

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

07 במרץ 2024
מספר מינוי: 2500-2023
מספרנו: 1243-1

לכבוד
עו"ד רייסמן עמיר בשם המבקשים,
באמצעות השמאי
אורן אלבז
רמי סויצקי
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
s_ram@netvision.net.il

רמי סויצקי
אורן אלבז
orenelbaz1@bezeqint.net

ג.א.ג.

שומה מכרעת מתוקנת¹ להיטל השבחה – חלקה 301 בגוש 6106 רחובות הכנסת הגדולה, בבלי, ירושלמי ותוספתא, תל אביב- יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות 1680, ע', ג', 2543, ע'1, ג'2, תמ"א 38, תא/3729 א' ובקשה להיתר מספר 1002-21. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר להריסה ובניה חדשה של 9 בניינים. ההיתר כולל הקלות.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	תכנית
29/07/1994	תכנית 2543
16/06/2018	תא/3729 א'
16/06/2018	תמ"א 38/א'
10/11/2021	הקלות
10/11/2021	תא/4053

2.2 סיוור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 15/02/2024.

¹ בשומה מכרעת המקורית מיום 05/03/2024 נפלה טעות בחישוב סל הזכויות. התיקון כלול בסעיפים 8.3.3, 8.3.4 ו-9.

ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2.3 ביום 07/02/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

3. פרטי הנכס

מהות	4 מבנים טוריים להריסה והקמת 9 בניינים חדשים
גוש	6106
חלקה	301
שטח רשום של החלקה	10,261 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הכנסת הגדולה 2,4,6, רחוב תוספתא 1,3,5,7,9,11,13, רחוב ירושלמי 1,3,5 ורחוב בבלי 26,28,30,32,34,36,38, שכונת בבלי, תל אביב - יפו

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בבלי באזור הצפון הוותיק של העיר תל אביב - יפו. השכונה ממוקמת מצפון לרחוב הרב גורן, ממערב לנתיבי איילון, ממזרח לדרך נמיר ומדרום לפארק הירקון. רחוב בבלי הינו רחוב חד סיטרי מדרום לצפון, המסתיים ברחוב הרב קוסובסקי הגובל בפארק הירקון. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה למגורים לצד פרויקטים חדשים. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 301 הוא 10,261 מ"ר². החלקה בעלת צורה אי רגולרית ולה 4 חזיתות. חזית צפונית לרחוב הכנסת הגדולה, חזית דרומית לרחוב ירושלמי, חזית מזרחית לרחוב תוספתא וחזית מערבית לרחוב בבלי.

על החלקה בנויים 4 מבנים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. ארבעת המבנים מהווים בית משותף אחד המורכב מ-123 יח"ד. אחת היחידות בקומת הקרקע שבפינת הרחובות הכנסת הגדולה ותוספתא משמשת כמינימרקט. השטחים הפנויים שבין המבנים הינם שטחים מגוננים המשמשים מעבר ציבורי. כמו כן, בחצר הפנימית קיים מקלט ציבורי.

בהתאם להיתר הבניה, מאושרת הריסת המבנים והקמת 9 בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף משותפות עבור 299 יח"ד ו-2 כיתות גן בקומת הקרקע של הבניין הצפון מזרחי והבניין הדרום מזרחי, וכן מקלט ציבורי במרתף.

² בהתאם לתשריט הבקשה להיתר שטח המגרש לחישוב זכויות הוא 9,424 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5. המצב התכנוני

5.1 תכנית 50

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי בחוברת מס' 1064 מיום 19/12/1940. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2. שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר. תותר בניה בשיעור 25% בשלוש קומות ומגדל גג. קווי בניין: קדמי- 6 מ', אחורי- 6 מ' וצידי- 4 מ'. גזוזטראות הפונות לחצר האחורית ובולטות מקו הבניין, תורשינה בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על 1 מ' ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבניין.

5.2 תכנית 464

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1462 מיום 11/07/1968. התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 2ד'.

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

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

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

התכליות המותרות הן בתי מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

5.3 תכנית 1364

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

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

5.4 תכנית 1680

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981. בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.5 תכנית מ'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982. התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים עמוד 4 מתוך 51

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו.

להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח³:

שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת: 750 מ"ר

מקדם צפיפות: 75 מ"ר

אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות⁴): 32% ובסה"כ 128%

גובה הבניין: 5 + קומת עמודים מפולשת

קווי בניין: קדמי - בהתאם לתכנית 50

צדדי - 4.6 מ', אחורי - 7.2 מ'

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

5.6 תכנית ע'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985. התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

5.7 תכנית ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994. התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

³ למגרש בשטח 500 מ"ר ויותר; באזור דירות 2 לפי תכנית 50; ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.
⁴ לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.8 תכנית 2543

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4229 מיום 14/07/1994. מטרת התכנית לשפר את תנאי הדיור בשכונת בבלי על ידי מתן אפשרות להרחבת דירות.

הרחבות הדיור יותרו בתחום קווי הבניין⁵ המסומנים ובכל מקרה לא יעלה שטח יח"ד לאחר הרחבה על 110 מ"ר. בתשרי התכנית מסומנת ההרחבה ברחוב הכנסת הגדולה וברחוב בבלי בחזית המבנה וברחוב תוספתא ורחוב ירושלמי בעורף המבנה.

עבור המבנים בחלקה 301 בגוש 6106 תידרש תכנית בינוי לעיצוב ארכיטקטוני בקנ"מ 1:250.

התכנית מבטלת את הוראות תכנית מ' בתחומה.

5.9 תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003. מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

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

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

5.10 תכנית ג'2

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

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

התכנית מתירה הגדלת שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה. תכסית הבניה על הגג, כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים, עד 65% משטח הגג. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' ממפלס פני הגג ועד לתקרת חדר היציאה

⁵ שטח הקרקע המותר לבניה מופיע בתשריט בקווקו אלכסוני.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לגג. נסיגות מהחזית הקדמית- 2 מ' ומשאר החזיתות 1.2 מ'. לא ניתן להקים חדרי גג מעל קומה אשר שטחה פחות מ- 80% מהקומה שמתחתיה.

בבנייה בו זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תבוטל מגבלת שטח חדר היציאה לגג ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת לא תעלה על 65% משטחו. לא תותר בניית דירות נפרדות על הגג. נסיגות הבניה יהיו 2 מ' מקו החזית האחורית או הקדמית.

בבנייה חדשה בלבד, יותר צירוף שטחי הבניה על הגג ליצירת דירות גג ששטחן לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה.

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

5.11 תמ"א 38

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

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

תמצית הוראות התמ"א:

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 21-22⁶, ובלבד שהמבנה יחזק.

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

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

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
 - הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
 - הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
 - בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
 - חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.
- השטח הכולל המותר לבניה, המירבי שרשאית הועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:
- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
 - תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים⁷. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
 - תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.

⁷ קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
 - תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
 - הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש. בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.
- בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיוור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.12 תכנית תא/5000

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

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו. בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 401.

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

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

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.13 תכנית תא/3729א' – תכנית רובע 4

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

בין מטרות התכנית:

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב- יפו. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל אביב- יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
- ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה.
- ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ו- G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הוראות בניה לבניינים חדשים:

ברחובות שאינם ראשיים ואשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה לא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע או עמודים)

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

גובה קומה

גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה.

קווי בניין

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

מרפסות

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

מרתפים

זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

במקרים בהם, ערב הריסת הבניין הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה, שימוש עיקרי בקומת המרתף המהווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע, ניתן יהיה לשחזר שטח זה בבניין החדש. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ניתן יהיה לנייד שטח זה אל מעל מפלס הקרקע בתנאי ששטח המרתף העליון ישמש כחניה, היקף הניוד לא יעלה על היקף

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השטח הקיים בהיתר ואופן העברה ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית ללא צורך בהקלה או פרסום.

בינוי בקומת הקרקע

יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.

תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

בניה על הגג

שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות.

בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הקומה החלקית התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תיבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית.

במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

בבניינים בהם קיימת קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מחזית האחורית.

במגרשים בהם מתקבלת תכסית בניה קטנה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית.

קיר משותף

במקרה של בניה חדשה של בניין שערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.

5.14 תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון א'

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3729' המופקדת.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.15 תעא/519/2543- תכנית בינוי ברחובות בבלי – תוספתא – ירושלמי

תכנית זו אושרה ביום 02/08/2020 והינה תכנית נקודתית לנכס הנדון. התכנית הינה מכוח ובהתאם לתכנית רובע 4 למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. מטרת התכנית היא קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי מכוח תכנית תא/2543 ותא/3729א'.

תכנית העיצוב כוללת שתי חלופות תכנוניות הראשונה תואמת תב"ע וללא הקלות. החלופה השנייה כוללת יצירת מרחב ציבורי פתוח, מעברים להולכי רגל וגני ילדים בקומות הקרקע וכרוכה בפרסום הקלות בשלב היתר הבנייה.

חלופה א': בניית 10 בניינים בני 6 קומות + 2 קומות בנסיגה בתכנית כוללת של עד 50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה לתכנית רובע 4.

חלופה ב': בניית 9 בניינים בני 7 קומות + 2 קומות בנסיגה, הקצאת שטח פתוח ומגוון, (ללא מרתפים בחלקו), בהיקף שלא יפחת מ- 1 דונם ושביל להולכי רגל שירשמו כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל, וכן 2 כיתות גן, בתכנית כוללת של עד 50% ועפ"י המרווחים הקבועים בתכנית זו, הקטן ביניהם, ובהתאמה לתכנית רובע 4. חלופה זו כפופה לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתרי הבניה לתוספת קומה טיפוסית.

5.16 תכנית 507-0177683 תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך תא/4053

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7234 מיום 27/03/2016. מטרת התכנית היא לאפשר שימוש ופעילות מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע שונים כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלו בכלל העיר, תוך מתן מענה לצרכי החינוך בעיר.

התכנית מוסיפה שימוש של מסגרות חינוך לגיל הרך בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר. מקום שבו אושרו בהיתר שטחי שירות או שטחים שלא נכללו בשטחים המותרים לפני 1992, רשאי מוסד התכנון להמירם לשטח עיקרי למוסד חינוכי לגיל הרך על פי תכנית זו. שטחים אלה יהיו שטחים מותרים בנוסף ליזכויות עפ"י התכניות החלות ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על גודל קומה טיפוסית מעל הקרקע ועד מחצית קומת המרתף העליונה.

מסגרת חינוך לגיל הרך הפועלת בבניין משותף תמוקם בקומת הקרקע, לשימוש תהיה נגישות בטוחה וזיקה לחצר. ניתן יהיה למקם מסגרת חינוך לגיל הרך, בקומת המרתף כאשר לפחות 30% משטח קירותיו של הגן והחלונות חשופים באופן ישיר לאור יום וקיימת גישה לחצר. שימוש בחצר הממוקמת בתחום הרכוש המשותף או בחדר המדרגות יהיה מותנה בהסכמת כל הבעלים. תותר הקמת גדרות סביב חצר הגן ומרחב כניסה נפרד לגן, במידה וקיים. התכנית מאפשרת שינוי במרווח המינימלי הקבוע בתב"ע תקפה בכדי לאפשר התקנת מצללות.

כל הבקשות להיתר תובאנה לאישור מוסדות התכנון לתקופה של 10 שנים. הבקשה תיבחן על בסיס המדיניות העירונית המאושרת למתן היתרים למסגרות חינוכיות לגיל

עמוד 13 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הרך. הארכת תקופת הזמן הקצובה להיתר, טרם תום תקופת הזמן שאושרה, תיעשה בתנאים שייקבעו ע"י הועדה המקומית. הועדה תהיה רשאית לסרב לבקשה מטעמים תכנוניים ופיזיים, הן בבקשה המקורית והן בבקשת ההארכה. תנאי למתן היתר יהיה פרסום במתכונת ס' 149 לחוק.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ת"א נמצא כי במהלך השנים הוצאו היתרים שונים להרחבת חלק מהדירות בבניינים, נוספו ממ"דים לחלק מאגפי הבניינים.

בקשה להיתר 21-1002

בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 10/11/2021 הוחלט לאשר בקשה להריסת 4 בניינים טוריים קיימים בחלקה והקמת 9 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף משותפות, סה"כ 299 יח"ד ו- 2 כיתות גן בקומת הקרקע של הבניין הצפוני מזרחי והבניין הדרומי מזרחי לתקופה של 10 שנים, שטח ציבורי פתוח מכיוון רחוב תוספתא ושביל הולכי רגל המקשר בין השצ"פ לרחוב בבלי בזיקות הנאה, זיקות הנאה היקפיות להרחבת המדרכות בהיקף המגרש.

המתחם כולל:

ב- 2 קומות המרתף- 353 מקומות חניה לרכב פרטי, 6 מקומות חניה לרכב נכים, 60 מקומות חניה לאופנועים ו- 299 חניות אופניים בחדרי אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, גנרטור וכו'. בנוסף, מקלט ציבורי בשטח של כ- 55 מ"ר עם גישה דרך גרם מדרגות הכללי של הבניין וכן גישה מהשצ"פ.

פירוט הבניינים:

מס' בניין	תיאור	מס' יח"ד
1	דרומי מערבי	32 יח"ד
2	דרומי מערבי אמצעי	35 יח"ד
3	אמצעי	35 יח"ד
4	צפוני מערבי אמצעי	34 יח"ד
5	צפוני מערבי	33 יח"ד
6	צפוני מזרחי	32 יח"ד עם גן ילדים וחצר צמודה
7	צפוני מזרחי אמצעי	35 יח"ד
8	דרומי מזרחי אמצעי	35 יח"ד
9	דרומי מזרחי	29 יח"ד עם גן ילדים וחצר צמודה

פיתוח המגרש – שצ"פ לכיוון רחוב תוספתא עם שביל גישה בזיקת הנאה מכיוון רחוב בבלי, מדרכות היקפיות בזיקות הנאה, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות במרווחים בין הבניינים, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף חניה תת קרקעי מכיוון רחוב בבלי בין בניין 3 לבניין 4, מתקני תשתית, 2 צוברי גז בתחום השצ"פ וגדרות בגבולות המגרש בין שטחי הבניינים לזיקות ההנאה בהיקף המגרש.

במסגרת בקשה זו אושרה הקלה לתוספת 1 קומה מעבר ל- 8 המותרות מתכנית רובע 4. סך הקומות המבוקש הוא 9 כולל קומת הקרקע. הקלה זו אושרה בהתאם לחלופה ב' של תע"א 2543.

עמוד 15 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

סיכום טבלת השטחים בבקשה להיתר (במ"ר):

בנין 1									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	14,972.14	14,972.14						מתחת לקרקע	
554.87	3,807.76	1,010.64	2,797.12			23.58	2,773.54	מעל הקרקע	
554.87	18,779.90	15,982.78	2,797.12			23.58	2,773.54	סה"כ בנין 1	
בנין 2									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
473.22	3,642.30	946.07	2,696.23	7.52		23.25	2,665.45	מעל הקרקע	
473.22	3,642.30	946.07	2,696.23	7.52		23.25	2,665.45	סה"כ בנין 2	
בנין 3									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
513.81	4,653.92	1,029.68	3,624.24	15.16		49.26	3,559.82	מעל הקרקע	
513.81	4,653.92	1,029.68	3,624.24	15.16		49.26	3,559.82	סה"כ בנין 3	
בנין 4									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
473.22	3,646.85	929.57	2,717.28	7.52		22.83	2,686.93	מעל הקרקע	
473.22	3,646.85	929.57	2,717.28	7.52		22.83	2,686.93	סה"כ בנין 4	
בנין 5									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
497.83	4,065.95	994.72	3,071.23			25.64	3,045.59	מעל הקרקע	
497.83	4,065.95	994.72	3,071.23			25.64	3,045.59	סה"כ בנין 5	
בנין 6									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
512.83	3,889.13	1,011.87	2,877.26	31.24	110.73	54.93	2,680.36	מעל הקרקע	
512.83	3,889.13	1,011.87	2,877.26	31.24	110.73	54.93	2,680.36	סה"כ בנין 6	
בנין 7									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
529.70	4,553.66	998.47	3,555.18	14.02		126.83	3,414.33	מעל הקרקע	
529.70	4,553.66	998.47	3,555.18	14.02		126.83	3,414.33	סה"כ בנין 7	
בנין 8									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
529.75	4,555.66	1,002.45	3,553.21	14.02		126.27	3,412.91	מעל הקרקע	
529.75	4,555.66	1,002.45	3,553.21	14.02		126.27	3,412.91	סה"כ בנין 8	
בנין 9									
משטחים לא מקורים	סה"כ הבנין	שטחי שירות		שטחים עיקריים				קומה	
		סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי	אחר	גן ילדים	ממ"ד עיקרי	עיקרי למגורים		
	0.00							מתחת לקרקע	
518.39	3,766.46	1,028.22	2,738.25		131.14	7.40	2,599.70	מעל הקרקע	
518.39	3,766.46	1,028.22	2,738.25		131.14	7.40	2,599.70	סה"כ בנין 9	
		14,972.15	14,972.15					מתחת לקרקע	
4,603.61		36,581.69	8,951.69	27,630.01	89.49	241.87	460.00	26,838.65	מעל הקרקע

עמוד 16 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7. ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית 2543	29/07/1994	5,847,818 ₪	2,923,500 ₪
תא/3729'	16/06/2018	30,017,982 ₪	אין השבחה
תמ"א 3/38'	16/06/2018	77,485,790 ₪	אין השבחה
הקלות	10/11/2021	12,293,458 ₪	אין השבחה
תא/4053	10/11/2021	906,850 ₪	אין השבחה

8. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

8.1 השבחה בגין תכניות 1680, ג' ו- ג'2

8.1.1 עמדת המשיבה

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון השבחה בגין תכניות אלה מאחר שלא הביא אותן בחשבון בסל הזכויות הפטורות בגין תמ"א 38. במידה שיובאו בחשבון בסל הזכויות, יש לחייב בגינן בהיטל השבחה. בנוסף, אין להתבסס על החלטת ועדת הערר בעניין יד המעביר. בהחלטה כתוב באופן מובהק כי היא רלוונטית רק במקרה של תוספת בניה על הקיים ובעניינו מדובר בפרויקט הריסה ובניה מחדש.

8.1.2 עמדת המבקשים

בדומה לגישת המשיבה גם לגישת שמאי המבקשים אין להביא בחשבון השבחה מתכניות אלה. שמאי המבקשים הפנה להחלטת ועדת ערר 8862/1219 פרויקט **יד המעביר בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** ולהחלטת ועדת ערר 81004-01-23 **שדאור יזמות ופיתוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**. כמו כן, הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב מינץ 12 בגו"ח 6636/706 בה נקבע כי מימוש בהיתר של זכויות בגג ייראה כאילו ניתן מכוח תמ"א 38 ולכן אין לחייב בהיטל השבחה.

8.1.3 הכרעה לתכניות הגגות

סעיף 11.1.3(ו) לתמ"א 38 קובע כי מימוש בהיתר של זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות יראה כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א, כלומר ייכלל בפטור מהיטל השבחה. בהתאם להוראה זו בתמ"א 38 אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית הגגות במימוש בהיתר לפי תמ"א 38.

בהחלטת ועדת הערר תא/8862/1219 פרויקט **יד המעביר 1 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נקבע כי זכויות מתכניות הגגות, על הבינוי הנקבע בהן, הן זכויות לפי תמ"א 38, ולכן פטורות מהיטל השבחה:

צודקת העוררת בטענתה כי הזכות את שטח הגג בהיקף של 65%, אשר הותרה לה עפ"י תכנית ג'1, הינה זכויות אשר נתונה לה עפ"י תמ"א 38, ועל כן היא באה בגדר הפטור.

עמוד 17 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2 השבחה בגין תכנית תא/2543

8.2.1 עמדת המשיבה

התכנית מתירה הרחבת הדירות עד ל- 110 מ"ר. שטח החלקה 9,424 מ"ר והשטח המותר בקומה במצב הקודם לפי תכנית מ' הוא 3,015.68 מ"ר (32%). מס' יח"ד מותר עפ"י היתרי הבניה הוא 34 יח"ד בקומה ולכן השטח הממוצע ליח"ד הוא 88.7 מ"ר. השטח במצב החדש, כאמור הוא 110 מ"ר. בחלקה קיימות 123 יח"ד מתוכן יש לחייב בהיטל השבחה עבור 61 יח"ד, 49.593%, בלבד. הובא בחשבון מקדם בינוי חדש על קיים 0.9. שווי למ"ר מבונה 5,000 ₪ בהסתמך על ערכים משומות מכריעות כדלקמן:

גו"ח	שמאי מכריע	שווי למ"ר מבונה
6212/895	עאטף עאלם	5,435 ₪
6212/896	לבנה אשד	5,435 ₪
6213/1377	שמואל רוזנברג	6,000 ₪

תחשיב המשיבה לתכנית 2543

שטח החלקה	9,424 מ"ר
שטח מותר במצב קודם בקומה	3,015.68 מ"ר
מס' יח"ד בקומה	34 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד מצב קודם	88.70 מ"ר
שטח יח"ד מצב חדש	110.00 מ"ר
שטח לחיוב	21.30 מ"ר
מס' יח"ד קיימות	123 יח"ד
מס' יח"ד לחיוב	61 יח"ד
חלק יחסי לחיוב	49.593%
שטח לחיוב	1,299.52 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9
סה"כ שטח אקו'	1,169.56 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	5,000 ₪
השבחה	5,847,818 ₪

8.2.2 עמדת המבקשים

שמאי המבקשים מקבל את רכיבי תחשיב המשיבה מלבד השווי למ"ר מבונה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה לשנת 1994 בהסתמך על ערכים משומות מכריעות. בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג נבחן נכס בשדרות הציונות המהווה בית צמוד קרקע בשיכון צמרת. הנכס הנדון ממוקם בשכונת בבלי במבנה רכבת נחות בו מתגוררת אוכלוסייה במעמד נמוך יותר בהשוואה לשיכון צמרת. השומות המכריעות של עאטף עאלם ולבנה אשד מרחוב הילדסהיימר גם מתייחסות לבתים צמודי קרקע בסמטה היוצאת מרחוב יהודה המכבי ונחשבת למיקום יוקרתי בהשוואה לנכס הנדון.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים הפנה לשומות מכרעות כדלקמן:

מועד קובע	שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר
28/10/1994	עומר סרחאן	6936/44	ש"ח 3,900
	משה נדם	7429/24	ש"ח 3,900
	גיל הרצברג	7430/26	ש"ח 3,900
	אמנון נזרי	6933/70	ש"ח 3,900
	ארז כהן	6933/100	ש"ח 3,000
	דורית פריאל	7435/18	ש"ח 3,000
	שמואל רחנברג	7434/18	ש"ח 3,900
28/04/1994	מוטי דיאמנט	6936/56	ש"ח 3,160
	דוד טיגרמן	6910/27	ש"ח 3,600
	בועז קוט	7226/76	ש"ח 3,300
ממוצע במעוגל			ש"ח 3,600

בהתאם לנתונים שלעיל ולאופי הבניה הקיים, הביא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב המבקשים לתכנית 2543

שטח החלקה	9,424 מ"ר
שטח מותר במצב קודם בקומה	3,015.68 מ"ר
מס' יח"ד בקומה	34 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד מצב קודם	88.70 מ"ר
שטח יח"ד מצב חדש	110.00 מ"ר
שטח לחיוב	21.30 מ"ר
מס' יח"ד קיימות	123 יח"ד
מס' יח"ד לחיוב	61 יח"ד
חלק יחסי לחיוב	49.593%
שטח לחיוב	1,299.30 מ"ר
מקדם בנייה חדש על ישן	0.9
סה"כ שטח אקו'	1,169.4 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	2,500 ₪
השבחה	2,923,500 ₪

8.2.3 הכרעה לתכנית 2543

תכנית 2543 הינה תכנית להרחבת דירות בשכונת בבלי. בהתאם להוראות התכנית ההרחבה תבוצע בתחום קווי הבניין ובכל מקרה לא יעלה שטח כל דירה מעבר ל- 110 מ"ר.

שמאי שני הצדדים חישובו את השבחה באופן דומה בהתאם לתכנית מ' במצב הקודם ותכנית ההרחבות במצב החדש.

במסגרת שומות מכרעות קודמות שערכתי בחלקה הנדונה ובשכונת בבלי, לא הובאה בחשבון השבחה מתכנית זו כיוון שההרחבה אינה עולה על 140 מ"ר הפטור לפי סעיף 19(ג).

מאחר שאין באפשרותי לבחון את הזכאות לפטור ליחידות בחלקה הנדונה, תובא בחשבון השבחה עבור 61 יח"ד בהתאם לשומות הצדדים. ככל שיוכח לוועדה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המקומית כי בעלי דירות נוספים זכאים לפטור, תוכל הוועדה להעניק פטור לדירות נוספות.

התכנית קובעת כי לא תותר הרחבת דירות, אלא באגף שלם. הועדה המקומית תהיה רשאית לא לחייב הרחבת הקומה העליונה. כמו כן, עבור המבנים בחלקה 301, הנדונה, תידרש הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני. בחלקה הנדונה אושרו במהלך השנים מספר היתרים להרחבה ללא הכנת תכנית העיצוב. כמו כן, ניכר כי לא אושרו היתרי בניה לקומות עליונות ללא הרחבה בקומות שמתחת לעומת זאת, קיימות דירות בקומת קרקע שהורחבו מבלי שהורחבו דירות מעליהן. בהתאם לכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון דחיה למושע והכנת תכנית עיצוב אדריכלי במקדם 0.89 המשקף דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6%.

ערכי שווי לתכנית 2543

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על שומות מכריעות משיכון צמרת ושכונת הצפון החדש החלק הצפוני- לבתים צמודי קרקע ושמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה מתואם בהסתמך על ערכים שנקבעו בשכונת לב תל אביב.

בשומה מכרעת שערכתי לתכנית ג' למועד קובע בשנת 1994, ברחוב הרטגלס 15 ברמת אביב (גו"ח 6772/23) הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה בהסכמת הצדדים. בהתחשב באופי הבינוי ובהתאמה בין השכונות, אני סבור כי השווי הראוי במועד הקובע הוא 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.9 לבינוי חדש על קיים. בינוי חדש על בניין קיים יוצר ייקור בעלויות הבניה ואינו קשור לשווי הקרקע. בהתאם לכך, במקרה זה, יובא בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה לבינוי חדש על קיים.

8.2.4 תחשיב ההשבחה לתכנית 2543

שטח המגרש	9,424 מ"ר
שטח מותר במצב קודם בקומה	3,015.68 מ"ר
מס' יח"ד בקומה	34 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד מצב קודם	88.70 מ"ר
שטח יח"ד מצב חדש	110.00 מ"ר
שטח לחישוב	21.30 מ"ר
מס' יח"ד קיימות	123 יח"ד
מס' יח"ד לחישוב	61 יח"ד
חלק יחסי לחיוב	49.593%
סה"כ שטח אקו'	1,299.52 מ"ר
מקדם דחיה	0.89
שווי למ"ר מבונה לבינוי חדש על קיים	3,000 ₪
השבחה	3,469,692 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.3 השבחה מתמ"א 38 תיקון 3א'

8.3.1 עמדת המשיבה

עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3א', קומה טיפוסית מורחבת כוללת את שטח הקומה הקיימת בתוספת הרחבה של 13 מ"ר לכל דירה וכן שטחי שירות ומרפסות מקורות. עפ"י סעיף 19(ב)(10)א' לתוספת השלישית לחוק התו"ב, על חלק ההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה מעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה. להלן חישוב השטח לחיוב:

שטחים פטורים עפ"י תמ"א 38			
שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו	3,109.00 מ"ר	442.00 מ"ר	3,551.00 מ"ר
הרחבה של קומת הקרקע פטורה	3,551.00 מ"ר	1,983.98 מ"ר	1,567.02 מ"ר
2.5 קומות טיפוסיות פטורות			8,877.50 מ"ר
הרחבה של יח"ד קיימות בהיתר	13.00 מ"ר	123 יח"ד	1,599.00 מ"ר
סה"כ שטח מכח התמ"א			12,043.52 מ"ר
שטח שירות בקומות התמ"א			2,083.50 מ"ר
שטח נטו מכוח התמ"א בפטור מלא			9,960.02 מ"ר
שטח נטו בנוי בבניין בפועל			10,623.08 מ"ר
יתרת שטחים מכוח תכנית 2543			2,906.93 מ"ר
סה"כ שטחים קיימים + שטחים פטורים מכוח תמ"א נטו			23,490.03 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש בקיזוז גני הילדים			27,388.11 מ"ר
יתרה לחיוב			3,898.08 מ"ר
שטח מכוח תיקון 3א' לתמ"א 38 בפטור חלקי נטו			3,099.43 מ"ר
יתרה לחיוב מכוח תכנית רובע 4 נטו			798.65 מ"ר

שטח מבוקש ללא ממ"דים			
קומה	עיקרי	סה"כ שירות ללא ממ"דים	סה"כ עיקרי + שירות
קרקע	1846.69	1944.92	3791.61
א'	3447.35	452.72	3900.07
ב'	3449.29	451.39	3900.68
ג'	3451.70	447.75	3899.45
ד'	3451.08	451.57	3902.65
ה'	3450.86	449.08	3899.94
ו'	3449.80	449.18	3898.98
ז'	2716.12	382.38	3098.5
ח'	2125.25	351.30	2476.55
סה"כ	27,388 מ"ר	5,380 מ"ר	32,768 מ"ר

מתודולוגיית חישוב ההשבחה

פסק הדין בעניין קבוצת הירדן עוסק באופן חישוב ההשבחה בפרויקט תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש בגין הקומה הנוספת אשר אושרה בתכנית הר/2113 מעבר לקומות שהותרו בתמ"א 38. בתחום המרחב בתכנוני של הרצליה לא חל תיקון 3א' ולכן נוסח הפטור הרלוונטי הינו נוסח החוק לפני תיקון 115. תיקון 3א' יצר שיטת חישוב חדשה לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה מחדש, כאשר קבע "סל זכויות" הנגזר מהמבנה הבנוי. תא/3729א' אושרה לאחר תיקון 3א' לתמ"א

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

38, לאחר תיקון 115 לחוק הת"ב ולכן פס"ד בעניין קבוצת הירדן אינו רלוונטי. מסלול הריסה ובניה מאפשר ליזם להרוס את המבנה הקיים ולקבל תחנתיו מבנה חדש עם זכויות בניה מוגדלות. לא ניתן לטעון כי יש שווי למחוברים למרות שנהרסו ומהצד השני לבקש את הטבת הפטור כזכויות בניה מוגדלות הניתנות למימוש רק במסלול הריסה ובניה. תיקון 3א' בא להיטיב עם הזימים והקבלנים אולם אין הוא מתכוון לאפשר כפל מבצעים על חשבון הקופה הציבורית בצורה כה חד צדדית.

על מנת לחשב את ההשבחה מכוח תכנית רובע 4 יש לחשב בנפרד שלושה "סלי זכויות": סל זכויות תמ"א 38 פטורות ובאיזה בינוי ניתן לממש אותן, סל זכויות תמ"א 38 חייב בהיטל השבחה ובאיזה בינוי ניתן לממש אותו וסל זכויות לפי תכנית הרובע החייב בהיטל השבחה רגיל ובאיזה בינוי ניתן לממש אותו. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות⁸ בהן נקבע כי אין הכרח במקרים שנדונו בפניהם לחשב את שווי הנכס הבנוי במצב הקודם בהתאם לפסק הדין. שווי הבנוי הוא 10,623 מ"ר X 34,200 ₪ ומתקבל כ- 363,000,000 ₪. שווי הזכויות הפטורות, המורכבות משטח הבניין הבנוי+ זכויות להרחבה מתכנית 2543 + סל זכויות פטור מהתמ"א, 27,388 מ"ר X 25,000 ₪ מתקבל כ- 684,000,000 ₪. מתוצאה זו ניתן ללמוד כי שווי הבנוי נמוך בהרבה משווי הזכויות הפטורות כך שהזכויות שהתקבלו תמורת הריסת הבניין מפצות על הריסתו ומעבר לכך. לפיכך, כל תוספת זכויות מעבר לזכויות התמ"א משביחה במלוא שוויה ויש לחייב בגינה בהיטל השבחה באופן מלא ומבלי להביא בחשבון את הבניין הקיים.

תכניות ג' ו- ג'2

בהתאם להוראות תמ"א 38 אין להביא בחשבון בתחשיב סל הזכויות את תכנית ג' שכן הקומה החלקית עפ"י תמ"א 38 הינה במקום תכנית הגגות ולכן התחשבות בזכויות אלה משמעותה כפל פטור. שמאי המשיבה הפינה לשומות מכריעות בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את תוכניות הגגות בסל הזכויות⁹.

אופן חישוב שטחי ברוטו נטו

עפ"י הוראות תמ"א 38 שטחה של קומה טיפוסית מורחבת יכול שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות. בהתאם לדברי ההסבר לתמ"א 38 סל הזכויות המבוסס על הבניין הקיים הינו סל זכויות ברוטו. כלומר, שטחי השירות בקומות 4-8 הינם חלק מסל הזכויות הפטור בתמ"א 38. שטחי השירות לפי תכנית 50 חלים רק על

⁸ אלי כהן בגו"ח 6213/405, גיל הרצברג ברחוב דוד רמז 8, בועז קוט ברחוב מרים החשמונאית 28-30 וד"ר בועז ברזילי ברחוב אנטיגונוס 22.
⁹ שומה מכרעת של שלומי יפה לנכס ברחוב יהודה המכבי 49, שומה מכרעת של רינת וויס רביב, אלי כהן ברחוב אפשטיין 5, דוד טיגרמן לנכס ברחוב ליפסקי לואי 9, משה נדם ברחוב ברנדיס 10, גיל הרצברג ברחוב ליפסקי לואי 12 וששי שרביט שפירא ברחוב יוצמן 111-115.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

קומות התב"ע. עמדה זו מפורטת גם בשומה מכרעת של אלי כהן ברחוב אפשטיין 5.

שמאי המשיבה הציג דוגמאות עדכניות מהן ניתן ללמוד כי הועדה המקומית צובעת, באזורים מחוץ לתכניות הרובעים, את שטחי השירות בקומות התמ"א כשטחים עיקריים וכך הם יורדים מסל הזכויות. הפנה לטבלת שטחים מרחוב רידיניג 22-24 ורחוב יהודה הנשיא 10. בקומות התמ"א אין מקור תב"עי לשטחי שירות. לפיכך, שטחי השירות בקומות אלו נצבעים כשטח עיקרי ויורדים מסל הזכויות המותר. בתחום הרובעים המתודולוגיה זהה. כלומר, יש להוריד את שטחי השירות שלהם אין מקור מסל הזכויות כפי שבוצע בשומת הוועדה וכפי שמבוצע מחוץ לרובע. במידה שתכנית הרובעים לא הייתה תכנית נפחית, דראפט הבקשה להיתר היה מפרט כיצד מגיעים לסל הזכויות והיו מופחתים שטחים אלו. מקור שטחי השירות הינו מתמ"א 38 ולכן יש להפחית שטחים אלה מסל הזכויות הפטור.

צביעת הזכויות

בחישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון קודם את זכויות הבניה מכח התמ"א ורק לאחר מכן זכויות מכוח תכניות כגון מ' ו- ג'. כלומר, 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה, קומה נוספת תחויב ב- 25% היטל השבחה ורק לאחר מכן יובאו בחשבון הזכויות מכח התכניות התקפות. מטרתו של תיקון 115 לחוק התו"ב שקבע שמעל 2.5 קומות יש לגבות היטל השבחה, הייתה ליצור איזון בין האינטרס הפרטי לבין האינטרס הציבורי שכן היטלי ההשבחה מיועדים לפיתוח תשתיות. כך נפסק בעת"מ 16-12-46076 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' ועדת הערר המחוזית מחוז תל ואביב ואקו סיטי אס אל יזמות ובניה בע"מ. פסק הדין מבצע הבחנה ברורה בין צביעת הזכויות לפטור לבין ניצול הזכויות. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכרעות בהן נקבעה צביעת הזכויות באופן דומה¹⁰.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 25,000 ₪. שווי זה נסמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה.

תחשיב המשיבה

שטח לחיוב	3,099.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
השבחה	77,485,790 ₪

¹⁰ משה נדם ברחוב ברנדיס 10 ובוועז קוט ברחוב דוד ילין 20.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.3.2 עמדת המבקשים

- תא/3729א' הינה תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 להוראות תמ"א 38. על מנת לבחון את ההשבחה יש לבחון מהו הפטור שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38. בהתאם לכך, היטל ההשבחה יקבע בשלוש מדרגות:
- זכויות שניתן היה לאשר בהיתר מכוח תמ"א 38 לפי תיקון 3א' - פטור מלא מהיטל השבחה.
 - זכויות שהינן מעבר ל-2.5 קומות ועד להיקף הזכויות שניתן היה לאשר בהיתר מכוח תמ"א 38 לפי תיקון 3א' - היטל השבחה בשיעור 25%.
 - זכויות שהינן מעבר לאמור לעיל - היטל השבחה מלא בשיעור 50%.

המימוש הנדון הינו הריסת בנייני מגורים והקמת בניינים חדשים תחתם. בהתאם להוראות החוק והלכות בית המשפט, יש לבחון את שווי כלל המקרקעין בין שני מצבי התכנון. במקרה הנדון אין להסתפק בשיטת הדלתא אשר מביאה לעיוות בבחינת ההשבחה ואינה מביאה בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין.

שמאי המבקשים הפנה להחלטות ועדת ערר 8007/01/19 **מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, 8023/06/20 **בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה**, 85092/16 **הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר חברת ק.ר נדל"ן בע"מ ו- 82359/1220 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' קבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע"מ**. בהחלטות נקבע כי השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הבנויות. ביום 21/06/2023 פורסם פסק דינו של כב' השופט גלעד הס עמ"נ 47521-12-22 **קב' הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה** ועמ"נ 54581-12-22 **רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה**. פסק הדין קובע במפורש את דרך חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים הכוללים זכויות מתמ"א 38 ותכנית מכוח סעיף 23.

גישת המשיבה המחשבת את ההשבחה ישירות לזכויות העודפות מעבר לתמ"א 38 מקיימת השבחה גבוהה בכל מקרה, השבחה מעוותת שאינה מביאה בחשבון את כלל מאפייני הנכס ומורכבות התכנית המפורטת.

תיקון 3א' לתמ"א 38 קובע כי תמריצי התמ"א יתווספו לזכויות מכוח תכניות תקפות גם אם טרם מומשו. בנוסף, הוגדר אופן החישוב בהתבסס על הבניין הקיים ובכך למעשה נוצר סל זכויות (שטחי בניה) ואופן מימוש הזכויות (מספר קומות).

במקרה הנדון, בבניין 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית הבנויה בשיעור הגבוה מ- 50% משטח קומה טיפוסית. בהתאם לכך, לצורך חישוב שטחי הבניה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ותוספת הקומות, קומת הקרקע נכללת במניין הקומות. לבניין בן 4 קומות מותרת תוספת של 3.5 קומות.

סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה הוא: תוספת 13 מ"ר בגין כל יח"ד בנויה (123 יח"ד), תוספת 2.5 קומות מורחבות, סגירת קומת קרקע מפולשת, תוספת ממ"דים לכל יח"ד שתיבנה (לא הובאו בחשבון מכיוון שמדובר במימוש בהיתר בניה) ושטחי שירות בתת הקרקע לצורך חניה על פי חוק, שטחים טכניים ומחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה.

סעיף 14א(א1) לתמ"א 38 קובע את אופן מימוש סל הזכויות. במקרה הנדון מותרת הקמת 3.5 קומות נוספות. הבנייה תתאפשר בקווי בניין של 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, לא קיימת מגבלה של צפיפות, והיא נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית.

מצב קודם

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

הזכויות הבלתי מנוצלות שאין מניעה לנצלן בבניין הקיים מכוח 2543 כתוספת לקיים הן 13,530 מ"ר = 110 X 123 יח"ד, פחות השטח הקיים 10,768 מ"ר מתקבלת תוספת של 2,762 מ"ר. כמו כן, הובאו בחשבון זכויות מתכנית ג'2 המתירה בנייה של 65% מהקומה העליונה בבנייה בזמנית. סיכום שטחים במצב הקודם:

שטח בנוי בקומות טיפוסיות ללא חדר מדרגות	8,749.6 מ"ר
שטח בנוי בקומת הקרקע ללא חדר מדרגות	2,018.6 מ"ר
שטח בנוי בקומת מרתף	234.0 מ"ר
זכויות מכוח תכנית 2543 כתוספת לקיים	2,762.0 מ"ר
זכויות מכוח תכנית ג'2	2,431.0 מ"ר
מרפסת גג	1,309.0 מ"ר
סה"כ עילי	15,961.2 מ"ר

סל זכויות פטור מכוח תמ"א 38:

שטח בנייה בשיעור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	8,732.5 מ"ר
שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת כדין	13*122	1,586.0 מ"ר
שטח השלמת קומת קרקע מפולשת לקומה מורחבת		1,474.4 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מתמ"א 38 בפטור מלא מהיטל השבחה		11,793 מ"ר

הובא בחשבון כי מותרת קומה טיפוסית מורחבת בשטח של עד 3,493 מ"ר בהיטל השבחה מופחת בשיעור 25%. סך כל הזכויות הפטורות – 27,754.2 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מצב חדש

בהתאם למימוש הנדון הובא בחשבון במצב החדש קרקע ריקה ופנויה הכוללת את השטחים המפורטים בהיתר הבניה בסך של 27,630 מ"ר עילי עיקרי. הובא בחשבון מקדמי שווי בדומה להחלטות הח"מ בנכס הנדון בעבר: שטח עיקרי קומות 0-6 מקדם 1, קומה 7 מקדם 1.1 וקומת הגג 1.2, מרפסת הגג 0.3.

זכויות תב"ע עיקרי (בנוי +2543 ג'2)	15,961.2 מ"ר
זכויות פטורות מכוח תמ"א 38	11,793.0 מ"ר
סה"כ	27,754.2 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש	27,630.0 מ"ר
יתרה לניצול	-124.2 מ"ר

מהאמור עולה כי קיימת יתרה לניצול ואין לגבות היטל השבחה.

התייחסות לתחשיב המשיבה

שמאי המשיבה לא מביא בחשבון את אחד התמריצים המובהקים הקבוע בסעיף 14א' והוא כפל זכויות. אי התחשבות בכלל הזכויות עומד בניגוד להוראות התמ"א. יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תכניות הגגות והדבר אף עולה מדברי ההסבר לתמ"א 38. שמאי המבקשים הפנה למספר רב של שומות מכרעות בהן נקבע כי יש להביא בחשבון כפל זכויות בחישוב.

אופן חישוב שטח ברוטו נטו

גישת המשיבה היא כי מסך התמריצים מכוח התמ"א יש לנכות את שטחי השירות בקומות 4-7. גישה זו יוצרת הפחתת הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38. תמריצי התמ"א צריכים להיות בשיעור ובהתאמה לבניין הקיים ולא לבניין החדש ולכן יש להפחית משטח הקומה המורחבת ברוטו את שטח חדר המדרגות הקיים בפועל בלבד. לחיזוק טענה זו ציטט מתוך שומות מכרעות של אורית גלן ברחוב חנקין 5, מרדכי דדון ברחוב מוזר 14 והח"מ ברחוב שרת 60.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב הקודם שאינו מגלם פוטנציאל מתמ"א 38 בסך של 34,200 ₪. השווי בהתאם לשומה מכרעת קודמת של הח"מ בחלקה הנדונה. השווי נמוך אך תואם את הבינוי הקיים בחלקה. הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪ למ"ר מבונה בדומה להכרעת הח"מ בחלקה הנדונה. לשטח המרתף הדירתי הקיים הובא מקדם 0.6.

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ כמקובל בסביבה והשווי למ"ר מבונה לגני הילדים 13,500 ₪ בהתאם לשומת המשיבה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תחשיב המבקשים לתיקון 3א'

שווי מצב קודם			
140.4 מ"ר		שטח חדרי משחקים בנוי נטו במקדם 0.6	
10,768.0 מ"ר		שטח עילי בנוי	
34,200 ₪		שווי מ"ר בנוי	
373,067,280 ₪		סה"כ שווי הבנוי	
2,762.0 מ"ר		זכויות בלתי מנוצלות מתכנית 2543	
2,431.0 מ"ר		זכויות בלתי מנוצלות מתכנית ג'2	
392.7 מ"ר		מרפסת גג במקדם 0.3	
23,000 ₪		שווי מ"ר מבונה	
128,471,100 ₪		שווי הזכויות	
501,538,380 ₪		סה"כ שווי מצב קודם	
שווי מצב חדש			
קומה	שטח	מקדם	סה"כ
קומה 0-6	22,462.9 מ"ר	1	22,462.9 מ"ר
קומת גג תחתון	2,710.5 מ"ר	1.1	2,981.6 מ"ר
מרפסת גג	809.0 מ"ר	0.3	242.7 מ"ר
קומת גג עליון	2,125.2 מ"ר	1.2	2,550.2 מ"ר
מרפסת גג	648.0 מ"ר	0.3	194.4 מ"ר
גזוזטראות עיקרי	89.5 מ"ר	0.4	35.8 מ"ר
סה"כ מגורים			28,467.6 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			25,000 ₪
גני ילדים			241.9 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			13,500 ₪
סה"כ			714,955,400 ₪
עלות הקמת מקלט ציבורי	201.0 מ"ר	10,000 ₪	2,010,000- ₪
ירידת שווי בשני בניינים 6+9 בשל קיום גני ילדים 7.5%	5,342.4 מ"ר	25,000 ₪	10,017,000- ₪
שווי מצב חדש			702,928,400 ₪
דחיה			0.56
שווי מצב חדש דחוי			392,511,547 ₪
השבחה			אין השבחה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.3.3 הכרעה לתיקון 3א' לתמ"א 38

המימוש הנדון הינו בקשה להיתר להריסה ובניה חדשה עפ"י תכנית תא/3729א' שהיא תכנית מפורטת שבין מטרותיה התחדשות עירונית ברובע 4 וחזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר מכח תמ"א 38 ובהתאם לסעיף 19(ב)(10)(ב) לא תחול חובת תשלום היטל השבחה גם בגין קבלת היתר מכח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אולם, אם תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 מעניקה זכויות העולות על 2.5 קומות הקבועות בתמ"א, יחול חיוב בגין זכויות הבניה החורגות בשיעור 25%.

זכויות מתכניות תקפות

סעיף 14א לתמ"א 38 העוסק בחיזוק בדרך של הריסה ובניה חדשה, קובע כי סל הזכויות הניתן למימוש כולל את שטח המבנה הקיים ובתוספת תמריצי התמ"א וכאשר נותרו זכויות בניה מכוח תכניות תקפות שטרם מומשו, יחולו תמריצי התמ"א בנוסף לזכויות אלה. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון את הזכויות מהתכניות הקודמות 2543 ו- ג'2. בדברי ההסבר לתיקון 3א לתמ"א 38 המתייחסים לסעיף 14א(א)(2) נקבע בהערת שוליים 9 כדלקמן:

יובהר, כי תוספת הזכויות בשיעור של חצאי קומות שהתמ"א מאפשרת (במקרה זה או במקרים שמדובר במבנה בן שתי קומות או ארבע קומות ויותר), מתייחסת גם למצבים בהם בהתאם לתכניות המפורטות הותרה הקמתה של קומה חלקית על הגג (בין אם במסגרת התכנית המפורטת שחלה במגרש, ובין אם במסגרת תכנית גגות). גם במקרים אלה, ניתן לאשר את תוספות הבניה מכוח התמ"א בנוסף על הזכויות שהותרו מכוח התכניות המפורטות לרבות במסגרת תכנית גגות. (זאת בשונה ממסלול חיזוק, שם התוספת של הקומה החלקית מכוח התמ"א, איננה בנוסף למה שהותר במסגרת תכנית גגות ר'א' סעיף 11.1.3 (ה). גם שוני זה מקורו בכך, שבמסלול הריסה יש כפל זכויות, לעומת מסלול חיזוק שבו אין כפל זכויות). (ההדגשה אינה במקור)

בהתאם לדברי ההסבר נראה שכוונת תמ"א 38 היא לכלול את הזכויות לחדרי הגג בנוסף לזכויות התב"עיות האחרות ובנוסף לתמריצי התמ"א. סעיף 11.1.3(ו) לתמ"א 38 קובע כי מימוש בהיתר של זכויות בניה בהתאם לתכנית גגות יראה כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א, כלומר ייכלל בפטור מהיטל השבחה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

להלן חישוב סך הזכויות התב"עיות¹¹:

זכויות מתכניות קיימות	
זכויות מתכנית ההרחבות 2543	13,530 מ"ר
זכויות מתכנית ג'2- 65% משטח הקומה העליונה	2,431 מ"ר
סה"כ זכויות עליות לפי תכניות	15,961 מ"ר

זכויות מתכנית ההרחבות חושב לפי 110 מ"ר ליח"ד כפול 123 יח"ד. זכויות מתכנית ג'2 חושבו לפי 34 דירות בקומה עליונה כפול 110 מ"ר ליח"ד כפול 65%.

תמריצי תמ"א

בהתאם לתמ"א 38 הזכויות הפטורות מהיטל השבחה הינן בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת וכן סגירת קומת עמודים מפולשת.

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי סל הזכויות המתקבל, משקף את השטח העיקרי המותר לפי תמ"א 38 ובנוסף לו מותרים שטחי שירות. שמאי המשיבה הפחית מסל הזכויות את שטחי השירות של "קומות התמ"א" בהתאם לבקשה להיתר (שטחי השירות בקומות שמעל לקומה הרביעית).

בסעיף 14א(א) לתמ"א 38 נקבע "השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו". בהתאם לדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א "חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה כפי שנקבע בסעיף 14א, מבוסס בעיקרו, על תוספות הבניה שניתן היה לאשר בבניין מכוח התמ"א במסלול חיזוק בהתאם לקבוע בסעיף 11...". במסגרת חיזוק ותוספת בניה, שטח הקומות הנוספות הוא שטח ברוטו הכולל חדר מדרגות, בדומה להיקף שטחי השירות הקיימים בבניין. כלומר, תוספת הקומות מהווה תוספת שטח עיקרי, בהפחתת חדרי המדרגות. עוד נקבע בדברי ההסבר כי תוספת השטחים מעל הקרקע הינה שטח כולל מותר לבניה הכולל בתוכו הן שטחי שירות (חוץ משטחים לצורך ממ"דים שינתנו בנוסף) והן שטחים עיקריים. בהערת שוליים מס' 19 לדברי ההסבר מצוין: "כי אין באמור כדי לגרוע מסמכותה של הוועדה המקומית לאשר תוספת שטחי שירות, במקרים בהם מדובר בתכניות ישנות החלות במגרש שלא ציינו חלוקה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות, וזאת בהתאם להוראות הקבועות בתקנות חישוב שטחים לעניין זה."

בשומות מכריעות קודמות שלי, בתל אביב ובערים אחרות בחנתי היתרים שניתנו מכוח תמ"א 3/38 ומצאתי כי זכויות הבניה שניתנו התייחסו לסל זכויות התמ"א

¹¹ בשומה מכרעת קודמת שלי בחלקה הנדונה הבאתי בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כ"א. לאחר שבחנתי בשנית את הוראות תכנית ג'2, מצאתי כי ניתן להקים חדרי גג בהיקף של עד 65% משטח הקומה העליונה בבנייה בהינף אחד.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

כשטח עיקרי, ומעבר לו אושרו שטחי שירות בהיקף הנדרש לבניה מודרנית והפניתי למספר היתרים שניתנו בתל אביב וכך חושבו בהם הזכויות. לבקשתי, הציג שמאי המשיבה טבלאות שטחים משני היתרים בהם הובאו בחשבון חלק משטחי חדרי המדרגות המבוקשים כשטחים עיקריים. בחנתי מספר היתרים נוספים שניתנו לאחרונה ומצאתי כי גם בהם ניכר כי לפחות חלק משטחי השירות שהותרו, באו על חשבון סל הזכויות. ניתן להסיק מכך שלפחות בתקופה האחרונה, מדיניות הוועדה המקומית היא כי סל הזכויות משקף שטח ברוטו הכולל שטחי שירות (למעט שטחי השירות המתבקשים בקומות הנמוכות התואמות לקומות המותרות לפי תכניות קודמות). בתיקים אחרים הנדונים בפניי בערים אחרות, ניכר כי גם כיום סל הזכויות המחושב מובא בחשבון כשטח עיקרי אליו נוספים שטחי שירות. כלומר, ועדות מקומיות שונות נותנות פירוש שונה להוראות התמ"א. בהתאם לכך, ובהתחשב במדיניות הוועדה בתל אביב, אני מוצא לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה ולהפחית מסל הזכויות את שטחי השירות המפורטים בבקשה להיתר בקומות 4-8.

לצורך חישוב תמריצי תמ"א 38 יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית בבנין הקיים. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 3,109 מ"ר ברוטו ושמאי המבקשים הביא בחשבון שטח של 3,493 מ"ר. שמאי המבקשים הציג מדידת שטחי כלל הדירות הקיימות בפרויקט. ממדידה זו עולה כי שטח הקומה העליונה ללא חדרי מדרגות הוא 2,830.26 מ"ר. סך שטחי חדרי המדרגות הקיימים הוא כ- 240 מ"ר ולכן שטח קומה טיפוסית קיימת ברוטו הוא 3,070.3 מ"ר.

להלן חישוב שטח סגירת קומת העמודים:

שטח קומה טיפוסית קיימת	3,070.26 מ"ר
הרחבת דירות בקומה	442.00 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	3,512.26 מ"ר
שטח בנוי בקומת קרקע	2,258.56 מ"ר
סגירת קומת עמודים	1,253.70 מ"ר

חישוב תמריצי תמ"א 38			
שטח קומה טיפוסית קיימת	3,070.26 מ"ר		
הרחבת דירות בקומה	442.00 מ"ר	13 מ"ר	34 יח"ד
שטח קומה טיפוסית מורחבת	3,512.26 מ"ר		
תוספת זכויות פטורות מכוח תמ"א 38	8,780.65 מ"ר	2.5 קומות	
הרחבת דירות קיימות	1,599.00 מ"ר	13 מ"ר	123 יח"ד
סגירת קומת עמודים	1,253.70 מ"ר		
סה"כ תמריצים מהתמ"א ברוטו	11,633.35 מ"ר		
שטחי שירות בבקשה להיתר בקומות התמ"א	2,083.50 מ"ר		
סה"כ תמריצים מהתמ"א עיקרי	9,549.85 מ"ר		

סה"כ תמריצים מתמ"א	9,549.85 מ"ר
סה"כ זכויות עליות מתכניות	15,961.00 מ"ר
סה"כ	25,510.85 מ"ר

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

אופן חישוב ההשבחה

בפרויקט תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה חדשה יש תחילה לחשב את ההשבחה. השווי במצב הקודם הוא שווי הבניין הבנוי (בנטרול השפעת תמ"א 38) בתוספת שווי יתרת זכויות מתכניות 2543 ו- ג'2. השווי במצב חדש הוא שווי זכויות הבניה בהתאם למבוקש בהיתר. ככל שההיתר כולל גם הקלות, יש לנטרל את השפעת ההקלות כיוון שהיטל ההשבחה בגינן מהווה מדרגת השבחה נפרדת אשר תחויב בהיטל בשיעור 50% ולמועד אישור ההקלות.

על מנת לקבוע את השווי במצב הקודם בנטרול השפעת תמ"א 38, נבחנו נתוני שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מהאפשרות לממש פרויקט לפי תכנית הרובע או תמ"א 38. הסבירות לממש את תמ"א 38 בבניינים גבוהים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד ולכן, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה-90 או לדירות בבניינים שנבנו אחרי 1980. יש לנטרל תרומת מעלית וחניה כדי להביא את הנתונים למכנה משותף.

הובאה בחשבון הפחתה בסך 400,000 ₪ בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה באחוזים ממחיר המכירה כדלקמן: קומת הקרקע ללא השפעה, קומה 1 הפחתה של 2%, קומה 2 הפחתה בשיעור 5% ומקומה 3 ומעלה הפחתה של 10%. ההתאמה למועד הקובע של תא/3729א' (יוני 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס למחוז תל אביב מלבד העסקאות שנערכו לפני אוקטובר 2017 להם בוצעה התאמה לפי המדד הארצי.

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוערך	מחיר חניה ללא	מחיר בנטרול מעלית (*)	שטח מדוד	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת זמן למועד הקובע	שווי למ"ר מתואם
6107-421-019	24/3/2019	בבלי 10	4,800,000 ₪	4,400,000 ₪	3,960,000 ₪	111 מ"ר	3	35,548 ₪	101.3%	36,022 ₪
6107-421-026	13/7/2017	בבלי 10	3,765,000 ₪	3,365,000 ₪	3,028,500 ₪	95 מ"ר	4	31,745 ₪	99.1%	31,454 ₪
6107-502-017	27/5/2019	פעמוני יוסף 4	4,400,000 ₪	4,000,000 ₪	3,600,000 ₪	109 מ"ר	7	32,907 ₪	100.1%	32,947 ₪
6107-502-029	23/9/2019	פעמוני יוסף 4	4,890,000 ₪	4,490,000 ₪	4,041,000 ₪	109 מ"ר	10	36,938 ₪	99.1%	36,607 ₪
6107-502-029	21/2/2021	פעמוני יוסף 4	4,975,000 ₪	4,575,000 ₪	4,117,500 ₪	109 מ"ר	10	37,637 ₪	93.0%	35,005 ₪
6107-504-007	26/2/2018	פעמוני יוסף 8	5,100,000 ₪	4,700,000 ₪	4,230,000 ₪	130 מ"ר	4	32,538 ₪	100.7%	32,770 ₪
6107-504-019	5/2/2019	פעמוני יוסף 8	4,600,000 ₪	4,200,000 ₪	3,780,000 ₪	120 מ"ר	7	31,500 ₪	101.6%	32,016 ₪
6107-505-005	4/3/2020	פעמוני יוסף 10	5,800,000 ₪	5,400,000 ₪	4,860,000 ₪	120 מ"ר	3	40,500 ₪	95.7%	38,759 ₪
6107-501-018	30/1/2019	הרב הרצוג 18	4,995,001 ₪	4,195,001 ₪	3,775,501 ₪	120 מ"ר	5	31,463 ₪	102.0%	32,105 ₪
6107-501-026	1/1/2018	הרב הרצוג 18	5,656,448 ₪	4,856,448 ₪	4,370,803 ₪	120 מ"ר	7	36,423 ₪	99.7%	36,326 ₪
6107-501-017	28/6/2018	הרב הרצוג 18	4,250,000 ₪	3,850,000 ₪	3,465,000 ₪	110 מ"ר	5	31,500 ₪	100.0%	31,500 ₪
ממוצע ללא חריגים (במעוגל)										34,200 ₪

בהתאם לנתונים אלה, הובא בחשבון בשומות המכריות הקודמות שלי בחלקה הנדונה שווי של 34,200 ₪ למ"ר בנוי במצב קודם ללא השפעת תמ"א 38. הצדדים הסכימו לשווי זה.

בהתאמה לשומות מכריות קודמות שלי, השווי למ"ר מבונה במצב החדש הוא 25,000 ₪. הצדדים הסכימו לשווי זה. לצורך חישוב תוספת הזכויות במצב קודם

עמוד 31 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪ המשקף הפחתה לבינוי חדש על קיים.

שטח הדירות הקיימות שיובא בחשבון הוא בהתאם למדידת שטחי הדירות שהוגשה ע"י המבקשים. השטח העילי הוא 10,768.16 מ"ר ושטח מרתפים דירתיים הוא 234 מ"ר. שטח המרתף יובא בחשבון במקדם 0.6, 140.4 מ"ר ובסה"כ שטח בנוי 10,908.56 מ"ר. להלן תחשיב השווי במצב קודם:

מצב קודם			
שטח הדירות הקיימות כולל מרתף		10,908.56 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי		34,200 ₪	
שווי הבנוי		373,072,752 ₪	
זכויות מתכנית ג'2			
שטח	מקדם	שטח אקו'	שטח אקו'
2,431 מ"ר	1	2,431.00 מ"ר	חדרי יציאה לגג
1,309 מ"ר	0.25	327.25 מ"ר	מרפסת גג
שטח אקו' ג'2		2,758.25 מ"ר	
זכויות מתכנית 2543		2,761.84 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'		5,520.09 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה לבינוי על קיים		23,000 ₪	
דחיה למימוש	7	6%	0.67
שווי זכויות לא מנוצלות		84,437,028 ₪	
סה"כ שווי הקיים ויתרת זכויות הבניה		457,509,780 ₪	

להלן תחשיב השווי במצב חדש:

מצב חדש			
פירוט	שטח	מקדם	סה"כ
קומת קרקע	1,846.69 מ"ר	1.1	2,031.36 מ"ר
דירה במקום גן ילדים	241.87 מ"ר	1	241.87 מ"ר
קומות טיפוסיות	20,700.08 מ"ר	1	20,700.08 מ"ר
קומת גג תחתון	2,716.12 מ"ר	1.15	3,123.54 מ"ר
קומת גג עליון	2,125.25 מ"ר	1.2	2,550.30 מ"ר
מרפסות גג	1,635.92 מ"ר	0.3	490.78 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		29,137.92 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה		25,000 ₪	
שווי מצב חדש כזמין		728,448,030 ₪	

כיוון שהשווי במצב חדש עולה על השווי במצב קודם, יש לבחון איזה חלק מההשבחה פטור ואיזה חלק חייב בהיטל השבחה בשיעור 25%. בעמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** ועמ"נ 54581-12-22 **רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** נקבעה דרך חישוב חלק ההשבחה החייב וחלק ההשבחה הפטור. כב' בית המשפט מקבל את השלב הראשון של קביעת ההשבחה לפי שווי הבנוי לעומת שווי זכויות הבניה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

על פסיקת בית המשפט המנהלי הוגשה בקשת רשות ערעור בר"ם 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן בע"מ, אשר נדחתה. בהתאם לכך, ההשבחה בגין תמ"א 33/38 תחושב בהתאם לעקרונות שהותוו בעניין קבוצת הירדן.

בית המשפט קובע כי יש להבחין בין זכויות פטורות הנובעות מתמ"א 38 לבין זכויות מכח תכנון אחר (כגון: תמ"א/33/38), תכנית לפי ס' 23 לתמ"א או תכנית אחרת).

בית המשפט הציע לבחון את היקף הזכויות שנוספו מעבר לתב"עות המהוות את המצב הקודם, אשר כולל את תמריצי תמ"א 38 (Y) וזכויות נוספות למשל מכח תיקון 33 א' (X). לפי פס"ד, החלק היחסי שמהוות הזכויות החייבות (X) מסך הזכויות שנוספו (X + Y) יוכפל בהשבחה שנמצאה.

8.3.4 תחשיב ההשבחה לתיקון 3 א'

סה"כ תוספת זכויות * X+Y	11,669.01 מ"ר
זכויות תמ"א פטורות Y	9,549.85 מ"ר
זכויות שאינן פטורות X	2,119.16 מ"ר
שיעור חייב $X/(X+Y)$	18.1606%
סה"כ השבחה Z **	151,290,504 ₪
השבחה חייבת	27,475,194 ₪
השבחה למימוש הנדון¹²	26,603,625 ₪
היטל השבחה 25%	6,650,906 ₪

(*) זכויות עיקריות מבוקשות פחות זכויות עיקריות מתב"עות קודמות.
(**) סה"כ שווי מצב חדש של הזכויות המבוקשות (כולל גני ילדים) פחות שווי קודם של הדירות הבנויות בתוספת שווי זכויות לא מנוצלות.

שווי מצב חדש	728,448,030 ₪
שווי מצב קודם	457,509,780 ₪
השבחה לפני פטור לתמ"א 38	270,938,250 ₪
דחיה 10 שנים, 6%	0.56
השבחה	151,290,504 ₪

¹² לאחר המועד הקובע מומשו במכר מספר יחידות. בהתאם לשומת המשיבה שיעור הזכויות שנותר לחייב הוא 96.827%.
עמוד 33 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.4 השבחה בגין תכנית תא/3729 ליום 16/06/2018

8.4.1 עמדת המשיבה

תכנית תא/3729 משביחה במרכיבים הבאים:

תוספת זכויות

כמפורט בסעיף 8.3.1 נוספו 798.68 מ"ר מתכנית תא/3729. כמו כן, יוקמו גני ילדים בשטח של 241.87 מ"ר אשר בעוד 10 שנים ניתן להפכם לשטח למגורים ולכן הובאה בחשבון תוספת שטח זו בדחיה ל- 10 שנים.

הגבהת גובה קומת הגג

בסעיף 11.1.3 לתמ"א 38 נקבע במפורש כי ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות הרי שתוספת הזכויות שתותר מכוח התמ"א תהיה בהתאם להיקף הזכויות באותה תכנית. בהוראות תמ"א 38 בסעיף 18.2 נקבע כי אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת. תכנית ג' קבעה כי גובה קומת הגג יהיה 2.5 מ' נטו. עפ"י תא/3729 הגובה המירבי הוא 4.5 מ'. בהתאם להחלטת ועדת ערר **85045/17 עופרים ענת ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, גובה קומת הגג מכוח תמ"א 38 הינו בהתאם לתכנית ג'. שמאי המשיבה ציטט מתוך שומות מכריעות התומכות בגישתו. שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה בשיעור 2% לכלל השטח שהתווסף מכוח תמ"א 38 תיקון א'.

הבלטת מרפסות

בהתאם להוראות תכנית תא/3729 הותרה הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי שלא יעלה על 1.6 מ'. בהתאם לתקנות התו"ב מותרת חריגה של 1.2 מ' מעבר לקו בניין קדמי בלבד. לפיכך, הובאו בחשבון השטחים החורגים מעבר ל- 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי. לאור העובדה שניתן לבנות את המרפסות הקדמיות בתחום קווי הבניין המותרים, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.15. מקדם השווי למרפסות הוא 0.4.

מהות	שטח חורג	מקדם	סה"כ
שטח חורג- שיפור תכנון	95.04 מ"ר	0.06	5.7 מ"ר

שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת ערר 8790/1019 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' מייק בניין והנדסה בע"מ** לפיה מדובר בתכנית שקבעה קו בניין מוקטן לצרכי מרפסת ולכן אין רלוונטיות להחלטת ועדת ערר בעניין ח. נועם.

בהחלטת ועדת ערר 85002/14 **גינזבורג משה ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** נקבע כי החריגה המתאפשרת מכוח תמ"א 38 בקווי בניין נועדה לצורך חיזוק ולא לעניין גזוטריות. לפיכך, לא ניתן לטעון שהחריגה מותרת

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

במצב קודם עפ"י תמ"א 38. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות¹³ בהן נקבע כי קווי הבניין של תמ"א 38 לא חלים על שטחי המרפסות. כמו כן, הפנה למסמך מדיניות מיום 02/11/2017 בו נקבע כי קווי הבניין במסלול של הריסה ובניה הינם בהתאם לתכניות התקפות וכן צירף חוות דעת היועצת המשפטית לועדה בנושא מרפסות ותמ"א 38.

בהתאם לפסיקה, אין להביא בחשבון שווין של זכויות הכפופות לאישור הקלה כך שמלוא שווין ימוסה במצב החדש. יובהר כי לולא ההוראה בתכנית שניתן לחרוג מקווי הבניין, לא ניתן היה לנצל את הזכויות במסגרת קווי הבניין ולכן לא מדובר בשיפור תכנוני בלבד. לעניין זה הפנה להחלטת ועדת ערר 8102/0319 **הילי כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א** וכן להחלטות שמאים מכריעים¹⁴.

השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות

בסעיף 18 לתכנית מ' קיימת חובה להקים מרפסות שירות לכל יחידת דיור בבניין חדש בשטח של 2.5 מ"ר ליח"ד בשטח של 80 מ"ר ו- 3 מ"ר ליח"ד בשטח שמעל 80 מ"ר. הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני ולכן הסרתה בתכנית תא/3729' מהווה השבחה. הדרישה להקמת מסתורי כביסה אינה מחליפה את הדרישה למרפסת שירות ולכן, אין לקשור בין השתיים. בנוסף, מסתורי הכביסה אינם על חשבון שטח עיקרי. שיעור ההשבחה בגין שיפור התכנון הוערך ע"י המשיבה ב- 20%. שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי קיימת השבחה בגין ביטול חובת מרפסת שירות¹⁵.

מהות	יח"ד	מרפסת	סה"כ
מעל 80 מ"ר	228	3 מ"ר	684 מ"ר
מתחת ל- 80 מ"ר	71	2.5 מ"ר	177.5 מ"ר
סה"כ שטח אקו' לחיוב בגין ביטול מרפסת שירות			861.50 מ"ר

מקלט ציבורי

במקרקעין קיים מקלט לשימוש ציבורי המתוחזק ע"י העירייה. בהתאם להנחית אגף חירום וביטחון ובכפוף להנחיות פיקוד העורף, אין להרוס את המקלט ללא הצגת פתרון חלופי לבניית מקלט ציבורי בפרויקט. מבחינת העירייה, לא הייתה מניעה לאשר את הפרויקט ולהשאיר את המקלט הציבורי במקומו. אין דרישה

¹³ אייל יצחקי לנכס ברחוב בארי 9, עומר סרחאן ברחוב ליליאן 8, אלי כהן ברחוב בן סרוק 22, בן סרוק 24 ואפשטיין 5, עומר סרחאן ברחוב דובנוב 30 ובשדרות סמאטס 13, משה נדם לנכס ברחוב הרב מיימון 8 הרצליה, ושומה של הח"מ ברחוב הרוגי מלכות 10-12.
¹⁴ בועז קוט ברחוב ילין 20, דובנוב 19, יעקב 8 ורמז 26, דוד טיגרמן ברחוב ליפסקי לואי 9, אריה אריאל בדוד פנקס 43 והח"מ ברחוב הרוגי מלכות 10-12.
¹⁵ נורית ג'רבי בגו"ח 6954/18, מוטי דיאמנט בגו"ח 6915/49, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6936/172, ניקי פרימו בגו"ח 6916/83, ג'קי פיז בגו"ח 6920/30 ובוועז קוט בגו"ח 6963/20.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בתכנית להרוס ולבנות מחדש בתת הקרקע ולכן אין לקזז עלות זו מהיטל ההשבחה. לא מדובר במטלה ציבורית אלא ברצון הזם להרוס מקלט ציבורי ולבנות אותו במקום אחר.

בנוסף, עלות בניה בסך 10,000 ₪ גבוהה מאוד. מדובר בשטח תת קרקעי ובשטח זה לא חלות אגרות והיטלי בניה לכן עלות בנייתו פחותה מעלות בניית שטח רגיל.

דחיה

אין להביא בחשבון דחיה. ניתן לראות כי כבר בשנת 2019 נרשמה הערה בנסח הטאבו בגין הפרויקט. בשומות מכריעות¹⁶ רבות בתחום רובע 4 לא ניתנה דחיה כלל למימוש בהיתר.

תחשיב המשיבה לתא/3729א'

מהות השבחה	שטח לחיוב	מקדם השבחה	סה"כ שטח לחיוב
תוספת זכויות	798.68 מ"ר	100%	798.68 מ"ר
זכויות בדחיה ל- 10 שנים	162.07 מ"ר	100%	162.07 מ"ר
הגבהת קומת הגג	3,098.45 מ"ר	2%	61.97 מ"ר
קו בניין למרפסות קדמי שיפור תכנון	95.04 מ"ר	6%	5.70 מ"ר
ביטול מרפסות שירות	861.50 מ"ר	20%	172.30 מ"ר
סה"כ שטחים לחיוב בגין תכנית תא/3729א'			1,200.72 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
השבחה			30,017,982 ₪

¹⁶ בועז קוט ברחוב יהודה המכבי 3, אלי כהן ברחוב דוד ילין 16, דוד דדון ברחוב מוזר 14 וגיל הרצברג ברחוב בר כוכבא 22.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

עמדת המבקשים 8.4.2

הגבחה גובה קומת הגג

שמאי המבקשים חולק על עמדת הועדה כי קומת הגג במצב החדש היא בגובה 4.5 מ'. תא/3729 א' קובעת גובה 4.5 מ' כולל גובה מעקה הגג ואילו קומת הגג מוגבלת לגובה של 3.3 מ' ברוטו המהווה כ- 3.0 מ' נטו בדיוק כפי שהותר בתכנית ג'2.

ככל שטענה זו לא תתקבל, המצב הקודם הינו סל זכויות הכולל את תמריצי תמ"א 38. הקומה העליונה התיאורטית הינה קומת גג חלקית רגילה ולא חלה עליה מגבלת גובה מכוח תכנית ג'2. בהתאם לכך, תא/3729 א' לא שיפחה את גובה קומת הגג ואין לגבות בגין רכיב זה היטל השבחה. התנהלות הועדה המקומית לפני אישור תכנית הרובעים מעידה על כך. שמאי המבקשים הפנה להיתרי בניה התומכים בעמדתו וכן לשומות מכריעות¹⁷.

מעבר לכך, היה על המשיבה לבחון את הוראות התכנית בכללותן, מצב קודם מול מצב חדש בדומה לעקרונות שנקבעו ע"י כב' השופט גלעד הס.

גם אם נניח כי במצב הקודם הייתה מגבלת גובה בקומת הגג של 3.0 מ', ברור כי אין מחלוקת כי בקומות שמתחת לגג אין הגבלת גובה מלבד הנחיות מרחביות של עיריית תל אביב בהן נקבע כי גובה כל קומה הינו עד 3.5 מ'. עם כניסתה לתוקף של תא/3729 א' נוספה מגבלת גובה לכל הקומות בשיעור של 3.3 מ', כלומר השפעה שלילית אל מול מצב קודם. מחד, לעמדת המשיבה התווסף גובה של 30 ס"מ לקומת הגג ברוטו אך מנגד, המשיבה אינה מביאה בחשבון את ההשפעה השלילית שנקבעה בשל הנמכת יתר הקומות בשיעור כולל של 140 ס"מ (20 ס"מ X 7 קומות). בכך למעשה קיימת השפעה שלילית לגובה בסך 110 ס"מ. בנוסף, מעבר לאמור, שמאי המשיבה הביא בחשבון את כל שטח קומת הגג ועוד שטחי שירות ללא ממ"ד. הגבחה שטחי שירות אינה משביחה.

הבלטת מרפסות

שמאי המבקשים חולק על קביעת ההשבחה בגין הבלטת מרפסות מקווי בניין. שיטת חישוב השווי בין שני מצבי התכנון כבר מגלמת את הבלטת המרפסות כיוון שערכי השווי במצב החדש מחולצים מדירות בבניינים חדשים ברובע 4 אשר נבנו בהתאם לתכנית ולפיכך הן חורגות מקווי הבניין ואין להביאן בנוסף.

¹⁷ דוד טיגרמן ברחוב ליסין 23, אמנון נזרי ברחוב בלור 37 וקליי 18, שלומי יפה ברחוב יוחנן הגדי 6, בועז קוט ברחוב בני דן 14 ורינת וויס רביב ברחוב יהודה המכבי 70.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המבקשים הגיב באריכות לטענת שמאי המשיבה כי אין להביאן בחשבון השווי במצב הקודם, זכויות מוקנות אשר על מנת לממשן יש צורך בהליך תכנוני נוסף.

בנוסף, במקרה של פרויקטים במסלול של הריסה ובניה הבהירה ועדת הערר כי אין כל מניעה במימוש של תמריץ בקווי בניין מכוח תמ"א 38. לעניין זה הפנה להחלטת ועדת ערר 5153/17 **מיכאל אוליביה רואש נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**.

לרשות מבקש ההיתר עומדים שטחים ממקורות שונים אשר מהווים את "סל הזכויות" שמכוחו יוקם הבניין. תמ"א 38 מתירה הקמתו של הבניין החדש בקווי הבניין הקבועים בה.

שמאי המבקשים הפנה גם לעמ"נ 18063-05-21 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'** שם נקבע כי כאשר לא נוצלה כל יתרת השטחים מכוח תמ"א 38, ניתן לנצלם גם להקמת מרפסות, גם אם הן מובלטות, כל עוד עומדות בקווי הבניין שקבעה תמ"א 38. כאמור בסעיף 8.3.2 קיימת יתרת שטחים בסך של 124.2 מ"ר וסך שטח הגזוזטראות החורגות מעבר ל- 1.2 מ' הוא 95 מ"ר. כלומר, יש לראות בשטח המרפסות הבולטות כחלק מסך השטחים הניתנים לניצול ומהווים חלק מיתרת שטח הפטור ואין לגבות בגינם היטל השבחה. גישה זו ננקטה במספר שומות מכריעות.

השבחה בגין ביטול החובה להקים מרפסות שירות

ראשית, ההוראה להקים מרפסות שירות הינה מכוח תכנית מ'. תכנית 2543 מבטלת את הוראות תכנית מ'. בהתאם לכך, ההוראה לביטול מרפסות שירות מתא/3729א' אינה יוצרת השבחה.

ככל שלא תתקבל טענה זו, טען שמאי המבקשים כי לא חלה השבחה בגין מרכיב זה מרפסת השירות מיועדת למיקום אלמנטים של שירות כגון מכונת כביסה וכו'. מרפסת השירות הינה חלק בלתי נפרד מדירת המגורים. בכל דירה חדשה קיים מקום ייעודי למכונת כביסה גם אם לא הוגדר כשטח שירות. השטח האמור מהווה חלק מהדירה ועצם הגדרתו כשטח שירות אינה משפיעה על שווי הדירה. בנכס הנדון, בהתאם לבקשה להיתר, קיימת נישא להצבת מכונת כביסה באזור פנימי בדירה או בחדר רחצה פנימי ונדרש אמצעי איוורור מאולץ שלא נדרש במרפסת שירות. מסתורי הכביסה מתוכננים שלא בצמידות לנישות מכונת הכביסה ומשכך אין כל שיפור תכנוני. בהתאם לאמור לעיל, לא חלה השבחה בגין רכיב זה. לחיזוק הטענה הפנה לשומות מכריעות בהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין ביטול מרפסת השירות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

דחיה

אין מחלוקת כי בעת מימוש בדרך של מכר לתכנית תא/3729' הצדדים מביאים בחשבון דחיה לאור המורכבות המשפטית, קניינית ותכנונית. אין כל סיבה שכעת, בשלב הוצאת היתר הבניה, מורכבויות אלה ייעלמו משומת המשיבה. ההשבחה צריכה להיבחן בצורה אובייקטיבית למועד הקובע בשנת 2018. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב מהר"ל 8 שם נקבעה דחיה בפרויקט הריסה ובניה מחדש.

בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם 0.56 המשקף דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

בהתאם לעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק, לא הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחיה.

גני ילדים

בהתאם לנתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 13,500 ש"ח עבור גן הילדים. הגנים המתוכננים גדולים מאוד. מיקום גן הילדים במבנה מגורים משותף מוריד את ערכם של כל שטחי המגורים. אחד התנאים בתכנית 4053 הוא שמבקש הבקשה יצרף כתב שיפוי לעיריית תל אביב.

בהתאם למחקר דלפי מאוגוסט 2016 שנערך ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל, נמצא כי שווי מ"ר בנוי למגורים בבניין הכולל גן ילדים יעמוד במוצע על 92.5%. בהתאם לכך, הופחת משווי שטחי המגורים בשני הבניינים הנדונים ב- 7.5%.

לעניין האפשרות שבעוד 10 שנים יחזור השימוש למגורים, טען שמאי המבקשים כי אחד התנאים לתעודת גמר הוא שככל שיוחזר השימוש למגורים תבוטל הצמדת החצרות הפונות לחזית הקדמית ותהפכנה לחצר משותפת. חצרות גני הילדים פונות לחזית הקדמית ושטחן כ- 470 מ"ר. במידה ויהפכו לחצר משותפת הדבר ימנע היתכנות להחזרת השטח למגורים.

במידה ולא תתקבל הטענה, יש לחשב את תקופת 10 השנים החל מיום קבלת תעודת גמר ולא מיום אישור הועדה המקומית 10/11/2021. בהתאם ללוח זמנים סביר, נובמבר 2021- החלטת ועדה, פברואר 2024- הוצאת היתר בניה, אוגוסט 2027 סיום בניה וקבלת טופס 4 ובאוגוסט 2028 תתקבל תעודת גמר. בהתאם לכך יש להביא בחשבון דחיה בת 17 שנים מיום החלטת הועדה.

מקלט ציבורי

במסגרת הבקשה להיתר דרשה העירייה כי תחת השפ"פ ייבנו מקלטים ציבוריים על חשבון הזים בשטח של כ- 201 מ"ר ויימסרו לעירייה. מדובר בשני מקלטים ציבוריים בגמר מלא שיימסרו לאגף נכסים בעיריית תל אביב. המקלטים

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הציבוריים ייבנו בקומת מרתף 2- (111 מ"ר) וקומת מרתף 1- (90 מ"ר). עלות כוללת להקמת מקלט ציבורי מוערכת בכ- 10,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ שלא ניתן להזדכות בגינו. סך העלות שמועמסת על הפרויקט הינה 2,000,000 ₪. שמאי המבקשים הפנה לכתב ההתחייבות עליו חתמו היזמים.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.4.3 הכרעה לתכנית תא/3729א'

בינוי בקומת הגג

שמאי המשיבה הביא בחשבון השבחה בשיעור 2% כתוצאה מהגבהת קומת הגג ביחס לתכנית ג' שהגבילה את הגובה ל- 2.50 מ'. במקרה הנדון לא חלה תכנית ג' אלא תכנית ג'2 המגבילה את גובה חדרי היציאה לגג ל- 3.0 מ' נטו. גובה קומת הגג המבוקש בהיתר הבניה הינו כ- 2.9 מ' נטו מלבד בניין 2 (בניין B) בו מבוקש בחלק מהקומה גובה של 3.15 מ'. כלומר, במקרה זה לא קיימת חריגה ביחס לתכנית הגגות החלה. בשומות מכריעות קודמות שלי, קיבלתי את עמדת המשיבה ובהסתמך על החלטת ועדת הערר (תא) 85046/17 **עופרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**. בהתאם להחלטת ועדת הערר 8127/0523 **יבנה 6 השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב** תכנית ג' קובעת הוראות לחדרי יציאה לגג ובניה בחלל גג רעפים ואינה רלוונטית לדירות גג.

הבלטת מרפסות

תכנית תא/3729א' התירה הבלטת מרפסות לתחום קווי הבניין בחזית קדמית ואחורית עד 1.6 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, מותרת רק הבלטת מרפסות בחזית עד ל- 1.2 מ' מקו הבניין.

שמאי המבקשים טען כי מאחר שסל הזכויות הפטור מכוח תמ"א 38 לא נוצל במלואו, ניתן לממש את שטחי המרפסות החורגים, במסגרת קווי הבניין המקלים של תמ"א 38. שמאי המשיבה חישב השבחה עבור כלל השטח החורג מהבלטה של 1.2 מ' בחזית כשיפור תכנוני. מקדם השווי למרפסת שהובא בחשבון בשומת המשיבה הוא 0.4.

בעמ"נ 18063-05-21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'** קבע בית המשפט כי במסלול הריסה ובניה מכוח תמ"א 38, ניתן לנצל את סל הזכויות הפטור עבור מימוש מרפסות בפטור. במקרה הנדון, לא נותרו זכויות לניצול בסל הזכויות הפטור.

בהתאם לבקשה להיתר, ניתן להקים את המרפסות לכל אורך החזית בתחום 1.2 מ' מקו הבניין, ולכן יחויבו כשיפור תכנוני בלבד כפי שהובא בחשבון גם בשומת המשיבה ולא כשטח שנוסף כתוצאה מהתכנית. בהתאם להכרעות קודמות שלי, יובא בחשבון מקדם שווי למרפסות בשיעור 0.5 ומקדם שיפור תכנון 0.20. לאחר מדידה של שטחי המרפסות החורגים בהתאם לתשריט הבקשה להיתר, אני מקבל את השטח שהביא בחשבון שמאי המשיבה בהיקף של 95.04 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ביטול מרפסת שירות

שמאי המשיבה טען כי בהתאם לתכנית מ' חובה להקים מרפסות שירות. תכנית תא/3729א' ביטלה את החובה להקים מרפסות שירות. במקרה זה, תכנית 2543 ביטלה את הוראות תכנית מ' בתחום תחולתה ולכן כבר בשנת 1994 בוטלה החובה להקמת מרפסת שירות בצמוד למטבח. בהתאם, תא/3729א' לא יצרה השבחה כתוצאה מביטול המגבלה.

דחיה

שמאי המבקשים הביא בחשבון דחיה ושמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון דחיה במימוש בהיתר ובכל מקרה יש להביא בחשבון כי בחלקה הנדונה החלו תהליכי גיבוש הפרויקט כבר בשנת 2019. אני סבור כי במימוש בהיתר יש להביא בחשבון דחיה כפי שמובאת בחשבון במימושים במכר. יש להביא בחשבון את מאפייני הנכס הספציפי וסיכויו למימוש. בשומה מכרעת קודמת שלי בחלקה הנדונה הבאתי בחשבון דחיה למימוש בת 10 שנים, ואף שכיום אנו בוחנים מימוש בהיתר איני מוצא שיש מקום לסטות מהכרעתי הקודמת לעניין הדחיה.

8.4.4 תחשיב השבחה לתא/3729א'

סה"כ שטח שמעבר ל- 1.2 מ'	95.04 מ"ר
מקדם מרפסת	0.5
מקדם שיפור תכנוני	0.2
שווי למ"ר מבונה	25,000 ₪
דחיה	0.56
השבחה	132,675 ₪
השבחה למימוש הנדון	128,466 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.5 השבחה בגין הקלה ליום 10/11/2021

8.5.1 עמדת המשיבה

- ההקלה לתוספת קומה משביחה במספר היבטים:
- פינוי שטחים אשר ללא תוספת הקומה לא ניתן היה לנצלם.
 - צמצום מס' יח"ד בקומה ויצירת רווחה בכל יתר הקומות.
 - צמצום שטח הקומה והגדלת שטח הגינה הפנוי.
 - יצירת מרפסות חדשות.
 - ניצול השטחים בקומה העליונה מוסיף דירות יוקרתיות.
- אם ההקלה הייתה גורמת להפסד כלכלי של 15,200,000 ₪, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשים, היא לא הייתה מתבקשת כלל.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 35,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על עסקאות מהסביבה הנדונה.

תחשיב המשיבה להקלה

פריטים	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי בקומה 8	2,211.41 מ"ר	0.1	221.14 מ"ר
שטח מרפסות	650.05 מ"ר	0.2	130.10 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			351.24 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			35,000 ₪
השבחה להקלה לתוספת קומה			12,293,458 ₪

8.5.2 עמדת המבקשים

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להוספת קומה מעבר ל- 8 המותרות. הקלה זו אינה מוסיפה שטחים מעבר לשטחי הבניה ואושרה בהתאם לחלופה ב' של תע"א 2543. בהתאם להוראות תא/3729 א' לא הייתה מניעה לבנות בחלקה 10 בניינים בני 8 קומות כ"א ללא הקלה במקום 9 בניינים בני 9 קומות כולל ההקלה. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שערך היזם ואושרה באוגוסט 2020 הוצגו 2 החלופות. חלופה ב', החלופה שנבחרה לביצוע, התירה תוספת קומה בהקלה והעירייה מנגד דרשה שמתוך כלל שטחי המגורים, יוקצה שטח לגני ילדים. בשטח בו היה אמור להיות מוקם בניין 10 יפותח שפ"פ לשימוש הציבור הרחב כולל זיקות הנאה וחיבור הרחובות. תנאי הכרחי לקיום חלופה זו הינו אישור ההקלה. ללא ההקלה לא ניתן לבצע את חלופה ב'. תנאי לקיום חלופה ב' ולמעשה תנאי לאישור ההקלה הינו הקצאת שטח בשימוש לגני הילדים במקום המגורים. כלומר, קיים קשר ישיר בין אישור ההקלה לבין השימוש הנחות לגן ילדים והפגיעה בשווי הדירות בבניינים בהם יוקמו הגנים.

שמאי המבקשים הפנה לדיונים שנערכו בנוגע לבקשה להיתר מהם עולה כי ניתנה תוספת קומה בהקלה תמורת בינוי גני הילדים ופיתוח השפ"פ למעבר

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הציבור.

ההקלה אכן אפשרה את הגדלת שטח הגינה אולם מדובר בשטח של גינה ציבורית לשימוש כלל הציבור הרחב. הגינה מהווה אלמנט עיצובי לפרויקט ואין בה ממש כדי להיטיב עימו. מדובר בשטח של כ- 1 דונם בלבד כאשר המגרש הנדון ממוקם כ- 100 מ' בלבד מפארק הירקון. ההקלה לא הוסיפה יח"ד ולכן גם לא הוסיפה מרפסות חדשות. יש לבחון את הבינוי של 10 בניינים לעומת בינוי של 9 בניינים בכפוף להקמת גני הילדים.

סך השטח העיקרי שהתבקש 27,630 מ"ר לחלק ל- 10 בניינים מתקבל 2,763 מ"ר. שטח זה הועבר ל- 9 הבניינים. השטח מתוכנן להיות מוקם במבנה בן 8 קומות, כלומר קומה 4 בממוצע אשר הועלה לקומה 9, כלומר, עלייה של 5 קומות. הונח כי תוספת השווי לקומה הינה בשיעור 1%, אזי ב- 5 קומות מתקבל 5% תוספת. יצוין כי אין תוספת מרפסות גג כיוון שגם במצב הקודם קיימות דירות גג ומרפסות גג.

לאחר אישור ההקלה, נוצרים 9 בניינים עם 2 קומות גג בנסיגה. במצב הקודם להקלה, היו 10 בניינים עם 2 קומות גג בנסיגה. כלומר, ההקלה גרמה לשטח דירות הגג ב- 2 קומות הגג בבניין 10 התיאורטי להפוך למעשה לשטח טיפוס ב- 9 הבניינים. יש לכמת איבוד מקדם דירות הגג. הונח כי שטח 2 קומות הגג בבניין 10 הינן בשטח של כ- 250 מ"ר בגג התחתון וכ- 200 מ"ר בגג העליון, סה"כ 150 מ"ר מרפסות גג. כמו כן, יש להביא בחשבון את הפסד הזכויות בגין הקמת גן הילדים, כלומר הפסד של 241 מ"ר בשווי של 16,500 ₪ למ"ר, סה"כ 4,000,000 ₪. בנוסף, יש להביא בחשבון את הפגיעה בשאר דירות המגורים בשיעור 7.5% כתוצאה משכנות לגן ילדים.

תחשיב המבקשים להקלה

מהות	שטח	סה"כ
סה"כ שטח מושבח שעלה 5 קומות שווי למ"ר מבונה	2,763.0 מ"ר	138.15
		₪ 30,000
השבחה- בניינים		₪ 4,144,500
שטח דירות גג שהפכו לשטח טיפוס וביטול מרפסת	מקדם	שטח
קומת גג תחתונה	0.1	25 מ"ר
קומת גג עליונה	0.2	200 מ"ר
מרפסות גג	0.3	150 מ"ר
סה"כ שווי למ"ר מבונה		110 מ"ר
		₪ 30,000
הפסד בגין ביטול דירות גג		₪ 3,300,000
הפסד שווי גני ילדים אל מול מגורים		₪ 4,000,000
ירידת שווי דירות בניין 6+9	16,500 ₪	241.00 מ"ר
	30,000 ₪	5,342.40 מ"ר
סה"כ		₪ 15,155,500

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.5.3 הכרעה להקלה לתוספת קומה

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה אושרה תוספת קומה בכל אחד מהבניינים המוקמים. תוספת הקומה אינה מלווה בתוספת שטח או יח"ד. במצב הקודם, ללא אישור ההקלה, היו מוקמים 10 בניינים בני 8 קומות כאשר 2 הקומות העליונות בנסיגה, ולאחר אישור ההקלה מוקמים 9 בניינים בני 9 קומות כאשר 2 הקומות העליונות בנסיגה. בנוסף במסגרת אישור ההקלה נדרש להקים 2 כיתות גן.

שמאי המשיבה טען כי ההקלה יוצרת אפשרות לניצול שטחי בניה נוספים שלא ניתן היה להקים ללא ההקלה, צמצום של מספר יחידות הדיור בכל קומה, יצירת מרפסות חדשות וניצול שטחים בקומות עליונות ששווין גבוה יותר. איני מקבל טענות אלה. בעקבות ההקלה בוטל בניין אחד ושטחי הבניה המיוחסים לו פוזרו על פני תשעת הבניינים הנותרים. ההקלה לא איפשרה בניית שטחים נוספים ולא שינתה את הצפיפות הקומתית. בטרם אישור ההקלה היו מוקמות דירות גג וגן ב- 10 בניינים ובעקבות ההקלה יהיו דירות גן וגג רק ב- 9 בניינים (בבניינים בהם יוקם גן ילדים תוקם דירת גן אחת בלבד).

ההשבחה תיבחן לכלל שטחי הפרויקט ולא רק לקומה העליונה. הובא בחשבון מקדם שווי שונה בהתאם לקומה כאשר קומה 4 קיבלה מקדם 1.0 וכל קומה מעל קומה 4 קיבלה תוספת 1% וכל קומה מתחת לקומה 4 קיבלה הפחתה של 1%. שמאי המשיבה טען כי כתוצאה מההקלה השתחרר שטח של כדונם עבור שטח פתוח. מחד, שטח זה משפר את הדירות שסביבו אולם מנגד יוצר עלות תחזוקה קבועה. בהתאם, יובא בחשבון כי תוספת השטח הפתוח אינה משפיעה על ההשבחה.

כתוצאה מההקלה יוקמו 9 בניינים במקום 10 וכך נחסכת עלות הקמת גרעין לבניין אחד. שטח הגרעין, כמו השטחים העיקריים נפרס על פני הבניינים האחרים ולכן אין בהפחתת בניין כדי לגרום לחסכון.

בכל בניין מוקמות דירות גן ודירות גג. הפחתת בניין מפחיתה את מספר הדירות המיוחדות. בתחשיב המצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה בקומות השונות לפי הבקשה להיתר וניתנו מקדמים כדלקמן: דירת גן 1.1, דירת גג תחתון 1.15, דירת גג 1.2 ומרפסות גג 0.30. במצב קודם נקבעה פרוגרמה לחלוקת השטחים ל- 10 בניינים במקום 9.

כחלק מאישור ההקלה נדרשה הקמת שתי כיתות גן בשטח של 241 מ"ר להן צמודות חצרות בהיקף 471 מ"ר. הזכויות לגן ילדים באות על חשבון זכויות למגורים וכעבור 10 שנים ניתן להשיב את השימוש בשטח למגורים למעט

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

החצרות אשר לא יוצמדו לדירות. שטח גני הילדים חושב כדירה אשר לא תוצמד לה חצר ולכן הובאה במקדם 1.0.

בהתאם לשומת המשיבה, דמי השכירות עבור גן ילדים פרטי המגלמים חצר הינם בטווח של 71-114 ₪ למ"ר. בהתאם לכלל הנתונים הביא בחשבון שמאי המשיבה דמי שכירות של 100 ₪ למ"ר. דמי שכירות למגורים בשכונה נעים בגבולות 100 ₪ למ"ר ולכן ניתן לומר כי דמי השכירות לשני השימושים דומים.

בתום 10 שנים ניתן להפוך את הגנים לדירות. אין מחלוקת בין הצדדים כי השימוש היעיל והטוב לשטח הוא כדירות ולא כגן ילדים. בהתאם, יש להביא בחשבון עלות התאמה של הגנים לדירות מגורים. תובא בחשבון עלות בסך 1,000 ₪ למ"ר להתאמת הגנים לדירות. סה"כ עלות ההתאמה 241,000 ₪ ובדחיה ל-10 שנים, כ-135,000 ₪.

דירות מגורים המוקמות מעל גן ילדים נפגעות בשל המטרד הנגרם על ידי השימוש הציבורי. יובא בחשבון כי מחצית הדירות (הפונות לכיוון הגן) בכל אחד משני הבניינים בהם יוקמו גני ילדים נפגעות. במחקרי דלפי נמצאה הפחתה של אחוזים בודדים לדירות מעל מבנה ציבורי. אני סבור כי במקרה זה ראוי להביא בחשבון פגיעה בשווי הקרקע של הדירות המושפעות בשיעור של 2% בלבד. פגיעה זו תובא בחשבון לתקופה מוגבלת של 10 שנים, כדלקמן:

עיקרי ללא גן ילדים בבניין 6	2,766.5 מ"ר
עיקרי ללא גן ילדים בבניין 9	2,607.1 מ"ר
סה"כ	5,373.6 מ"ר
מחצית השטח	2,686.8 מ"ר
שיעור ההפחתה	2%
שטח אקו'	53.7 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	30,000 ₪
סה"כ לצמיתות	1,612,090 ₪
תשואה לשנה למגורים	2.80%
פגיעה לשנה	138.53 ₪ 45
ערך נוכחי ל-10 שנים 2.8%	389,000 ₪

מקלט ציבורי

שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת המקלט הציבורי במרתף.

בלב החלקה הנדונה קיים מקלט ציבורי המתוחזק ע"י העירייה. במסגרת החלטת הוועדה לאשר את ההיתר נדרשה הקמת מקלט חלופי על חשבון היזם אשר ירשם על שם עיריית תל אביב.

אני סבור שהדרישה למציאת חלופה למקלט הקיים היתה מתרחשת גם ללא אישור ההקלה. בהתאם, אין מקום להפחית את עלות הקמת המקלט מההשבחה הנובעת מההקלה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 35,000 ₪ למ"ר בהסתמך על עסקאות מפרויקט ברחוב פנקס פינת וייצמן משכונת הצפון החדש החלק הצפוני. שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 30,000 ₪ למ"ר מבונה. בחנתי עסקאות לדירות בבניינים חדשים ובבניינים בהם עתיד לקום פרויקט חדש בתחום שכונת בבלי, כדלקמן:

גוש	חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מדווח	שטח מדווח	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
6106	127	15/02/2022	סנהדרין 13	4,802,000 ₪	95 מ"ר	1	2022	50,547 ₪
6106	127	28/02/2022	סנהדרין 13	4,802,000 ₪	81 מ"ר	1	2022	59,284 ₪
6106	145	07/04/2022	קוסובסקי 48	7,505,982 ₪	122 מ"ר	5	2021	61,524 ₪
6106	145	06/01/2022	קוסובסקי 48	6,855,849 ₪	130 מ"ר	5	2021	52,737 ₪
6106	145	13/04/2022	קוסובסקי 48	7,105,983 ₪	115 מ"ר	5	2021	61,791 ₪
6106	241	04/05/2022	בבלי 47	3,248,700 ₪	55 מ"ר	2	2023	59,067 ₪
6106	241	13/04/2022	בבלי 47	3,584,000 ₪	55 מ"ר	5	2023	65,164 ₪
6106	241	26/04/2022	בבלי 47	3,455,000 ₪	55 מ"ר	4	2023	62,818 ₪
6106	241	26/04/2022	בבלי 47	3,245,000 ₪	55 מ"ר	1	2023	59,000 ₪
6106	241	18/05/2022	בבלי 47	3,317,300 ₪	55 מ"ר	3	2023	60,315 ₪
6106	300	11/01/2022	בבלי 40	3,273,861 ₪	61 מ"ר	5	2024	53,670 ₪
6106	300	11/01/2022	בבלי 40	3,237,703 ₪	61 מ"ר	2	2024	53,077 ₪
6106	301	23/11/2021	ירושלמי 1	3,377,250 ₪	72 מ"ר	2	2022	46,906 ₪
6106	301	04/11/2021	ירושלמי 1	8,079,750 ₪	146 מ"ר	8	2022	55,341 ₪
6106	301	31/10/2021	ירושלמי 1	4,852,125 ₪	102 מ"ר	9	2022	47,570 ₪
6106	301	31/10/2021	ירושלמי 1	5,643,000 ₪	105 מ"ר	9	2022	53,743 ₪
6107	307	24/10/2021	הזוהר 5	4,505,850 ₪	88 מ"ר	5	2024	51,203 ₪
6107	307	20/10/2021	הזוהר 5	3,622,850 ₪	70 מ"ר	5	2024	51,755 ₪
6107	307	02/06/2021	הזוהר 5	4,517,160 ₪	92 מ"ר	5	2024	49,100 ₪
6106	446	10/08/2021	הזוהר 32	5,892,980 ₪	100 מ"ר	5	2020	58,930 ₪
6106	452	10/04/2022	הזוהר 36	5,600,000 ₪	92 מ"ר	5	2022	60,870 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע								55,924 ₪
סטיית תקן								5,370 ₪
ערך מינימלי								50,554 ₪
ערך מקסימלי								61,295 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע בנטרול ערכים חריגים								56,076 ₪

מהשווי למ"ר בנוי שהתקבל הופחת מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה והתקבל שווי של 30,000 ₪ למ"ר מבונה:

שווי למ"ר בנוי	56,076 ₪
בניכי מע"מ	47,928 ₪
בניכי רווח יזמי 20%	39,940 ₪
עלות בניה	10,000 ₪
שווי למ"ר מבונה במעוגל	30,000 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.5.4 תחשיב ההשבחה להקלה לתוספת קומה

מצב חדש				
שטח אקו'	מקדם סוג דירה	מקדם קומה	סה"כ עיקרי	קומה
1,950.10 מ"ר	1.1	0.96	1,846.69 מ"ר	קרקע
232.20 מ"ר	1	0.96	241.87 מ"ר	קרקע
3,343.93 מ"ר	1	0.97	3,447.35 מ"ר	קומה 1
3,380.30 מ"ר	1	0.98	3,449.29 מ"ר	קומה 2
3,417.18 מ"ר	1	0.99	3,451.70 מ"ר	קומה 3
3,451.08 מ"ר	1	1	3,451.08 מ"ר	קומה 4
3,485.37 מ"ר	1	1.01	3,450.86 מ"ר	קומה 5
3,518.80 מ"ר	1	1.02	3,449.80 מ"ר	קומה 6
3,217.24 מ"ר	1.15	1.03	2,716.12 מ"ר	קומה 7
2,652.31 מ"ר	1.2	1.04	2,125.25 מ"ר	קומה 8
490.78 מ"ר	0.3	1	1,635.92 מ"ר	מרפסות גג
29,139.29 מ"ר			27,630.01 מ"ר	סה"כ
מצב קודם				
שטח אקו'	מקדם סוג דירה	מקדם קומה	סה"כ עיקרי	קומה
2,450.58 מ"ר	1.1	0.96	2,320.62 מ"ר	קרקע
3,866.44 מ"ר	1	0.97	3,986.02 מ"ר	קומה 1
3,906.30 מ"ר	1	0.98	3,986.02 מ"ר	קומה 2
3,946.16 מ"ר	1	0.99	3,986.02 מ"ר	קומה 3
3,986.02 מ"ר	1	1	3,986.02 מ"ר	קומה 4
4,025.88 מ"ר	1	1.01	3,986.02 מ"ר	קומה 5
3,540.01 מ"ר	1.15	1.02	3,017.91 מ"ר	קומה 6
2,918.68 מ"ר	1.2	1.03	2,361.39 מ"ר	קומה 7
487.39 מ"ר	0.3	1	1,624.63 מ"ר	מרפסות גג
29,127.44 מ"ר			27,630.01 מ"ר	סה"כ
11.85 מ"ר				השבחה במ"ר אקו'
30,000 ₪				שווי למ"ר מבונה
355,632 ₪				השבחה גולמית
389,000-₪				פגיעה בשווי המגורים בבניינים 6 ו-9 למשך 10 שנים
135,000-₪				עלויות התאמה להחזרת גני הילדים למגורים בתום 10 שנים
אין השבחה				סה"כ השבחה

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.6 השבחה בגין תא/4053

8.6.1 עמדת המשיבה

תכנית 4053 קבעה הוראות לבניית גני ילדים ברחבי העיר. בהתאם לפרוטוקול ועדת המשנה, בפרויקט יותרו בניית גני ילדים מתוך השטחים העיקריים הקיימים בהתאם לתא/3729א'. השימוש לגן ילדים מתאפשר, כאמור, מתכנית תא/4053. בתום 10 שנים, הבעלים יוכלו לשנות את ייעוד השטחים מגן ילדים למגורים. במועד אישור הבקשה להיתר חושבה השבחה לשימוש גן ילדים פרטי ל- 10 שנים. יצוין כי לאחר מימוש הבניה למגורים בתום 10 שנים לא יתבקש היטל השבחה כיוון שהזכויות הן מכוח תא/3792א'. במידה ותקבל טענת המבקשים כי אין לחייב בגין שטח זה, לאחר מימוש הפרויקט ניתן יהיה לחייב במכר דירות על האפשרות להפוך את גני הילדים למגורים בתום התקופה. לזים היו אפשרויות בניה שונות והוא זה שבחר לבנות את גני הילדים. בנוסף, בפרויקט מסוג זה, גני הילדים תורמים לשווי הנכס ויוצרים קהילה סגורה. דוגמא לכך ניתן לראות בפרויקט "גינדי תל אביב" ופרויקט "מידטאון" וכן פרויקטים נוספים. נתוני השוואה לגני ילדים:

כתובת	שטח בנוי	שטח חצר מוערך	דמ"ש	שטח אקו'	דמ"ש למ"ר אקו'
אשכנזי 74, תל אביב	130 מ"ר	200 מ"ר	15,000 ₪	210.00 מ"ר	71 ₪
יוניצמן 2	79 מ"ר	38 מ"ר	8,000 ₪	94.20 מ"ר	85 ₪
הגפן 3, תל אביב	103 מ"ר	158 מ"ר	17,000 ₪	166.20 מ"ר	102 ₪
מצדה 13, תל אביב	95 מ"ר	130 מ"ר	16,800 ₪	147.00 מ"ר	114 ₪
הררי 10, תל אביב	77 מ"ר	120 מ"ר	11,500 ₪	125.00 מ"ר	92 ₪

בשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 6628/342 נקבעו דמ"ש בסך של 90 ₪ למ"ר בגילום חצר למועד קובע 15/08/2018. בשומה זו פורטו חוזי שכירות לגני ילדים בבתים צמודי קרקע בצפון ת"א. בשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 7175/89 בחולון נקבע כי דמי השכירות הראויים לגן ילדים בגילום חצר הם 75 ₪ למ"ר נכון למועד קובע 01/12/2015. בשומה מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 6189/938 בגבעת שמואל נקבע כי דמי השכירות הראויים בהתאם לחוזה בגילום שטח חצר הם 91 ₪ למ"ר נכון למועד קובע 01/09/2015. בשומה מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 6360/54 בפתח תקווה נקבו דמי השכירות בסך של 100 ₪ למ"ר בגילום שטח חצר נכון למועד קובע 25/01/2018. דמ"ש חודשיים לגן ילדים בהתאם לנתוני השוואה הינו 100 ₪ למ"ר, ודמ"ש למ"ר קרקע הינו 45 ₪ למ"ר – בהנחה ששיעור היזמות הוא 15% ועלות הבניה היא 7,000 ₪.

עמוד 49 מתוך 51

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תחשיב המשיבה לתכנית תא/4053

שטח גני הילדים	241.87 מ"ר
דמ"ש למ"ר קרקע	45 ₪
דמ"ש שנתיים	130,611 ₪
דמ"ש ל- 10 שנים	906,850 ₪
השבחה	906,850 ₪

8.6.2 עמדת המבקשים

תכנית 4053 מתירה תוספת שימוש של גן ילדים בחלקה. שווי של גן ילדים נמוך משווי מגורים. כלומר, תכנית 4053 אשר איפשרה את גן הילדים, לא העלתה את שווי של הנכס. גם בהתאם לערכי השווי בשומת המשיבה, שווי גן ילדים נמוך משווי מגורים ובכל זאת מחייב שמאי המשיבה בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

8.6.3 הכרעה לתכנית תא/4053

התכנית אושרה לצורך יצירת מסגרות לגיל הרך ומתירה שימוש לגני ילדים באזורי מגורים, תעסוקה ומסחר. בפרויקט הנדון מבוקשים שני גני ילדים בקומת הקרקע של שני בניינים כאשר בחלוף 10 שנים ניתן יהיה להופכם לדירות מגורים. אף שיתכן כי דמי השכירות לגן ילדים ולמגורים הינם בערכים דומים, הרי ששווי גן ילדים נמוך משווי מגורים בשל שיעורי ההיוון השונים המתאימים לכל אחד מהשימושים. גם בהתאם לשומת המשיבה, שווי מ"ר בנוי לגן ילדים נמוך משווי מ"ר מגורים, ואף נמוך משווי מ"ר מבונה למגורים. במקרים רבים מתבקשים שימושים חורגים לצורך הפעלת גני ילדים בדירות מגורים (או היתרים לפי תכנית 4053) אך בקשות אלה אינן מעידות על השבחה הנובעת מכך. בדרך כלל, מדובר בבקשות בבתים ישנים אשר אמורים להיהרס בעתיד לצורך הקמת פרויקט חדש. מדובר בשימושי ביניים עד הריסה, שהם עדיפים במקרים מסוימים על פני השכרה למגורים. בהתאם לכך, תכנית תא/4053 אינה משביחה את הנכס הנדון.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות ובקשה להיתר מס' 21-1002 היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 2543	29/07/1994	₪ 3,469,692	₪ 1,734,846
תא/3729	16/06/2018	₪ 128,466	₪ 64,233
תמ"א 38/3	16/06/2018	₪ 26,603,625	₪ 6,650,906
הקלות	10/11/2021	אין השבחה	
תא/4053	10/11/2021	אין השבחה	

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע