ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	03/03/2021
תאריך עברי	י"ט אדר תשפ"א
מספר תיק	2369-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6966 חלקה 21 תת חלקה 3
רחוב הירקון 188 / ארלוזורוב 2
תל אביב - יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : גב' דורי ואן דר קופ אליענה,
ע"י גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי	03/03/2021
תאריך עברי	י"ט אדר תשפ"א
מספר תיק	2369-2020

לכבוד,
גב' דורי ואן דר קופ אליענה- המבקשת
ע"י גב' מרגלית מור- שמאית מקרקעין
דוא"ל: margalite@bezeqint.net

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע"י מר מיכאל עין דור- שמאית מקרקעין
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6966 חלקה 21 תת חלקה 3

רחוב הירקון 188 / רחוב ארלוזורוב 2, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין גב' דורי ואן דר קופ אליענה (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין, בדרך של העברת זכויות.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין, מיום 24/08/2020.

מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין, מיום 06/11/2020.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א'	24/01/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: דירה בקומת קרקע בבניין מגורים בן 3 קומות מעל ק"ק חלקית
גוש	: 6966
חלקה	: 21
שטח חלקה רשום	: 666 מ"ר
תת חלקה	: 3
שטח רשום	: 39.50 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 40/827
כתובת	: רחוב הירקון 188 / רחוב ארלוזורוב 2, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בבנין נערך ביום 25/02/2021 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 22/10/2020 התקבלה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 15/12/2019.
- צו רישום ותשריט בית משותף.
- היתר מס' 453 מיום 08/10/1956 + תשריט.
- היתר מס'637 מיום 03/01/1958.
- חוות דעת משפטית ממשרד הררי טויסטר מיום 01/01/2019.
- חוזה מכר על נספחיו, ברחוב בר כוכבא מיום 16/04/2015.
- חוזה מכר ברחוב חולדה 6 מיום 21/09/2016.
- חוזה מכר ברחוב שינקין 32 מיום 04/12/2015.
- דף חישוב שטחי הגג כבסיס לתוספות שטחים.
- מידע תכנוני אינטרנטי.
- דף ניתוח עסקאות השוואה.

ביום 08/11/2020 התקבלה שומתה של גב' מרגלית מור, שמאית המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 07/10/2020.

ביום 04/01/2021 התקבלה תגובתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, לשומת המבקשת, בצרוף חוות דעת ממשרד הררי טויסטר ושות' שכבר הוצגה.

ביום 12/01/2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בקומת קרקע, בבניין ותיק בן שלוש קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, ממוקם בקרן הרחובות הירקון 188 וארלוזורוב 2, בפינה הדרומית מזרחית של צומת הרחובות הירקון וארלוזורוב, בחלק הצפוני מערבי של מרכז העיר, בתל אביב-יפו.

6.2. הסביבה- רחוב הירקון הינו רחוב ראשי מקביל ממזרח לחוף הים ומחבר בין אזור נמל ת"א בצפון לבין יפו בדרום, רחוב ארלוזורוב, אף הוא רחוב ראשי המחבר בין רחוב הירקון במערב לבין דרך נמיר במזרח. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניה חדשה.

6.3. הבניין בנוי בתחום חלקה 21 בגוש 6966, לחלקה צורה אי רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפונית מערבית מעוגלת, לה חזית מערבית באורך של כ-40 מ' פונה לרחוב הירקון, חזית צפונית באורך של כ-14 מ' פונה לרחוב ארלוזורוב, צלע דרומית באורך של כ-19 מ' ושטחה הרשום 666 מ"ר.

6.4. הבנין נבנה בהתאם להיתר באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת, בנוי בניה קונבנציונאלית תואמת את גילו. הבנין בן 3 קומות טיפוסיות וקומת קרקע חלקית על עמודים, לו 2 כניסות ובסה"כ 17 יחידות דיור ו-2 חדרי כביסה על הגג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בקומת עמודים 3 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש ודירה אחת בת חדר אחד וח"ש, שטח פתוח וגדר.
בקומה טיפוסית ארבע דירות, שלוש דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ודירה אחת בת 3 חדרים וח"ש, 2 חדרי כביסה על הגג ובסה"כ 18 יחידות רישום.

6.5. הדירה הנדונה רשומה כתת חלקה 3 בבנין, ממוקמת בכניסה הצפונית של קומת הקרקע, כוללת 2 כווני אוויר למזרח ומערב ושטחה הרשום 39.50 מ"ר (בהתאם למדידה מתשריט היתר כ-42 מ"ר ברוטו).
בהתאם לתשריט הבית המשותף, הדירה כוללת מבואת כניסה, מטבח פתוח עם מרפסת סגורה, חדר מגורים עם יציאה למרפסת סגורה, חדר שינה וחדר רחצה הכולל שירותים.

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית 58</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ביום 04/01/1940, תכנית מנדטורית המסווגת את הנכס הנדון באזור דירות 1, עם הוראות כדלקמן:

אחוזי בניה: 35%
מספר קומות: 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים
עסקים: מותרים רק עפ"י הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית

7.2. <u>תכנית 76</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 08/02/1951, קובעת כי תותר הקמת מבנה מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות, ברחובות בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל גג כל בנין בן שתי קומות, ברחובות בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ'.
תוספת זאת תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם אין קומת עמודים.
תוספת זו לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר, הגדול ביניהם.
שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב 33% ו-54 מ"ר.

7.3. <u>תכנית 637</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 08/11/1960, קובעת כי תוספת חלקית עפ"י תכנית מס' 76 הינה לבנייני מגורים בלבד.

7.4. <u>תכנית 887</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1341 מיום 23/02/1967, התכנית מאפשרת הקמת בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה במגרשים פנימיים שרוחבם פחות מ-10 מ'.
במגרשים ששטחם עד 350מ"ר – שטח הרצפה הכולל לא יעלה על 106%.
במגרשים ששטחם עולה על 350 מ"ר – שטח הרצפה הכולל לא יעלה על 120%.
תוספת זכויות הבניה תינתן בתנאי שתופרש ללא תמורה רצועת קרקע ברוחב של 1 מ' בחזית הרחוב.
תכנית בניה בקו בנין של 3 מ' במידה ויתברר כי הבניה בקו בנין 4 מ' אינה אפשרית להרחבת הרחוב.
<u>תכנית 1680</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2770, מיום 10/12/1981, מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר[1] לכל דירה בקומה העליונה. התכנית כוללת את התנאים הבאים:

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.
- לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

[1] שטח זה הינו שטח ברוטו, כולל את שטח המדרגות הפנימיות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.5. תכנית מ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי תכנית, במבנים בהם אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה, המותרים לפי תכנית.

על אף האמור, לא יעלו אחוזי בניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר על 40%, למעט מגרשים קטנים מ-500 מ"ר, אשר הותרה בהם בניה בקיר משותף וצרוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

הועדה לא תמנע מלהתיר הקמת קומה נוספת מעל הקומות שמותר, אם נתמלאו התנאים הבאים:

שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר, אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר בתוספת אחוזי הבניה הניתנים בתכנית זו, הצפיפות לא תעלה על המותר, לא תותר קומה נוספת חלקית, הועדה המקומית תשוכנע כי הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבניין וסביבתו.

7.6. תכנית ע', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985, קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים, כדלקמן:

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

השימושים המותרים בקומת המרתף הם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכדומה, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף. המרתף יכול לשמש לצורכי אחסנה, בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר, ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. לא יורשו מגורים במרתף.

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'

7.7. תכנית ס', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3672 מיום 25/06/1989, קובעת הוראות ותנאים להוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים.

בהתאם להוראות התכנית, סעיף 7, התכנית תחול על בניני מגורים קיימים, שנבנו ע"פ הוראות תכניות ראשיות, בתנאי שהם אחד מאלה:

א. בנין מגורים שגובהו המרבי ע"פ הוראות התכניות הראשיות, 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

ב. בנין מגורים שגובהו המרבי ע"פ הוראות התכניות הראשיות, 2 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

כן יחולו הוראות תכנית זו על:

בנין מגורים שגובהו המרבי, 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

א. בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר ע"פ היתר שניתן לפני שנת 1967.

ב. הבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בנינים.

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1.),2) חלים עליו, מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
שטח דירה שתוגדל או שתוקם ע"פ תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.
בבניין מגורים כמוגדר בסעיפים 7.א.1),2), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א אם יתקיימו התנאים הבאים:

א. לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות ע"פ התכניות הראשיות.

ב. לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים, יהיה שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור. שטח גג פנוי לא יפחת מ-75 מ"ר ליחידה.

7.8. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208, מיום 21/04/1994, מטרתה, להחליף את תכנית מתאר 1680. התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים. בבניין קיים ועפ"י דרישות הג"א, תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב מוגן דירתי. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
תותר פרגולה מקונסטרוקציה קלה בלבד, בשטח של עד 1/3 מהגג הפנוי.

7.9. תכנית תא/מק/2691, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, משפרת את יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

7.10. תכנית תא/מק/2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת זכויות בניה, על-מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית בכל מקרה, לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ' מעל המבנה עליו הוא מוצמד.
הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ"י הנחיות:
קו בניין אחורי וצדדי- מותר בין קווי הבניין לגבול המגרש, מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים.
קו בניין קדמי- תותר חריגה אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת.

7.11. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.
תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'. בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.12. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.
תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005. התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה.
תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020.
בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.

לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38
תמ"א 38/2	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 38/3/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

מטרת התכנית: קביעת הסדרים תכנוניים, הנחיות לחיזוק מבנים ועידוד ביצוע חיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידת אדמה, זאת על ידי:

- תוספת בניה במבנה קיים.
- הריסת מבנה קיים שנדרש חיזוקו והקמתו מחדש.
- תוספת זכויות בנייה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית חלה על מבנים קיימים בכל שטח המדינה, אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980, למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית או על פי צו של בית משפט.

יחס לתכניות אחרות- תכנית זו גוברת על כל תכנית אחרת בנושאים בהם היא עוסקת, אלא אם נאמר בה אחרת, למעט הוראות שנקבעו לעניין מגבלות גובה בגין בטיחות טיסה או מגבלות שנקבעו לפי פרק ו' לחוק (מתקנים ביטחוניים ומכשולי טיסה).

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

<u>תוספות בניה בבנייני מגורים</u>:

על פי סעיף 11 לתכנית, הועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת של מהנדס הועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק.

<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[2]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה (עד שתי קומות נוספות).

ג. הקמת קומה חלקית על הגג, עד מחצית שטח הקומה מתחתיה.

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ד. הרחבת קומות קיימות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה (25 מ"ר לכל דירה).

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

בלבד, שסך תוספת הזכויות לא יעלה על השטח המצטבר שכולל- סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הרחבה של יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית על הגג ותוספת שטח של עד 2 קומות עליונות או אגף נוסף לצורך הקמת יח"ד חדשות בשטח של עד 2 קומות.

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01/01/1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה, הקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה ובתנאים הבאים:

על בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו יחושב לפי הפירוט הבא:

תוספת שטח של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן קומה אחת.

שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שתי קומות.

שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן שלוש קומות.

שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם הבנין הקיים הוא בן ארבע קומות או יותר.

התכנית מגדירה –"קומה טיפוסית מורחבת" –שטחה של קומה טיפוסית בבנין, הטעון חיזוק, לאחר הרחבה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>:

ממ"ד- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

אופן חישוב שטח התוספת- במקרה של בקשה להיתר הכוללת הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר, תוספת קומה חלקית, מילוי וסגירה של קומת העמודים והוספת קומות או אגף, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

חריגות- ניתן לאשר היתר בניה לחיזוק מבנה גם בחריגה מהגובה ו/או מקווי בניין המותרים, ובלבד שהחריגה הנחוצה לא תחרוג מהנחוץ לפי שיטת החיזוק.

בכל מקרה, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו, לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ומ-6 מ' לאחור, אלא אם ניתן לאשר קווי בניין אפס לצד.

תנאי להיתר בנייה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים,

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

7.13. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526, מיום 10/05/2006, קובעת הוראות בניה בדבר הסדרת שטחי בניה והוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

7.14. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407, מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, קידומה של תל אביב כעיר לכל תושביה, יצירת עתודות לשטחי בניה למגורים ותעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית, מתן הוראות לעריכת תכניות עתידיות ועוד. בהתאם לתכנית, מסווגת חלקת נשוא ההחלטה, באזור מגורים בבניה עירונית, אזור תכנון 301.
יש לציין, כי לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שתאושר תכנית מפורטת.
שטחי הבניה בהתאם לתכנית כמפורט:

גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
מתחת ל 0.5 דונם	2.5	2.5
0.5- 1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

צפיפות- לא תפחת מ-18 יח"ד לדונם נטו.
הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

7.15. תכנית תא/3616א'- (תכנית רובע 3), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מטרותיה בין היתר: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.
תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון:
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, נמצאת בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.
בנינים חדשים:
התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו- מבוטלות.
בחלקה הנדונה (, תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית[3].

[3] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בנינים קיימים:

בהתאם לסעיף 2.2 ב. בתקנון התכנית, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת 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.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

א. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/06/2011 (הפקדת תכנית זו)- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה, תותר קומת גג חלקית.

שטח קומות התוספת:

למעט קומת גג חלקית, יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. במידה ותבוצע הרחבה ליחידות הקיימות, שטח הגג יחושב בהתאם להרחבת היחידות הקיימות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, יכלול שטח הגג את שטח המרפסות הללו.

שטחי הבניה:

בשטחי הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות בנוסף לשטחים אלה, עד 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע.

בבניינים קיימים בהיתר לפני 01/01/1980, תותר הרחבת דירות קיימות במלוא הרצף האנכי בקווי הבניין המותרים בהיקף של 25 מ"ר ליחידת דיור כולל ממ"ד.

גובה קומת התוספת בבניינים קיימים:

כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

נסיגות בקומות התוספת:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם חזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.

שאר החזיתות של קומות התוספת, ייבנו בהתאם לקונטור הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות.

מחוץ לתחום ההכרזה, רשאית הועדה, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות, לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הוראות לקומת הגג:

מחוץ לתחום אזור ההכרזה, תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.

יותרו יחידות דיור נפרדות או שטחים שיוצמדו ליחידות בקומה מתחת ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

מרחבים מוגנים:

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. במידה ולא ניתן למקמם בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי, בתנאים.

צפיפות (מס' יחידות דיור):

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה.

בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

תוספת מרפסות:

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

בקומות הקיימות, תותר מרפסות פתוחות בלבד, שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

בניה בקיר משותף:

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 4.1.3.ו, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 453 מיום 08/10/1956, להקמת בניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף, המכיל:
בקומת עמודים- 3 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש ודירה אחת בת חדר אחד וח"ש, שטח פתוח וגדר.
בקומות א'-ג' 3 דירות מגורים בנות 2 חדרים וח"ש ודירה אחת בת 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה.
2 חדרי כביסה בגג.

8.2. היתר בניה מס' 637 מיום 03/01/1958, להקמת בנין מגורים בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל בקומת העמודים שטח פתוח וגדר ובקומות א'-ג' 4 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

8.3. בהתאם למדידה שערך שמאי המשיבה מתשריט הבית המשותף, שטח קומה טיפוסית 255 מ"ר ברוטו, שטח קומת הקרקע 165 מ"ר, סה"כ שטח בנוי 930 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/10/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6966 :
חלקה	21 :
שטח רשום	666 מ"ר :
תת חלקה	3 :
שטח רשום	39.50 מ"ר :
חלק ברכוש המשותף	40/827 :
בעלויות	דורי ואן דר קופ אליענה, בשלמות :

9.2. בית משותף:

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 15/09/1952, הבית בתחום חלקה 21 בגוש 6966 הוא בן 3 קומות מעל קומת קרקע על עמודים, המכיל 17 דירות.
הדירה הנדונה בת 1.5 חדרים, רשומה כתת חלקה 21/3, ממוקמת בקומת קרקע ושטח רצפתה 39.50 מ"ר.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, הבנין מכיל: בקומת קרקע 3 דירות בנות 1.5 חדרים ודירה אחת בת חדר אחד, בקומות א'-ו-ב', 3 דירות בנות 2.5 חדרים ודירה אחת בת 3 חדרים בכל קומה, בקומה ג'-דירה אחת בת 3 חדרים, 2 דירות בנות 2 חדרים ושתי דירות נוספות בנות חדר אחד. סה"כ 17 יחידות דיור.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
תא/3616א'	24/01/2018	330,531 ₪	לא חלה השבחה

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. שומת המשיבה- הועדה המקומית:

ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:
תכנית תא/3616א' קובעת הוראות לתוספת בניה לבנין קיים.

- קובעת הוראות לתוספת קומה וקומת גג חלקית המהוות תוספת שטח ומשביחות את הנכס.
- הנכס מצוי בתחום אזור הכרזת אונסקו (העיר הלבנה).

מצב חדש:

- השווי המיטבי הינו הבניין הקיים בתוספת זכויות בניה.
- לאור הבינוי הקיים, לא חושבה השבחה מהרחבת הדירה בקומת עמודים.
- שווי הנכס נקבע לפי, שווי הדירה בתוספת שווי זכויות הבניה להרחבת הדירה ככל שניתן, בצרוף החלק היחסי בשווי זכויות בניה מכח תכנית 3616א', לבניה בגג המבנה המהוות "רכוש משותף".

סל זכויות במצב החדש:
תוספת קומה חמישית וקומת גג חלקית.
שטח קונטור הגג כ-255 מ"ר ובניכוי ח"מ (20 מ"ר) כ-235 מ"ר.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מרפסת סגורה בולטת בחזית (3.5 מ"ר+6.5 מ"ר) 10 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית: שטח הגג כ-255 מ"ר*65%=166 מ"ר ובניכוי ח"מ 146 מ"ר.

הובא בחשבון, כי ניתן להקים בריכת שחיה בגג הבנין, הקמת הבריכה תורמת לשווי הנכס ומהווה השבחה וזאת לאור אופי הדירה אליה תתווסף הבריכה-דירת פנטהאוס.

שטח בריכת השחיה מוערך בכ-15 מ"ר וסביבה מרפסת גג פרטית.

<u>מצב קודם</u>:

בהתחשב בהוראות תמ"א 38 בכל הקשור לבחינת הצורך בחיזוק ולאור המימוש בדרך של מכר, אין להתחשב בזכויות מכח תמ"א 38.

<u>מקדמי שווי והפחתות</u>:

הובאו בחשבון מקדם הפחתה בגין בינוי חדש ע"ג ישן של 0.9 ובגין מושעא 0.7.

מקדם שווי אקוויוולנטי של 1.0 לשטח התוספת בקומה חמישית, מקדם 1.15 לתוספת שטח בגג חלקי ו-0.3 למרפסות גג ולבריכת שחיה.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 25,000 ₪.

להלן נתוני עסקאות השוואה של מגרשים עליהם התבסס לקביעת השווי:

תאריך	כתובת	תמורה	שטח מגרש	שטח בניה מותר עפ"י היתר	סה"כ יחידות דיור	מ"ר מבונה, בהתחשב בעלות פינוי דייר מוגן
21/09/2016	חולדה 6	21,000,000 ₪	339 מ"ר	820 מ"ר	9	27,400 ₪
24/12/2015	שיינקין 32	14,750,000 ₪	279 מ"ר	620 מ"ר		23,700 ₪
14/04/2015	בר כוכבא 11	14,000,000 ₪	418 מ"ר	780 מ"ר		18,000 ₪

בעסקת מכר ברחוב חולדה 6, על הקונה חלה עלות פינוי דייר מוגן כ- 2,500,000 ₪ .

בעסקת מכר ברחוב שיינקין 32, על הרוכש חלה עלות פינוי דייר מוגן כ-1,500,000 ₪ .

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת קומה מלאה	235.00 מ"ר	1.0	235.00 מ"ר
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות	145.75 מ"ר	1.15	167.61 מ"ר
מרפסת גג	89.25 מ"ר	0.30	26.78 מ"ר
בריכה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
השבחה במ"ר אקוויוולנטי במצב חדש			433.89 מ"ר
מקדם התאמה חדש על ישן			0.90
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.70
החלק ברכוש המשותף (40/827)			4.83%
סה"כ שטח אקוויוולנט			13.22 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ השבחה			330,531 ₪
היטל השבחה (50%)			165,265 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס</u>:

גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, העריכה כי לא חלה השבחה בנכס עקב מימוש, זאת מהסיבות הבאות:

- השימוש המיטבי הוא תוספת זכויות בניה וחיזוק המבנה בהתאם לתמ"א 38.
- זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות מוקנות וברמת וודאות גבוהה.

תכנית תא/3616' אינה משביחה, התכנית מטמיעה את הוראות תמ"א 38. בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית, תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת התכנות והשפעת תמ"א 38.
התכנית תואמת את סעיף 23 לתמ"א 38, העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לאישור הבניה מכוחה ובהתחשב בזיקה הדוקה שבין תמ"א 38 לתכנית תא/3616', יש לראות בשתי התכניות מהלך תכנוני אחד שנועד להוסיף זכויות בנייה לצורך חיזוק מבנים קיימים.
בעניין זה הובאו מספר החלטות ועדת ערר:
ערר 8143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית, רמת גן.
ערר 85151/16 דן הוד נ' ועדה מקומית , תל אביב.
ערר 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' ועדה מקומית, תל אביב.
בתכנית 3616א' אין כל חידוש, לאור מגבלות קווי הבנין, התכנית אף מפחיתה זכויות.
<u>מסמך מדיניות לתמ"א 38</u>, מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38, בו נקבעו התנאים המצומצמים למתן היתרי בניה בהתאם לתכנית המופקדת 3616א' ובו נכתב במפורש כי ניצול תמ"א 38 יהיה בהתאם לתכנית רובע 3 (שעדיין לא היתה מאושרת), בהתאם לכך, זכויות הבניה ניתנו מכח תמ"א 38 על תיקוניה וללא כל מניעה.
קיימת זהות מובהקת בין הוראות תכנית 3616א' לבין הוראות תמ"א 38 ובמיוחד בכל הנוגע לשיקול הדעת הקיים למוסד התכנון בטרם תאושר הבקשה להיתר. לועדה המקומית שמורה הזכות לקבוע זאת, אך בכל בקשה להיתר בניה מכח תמ"א 38 שהעניקה, לא חרגה מהזכויות המותרות בתכנית 3616א'.
<u>תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38</u>, ניתן היה להוסיף 2.5 קומות ולהרחיב כל יח"ד הקיימות בעוד 25 מ"ר, אולם לאור מדיניות הועדה ומגבלות קווי הבנין בפועל, ניתן להוסיף מכח תמ"א 38 קומה וקומת גג חלקית בקונטור של 65% מהקומה שמתחתיה.
<u>הקמת בריכת שחיה על הגג</u>, בשים לב לסוג הבנין ומיקום בריכת השחיה על הגג, תרומת בריכת השחיה מתאיינת.
<u>מקדמי שווי תוספת הזכויות</u>:
מגורים בקומות נוספות מקדם 1.0, תוספת קומת הגג מקדם 1.15, מרפסת גג מקדם 0.3, מקדם מושעא 0.7, מקדם דחיה 0.56 ומקדם בניה חדשה ע"ג ישן 0.8.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>לבחינת ההשבחה נלקחו בחשבון התחשיבים והנתונים הבאים</u>:

<u>מצב חדש</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומה טיפוסית בניכוי מדרגות	235 מ"ר	1.00	235.0 מ"ר
קומת גג חלקית בניכוי חדר	146 מ"ר	1.15	167.9 מ"ר
מרפסת גג	89 מ"ר	0.30	26.7 מ"ר
סה"כ זכויות בניה במצב חדש			429.6 מ"ר
חלק נשוא השומה ברכוש המשותף 40/827			4.836%
מקדם מושעא			0.70
מקדם בניה חדשה ע"ג ישן			0.80
מקדם דחיה- 10 שנים לפי 6%			0.56
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנט			6.52 מ"ר

<u>מצב קודם</u>:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומה טיפוסית בניכוי מדרגות	235	1.00	235.0 מ"ר
קומת גג חלקית בניכוי חדר	146	1.15	167.9 מ"ר
מרפסת גג	89	0.30	26.7 מ"ר
סה"כ זכויות בניה במצב חדש			429.6 מ"ר
חלק נשוא השומה ברכוש המשותף 40/827			4.836%
מקדם מושעא			0.70
מקדם בניה חדשה ע"ג ישן			0.80
מקדם דחיה- 10 שנים לפי 6%			0.56
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנט			6.52 מ"ר

בהתאם לתחשיב לעיל, עולה כי זכויות במצב הקודם זהות לזכויות במצב החדש.

10.3. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המשיבה בתגובתו מיום 08/12/2020, מצרף חוו"ד משפטית ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, אשר קובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה, בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם. לענין זה ולחיזוק טענה זו הובאו החלטות שמאים מכריעים, הגב' שושי שרביט שפירא, הגב' נאווה סירקיס, גב' גבע בלטר, מר אמנון נזרי ומר אבישי זיו. בנוסף, גם החלטת ועדת ערר צ.ו.ר מעוף (85064/10) נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א וברע"א 3002/12 (אליק רון), התומכות בשומת המשיבה.
- תמ"א 38 אינה רלוונטית במכר של הזכויות בנכס הנדון, הזכויות אינן מוקנות.
- השומה לתכנית 3616א' נערכה במימוש במכר, עפ"י החוק, תמריצי תמ"א פטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בניה בלבד, זיכוי תמ"א 38 ב"מצב קודם" לתכנית רובע 3, כמוה כמתן פטור, שאינו קיים במכירה. גם בהתאם לפסיקה הרווחת, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד ובעת מכירה אין להביאן בחשבון לצרכי השבחה.
- מסמך מדיניות הינו חלק מהמצב החדש, הוכן כחלק מתכנית 3616א', אין מדובר בזכויות מוקנות מכח תב"ע, אלא מסמך מדיניות שעלול להשתנות בכל זמן נתון ולכן אינו מהווה מצב קודם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

- מקדמי הפחתה:

מקדם דחיה למושעא ומקדם אי וודאות, הם חופפים לאותה תקופת דחיה. מקדם אי וודאות משקף את ההיתכנות למימוש הזכויות כמו מקדם דחיה למושעא.

מקדם בניה חדשה ע"ג ישן, בוצעה הפחתה מרבית של 10% בשל מרכיב זה, שהינה הפחתה ראויה, לחיזוק טענה זו, הובאה החלטת שמאי מכריע, מר עומר סרחאן, בשומתו ברחוב בן יהודה והשמאי המכריע, מר תמיר שדה, ברחוב מלצ'ט 7.

הובאו החלטות שמאים מכריעים לעניין שיעור השבחה מהגבהת הבניה בקומת הגג:

שמאי	כתובת	השבחה ממרכיב תוספת גובה בקומת הגג
בועז קוט	רמז דוד 26	10%
אבישי זיו	ויתקין 20	10%
אריה אריאל	פנקס 43	6%
עאטף עאלם	מיכה 24	5%
אלי כהן	טבריה 10	5%

- הקמת בריכת שחיה-לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לסעיף 6.1.ד בתכנית רובע 3, מתאפשרת הקמת בריכת שחיה בגג העליון של המבנה ושימוש בחלק הגג העליון כמרפסת גג לשימוש פרטי. ללא הוראה זו, לא ניתן להנות מבריכת שחיה בנכס ולא ניתן היה לעשות שימוש "סחיר" בגג העליון של המבנה ולכן יש להביא בחשבון שווי זכויות לבריכת שחיה במצב החדש ולהעריכן ע"פ תרומתן לשווי.

לאור העובדה כי הקמת בריכת שחיה תהיה לאחר מיצוי תוספת קומות וזכויות בניה בגג, יש להניח כי לא תהיה עלות עודפת המאיינת את שווי הבריכה. לעניין זה הובאו החלטות שמאים מכריעים של יצחק ברמן, ברחוב הירקון 68 ודוד טיגרמן, ברחוב אחד העם 80 פינת מזא"ה.

לפיכך, מקדם של 30% שנלקח לשטח הבריכה הינו על הצד הזהיר.

בנוסף, הובאו דוגמאות להיתרי בניה הכוללים תוספת בריכת שחיה כתוספת למבנה קיים, ברחובות: שטרוק 15, רחוב מנדלי מו"ס 14, מיכה 10, הירקון 110, הירקון 68.

- שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בסך של 25,000 ₪ , הינו סביר בהתחשב במיקומו הטוב של הנכס.

לחיזוק טענה זו, הובאו החלטות שמאים מכריעים כדלהלן:

שמאי	כתובת	מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	סירקין 32	25,000 ₪
דוד טיגרמן	חגי 4	27,000 ₪
רינת וייס רביב	ככר היל 4	30,000 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם.
- בינוי חדש ע"ג ישן.
- הקמת בריכת שחיה על הגג.
- מקדמי שווי/הפחתה.

11.1. <u>היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם</u>:

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין התכנית.

לטענתם, התכנית מאפשרת תוספת קומה וקומת גג חלקית, בהתאם להוראות התכנית.

בתחשיבם, אין התייחסות לשווי מצב תכנוני קודם, אלא הובא בחשבון, אומדן שווי תוספת הזכויות בהתאם לתכנית, בהתאם לחלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף ובהתאם למקדמי הפחתה בשל מושעא ובינוי חדש על ישן.

מאידך, שמאית המבקשת טוענת כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א', הוצג תחשיב לפיו לא חלה השבחה.

11.2. <u>בינוי חדש ע"ג ישן</u>:

שמאי המשיבה, קבעו מקדם הפחתה בגין בניה חדשה ע"ג ישן 0.9. לעומת זאת, שמאית המבקשת קבעה מקדם של 0.8.

11.3. <u>הקמת בריכת שחיה על הגג</u>:

לטענת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון שווי זכויות לבריכת שחיה במצב החדש ולהעריכן ע"פ תרומתן לשווי. לעומת זאת, שמאית המבקשת טוענת, כי בשים לב לסוג הבנין ומיקום הבריכה, תרומת בריכת שחיה מתאיינת.

11.4. <u>מקדמי שווי/הפחתה</u>:

להלן מקדמי שווי שנקבעו ע"י הצדדים:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאית המבקשת
מקדם בריכה	0.30	-
מקדם דחיה/מושעא	0.70	[4]0.392

[4] מקדם מושעא 0.7 ומקדם דחיה 0.56.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מתודולוגיה</u>:

על פי סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, בהתאם לתיקון מס' 126 תשע"ח-2018, לסעיף 1(א) לתוספת, כאמור:

"תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.

ע"פ הגדרה זו, היטל השבחה חל רק על אישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת ואינו חל על אישור תכנית מתאר ארצית.

ברע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב טבריה, להלן הלכת מועש, נקבע, כי במקרה בו תכנית מתאר ארצית, מכניסה שינויים בתכנית מקומית, המשביחים את המקרקעין, ניתן לגבות היטל השבחה, שכן יש לראות בשינוי שהכניסה תכנית המתאר הארצית בתכנית המקומית, חלק בלתי נפרד מהתכנית המקומית.

בנוסף, בבר"ם 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון נפסק, כי מועד אישור הבקשה להיתר בעקבות תכנית מתאר ארצית, הינו המועד הקובע לעצם החיוב בהיטל השבחה, משום, שזהו המועד בו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים, כפי שקבע כב' השופט י' עמית לפסק דינו, להלן:

"שומת השבחה בהתאם למחיר השוק ביום אישור היתר הבניה, מאפשרת אומדן מדויק לשינוי בשווי המקרקעין. לא כך כאשר עסקינן באישורה של תכנית מתאר ארצית, שאז הוודאות באשר לשינוי בערכם של מקרקעין ספציפיים בתחומי התכנית נמוכה וקיים קושי למדוד את מידת השבחתם של המקרקעין (או הנזק שנגרם להם) בעקבות אישור התכנית".

עוד נאמר בפסק דין (עניין אופל קרדן):

"הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה".

המסקנה העולה מכך היא, כי היטל השבחה בגין קבלת היתר לפי תמ"א 38, הינו למועד קבלת ההיתר.

אך, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19.(ב) (10) (א) (ב), נקבע פטור להיטל השבחה הנובע מתמ"א 38, כמצוטט להלן:

19.(ב) "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:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), אולם 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 בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)".

משמעות הדבר היא, כפי שנקבע גם בוועדת ערר (ת"א) 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, כדלקמן:

"לשון אחר- העובדה שאישור תכנית מתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אך ורק השבחה שנוצרה מכח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה.

יחד עם זאת, נוכח הלכת מועש והיות תכנית המתאר ארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי אין חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור".

12.2. <u>רקע תכנוני</u>:

בדברי ההסבר בהוראות תכנית תא/3616א', נקבע:

"בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980.

במסגרת התמ"א, נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים, באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות".

"התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו".

"בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש".

בסעיף 2.1, מטרת התכנית, נקבע בסעיף ג', "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א 38".

בהוראות הבניה, התכנית מפרידה בין בניינים חדשים לבין תוספת בניה לבניינים קיימים.

לבניין בו הדירה נשוא ההחלטה, רלבנטיות ההוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים, שכן, לאחר שבחנתי את הבינוי הקיים לאור הזכויות המוצעות, עדיפה האפשרות לתוספת בניה על גבי קיים מאשר בניה חדשה.

עמיתי, השמאי המכריע מר אלי כהן, בהכרעתו בעניין גוש 6968 חלקה 13, רחוב הירקון 148 בתל אביב (מינוי 2018-1087), קבע, כי ההתניות וההנחיות בתכנית 3616א, דומות לאלו של הוראות תמ"א 38.

בהכרעתו, השוואה מפורטת של הוראות תמ"א 38 והוראות תכנית 3616א'.

לאחר ההשוואה בשומתו, מציין השמאי המכריע, כדלקמן:

"מהמצוטט לעיל מתקבלת תמונה ולפיה קיימת מסכת התניות שבמהותן מותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר בניה ע"פ תכנית 3616א'. המשמעות הינה שתכנית 3616א' אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה. הדבר נכון שבעתיים במקרקעין עליהם חלה תמ"א 38, שכן התכנית עושה הבחנה ברורה בזכויות הבניה ובהתניות להן, בין בנינים שנבנו לפני 01/01/1980 לבניינים שנבנו לאחר מועד זה שהינו כידוע המועד הקובע לתמ"א 38.

בנוסף ומעבר לנדרש, בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616א' היא תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616א' אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנוני המקומי".

למרות הנאמר לעיל, דעתי היא, כי תכנית תא/3616א', מגדירה את זכויות הבניה הניתנות לאישור (כמובן בכפוף להוראות התכנית), מגבירה אפוא את הוודאות התכנונית, ניצול הזכויות המוקנות בה אינו כרוך בפרסום להתנגדויות ובניגוד לתמ"א 38 (פרק ה' סעיף 29), שתוקפה מוגבל ל-5 שנים מיום אישורה[5], תוקפה של תכנית תא/3616א' אינו מוגבל בזמן, לכן, במועד מימוש יש לחייב בהיטל השבחה בגינה, ככל וקיימת השבחה.

12.3. <u>הוצאות הכרוכות בחיזוק ושיפוץ הבנין</u>:

ההוצאות המוקצבות לחיזוק הבנין מוערכות ב 1,100 ₪/מ"ר, כמפורט בסעיף 12.8 להלן.

12.4. <u>אי וודאות</u>:

כאמור, התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:

השלמת קומת גג קיימת, תוספת קומה טיפוסית וקומת גג חלקית.

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים, כגון:

א. הסכמת הדיירים לבצוע פרויקט הריסה הבניה.

בבניין 18 יחידות רישום שונות הכוללות 17 יחידות, לצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבנין כנגד קבלת זכויות בניה נוספות.

ג. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3616א'.

ד. מימוש הזכויות כרוך במטרד לבעלי הזכויות בעת הבניה והוספת דירות נוספות לבניין, אשר יגרמו להגדלת הצפיפות בו, משמעותה פגיעה מסוימת בשווי הדירות.

מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבניין שבו הנכס נשוא ההכרעה, תכנית לתוספת בניה חדשה על גבי קיים.

במכלול הדברים לעיל, אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות.

12.5. <u>מקדם וודאות</u>:

בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתה היחידה הקיימת, נובעת מדחיה עד למימוש של 6 שנים.

מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית, המותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר הריסה ובניה, בהתחשב במספר הדירות הקיימות, השונות ביניהן, מטרד לדיירים בעת ביצוע הפרויקט והגדלת הצפיפות בחלקה, המשפיעה על ערכי הדירות. במכלול הנתונים אין ודאות כי בעלי הזכויות בבניין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול הזכויות האפשריות.

אני סבור, כי מקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק עפ"י הוראות תכנית 3616א' גבוה יותר ממקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק עפ"י תמ"א 38 בשיעור של 20% ולכן מקדם ההשבחה הוא 10% מתוספת הזכויות.

[5] אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.6. <u>אפשרויות הניצול של בריכות השחיה בגג ומקדם קומת הגג</u>:

אני מקבל את עמדת שמאית המבקשת כי ניצול בריכות השחיה הוא סובייקטיבי, יחד עם זאת, קבעתי מקדם של 1.1 לדירות הגג בשל מיקום הבנין והגמישות הרבה שנוצרה בתכנון.

12.7. <u>ערכי הקרקע</u>:

במקרה הנדון שמאי המשיבה קובעים שווי של 25,000 ₪/מ"ר.

בחנתי את העסקאות בשומת המשיבה, את מאפייני הנכס ואת קביעותי לתכנית במקרים דומים ואני סבור כי שווי של 25,000 ₪/מ"ר מבונה משקף את הזכויות במגרש.

12.8. <u>הפחתת עלויות בניה עודפות</u>:

במקרה הנדון תוספת על גבי קיים, נדרש לבצע הערכה, של עלות עודפת לצורך בנוי חדש על קיים והוצאות חיזוק. אני סבור, שבניה על גג קיים, מחייבת בניית מערכת נושאת חדשה, שינויים בחדרי מדרגות של הבניין, לצד הוצאות חיזוק. כמו כן, הבניה יקרה יחסית כתוצאה מבניה על בנין מאוכלס.

אני סבור כי יש לייחס הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-1,023,000 ₪, על בסיס של כ-1,100 ₪ למ"ר בנוי.

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח	מקדם אקוויוולנטי	שטח לחיוב
תוספת קומה טיפוסית (נטו)	235.00 מ"ר	1.0	235.00 מ"ר
קומת גג חלקית	145.75 מ"ר	1.1	160.32 מ"ר
מרפסת גג	89.25 מ"ר	0.3	26.78 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			422.10 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 25,000
שווי פוטנציאלי זכויות בניה נוספות			₪ 10,552,500
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים			₪ -1,023,000
השבחה גולמית			₪ 9,529,500
חלק יחסי ברכוש המשותף תת חלקה 3 (40/827)			4.836%
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.7
מקדם השבחה			10%
סה"כ השבחה			₪ 32,264
היטל השבחה (50%)			₪ 16,132

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616א	24/01/2018	₪ 32,264	₪ 16,132

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין