



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

היטל השבחה לתכניות רבעים 3, 4 בתל אביב

מרצה: טל נייר
שמאי מקרקעין, כלכלן

היטל השבחה

סעיף 196א' לחוק התכנון והבניה:

"ועדה מקומית תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית ועל פיה".

סעיף 1א' לתוספת השלישית- הגדרות:

- "השבחה"- עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
- "תכנית"- תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.

שיעור ההיטל- מחצית מההשבחה

היטל השבחה

סעיף 1א' לתוספת השלישית- הגדרות:

"מימוש זכויות" במקרקעין – אחת מאלה:

1. **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;
2. **התחלת השימוש** בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;
3. **העברתם** או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ"ט בסיון תשמ"א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961;

היתר

תחילת שימוש

מכר

הסכם בין יזם תמ"א 38 לדיירים- אירוע מימוש?

נכון להיום עמדת הועדה המקומית תל-אביב הינה כי
אין לראות בהסכמים אלה כהסכמי מכר
המהווים אירוע מימוש לצורך היטל השבחה.

מימוש במכר ומימוש בהיתר

מימוש בהיתר	מימוש במכר	
מועד קבלת היתר בניה	מועד חתימת חוזה המכר	אירוע המס
"שיטת המדרגות" - הלכת פמיני רע"א 4217/04 בגין כל תכנית בנין עיר שאושרה החל מיום 1.7.1975 או מיום רכישת הזכויות ע"י המוכר.		חיוב בהיטל השבחה
בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים והיעוד המבוקש.	לכל תכנית משביחה- מלוא הפוטנציאל.	
לגבי כל אחת מהתכניות בנפרד- 15 יום ממועד אישור התכנית.		המועד הקובע
- לגבי שטחים בהקלה- מועד ההחלטה לאשר קבלת היתר בניה בתנאים.		
לפי שווי הקרקע במועד הקובע לכל אחת מהתכניות		שווי
- לגבי שטחים בהקלה- שווי לפי המועד הקובע.		

מימוש חלקי

מימוש חלקי במכר

יחול חיוב בהיטל השבחה בגין החלק היחסי שנמכר בלבד.

דוגמה:

מגרש בשטח 500 מ"ר. נמכרו חלקים בלתי מסוימים במגרש בשטח 300 מ"ר.
ההשבחה המיוחסת למגרש בשלמות בגין אישור תכניות בניין עיר- 1,000 ₪.

סה"כ היטל השבחה בגין מימוש חלקי במכר לעסקה הנדונה:

$$1,000 \text{ ₪} \times \frac{300}{500} = 600 \text{ ₪}$$

מימוש חלקי בהיתר

יחול חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי הבניה המאושרים בלבד.

חישוב היטל ההשבחה בהתאם לפסיקה בעמ"נ 17069-03-15 דוד זעירא נ' ועדה

מקומית י-ם

דוגמה:

סה"כ שטח עיקרי מותר לפי תב"ע- 500 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהיתר- 400 מ"ר.
סה"כ שטח שבגיניו תחושב ההשבחה- 400 מ"ר.

הקטנת חיוב בהיטל השבחה בתכנון נכון מראש

הגשת
בקשה
לשומה
מקדמית

עמידה על
זכויות
תב"עיות
כבר בשלב
מקדמי

עירוב אנשי
מקצוע כבר
בשלב
הבקשה
להיתר

בדיקת
ההגשות
והקפדה על
פרסום
מדויק

הקטנת חיוב בהיטל השבחה בתכנון נכון מראש - שומה מקדמית

תיקון 126 לחוק התכנון והבניה - יולי 2018

בעל מקרקעין רשאי לדרוש מהועדה המקומית בכל עת לערוך שומת השבחה עבור

מקרקעין מבלי שיהיה עליו לשלם את היטל ההשבחה בעת עריכת השומה.

השומה תערך בתוך 90 יום מיום הדרישה.

התיקון מהווה תיקון חשוב המאפשר לצדדים לעסקה לדעת מראש, ולפני

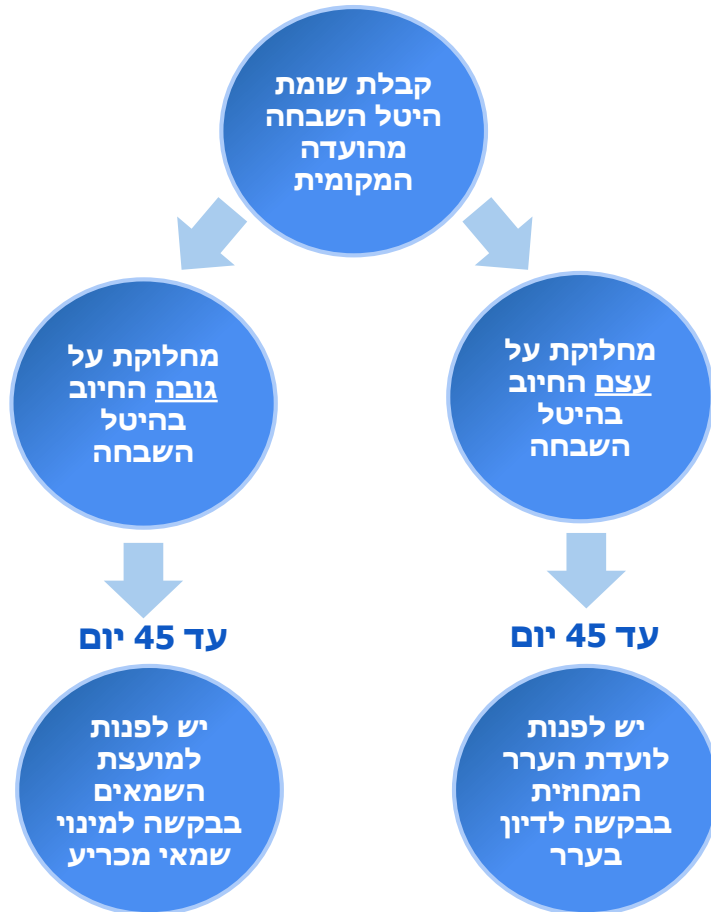
ביצוע העסקה, את גובה היטל ההשבחה הצפוי.

הקטנת חיוב בהיטל השבחה בתכנון נכון מראש- התייעצות עם אנשי מקצוע כבר בשלב הבקשה להיתר

תא/85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
(אוגוסט 2018)-

"תשובת ב"כ העוררים, לפיה בשלב הבקשה להיתר עורכי הדין והשמאים אינם מעורבים, אינה יכולה לרפא פגם זה שבהתנהלותם של העוררים. אנו סבורים כי העמידה ככלל על כך שטענות כנגד הליך הרישוי ייעשו בפני הגורם המוסמך לכך (וועדת הערר לרישוי ובמידת הצורך בית המשפט לעניינים מנהליים בעתירה מנהלית) מתחייבת דווקא בשל הצורך לייעל את הליכי הרישוי והוצאת ההיתר, ועל מנת להימנע מאנדרלמוסיה שראשיתה במתן הקלה על ידי הוועדה המקומית האמונה על כך וסופה באי הכרה של וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בצורך בהקלה (גם אם לצורך היטל ההשבחה בלבד). דברים אלה מתיישבים היטב, עם עמדתנו אשר אותה הבענו לא אחת, לפיה היטל ההשבחה הולך בעקבות התכנון והרישוי ולטעמנו הוא איננו שדה שבו יש לנהל לראשונה ולעיתים תוך התעלמות ממש מהליכים קודמים, מחלוקות באשר למשמעותם של הליכים אלה ממש. לפיכך אנו סבורים כי רק מקום שבו דרישת הוועדה המקומית להקלה או להיתר לשימוש חורג, משוללת יסוד באופן בוטה, יהיה מקום להתערב בעניין לראשונה במסגרת ערר היטל השבחה."

הליכי ערעור על שומת היטל השבחה



תיקון 84 לחוק התכנון והבניה-

בתוך 45 ימים ממועד קבלת שומת הועדה, ניתן לערער על גובה היטל ההשבחה או לחילופין על עצם החיוב בהיטל השבחה.

* ניתן לפנות לוועדה המקומית על טעות

שנפלה בשומה ללא מגבלת זמן-

טעות בפרטים, נתונים פיזיים, תכניות חלות, זכויות בנכס.

היטל השבחה בתמ"א 38

סעיף 19 (ב) (10) לתוספת השלישית קובע כדלקמן:

" לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

...

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(תיקון מס' 115) תשע"ז-2017

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א);

(ג) תכנית אחרת המאפשרת בניית חדר מגורים על גג המבנה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חדר מגורים כאמור הצמוד לדירה שתיוסף לפי התכניות האמורות בפסקאות משנה (א) או (ב) ונכלל בהיתר שניתן לצורך חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה על פי הוראות תכניות אלה; שר הפנים רשאי, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת, לקבוע יישובים או אזורים, לפי אמות מידה שיקבע, שבהם לא יחולו הוראות פסקת משנה זו;"

היטל השבחה בתמ"א 38

תיקון 115 לחוק התכנון והבניה - אפריל 2017

בניצול זכויות בניה במסגרת תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש, יחול חיוב בהיטל השבחה בגין תוספת הבניה שמעבר ל- 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, שיעור היטל ההשבחה על שטחים אלה יהיו 25% מההשבחה.

סעיף 19(ב)(10) ב' לתוספת השלישית-

בניצול זכויות בניה מכוח תכנית מפורטת שהוכנה על פי סעיף 23 לתמ"א 38, יחול פטור מתשלום היטל השבחה בגין החלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו היה ניתן היתר בניה לפי תמ"א 38.

לדוגמה:

בתכנית הרבעים שטח קומת גג חלקית באזור ההכרזה- בשיעור 65% משטח קומה טיפוסית. לפי תמ"א 38 שטח קומת גג חלקית- בשיעור 50% משטח קומה טיפוסית. בתוספת בניה יחול חיוב בהיטל השבחה בשיעור 50% על התוספת- 15%.

היטל השבחה בתמ"א 38

עש"א 217690-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים (אפריל 2010)

"כשנאמר בסעיף 1(א) לתוספת שההשבחה הינה "**עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית**" וכשתכנית הרלוונטית, תמ"א 38, קובעת מפורשות שההשבחה עדיין מותנית בהחלטת הועדה המקומית, הרשאית אף לסרב לאשר תוספת בניה, והכל כפוף לחוות דעת של המהנדס, הרי "אישור התכנית", כיוצרת השבחה, הינה רק בשלב של קבלת היתר הבניה. שווי המקרקעין לא עלה. **הוא יעלה רק עם אישור היתר הבניה, בהתאם לתמ"א 38.** כאמור לעיל, כל פרשנות אחרת תביא לתוצאה אבסורדית".

היטל השבחה בתמ"א 38

ערר 85143/13 רון צין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פברואר 2016)
"יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".

ערר גב/15/5400 א + 16/5159 א אקו סיטי אס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים (נובמבר 2017)

"יש לראות בתוספת שהותרה כאילו זו כוללת מלוא תמריצי התמ"א ורק מעבר להם/ בנוסף עליהם ניצול זכויות בניה בלתי ממומשות בהתאם לתכניות תקפות".

ערר 075/15/49 אביבה אסיליאן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה (דצמבר 2017)

"יש לתת ביטוי לציפייה של השוק לאישור היתר בניה מכוח תמ"א 38 בנוסף ובחופף לתכניות מאושרות על החלקה".

היטל השבחה בתמ"א 38

בקשות להיתר בתחום תכניות לב העיר

תא/85210/15 בית מב"מ 13 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
(אוגוסט 2018)-

נוכיר עוד כי לגבי הבניה התואמת את תכניות לב העיר, ככזו, זכאית העוררת לפטור מכח סעיף 13 לתמ"א, בגבול תמריצי התמ"א, ובלבד שהיא עומדת במכלול דרישות החיזוק על פי התמ"א. לגבי חלק זה לא מתעוררת שאלת שיקול הדעת שכן מדובר בהיתר התואם את תכניות לב העיר, שתנאי לקבלתו הוא חיזוק וכנגד זאת רואים בהיתר כאילו ניתן מכח התמ"א, על פי הוראות הסעיף שבהן עסקנו לעיל.

הערר מתקבל במובן זה שאנו קובעים כי העוררת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לגבי החיובים מכוחן של תכניות 2331 ו- 2720, ולגבי ההקלות. הכל, בגבול היקף הזכויות שאותן יכולה היתה העוררת לקבל מכח סעיף 11 לתמ"א/ 38, נכון לתיקון 3 לתמ"א, שחל במועד שבו נדונה הבקשה ואשר בתנאיו קבעה הוועדה המקומית כי העוררת עומדת.

היטל השבחה לממ"ד

פטור לממ"ד ע"פ סעיף 19 ב (9) - "השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951"

ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (מרץ 2012)

"ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונאל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים."

ערר 85275/15 דסמי השקעות בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א (ינואר 2018) -

בהקלה בקו בניין לממ"ד אין לחייב בהיטל השבחה.

ברמ/6938/18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי (נובמבר 2018) -

בית המשפט העליון קבע כי הפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד, חל על בניית כל ממ"ד (גם בתוספת בבניין קיים וגם בבנייה חדשה).

היטל השבחה למרפסת

ערר 8084/14 יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות (יולי 2015) -

ועדת הערר קבעה כי קיים פטור מהיטל השבחה בגין חריגת מרפסות מקווי בניין תב"ע במסגרת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, בנסיבות הבאות:

1. תוספת המרפסת כלולה ב- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38.
2. המרפסת איננה חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 (2 מ' לחזית ולצד, 3 מ' לאחור).

"בסעיף 11.1.4(א) לתמ"א נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר אגף נוסף לבניין או הרחבת יח"ד קיימת ע"י תוספת 25 מ"ר לכל דירה בתוך קווי הבניין המאושרים – אם הם מאפשרים זאת ואם לא ניתן לקבל התוספת בתחום קווי הבניין, אזי תותר חריגה מהם ובתנאי שקווי הבניין לא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור. סעיף זה גובר על הוראות התכניות החלות.

אנו סבורים שלאור הוראת סעיף זה, הרי שכל תוספת בנייה מכח סעיף 11 (גם כזו שאינה מהווה אלמנט חיצוני) ניתן לבנות בחריגה מקווי הבניין, בהתאם להוראות תמ"א 38.
איננו רואים לנכון לאבחן בין תוספת בנייה המהווה בנייה "סגורה" ובין מרפסת פתוחה, לעניין זה. אשר על כן, אין ולא היה צורך בפרסום הקלה לקו בניין עבור המרפסות בענייננו, אשר כאמור כלולות בתוך 25 מ"ר המותרים ע"פ התמ"א."

קיזוז עלות כופר חניה מהיטל השבחה

רעא 147/14 אברמוביץ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו (דצמבר 2014)-

ביהמ"ש העליון קובע כי בעת עריכת שומת היטל השבחה של מקרקעין בעקבות תכנית משביחה אין להביא בחשבון, בדרך של קיזוז מסכום ההשבחה, סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם מכוח כתב שיפוי – שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית – שבו התחייבו הבעלים לשאת בעלות פיצויים שייפסקו מכוח סעיף 197 לחוק התו"ב, בגין פגיעה שהיא פועל יוצא של התכנית המשביחה

עמ"נ 50827-11-14 אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (יוני 2015)-
בית המשפט המחוזי קבע כי אין להפחית תשלום לקרן חניה מהיטל השבחה.
"אין עסקינן בדרישה שמקורה או שהיא נובעת מהתכנית המשביחה, אלא מתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). משהחייב הינו חיצוני לתכנית, אין מקום להפחתת התשלום עבור קרן החניה".

קיזוז עלות כופר חניה מהיטל השבחה

עמ"נ 2152-05-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ ואח' (יולי 2017)-

בית המשפט המחוזי קבע כי המבחן הראוי הוא "מבחן ההשבחה":
"עינינו הרואות- מקום החניה שיוקם באמצעות קרן החניה ישפיע על שווי המקרקעין ולמעשה ישביח אותו, וכפועל יוצא יש להכיר בהוצאה זו כהוצאה הנדרשת למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. המבחן הראוי לפיכך הוא "מבחן ההשבחה". האם ההוצאה תרמה להשבחת הנכס במצב החדש. בעניין התשלום לקרן חניה התשובה היא חיובית".

ערר (מרכז) 79/17 א. סביונים יזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה (נובמבר 2017)-

העובדה כי הוראות התכנית מפנות להוראות תקנות החניה, המאפשרות לוועדה המקומית לפטור את בעל ההיתר מהחובה להתקין מקום חניה ותחת זאת להשתתף בעלות התקנת מקומות חניה בחניון ציבורי, אינה משנה את העובדה כי התכנית היא זו שקבעה את חובת התקנת מקום חניה לכל יחידת דיור חדשה, בתוך תחומי המגרש או מחוצה לו, ומכאן שמדובר בהוצאה המתחייבת למימוש הזכויות מכוח התכנית החלה על המקרקעין.

תכניות הרבעים- עמדת הועדה המקומית

בשומות היטל השבחה

- תמ"א 38 לא מקנה זכויות, אלא קובעת זכויות בניה מותנות הכפופות לשיקול דעת של הוועדה המקומית.
- שיקול הדעת של הועדה דומה להקלה או לשימוש חורג, שאין להביא בחשבון במצב הקודם.
- זכויות הבניה שבתמ"א 38 מתגבשות ביום מתן היתר הבניה- לעומת זאת תכנית הרבעים מקנה זכויות בניה זמינות ולפיה ניתן לקבל היתרי בניה.
- יש להתעלם ממסמך המדיניות כפי שמתעלמים מפוטנציאל למתן הקלה.
- מצב קודם: לדירות שאינן ממוקמות בקומה העליונה, אין הכרה בזכויות במצב קודם.
- לדירות בקומה עליונה מובא בחשבון במצב הקודם שטח תוספת חדר יציאה לגג.
- מצב חדש: זכויות בניה לפי תכנית הרבעים * חלק יחסי של הדירה ברכוש המשותף.
- יש להכיר בדחיה למימוש, מקדם הפחתה למושע ומקדם הפחתה לבניה חדשה על בניה ישנה.

רובע 3- ניתוח שומות שמאים מכריעים

(היטל השבחה במכר)

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	שווי למ"ר	הערות
23/10/2018	אייל יצחקי	גורדון 80	6953/11	25,000 ₪	יש להכיר בפוטנציאל שיצרה תמ"א 38 במצב הקודם. הובא בחשבון פוטנציאל של 2/3 לזכויות-המותנות בתמ"א 38. מכאן שהקניית הזכויות בתכנית תא/3616 מוערכת בכ- 1/3 מההשבחה המלאה בגין הזכויות. הוצג תחשיב נוסף להיטל השבחה בהתעלם מתמ"א 38, למקרה שבו יקבע בערכאה שיפוטית גבוהה יותר כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות התמ"א.
28/10/2018	אייל יצחקי	דב הוז 27	7113/7	25,000 ₪	השימוש הטוב והיעיל במצב החדש: הריסה ובניה מחדש, הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים.
29/10/2018	אלי כהן	הירקון 148	6968/13	30,000 ₪	יש להכיר בתכנית מ' במצב קודם. השימוש המיטבי- בניה על הקיים. קיימת זהות מלאה בכל העקרונות והרכיבים העקריים בין תמ"א 38 לתכנית רובע 3. ההנחיות בתכנית רובע 3 אף מחמירות מההתניות בתמ"א. תכנית רובע 3 לא מקנה זכויות אוטומטיות למתן היתר בניה. "גביית ההשבחה בגין תכנית הנובעת מסעיף 23 לתמ"א כמוה כבניית ציר "עוקף פטור לתמ"א", ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. ככל ותכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א אינה מוסיפה זכויות מעבר לזכויות הבניה המותרות בתמ"א התכנית פטורה מהשבחה. יש להכיר במצב הקודם בזכויות לפי מסמך המדיניות. מקדם דחיה 0.84. מקדם בניה חדש על ישן- 0.8.

רובע 3- ניתוח שומות שמאים מכריעים

(היטל השבחה במכר)

תאריך	שמאי מכריע	כתובת	גוש/חלקה	שווי למ"ר	הערות
29/11/2018	שושי שרביט שפירא	מלאכי 4	6959/95	-	אין לגבות היטל השבחה בעת מכר אלא בהתגבשות היתר בניה. ההרחבה לאי גביית היטל השבחה בעת מכר נובעת מעיקרון הוודאות ומעיקרון ההתעשרות. עיקרון הוודאות- לאור ריבוי התנאים בתכנית רובע 3, התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר בניה. עקרון ההתעשרות- לאור מאפייני הממכר והקשיים הקניינים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר בניה.
07/10/2018	דורית פריאל	סוקולוב 40	6214/356	-	יש להכיר במצב הקודם בזכויות תמ"א 38 (2 קומות וקומת גג חלקית), כאשר קומה מלאה וקומת גג חלקית הינן במקדם ודאות של 0.9, וקומה מלאה נוספת הינה במקדם ודאות של 0.2. במצב החדש, זכויות הבניה מכוח תכנית רובע 3 הינן במקדם ודאות 1.0. התוצאה היא שאין השבחה/ מתקבלת השבחה זניחה.
15/11/2018	אלי כהן	שלמה המלך 86	6215/358 6953/3	27,000 ₪	כמו בשומה ברחוב הירקון 148.

רובע 3- ניתוח שומה מכרעת

היטל השבחה בהיתר

עין חרוד 13 תל אביב גוש 7092 חלקה 90 | שמאית מכריעה: דורית פריאל, 18/11/2018

עמדת הועדה המקומית

- **תמ"א 38:** מדיניות הועדה המקומית היא לאישור תוספת של 1.65 קומות.
- **תוספת מרפסות:** מובא בחשבון השטח שמעבר ל- 25 מ"ר המותרים להרחבת יח"ד עפ"י תמ"א 38.
- **הגבהת קומת גג:** הוראות תמ"א 38 מפנות בעניין זה לתכנית הגגות ג' שקבעה גובה של 2.5 מ' ואילו תכנית רובע 3 קובעת 2.9 מ' נטו.

הכרעת השמאית המכריעה

- **תמ"א 38:** במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, פרט להרחבת הקומות ב- 25 מ"ר ליח"ד, תוספת של עד 2 קומות + קומת גג חלקית, נתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
 - **מצב קודם:** יובא בחשבון שטחי הבניה הקיימים ותוספת 13 מ"ר (ללא ממ"ד) בקומות הקיימות, תוספת קומה מלא וקומה חלקית. שטח הקומה החלקית הינו 0.65 משטח קומה מלאה לנוכח סעיף 11.1.3 ה' לתמ"א 38 ובהתאם להוראות תכנית הגגות ג/1.
 - **מצד חדש:** יובא בחשבון הבינוי המבוקש על פי תשריט הבקשה להיתר.
- על פי שיטת השמאית המכריעה, עולה כי תכנית רובע 3 איננה משביחה, בהתייחס למימוש המבוקש.**

רובע 4- ניתוח שומת ועדה

היטל השבחה בהיתר

בצלאל 33 תל אביב גוש 6217 חלקה 410

עמדת הועדה המקומית	▪ מצב קיים: על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. ▪ בקשה להיתר: הריסת בניין קיים והקמת תחתיו בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות עליונות חלקיות עם 16 יח"ד. ▪ המצב הקודם: זכויות בניה לתוספת 2.5 קומות והרחבת דירות קיימות. ▪ המצב החדש: מגרש פנוי לו מוקנות זכויות הבניה המפורטות בבקשה להיתר. ▪ לא הובא בחשבון שטח ממ"דים בשני מצבי התכנון. ▪ הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לזכויות תמ"א 38 עד 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. בגין תוספת שטחי בניה מעבר ל- 2.5 קומות יחול היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה.
-----------------------------------	--



DASSA-NAYER

דסה-נייר שמאות מקרקעין
ייעוץ כלכלי והנדסה

תודה על ההקשבה