

# היטלי השבחה בתכנית הרבעים

מחלוקות מרכזיות בהליכי היטלי השבחה

אילי בר, אקו סיטי  
עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל



## כללי

❖ תכנית הרבעים היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

❖ סעיף 19(ב)(10) (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

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

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת

מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן...

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית

האמורה בפסקת משנה (א), ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני

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."

# חיובי היטלי השבחה בתל אביב בהיתר להריסה ובנייה

❖ טענת הברוטו – נטו : חיוב לאחר הפחתת שטחי שירות

❖ טענת המרפסות בחריגה מקווי בניין

❖ טענת הגבהת קומת גג (מפּלס הפּנטהאוזים)

## ברוטו - נטו

### זכויות פטורות מהיטל

זכויות תמ"א 38 בפטור  
מלא

**1,013 מ"ר**

בניין קיים  
שטח ברוטו לפי היתר

**1,090 מ"ר**

בניין חדש  
שטח ברוטו מבוקש

**2,725 מ"ר**

סה"כ  
זכויות  
בפטור  
**2,103 מ"ר**

## ברוטו - נטו

בניין חדש שטח ברוטו מבוקש 2,725 מ"ר

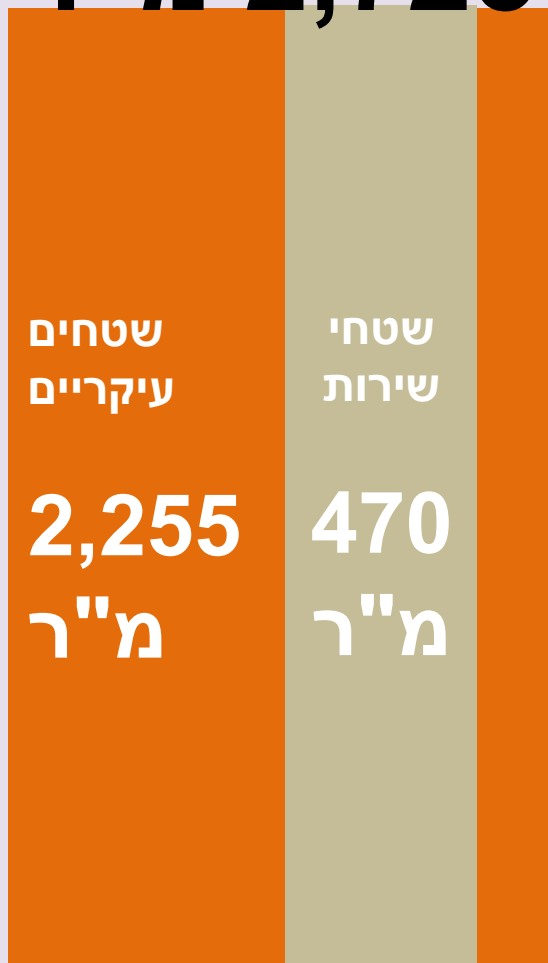
[מינוס]

זכויות פטורות מהיטל 2,103 מ"ר

=

זכויות ברוטו חייבות בהשבחה 622 מ"ר

## 2,725 מ"ר



חילוץ יחס שטח עיקרי  
לחיוב מתוך ברוטו

$$2,255 / 2,725$$

=

82.8%



## ברוטו - נטו

זכויות ברוטו חייבות בהשבחה 622 מ"ר

$$263 \text{ מ"ר} = 82.8\% \times X$$

זכויות ברוטו מכח  
תמ"א 38 / 3 א'  
318 מ"ר

$$252 \text{ מ"ר} = 82.8\% \times X$$

זכויות ברוטו מכח  
תכנית הרבעים  
304 מ"ר

## ברוטו - נטו

תחשיבי השבחה בגין זכויות לא פטורות

1. שטח עיקרי מכח תמ"א 38 / 3 א'

$$263 \text{ מ"ר} \times 25,000 = 6.5 \text{ מיליון ₪}$$

₪ למ"ר

היטל השבחה 25% = 1.65 מיליון ₪



## ברוטו - נטו

תחשיבי השבחה בגין זכויות לא פטורות

2. שטח עיקרי מכח תכנית הרבעים

$$252 \text{ מ"ר} \times 25,000 = 6.3 \text{ מיליון ₪}$$

₪ למ"ר

היטל השבחה 50% = 3.14 מיליון ₪

## ברוטו - נטו

תחשיבי השבחה בגין זכויות לא פטורות

סה"כ היטל השבחה לפרויקט

$$\underline{4.8 \text{ מיליון ₪}} = 3.14 + 1.65$$

3 מיליון ₪ חיוב תוספתי

## ברוטו - נטו

דוגמאות לתחשיבי תוספת היטל השבחה  
בשיטת העירייה

5.7 מיליון ₪ = פרויקט א'

3.1 מיליון ₪ = פרויקט ב'

1.7 מיליון ₪ = פרויקט ג'

4.2 מיליון ₪ = פרויקט ד'

## ברוטו - נטו

❖ שיטת הוועדה המקומית:

- שטח כולל מצב קודם – בניין קיים + תמ"א
- שטח כולל מצב חדש – לפי היתר
- דלתא שטחים כוללים
- חילוץ שטחים עיקריים מתוך הדלתא, לפי יחס עיקרי-שירות בהיתר הבניה

## ברוטו - נטו

❖ הפגמים בשיטת הוועדה:

▪ בניין קיים – השטחים העיקריים ידועים ואין צורך "לחלצם".

היקף שטחי השירות נמוך באופן משמעותי מהיקף שטחי

השירות בבניין החדש

▪ זכויות תמ"א – ייחוס שטחי שירות מתוך שטחי התמ"א בשיעור

גדול מהנדרש

▪ בניין חדש – השטחים העיקריים ידועים ואין צורך "לחלצם".

❖ התוצאה – הגדלה משמעותית של היקף השטחים העיקריים

שהתווספו כביכול מכוח תכנית הרבעים

## הבלטת מרפסות מקווי בניין

- ❖ חיוב מלא בגין מרפסות עורפיות החורגות מקו בניין
- ❖ חיוב חלקי בגין מרפסות בחזית קדמית החורגות מעבר ל- 1.2 מ' מקו הבניין



# עורף

מרפסות שמש עורפיות

27 מ"ר לקומה

א 6 קומות טיפוסיות

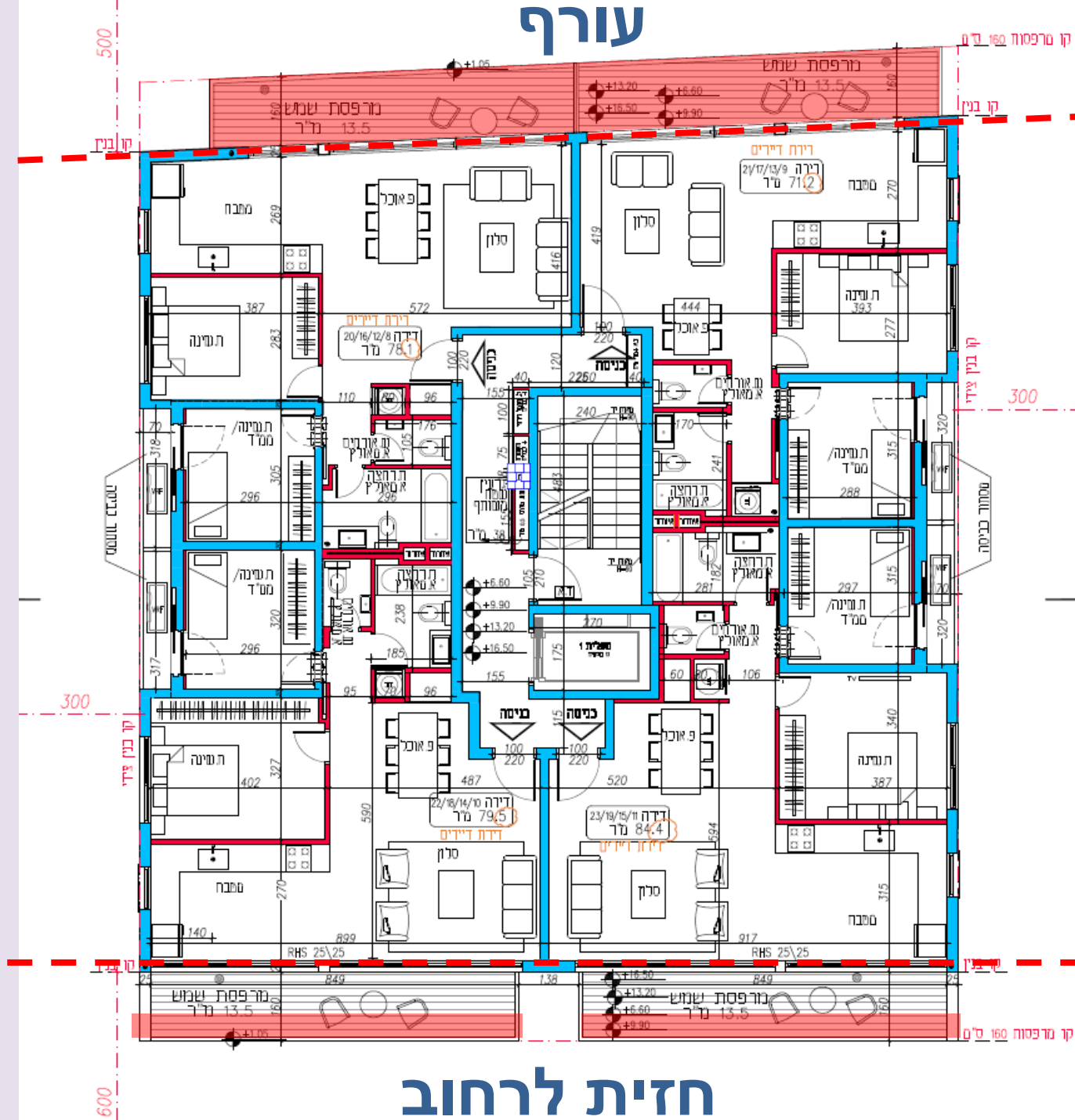
סה"כ 162 מ"ר לחיוב

מרפסות שמש חזיתיות

6.8 מ"ר לקומה

א 5 קומות טיפוסיות

סה"כ 34 מ"ר לחיוב



# חזית לרחוב

## הבלטת מרפסות

❖ סה"כ שטח לחיוב = 196 מ"ר

❖ מקדם השבחה = 40%

❖ סה"כ מ"ר אקווי' = 78 מ"ר

❖ שווי מ"ר מבונה = 25,000 ₪ למ"ר

❖ סה"כ השבחה בגין מרפסות = 1,950,000 ₪

❖ סה"כ היטל השבחה למרפסות = 975,000 ₪



## הבלטת מרפסות

❖ האם יש זכויות בלתי מנוצלות מכוח תמ"א 38?

❖ החלטות של ועדת ערר מחוז תל אביב:

- ערר 8336/1218 – "אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי מרפסות שניתן היה לקבל כשטחים מכוח תמ"א 38" (3.6.2020, יו"ר שרון טל, פרויקט הריסה ובניה)
- ערר 8516/0818 – "אנו דוחים את טענת המשיבות כי סגירה זו, מכוח התכנית, באה בגדר הפטור שבסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. שטחי המרפסות אינם בגדר שטחים שהותרה הסבתם לשטחי עיקרי מכוח התמ"א... " (12.5.2020, יו"ר סילביה רביד, פרויקט תוספת)

## הבלטת מרפסות

- ❖ אם אין מספיק שטחים תמ"א – האם המרפסות בנויות בתוך קווי בניין של תמ"א 38?
- ערר 8336/1218 – שטחי מרפסות שאינן מכוח שטחי תמ"א יחויבו בהיטל השבחה "רק ככל שחורגים הם מקווי הבניין אותם ניתן לאשר לפי התמ"א".
- ❖ רלוונטי רק בפרויקטים של הריסה ובניה. בפרויקטים של תוספת לא ניתן ליהנות מקווי בניין של תמ"א לצורך הקמת מרפסות שאינן מכוח שטחי התמ"א.

## הבלטת מרפסות

❖ ואם השטחים אינם מכוח תמ"א ואינם בקווי בניין של תמ"א?

▪ עמ"נ 19341-04-09 (דייניש):

➤ הכלל – זכויות שמימושן מחייב הקלה ימוסו בגין מלוא השבחתן

בעת אישור ההקלה

➤ החריג – בחישוב היטל השבחה לגבי זכויות הנובעות מתכניות

שהתוספת השלישית לא חלה עליהן, שווי השוק במצב הקודם

הוא שווי השוק האובייקטיבי

▪ ערר תא/85078/17 – השבחה בגין הקלה בקו בניין למרפסות

צריכה להיות מחושבת במקדם שיפור תכנון בנוסף למקדם שטח

המרפסות, ואין להתייחס אל זכויות אלו כזכויות אשר נוצרו מכוח

תכנית או החלטת וועדה (ערעור תלוי ועומד)

## גובה קומת הגג

- ❖ חיוב בגין הגבהת קומת הגג [מפלוס הפנטהאוז] מעל 2.5 מ' מכוח תכנית הרבעים



חושבה השבחה מגובה

מותר קודם = 2.5 מ'

לגובה מבוקש לפי תכנית

הרבעים = 2.95 מ'

כלומר הגבהת כל קומת

הגג = 0.45 מ'

X

שטח קומת גג = 212

מ"ר

# קומת גג



## גובה קומת הגג

❖ סה"כ שטח לחיוב = 212 מ"ר

❖ מקדם השבחה = 10%

❖ סה"כ מ"ר אקווי' = 21 מ"ר

❖ שווי מ"ר מבונה = 25,000 ₪ למ"ר

❖ סה"כ השבחה בגין מרפסות = 525,000 ₪

❖ סה"כ היטל השבחה למרפסות = 262,000 ₪

## גובה קומת הגג

- ❖ תכנית תא/ג – מתירה חדרי יציאה לגג בגובה של עד 2.5 מ'
- ❖ תכנית הרבעים – מתירה קומת גג בגובה של 4.5 מ', כולל מעקה גג
- ❖ סעיף 11.1.3 לתמ"א 38 (תוספת על הקיים):  
" (א) הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה...  
(ה) ...ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתיים..., תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית גגות או כאמור בפסקה (א), בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית..."

## גובה קומת הגג

- ❖ סעיף 11.1.3 לתמ"א 38 עוסק בתוספת על הקיים
- ❖ סעיף 11.1.3 מפנה רק ל"היקף הזכויות שנקבע בתכנית גגות"
- ❖ תכנית ג' רלוונטית לחדרי יציאה לגג ולא לדירות גג
- ❖ סעיף 11.1.3(ה) אינו מחייב ניצול זכויות מכוח תכנית הגגות, אלא רק מאפשר זאת

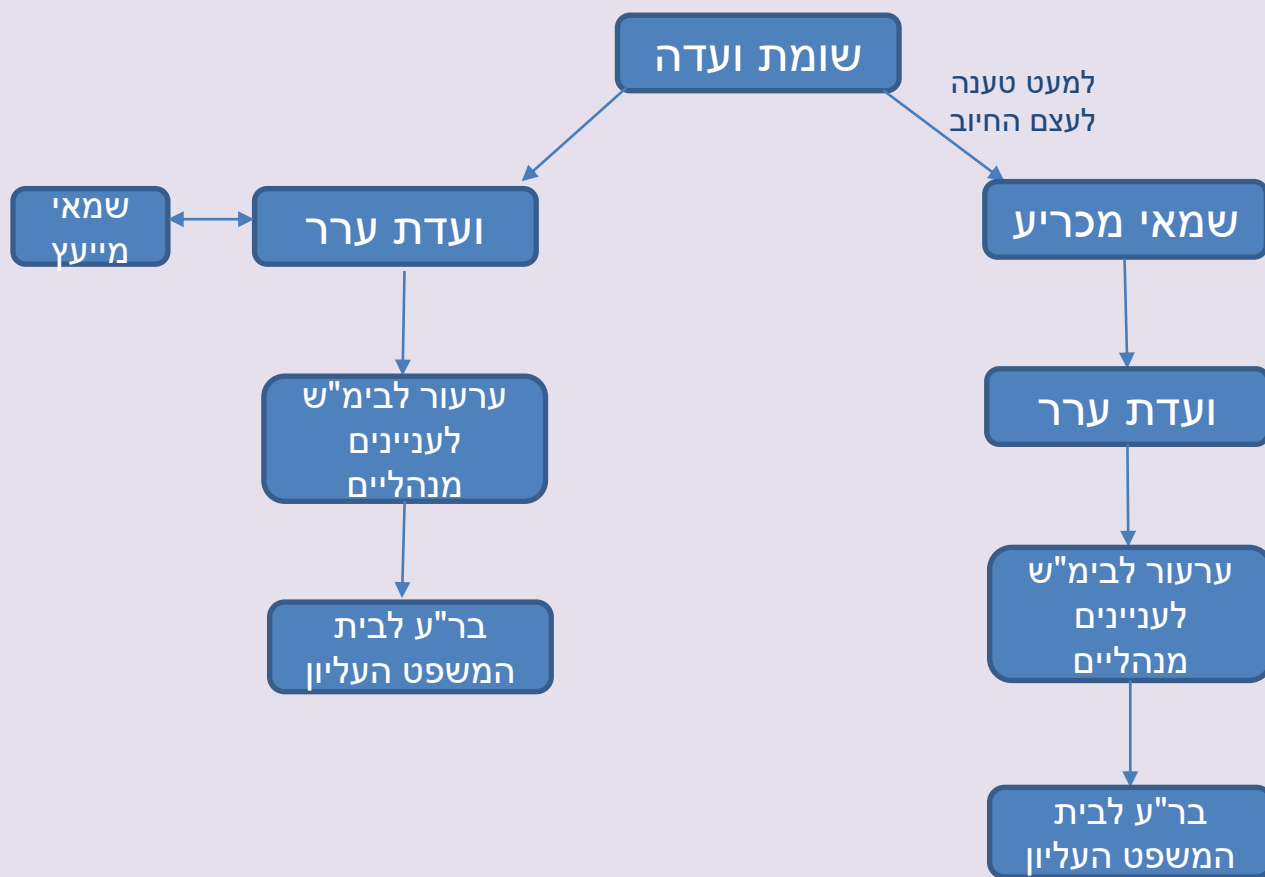


## גובה קומת הגג

❖ סעיף 18.2 לתמ"א 38:

- "אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבע מהנדס הוועדה המקומית אחרת..."
- ❖ הקומה העליונה מהווה מימוש חלקי של קומת תמ"א מלאה, ולא מימוש מלא של קומת תמ"א חלקית.
- ❖ תכנית ג' חלה על חדרי יציאה ולא על דירות גג.
- ❖ האם גובה הגג הוא "הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג", בהתחשב בכך שהגובה הנהוג היום הוא כ-3.3 מ'?
- ❖ סמכות מהנדס הוועדה המקומית "לקבוע אחרת".

## הליכי השגה (סעיף 14 לתוספת)



**תודה רבה!**

