מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **10.4.2020**

מספר תיק: **1699-2019**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6217 חלקה 584
רחוב ארלוזורוב 152
תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
מר אריה אליהו סימן טוב-המבקש
מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין
שמאי בעל הזכויות ("המבקש")
בדוא"ל

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
מר יעקב רונן פריימן, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה ("המשיבה")
בדוא"ל

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6217 חלקה 584,
רחוב ארלוזורוב 152, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר..

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של מר יעקב רונן פריימן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 14.07.2019 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 26.08.2019 (להלן: "שמאי המבקש").

להלן המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מתאריך 21.7.2019
2. נסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 19.8.19.
3. העתק שומות השבחה של הצדדים.
4. הסכם מכר לנכס הנדון מיום 19.6.2019.
5. צו רשום בית בפנקס בתים משותפים שניתן ביום 26.3.1958.
6. תגובת שמאי הועדה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בתאריך 22.10.2019 התקיים דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 2.3.2020

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, (להלן: "המשיבה") לבין בעלת הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר תא/3729א' ומימוש זכויות בדרך מכר

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו (ביקור חיצוני בלבד ללא כניסה פנימה לדירה), כאמור לעיל, בתאריך 2.3.2020

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
תא/3729א'	14.06.2018

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	6217
חלקה	584
שטח חלקה רשום	625.0 מ״ר
תת חלקה	11
שטח תת חלקה	51.1 מ״ר
החלק ברוכש המשותף	51/756
זכויות	בעלות פרטית
מהות הנכס	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף
כתובת הנכס	רחוב ארלוזורוב 152, תל אביב

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. הנכס הנדון מהווה בניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית וקומת מרתף. הבניין מצוי מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בקטע שבין רחוב ויצמן לרחוב בלוך, בצפון הישן של העיר תל אביב.
רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי המסתעף מרחוב הירקון במערב עד דרך נמיר במזרח. בקטע הכביש מול הנכס הנסיעה הינה דו סיטרית.

5.2. הבניין מהווה בניין מגורים וותיק הכולל 16 יח״ד, ללא מעלית נוסעים. שטחה של הדירה הרשום כ- 51.1 מ״ר. מהווה תת חלקה 11 הנמצאת בקומה שניה.

5.3. חלקה 584 בשטח רשום של 625 מ״ר שצורתה דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך כ-18 מטר לרחוב ארלוזורוב ובעומק של כ-33 מטר.

5.4. הסביבה מהווה אזור מגורים וותיק בצפון העיר המאופיין בבנייני מגורים וותיקים, שמרביתם בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 **תכנית מנדטורית 50** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 1064 מיום 19.12.1940.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור דירות 3".
זכויות הבניה - 30% לקומה X 3 קומות.
שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
קווי בניין: צדי - 3 מ', אחורי -5 מ', קדמי -4 מ'.

6.2 **תכנית A** פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.02.1945.
החלקה מסווגת ביעוד "אזור דירות 3" וכוללת את הוראות תכנית 50.

6.3 **תכנית 246** פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 202 בתאריך 06.12.1951.
מטרת התכנית – הרחבת רחוב ארלוזורוב לשם הקלה על תנועת כלי הרכב והקטנת קו בניין מ-6 מ' ל- 5 מ'.

6.4 **תכנית 1680** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.
התכנית באה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
להלן חלק מהמבנים אותם ניתן להקים על גג הבנין:

- המשך חלל המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרגות אחרים.
- מאגרי מים
- מתקן לתלייית כביסה
- מערכת שמש לחימום מים.

<u>הוראות והגבלות:</u>

- גובהו של אחד מהמבנים והמתקנים שפורטו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבנין או גג המבנה עליו הוקמו המתקנים.
- שטח הכולל של המבנים והמיתקנים המפורטים לעיל לא יעלה על 40% משטח הגג.
- המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.
- היציאה לגג תהייה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו
- היציאות לגג לא יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.5 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
התכנית קובעת בין היתר הוראות בניה כלהלן:
בבניין בו אחוזי הבניה עד 38% לקומה, תותר תוספת של 7% אחוזי בניה לקומה.
בבניין בו אחוזי הבניה הינם בין 39% ו-40% יוספו 5% לקומה
התוספת לקומה חלקית תהייה באופן יחסי לתוספת הניתנה לקומה שלמה.
בבנייה חדשה - מגרשים בשטח למעלה מ- 500 מ"ר, תותר בניית 37% לקומה, סה"כ 148% (כולל מרפסות) ב-5 קומות מעל קומת עמודים.

6.6 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית באה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית מאפשרת הקמת מרתף אחד בבנין המשמש למגורים בלבד, בשטח גודל קומה טיפוסית בגובה של 2.20 מ'.
יותרו השימושים הבאים: חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, שירותין כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

<u>הערות:</u>

- לא יורשו מגורים במרתף.
- מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

6.7 **תכנית "מ'/1"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3810 מתאריך 1/11/1990.
מטרת התכנית תיקון סעיף בתכנית מתאר מקומית מס' "תא/מ'", הדנה בנושאי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי בנין.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.8 **תכנית** "ג" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
התכנית באה לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680 וכן לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
<u>חדרי יציאה לגג:</u>
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהייה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעים, או בהעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- שטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר(כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.
- תותר בניית ממ"ד בשטח הנ"ל
- גובה החדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.
- חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין.
- חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהייה לפחות 1.2 מ'.
- היקף הבניה בגגות שטחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

6.9 **תכנית 2710** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4540 מתאריך 03.07.1997.
התכנית קובעת הוראות להקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
כמו כן הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית ע"פ הנחיות התכנית.

6.10 **תכנית** "ח" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4968 מתאריך 16.04.2001.
התכנית קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.11 תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
התכנית באה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכני תמתאר מקומית "תא/ע-מרתפים" כאמור להלן.
לאפשר הגדלת השטחים במותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.
<u>הוראות התכנית:</u>
השטחים המוגדרים בתכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית שלגביהם קיימת חפיפה בין התכניות.

- תותר בניה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.
- בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

<u>קווי בנין בקומות המרתף (במבנים שאינם צמודי קרקע):</u> תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים המפורטים בתכנית.
<u>גובה קומות המרתף:</u> קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ, גובה כל אחת מהקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.
<u>התכליות המותרות:</u> במבנים שאינם צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה תותר שטחי שרות כלליים, שטחים נילווים למגורים, שטחים נילווים לכל סוג הבניינים.
בקומות המרתף בתחתונות תותר שטחי שרות כללים, מחסנים דירתיים.
<u>הוראות נוספות:</u>

- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנילווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצויינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו אשר יוצמד ליחידת דיור.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 תכנית 3440 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6626 מיום 10.05.2006.
מטרת התכנית הינה הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) למבנים שנבנו או שנמצאים בעת בניה כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות.
קביעת הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים מוצמדים לדירות המקור בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

6.13 תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

6.14 תמ"א/38/1-שינוי מס' 1א' פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5704 מיום 16.08.2007, שמטרתו שינוי הוראות בתכנית הראשית - הבהרות שונות.

6.15 תמ"א/38/2-השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6069 מיום 10.03.2010 - שינוי והבהרה של הוראות שונות בתכנית הראשית.
נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א/38 וניתן להקים במקומו בנין חדש בתוספת תמריצי הבניה כאמור בתמא/38, בתנאים המפורטים.

6.16 תמ"א/38/3 -השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6430 מיום 11.06.2012 - שינוי הוראות שונות בתמא/38 ובתיקונים לתמ"א.
הוועדה המקומית רשאית בין היתר להתיר תוספות בניה לחיזוק מבנים למגורים כלהלן:
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה, בתנאים.
- הקמת קומה חלקית על הגג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בהתאם לתנאים.

בסעיף 11.1.14 נקבע - אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.17 תמ"א/38/3א'-פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 7416 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת הוראות חדשות לחישוב שטחים במסלול של הריסה ובניה מחדש.

6.18 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כללית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
הנכס הנדון נכלל באזור תכנון מס' **401 (רובע 4)** – יעוד "מגורים בבניה עירונית", בניינים עד 8 קומות.
היחס בין תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א – בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תא/3729א.

6.19 תכנית תא/3729א -תכנית רובע 4 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7818 מיום 30.05.2018.
תכנית רובע 4 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב.
התכנית באה לקבוע הוראות לבנייה חדשה או לתוספת בנייה שבין היתר יעודדו התחדשות מבני המגורים והגדלת היצע יחידות דיור מגוון מחד, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.
כמו כן מגדירה התכנית מסגרת כוללת לזכויות בנייה ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, התכנית מטמיעה את המידניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
כמו כן התכנית מבחינה בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות.
בנוסף לכך התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים:</u>

<u>זכויות בנייה:</u>

- זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים:

א. שטחי[1] הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספרי קומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.

ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

- זכויות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית תא/ע/1.
- זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרת בתכנית זו מבוטלות.

<u>גובה:</u>

- מספר הקומות המרבי[2] יהיה לפי אזור החלקה כדלקמן:

<u>ברחובות הראשיים:</u>

פנקס, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, ויצמן: 8 קומות.

רחוב ארלוזורוב: 7 קומות

<u>מדרום לרחוב אורלוזורוב (בתחום אזור ההכרזה): 6 קומות</u>

שאר הרחובות: 6 קומות + 2 קומות גג.

- גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ'
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ'
- גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש):</u>

- סך כל השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות של 90 בכל המגרשים למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר ארלוזורוב בהם מקדם הצפיפות יהיה 65.
- בחישוב הצפיפות כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת, שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

[1] שטחי הבנייה: כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים מסתורים וכד', לא כולל מרפסות ושטחי יציעים.

[2] כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה קיימת, וביתרת הבנייה הנוסת מכוח תכנית זו – עלפי מקדם הבנייה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.

<u>שטחי שירות :</u>

- שטחי השירות המינימאליים הינם 20% מסך שטחי הבנייה הכוללים, תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטח המירבי המותר.
- שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

<u>קווי בניין:</u>

קו הבניין הקדמי יהיה על פי התכנית התקפה.
במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבנייה הנמוכה 4.5 מ׳.
קו בניין צידי : 3 מ׳.
קו בניין אחורי : 5 מ׳.

<u>מרפסות:</u>

- בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ׳.
- בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- לא תותר סגירת המרפסות וכן לא יותרו מרפסות לסירוגין (״מדלגות״).
- במגרשים הגובלים ברצועת המתע״ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ׳.
- לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת וכן לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש.

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

קומת קרקע:

- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין. (תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה בהתאם לתאנים)
- בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין : מבואת כניסת, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.

מרתפים:

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע׳1 על שינוייה.

בנייה בקיר משותף:

1. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים :
   - קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ׳.
2. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף לתנאים.
3. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב ראשי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות הראשיים, במקרה בו סך שטחי שתי החלקות הינו 750 מ״ר ומעלה, תחול מגבלת תכסית כאמור בסעיף 4.1.2 א׳2ב׳ לתכנית.

קומות גג חלקיות:

1. שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדי, לא כולל מצללות.
2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות הנסיגות יהיו כדלקמן :

- הקומה החלקית התחתונה תבניה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית.
- הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו החזית הקדמית ובניסה שלא תפחת מ-2 מ׳ מקו החזית האחורית.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

3. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
4. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין(לא כולל מרפסות ובליטות).
5. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד הקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
6. הגובה המירבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

<u>הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:</u>

ההוראות הבאות מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומות עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות. (בשטחי הבנייה כאמור נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו)

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ :</u>

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 .
- תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):</u>

- יהיו לפי קונטור הגג[3] הקיים
- במידה ויבוצעו הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללתם של הרחבות אלו ויוגדרו כקומה טיפוסית.
- במקרים בהן קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית הפונות לרחוב שטח הגג יכלול את שטחן.

[3] לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>שטח בנייה קיימת על הגג:</u>

בתחום אזור ההכרזה במידה וקיימת בנייה על פי היתר על הגג מתוקף תכניות קודמות על גגות לרבות תמ"א 38, שטח זה ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו, ניתן יהיה להשלים את היתרה הבלתי בנויה.

מחוץ לאזור ההכרזה במידה וקיימת בנייה על פי היתר על הגג מתוקף תכניות קודמות למעט תמ"א 38 ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפרדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות[4] הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות.

<u>מספר קומות:</u> במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע, קומת עמודים, עמודים חלקית וקומת ביניים.

<u>גובה קומות התוספת:</u>

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ', למעט מקרים בהם על פי חו"ד דעת הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ'(גובה הקומות ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה לרבות קומת הגג).

<u>נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:</u>

- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקידמית לא כולל מרפסות ובליטות, במידה וקיימת מרפסות במלוא רוחב החזית הפונה לרחוב הנסיגה תימדד מקו חזית המרפסות. יתר החזיתות ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים כולל הרחבה במידה ותבוצע.
- במגרש פינתי קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת, במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קידמיות רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות.

[4] לא חלה בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה, במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכניח זו.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>הוראות לקומות הגג:</u>

- **בתחום אזור ההכרזה** תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כפוף לתנאי הנסיגות.
- **מחוץ לאזור ההכרזה** תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.
- יותרו יח"ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. וכן יותרו בריכות שחייה
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ', גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות.

<u>רכיבי חיזוק הבניין:</u> יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק, כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית.

<u>תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים:</u>

תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.

מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר.

בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב, בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחו"ד מהנדס העיר.

<u>קווי בניין:</u> הינם על פי התכניות הראשיות, חריגה מקווי הבניין בכפוף לתנאים ובמקרים אשר מפורטים בתכנית.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:</u>

<u>ברחובות הראשיים:</u>

1. **<u>רחובות פנקס</u>** <u>(לא כולל חלקות הבנויות בבנייה נמוכה הכלולות בתחום תכנית 122), נמיר ז'בוטינסקי וויצמן:</u>
   - תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.
2. **<u>רחוב ארלוזורוב:</u>**
   - תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:</u>

<u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> : <u>(גובה המבנים כולל קומת קרקע מלאה/חלקית)</u>

- לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומה גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3ב(5), תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

<u>בתחום אזור ההכרזה:</u> <u>(גובה המבנים כולל קומת קרקע מלאה/חלקית)</u>

- לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומה גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

<u>צפיפות:</u> במגרשים ביעוד מגורים מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר הבניה, במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג ייקבע מספר יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

<u>הרחבות בביינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה כמפורט להלן:

הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, כמו כן ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>בנייה בקיר משותף:</u> בבניינים הבנויים בקיר משותף הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, בתחום אזור ההכרזה הארכת הקיר תותר בחזית האחורית בלבד.

בבניינים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שני המגרשים והתחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה עפ"י סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הועדה.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):</u>

בנוסף להרחבות ושלטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.

כמו כן בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, הועדה המקומית רשאית בתנאים לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בכ-1/3 משטח הרצועה המפולשת מאורך החזית הקדמית, ובמגרש פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזית הקדמית.

בתחום קומת העמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, כמו כן שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים:</u>

בתחום אזור ההכרזה: בחזית הקדמית בקומות קיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית.

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'.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ״ר ליח״ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר, לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.
בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית .
כמו כן המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים:</u>

הועדה המקומית תהייה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ׳ (24.6.1982) ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית.

<u>מרתפים:</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע׳1 על שינוייה

6.20 <u>תיק בנין – רישוי</u>

- **רישיון בניה מס׳ 516** מיום **13.11.1956** – לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל:
  קומת עמודים : 2 דירות בנות חדר וח״ש ודירת בת 2 חדרים וח״ש שטח פתוח וגדר.
  ובקומת א׳,ב׳,ג׳ : 2 דירות בנות 2 חדרים וח״ש ודירה בת 3 חדרים וח״ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.
  <u>מתשריט היתר הבניה עולים הנתונים הבאים</u>:
  קומת קרקע : 124.4 מ״ר + 31.01 מרפסת.
  קומות א׳,ב׳,ג׳ : 191.62 מ״ר + 48.4 מרפסת.
- **רישיון בניה מס׳ 217** מיום 12.8.1957 :
  להוספת ארכיון במרתף.
- **רישיון בניה מס׳ 489 מיום 25.10.1959:**
  להקמת גג בטון מעל למרפסת בקומת עמודים.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. <u>הזכויות בנכס:</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 19.08.2019, הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6217
חלקה	584
שטח חלקה רשום	625.0 מ״ר (הרכוש המשותף)
תת חלקה	11
שטח רשום תת חלקה	51.1 מ״ר
בעלות	חן אורן וחן טניה

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

מר רונן פריימן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

- <u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א למועד קובע 14.06.2018:</u>

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם אקויולנטי	מקדם	שטח אקויולנטי	שווי מ״ר (₪)	סה״כ שווי (₪)
תוספת קומה חמישית	240.02	100%	80%	192.016	20,000.0	3,840,320.0
תוספת קומה שישית	240.02	100%	80%	192.016	20,000.0	3,840,320.0
תוספת קומה שביעית	240.02	100%	80%	192.016	20,000.0	3,840,320.0
זכויות בניה לקומת גג	175	120%	80%	168	20,000.0	3,360,000.0
מרפסת גג	65.02	30%		19.506	20,000.0	390,120.0
סה״כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות						15,271,080.0
מקדם דחיה למימוש (n=7,i=6%)						0.6651
שווי זכויות בניה מהוונות למועד קובע						10,156,140.0
חלק יחסי ברכוש המשותף						6.75%
שווי חלק יחסי של הנכס בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות						685,136.0

8.2. <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון כלהלן:

שמאי המבקש הציג שתי חלופות, האחת להריסה ובניה מחדש, והשניה תוספת וחיזוק.

<u>חלופת הריסה ובנייה מחדש:</u>

מצב קודם-תמ"א 38 תיקון א- הריסה ובנייה מחדש:

שטח חלקה	625 מ"ר
שטח עיקרי בקומת קרקע חלקית	112.40 מ"ר
שטח עיקרי בקומה טיפוסית	228 מ"ר
הרחבת יח"ד קיימת ב-13 מ"ר	52 מ"ר
שטח קומה טיפוסית מורחבת	280 מ"ר
<u>תמריצי תמ"א 38</u>	
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	700.1 מ"ר
השלמת קומת הקרקע לקומה טיפוסית מורחבת	167.6 מ"ר
תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימת	375 מ"ר
סה"כ זכויות מכוח תמ"א 38	1242.7 מ"ר
<u>זכויות מכוח תוכניות מאושרות</u>	
תכנית מ' – 128%	800 מ"ר
זכויות בנייה מכוח תכנית ג' (4*23)	92 מ"ר
סה"כ זכויות בנייה מתכניות מאושרות	892 מ"ר
סה"כ זכויות בניה פטורות מהיטל השבחה	2134.67 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,000
סה"כ שווי המקרקעין	**₪ 46,962,740**

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מצב חדש- תכנית רובע 4- חלופה של הריסה ובניה	
שטח החלקה לחישוב זכויות	625 מ״ר
<u>קומות טיפוסיות</u>	
שטח קומה טיפוסית ברוטו במגבלת קווי בניין	285 מ״ר
שטח קומה טיפוסית נטו (שטחים לשיווק) 0.8	227.8 מ״ר
סה״כ שטח בקומות הטיפוסיות לשיווק 6	1367 מ״ר
שטחי בניה בקומות הטיפוסיות	**1367 מ״ר**
<u>קומת קרקע</u>	
שטח קומת קרקע בכפוף לנסיגות שנקבעו (ברוטו)	247 מ״ר
שטח נטו בקומת קרקע בהפחתת לובי,ש״ש, ועוד 0.5	124 מ״ר
<u>קומת גג תחתונה</u>	
קומת גג חלקית ברוטו	222 מ״ר
שטחים לשווק בקומת הגג 0.8	178 מ״ר
סה״כ שטחים לשווק	1668 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 22,000
שווי המקרקעין במצב החדש	**36,701,298**

<u>חלופת תוספת על הקיים:</u>

קומת קרקע	112.4 מ״ר
קומה ראשונה	288 מ״ר
קומה שנייה	228 מ״ר
קומה שלישית	228 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי בנוי	796.46 מ״ר
<u>תמריצי תמ״א 38</u>	
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	570.05 מ״ר
סה״כ זכויות פטורות מהיטל השבחה	570.1 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 22,000
שווי הבנוי + זכויות בנייה	₪ **42,806,580**

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

מצב חדש- תכנית רובע 4- תוספת על הקיים	
שטח בנוי מעל הקרקע	
קומת קרקע	285 מ״ר
קומה ראשונה	227.8 מ״ר
קומה שנייה	1367 מ״ר
קומה שלישית	1367 מ״ר
סה״כ בנוי	**796.46 מ״ר**
זכויות בנייה מכוח תכנית רובע 4	
תוספת 3 קומות ללא מרפסות ובליטות	576 מ״ר
תוספת קומת גג חלקית	124 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות מכוח תכנית 3729 א׳	738 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 22,000
שווי הבנוי + זכויות בניה	**₪ 46,501,480**

הפרש בין 2 מצבי התכנון	**167.95 מ״ר**
מקדם בניה חדשה על ישן (0.7)	117.6 מ״ר
מקדם דחיה ומושע 0.31 - (n=20,i=6%)	36.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 22,000
שווי הפרש זכויות	**₪ 806,461**
כופר חניה	₪ -700,000
השבחה	₪ 106,461
חלק יחסי ברכוש המשותף 6.74%	₪ 7,175
היטל השבחה המיוחד לנשוא חוות הדעת	**₪ 3,588**

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא הבא: מהות ההשבחה עקב אישור תכנית **תא/3729א** בין היתר הנושאים הבאים:

- זכויות בניה במצב הקודם.
- שטחים והרחבות.
- שווי מ"ר מבונה.
- גורמי דחייה-מושעא
- מקדם התאמה על בנוי.
- מקדמים אקויולנטים קומת גג

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

מהות ההשבחה עקב אישור תכנית תא/3729א

עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה:

זכויות בניה במצב קודם

שמאי הועדה הביא בחשבון השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת על בינוי קיים, כאשר מתייחס בשומתו על התוספת המתקבלת מכוח תכנית תא/3729א', ללא התייחסות לזכויות הבניה במצב הקודם מכוח תמ"א 38, כמו כן מציין בתגובתו כי מצורפת חוות דעת ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב המדברת בשם עצמה וקובעת כי אין להתחשב באישורה של תכנית תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה.

כחיזוק לעמדתו מוצגת השומה המכרעת של הגברת גבע בלטר בנכס ברחוב פרופסור שור 21 תל אביב בו נקבע כי עד שלא הוצא היתר בניה בנכס לא ניתן להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תמ"א 38.

שמאי הועדה מציין בנוסף פסקי דין כגון: אליק רון, צ.ו.ר מעוף ואור השקעות, לחיזוק עמדתו.

שטחים והרחבות

בשטח הקומה לתוספת שמאי הועדה מביא בחשבון כי התכסית לתוספת מביאה בחשבון מרפסות מקורות המהוות חלק מהדירה והינן שטח שיש להביאו בחשבון ומקובל להביאו בחשבון במסגרת תכסית קומה. לטענתו די לראות בבקשות להיתרי בניה כי שטחים אלו כלולים בשטחים קיימים במסגת קומה טיפוסית.

שווי מ״ר מבונה

שמאי הועדה מביא בחשבון בעת חישוב ההשבחה שווי מ״ר מבונה בסך של 20,000 ₪ על הצד הזהיר לדבריו, המגלם מחסן צמוד, מקום חניה ומרפסת, כמו כן מציג בשומתו טבלה המרכזת שווי מר בנוי לדירות חדשות ודירות ותיקות מהסביבה, שווי ממוצע לדירות ותיקות הינו כ-35,000 ₪, שווי דירות חדשות בממוצע הינו כ-54,000 ₪.

בתגובתו מציג טבלה המרכזת שווי מ״ר מבונה על פי שמאים מכריעים, להלן הטבלה:

כתובת	שמאי/ת המכרעת	שווי למ״ר מבונה
יהודה המכבי 14	אלי כהן	27,000 ש״ח
דיזנגוף 193	נורית גרבי	25,000 ש״ח
ויצמן 131	אייל יצחקי	25,000 ש״ח
ויצמן 131-שלומציון המלכה 48	אייל יצחקי	23,000 ש״ח
ויצמן 131	אייל יצחקי	23,000 ש״ח
ארלוזרוב 136	אלי כהן	23,000 ש״ח
ארלוזרוב 135	שלומי יפה	20,000 ש״ח

גורמי דחייה-מושעא

הובא בחשבון בשומתו מקדם דחיה למימוש זכויות הבניה ברוח חוות דעתו של משה נדם ברחוב טאגור 2 תל אביב, אשר הביא בחשבון בשומתו מקדם דחיה של 0.75 (5 שנים לפי שיעור היוון של 6%.)

שמאי הועדה הביא בחשבון בשומתו מקדם דחיה של0.6651 (7 שנים לפי מקדם היוון של 6%).

מקדם התאמה על בנוי

שמאי הועדה הביא בחשבון בשומתו מקדם התאמה על בנוי של 80%, קרי הפחתה של 20%.

מקדמים אקויולנטים קומת גג

שמאי הועדה הביא בחשבון בשומתו מקדם לקומת גג של 1.2 ומקדם של 0.3 למרפסת גג.

לטענתו תכנית תא/3729א׳ קובעת מפורשות אפשרות להקמת בריכת שחייה על הגג, חיזור הבניין בעת המימוש מאפשר הקמת בריכת שחייה, ומציין כי שמאים מכריעים כדוגמת משה נדם ועאטף עאלם מביאים בחשבון השבחה בגין בריכה שחיה מתכנית תא/3729א׳.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בנוסך מציין כי הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' תא/85046/17 מיום 10.9.2019 ממנה עולה כי גובה קומה 4.5 מ' לעומת 2.5 מ' מתכנית ג' במצב קודם, מחייב אישור הקלה להגבהת גובה קומת גג.
כמו כן הובאה בחשבון שומה מכרעת של השמאי אלי כהן לנכס ברחוב אונקלוס 5 בה נקבע לקומת הגג תוספת בשיעור של 5% בגין הגובה.
ושומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בגוש 7321 חלקה 67, שם נקבע כי בגין הגבהת קומה יש לחשב השבחה לפי תוספת שווי בשיעור של 1% לכל תוספת גובה של 10 ס"מ.

עמדת שמאי המבקש:
הובא בחשבון כי המימוש הנדון הינו חיזוק מבנה מגורים קיים בדרך של בקשה להיתר בניה ותוספת על הקיים.

<u>זכויות בניה במצב קודם</u>
שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, כמו כן מציג בשומתו מספר רב של פסקי דין וכן עמדות שמאים מכריעים המחזקים את טענתו, מכאן מגיע שמאי המבקש כי תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה שטחי בניה מעבר להוראות תמ"א 38 וכן אינה משפרת את תנאי התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה
כמו כן, שמאי המבקש מפריד בחישובו בין הריסה ובניה לבין חיזוק ותוספת.
לעניין הריסה ובניה:
בהתאם לסעיף 14(א), באם קיימות תכניות מפורטות שטרם מומשו, אלו יתווספו לסל התמריצים מכוח התמ"א.
עוד מוסיף שמאי המבקש כי על פי סעיף 14א(א1) להוראות התמ"א, קובע את אופן מימוש סל הזכויות, להלן תקרת הבינוי המותר:

- הקמת עד 3.5 קומות נוספות.
- הרחבת יח"ד קיימת ב-13 מ"ר.
- חריגה בקווי בניין של עד 2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- צפיפות – אין מגבלה.

כמו כן הביא בחשבון זכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר תקפות החלות על הנכס, בינהן תכנית מ' המאפשרת בנייה של 128% ותכנית ג' המאפשרת חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לעניין חיזוק ותוספת:

תמ"א 38 מאפשרת תוספת של עד 2.5 קומות על הקיים בהתאם לקו היקף הקומה שמתחתיהן ובמקרה של הרחבות בהתאם לקו היקף הקומה שמתחת מורחבת, ללא הגבלת מהות השטחים(בליטות/מרפסות) התמ"א מאפשרת הרחבה של 25 מ"ר ליחידת דיור כולל ממ"ד, חרף זאת לא הובא בחשבון הרחבה. ומציין כי התמ"א מאפשרת חריגה בקווי בניין למטרת הרחבות ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור, ובמקרה של תוספת ממ"דים אף לקו בניין 0.

<u>שטחים והרחבות:</u>

לעניין שטח קומות התוספת, שמאי המבקש אינו מקבל את דרך חישובו של שמאי הועדה בכך שהביא בחשבון קומה טיפוסית כולל שטחי כלל המרפסות/בליטות בקומה, לטענתו ע"פ תכנית 3729א' ס' 4.1.3ב(3) מצויין במפורש כי שטח קומות התוספת יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.

כמו כן טוען כי שמאי הועדה הביא בחשבון בחישובו את שטח חדר המדרגות אותו יש לקזז.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בחישובו שווי מ"ר מבונה של 22,000 ₪, כאשר אינו מציין נתוני שווי.

כמו כן שמאי המבקש אינו מקבל את השווי בו נקט שמאי הועדה בין היתר כי שמאי הועדה הביא בחשבון שווי מ"ר המגלם מחסן צמוד, מקום חניה ומרפסת.

לטענת שמאי המבקש לא ניתן לבצע הרחבות עבור הדירות הקיימות ולפיכך אינו רואה מקום להוסיף מחסנים צמודים לכל אחת מן הדירות. עוד מוסיף כי לא קיימים מקומות חניה ולא ניתן להוסיף מקומות חניה, שמאי המבקש טוען כי לא ניתן להרחיב את הדירות הקיימות אף לא בשטח ממ"ד ולפיכך, שטוח נוסף באם יתווסף לבניין ישמש עבור הקמת ממ"קים.

לטענתו באם יתבצע פרוייקט התחדשות עירונית בנכס הנדון הוא סבור כי לא יהיה ניתן להוסיף מחסנים ומקומות חניה ובוודאי לא לדירות הקיימות, ולפיכך יש לנטרל מהשווי במצב החדש את מרכיבים אלו.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>גורמי דחייה מושעא</u>

שמאי המבקש הציג שתי חלופות לחישוב ההשבחה, האחת הריסה ובנייה מחדש והשנייה תוספת על קיים, בתחשיב שערך להריסה ובנייה מחדש לא התייחס למקדם הדחייה.

בתחשיב לעניין תוספת על קיים הביא בחשבון מקדם של 0.31 (20 שנה בשיעור היוון של 6%).

כמו כן הציג בין היתר את הטענות הבאות:

"הקו הסגול" של הרכבת הקלה, מתוכנן לעבור ברחוב ארלוזורוב. לעניין זה השלכות ישירות ועקיפות על שווי המקרקעין. לטענתו יש להביא בחשבון כי תהייה הקפאת פרוייקטים בתחום ההתחדשות העירונית באזור זה בשל קושי של היזמים והקבלנים בניוד ושינוע כלי עבודה כבדים לצרכי עבודה, דבר שעלול להאריך את קצב תהליך העבודה ולייקר אותו עד כדי התאיינות הכדאיות לביצוע שינויים בבניינים באזור.

לטענתו מקדם הדחיה בו נקט שמאי הועדה אינו ריאלי, ומוסיף כי מימוש פרוייקט בסדר גודל שכזה הינו מורכב לביצוע וכמעט אינו ריאלי כלל בביצוע עצמי ומחייב בעיקר גורם שלישי.

בנוסף, מציין כי שמאי הועדה מתעלם מהעובדה כי כיום ונכון למועד הקובע לתכנית, לא ניתן להוציא היתרי בנייה לאורך רחוב ארלוזורוב וקיימת עננה תכנונית לאור תכנית 507-0507764 אשר פורסמה לפי סעיפים 77-78 עם מגבלות תכנוניות.

שמאי המבקש מציג חיזוקים לעמדתו על ידי ציטוטים של שמאים מכריעים בין היתר מר אייל יצחקי, אלי כהן בהם נקבעו מקדם דחייה של 15 שנה, ושל השמאי המכריע ד"ר גד נתן בו נקב במקדם של 0.312.

<u>מקדם התאמה על בנוי:</u>

לטענת שמאי המבקש לאור העובדה כי הבניין הנדון נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת, מעל ל-60 שנה, בכביש ראשי בעל מאפיינים ייחודיים, עלויות החיזוק וההתאמה גבוהות ויש להביא בחשבון מקדם של 30% לכל הפחות ומציין קביעתם של שמאים מכריעים לביסוס עמדתו.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>מקדמים אקויולנטים קומת גג</u>

בשתי החלופות אותן מציג שמאי המבקש הוא אינו נוקט במקדם שונה לעניין קומת הגג/מרפסת גג.

שמאי המבקש חולק על שמאי הועדה במקדמים בהם נקט בקומת הגג(1.2) ומרפסת גג(0.3) על בסיס הקמת בריכת שחיה וכן אפשרות לבנות קומה גג בגובה של 4.5 מ"ר הינם גבוהים, מהטעמים הבאים:

- שמאי הועדה לא הביא בחשבון כי עלות חיזוק/הקמת בניין עליו מתוכננת בריכת שחיה יקרה משמעותית מעלות בניין ללא בריכת שחיה על הגג.
- לטענתו לאחר שבחן מקרים לעניין הקמת בריכות שחיה על גגות מבנים, מצא כי הביקוש לכך הינו במקרים חריגים וזה מתקיים עבור דירות ספציפיות כגון: דופלקסים, פנטאוזים ועוד.
- הקמת בריכת שחיה עדיפה במצב של הריסה ובניה מחדש ולא בחיזוק ותוספת כפי שנקט שמאי הועדה.

שמאי המבקש הציג מספר נתונים על פי שומות מכרעות שנערכו לעניין בריכות שחיה, וכן על בניה בגובה של 4.5 מ'.

בין היתר שומתה של הגברת דורית פריאל בה טענה כי "בהיתר בניה יש וודאות למימוש הזכויות בעוד במקרה שלנו כלל לא בטוח כי תתווסף בניה על הגג ובאם תתווסף כלל לא בטוח כי תבנה בגובה של 4.5 מ'".

כמו כן ציין שמאי המבקש את שומתו של כב' השמאי המכריע, שלומי יפה, בה נקבע כי יש להביא בחשבון בבניית בריכת שחיה מקדם אקויולנטי מקובל לתרומתה, ויש לקזז את מקדם התרומה המתייחס למרפסת הגג.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן תמצית השגות על שומת הועדה:

<u>השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבניה הנוספות:</u>

לטענת שמאי המבקש, על הנכס חלה תכנית ג' מכוחה ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד + מרפסת גג ביתרת השטח.
בנכס נשוא השומה קיימות 4 דירות מגורים בקומה העליונה וסה"כ ניתן לבנות 92 מ"ר חדרי יציאה לגג + מרפסות גג ביתרת השטח.

לבעלי הזכויות בקומת הגג אין שום תמריץ לתת הסכמתם למימוש זכויות בנייה נוספות על גג הבניין אשר ישמשו להקמת דירות נוספות, עובדה שתגרום להם לוותר על הייחודיות שבדירה בקומה העליונה לרבות פרטיות, נוף גישה לגג וכיו"ב.
עוד טוען שמאי המבקש כי העובדה שזכויות הבניה הנ"ל לא טרם מומשו עד היום, יש בה כדי להמחיש את זמן הדחיה שיש להביא בחשבון, במקרה זה מדובר על דחיה של כמעט 40 שנה.

<u>הצמדת שטחי מרתף בקומת הקרקע והשבחה בגין מחסנים:</u>

שמאי הועדה קובע כי קיימת השבחה בגין האפשרות להצמדת המרתפים בקומת הקרקע. שמאי המבקש חולק על עמדתו, מהסיבות הבאות:

- במגרשים ברחוב ארלוזורוב הגובלים בציר הרכבת הקלה, יותרו חניונים תת קרקעיים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רכבת קלה, לפיכך הסבירות להקמת מרתף בטווח הנראה לעין קלושה.
- שמאי הועדה מביא בחשבון תוספת על הקיים ולא הריסה ובנייה מחדש ולפיכך קיים קושי לבניית שטחי המרתף.
- ההשבחה ככל שקיימת מהפשרות להצמדת שטחי מרתף לדירות קומת הקרקע וזכויות למחסן לכל יח"ד יש לשייך לתכנית ע'1 אשר עוסקת בעניין זה. תכנית הרובע לא קובעת הוראות למרתפים, אלא מפנה להוראות ע'1.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תחשיב שמאי הועדה:
שמאי המבקש סבור כי בתחשבי שמאי הוועדה קיימת הערכת חסר, במצב הקודם אשר אינו כולל בחשבון את שווי החלק היחסי בסל הזכויות הבלתי מנוצלות.
במצב הקודם מחשב שמאי הועדה את שווי הדירה הנישומה, ללא הבאה בחשבון זכויות בקומת הגג. לעומת זאת, במצב החדש מביא בחשבון כאשר מחשב את כלל זכויות הבנייה בבניין, כולל שטחי בקומת הגג וגוזר את חלקו היחסי של הנכס.
לטענת שמא המבקש יש לבחון את השווי בשני מצבי התכנון באופן זהה, כחלק יחסי מכלל זכויות הבנייה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

להלן תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:
השפעת הדירות בקומה העליונה על מימוש זכויות הבניה הנוספות:
שמאי הועדה טוען כי הטענה אינה רלוונטית, לדירות הקומה העליונה לא הוצמד הגג, וכל שכן זכויות בניה זו או אחרת.
אחוז ניכר מבנייני המגורים שבהם מומשה התכנית ו/או תמ"א 38 הינם תואמים למצב הרישומי כבבניין בו מצוי הנכס.
הטענה הייתה ראויה לדיון אילו היו בנויים חדרי יציאה בגג ו/או באם זכויות הבניה בגג לפי תכנית ג' היו מוצמדות לדירות הגג.

הצמדת שטחי מרתף בקומת הקרקע והשבחה בגין מחסנים:
שמאי הועדה מציין כי לא מצא בשומתו קביעה שהיא לעניין הצמדת מרתפים לקומת הקרקע.

תחשיב שמאי הועדה:
שמאי הועדה טען כי התחשיב אותו ביצע התייחס לתוספת זכויות בניה על גבי בניין קיים בכפוף לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף, בתחשיב לא חושב שווי הנכס הקיים אלא זכויות הבניה בלבד.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:

א. <u>זכויות בניה מצב קודם:</u>

שאלת זכויות הבניה במצב קודם – האם יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38 - הבניין הנדון שהוקם בשנות ה-50 של המאה הקודמת עומד בתנאי הסף של התמ"א המעודדת חיזוק בניינים קיימים באמצעות תוספת בנייה בהיקף של עד 2.5 קומות, תוך התניית תוספת הבנייה בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הבניין הנדון עומד בתנאי התמ"א וכי התכנית הנדונה תא/3729/א נערכה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 ולפיכך, היא הטמיעה את זכויות התמ"א ומהווה את הבסיס למצב הקודם.

התכנית כאמור חלה גם על מבנים ומגרשים שהתמ"א אינה חלה עליהם (בניינים שנבנו לאחר 1.1.1980 וכן על מגרשים פנויים).

אני סבור כי יש להכליל את הפוטנציאל לקבלת הזכויות שיצרה תמ"א 38 על תיקוניה (הפחתה בגין זמינות/זכויות מותנות).

זאת ועוד, אני בדעה כי עצם אישורה של תכנית תא/3729/א' המקנה זכויות זמינות מכוחה של התמ"א מצביעה על הסבירות למימוש זכויות לפחות בהיקף זהה להיקף הזכויות שאושרו בתכנית הרובע החדשה.

במקרה הנדון זכויות אלו לתוספת 3 קומות + קומה חלקית יוערכו לפי מקדם 0.8 (מגלם רמת וודאות גבוהה לאישור חלק מהזכויות האפשריות לפי תמ"א 38 על תיקוניה).

לעניין חוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר עו"ד *("התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם")* – כפי שפרטתי לעיל, אינני סבור כי ניתן להתעלם מהשפעתה הכלכלית של תמ"א 38 במצב הקודם אלא יש להביאה בחשבון.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ב. <u>שטחים והרחבות</u>

לעניין שטחי קומות התוספת, כפי שנקטתי בשומות קודמות שלי, אני בדעה כי השטח שיש להביא בחשבון לתוספת הינו שטח הקומה הטיפוסית כולל מרפסות סגורות, כמו כן, בחישוב ההשבחה יש להפחית את שטח המדרגות, ואת סך שטח זה אביא בחשבון לכל קומה נוספת.

ג. <u>השווי למועד הקובע</u>

על בסיס ניתוח והתאמה של הנתונים שהוצגו לעיל וערכי השווי בשומות מכריעות שנערכו על ידי וע"י שמאים מכריעים בסביבה הקרובה, יובא בחשבון שווי בסך של כ-20,000 ₪/מ"ר מבונה (מגלם בינוי חדש על ישן), וכן שווי מ"ר בנוי של 35,000 ₪ בהתחשב בפחת התכנוני והפיזי הקיים במבנה, וכן את הרווח היזמי השחוק אותו הבאתי בחשבון- לצורך חישוב השימוש היעיל והטוב.

ד. <u>מקדמי דחיה-מושעא</u>

לעניין מקדם הדחיה-מושעא שיש להביא בחשבון, בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין זה, אין מחלוקת כי יש להביא מקדם דחיה, המחלוקת היא על שיעורו, הנני בדעה כי לאור העובדה שהנכס הנדון בעל 15 יחידות דיור וכי נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות בדירות בבניין המשותף לצורך תוספת/הריסה, יש להביא בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% וזאת על הצד הזהיר, בהתבסס על מקדמי דחיה אותם הבאתי בחשבון בשומות מכריעות שנערכו על ידי וע"י שמאים מכריעים בסביבה.

ה. <u>מקדם התאמה על בנוי</u>

לטעמי אין ספק כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה על בנוי, כמובן שבמסלול של תוספת וחיזוק, מרכיב זה הובא על ידי בחשבון בשווי המ"ר מבונה בו נקטתי בתחשיביי.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

1. <u>מקדמים אקויולנטים קומת גג</u>

לעניין המקדמים לקומת הגג, לאור העבודה כי השימוש היעיל והטוב הינו תוספת על הקיים, אני בדעה כי אין כלל וודאות לבניית הבריכה על הקומת גג, כמו כן במידה ויש, יש להביא בחשבון מקדם דחיה גבוה ביחס למקדם דחיה שניתן, וכן לאור העובדה כי יש להביא בחשבון את גריעת המרפסת ביחס לתוספת הבריכה, כמו כן בהתאם לשומות קודמות שלי, אני סבור כי מקדם של 1.25 לקומת הגג אשר מגלם מרפסת, הינו מקדם סביר בהחלט.

2. <u>לגבי סעיפים 77 ו- 78 שפורסמו</u>

אני מקבל את דעת הצדדים כי קיים מקדם סיכון למימוש הבניה ולכן הובאה הפחתה במקדם התואם את המקדם שהביא בחשבון שמאי הוועדה בשיעור של 80%.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3729א' ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לאחר אישור התכנית. ההשבחה חושבה לתוספת הזכויות היות ומדובר בבינוי חדש על ישן ושאר הנכס נותר ללא שינוי.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל – 14.06.2018.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח הבניין הקיים על פי היתר הבניה, וכי השימוש היעיל והטוב הינו תוספת על הקיים.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב מרכזי בעיר תל אביב.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

<u>-השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א' למועד קובע 14.06.2018:</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
השלמה לקומות טיפוסיות	684 מ"ר	1.0	684.0 מ"ר
קומת גג חלקית[5]	174 מ"ר	[6]1.25	217.5 מ"ר
סה"כ			901.5 מ"ר
מקדם בגין סעיפים 77 ו – 78 בגין תא/מק/4474 (507-0507764)			0.80
סה"כ זכויות לחישוב			721
שווי למ"ר מבונה בהתאם לשומת הוועדה			20,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות			**14,420,000** ₪
חלק יחסי של היחידה ברכוש משותף (51/756)			6.74%
סה"כ שווי הזכויות			971,908 ₪
דחייה עד למימוש – 0.627 (8 שנים, 6%)			609,386 ₪
זיכוי בגין פוטנציאל תמ"א 38 כזכויות מותנות (0.8)			487,509 ₪ (-)
השבחה			121,877 ₪
היטל השבחה -50%			**60,939** ₪

[5] 174 מ"ר = 12(מדרגות) - 54(נסיגות) - 240(שטח קומה)
[6] מקדם משוקלל לגובה ולמרפסת

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
תא/3729 א'	14.06.2018	₪ 121,877	₪ 60,939

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

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com