפי 8,000 ₪ מ״ר מבונה משרדים. לטענת שמאית המשיבה בפרויקט מכח תמ״א 38 וככל שלא הייתה מאושרת תכנית תא/3729א לא ניתן היה להקים משרד בקומת הקרקע. התכנית קובעת שבבניין

[23] השומה המכרעת לא נמצאה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בו קיים משרד בהיתר בקומת הקרקע יותר שחזור בבניין החדש. התכנית הוסיפה זכויות בניה למשרד מעבר לזכויות הבניה הנפחיות הקבועות בה.

דחייה למימוש

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות. לטענת שמאית המשיבה במימוש בדרך של היתר בניה אין להביא בחשבון דחיה אלא את שווים המלא של הזכויות הממומשות במסגרת ההיתר. זאת בשונה ממימוש בדרך מכר. במימוש זכויות בדרך של היתר בניה, ברי כי הסתיימה התארגנות הדיירים ולא נדרשת כל תקופת התארגנות נוספת כך שהפחתה בגין דחיה אינה תואמת את ההליך והלכה למעשה מפחיתה שלא כדין את שווי הזכויות במצב התכנוני החדש. בשומות מכרעות בגו"ח 6217/363, 6217/175, 6213/760, עמדה דומה.

זאת ועוד, היקף זכויות הבניה במצב החדש משמעותי מאד ולכן התועלת הכלכלית לבעלי הנכס גבוהה, מה שהוביל להתארגנות מהירה. לראיה בנכס הנדון נרשמה הוגשה בקשה להיתר בחודש דצמבר 2022. ברור כי ההסכמה לצאת לפרוייקט הייתה הרבה לפני כן שכן נדרש זמן עד להגשת בקשה להיתר. בשומה מכרעת בגו"ח 7093/127 ובשומה מכרעת בגו"ח 6217/558 לא הובאה בחשבון דחיה בנסיבות דומות.

לחלופין, במידה ויוחלט להביא בחשבון תקופת דחייה יש להביא מנגד שימוש ביניים. לביסוס עמדתה הפנתה השמאית לשומה מכרעת בגו"ח 6108/231 בה קבעה השמאית המכריעה כי יש להביא שווי שימוש ביניים. השמאית המכריעה קבעה כי הפרויקט בו עסק פסק הדין בעניין טבצניק[24] נבנה ללא הריסת המבנה הישן שיימסר לרשות המקומית ללא תמורה, לאחר שהדיירים יקבלו את דירות התמורה.

בשומה מכרעת בגו"ח 7321/113 סקר השמאי המכריע החלטות ועדת ערר שעסקו בסוגיה[25] וקבע כי יש להביא בחשבון את ההכנסות הצפויות משימוש ביניים כפי שהיה רואה לפניו כל קונה פוטנציאלי.

ערכי שווי

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים מצב חדש</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים הוא 25,000 ₪. שמאית המשיבה התבססה על נתוני השוואה כמפורט להלן-

[24] עמ"נ 55750-12-21 הוועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי.

[25] ערר 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ; ערר 8219/0819 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק ; ערר 82115/0621 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ; ערר 85168/0823 מתחם הצעירים והאחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ; ערר 8010/0724 אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

נתוני מכר של דירות מגורים חדשות:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	מספר חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ״ר
4.12.2016	6213/391	דוד ילין 20	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
12.7.2018	6213/391	דוד ילין 20	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
4.12.2016	6213/391	דוד ילין 20	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4.7.2017	6213/391	דוד ילין 20	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4.7.2017	6213/391	דוד ילין 20	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29.11.2017	6213/391	דוד ילין 20	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
ממוצע							₪ 51,454
18.1.2018	6213/72	מוסינזון 3	52	3	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500
15.6.2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26.4.2018	6213/72	מוסינזון 3	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17.9.2017	6213/72	מוסינזון 3	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
ממוצע							₪ 59,802

עסקאות נוספות-

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
11.6.2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557
27.5.2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087
12.12.2017	6214/681	ז׳בוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000
26.10.2017	6212/275	יהודה המכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067
9.1.2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000
26.12.2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296
22.11.2017	6212/275	יהודה המכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333
ממוצע					₪ 53,049

בהתאם לנתונים לעיל, העריכה שמאית המשיבה שווי מ״ר בנוי לדירות חדשות ב- 52,000 ש״ח. בחילוץ מרכיב הקרקע הופחת מע״מ בשיעור 17%, רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך 10,000 ש״ח למ״ר.

<u>שווי מ״ר בנוי למגורים במצב קודם</u>

בתגובה לשומת המבקשת לעניין שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הפנתה שמאית המשיבה לערכים שנקבעו בשומות המכרעות הבאות:

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	הערות
6213/144	פנקס 26	₪ 35,100	ללא מעלית וחניה
6213/1300	ז׳בוטינסקי 112	₪ 33,000	כולל מעלית וחניה
6108/506	קליי 10	₪ 35,400	כולל מעלית וחניה
6212/1255	רב צעיר 2	₪ 38,000	ללא חניה
6107/388	בני משה 31	₪ 31,000	ללא מעלית וחניה
6213/1191	משה שרת 45	₪ 35,000	ללא מעלית וחניה
6212/682	ויצמן 70	₪ 35,000	ללא מעלית וחניה

בדיון שהתקיים בפני טענה שמאית המשיבה כי במימוש בהיתר אין להכליל את פוטנציאל תמ״א 38 במצב הקודם מאחר וזכויות התמ״א מהוות חלק מהמצב החדש.

<u>שווי מ״ר מבונה משרדים מצב חדש</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה למשרדים הוא 8,000 ₪. שמאית המשיבה התבססה על נתוני השוואה כמפורט להלן-

א. הסכמי מכר-

(1) בהסכם מכר מיום 28.5.19 נמכרו ברחוב ארלוזורוב 50% מזכויות משרד במרתף, בשטח 58 מ״ר, הקיים בהיתר. תמורת העסקה 550,000 ₪, משקפת סך של 19,000 ₪ למ״ר בנוי.

(2) בהסכם מכר מיום 28.5.19 נמכרו ברחוב רמז 27 זכויות במשרד בקומת מרתף, בשטח 46 מ״ר. תמורת העסקה 1,360,000 ₪, משקפת שווי 29,565 ₪ למ״ר בנוי.

ב. מחירים מבוקשים באתר יד 2, כמפורט להלן:

כתובת	שטח במ״ר	קומה	דמ״ש חודשיים	דמ״ש חודשיים למ״ר	הערות
מסריק 14	60	מרתף	₪ 5,000	₪ 83	דירת משרד משופצת 3.5 חד׳.
סוטין	57	מרתף	₪ 4,000	₪ 70	2 חד׳.
ארלוזורוב 146	20	קרקע	₪ 2,700	₪ 135	משופץ, ממוזג.

הכרעה

<u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה וסל הזכויות הפטור</u>

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיה לבחינת ההשבחה בגין אישור הזכויות מכוח תמ״א 3/38א ובגין אישור תכנית תא/3729א וביחס לאופן חישוב הפטור. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הבניין הקיים בתוספת זכויות לחדר יציאה לגג. במצב החדש הובאו בחשבון הזכויות המבוקשות. בשומת המשיבה ההשבחה נבחנה בגישת התועלת. קיבלתי את עמדת המבקשת כי בחינת

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שווי הנכס במצב הקודם לבין שווי הנכס במצב החדש.

לטענת המשיבה פסק הדין בעניין קבוצת הירדן איננו רלוונטי בענייננו, אלא רלוונטי לעיר הרצליה בלבד, שכן בתחום המרחב התכנוני שלה לא חל תיקון 3א' לתמ"א 38. זאת ועוד, לעמדת המשיבה, הנוסחה שנקבעה בפסק הדין גורמת לזליגה של הפטור לשטח אשר אמור להיות מחויב בהיטל השבחה מלא.

בפסק הדין בעניין בר לוי ישראל אליו הפנה שמאי המבקשת, נדונה טענת המשיבה ונקבע כי דרך חישוב הפטור המוצעת בפסק הדין והנוסחה המפורטת בו ישימים בכל מקרה של ניצול זכויות מכח תמ"א 38 ולא רק בעיר הרצליה.

בנוסף נדונה ונדחתה טענת המשיבה כי לצורך קביעת ההשבחה לחיוב בהתחשב בפטור יש להפעיל נוסחה שונה מזו שנקבעה בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן. נקבע שהתוצאה של פסק הדין ראויה, קלה ליישום ויוצרת ודאות בשוק. זאת ועוד כי התזה של הוועדה המקומית שגויה בכך שמבוססת על ההנחה שהזכויות שנועדו "להשיב את המצב לקדמותו" הינן דווקא הזכויות הפטורות.

לאור האמור, בחינת ההשבחה תערך על ידי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן. יחד עם זאת מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה ולערוך את בחינת ההשבחה של המרכיבים האיכותיים בתכנית תא/3729א, בגישת הדלתא שכן אין מחלוקת כי שווי המצב הקודם מוצא ביטוי בתחשיב ההשבחה הכוללת ובכך שהמרכיבים האיכותיים של התכנית צריכים להיות מחויבים בהיטל השבחה מלא. בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן נקבע בפורש בפסקה 64 כי "מבחינת עיקרון הפטור, השיטה היחסית מבטיחה כי מצד אחד, יינתן תמריץ משמעותי בדמות פטור מהיטל השבחה לפרויקט של חיזוק מבנים, בפרט בחלופה המועדפת של ההריסה והבניה מחדש, בהתאם לתכלית החקיקה, ומצד שני יינתן אך ורק לזכויות מכוח תמ"א 38 ולא יזלוג לזכויות עליהן כל אזרח אמור וצריך לשלם היטל השבחה".

<u>שלב ראשון -אומדן ההשבחה הכוללת</u>

<u>מצב קודם</u>- במצב הקודם הבאתי בחשבון שטח עיקרי למגורים ומרפסות מקורות בבניין הקיים בשטח של 777.9 מ"ר[26], זאת עפ"י היתרי בניה ושטח למשרד במרתף בסך 60 מ"ר, בהתאם לדראפט הבקשה להיתר.

במצב הקודם הבאתי בחשבון יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת לחדר יציאה לגג מכח תכנית מס' 1680. מאחר והבאתי בחשבון את שווי זכויות הבניה לחדר הגג הבאתי כאמור בחשבון חיוב בגין אישור תכנית מס' 1680.

יצוין כי הבאתי בחשבון שבמועד הקובע תוספת הבניה על הגג בבניה קלה אינה דורשת חיזוק הבניין הקיים לרעידות אדמה לפי הוראות תקן ישראלי 413. שכן הוראת סעיף 108.5.2 של התקן מאפשרת תוספות על הגג בבניה קלה שאינה עולה על 2% ממשקל

[26] 777.9 מ"ר= (10 מ"ר מדרגות * 4 קומות) –85.3 מ"ר ק"ק + 3 קומות* 244.2 מ"ר בקומות טיפוסיות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הבניין הקיים. הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בגין הצורך בעמידה בהוראת התקן.

תוספת בנייה חדשה על בניה קיימת מצריכה התאמה לבינוי הקיים יוצרת מגבלות תכנון ומייקרת את עלות הבניה. הבאתי בחשבון עלות עודפת בשיעור של 10% בגין מרכיב זה.

בנוסף הבאתי בחשבון הפחתה בגין דחיה בהתחשב בתקופת המושע, הפחתה המשקפת דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>מצב חדש-</u> במצב החדש מבוקשות 22 יח״ד בחלוקה ל-8 קומות כולל קומת קרקע. הבניין המתוכנן כולל דירות גן ודירות גג. הבאתי בחשבון את השטח העיקרי המבוקש. שטח למגורים מקומת הקרקע ועד קומה 5 1,545.28 מ״ר במקדם שווי 1.0, שטח עיקרי בקומות 6-8 518.17 במקדם שווי 1.15, מרפסות הגג 154 מ״ר[27] והחצרות הצמודות לדירות הגן 203 מ״ר במקדם שווי 0.3.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה לעלויות הריסה אני סבורה שיש להביא בחשבון כי עלות ההריסה מתקזזת עם החסכון באגרות הבניה.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה של מלוא השווי במצב החדש לתקופה של 5 שנים. בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות. הבניין הנדון בן 58 שנה במועד הקובע. הבניין ללא מעלית וללא חניה. הבניין כולל 10 דירות ומשרד בקומת המרתף. הבניין רשום כבית משותף. בתיק הבניין נמצאו מסמכים הנדסיים למימוש פרויקט תמ״א מחודש מרץ 2022. אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך בהתחשב במועד הקובע, בין אם מדובר במימוש בדרך מכר ובין אם מדובר במימוש בדרך היתר. אני קובעת במקרה הנדון דחיה לתקופה בת ארבע שנים למימוש תוספת הזכויות. ההנאה מאישור התכנית תמומש לאחר תקופת הדחיה. עד להריסת הבניין ומימוש תוספת הזכויות השימוש בבניין הקיים יימשך. לאור האמור הבאתי בחשבון את הפער בשווי הנכס בשני מצבי התכנון בדחיה.

<u>שווי מ״ר בנוי מצב קודם</u>

אני קובעת כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם למגורים הוא 38,000 ₪, זאת בהתחשב במיקום הבניין, גילו, הצפיפות הקומתית והיעדר מעלית וחניה. קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ״ר בנוי בקומת המרתף במועד הקובע הוא 18,000 ₪.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בחנתי וקיבלתי את הערך שנקבע בשומות הצדדים, 25,000 ₪ למ״ר מבונה במועד הקובע. ערך דומה נקבע בשומות מכרעות בסביבה.

עפ״י תחשיב כאמור מתקבל כי חלה השבחה בסך **19,860,586** ₪. ראה סעיף 10.2 להלן.

[27] בהתאם לתשריט הקומות בתכנית הבקשה להיתר.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>שלב שני - בחינת הזכויות שנוספו ביחס למצב הקודם</u>

סך שטח הבניה העיקרי המבוקש בבקשה להיתר הוא 2,063.45 מ״ר. סך זכויות הבניה במצב הקודם הוא 842.84 מ״ר[28]. דהיינו תוספת שטח הבניה ביחס לבניין הקיים מסתכמת בשטח עיקרי של 1,220.61 מ״ר, כבשומת המבקשת.

<u>שלב שלישי - בחינת סל הזכויות הפטור</u>

הצדדים חלוקים לעניין מספר מרכיבים בסל הזכויות הפטור:

תכנית מ׳- קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי שטח הבניה המוקנה שיש להביא בחשבון במצב החדש הוא מכח תכנית מ׳.

יחס נטו/ברוטו- בשומת המשיבה הופחת מסל הזכויות שטח של 141 מ״ר כשטח השירות המבוקש, למעט ממ״דים, בקומות התמ״א 7-4. לטענת שמאית המשיבה בדברי ההסבר לתיקון 3א׳, השיקול למתן שטחי שירות נוספים שמור לוועדה המקומית. שמאי המבקשת הפחית מסל הזכויות את שטח השירות המבוקש בקומות התמ״א 7-6. קיבלתי את עמדת הצדדים כי תוספת השטח המותרת ב״סל הזכויות״ כוללת, שטח שירות. הבאתי בחשבון כי שיעור שטח השירות, למעט ממ״דים, בקומה טיפוסית מבוקשת הוא 12.36%[29].

תכנית ג׳- הצדדים חלוקים ביחס לשאלה האם יש להכליל את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג בנוסף לזכויות התמ״א. לטענת שמאית המשיבה בתחשיב ״סל הזכויות״ אין להביא בחשבון זכויות מכח תכנית ג׳, שכן הקומה החלקית עפ״י התמ״א הינה במקום תכנית הגגות, לפיכך, הוספת הזכויות מכח תכנית הגגות מהווה ״כפל פטור״. לטענתה, הערת שוליים מס׳ 9 לדברי ההסבר לתיקון 3א׳ מתייחסת לסל הזכויות ולא לזכויות הפטורות. מעבר לכך, זכויות לחדרי יציאה לגג אינן ממומשות בהיתר הבניה ולפיכך, אין להביאן בחשבון בסל הזכויות. יצוין כי מדובר בסוגייה משפטית אשר נדונה במספר רב של שומות מכרעות בהן הכרעות לכאן ולכאן.

הבאתי בחשבון את הזכויות מכח תכנית 1680 בסל הזכויות בהתאם לעקרון שנקבע ב**עמ״נ 18007-01-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ׳ משה סמואל שוני** וב**ערר[30] 8868-12-19 יגאל אלמי ושות׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.**

[28] 842.84 מ״ר =4*12 מ״ר- 678 מ״ר *128% (מכח תכנית מ׳)+ 23 מ״ר חדר גג.

[29] 12.36% =38.49/311.39.

[30] נדון במאוחד עם עררים תא/8868/1219, 8177/0623, 8178/0623, 8003/0124, 8004/0124, 8005/0124, 8006/0124.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

להלן תחשיב שטח הבניה הפטור:

שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו (2 יח'*13 +244.2 מ"ר)	270.2 מ"ר
שטח 2.5 קומות מורחבות ברוטו	675.5 מ"ר
שטח הרחבה בקומת הקרקע	184.9 מ"ר
שטח הרחבה של יח"ד קיימות בהיתר (6 יח"ד*13 מ"ר)	78.0 מ"ר
שטח שירות להפחתה[31]	(116 מ"ר)
תוספת שטח נטו מכוח תמ"א 38/2	822.4 מ"ר
שטח נטו על קרקעי מכח תכנית מ'	819.84 מ"ר
סל זכויות מירבי פטור מהיטל השבחה	1,642.24 מ"ר
שטח מנוצל מכח תכנית 1680	23 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בבקשה להיתר	2,063.45 מ"ר
שטח עיקרי לחיוב	**398.21 מ"ר**

<u>שטח בניה פטור המיוחס לתמ"א 38</u>

בהתאם לטבלה לעיל, היקף שטח הבניה הפטור מסתכם בסך של 822.4 מ"ר. החלק היחסי של זכויות בניה אלו מסך זכויות הבניה שנוספו הוא 67.38% (822.4 /1,220.61 מ"ר).

<u>שטח בניה חורג מהשטח הפטור המיוחס לתמ"א 38</u>

בהתחשב שבמקרה הנדון השטח הבנוי בקומה המפולשת קטן מ-50% משטח קומה טיפוסית, הובאה בחשבון סגירת קומת העמודים בפטור מלא ותוספת של 3 קומות מלאות מכח התמ"א. לפיכך, כבשומת המבקשת יוחסה לתיקון 3א' של תמ"א 38 תוספת של מחצית קומה טיפוסית מורחבת (135.1 מ"ר). השטח מחויב בהיטל השבחה בשיעור 25%. הבאתי בחשבון שטח עיקרי לחיוב בסך 118.4 מ"ר, המהווה שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו בניכוי שטח השירות המיוחס (12.36%). החלק היחסי של זכויות בניה אלו מסך זכויות הבניה שנוספו הוא 9.7% (118.4 /1,220.61 מ"ר).

<u>שטח בניה המיוחס לתכנית תא/3729א'</u>

סך שטח הבניה החייב בהיטל השבחה ומיוחס לתכנית תא/3729א' הוא 279.81 מ"ר המהווה את יתרת השטח המבוקש לחיוב, 22.92% (279.81/1,220.61 מ"ר).

תרומת תכנית תא/3729א לשווי הנכס

<u>תרומת הגבהת קומת הגג לשווי הנכס</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי גובה קומת הגג אינו מוגבל ל-2.5 מ' לפי הוראות תכנית ג' שכן מקור הזכויות לבניה בגג הוא תמ"א 38 ולא תכנית ג'. תכנית ג' קובעת הוראות לבינוי חדרי יציאה לגג ועליות גג בגגות משופעים, ואינה רלוונטית לדירות גג

[31] 116 מ"ר = 12.36%* (78+ 184.9 +675.5 מ"ר).

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כבעניינו. הסוגייה נדונה במספר רב של החלטות ועדת ערר בהן נקבע כי במקרים בהם קומת הגג אושרה מכח תמ"א 38 והיא כוללת דירת גג לא חלה השבחה, שכן תמ"א 38 לא קבעה מגבלת גובה לקומת הגג. כך קבעתי גם בשומות קודמות שערכתי. העמדה האמורה מצאה ביטוי גם בפסק הדין בעניין א.לוי השקעות אליו הפנה שמאי המבקשת.

<u>תרומת הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מקווי בניין לשווי הנכס</u>

הצדדים חלוקים לעניין תרומת תכנית תא/3729 ביחס למתן האפשרות להבלטת מרפסות. לטענת שמאי המבקשת ההשבחה בגין האפשרות להבלטת מרפסות כבר מגולמת בתחשיב השבחה הכוללת. זאת ועוד, שטח המרפסות אינו חורג מקווי הבניין לפי התמ"א. לטענת המשיבה קווי הבניין המוקטנים של התמ"א אינם רלוונטיים לשטח מרפסות. קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה בעניין זה. כפי שציינתי לעניין ערכי השווי בגין המרכיבים האיכותיים אני סבורה כי ערכי השווי, אכן מגלמים לכאורה תרומת מרפסות כך שההשבחה בגין הבלטת המרפסות מגולמת לכאורה בהשבחה הכוללת, יחד עם זאת בהתחשב שמדובר באומדן גס ובהתחשב, כאמור, שבפסק הדין בעניין קבוצת הירדן נקבע כי בגין זכויות בניה שאינן זכויות תמ"א יש מקום לחיוב בהיטל השבחה מלא, מצאתי לנכון לבחינה נפרדת של תרומת הבלטת המרפסות לשווי. בהתאם לפסק הדין בעניין פרמינגר, את קווי הבניין המוקטנים של התמ"א ניתן להחיל על שטחי בניה מכח תמ"א 38. במקרה הנדון אין יתרת שטח תמ"א אותה ניתן לייחס למרפסות. בהתחשב שלא ניתן היה להקים את המרפסות המבוקשות ללא ההוראה בתכנית תא/3729 אני סבורה כי אין מדובר בשיפור תכנון כי אם יש מקום לחיוב מלא בגין שטח המרפסות החורג, זאת מעבר לחריגה המותרת עפ"י התקנות. הצדדים אינם חלוקים לעניין שטח המרפסות החורג מקו הבניין האחורי 114.24 מ"ר. הם אינם חלוקים גם ביחס למקדם השווי למרפסות 0.4. המחלוקת בין הצדדים היא לעניין שטח המרפסות החזיתיות לחיוב. בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ומצאתי כי השטח לחיוב בשומת המשיבה תואם את החריגה המותרת מעבר לתקנות.

<u>תרומת ביטול חובת הקמת מרפסות שירות לשווי הנכס</u>

תכנית מ' קבעה חובת הקמת מרפסת שירות הצמודה למטבח בכל יח"ד. מרפסת השירות נועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כביסה וכדומה. קיבלתי את עמדת המשיבה כי ביטול המגבלה של הקמת מרפסות שירות במסגרת תכנית תא/3729 מאפשר שיפור תכנוני - גמישות ביחס להיקף, למיקום ולשימוש בשטח. אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין ביטול החובה בהקמת מרפסות שירות הוא 0.15.

יצוין כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי טענת המשיבה להיעדר אפשרות לקביעת סל הזכויות בהתבסס על תכנית מ' סותרת את תחולת התכנית לעניין החובה להקמת מרפסת שירות בבניינים חדשים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כן לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת לקיזוז מסתורי הכביסה. אין מדובר בשטח מוקנה במצב הקודם אשר נגרע. זאת ועוד, מסתור כביסה מהווה פונקציה תכנונית שיש בה צורך גם ללא חובה מוגדרת בהוראות התכנית, בשונה ממרפסת שירות צמודה למטבח.

אני סבורה כי יש לדחות גם את טענת שמאי המבקשת שההוראה המחייבת הקמת מרפסת שירות לא קיימת בתמ"א 38. בהחלטה **בערר 82244-07-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אקזיט יובלים אלנבי בע"מ** קבעה ועדת הערר כי ביטול מרפסות השירות אינה זכות מוקנית עפ"י התמ"א, אלא הוא תולדה של הקלה שניתנה, המביאה לשיפור תכנוני. על כן אין מקום להכיר בפטור בגין רכיב זה בקומות התמ"א, אלא יש לחייב גם את דירות התמ"א בהיטל השבחה.

בבניין מתוכננות 22 יח"ד. יחד עם זאת המגבלה הייתה קיימת על היחידות הקיימות ויחידות התמ"א ולא על יח"ד החדשות מכח תכנית תא/3729א. לאור האמור אביא בחשבון ביטול מרפסות של 19 יח"ד[32]. לפיכך הבאתי בחשבון כי התכנית אפשרה ביטול שטח מרפסות בסך כולל של 55.5 מ"ר[33].

<u>תרומת האפשרות להקמת בריכת שחייה בגג עליון</u>

נתבקשה ואושרה בקשה לתוספת בריכת שחיה במרפסת הגג במפלס העליון של דירת הדופלקס. שמאי הצדדים חלוקים בעניין תרומת האפשרות להקמת בריכת שחיה במרפסת הגג לשווי. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה 0.2 ביחס למלוא שטח מרפסת הגג, לרבות שטח הבריכה. לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין האפשרות להקמת בריכת שחיה בגג העליון. לטענתו, שיעור מימוש האפשרות האמורה בפרויקטים מעיד על העדר קונצנזוס לעניין הכדאיות הכלכלית שבהקמת בריכה. לשיטתו עלות הקמת הבריכה מאיינת את תרומתה לשווי.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה. אני סבורה כי האפשרות להקמת בריכת שחיה במרפסת הגג של הדירה תורמת להנאה ממרפסת זו וליוקרתיות הדירה, תרומה אשר באה לידי ביטוי בתמורה המתקבלת עבורה ובזמן שיווקה. במקרה הנדון מדובר במרפסת אשר ממוקמת במפלס העליון של דירת דופלקס. בהתחשב בכך אני סבורה כי מקדם ההשבחה הראוי הוא 0.15 ביחס למלוא שטח המרפסת.

דחייה למימוש

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים. בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות. אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך בהתחשב במועד הקובע, בין אם מדובר במימוש בדרך מכר ובין אם מדובר במימוש בדרך היתר, לפיכך יש מקום להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות.

[32] בהתבסס על שטח דירה ממוצע.
[33] 55.5 מ"ר= 16* 3 מ"ר+ 3* 2.5 מ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מדובר בבניין ותיק בן כ- 58 שנה במועד הקובע. הבניין במצב פיזי טוב. הבניין כולל 10 דירות ומשרד במרתף. הבניין רשום כבית משותף. בבניין אין מעלית נוסעים וחניה. בתיק הבניין נמצאו מסמכים הנדסיים הנוגעים למימוש פרויקט תמ"א בנכס מחודש פברואר 2022. בשנת 2022 אף נרשמו הערות אזהרה לטובת המבקשת. לאור האמור קבעתי תקופת דחיה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

אני סבורה שיש להפעיל את מקדם הדחייה על ההשבחה ולא על מלוא שווי הנכס במצב החדש. שכן עד למועד בו מתאפשר מימוש הזכויות אין למעשה שינוי בשימוש בבניין הקיים. הבעלים ממשיכים להפיק ממנו הנאה. קונה סביר מביא זאת בחשבון. הוא מביא בחשבון כי בתקופת הדחיה ימשיך להשתמש בנכס ובתום תקופת הדחיה יהנה משווי חלקו בקרקע הריקה. לפיכך, תרומת התכנית לשווי במועד הקובע היא למעשה ערך נוכחי של הפער בין המצבים בתום תקופת הדחיה. מכאן שבחינת ההשבחה צריכה להיערך באופן בו מחושב הערך הנוכחי של הפער בין מצבי התכנון בתום תקופת הדחייה. בגישה זו נקטתי גם בשומות קודמות שערכתי בתחום תכניות הרובע. ראה לדוגמה שומה מכרעת בגו"ח 6217/619. עמדה זו מצאה ביטוי ב**עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' נועה לב.**

ערכי שווי

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 25,000 ₪ הן לתוספת השטח הכמותית והן למרכיבים האיכותיים. לטענת שמאי המבקשת בבחינת ההשבחה בגין המרכיבים האיכותיים, ככל שהיא נערכת בנפרד, יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 18,548 ₪. ערך לאחר ניטרול תרומת מרפסות וחניה. אני סבורה כי בעמדת שמאי המבקשת יש ממש, יחד עם זאת אני קובעת כי יש לדחות אותה ואבהיר- בחינת ההשבחה נערכת בהתאם לעקרון שנקבע בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן בו עובר כחוט השני עיקרון פשטות התחשיב וקלות היישום. בשומות מכרעות שנערכו בתחום הרובעים התקבע סך של 25,000 ₪ למ"ר מבונה, זאת הן בפרויקטים של תוספת בניה בהם אין גילום של חניה לשווי והן בפרויקטים של הריסה. בשומות המכרעות לא נערכת הבחנה ביחס למיקום היחסי, ככל שמדובר ברחוב פנימי, הצפיפות הקומתית, שטח יח"ד וכדומה. בשומות האמורות נקבע ערך דומה הן לתוספת שטח והן למרכיבים האיכותיים, 25,000 ₪ למ"ר.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תכנית מס׳ 1680 לשווי הנכס

שטח חדר יציאה לגג במ״ר	23 מ״ר
מקדם שווי לחדר יציאה לגג מגלם מרפסת גג	1.5
שטח אקוויוולנטי	34.5 מ״ר אקו׳
מקדם בינוי חדש על קיים	0.9
מקדם דחייה למושע (5 שנים, 6%)	0.75
שווי מ״ר מבונה	₪ 5.8
השבחה מלאה	₪ 134.57
חלק יחסי בהתחשב במימושים קודמים במכר	0.3089
השבחה במימוש הנוכחי	₪ 41.50

10.2 תרומת תכניות תמ״א 3/38/א ו-תא/3729א לשווי הנכס

השבחה מלאה

מצב קודם

שווי הבנוי

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר בנוי	שווי שטח בנוי
שטח מגורים בנוי	777.9	₪ 38,000	₪ 29,560,200
שטח משרד בנוי	60.0	₪ 18,000	₪ 1,080,000
שווי שטח בנוי			₪ 30,640,200

שווי זכויות לחדר יציאה לגג

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
חדר יציאה לגג	23.00	1.5	34.5
מקדם הפחתה בגין צורך בעמידה בתקן ובניה קלה			0.85
מקדם בינוי חדש על קיים			0.90
מקדם מושע (5 שנים, 6%)			0.7473
שווי מ״ר מבונה			₪ 25,000
שווי זכויות לחדר יציאה לגג			₪ 493,050

סיכום

שווי שטח בנוי	₪ 30,640,200
שווי זכויות לחדר יציאה לגג	₪ 493,050
שווי מצב קודם	**₪ 31,133,250**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
קומות 0-5	1,545.28	1.00	1,545.28
קומות הגג 6-8	518.17	1.15	595.89
מרפסות גג	154.00	0.30	46.20
חצרות צמודות	203.00	0.30	60.90
סה״כ			2,248.27
שווי מ״ר מבונה מגורים			₪ 25,000
שווי מצב חדש			₪ **56,206,783**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 56,206,783
שווי מצב קודם	₪ 31,133,250
השבחה מלאה כזמינה	₪ 25,073,533
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)	0.7921
השבחה במועד הקובע	₪ **19,860,586**

10.3 השבחה בגין תוספת שטח עיקרי

תיאור	שטח במ״ר	חלק יחסי	השבחה
שטח פטור	822.4	67.38%	₪ 13,381,565
שטח תמ״א חייב בהיטל השבחה מופחת	118.4	9.70%	₪ 1,926,497
שטח תכנית 3729א׳ חייב בהיטל מלא	279.8	22.92%	₪ 4,552,525
סה״כ	1,220.61	100%	₪ 19,860,586

10.4 השבחה איכותית מיוחסת לתכנית תא/3729א

השבחה בגין הבלטת מרפסות

מרפסות חורגות מקו בניין קדמי לחיוב	25.73 מ״ר
מרפסות חורגות מקו בניין אחורי לחיוב	114.24 מ״ר
מקדם שווי מרפסות	0.4
שווי מ״ר מבונה	₪ 25,000
השבחה בגין הבלטת מרפסות	₪ 1,399,700

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות

שטח מרפסות שירות לביטול לחיוב	55.5 מ״ר
מקדם שיפור תכנון	0.15
שווי מ״ר מבונה	₪ 25,000
השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות	₪ 208,125

השבחה בגין הקמת בריכה בגג עליון

שטח קומת גג עליונה (מרפסת ובריכה)	68 מ״ר
מקדם השבחה	0.15
תוספת שטח אקוויוולנטי	10.2 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 25,000
השבחה בגין אפשרות להקמת בריכה בגג עליון	₪ 255,000

סיכום השבחה איכותית תכנית תא/3729א

השבחה בגין הבלטת מרפסות	₪ 1,399,700
השבחה בגין ביטול החובה להקמת מרפסות שירות	₪ 208,125
השבחה בגין אפשרות להקמת בריכה בגג עליון	₪ 255,000
השבחה כזמינה	₪ 1,862,825
מקדם דחיה (4 שנים, 6%)	0.7921
השבחה במועד הקובע בגין מרכיבים איכותיים	₪ **1,475,532**

10.5 סיכום השבחה מיוחסת לתכנית תא/3729א

השבחה בגין תוספת שטח עיקרי	₪ 4,552,525
השבחה במועד הקובע בגין מרכיבים איכותיים	₪ 1,475,532
השבחה במועד הקובע	₪ **6,028,057**

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. השומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן-

תכנית	שיעור ההיטל	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1680	50%	25.12.1981	₪ 41.50	₪ 20.75
תמ"א 38/3/א	25%	17.6.2018	₪ 1,926,497	₪ 481,624
תא/3729א	50%		₪ 6,028,057	₪ 3,014,029

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com