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	05/01/2022
תאריך עברי	ג' שבט תשפ"ב
מספר תיק	1515-2021

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 4
רחוב ארלוזורוב 90 / בן עזרא 16
תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר דניאל קוטלר,
ע"י מר ירון נאמן, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י ה"ה אביעד משולם ומיכאל 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	05/01/2022
תאריך עברי	ג' שבט תשפ"ב
מספר תיק	1515-2021

לכבוד,
מר דניאל קוטלר- המבקש
ע"י מר ירון נאמן- שמאי מקרקעין
דוא"ל: yaron2905@gmail.com

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

א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 4</u>

<u>רחוב ארלוזורוב 90, פינת רחוב בן עזרא 16, תל אביב-יפו</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר דניאל קוטלר (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין, מיום 24/05/2021.

מטעם המבקש הוגשה שומת של מר ירון נאמן, שמאי מקרקעין, מיום 27/07/2021.

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תא/3616א'	24/01/2018

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: דירת מגורים בקומה ראשונה בבנין משותף
גוש	: 6215
חלקה	: 264
שטח חלקה רשום	: 550 מ"ר
שטח חלקה נטו	: 471.78 מ"ר (בהתאם למידע תכנוני)
תת חלקה	: 4
שטח רשום	: 54.53 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 55/820 (כ-6.707%)
כתובת	: רחוב ארלוזורוב 90 פינת רחוב בן עזרא 16, תל אביב-יפו

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

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בבנין נערך ביום 17/12/2021 ע"י החי"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 22/07/2021 נתקבלה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 4/36 בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 872, בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 230526, בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 950295, בחלקה הנדונה.
- הסכם מכר והעתק רישום מפנקס בתים משותפים, הנכס הנדון, גו"ח 6215/264/4, מיום 16/09/2020.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 09/03/2021.
- בקשה להזמנת שומה, העתק רישום מפנקס הזכויות והסכם מכר, בנכס בגוש 6911 חלקה 13.
- הסכם מכר מיום 21/09/2016, רחוב חולדה 6, גוש 6954 חלקה 183.
- הסכם מכר, מחצית מזכויות במקרקעין בגוש 7430 חלקה 18 והעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 24/12/2015.
- לכידת רישוי מיום 13/05/2021.
- תשריט שטח גג כבסיס לתוספות.
- דף מידע על זכויות בניה מיום 13/05/2021, גוש 6215 מגרש 264.
- תיק מידע מיום 07/07/1994.
- הכרעת שמאי מכריע דכאן, בתת חלקה 5 בבניין.
- צו רישום בית משותף ותשריט בית משותף, חלקה 264 בגוש 6215, מיום 24/03/1957.
- תשריט היתר 950295+230526.

ביום 28/07/2021 נתקבלה שומתו של מר ירון נאמן, שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שובר תשלום מאת הועדה המקומית מיום 20/06/2021.
- שומתם של ה"ה מיקי עין דור ואביעד משולם.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 04/07/2021.
- הסכם רכישת הדירה הנדונה מיום 18/05/1989.
- תשריט בית משותף.

ביום 17/08/2021 נתקבלה תגובתם של שמאי המשיבה, ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, בצירוף המסמכים הבאים:

החלטת ועדת ערר נת/8023/0620 בענין בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ.

עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית, חיפה.

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

עותק מערר בענין לנדאו, בתת חלקה 5 בבנין, שהוגש ע"י הועדה המקומית.
ביום 04/10/2021, נערך דיון (אינטרנטי) בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 2.5 חדרים, בקומת הקרקע בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הבנוי בתחום חלקה 264, בגוש 6215, ברחוב ארלוזורוב 90, פינת רחוב בן עזרא 16, בצפון הישן – חלק צפוני, תל אביב-יפו.
הדירה הנדונה, רשומה כתת חלקה 4 בבנין.
הבנין בפינה הדרום מזרחית של מפגש רחוב ארלוזורוב ורחוב בן עזרא, כ-80 מ' מערבית מפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול.
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מדרך נמיר (כביש מס' 2) במזרח לכיוון רחוב הירקון במערב, מקביל מדרום לרחוב ז'בוטינסקי.

6.2. הסביבה- החלק הדרומי של שכונת הצפון הישן, מהווה אזור מגורים וותיק ומבוקש, במרכז העיר תל אביב-יפו. האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים, שימושים ציבוריים וכו'.
באזור מצוקת חניה, כיום מבוצעות ברחוב ארלוזורוב ובחזית הבנין, עבודות תשתית מקדימות לקו הסגול של הרכבת הקלה.

6.3. חלקה 264 בגוש 6215 צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית צפונית באורך של כ-18 מ' לרחוב ארלוזורוב, חזית מערבית לרחוב בן עזרא באורך של כ-30 מ' ושטחה הרשום 550 מ"ר.
בחזית הצפונית של החלקה מסומנת הפקעה להרחבת רחוב ארלוזורוב בשטח של כ-78 מ"ר, שטח החלקה, לאחר הפקעה כ-472 מ"ר נטו.

6.4. על החלקה בנין מגורים, נבנה בהתאם להיתר מאמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת, הבנין בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי ובו 12 יחידות דיור ויחידה במרתף.
לבנין ניתן היתר לתוספת מעלית, אך בפועל, המעלית לא נבנתה.

6.5. הדירה הנדונה (תת חלקה 4) ממוקמת בפאה הדרום מערבית בקומת הקרקע של הבנין ושטחה הרשום 54.53 מ"ר.
הדירה כוללת: סלון עם יציאה למרפסות, מטבח, חצי חדר שינה הכולל חדר רחצה המכיל מקלחת ושרותים, חדר שינה נוסף, וחדר אמבטיה ושטחה ברוטו כ-80 מ"ר.

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

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלבנטיות:

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

אחוזי בניה: 35%

מספר קומות: 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים

עסקים: יותרו לפי הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית

7.2. <u>תכנית תא/76</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 08/02/1951, מתירה תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל גג של כל בית בן שתי קומות שהוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות, בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' וכן על כל יתר הבתים בני שלש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית.
תוספת בנין כזאת, תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם אינה קיימת קומת עמודים.

7.3. <u>תכנית תא/286</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, קובעת כי שטח מינימלי של מגרש לבניה הינו 500 מ"ר, פרט למגרשים קיימים לפני פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני אישור תכנית 58. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור, בהתניה לפי תקנת משנה, בבניה בקירות משותפים על שניים או יותר מגרשים גובלים, שכל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי.

7.4. <u>תכנית תא/637</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, מהווה תיקון לתכנית 76 וקובעת שלא תותר תוספת בניה על הגג בבניינים שיש בהם קומת עמודים או קומת ביניים או כאלה המשמשים למסחר, תעשיה או משרדים.

7.5. <u>תכנית תא/756</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1189 מיום 03/06/1965, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה ונותנת סמכות לועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.

7.6. <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 מהמעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

7.7. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39%

[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

ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".
הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מס' הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.

ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.

ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.

ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו ובאיכות הסביבה.
בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח"ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות השירות יהיה, לפחות 2.5 מ"ר בדירה של עד 80 מ"ר ולפחות 3.0 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

7.8. <u>תכנית ע'</u>, 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'

7.9. <u>תכנית ס'</u>, 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.

<u>כן יחולו הוראות תכנית זו על</u>:
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.

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, מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד.

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.

לא יינתנו הקלות לתוספת בניה מעל המותר ע"פ תכנית זו או להעברת זכויות בניה לקומות שמתחת לקומת הגג.

7.10. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה, וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

7.11. 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.

7.12. תכנית ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001, מטרתה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

7.13. 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.

7.14. 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

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

את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.

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

<u>ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

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.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>- 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 תעלה 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.

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

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>:

<u>ממ"ד</u>- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

<u>אופן חישוב שטח התוספת</u>- 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.

<u>חריגות</u>- 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.

<u>תנאי להיתר בנייה</u>- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

<u>שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר</u>- 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.

7.15. <u>תכנית תא/3440</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526 מיום 10/05/2016, מסדירה שטחים בעת איחוד דירות.

7.16. <u>תכנית תא/5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.

כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מספר 301, אזור מגורים בבנייה עירונית בבינוי עד 8 קומות, בתחום הכרזת העיר הלבנה.

7.17. <u>תת"ל/70א</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017, רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"-מקטע מערבי. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

בהתאם לתשריט התכנית, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן"- "רצועת מסילה" כהגדרתה בתמ"א 23/א/4. ע"פ תשריט התכנית, בחזית החלקה הנדונה, מסומנת רצועה לדרך מוצעת (הרחבת רחוב ארלוזורוב).

7.18. <u>תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3)</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מעודדת 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.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (מדרום לרחוב ארלוזורוב).

<u>בניינים חדשים</u>:

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 (בתחום הכרזת אונסק"ו), תותר בניה שלא תעלה על 5 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

<u>בניינים קיימים</u>:

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.

<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

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.

<u>שטח קומות התוספת</u>:

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.

<u>שטחי הבניה</u>:

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.

<u>גובה קומת התוספת בבניינים קיימים</u>:

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

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

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 1.4.1.3, 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.

7.19. תכנית תא/מק/4658, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8195 מיום 08/04/2019, מקטינה באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, זאת תוך שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של תכניות מתע"ן וקביעת הוראות לענין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם להוראות התכנית, במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו ע"פ שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי "0".

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

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 הבניה רלבנטיים הבאים:

- רישיון בניה מס' 872 מיום 01/02/1956, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף, המכיל: במרתף מקלט ומחסן, בקומת עמודים-2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א', ב', ג'- דירה בת 3 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה. חדר כביסה על הגג.
- היתר בניה מס' 230526 מיום 24/08/2003, להקמת פיר מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית על הגג, בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף.

<u>שטחי הבניה המפורטים בתכנית רישיון 872</u>:

קומה	תיאור	שטח	מרפסות
מרתף	מחסן	141.00 מ"ר	
	מקלט	31.00 מ"ר	
קרקע	שטח בנוי	125.0 מ"ר	20.27 מ"ר
עמודים		91.2 מ"ר	
א'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
ב'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
ג'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
גג	חדר כביסה	16.00 מ"ר	
	חדר מדרגות	7.06 מ"ר	
סה"כ		991.04 מ"ר	89.66 מ"ר

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/03/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6215 :
חלקה	264 :
שטח חלקה	550 מ"ר :
תת חלקה נדונה	4 (קומת קרקע) :
שטח רשום	54.53 מ"ר :
חלק ברכוש המשותף	55/820 :
בעלויות	קוטלר דניאל עקיבא פנחס, בשלמות :
הערות	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 : רשומה הערת אזהרה מיום 17/09/2020 : לפי סעיף 126, לטובת יעקובוביץ בלה

9.2. <u>בית משותף</u>:

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 24/03/1957, הבנין אשר על חלקה 264 בגוש 6215, בן 5 קומות , המכיל 13 דירות.

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

הדירה הנדונה בת 2.5 חדרים, מסומנת בתשריט במס' 4 ושטח רצפתה 54.53 מ"ר, תקבל מספר משנה 264/4, לה 55/820 חלקים צמודים ברכוש המשותף.

9.3. <u>חוזה מכר</u>:

בהתאם להסכם מכר מיום 16/09/2020, נחתם בין קוטלר דניאל עקיבא פנחס (להלן "המוכר") ובין יעקובוביץ בלה (להלן "הקונה"), נמכרו זכויות הבעלות בדירה הנמצאת בקומת הקרקע בבנין משותף ברחוב ארלוזורוב 90 בתל אביב, הידועה כגוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 4, לה צמודים 55/820 חלקים ברכוש המשותף, תמורת 2,925,000 ₪.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת משיבה	שומת מבקש[4]
תא/3616א'	24/01/2018	358,440 ₪	-

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

<u>תכנית תא/3616/א'</u>,

- ההשבחה בשומת המשיבה חושבה עבור זכויות הבניה הניתנות להרחבת הדירה (ככל וניתן) ולחלק היחסי בשווי זכויות הבניה המהוות רכוש משותף בגג הבנין.
- הובא בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה הבנין הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה על גבי המבנה הקיים.
- בהתאם להוראות התכנית, בניה בתחום אזור ההכרזה, תתאפשר תוספת של קומה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה תחתיה.
- ההשבחה חושבה בהתאמה לשומה מכרעת מיום 29/10/2020, בתת חלקה 5 בבנין הנדון.

<u>שטחי בניה ותוספות</u>:

שטח קומת הגג הקיים הינו כ-231 מ"ר, קיימת אפשרות להשלמת הקומה עד לקונטור קומה מורחבת.
בקיזוז שטח חדר מדרגות (כ-15 מ"ר), שטח להשלמת הקומה מתקבל 216 מ"ר.
בקומת הגג החלקית, בהתאם למגבלות התכנית, קיבולת מקסימלית (65%), נסיגות והפחתת חדר מדרגות, מתקבל שטח של 135 מ"ר + כ-81 מ"ר מרפסת גג.
לאור שומה מכרעת למימוש קודם בתת חלקה 5, נלקח בחשבון כי בריכת השחיה אינה משביחה.

<u>מקדמי הפחתה</u>:

בתחשיב המשיבה, הפחתה של 30% בהתחשב במושעא, עלות התאמה בסך 1,000,000 ₪, בהתאם להחלטה בשומה מכרעת בגין בניה חדשה ע"ג ישן.

[4] בשומה מצוין כי לא קיימת השבחה עקב אישור התכנית, אך מוצג תחשיב חלופי, לפיו ההשבחה הינה 21,523 ₪.

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

מקדמים אקוויוולנטיים:

מקדמי שווי אקוויוולנטיים של 1.0 לשטח השלמת קומת הגג ולתוספת שטח בגג עליון חלקי, 0.3 למרפסת גג ו-0.3 לבריכת שחיה בגג[5].

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מאמצים שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה, שנקבע בשומה מכרעת בבניין.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי
השלמת בניה קומת גג משותפת	216.00 מ"ר	1.00	216.00 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135.15 מ"ר	1.00	135.15 מ"ר
מרפסת גג	80.85 מ"ר	0.30	24.26 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי משותף			375.41 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
שווי זכויות			8,634,315 ₪
מקדם התאמה חדש על ישן			1,000,000 ₪ -
שווי זכויות הנוספות לפני דחיה			7,634,315 ₪
מקדם דחיה ומושעא			0.7
חלק יחסי ברכוש משותף תת חלקה 4 (55/820)			6.707%
סה"כ השבחה			358,440 ₪
היטל השבחה (50%)			179,220 ₪

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס:

מר ירון נאמן, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות, קובע בשומתו כי אין השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3616א', וזאת מהטעמים הבאים:

לעניין זכויות הבניה במצב קודם

- ערב אישורה של תכנית 3616א', חלה על הבנין האפשרות לתוספת בניה מכוח תמ"א 38. תכנית רובע 3 מאמצת את הזכויות הניתנות בתמ"א 38 ותיקוניה.
השמאי מציין מס' החלטות שמאים מכריעים שתומכים בנאמר, כגון:
מר בועז קוט, בגו"ח 6957/141, מר אייל יצחקי, בגו"ח 6212/162, מר אבישי זיו, בגו"ח 6106/483, גב' שושי שרביט, בגו"ח 6959/4.
כמו כן, מציג שמאי המבקש טבלת הכרעות שמאים מכריעים, בנכסים בסביבת הנכס הנדון, בהן נקבע כי לא חלה השבחה עקב התכנית. בנוסף, טבלת הכרעות שמאים מכריעים, בהן נקבע כי אין השבחה כלל עקב התכנית או קיימת השבחה מינורית.
- סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית קובע פטור מהיטל השבחה בגין חיזוק מבנה, הוראות הפטור לחיזוק מבנים עפ"י תמ"א 38 חלות בגין תכניות מפורטות שהוכנו עפ"י הוראותיה ולכן יש להעניק זיכוי מלא במצב קודם.

[5] לענין זה, מפנה השמאי לשומתם של מר יצחק ברמן, שמאי מכריע, ברחוב הירקון 68 ת"א ושל הח"מ ברחוב אחד העם פינת מזא"ה ת"א.

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

<u>לעניין זכויות הבניה במצב חדש</u>

תכנית 3616א' כאמור "נולדה" מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ומטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. בפועל התכנית לא הוסיפה זכויות מעבר לזכויות הניתנות מכוח תמ"א 38, להיפך, היא מפחיתה את תוספת הקומות.

מכל האמור לעיל, קובע שמאי המבקש, כי יש לראות במצב הקודם את תכנית תמ"א 38, המאפשרת תוספת בניה לבנין הנדון ותוספת לכל דירה ואשר מכוחה לא חלה חבות בהיטל השבחה, כמו כן, תכנית 3616א' לא הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בתמ"א 38 על תיקוניה, לכן, תכנית זו אינה משביחה.

<u>לחלופין</u>, ככל ולא יתקבלו טענות שמאי המבקש לעיל, יש להתייחס לנתונים הבאים:

בהתאם להכרעת השמאי המכריע דכאן, בבנין הנדון, נקבע שטח קומת הגג 216 מ"ר, תוספת קומת גג בנסיגות 135 מ"ר ומרפסת גג 81 מ"ר, שטחים אלו מקובלים על שמאי המבקש.

<u>ערכי שווי</u>:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן סך של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>בניה חדשה ע"ג ישן</u>:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן סך של 1,000,000 ₪ .

<u>מקדם דחיה ומושעא</u>:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם 0.7.

<u>מקדם וודאות</u>:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם השבחה של 10%.

<u>פתרון חניה</u>:

בשל תוספת הקומות החדשות, יש להביא פתרון חניה לדירות החדשות, לכן הובאה הפחתה של 250,000 ₪, מגלם 50,000 ₪/מקום חניה.

<u>מקדמי שווי</u>:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם 1.0 לתוספת שטחים עיקריים ומקדם 0.3 למרפסת גג.

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

<u>תחשיב השבחה (חלופי)</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
השלמת בניה קומת גג משותפת	216 מ"ר	1.0	216.0 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135 מ"ר	1.0	135.0 מ"ר
מרפסת גג	81 מ"ר	0.3	24.3 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי משותף			375.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
סה"כ שווי זכויות			8,631,900 ₪
מקדם מושעא			0.7
עלויות התאמה בגין בניה חדשה ע"ג ישן			1,000,000 ₪ -
קיזוז עלות פתרון חניה			250,000 ₪-
סה"כ השבחה			4,792,330 ₪
מקדם השבחה			10%
סה"כ השבחה נטו			479,233 ₪
החלק היחסי ברכוש המשותף			6.71%
סה"כ השבחה			32,144 ₪
היטל השבחה (50%)			16,072 ₪

10.3. <u>תגובת המשיבה מיום 17/08/2021</u>:

- ההשבחה חושבה בהתאמה לשומה מכרעת שניתנה ביום 29/10/2020 לגבי מימוש קודם בתת חלקה 5 בבנין הנדון.
- אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38, הזכויות אינן מוקנות.
- המימוש בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה, בהתאם לפסיקה הרווחת, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד.

לביסוס טענה זו צויינו החלטות ועדת ערר כדלקמן:

עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית, חיפה, מיום 12/07/2021

נת/8023/0620, מיום 25/03/2021

ברע"א 3002/12 אליק רון

תא/85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' עירית תל אביב

בנוסף, מציין חוו"ד המשפטית מטעם עירית תל אביב, המתבססת על פסקי דין שונים והלכות בית המשפט העליון, לפיהם אין להתחשב בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 במצב קודם.

- הועדה המקומית מתכוונת להגיש ערר על שומות מכרעות אשר אינן עולות בקנה אחד עם העובדה המשפטית שלא ניתן פטור על זכויות בניה מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר.

בנוסף, הובאו החלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדת שמאי הועדה, כדלהלן:

גב' נאוה סירקיס, ברחוב אבן גבירול 41

גב' גבע בלטר, ברחוב עוזיאל 38, ירושלים

מר אמנון ניזרי, ברחוב אבן שושן אברהם 8

מר אבישי זיו, ברחוב הרצל 35, כפר סבא

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

בהתייחס לכופר חניה:

- לדעת שמאי המשיבה, תרומת מקום חניה הינה בגבולות 350,000-600,000 ₪ למקום.
בהתחשב בעלות התקנת חניה בסך 230,000-250,000 ₪ למקום חניה במתקן חניה, נותרת יתרה חיובית למרכיב הקרקע למקום חניה.
- קיימת כדאיות בהסדרת מקומות חניה בתחום החלקה, .בתמיכה לעמדתם, מציינים שמאי המשיבה, שומות מכרעות ברחוב רוטשילד 84 וברחוב המלך ג'ורג' 14.
בנוסף, הובאו נתוני שווי למקום חניה, מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים.
- לא הוכח כי לא ניתן יהיה להסדיר חניה בתחום המגרש ולכן לא ניתן לקזז כופר חניה.

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם.
- כופר חניה.

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

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית. השומה על בסיס אומדן שווי תוספת הזכויות, לחלק נישום יחסי בכפוף למקדמי הפחתה (בינוי חדש ע"ג ישן ומושעא).
לעומת זאת שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כמצב קודם , התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן לא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.
כאמור בשומתו, ע"פ הוראות תמ"א 38 במצב קודם, ניתן לקבל את תוספות הבניה בדומה לתכנית תא/3616' ואף יותר, בעוד הזכויות מתמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה, הן בהיתר והן במכר.
לסיכום, תכנית תא/3616', לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבנין ככלל ובדירה שבנדון בפרט, ערב אישורה ומשכך, אין לחייב השבחה בגין התכנית.
שמאי המבקש מפנה לפס"ד של כבוד השופט סוקול אשר מסתמך על פס"ד דלי דליה, בגו"ח 6953/14, לטענתו, שומות מכרעות שנערכו לאחר פסה"ד איננו מיישמות אותו. הוצגה רשימה של שומות מכרעות.
לחלופין, שמאי המבקש עורך תחשיב השבחה לפי מקדם אי וודאות/השבחה בין המצבים של 10%.

11.2. <u>הפחתת כופר חניה</u>:

שמאי המבקש מפחית 250,000 ₪ עבור כופר חניה ל-5 דירות החדשות ואילו שמאי המשיבה טוענים כי, ניצול אופטימלי של תוספת השטחים מהתכנית מצביע על 3-4 דירות בלבד.

בנוסף, טוענים שמאי המשיבה כי לבנין חזית נוספת, לרחוב בן עזרא, דרכו ניתן להיכנס לצד הדרומי של החצר ובטכניקות והאמצעים הקיימים ביום הקובע וכיום, ניתן להסדיר חניות בתוך המגרש.

11.3. <u>הסכמות</u>:

בין שמאי הצדדים קיימות הסכמות בנושאים הבאים:

שטחי השלמת בניה בקומת גג קיימת וקומת גג חדשה.

מקדמי שווי.

הוצאות בינוי חדש ע"ג ישן.

מקדם מושעא.

בריכת שחיה בגג.

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), 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 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 <u>אין</u> חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור*".

<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, הערך הכלכלי של החלופה לתוספת בניה גבוה יותר, בנסיבות אלה אני מקבל את חלופת המימוש המוצע בשומות הצדדים לתוספת בניה לבניינים קיימים.

עמיתי, השמאי המכריע מר אלי כהן, בהכרעתו בעניין גוש 6968 חלקה 13, רחוב הירקון 148 בתל אביב (מינוי 1087-2018), 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' הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. 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[6], תוקפה של תכנית תא/3616א' אינו מוגבל בזמן, לכן, במועד מימוש יש לחייב בהיטל השבחה בגינה, ככל וקיימת השבחה.

12.2. <u>אי וודאות</u>:

התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:

השלמת קומה ותוספת קומת גג חלקית, כמפורט להלן.

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים:

א. הסכמת הדיירים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספות הבניה.
בבניין 13 יחידות שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבניין והרחבתו, כנגד קבלת זכויות הבניה הנוספות.

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

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

ה. פתרון חניה לפרויקט ההרחבה, או תשלום כופר חניה.

מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבניין הנכס נשוא ההכרעה, תכנית חיזוק. במכלול הדברים לעיל, אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות.

12.3. <u>כופר חניה</u>:

צורת המגרש, העמדת הבניין על המגרש והירידה בצד הדרומי של המגרש לקומת המרתף, אינם מאפשרים פתרון חניה בתוך המגרש. המשמעות היא כי מימוש תוספת הבניה תהיה כרוכה בתשלום כופר חניה.

כופר החניה יחושב על בסיס תוספת של 3 דירות.

12.4. <u>שווי מ"ר מבונה למועד קובע</u>:

אין מחלוקת לעניין שווי של 23,000 ₪/ מ"ר מבונה, המבוססת על הכרעה קודמת שלי בבניין.

12.5. <u>מקדם וודאות</u>:

בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתות הקיימות, נובעות מדחיה/שיתוף בין הבעלים ובינוי חדש ע"ג ישן. מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית המותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר תוספת בניה, הן לאור הבינוי הקיים על

[6] 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

המגרש המגביל משמעותית את אפשרות ההרחבה של הדירות הקיימות, כולל בניה חלקית בגג, הן בקווי הבניין, הן במספר הדירות הקיימות כיום והשונות הקיימת בין הדירות ולצד המטרד לדיירים בעת ביצוע הרחבת הבנייה והגדלת הצפיפות בבניין המשפיעה על ערכי הדירות, אין ודאות כי בעלי הזכויות בבניין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול תוספת הזכויות מעל לגג הבניין הקיים.
אני סבור, כי מקדם הוודאות לשינוי זה הינו 0.6 במצב החדש, גבוה ב-20% מהמצב התכנוני הקודם, בו רמת הוודאות לביצוע הבניה מוערכת ב-0.5.

12.6. <u>תוספת בניה חדשה על קיים</u>:

אין מחלוקת בעניין הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-1,000,000 ₪, על בסיס הכרעה קודמת שלי בבניין.

12.7. <u>מקדם מושעא ושטחים לחיוב</u>:

בהתבסס על הכרעתי הקודמת והסכמת הצדדים, מקדם הראוי לשיתוף הינו 0.7 והשטחים לחיוב כשומות הצדדים.

12.8. <u>מקדם קומת גג</u>:

בשונה מהחלטתי בעבר בבנין נשוא החלטה זו ובהתאמה להחלטות אחרות שלי, אני סבור כי לדירת הגג ברחוב ארלוזורוב יש לקבוע מקדם שווי של 1.1.

12.10 <u>ערר הועדה המקומית</u>:

עיינתי בטענות הערר של הועדה המקומית הענין רחוב ארלוזורוב 90, אין בהן, בשלב זה בכדי לשנות את דעתי.

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

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
השלמת בניה קומת גג משותפת	216 מ"ר	1.0	216.0 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135 מ"ר	1.1	148.5 מ"ר
מרפסת גג	81 מ"ר	0.3	24.3 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי משותף			388.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
שווי זכויות			₪ 8,942,400
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים			₪ -1,000,000
כופר חניה ל-3 מקומות			₪ -148,500
שווי זכויות נוספות			₪ 7,793,900
מקדם דחיה ומושעא			0.7
חלק יחסי ברכוש משותף תת חלקה 4 (55/820)			6.707%
מקדם השבחה			0.1
סה"כ השבחה			₪ 36,592
היטל השבחה (50%)			₪ 18,296

14. <u>החלטה</u>:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 36,592	₪ 18,296

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

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il