ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי 04/11/2020
תאריך עברי י״ז חשון תשפ״א
מספר תיק 1182-2020

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6215, חלקה 266, תת חלקה 2

רחוב ארלוזורוב 94

תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: גב׳ יהודית שחם,

ע״י מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,

ע״י ה״ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	04/11/2020
תאריך עברי	י״ז חשון תשפ״א
מספר תיק	1182-2020

לכבוד,	לכבוד,
גב׳ יהודית שחם- המבקשת	הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע״י מר שלומי מערבי- שמאי מקרקעין	ע״י מר מיכאל עין דור- שמאי מקרקעין
דוא״ל: maaravis@bezeqint.net	דוא״ל: miki@eindorm.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6215, חלקה 266, תת חלקה 2</u>

<u>רחוב ארלוזורוב 94, תל אביב-יפו</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ יהודית שחם (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות בנין עיר, המימוש בדרך של מכר (2/3 מתת חלקה 2).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר מיכאל עין דור, שמאי מקרקעין, מיום 06/05/2020.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין, מיום 19/06/2020.

2. <u>המועד הקובע</u>:

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

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: דירת מגורים בקומת קרקע, בבניין מגורים בן 4 קומות
גוש	: 6215
חלקה	: 266
שטח חלקה רשום	: 669 מ״ר (581 מ״ר נטו).
תת חלקה	: 2
שטח רשום	: 51.55 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	: 52/837
כתובת	: רחוב ארלוזורוב 94, תל אביב-יפו

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

4. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בבניין נערך ביום 03/11/2020 ע"י החת"מ, בנוכחות מר צח דבי אהרון, רוכש הזכיות, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:</u>

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 02/06/2020 התקבלה שומתו של מר מיכאל עין דור, שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 20/11/2019.
- שומת החת"מ בחלקה הנדונה, מינוי 1232-2019 מיום 29/11/2019.
- רישיון בניה מילולי ותשריט רישיון בניה מס' 349 מיום 30/09/1946, בגוש 6215 חלקה 266.
- היתר בניה מילולי מס' 14-0674 מיום 29/09/2014, בגוש 6907 חלקה 159.
- היתר בניה מילולי מס' 16-0413 מיום 16/06/2016, בגוש 6905 חלקה 27.
- היתר בניה מילולי מס' 19-0165 מיום 16/06/2016, בגוש 6906 חלקה 133.
- היתר בניה מילולי מס' 17-1083 מיום 22/02/2018, בגוש 6217 חלקה 226.
- היתר בניה מילולי מס' 17-1083 מיום 22/02/2018, בגוש 6217 חלקה 226.
- תכנית היתר בניה מס' 18742 מיום 16/08/2018, בגוש 6961 חלקה 88.
- חישוב שטח הגג וחישוב שטח להרחבת הדירה הנדונה, מתוך תשריט רישיון בניה 349.
- דף מידע על זכויות בניה מיום 03/02/2020, גוש 6215, חלקה 266, מגרש 2054.
- תיק מידע סרוק מיום 14/12/2010, רחוב ארלוזורוב 94.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 20/11/2019.
- הסכם מכר מיום 24/12/2015 והעתק רישום מפנקס הזכויות, בגוש 7430 חלקה 18, רחוב שיינקין 32.
- בקשה להזמנת שומה, העתק רישום מפנקס הזכויות והסכם מכר, בנכס בגוש 6911 חלקה 13.
- הסכם מכר מיום 21/09/2016, בגוש 6954 חלקה 183, רחוב חולדה 6.
- מפת מדידה בחלקה 266 גוש 6215, מיום 25/03/2008.
- קובץ אקסל לניתוח עסקאות השוואה.
- תקנון ותשריט תכנית תת"ל/70א'.
- צו רישום בית משותף מיום 19/07/1953 ותשריט בית משותף, חלקה 266 בגוש 6215.
- החלטת ועדת ערר מס' תא/85046/17 מיום 10/09/2019, בענין גובה קומת הגג.

ביום 21/06/2020 התקבלה שומתו של מר שלומי מערבי, שמאי המבקשת, בצרוף דרישת תשלום מאת הועדה המקומית מיום 07/05/2020.

- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 02/05/2019.
- תשריט היתר ובית משותף.

ביום 19/07/2020 התקבלה תגובתו של מר מיכאל עין דור, שמאי המשיבה, לשומה הנגדית, בצרוף המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת ערר מס' תא/85046/17 מיום 10/09/2019.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

- חוות דעת משפטית, משרד הררי טויסטר ושות', מיום 01/01/2019, התחשבות תמ"א 38 במצב קודם.
- כתב ערר שהוגש ע"י הועדה המקומית ת"א, בענין שומת הח"מ מיום 29/11/2019, בחלקה 155/5 בגוש 6215.
- שומת הח"מ במינוי 1232-2019 מיום 29/11/2019.

ביום 27/07/2020, נערך דיון אינטרנטי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 30/07/2020.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- 2/3 מדירת מגורים בקומת קרקע, בבניין משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת גג חלקית, ממוקם ברחוב ארלוזורוב 94, בשכונת הצפון הישן – חלק הצפוני, תל אביב-יפו.
הבנין בצד הדרומי של הרחוב, כ-40 מ' מערבית מפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול.
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מדרך נמיר (כביש מס' 2) במזרח לכיוון רחוב הירקון במערב, מקביל מדרום לרחוב ז'בוטינסקי.

6.2. הסביבה הינה אזור מגורים וותיק ומבוקש במרכז העיר תל אביב-יפו.
האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים (אבן גבירול), שימושים ציבוריים וכו'.
באזור מצוקת חניה.

6.3. הבנין ממוקם בתחום חלקה 266 בגוש 6215, לחלקה צורה דמוית מלבן שפינתו הדרום מזרחית קטומה, פונה בחזית צפונית באורך של כ-21 מ' לרחוב ארלוזורוב, עומקה כ-31 מ' ושטחה הרשום 669 מ"ר.
החלק החזיתי של החלקה מסומן להפקעה להרחבת רחוב ארלוזורוב (הקו הסגול) בהתאם להוראות תת"ל 70א, שטחה 581 מ"ר נטו (בהתאם למידע מהועדה).
כיום מבוצעות עבודות להרחבת הרחוב.

6.4. הבנין נבנה בהתאם להיתר משנות ה-40 של המאה הקודמת, בנוי בניה קונבנציונאלית תואמת את גילו. הבנין בן 3 קומות בחזית בתוספת קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים, 4 קומות בעורף הבנין ובו 17 יחידות דיור.

6.5. הדירה הנדונה רשומה כתת חלקה 2 בבנין, ממוקמת בעורף קומת הקרקע בבנין ולה 2 כיווני אוויר דרום ומערב. הדירה בשטח רשום של 51.55 מ"ר, שטח הדירה ברוטו כ-68 מ"ר.
הדירה כוללת סלון עם מטבח פתוח, 2.5 חדרים וחדר רחצה.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלבנטיות:

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

אחוזי בניה: 35%

מספר קומות: 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים

עסקים: יותרו לפי הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

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

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

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

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

7.6. תכנית 1680, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 2770 מיום 10/12/1981, מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר[1] לכל דירה בקומה העליונה.
התכנית כוללת את התנאים הבאים:

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק מהמעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

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

7.7. תכנית מ', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.
התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".
הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מס' הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.
ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.
ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.
ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.
ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח״ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות השירות יהיה:

לפחות 2.5 מ״ר בדירה של עד 80 מ״ר ולפחות 3.0 מ״ר בדירות ששטחן מעל 80 מ״ר.

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

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

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

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'

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

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

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

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

כן יחולו הוראות תכנית זו על:

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

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

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

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

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

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם ע״פ תכנית זו, לא יעלה על 150 מ״ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

בבניין מגורים כמוגדר בסעיפים 7.א.1),2), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ״ר כ״א אם יתקיימו התנאים הבאים:

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

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

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

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

7.11. תכנית תא/מק/2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת זכויות בניה, על-מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית בכל מקרה, לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ' מעל המבנה עליו הוא מוצמד.

הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ"י הנחיות:

קו בניין אחורי וצדדי- מותר בין קווי הבניין לגבול המגרש, מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים.

קו בניין קדמי- תותר חריגה אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת.

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

7.13. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ'. בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.14. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.

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

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

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

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

לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 2/38	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 3/38/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

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

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

תוספות בניה בבנייני מגורים:

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

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות[2]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

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

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

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

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

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

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

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.

- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>:

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

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

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

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

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

<u>שמירת זכות הועדה לסרב לתת היתר</u>- בסמכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה עפ״י תכנית זו, אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.

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

7.16. <u>תכנית תא/5000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר: שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

7.17. תתל/70/א, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017, רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"-מקטע מערבי. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
בהתאם לתשריט התכנית, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן- "רצועת מסילה" כהגדרתה בתמ"א 23/א/4. ע"פ תשריט התכנית, בחזית החלקה הנדונה, מסומנת רצועה לדרך מוצעת (הרחבת רחוב ארלוזורוב).

7.18. תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.
תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (מדרום לרחוב ארלוזורוב).

<u>בניינים חדשים</u>:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו- מבוטלות.
בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסק"ו), תותר בניה שלא תעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית[3].

<u>בניינים קיימים</u>:

בהתאם לסעיף 2.2 ב. בתקנון התכנית, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה <u>לתוספת 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>:

א. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

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

[3] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

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

שטח קומות התוספת:

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

שטחי הבניה:

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

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

גובה קומת התוספת בבניינים קיימים:

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

נסיגות בקומות התוספת:

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

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

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

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

הוראות לקומת הגג:

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

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

מרחבים מוגנים:

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

צפיפות (מס׳ יחידות דיור):

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

בקומת הגג, ייקבע מס׳ היחידות ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס׳ יחידות

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

תוספת מרפסות:

מחוץ לאזור ההכרזה- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'. בקומות הקיימות, תותר מרפסות פתוחות בלבד, שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

בניה בקיר משותף:

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 4.1.1.ו, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.
הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצא היתר בניה הבא:

רישיון בניה מס' 349 מיום 30/09/1946, לבנית בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. המכיל בקומת עמודים-4 חדרים עם ח"ש, מחסן, חדר הסקה ושטח פתוח בין עמודים. בקומות א', ב', ג'- 8 חדרים עם ח"ש בכל קומה. בקומה ד'- 2 חדרים עם ח"ש וסככה לכביסה.

9. זכויות במקרקעין:

9.1 פרטי רישום ובעלות:

ע"פ העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 20/11/2019, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6215
חלקה	266
שטח חלקה רשום	669 מ"ר
תת חלקה	2
שטח רשום	51.55 מ"ר
בעלויות	שחם יהודית (1/3), דבי אהרן טובה (1/3), הלחמי לאה (1/3)
חלק ברכוש המשותף	52/837
הערות	הערה על הפקעה סעיף 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (י.פ. 7629 מיום 28/11/2017)

9.2 צו בתים משותפים:

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 19/07/1953, הבית בתחום חלקה 266 בגוש 6215 הוא בן 5 קומות המכיל 16 דירות בנות 2 חדרים ודירה אחת בת חדר וחצי.
הדירה הנדונה בת 2 חדרים, רשומה כתת חלקה 266/2, ממוקמת בקומת קרקע ושטח רצפתה 51.55 מ"ר.

9.3 הסכם מכר:

הוצג בפני חוזה מכר מיום 20/11/2019, נערך בין לאה הלחמי ויהודית שחם (המוכרים) ובין צח דבי אהרן (הקונה), לפיו, 2/3 מהזכויות בדירת המגורים, הידועה כתת חלקה 2 בגוש 6215 חלקה 266, הנמצאת בקומת הקרקע ברחוב ארלוזורוב 94 בתל אביב, נמכרו תמורת 1,533,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

היטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים עבור 2/3 מהדירה הנדונה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת משיבה	שומת מבקשת[4]
תא/3616/א	24/01/2018	103,556 ₪	אין השבחה

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

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

<u>תכנית תא/3616/א</u>:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה עבור זכויות הבניה הניתנות להרחבת הדירה (ככל וניתן) ולזכויות הבניה המהוות רכוש משותף בגג הבנין.

הובא בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה הבנין הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה על גבי המבנה הקיים והרחבת הדירה הנדונה בק"ק.

<u>שטחי בניה ותוספות</u>:

בהתאם למדידה מתשריט בית משותף (לאור העדר תכנית היתר), שמאי המשיבה מצאו כי שטח הבנוי בקומה טיפוסית הינו כ-290 מ"ר וכי שטח הבניה בקומת הגג החלקית הינו כ-140 מ"ר.

שטח קומה טיפוסית מורחבת לאחר הרחבת 4 דירות בכ-10 מ"ר כ"א מתקבל כ-330 מ"ר.

בקומת הגג הקיימת, קיימת אפשרות להשלמת הקומה עד לקונטור קומה מורחבת.

בקיזוז שטח חדר מדרגות (כ-15 מ"ר) ושטח בנוי קיים (כ-145 מ"ר), שטח להשלמת הקומה מתקבל 170 מ"ר. בקומת הגג החדשה, בהתאם למגבלות התכנית, קיבולת מקסימלית (65%), נסיגות והפחתת חדר מדרגות, מתקבל שטח של 200 מ"ר + כ-115 מ"ר מרפסות גג.

נלקח בחשבון שטח לבריכת שחיה של 15 מ"ר.

נלקח בחשבון הרחבת הדירה הנדונה בחלק הצפוני מערבי שלה בשטח של כ-7 מ"ר.

<u>מקדמי הפחתה</u>:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה של 50% בגין תוספת הזכויות להרחבת הדירה הנדונה בהתחשב בהתאמות ודחיה והפחתה נוספת של 30% בהתחשב ביחסי השיתוף בחלקה.

<u>עלויות עודפות</u>:

בגין עלות עודפת לבינוי חדש ע"ג ישן הובאה הפחתה של 1,220,000 ₪ לבנין, כפי שחושב בשומת החי"מ במינוי הקודם בחלקה.

<u>מקדמים אקוויוולנטיים</u>:

מקדמי שווי אקוויוולנטיים של 1.0 לשטח התוספת בקומת גג קיימת, 1.15 לתוספת שטח בגג עליון חלקי, 0.3 למרפסת גג ו-0.3 לבריכת שחיה בגג.

<u>ערכי שווי</u>:

בהתאם לשומת החי"מ בחלקה, קובעים שמאי המשיבה שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

[4] בשומת המבקשת מצוין כי לא קיימת השבחה עקב אישור התכנית, אך מוצג תחשיב חלופי (תחשיב מתוך שומת החי"מ במינוי 1232-2019) לפיו היטל ההשבחה לדירה 20,395 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי	שטח לחיוב
הרחבת דירה קיימת	7.0 מ״ר	0.50	3.5 מ״ר	3.5 מ״ר
השלמת בניה קומת גג משותפת	170 מ״ר	1.00	170.0 מ״ר	
תוספת קומת גג משותפת חלקית	200 מ״ר	1.15	230.0 מ״ר	
מרפסת גג	115 מ״ר	0.30	34.5 מ״ר	
בריכת שחיה	15 מ״ר	0.30	4.5 מ״ר	
סה״כ שטחים משותפים			439.0 מ״ר	
מקדם מושעא			0.7	
חלק יחסי ברכוש משותף תת חלקה 5 (52/837)			6.212%	
השבחה גולמית במ״ר				22.59 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 23,000
השבחה גולמית				₪ 519,605
הפחתת עלות עודפת חלק יחסי (6.212% X ₪ 1,220,000)				₪ - 75,795
סה״כ השבחה לתת חלקה 2 בשלימות				₪ 443,810
היטל השבחה (50%)				₪ 221,905
היטל השבחה עבור 2/3 מתת חלקה 2				₪ 147,936

אציין, כי בשומת המשיבה קיימת טעות חישובית, לפיה השמאים הפחיתו את מרכיב השיתוף (מושעא) פעמיים ובתחשיב לעיל תוקנה טעות זו.

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

מר שלומי מערבי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות, קובע בשומתו כי אין השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3616א׳, וזאת מהטעמים הבאים:

השבחה כהגדרתה *״עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...״*, על מנת לקבוע השבחה יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מתחילת התכנית ולא להניח כי קיימת השבחה כזו.

עליית שווי הנכס, חלה במבנים שהוקמו לפני 1980, בהם קיימים זכויות תמ״א 38, מועד שקדם למועד הפקדת תכנית הרובע בחודש נובמבר 2012 והעניק זכויות בניה גדולות יותר מאלו שאושרו בסופו של דבר בתכנית הרובע.

כלומר, תמ״א 38 ניתנת למימוש אף אלמלא תכנית תא/3616א׳ וכפי שניתנו בפועל היתרי בניה מכוח התמ״א ברובע 3 או רובע 4 לפני תחילתה של התכנית, מכאן תכנית תא/3616א׳ אינה משביחה ולא גרמה לעליית מחירים בשוק החופשי.

תכנית תא/3616א׳ הינה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38.

בהחלטת ועדת ערר 85064/10 בערר צ.ו.ר מעוף נקבע, כי מקום בו מדובר במימוש הן בעת מתן היתר בניה והן בעת במכר, הועדה אינה רשאית לחייב ולגבות היטל השבחה בגין זכויות מכוח תמ״א 38.

״סופו של דבר שכל דרישות היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ״א 38, בטלות״.

בהתאם קבעה השמאית המכריעה, גב׳ דורית פריאל, בגוש 6214 חלקה 356, שמסקנה זו של ועדת ערר, יש לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ״א באשר לזכויות המפורטות בתמ״א, מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה- לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

כך קבעו גם השמאים המכריעים, מר גד נתן, בחלקה 36 בגוש 6904 וגב' נורית ג'רבי, בחלקה 261 בגוש 6215.

<u>תמ"א 38 כמצב תכנוני קודם</u>:

בהתאם לסקירת החלטות ועדת ערר שנתקבלו, ערר 85143/13- רון ציון נ' ועדת רמת גן וערר 85151/16- דן הוד נ' ועדת תל אביב, נקבע כי בעת חישוב היטל ההשבחה יש להביא בחשבון את תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם.

לפיכך, קיומה של תמ"א 38 במצב קודם, שהינה בגדר עובדה תכנונית בת תוקף, מימושי הבניה על פיה יצרו מצב שבו לא חלה השבחה, כלומר עליית מחירים עקב תחילתה של תכנית תא/3616א', תכנית אשר אפשרה זכויות בניה חופפות ואף פחותות במקרים מסוימים מזכויות פוטנציאליות מתמ"א 38.

כמו כן ניתן לראות ברובעים 3 ו-4 עשרות היתרי בניה מכוח תמ"א 38 קודם לתחילת תכניות הרובעים, לדוגמא: היתר מס' 16-1014 ברחוב בן גוריון 49 (6954/93), היתר מס' 16-1192 ברחוב סוקולוב 10 (6214/336), היתר מס' 16-0330 ברחוב הקליר 2 (6953/58), היתר 16-0261 ברחוב ארלוזורוב 63 (6214/17) והיתר 15-0112 ברחוב שטרוק 3 (6217/167).

כמו כן, שמאי המבקשת מציג את שומתו המכרעת של מר אלי כהן, בגוש 6968 חלקה 13, בה מוצגת טבלת השוואה בין הוראות תכנית תא/3616א' ותמ"א 38 ונאמר בה בין השאר, כי *"לתכנית תא/3616א' התניות והנחיות ממש בדומה למפורט בהוראות התמ"א. דהיינו הזכויות "המותנות" בתמ"א 38 נותרו בעיקרן על כנן גם בתכנית תא/3616א'".*

<u>לחלופין</u>, במקרה בו למרות האמור לעיל, יקבע כי קיימת השבחה, הרי שלצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון את המרכיבים הבאים:

- <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

כיוון שמדובר בבנין הממוקם על ציר תנועה סואן, דו כיווני בעל שני נתיבים בכ"א וכולל תחבורה ציבורית. בנוסף, ההפקעה הצפויה בחזית החלקה בגין תת"ל70, אינה מאפשרת למקם במגרש מקומות חניה והעובדה, כי בשומתו המכרעת של השמאי, מר אריה אריאל, ברחוב ארלוזורוב 88, נקבע שווי של 22,000 ₪/מ"ר.

- <u>הפחתה למושעא והסכמת בניה בבית משותף</u>:

השמאי המכריע, מר גד נתן, ברחוב חיסין 6, קבע מקדם דחיה של 0.312.

השמאי המכריע, מר אריה אריאל, ברחוב בן יהודה 252, קבע מקדם דחיה של 0.56.

לאור זאת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.5.

- <u>הפחתה להתאמה למבנה קיים</u>:

במקרה הנדון ראוי להביא מקדם הפחתה של בינוי חדש ע"ג קיים של 0.8.

- <u>עלויות חיזוק</u>:

התמורה עבור הזכויות כרוכה בביצוע עבודות חיזוק המבנה, מוערכת ב-1,500,000 ₪.

- <u>כופר חניה</u>:

הפחתת כופר חניה עבור 6 דירות חדשות מסתכמת ב-480,000 ₪.

מכל האמור לעיל, הגיע שמאי המבקש למסקנה, כי לא חלה השבחה ביחס לנכס הנדון, ביחס לתכנית תא/3616א'.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

הרחבת הדירה הקיימת:

הרחבת הדירה הקיימת בשטח של כ-7 מ״ר, קיימת גם במצב תכנוני קודם כתוספת ממ״ד שאינה חייבת בהיטל השבחה ו/או מכוח תמ״א 38, שמאפשרת הרחבת דירות קיימות עד 25 מ״ר לדירה. לכן, אין תוספת שווי בגין האפשרות להרחבת הדירה מכוח תכנית 3616א׳.

בריכת שחיה בגג וגובה קומה:

הקמת בריכות שחיה בגג התאפשרה גם לפני תכנית 3616א׳, ללא הליך הקלה וללא כל צורך בקבלת היתר בניה. לענין זה מפנה השמאי לדראפט בקשה להיתר ברחוב אסתר המלכה 15-13 בת״א וכן להיתר בניה ברחוב יהודה הלוי 94 ת״א, שניתן לבריכת שחיה בגג ללא הקלה.

לענין גובה קומת הגג, לדעת שמאי המבקשת, כי אין שינוי בתכנית 3616א׳ מהמצב הקודם ולכן, אין כל מקום לחייב בגין גובה הקומה העליונה.

מכל מקום, טוען השמאי, כי בחלקה הנדונה ניתנה הכרעה ע״י החי״מ, לכן במקרה כי תיקבע השבחה יש לבצע התאמה.

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ״א 38 כמצב קודם.
- אפשרות לביצוע ההרחבות.
- בינוי חדש ע״ג ישן.
- מקדם מושעא.
- כופר חניה.

11.1. היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ״א 38 כמצב קודם:

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע״פ תכנית, כולל הרחבת הדירה הנדונה.

בשומתו אין התייחסות לשווי מצב תכנוני קודם, אלא הובא בחשבון, אומדן שווי תוספת הזכויות, לחלק נישום יחסי בכפוף למקדם הפחתה בגין מושעא והפחתה נוספת בשל עלויות עודפות לבינוי חדש ע״ג ישן.

לעומת זאת שמאי המבקשת טוען, כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ״א 38 במצב קודם ,כמו כן, התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38 ולכן לא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

כאמור בשומתו, ע״פ הוראות תמ״א 38 במצב קודם, ניתן לקבל את תוספות הבניה בדומה לתכנית תא/3616א׳ ואף יותר, בעוד הזכויות מתמ״א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה, הן בהיתר והן במכר. לסיכום, תכנית תא/3616א׳, לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבנין ככלל ובדירה שבנדון בפרט, ערב אישורה ומשכך, אין לחייב השבחה בגין התכנית.

11.2. אפשרות לביצוע ההרחבות:

לטענת שמאי המבקשת, חיוב עבור הרחבת הדירה הנדונה ב-7 מ״ר אינו מוצדק. שטח זה ניתן להקמה עוד טרם אישורה של תכנית הרובעים ו/או תמ״א 38.

11.3. בינוי חדש ע״ג ישן:

שמאי המשיבה מביאים בחשבון הפחתה בשל עלויות עודפות בגין בינוי חדש ע״ג ישן הדורש חיזוק,

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

בסכום של 1,220,000 ₪ כפי שנקבע בשומת החי"מ בחלקה. לעומת זאת שמאי המבקשת טוען, כי נדרש להפחית 1,500,000 ₪.

11.4. <u>מקדם מושעא</u>:

שמאי המשיבה נוקטים במקדם הפחתה של 0.7, לעומת שמאי המבקשת הנוקטים במקדם 0.5.

11.5. <u>כופר חניה</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי תוספת הדירות מחייבת הפחתה לכופר חניה עבור 6 דירות בסכום של 480,000 ₪.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מתודולוגיה</u>:

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

"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג,

בהתאם לתיקון מס' 126 תשע"ח-2018, לסעיף 1(א) לתוספת, כאמור:

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

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

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

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

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

עוד נאמר בפסק דין (עניין אופל קרדן):

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

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

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

19.(ב) "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2) ;

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)".

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

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

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

12.2. <u>רקע תכנוני</u>:

בדברי ההסבר בהוראות תכנית תא/3616א, נקבע:

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

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

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

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

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

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

לבניין בו הדירה נשוא ההחלטה, הערך הכלכלי של החלופה לתוספת בניה גבוה יותר, בנסיבות אלה אני מקבל את חלופת המימוש המוצע בשומות הצדדים לתוספת בניה לבניינים קיימים.

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

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

לאחר ההשוואה בשומתו, מציין השמאי המכריע, כדלקמן:

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

בנוסף ומעבר לנדרש, בשונה מתכנית בניין עיר, תכנית 3616א הינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. אין מדובר בתכנית בניין עיר במתכונת "רגילה" שמטרתה שינוי ייעוד/הרחבת שימושים/תוספת בניה, אלא תכנית שמקורה החוקי נובע מהוראות תמ"א 38. משכך, תכנית 3616א אינה תכנית נפרדת אלא מהווה המשך ישיר לתמ"א לצורך יישומה והתאמתה למרחב התכנוני המקומי".

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

12.3. <u>אי וודאות</u>:

התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:

השלמת קומה, תוספת קומת גג חלקית והוספת אגפים לבנין, כמפורט להלן.

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים:

א. הסכמת הדיירים לביצוע פרויקט חיזוק ותוספות הבניה.
בבניין 17 יחידות שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

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

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

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

ה. פתרון חניה לפרויקט ההרחבה.

מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבניין הנכס נשוא ההכרעה, תכנית חיזוק.

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

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

לאור קביעתי הקודמת בחלקה הנדונה, במינוי 1232-2019 וכפי שנקטו שמאי המשיבה בהתאם, ערך של 23,000 ₪/מ"ר מבונה מקובל.

12.5. <u>מקדם וודאות</u>:

בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתות הקיימות, נובעות מדחיה/שיתוף בין הבעלים. מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית המותירה בידי הועדה שיקול דעת

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

נרחב האם לאשר תוספת בניה, הן לאור הבינוי הקיים על המגרש המגביל משמעותית את אפשרות ההרחבה של הדירות הקיימות, כולל בניה חלקית בגג, הן בקווי הבניין, הן במספר הדירות הקיימות כיום והשונות הקיימת בין הדירות ולצד המטרד לדיירים בעת ביצוע הרחבת הבנייה והגדלת הצפיפות בבניין המשפיעה על ערכי הדירות, אין ודאות כי בעלי הזכויות בבניין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול תוספת הזכויות מעל לגג הבניין הקיים.

אני סבור, כי מקדם הוודאות לשינוי זה הינו 0.6 במצב החדש, גבוה ב-20% מהמצב התכנוני הקודם, בו רמת הוודאות לביצוע הבניה מוערכת ב-0.5.

12.6. <u>תוספת בניה חדשה על קיים</u>:

כפי שקבעתי במינוי קודם בחלקה, אני סבור כי יש לייחס הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-1,220,000 ₪, על בסיס של כ-1,000 ₪ למ״ר בנוי[6].

12.7. <u>מקדם מושעא</u>:

בבניין 17 בעלים שונים, שאינם הומוגניים, הן ביחידות שבחזקתם, והן בחלק היחסי של כל אחד, אני סבור כי המקדם הראוי לשיתוף הינו 0.7.

12.8. <u>אפשרות לביצוע ההרחבות</u>:

מעיון בתכנית הקומה ומהתרשמות מביקור בשטח עולה כי קיימת אפשרות להרחבת הדירות בבנין, אך סביר כי ניצול השטח יהיה לממ״ד, לאור זאת אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למקדם של 0.5 לשטח ההרחבה התאורטי.

12.9. <u>מקדם קומת גג</u>:

שמאי המשיבה ייחס לשטח הבניה בגג מקדם של 1.15, הנובע משיפור תכנוני המשקף דירות יוקרה.

גובה הבניה בקומת הגג דומה לגובה המקובל בדירות בעיר ולכן אני סבור כי המקדם הראוי לבניה בגג הוא 1.0.

12.10. <u>בריכת שחיה</u>:

כפי שקבעתי בעבר, הזכויות לבריכה הינן סובייקטיביות וזניחות, לכן אין לחייב בגינן.

[6] כ-1,220 מ״ר בנוי קיים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח לחיוב
השלמת בניה קומת גג משותפת קיימת	170 מ״ר[7]	1.0	170.0 מ״ר	
תוספת קומת גג משותפת בנסיגות	200 מ״ר[8]	1.0	200.0 מ״ר	
מרפסת גג	115 מ״ר	0.3	34.5 מ״ר	
סה״כ זכויות משותפות			404.5 מ״ר	
חלק יחסי ברכוש במשותף (52/837)			6.212%	25.13 מ״ר
הרחבת דירה קיימת	7 מ״ר	0.5	3.5 מ״ר	3.5 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי				28.63 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 23,000
שווי זכויות נוספות				₪ 658,495
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים (חלק יחסי)				₪ - 75,795
מקדם דחיה/התאמה למושעא				0.7
מקדם השבחה				10%
סה״כ השבחה				₪ 40,789
היטל השבחה (50%)				₪ 20,394
היטל השבחה עבור 2/3 מתת חלקה 2				₪ 13,596

[7] 290 מ״ר קיים + 40 מ״ר הרחבות = 330 מ״ר קונטור קומה מורחבת – 15 מ״ר מדרגות – 145 מ״ר קומה חלקית = 170 מ״ר.
[8] 290 מ״ר קיים + 40 מ״ר הרחבות = 330 מ״ר קונטור קומה מורחבת X 0.65 = 214.5 מ״ר – 15 מ״ר מדרגות = 200 מ״ר במעוגל.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, המהווה 2/3 מתת חלקה 266/2 בגוש 6215, בגין אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 27,192	₪ 13,596

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

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין