עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 2410-2021

מספרנו: 1620-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 8, חלקה 245 בגוש 6215

רח' ארלוזורוב 70

תל-אביב-יפו

מרץ 2022

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	21/03/2022
מס' מינוי	:	2410-2021
מספרנו	:	1620-04

לכבוד המבקש,

גולן דוד

מיוצג ע"י דוד ומנור סגל, שמאי מקרקעין

במייל: manor@davidsegal.co.il

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית "תל אביב - יפו"

מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

במייל: rafranco@walla.com

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 8, חלקה 245 בגוש 6215

רח' ארלוזורוב 70, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3616א'.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 14/07/2021.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 23/12/2021. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 30/01/2022.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ארלוזורוב 70, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף
גוש	:	6215
חלקה	:	245
תת חלקה	:	8
שטח החלקה הרשום	:	570 מ"ר[1]
שטח הדירה הרשום	:	56.50 מ"ר (שטח תת-החלקה)
החלק ברכוש המשותף	:	56/709
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
תא/3616 א'	24/01/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2021-10173 מיום 02/09/2021, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו (להלן-"שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 4068 מיום 16/11/2021, שנערכה ע"י השמאים דוד ומנור סגל (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאית הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 15/12/2021.

7.4. נסח רישום מס' 445804 מיום 11/11/2021 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 14/07/2021.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

7.7. השלמת מסמכים לאחר הדיון המקצועי.

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה הופקעה מהחלקה רצועה לדרך ושטחה נטו הינו 517.31 מ"ר.

[2] מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 8, חלקה 245 בגוש 6215 ומהווה דירת מגורים בקומה שניה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, ברח' ארלוזורוב 70, באזור "הצפון הישן" - החלק הצפוני, בעיר תל אביב.

רח' ארלוזורוב הינו רחוב ראשי בצפון הישן של תל אביב המחבר ממערב את רחוב הירקון וממשיך מזרחה עד דרך נמיר מרדכי. קצהו המערבי של הרחוב הוא בחלקו הדרומי של גן העצמאות. על תוואי הרחוב מתבצעות עבודות על הקו הסגול של הרכבת הקלה. הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב.

חלקה 245 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, שטחה הרשום הינו 570 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעה לדרך הינו כ- 517.31 מ"ר (בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה). החלקה פונה בחזית צפונית לרח' ארלוזורוב באורך ממוצע של כ- 19.5 מ' ועומק ממוצע של כ- 29 מ'. כאמור, על החלקה מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. הבנין נבנה בשלהי שנות ה-50, אינו מצויד במעלית ומכיל 3 יח"ד בקומות קרקע-ג', סה"כ 12 יח"ד.

תת חלקה 8 מהווה דירת מגורים בחזית הקומה השניה, פונה לכיוונים צפון ומזרח ושטחה הרשום הינו 56.5 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בבניה ותיקה ברובם.

רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 445804, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 11/11/2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6215
חלקה	:	245
תת חלקה	:	8
שטח חלקה	:	570 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שניה
שטח רשום	:	68 מ"ר
בעלויות	:	גולן דוד, בשלמות
החלק ברכוש המשותף	:	56/709

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הערות	:	הערת אזהרה ס' 126 לטובת טל גיא הערת אזהרה ס' 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, הלווים: טל גיא הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה פורסם בי.פ. 7629 מיום 28/11/17

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 14/07/2021 בין המבקש (המוכר) לבין הרוכש, נמכרו הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 8 חלקה 245 בגוש 6215, ברח' ארלוזורוב 70 ת"א.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית 58 גדס</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות I" ובו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר פרט למקומות בהם יש תכנית פרצלציה מאושרת
אחוזי בניה לקומה	:	35%
גובה בניין	:	3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים
צפיפות	:	9 יח"ד למגרש

<u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10/12/1981.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:

- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
- השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
- גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

<u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית מתירה במבנים בהם אחוזי בניה של קומה הינם עד 38% תוספת של 7% לזכויות הבניה המותרות.

במגרשים גדולים מ- 500 מ"ר באזור דירות I, ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, בהתאם לתכנית 58, תותר בניה חדשה לפי ההוראות הבאות:

צפיפות - לפי מקדם צפיפות של 50 מ״ר קרקע ליח״ד.
אחוזי בניה - 42% משטח המגרש לקומה וסה״כ 168%.
קומות - 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מרווחים - לרח׳ - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 3.6 מ׳ ולאחור 6.2 מ׳.

בנוסף התכנית חייבה הקמתן של מרפסות שירות בשטח 2.5 מ״ר ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר, ובשטח של 3 מ״ר ביח״ד ששטחה עולה על 80 מ״ר.

<u>תכנית ע׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.
התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.
השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה.
שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית ג׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.
התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:
<u>גגות שטוחים</u> - חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.
היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.
בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u> - התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.
התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית ח׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מיום 16/04/2001.
התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית ע/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5167 מיום 18/03/2003.

התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים.

תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש.

השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

<u>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תיקון 3 לתמ"א 38:</u>

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

<u>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

<u>תא/3440</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות, ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו, כגון: מרפסות.

קביעת הוראות ביחס לשטחים במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

<u>תכנית תא/5000</u>

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

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק מרובע 3, מתחם 301 "הצפון הישן ומרכז העיר", בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית ומרקם לשימור בתחום הכרזת העיר הלבנה. רח' ארלוזורוב מסווג כציר מעורב.

<u>הוראות בניה מיוחדות למתחם 301 במרקם בנוי לשימור</u>

נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרזה של העיר הלבנה - בן אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.

היחס בין תכנית רובע 3 תא/3616א' לתכנית תא/5000:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3616א'.

ב. תכנית רובע 3 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

<u>תת"ל 70א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים תל אביב - יפו, גבעתיים, רמת גן, קריית אונו וגבעת שמואל, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הסגול בתמ"א.

התכנית מפקיעה חלק מחזית החלקה לטובת דרך מוצעת.

<u>הפקעות וזכויות מעבר</u>

1. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.
2. הפקעה של שטחי התארגנות תהיה לתקופת ההקמה בלבד.
3. בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתע"ן, תבוצע הפקעה זמנית, לצורך הריסת המבנים. בתום תקופת ההפקעה הזמנית, או בתום ההריסה, לפי המוקדם, תתבטל ההפקעה והקרקע תחזור למי שהיה בעליה במועד ביצוע ההפקעה. עם ביטול ההפקעה יבוטל יעודה של הקרקע כדרך מוצעת ויעודה יהיה כפי יעודה ערב אישור של תכנית זו.
4. אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות או למנוע השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.
5. א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

ב. ייעוד שנקבע על פי בתכנית זו, לשטח כאמור בסעיף קטן א', ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור.

ג. על אף האמור בסעיף קטן א', לא יותר לבנות בשטח המיועד, על פי תכנית זו, לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת קרקעית, ולא יינתן לגביו אישור לשימוש חורג, אף אם הייעוד על פי תכנית זו לא נכנס לתוקפו.

<u>תכנית תא/3616א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7668 מיום 09/01/2018.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, 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 בס' 23 לתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה <u>בתחום אזור ההכרזה</u> של "אונסקו".

<u>מטרת התכנית</u>

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3.

ב. הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול בתחום ההכרזה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע, ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.

בתחום אזור ההכרזה, במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה <u>לתוספות לבניינים קיימים</u> 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>

בתחום הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 4-2 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 637, 636, 76, 74, 756, 755, 887 ועוד.

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>

<u>זכויות בניה</u>

1. שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבנין, מס' הקומות, תכסית הבניה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע.
2. שטחי הבניה לעיל כוללים: שטחים עיקריים, שטחי שרות, ממ"ד, שטח קומה מפולשת, פירים, מסתורים וכד'.
3. זכויות הבניה למרתפים לפי תכנית ע'1.
4. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות - מבוטלות.

<u>גובה</u> - 6 קומות + קומת גג, גובה הקומה לא יעלה על 3.3 מ' למגורים.

<u>צפיפות</u> - מקדם צפיפות לקביעת מס' יחידות דיור - 80 במגרשים בייעוד מגורים.

<u>שטחי שרות</u> - על קרקעי - 20% מסך השטחים הכוללים ותת קרקעי לפי תכנית ע'1.

<u>קווי בנין</u> - צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.

<u>מרפסות</u> - בנוסף לשטחים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבנין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר, לא תותר סגירת מרפסות ולא יותרו מרפסות לסירוגין.

<u>מרתפים</u> - בהתאם לתכנית ע'1 על שינויה.

<u>קומת קרקע</u> - יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר בחזית הבנין הפונה לרח' רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבנין.

בקומת הקרקע יוקצו השטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וכד'. בתחום שטח המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים ותותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי.

<u>בניה על הגג</u> -

1. שטחי הבניה המירביים על הגג ייקבעו עפ"י הנסיגות ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות.
2. נסיגות: 3 מ' מקו חזית קדמית ו- 2 מ' מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
3. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).
4. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיות המקסימלית המותרת.
5. גובה המירבי של הבניה על הגג - לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.
6. במרפסות הגג הצמודות לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים</u>

5. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בניה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות.
6. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים לשימור.

<u>כללי</u>

1. <u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ</u> - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. <u>שטח קומות התוספת</u> (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.
במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. <u>שטחי הבניה</u> - בתוספת הבניה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. <u>שטח בניה קיימת על הגג</u> -
בתחום אזור ההכרזה - שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג', ס', 76, 74, או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבניה הקיימת להוראות תכנית זו.
6. <u>מספר קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. <u>גובה קומת התוספת</u> (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
8. <u>נסיגות</u> בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

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

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו בניין החזית הנותרת.

ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.

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

9. <u>הוראות לקומת הגג</u>

א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.

ב. יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

ג. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

ד. השימושים המותרים על הגג העליון: מתקנים טכניים.

ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג - יותרו בריכות שחיה. הבריכה תיבנה בנסיגה של 1 מ' לפחות ממעקה הגג.

ו. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה עפ"י תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. <u>רכיבי חיזוק הבניין</u> - יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימאלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית מאושרת.

11. <u>הוראות להקמת מרחבים מוגנים</u> - מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י התכנית הראשית. בתחום אזור ההכרזה, מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים, מעבר לקבוע בתכנית הראשית יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מחלקת השימור.

12. <u>לבניינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות[3] כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בניה בלתי מנוצלות כמפורט להלן:</u>

במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, ברחובות דיזנגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכסית מלאה, בנוסף למספר קומות התוספת עפ"י תכנית זו בתנאים הבאים:

[3] בעמוד 9 סעיף 1.9 הגדרות בתכנית - התכניות הראשיות 44 ו- 58.

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת לא כולל מרפסות ובליטות.

ב. מספר יחידות הדיור ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.

ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים עפ"י התכנית הראשית.

13. <u>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית</u> - בתחום אזור ההכרזה, הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710 למעט השינויים הבאים: קו הבניין הצדי המינימאלי 2 מ', חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר על ידי הועדה, תהיה במימדים המינימליים כנדרש על פי חוק. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית ולא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

14. <u>תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים</u> - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש עד 1/2 קומה. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף.
בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת הגבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא **היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980**</u>

בתחום אזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית עפ"י הוראות תכנית זו.
2. לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת קומת גג חלקית.

<u>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ליום 01/01/1980</u>

הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, כמפורט להלן:

1. הרחבת דירות קיימות במסגרת קווי הבניין המותרים - עד 25 מ"ר לכל יח"ד בכפוף לפתרון מיגון - ההרחבה כוללת את שטח המרחבים המוגנים.
2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה לאגפים.
3. בניית האגף תיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין.
4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול ביניהם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

5. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>סגירת קומת עמודים מפולשת או חלקית</u>

1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבניה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/ קומת עמודים חלקית.
2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות) שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</u>

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.
בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</u>

הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' ביום 24/06/1982, בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ובתחום אזור ההכרזה, סגירה או פתיחה של מרפסות תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת שימור.

<u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע1 על שינוייה.

<u>תנאים להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה</u>

1. לא תבוצע כל עבודה ולא תות הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים ייבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.
2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס קרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שיחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.
3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.
4. בתכנון רחבות כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבניה.

5. ככל שהבניה במגרשים הגובלים תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לו"ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.

<u>רישוי והיתרים</u>

- ✓ רשיון מס' 808 מיום 22/09/1957 לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר. בקומות א', ב', ג' - 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
להלן השטחים המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	שטח במ"ר	גזוזטראות
מרתף (מקלט)	31.5	
עמודים	129	41
א'	199	59.5
ב'	199	59.5
ג'	199	59.5
גג (חדר כביסה)	21.5	

- ✓ רשיון מס' 9 מיום 06/04/1958 לסגירת חלק ממרפסת של מטבח בקומה ג'.
- ✓ רשיון מס' 618 מיום 20/12/1959 לשינויים פנימיים בקומת העמודים ושינויים במחיצות.
- ✓ רשיון מס' 619 מיום 20/12/1959 להקמת מחסן במרתף.
- ✓ היתר בניה מס' 4/109 מיום 28/11/1989 לשימוש חורג ממגורים למשרד עו"ד בדירה בקומת קרקע לתקופה של 10 שנים.
- ✓ היתר בניה מס' 4/103 מיום 22/07/1990 לשימוש חורג ממחסן במרתף למשרד עו"ד לתקופה של 5 שנים כפוף למפרט לשיפוץ המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר וכופר חניה עבור מקום אחד.

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 459,488	₪ 0.00 (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

שמאית המשיבה קובעת כי חלה השבחה בגין אישור תכנית תא/3616א', כמו כן לשיטתה השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הבניין הקיים בו אין יתרת זכויות בניה.

לאור זאת מרכיבי ההשבחה הינם כדלקמן:

<u>תוספת קומה:</u> התכנית מאפשרת תוספת קומה לפי קונטור הגג הקיים, כמו כן, התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין הקיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת בניית קומה נוספת בשטח של כ- 258 מ"ר בניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבל שטח של כ- 238 מ"ר.

<u>תוספת קומת גג:</u> בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת הגג בשטח של כ- 167 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר מתקבלת בניה של כ- 147 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 91 מ"ר.

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח"ד נפרדות. גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

<u>חלק יחסי:</u> הובא בחשבון כי זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 3616א' מעל המבנה הקיים מהוות רכוש משותף ומשויכות לכל אחד מבעלי הזכויות בהתאם לחלקם ברכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים וחילוץ מעסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו'/שווי
תוספת קומה	238	1	238
קומת גג	147	1.2	176.4
מרפסת גג	91	0.3	27.3
סה"כ			441.7
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 23,000
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות:			₪ 10,159,100
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין קיים		0.9	₪ 9,143,190
קרן חניה (4 יח"ד)			(₪ 193,264)[4]
סה"כ			₪ 8,949,926
בדחייה למימוש ומושע		0.65	₪ 5,817,452
השבחה עבור החלק היחסי ליחידה הנדונה		**56/709**	**₪ 459,488**
היטל השבחה			**₪ 229,744**

[4] בהתאם לתעריף קרן חניה בסך של 48,316 ₪ למקום חניה למגורים למועד 01/01/2018.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>ההשבחה בשומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)</u>

בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית תא/3616 א', הובאו בחשבון, העקרונות והשיקולים שלהלן:

- <u>השימוש הטוב והיעיל בנכס הנדון</u> - בהתחשב בבינוי הקיים, מצבו הפיזי הטוב של הבנין ותחזוקתו, השימוש הטוב והיעיל הינו חיזוק המבנה במסגרת מסלול תוספת בניה. מעבר לכך מציינים כי מימוש בדרך של חיזוק ותוספת לקיים הינו שכיח יותר ובעל סבירות גבוהה יותר ליישום.
- <u>במצב הקודם יש להתחשב בזכויות הבניה מכח תמ"א 38</u> - בהתאם לחוק התכנון והבניה נקבע כי תוספת זכויות מכח תמ"א 38 ע"י הוצאת היתר בניה תהיה פטורה מתשלום היטל השבחה. בית המשפט העליון וועדת ערר קבעו כי לעניין הפטור דין מכירה כדין בניה. לשם כך, יש להעריך את שווי הנכס נכון למועד הקובע במצבו לאחר אישור התכנית ובמצבו ערב אישורה. במקרה שבנדון, ערב אישור התכנית, שווי הנכס הושפע ממצבו התכנוני הכולל את תמ"א 38 ומשכך מהווה תכנית זו חלק מ"המצב הקודם". שמאי המבקש מציגים לתימוכין החלטות ועדת ערר[5] והחלטות שמאים מכריעים.
- <u>תכנית שהוכנה בהתאם לתמ"א 38 פטורה מהיטל השבחה</u> - תיקון מס' 115 לתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה, קובע פטור מהיטל השבחה בקבלת היתר בניה מתמ"א 38 או מתכנית מפורטת שהוכנה מכוחה. תכנית תא/3616 א' שבנדון הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א, המתיר למוסדות התכנון לתכנן תכניות במסגרתן ניתן להתאים את הוראות תמ"א 38 למאפייני האזור. לפיכך, בהתאם להוראות החוק, על תכנית זו יחול הפטור שבנדון. לעניין זה מפנים להחלטות שמאים מכריעים לחיזוק עמדתם.
- <u>תכנית תא/3616 א' אינה מקנה "וודאות" למימוש הזכויות</u> - תכנית תא/3616 א' הינה תכנית מכח ס' 23 לתמ"א המתיר למוסדות התכנון לתכנן תכניות במסגרתן ניתן להתאים את הוראות התמ"א למאפייני האזור. משכך, תכנית זו "יונקת" את זכויותיה מתמ"א 38. לעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע אלי כהן בנכס בגו"ח 6969/13 בה קבע כי אין מדובר בתכנית בנין עיר במתכונת רגילה שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנון המקומי.

  שמאי המבקש ביצעו השוואה בין תכנית תא/3616 א' לתמ"א 38 על מנת לבחון את "רמת הוודאות" למימוש הזכויות ומצאו כי תכנית תא/3616 א' כוללת התניות רבות ובמקרים מסויימים אף מחמירות מהוראות תמ"א 38. כמו כן, מציגים קביעות של שמאים מכריעים בנושא.

[5] ערר 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, ערר 75/15 אביבה אליסיאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה, ערר 85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית תל אביב, פסק דין עליון רע"א 147/14 הועדה המקומית ת"א נ' אברמוביץ, ערר מאוחד 58215/15, 85349/17, 85026/17.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- <u>תכנית תא/3616 א' אינה תורמת לסל הזכויות הקיים - היתרי בניה</u> - תכנית רובע 3 מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן מימוש הזכויות ביחס לתמ"א 38:
  - <u>בחינת הזכויות בשני המצבים</u> - בהתאם לבדיקה, נמצא כי לא קיימת תרומה לסל הזכויות הקיים בנכס וכי התכנית שבנדון אף גורעת מהזכויות שמעניקה תמ"א 38: בהתאם לתמ"א 38 ניתן להוסיף למבנה שבנדון 2.5 קוות על הקיים בהתאם לקומה טיפוסית זאת בשונה מתכנית 3616א' במסגרתה ניתן להוסיף למבנה שבנדון קומה + קומת גג חלקית (בתכסית שלא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות).
  - <u>החלטות שמאים מכריעים</u> - שמאי המבקש מציגים החלטות של השמאי המכריע ארז כהן בהן קבע כי תוספת זכויות לפי תכנית 3616א' אינו עולה על הקבוע בתמ"א 38.
  - <u>הזכויות בתכנית תא/3616 א' היו קיימות בעוד בטרם אישורה - היתרי בניה</u> - במהלך השנים אושרו בסביבת הנכס שבנדון היתרי בניה מכח תמ"א 38 במסגרתם אושרה תוספת בניה בדומה לתכנית 3616 א' שבנדון. לתימוכין מציגים טבלה המפרטת היתרי בניה אשר הופקו בטרם אישורה של התכנית שבנדון. משכך, תכנית 3616 א' אינה תורמת דבר במצב החדש.
- <u>היקף תוספת השטחים</u> - תכסית קומה טיפוסית חושבה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א' ס' 4.1.3 ב' (3), ללא מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימת בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה. בעניין זה מפנים להחלטות שנערכו בתכנית הרובעים.
לאור העובדה כי בבנין הנדון לא קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית לרחוב, הובא בחשבון תכסית קומה טיפוסית בשטח של 199 מ"ר (עפ"י היתר בניה מס' 808). משטח זה יש לנכות חדר כביסה הממוקם בקומת הגג - 21.5 מ"ר וחדר מדרגות ופיר מעלית כ-20 מ"ר ובסה"כ תכסית קומה לניצול - 157.5 מ"ר.
- <u>תחשיב השבחה</u>

מצב קודם - תוספת שטחי בניה מכח תמ"א 38	
מהות	**שטח במ"ר**
קומה רביעית	157.5
קומה חמישית	158
קומת גג חלקית (50%)	79
סה"כ שטחי בניה ב"מצב קודם"	**394**
חלק יחסי בזכויות	0.079
סה"כ זכויות יחסיות ב"מצב קודם"	**31.1**
מצב חדש - תכנית 3616א' - תוספת קומה + קומה חלקית	
מהות	**שטח במ"ר**
קומה רביעית	157.5
קומת גג חלקית (65%)	102
סה"כ שטחי בניה ב"מצב חדש"	**260**
חלק יחסי בזכויות	0.079
סה"כ זכויות יחסיות ב"מצב חדש"	**20.5**
סה"כ תוספת שטחים במ"ר	**-11**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

- <u>תחשיב חלופי</u> - לחילופי חילופין, מבלי לפגוע בכל האמור לעיל, שמאי המבקש מציגים תחשיב תאורטי בהתאם לגישתה של שמאית הועדה ללא התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם. השווי במצב החדש כפוף לעלויות חיזוק ומקדמי התאמה רבים:

- <u>אי וודאות</u> - שמאית הועדה הביאה בחשבון דחיה של כ- 7 שנים. פרק זמן זה אינו סביר ואינו משקף את אי הוודאות והדחיה הנדרשת בפועל למימוש הזכויות במבנה הנדון. בשונה משאר הרחובות ברובע, הנכס הנדון ממוקם ברח' ארלוזורוב, בו פורסמה הודעה לפי סעיפים 77+78 לחוק בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה (בהתאם להודעה לא יוצאו כלל היתרי בניה בתחום התכנית למעט עניני הנגשה, בטיחות, עסק חי ורשיונות עסק). מעבר לכך, נדרשת הפחתה למושעא, לאור הצורך בהסכמת הדיירים בבניין (אינו חופף לדחייה התכנונית). לאור האמור, יש להביא בחשבון דחייה לפי מקדם 0.417 (משקף דחייה של 15 שנים בשיעור 6%) ובנוסף הפחתה למושעא לפי מקדם 0.9. לתימוכין, מציגים מקדמי דחיה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.
- <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> - השימוש המיטבי בנכס הנדון הינו תוספת בניה על הקיים. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על הקיים. מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.8 אשר תואם החלטות שמאים מכריעים.
- <u>קרן חניה</u> - מוסכם עם שמאים הועדה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין קרן חניה לפי כ- 50,000 ₪ לכל מקום חניה. עלות זו מסתכמת בכ- 250,000 ₪, לפי חישוב של 5 יח"ד הניתנות לניצול במסגרת תוספת הבניה החדשה.
- <u>עלויות חיזוק</u> - בהתאם להוראות תכנית תא/3616' מימוש זכויות הבניה מותנה בחיזוק המבנה בהתאם לתקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. משכך, יש להביא בחשבון עלות החיזוק הנדרשת למבנה הקיים. בהקשר זה מפנים להחלטת השמאי המכריע ד"ר גד נתן בגו"ח 6904/36 במסגרתה הפחית את עלויות החיזוק מההשבחה. הובאה בחשבון עלות חידוש וחיזוק לפי תמ"א 38 בהתאם למחשבון "תמחור דקל תמ"א 38" שהוזן בנתוני הפרויקט. בהתאם לנתוני המחשבון עלויות החיזוק הינם כ- 1,350,000 ₪.
- <u>שווי מ"ר מבונה</u> - בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ברחוב ארלוזורוב ולניתוח עסקת המכירה של הדירה שבנדון, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה ברח' ארלוזורוב נע בטווח של 17,000 ₪ - 23,000 ₪. למען הזהירות, הוחלט לאמץ את קביעתה של שמאית הועדה לשווי מ"ר מבונה של 23,000 ₪ בנכס הנדון.
- <u>תחשיב השבחה</u>

להלן תחשיב תאורטי חלופי בהתאם לגישתה של שמאית הועדה, ללא התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
קומה חמישית	158	1	158
קומת גג חלקית 65% (מגלם מרפסת גג)	102	1.2	123
סה"כ שטח אקו'			**280.4**
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ השבחה			₪ 6,448,050
מקדם דחייה			0.417
מקדם מושעא			0.9
מקדם התאמה בינוי חדש על ישן			0.8
עלויות חיזוק לבניה הקיימת			- ₪ 1,350,000
קרן חניה			- ₪ 250,000
החלק ברכוש המשותף (56/709)			0.079
סה"כ חלק יחסי בהשבחה			**₪ 26,633**

בהתאם לתחשיב, מתקבלת השבחה זניחה עד כדי אפסית.

- <u>התייחסות לשומת הועדה</u>

- <u>מצב קודם</u> - שמאית הועדה לא הביאה בחשבון את היקף הזכויות שהותר במצב הקודם בהתבסס על תמ"א 38.
- <u>שטח קונטור קומת הגג</u> - לטענת שמאית הועדה שטח קונטור קומת הגג הינו כ- 238 מ"ר, כולל שטחי מרפסות ובליטות. בהתאם להוראות התכנית, אין להביא בחשבון את שטחי המרפסות בעת חישוב שטח קונטור הגג. לפיכך, הובא בחשבון שטח תכסית של 199 מ"ר (ללא מרפסות) ובקיזוז חדר כביסה הבנוי בגג ופיר מעלית וחדר מדרגות, מתקבלת תכסית לניצול של 157.5 מ"ר.
- <u>מקדם דחיה ומושעא</u> - שמאית הועדה הביאה בחשבון דחיה בשיעור 0.65 (משקף דחייה של כ- 7 שנים). פרק זמן זה אינו ריאלי ואינו משקף את הקפאת הבניה ברחוב ארלוזורוב (לאור פרסום סעיפים 77+78 בדבר הכנת תכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה). מעבר לכך, נדרשת הפחתה למושעא לאור הצורך בהסכמת הדיירים. בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, ראוי להביא בחשבון דחיה לפי מקדם 0.417 (משקף דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6% ובנוסף הפחתה למושעא לפי מקדם 0.9.
- <u>מקדם התאמה בינוי חדש על ישן</u> - שמאית הועדה הביאה בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן 0.9. שמאי המבקש סבורים כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.8 אשר תואם החלטות שמאים מכריעים בסביבה.
- <u>עלויות ומקדמי התאמה חסרים</u> - מימוש זכויות הבניה מתוקף התכנית שבנדון מותנה בעלויות נוספות שאינן הובאו בחשבון בתחשיב של שמאית הועדה כגון: עלויות חיזוק הנדרשות לצורך מימוש הזכויות בתכנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 15/12/2021:

- זכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם - לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38. לתימוכין, מציגה מס' החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות אלה. כמו כן, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.
עוד מבהירה כי בהוראות אלה לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.
לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 5184/17 קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, לעת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית, לעת"מ (ת"א) 11071-06-19 אמנון שילוני נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב, החלטת ועדת ערר מס' 8023-06-20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה ולפסיקת בית המשפט המחוזי בעמנ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.
לחיזוק עמדת הועדה המקומית, מצרפת שמאית המשיבה חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019 לגבי התייחסות להוראות תמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616א'. חוות הדעת סוקרת באופן מעמיק ונרחב הלכות של בית המשפט העליון, פס"ד של בית המשפט המחוזי, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. מסקנת חוות הדעת המשפטית הינה כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.
- תכנית 3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן. לעניין זה מפנה להחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6214/519 והחלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו"ח 7092/50.
- השפעת מסמך המדיניות על השווי במצב הקודם - לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות בנוגע לאופן יישומה ברחבי העיר תל אביב. מסמכי המדיניות אינם מהווים מסמך סטטוטורי, עשויים לחול בהם שינויים רבים ולעיתים תכופות ועל כן אין להביאם בחשבון בשווי המצב הקודם. לעניין זה מפנה להחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר בגוש 7078 חלקה 7/19.

- היתרי בניה שניתנו מכח תמ"א 38 - הנפקת היתרי בניה בהתאם לתמ"א 38 מחזקת את טענת המשיבה כי הוראות התמ"א מתגבשות בעת מימוש בדרך של היתר בניה ולא לפני כן.
לטענתה, מדובר בסוגיה משפטית אשר אמורה להיות מוכרעת ע"י ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. לפיכך, ככל שהשמאי המכריע יחליט כי יש להביא בחשבון תרומת שווי במצב קודם להוראות תמ"א 38, יש לערוך חלופה נוספת ללא התחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב קודם.
- מקדם דחיה - במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבניה הנוספת. זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות ולפיכך חושבה הפחתה לדחייה עד למימוש בשיעור של 35% לצד הזהיר. לחיזוק טענתה, מציגה מס' החלטות שמאים מכריעים בנושא. מדובר במבנה מגורים ותיק מאוד ולפיכך חיזוק הבנן הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקיימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכח תכנית 3616א'. לעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 6214/69.
בהתייחס לטענה בדבר פרסום הועדה לפי סעיפים 77+78 לחוק מציינת כי ההודעה פורסמה לאחר המועד הקובע ולפיכך אינה רלוונטית. כמו כן, בהודעה שפורסמה הובהר במפורש כי תוקף התנאים יהיה למשך שנה אחת בלבד מיום פרסום ההודעה או עד להפקדת התכנית, המוקדם מביניהם.
- שמאי המבקש טוענים כי יש להפחית את שטח חדר הכביסה משטח קומת התוספת. טענה זו אין לקבל. חדר כביסה במועד הקובע 2018 אינו תורם לשווי במצב הקודם ועל כן אין להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.
- קרן חניה - שמאית המשיבה חולקת על עמדת שמאי המבקש להפחתה בגין קרן חניה עבור 5 יח"ד חדשות. לטענתה, בהתחשב בשטחי הבניה הנוספים מכח תכנית 3616א' במצב החדש, תוספת של 4 יח"ד בנסיבות המקרה הינה סבירה ותואמת שטח דירתי מקובל בסביבה. כמו כן, שמאי המבקש שגו כאשר לא הביאו בחשבון מקדם דחיה גם בגין תשלום קרן החניה. לטענתה, מדובר בתשלום דחוי. לעניין זה מפנה להחלטת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 6902/151.
- מקדם בניה חדש על קיים/עלויות התאמה וחיזוק - בשומת הועדה הובאה בחשבון הפחתה של 10% משווי הזכויות. כמו כן יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי. לעניין זה מפנה להחלטות שמאים מכריעים.
- מקדם שווי לשטחי הבניה בגג - בשומתה ניתן מקדם שווי 1.2 לדירות גג בהתחשב בין היתר בכך שבתכנית 3616א' הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. לדירות הגג בבינוי המתאפשר שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבנין עם פרטיות מירבית ונוף נרחב.

כ"כ גובה הקומה הינו כ- 50% לפחות גבוה יותר מגובה קומה טיפוסית שהינו כ- 3 מ' - 2.7 מ'. בנוסף, הותרה הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון. לחיזוק טענתה מפנה להחלטות שמאים מכריעים בנושא.

- היקף תוספת השטחים - שמאי המבקש טוענים כי יש להפחית משטח קונטור הקומה את שטחי המרפסות הפונות לרחוב משטח קומה טיפוסית. טענה זו אין לקבל. כפי שניתן להתרשם במספר רב של היתרי בניה ובקשות להיתר מכח תכניות הרובעים (לדוגמא דה האז 3, בן יהודה 190 ובקשות להיתר והיתרים המפורטים בהחלטת השמאית המכריע רמה מאור בגו"ח 6966/13) הועדה המקומית רואה בשטח המרפסות המקורות כחלק מהקומה הטיפוסית ועל כן אין להפחית משטח הקומה הנוספת את שטחן של המרפסות המקורות.

<u>תגובת המבקש</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המבקש בדיון המקצועי מיום 23/12/2021:

- תמ"א 38 במצב הקודם - יש להביא בחשבון הפוטנציאל שהקונה הסביר רואה נגד עיניו ערב אישור התכנית שבנדון, הנובע מתמ"א 38.

חוות דעת משפטית של הועדה הוזמנה על ידה ומשקפת עמדתה, בלבד; זו אינה רלוונטית מהסיבות: עיקר חוו"ד דן בשאלה מה הוא מחולל ההשבחה, מה הוא ארוע המס לענין תמ"א 38 והטענה היא, כי זכויות התמ"א מתגבשות רק בעת הוצאת היתר. לטענתם, לא זו השאלה, אלא האם שווי השוק האוביקטיבי של הנכס הנדון הושפע במצב הקודם מהוראות תמ"א 38; עפ"י הנקבע אצל אברמוביץ: "את ההשבחה יש לחשב איפה, בהתאם למחיר בו היו נמכרים המקרקעין בשוק החפשי ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע. מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האוביקטיבי באותה עת". חוות הדעת המשפטית אינה מפרטת מדוע יש להתעלם מהשפעת התמ"א על השווי במצב הקודם (קיימת התיחסות לזכויות התמ"א בעת מכר). לא ניתן ליצור שווי מלאכותי לצורך היטל השבחה ולנטרל את השפעת התמ"א על שווי הנכס רק בשל העובדה כי ינתן פטור במכר.

פס"ד חדש, במחוזי (חיפה) לענין התחשבות בתמ"א במצב הקודם; מדובר בפסיקה שגויה ולא רלוונטית, נוגדת את הפסיקה הרווחת בנושא ואין בה משום הכרעה למחלוקת הקיימת בין תכ' התמ"א לתכ' הרבעים בת"א, הממתינה להכרעה בועדת הערר. פסה"ד בחיפה עוסק במקרה ספציפי השונה מהותית מהענין שבנדון. הפס"ד נשען על החלטת ועדת ערר באותו התיק אשר קבעה כי המקרקעין אינו עומד בתחולת התמ"א.

- מקדמי דחיה - דחיה של 5 שנים אינה ריאלית למימוש זכויות: רחוב ארלוזרוב סגור פיזית, לא ניתן להוציא בו היתרים, אולי רק לצורך הנגשה ובטיחות. הובאו הרבה שומות מכריעות שקבעו 10-15 שנים. בשומת הועדה נטען כי פרסום ההגבלות ברח'

ארלוזרוב נערך לאחר המועד הקובע ולכן אינו רלוונטי. תכנית ההתחדשות ברחוב הומלצה להפקדה בסוף 2017, ב-02/2018 החליטה הועדה המחוזית על פרסום מגבלות הבניה ברחוב: חופף למועד אישור תכ' רובע 3; מעיד על הקושי במימוש הזכויות. בתגובת הועדה נטען כי תוקף מגבלות הבניה נקבע ל-1 שנה; בפרוטוקול ישיבת המליאה מס' 879, 25/11/2019, הוחלט להאריך את תוקף התנאים להוצאת היתר או הפקדת התכנית, המוקדם בהם.

- קרן חניה - חושב עפ"י מספר סביר של יח"ד שניתן לנצל במסגרת הרובע. טענת הועדה היא כי יש להביא התשלום לקרן כתשלום דחוי; הטענה לא נכונה, כמו גם בהחלטות שמאים מכריעים.
- מקדם בינוי חדש על ישן - 0.8 הינו מקדם סביר ומקובל.
- מקדם שווי לקומת הגג - תוספת 20% מגלמת את מרפסת הגג. המקדם בשומת הועדה 1.2 לקומת הגג + 0.3 למרפסת הגג יוצר עיוות ומהווה כפילות.
- שטח התכסית - בהוראות התכנית: "שטח קומות התוספת יהיה לפי לקונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימת בהיתרי הבניה המקוריים מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה". שמאי המבקשת נשענו על מס' החלטות שמאים מכריעים בהן חושב שטח התכסית בהתאם להוראות תכנית הגג. הבנין הנדון לא כולל מרפסות במלוא רוחב החזית ותכסית הבניה לא תכלול את שטחן. לענין היתרי הבניה מוזכרים בשומת הועדה על פיהן חושבו מרפסות מקורות כחלק מתכסית הקומה, ההיתרים מתיחסים לבנינים הממוקמים מחוץ לתחום ההכרזה, בשונה מהנכס הנדון הממוקם בתחום ההכרזה. לענין זה מפנה לכתבה ב"כלכליסט", 09/2021 - עירית ת"א מתנה היתרי בניה לתוספת בניה בתחום ההכרזה בפתיחת המרפסות המקורות, בהתאם לתכנית העיצוב לרובעים 3 ו-4.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/3616', עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 14/07/2021.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, תכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם</u>

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות. יחד עם זאת, שוב ושוב נדרשים אנו לתת דעתנו בה, כחלק מחוות דעת שמאיות הנערכות לנכסים בתחום תחולתה של התכנית הנדונה. משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, **ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.** במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי כי יש לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3616 בהתאם לשתי החלופות הבאות:

<u>חלופה א'</u> - חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א, היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי אובייקטיבי בשוק החופשי", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה מהשפעת הפוטנציאל של זכויות התמ"א 38 במקרקעין הנדון.

<u>חלופה ב'</u> - חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת המשיבה, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

<u>ערכי שווי</u>

לאחר שבחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהחלטות קודמות שערכתי ברובע 3, אומדן שווי מ"ר מבונה שיובא בחשבון הינו 23,000 ₪, המשקף רחוב מרכזי וסואן.

<u>חלופת השימוש המיטבי</u>

לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים בנכס הנדון, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי החלופה המיטבית לנכס הנדון הינה תוספת בניה על הקיים.

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>חלופה א' – הכללת הפוטנציאל של זכויות הבניה לפי תמ"א 38 ב"מצב הקודם"</u>

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה ואינה מחייבת הכנת תכניות מפורטות. אולם, התמ"א מעניקה לועדה המקומית שיקול דעת לאשר - או מנגד לסרב לתת היתרי בניה אשר נובע משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, שמירה על המרקם העירוני, כושר נשיאת התשתיות וכד'. לאור כך, ניסחה הועדה המקומית תל-אביב יפו מסמך מדיניות אשר נועד לצייד את הועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח התמ"א ולקבל בעזרתו החלטות מושכלות.

אין חולק כי הזכויות במסגרת התמ"א הינן זכויות מותנות (לא מוקנות). יחד עם זאת, לצורך חישוב ההשבחה, לא ניתן להתעלם מקיומה של התמ"א 38 על שינויה. אי- הכללת הפוטנציאל של זכויות התמ"א בקביעת השווי הקודם, כפי שטוענים שמאי המשיבה, משמעה כי ערכם של המקרקעין במצב קודם אינו נעשה על בסיס <u>שווים האובייקטיבי בשוק החופשי</u>, אלא "מקולף" ממנו רכיב עלית השווי הנובעת מהפוטנציאל וממידת הוודאות הקיימת להענקת הזכויות בפועל. כאמור, הזכויות ע"פ תמ"א הינן זכויות מותנות, אולם בנכס הקונקרטי, נשוא השומה, אשר הינו בעל מידת וודאות גבוהה למימוש פרויקט תמ"א. לפיכך, בקביעת השווי הקודם בחלופה זו אביא בחשבון הפוטנציאל הכלכלי הטמון בזכויות התמ"א ע"פ <u>מידת הוודאות</u> להענקתן של הזכויות וציפיות השוק שקונה סביר רואה לנגד עיניו ערב אישורה של התכנית הנדונה וכי כל רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון את העובדה שבסביבה העירונית נופקו היתרי בניה והוקמו פרוייקטים ע"פ תמ"א 38.

סוגיה זו הגיעה לפתחה של וועדת ערר[6] *(רון ציון נ' ו.מ. לתו"ב רמת גן)*, שקבעה כי *"מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א38, והוכח כי תמ"א38 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו". "יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".* ומסבירה: *"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לענין זה בית המשפט העליון". וועדת הערר הדגישה, כי ההחלטה הנ"ל, עולה בקנה אחד עם ההלכה הנוהגת ולפיה אין לנטרל משווי הנכס בשומת היטל השבחה תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו. וועדת הערר אינה מתעלמת מעובדת היות הזכויות מותנות "וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא ענין שמאי".* ומסכמת: *הנחייתנו לשמאי המיעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".*

[6] ערר (ת"א) 85143/13, רון ציון נ' ו.מ. לתו"ב רמת גן, וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ת"א.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>אמנם, אין ודאות של 100% שהזכויות ינתנו - אך בהחלט אין זה מצב של 0%... הנוף האורבני של תל-אביב האומר כולו "תמ"א" נכנס כבר כחלק ממערכת הציפיות ומקרין על יצירת השווי האובייקטיבי של "מצב קודם".</u>

על בסיס כל האמור, בחלופה זו אביא בחשבון השפעת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 בקביעת השווי במצב הקודם.

לצורך בדיקת מידת הוודאות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 במצב הקודם, בחנתי מדגמית מס' היתרי בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית רובע 3 ולהלן תוצאות הבדיקה:

מס' היתר בניה	תאריך מתן היתר בניה	כתובת	גוש/ חלקה	בינוי חדש מאושר בהיתר לפי תמ"א 38
12-0381	14/05/2012	הירקון 110	6905/27	הרחבת דירות + תוספת קומה + חדרי יציאה לגג
13-0701	08/08/2013	סוקולוב 10	6214/336	תוספת קומה + חדרי יציאה לגג
13-1646	06/04/2014	הדסה 5 הקליר 2	6953/58	תוספת קומה + חדר יציאה לגג
14-0461	09/10/2013	יהושע בן נון 47	6214/677	הרחבת דירות + תוספת קומה + קומת גג חלקית
14-0668	29/12/2014	שלמה המלך 93	6215/202	תוספת קומה + קומת גג חלקית
14-0966	08/01/2015	בן גוריון 18	6968/74	תוספת קומה + חדרי יציאה לגג
15-1040	07/01/2016	בן גוריון 6	6968/38	תוספת בניה בקומות הקיימות + תוספת בניה להשלמת הקומה העליונה הקיימת + קומת גג חלקית
16-0142	01/02/2016	שלמה המלך 87	6215/199	תוספת בניה בקומות הקיימות + תוספת קומה + קומת גג חלקית
16-1014	10/01/2017	בן גוריון 49	6954/93	הקמת 2 גרעיני ממ"ד + תוספת קומה + קומת גג חלקית

<u>שטח קומת הגג</u>

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 808 ולתשריט הבית המשותף, כדלקמן:

שטח קומת הגג כ-	199 מ"ר
שטח מרפסות מקורות בחזית כ-	59.5 מ"ר
חדר מדרגות כ-	<u>20 - מ"ר</u>
סה"כ שטח סחיר -	238.5 מ"ר

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

להלן תחשיב שטח אקו' לתוספת זכויות תמ"א 38, לפי מידת הוודאות לניצול השטחים במבנה הנדון:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	רמת ודאות עפ"י תמ"א 38	שטח אקוו' במ"ר
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	238.5	1.0	0.95	226.58
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	238.5	1.0	0.5	119.25
תוספת קומת גג (0.5)	119.25	1.0	0.95	113.29
מרפסת גג (0.5)	119.25	0.3	0.95	33.99
סה"כ				**493.10**

<u>הפחתות בתחשיב ההשבחה</u>

<u>בניה חדשה מעל קיים</u> - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

<u>מושע ודחיה</u> - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה ביניהם, הסכם שיתוף ו/או הסדרת הזכויות לצורך מימוש משותף, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה ומושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.56 (10 שנים, 6% לשנה).

ככל שקיימת דחיה לנושא הגבלת הוצאת היתרי בניה מכח תכנית תא/4474 (אשר פורסמה בגינה הודעה לפי סעיפים 77+78 לחוק התכנון והבניה), היא חופפת ומגולמת בדחיה שהובאה בחשבון.

<u>חלק יחסי</u> - 56/709, בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

במקרה הנדון ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על הנישום בהתאם לדרישת המשיבה לרבות הגדרת החלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף, ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הבריה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה. כמו כן, אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישום חלק ברכוש משותף, ואת חלקו היחסי, ההחלטה בהתאם לדרישת המשיבה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה א':</u>

חלופה זו כוללת במצב הקודם את השפעת הפוטנציאל והתרומה הכלכלית של זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 בנכס הנדון.

ההשבחה מחושבת לזכויות בניה לא מנוצלות, תרומת המחוברים זהה בשני מצבי התכנון, קודם וחדש.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מצב תכנוני קודם		
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38		
	מקדם	**שטח אקו' במ"ר**
שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות		493.10
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת	0.8	394.48
דחיה למימוש ומושע (לפחות 10 שנים, היוון 6%)	0.56	220.28
החלק המיוחס לנכס (56/709) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א	0.0790	17.40
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים במ"ר		**17.40**
מצב תכנוני חדש		
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3616/א		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	238.5	1	238.5
תוספת קומת גג חלקית (65%) בניכוי ח"מ	148	1.15	170.23
מרפסת גג כולל בריכת שחייה	90	0.3	27.14
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			435.87
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	348.70
דחיה למימוש ומושע (לפחות 10 שנים, היוון 6%)		0.56	194.71
החלק המיוחס לנכס (56/709) מתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0790	15.38
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3616/א כתוספת לבניין הקיים במ"ר			**15.38**

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	17.40 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	15.38 מ"ר
השבחה למועד קובע 24/01/2018	**0.00** ₪

חלופה ב' - ללא הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם

חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת הועדה המקומית (המשיבה) לפיה כי "במצב הקודם" אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח התמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

קרן חניה

בפסק דינו של בית המשפט העליון [בר"מ 7255/17 מיום 22/03/2021, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין ואח', אשר מהווה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לענייניים מינהליים בתל אביב-יפו (כב' השופטת צ' צפת, סג"נ) בעמ"נ 36606-10-16 מיום 2.7.2017] נקבע כי יש לקזז את עלות קרן החניה מההשבחה שיצרה תכנית.

בית המשפט העליון קבע כי צדק בית המשפט המחוזי בקובעו: *"כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס".*

עוד נקבע כי *"קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכונות התכנוניות הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי".*

לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקור בנכס, אני סבור כי קיים קושי במציאת פתרונות חניה בגבולות החלקה הנדונה. לפיכך, במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש להפחית תשלום קרן חניה.

בהתאם לבינוי הקיים יש להוסיף כ- 5 חניות ל- 5 דירות חדשות שיתווספו במסגרת תכנית הרובע.

מבדיקה שערכתי, הנכס הנדון ממוקם באזור מגורים 5, בהתאם לתכנית ח' ונכון למועד הקובע התעריף לקרן חניה הינו כ- 50,000 ₪ למקום חניה.

לפיכך, סכום קרן חניה שינוכה <u>מהשווי החדש</u> ל- 5 חניות הינו כ- 250,000 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':</u>

זכויות בניה מוקנות בתכנית תא/3616/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	238.5	1	238.5
תוספת קומת גג חלקית (65%) בניכוי ח"מ	148	1.15	170.23
מרפסת גג כולל בריכת שחייה	90	0.3	27.14
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			435.87
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	348.70
דחיה למימוש ומושע (לפחות 10 שנים, היוון 6%)		0.56	194.71
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
סה"כ שווי התוספת			4,478,343 ₪
תעריף קרן חניה עבור 5 חניות			250,000 ₪
סה"כ שווי התוספת בהפחתת תשלום קרן חניה			4,228,343 ₪
שווי החלק המיוחס לנכס (56/709) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0790	333,974 ₪
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3616/א כתוספת לבניין הקיים			**333,974 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 8, חלקה 245 בגוש 6215, רח' ארלוזורוב 70, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס, בדרך של מכר, כמפורט להלן:

<u>חלופה א'</u>

בהתאם לעמדתי כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3616א'	24/01/2018	לא חלה השבחה	

<u>חלופה ב'</u>

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון במצב הקודם לתכנית הנדונה (במימוש הנדון שהינו מכירה) את זכויות המותנות הנובעות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, הרי שההשבחה בהתאם לחלופה זו הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3616א'	24/01/2018	₪ 333,974	₪ 166,987

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהא פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 21/03/2022

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com