רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 מאי, 2023
מינוי: 2681-2022
מספרנו: מכרעת.581

לכבוד
המבקשים
גב' שרה לוריא ומר משה גיטלר
ע"י מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו
ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6217 חלקה 619 חלקת משנה 12 (חלק)
רחוב בארי 13, תל אביב

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתה של שמאית המקרקעין גב' מלכה דור, מיום 15 ספטמבר 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשים, מיום 24 ינואר 2023.
עמדת המבקשים, גב' שרה לוריא ומר משה גיטלר, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר, מיום 15 ינואר 2023.

ביום 21 מרץ 2023 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית תא/3729א. מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 14.5.2023.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 17.6.2018, מועד תחילת תוכנית תא/3729א, 15 יום ממועד פרסומה בעיתונות[1].

[1] 15 יום ממועד הפרסום חל בשבת 16.6 לפיכך המועד הקובע 17.6.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6217
חלקה:	619
שטח החלקה בשלמות:	1,501 מ״ר
שטח חלקת המשנה:	86 מ״ר
כתובת:	רחוב בארי 13, תל אביב
מהות הנכס:	2/6 חלקים בלתי מסוימים בדירה בבניין מגורים ותיק

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

החלק הדרומי של רובע הצפון החדש של העיר תל אביב. האזור ותיק, נוסד בשנות ה- 40 וה-50 של המאה הקודמת מצפון וממזרח לגרעין העיר ההיסטורית. הסביבה מבוקשת ומאופיינת ברובה בבנייני מגורים ותיקים בני 4-5 קומות ובמגדלי מגורים ומשרדים וכן בבתים צמודי קרקע. רחוב בארי מהווה רחוב פנימי חד סיטרי, תחילתו ברחוב דוד בלוך במערב וסופו ברחוב הנרייטה סולד במזרח. הנכס מצוי בסמיכות ומצפון מערב למתחם בית החולים ״איכילוב״. לאורך הרחוב מספר בנייני מגורים בשלבי הקמה שונים במסגרת התחדשות עירונית. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 619 בגוש 6217 בשטח רשום של 1,501 מ״ר. צורת החלקה רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפון מערבית. לחלקה חזית דרומית בת כ- 35 מ׳ לרחוב בארי. עומקה כ- 41 מ׳.
על החלקה בנוי בניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף. הבניין כולל 20 יח״ד ומשרד, בחלוקה לשני אגפים, מערבי (בארי 13) ומזרחי (בארי 15). לכל אגף חדר מדרגות ומעלית. באגף המערבי 2 יח״ד בכל קומה ובאגף המזרחי 3 יח״ד בכל קומה ומשרד במרתף. בקומת העמודים המפולשת ובחצר כ-15 מקומות חניה המוצמדים לחלק מחלקות המשנה. במרתף מקלט. במגרעת החלקה, בשטח מגרש החניה ממוקם חדר טרנספורמציה המהווה את חלקה מס׳ 620 לה כפופה זיקת הנאה בזכות מעבר ברגל ובכלי רכב.

5.3 תיאור הנכס

הנכס נשוא השומה 2/6 חלקים בזכות הבעלות בדירה חזיתית הממוקמת בקומה השלישית באגף המערבי של הבניין. לדירה ארבעה כיווני אוויר. הדירה בשטח רשום של 86 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 50

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 1064 מיום 19.12.1940.

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 2 לגביו התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	750 מ"ר.
שיעור בניה-	25% לקומה.
מס' קומות-	3 קומות ומגדל גג.
קווי בניין -	חזית 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

6.1.2 תכנית מפורטת מס' "A"

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי מס' 1389 מיום 1.2.1945.

מטרת התכנית חלוקת הקרקעות לאזורי שימוש, התווית דרכים חדשות וכן, הקצאת קרקעות לצרכי ציבור.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור דירות 2 ומחילה את הוראות תכנית מס' 50 על החלקה.

6.1.3 תכנית מס' 763

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 995 מיום 14.2.1963.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת העמודים לחניה.

תוספת הקומה תהיה מותנית בין היתר בתנאים הבאים:

א. שטח מינימלי של מגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.

ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו בהתאם לחוק, אולם לא פחות מ-3 מ'.

ג. בקומת העמודים תותר הקמת חדר מדרגות בלבד. המקלט ימוקם במרתף.

ד. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.3 מ'.

ה. התקנת מעלית עד קומת המגורים העליונה.

6.1.4 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית תל אביב, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 1136 מיום 6.7.1962 לבניין (בארי 15-13) בן 3 קומות על קומת עמודים פנויה לחניה, 2 מקלטים ו-2 חדרי הסקה במרתף המכיל בקומת עמודים 2 כניסות, 2 תאי מעלית, שטח מיועד לחניה ל-14 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות א-ג' 2 דירות בנות 3 חדרים, דירה בת 2.5 חדרים, דירה בת 3.5 חדרים, דירה בת 4 חדרים ו-2 תאי מעלית בכל קומה. 2 תאי מעלית על הגג.

ב. רישיון מס' 305 מיום 3.7.1962 להקמת תחנת טרנספורמציה (חלקה 620).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ג. רישיון מס׳ 410 מיום 6.11.1962 להוספת קומה ד׳ המכילה 2 דירות בנות 3.5 חדרים, 2 דירות בנות 3 חדרים, דירה בת 2.5 חדרים ו-2 תאי מעלית.

ד. רישיון מס׳ 841 משנת 1962 להוספת חדרי כניסה בקומת העמודים.

ה. היתר בניה מס׳ 17-0267 משנת 2017 לשימוש חורג לצמיתות ממחסן במרתף לבעלי מקצוע חופשי והנמכת מפלס הרצפה בכניסה מזרחית של בניין מגורים (בארי 15) מורכב מ-2 כניסות; שינוי מדרגות כניסה והתאמתם (בכניסה המזרחית); תוספת סוכך מתקפל מעל גרם המדרגות החיצוני; בניית קירות מסתור לפחי אשפה בתחום שטח קומת קרקע מפולשת; פתרון חניה ל-1 מקום חניה על ידי השתתפות בקרן חניה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 1680

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

התוכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר ברוטו, כולל מדרגות פנימיות, לכל יח״ד בקומה העליונה. גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ׳.

היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות ולא מחדר המדרגות של הבניין.

הקמת החדר תותר בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו ובהסכמת כל דיירי הבניין.

6.2.2 תכנית מתאר מקומית מ׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.6.1982.

מטרת התכנית בין היתר, תוספת אחוזי בניה, תוספת קומה והגדלת צפיפות. התכנית קובעת ביחס למגרשים בשטח של 500 מ״ר ויותר, באזור דירות 2 עפ״י תכנית 50, תוספת בשיעור 7% משטח המגרש לקומה, בחלקות בהן מותרת בניה בשיעור של עד 38%. בהתאם להוראות התכנית מותרת הקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שיעור הבניה בקומה 32% ובסה״כ 128%. קווי הבניין 4.6 מ׳ לצד, 7.2 מ׳ לאחור. שטח הבניה המותר אינו כולל שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה.

6.2.3 תכנית מתאר ע׳

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ושימוש בהם.

6.2.4 תוכנית מתאר מקומית ג׳

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21 אפריל 1994.

מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות, לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. עפ״י הוראות התוכנית, בבנייני מגורים יותר חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. השטח 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. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.2.5 תוכנית מתאר מקומית מס׳ 2710 - מעליות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 3.7.1997.

מטרת התוכנית לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בנייה.

תותר הקמת מעלית בחריגה מקווי בניין. כל זאת בהתאם להוראות הכלליות והנחיות הבנייה המפורטות בתוכנית.

6.2.6 תכנית מתאר ע׳ 1 - מרתפים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית ״ע״.

עפ״י הוראות התכנית, מותרות 2 קומות מרתף ועד 4 קומות מרתף נוספות באם שוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין.

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאים.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ-4 מ׳.

תכליות מותרות בקומת המרתף: שטחי שרות כהגדרתם בחוק, חדר כושר, בריכת שחייה, מועדון דיירים ומחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ״ר. לא יותרו מגורים במרתף. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו בנוסף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרי משחקים אשר יוצמדו לדירות בקומת הקרקע.

6.2.7 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע״י תוספות בנייה.

התכנית קובעת כי לכל בניין קיים שהוצא לגביו היתר בנייה לפני 1.1.80 ו/או בניין שלא נבנה עפ״י התקן ת״י 413, לא יינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ״א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תותר תוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה באחת מהאפשרויות הבאות:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בנייה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בנייה שטרם מומשו, מתוקף תוכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תוכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבנייה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבנייה יתבצעו עפ"י התוכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בנייה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית עד 1.10.2023.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.

עוד קובעת התכנית כי לועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.
התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.16.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבנייה אותן ניתן לאשר מכוח תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, כתוספת לזכויות הבנייה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבנייה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית.
אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות או יותר ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3.5. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

6.2.8 תכנית מתאר תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.
מטרות התכנית, בין היתר: שימור וחיזוק מעמדה של העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה ע"י ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ועוד. כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה באזור תכנון מס' 401 בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית מס' תא/3729א, החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

6.2.9 תכנית מתאר תא/3729א - תכנית רובע 4

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.5.2018 ובעיתונות מיום 1.6.2018.
מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של הרובע, הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום הרובע

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכלול בהכרזה ופישוט הליכי רישוי ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה אשר יחליפו תוכניות נושאיות קודמות.

הנכס הנדון ממוקם מחוץ לתחום הכרזת אונסקו. הגדרת אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי המגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין שתי חלופות, הריסה ובניה מחדש ותוספת לבניה קיימת וקובעת הוראות בניה שונות לכל חלופה.

<u>הוראות לתוספת בניה בבניינים קיימים-</u>

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

חיזוק בפני רעידות אדמה - כל תוספת בניה מכוח התכנית מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.

שיפוץ- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו.

הרחבת דירות- בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1.1.80, תותר הרחבת דירות קיימות כולל דירות בהיתר במרתף. ההרחבה תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין ובמסגרת קווי הבניין, בהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד. בבנייה בקיר משותף תאושר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות, בתנאים.

בתוספת הבניה נכללים שטחים עיקריים, שטחי שירות ומרחבים מוגנים. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד, זאת בנוסף לשטח האמור לעיל. שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

מספר קומות נוספות- בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד 1.1.80 וגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר מכח תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס' או תכניות נקודתיות לבניה על הגג, תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

שטח קומות התוספת - לפי קונטור הגג הקיים (למעט קומות גג חלקיות) לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן מביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב כשטח קומה טיפוסית לאחר הרחבת המבנה. במרפסות הפונות לחזית הרחוב במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול גם את שטחן.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	בבניינים בהם מספר הקומות הבנוי נמוך מהמותר, שאינם בתחום הרחובות הראשיים תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למספר קומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות תותר תוספת שטח של 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת וכן לקומה הנוספת, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי הבניין.
גובה קומת התוספת-	כגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ- 3.4 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת הגג-	תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מהחזית הקדמית לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו חזית הבניין הנותרת. יותרו יח"ד נפרדות או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של הבניה 4.5 מ'. גובה כולל מתקנים טכניים 5 מ'. במרפסת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
קומת עמודים-	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין. במקרה זה תותר תוספת יח"ד בשטח מינימלי של 35 מ"ר במפלס זה. יותרו דירות גן. הסגירה תותנה בשמירה על מספר מקומות החניה.
מרחבים מוגנים-	במסגרת קווי הבניין המותרים, באם לא ניתן תותר חריגה עד 2 מ' מגבול מגרש צידי ו- 3 מ' מגבול אחורי בתנאים.
צפיפות-	מספר יח"ד בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה טיפוסית. בקומת הגג תקבע הצפיפות ע"פ חלוקת סה"כ שטח קומת הגג ב- 70 ולא תעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית. שטח חדרי הגג לא יבוא במניין השטח לחישוב צפיפות. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.
מרפסות-	תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ובלבד ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ'. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי. שטח חלקי המרפסות שאינן בולטות מקווי הבניין לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 7191000-074, פקס 7191001-074, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע'1.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>

שטח בניה -	זכויות הבנייה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים. שטח הבניה הכולל (עיקרי ושרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יהיה: במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. בנוסף יותרו מרפסות. שטח שרות מינימלי יהיה בשיעור 20% מסך השטחים הכוללים. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן מבוטלות.
מספר קומות -	6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. מס' הקומות כולל גם קומות קרקע, עמודים, עמודים חלקית ובנוסף קומות גג. לא תותר הקמת קומת ביניים.
גובה קומה-	גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.30 מ' כולל קומת קרקע וגג. גובה הקומה יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.
קומת קרקע-	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת בתנאים. יותרו דירות גן .
קומות גג חלקיות-	קומות הגג התחתונה והעליונה יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מהחזית הקדמית. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מהחזית האחורית. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית או שטח מוצמד ליחידות בקומה שמתחת שיחוברו בגרם מדרגות פנימי. גובה מירבי של קומת הגג העליונה 4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון. במרפסות הגג תותר הקמת בריכות שחיה.
צפיפות-	מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות 90. כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה. ניתן לחשב את מספר יח"ד עפ"י הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבניה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת או הקומות הנוספות מכוח תכנית זו עפ"י מקדם הבניה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.
מרפסות-	בנוסף לשטחים המרביים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	טיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.6 מ׳. שטח המרפסות העולה על סך השטחים המותרים יחושב כשטח עיקרי.
חניה-	בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר. החניה תהיה תת קרקעית. לא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים.
מרתפים-	יותרו שימושים לפי הוראות תכנית ע׳1. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש יותרו במרתף השימושים העיקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף טרם הריסתו.
קווי בניין-	לחזית עפ״י תכניות תקפות ; צידי 3 מ׳ ; אחורי 5 מ׳.

6.2.10 תכנית מס׳ תא/4474 - פיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב

הודעה בדבר הפקדת התכנית פורסמה בי.פ 9805 מיום 11.8.2021. במסגרת דיון בהתנגדויות ביום 31.10.2022 הוחלט לאשר את התכנית, בתנאים. התכנית טרם פורסמה למתן תוקף.

מטרת התכנית יצירת רחוב מעורב שימושים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים. התכנית מייעדת להפקעה שטח בחלקה המזרחי ובחלקה הצפון מזרחי של החלקה לטובת שבילים. לא יותרו מתקני שנאים וחדרי טרנספורמציה בתחום השבילים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16 ינואר 2023, חלקה 619 בגוש 6217 בשטח של 1,501 מ״ר. החלקה בחלוקה ל- 22 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. קיים תקנון מוסכם.

חלקת משנה 12 מהווה דירה בשטח 86 מ״ר הממוקמת בקומה השלישית. חלקה ברכוש המשותף 43/870. חלקת המשנה בבעלות פינסון אסתר, הר-צבי דבורה, בורובסקי ורדה, גיטלר אליעזר, גיטלר משה ולוריא שרה, בחלקים שווים.

רשומה זיקת הנאה כחלקה כפופה בזכות מעבר ברגל ובכלי רכב לאורך ולרוחב כל רצועת הקרקע המסומנת בצבע כחול, לטובת חלקה 620 בגוש 6217.

7.2 הסכם מכר

עפ״י הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 9 אוגוסט 2022, נמכרו 2/6 מהזכויות בנכס ע״י גב׳ שרה לוריא ומר גיטלר משה למר מנחם יצחק הר-צבי, גב׳ דבורה הר צבי, גב׳ ורדה בורובסקי, גב׳ אסתר פינסון ומר אליעזר גילטר תמורת סך של 2,000,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים בגין מימוש 2/6 מחלקת המשנה:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תא/3729א	17.6.2018	208,759 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

שווי מצב קודם

שטח הדירה	109 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	38,000 ₪
שווי מצב קודם	**4,142,000** ₪

שווי מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
קומת קרקע (65% * 676 מ״ר)	439	1.2	527.3
קומות 1-5 (80% *5* 750.6 מ״ר)	3,002	1.0	3,002.0
קומת גג תחתונה (80% * 676 מ״ר)	541	1.0	540.8
קומת גג עליונה (80% * 626 מ״ר)	501	1.2	601.3
מרפסות גג (80% * 124 מ״ר)	99	0.3	29.8

סה״כ שטח אקוויולנטי מצב חדש	4,701 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	25,000 ₪
שווי זכויות הבניה בשלמות	117,531,532 ₪
דחיה למימוש (6 שנים, 6%)	0.705
חלק יחסי ברכוש המשותף של הדירה בשלמות	43/870
תרומת שימוש ביניים (6 שנים, 3%)	673,140 ₪
שווי מצב חדש	**4,768,277** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	4,768,277 ₪
שווי מצב קודם	4,142,000 ₪
השבחה במועד הקובע בשלמות	626,277 ₪
השבחה לחלק הנישום (1/3)	**208,759** ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון, זאת בהתבסס על התחשיב הבא:

שווי מצב קודם

שטח הדירה	109 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	₪ 38,000
שווי מצב קודם	**₪ 4,142,000**

שווי מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
קומת קרקע	439	0.9	395.1
קומות 1-5	3,002	1.0	3,002.0
קומת גג תחתונה	541	1.0	541.0
קומת גג עליונה	501	1.0	501.0
מרפסות גג	99	0.3	29.7

סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש	4,468.8 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר מבונה	₪ 23,500
שווי זכויות הבניה בשלמות	₪ 105,016,800
דחיה למימוש (10 שנים, 6%)	0.558
חלק יחסי ברכוש המשותף של הדירה בשלמות	43/870
תרומת שימוש ביניים (10 שנים, 2.5%)	₪ 906,000
שווי מצב חדש	**₪ 3,802,291**

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 3,802,291
שווי מצב קודם	₪ 4,142,000
מסקנה	**לא חלה השבחה**

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. השמאי הציג תחשיב, כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, לפיו שווי המצב הקודם עולה על השווי במצב החדש. להלן פירוט המרכיבים שהובאו בחשבון בשומתו-

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>

שמאי המבקשים אימץ את השווי שייחסה שמאית המשיבה לדירה במצב הקודם. הובאה בחשבון דירה בשטח של 109 מ"ר ושווי מ"ר בנוי במועד הקובע בסך 38,000 ₪.

<u>שווי הנכס במצב החדש</u>

שמאי המבקשים הסכים עם שמאית המשיבה כי החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון הינה הריסה ובניה חדשה. כן אימץ את שטח הבניה שהביאה בחשבון במצב החדש.

<u>מקדם שווי לדירות הגג והגן</u>

בהתחשב בהפרשת השטח לשביל הנדרשת בתכנית בהפקדה מס' 4474 בחלק הצפוני והמזרחי של החלקה ובהתחשב בשביל הגישה לתחנת הטרנספורמציה לא יוותר שטח לחצרות עבור דירות גן. זאת ועוד, מקדם השווי הראוי לדירות בקומת הקרקע הוא 0.9 המגלם העדר פרטיות.

מקדם השווי הראוי לקומות הגג הוא 1.0. מקדמי השווי בשומת המשיבה, 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת מייחסים כפל תרומה למרפסת הגג. לטענת שמאי המבקשים מקדם השווי לקומת הגג 1.2 מגלם את תרומת מרפסת הגג.

<u>דחיה למימוש</u>

שמאי המבקשים סבור כי הדחיה הראויה למימוש הזכויות במקרה הנדון היא 10 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתחשב במרכיב המושע, בצורך בהסכמת חברת החשמל בגין זיקת הנאה לטובת חלקה 620 בה ממוקם שנאי של חברת החשמל וצפי לאישור תכנית תא/4474.

תכנית תא/4474 מצויה בהליכי הכנה משנת 2017. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת הוראות ליצירת שבילים להולכי רגל ואופניים המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב במקטע הרחוב המזרחי באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה. התכנית מייעדת להפקעה שטח בחלקה המזרחי ובחלקה הצפון מזרחי של החלקה לטובת שבילים.

השמאי הפנה להודעה שפורסמה בי.פ 7471 מיום 23.3.2017 בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בעניין תכנית תא/4474 לפיה לא יינתנו בתחום היתרי בניה ו/או היתרי שימוש בקרקע למשך שנה.

במועד הקובע בהתאם לפרסום הודעה מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, לא ניתן להגיש בקשה להיתר בניה בחלקה הנדונה. כיום, כ-4.5 שנים לאחר המועד הקובע עדיין לא ניתן להגיש בקשה להיתר.

בהתאם לתיק מידע מיום 3.8.2020 נתבקשו בין היתר הריסת בניין קיים, הקמת בניין חדש בן 9 קומות תחתיו ופירוט אופן יצירת שביל הקישוריות מכוח תכנית תא/4474. מחלקת המידע מסרה כי בשלב זה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ועד הפקדת התכנית לא ניתן לדון או לאשר בניה במגרש בהנחה שהתכנית שהופקדה תבהיר את מעמד הבתים ברחוב בארי. דהיינו, הוועדה המקומית טרם גיבשה הוראות לבינוי ולשטח זיקת הנאה למעבר במגרש לרחוב ארלוזורוב. לפיכך לא ניתן להגיש בקשה להיתר.

לטענת שמאי המבקשים, רק לאחר מתן תוקף לתכנית מס' תא/4474 ניתן יהיה להגיש בקשה לתיק מידע להיתר ולהכין פרוגרמה תכנונית, משך הזמן הצפוי לכך 5 שנים מהיום.

לטענת שמאי המבקשים הוועדה המקומית נוקטת בחוסר הגינות כשמצד אחד לא מאפשרת הוצאת היתר בניה ומצד שני דורשת תשלום היטל השבחה.

בהתייחס להיתר הבניה ברחוב ארלוזורוב משנת 2018, אליו הפנתה שמאית המשיבה, טען השמאי כי לא ברור לו מכח מה ניתן, שכן גם כיום לא ניתן לקבל דף מידע, אלא יש להמתין לאישור תכנית תא/4474.

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הכנסה מדמ"ש בתקופת הדחיה זאת לפי תשואה בשיעור 2.5%.

<u>ערכי שווי במצב החדש</u>

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 23,500 ₪, זאת לאחר הפחתה למורכבות בגין זיקת הנאה לחברת חשמל ומגבלה להוצאת היתר בניה עד לאישורה של תכנית תא/4474. בשומות מכרעות בסביבה שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪. לטענת שמאי המבקשים לא ייתכן שהשווי במקרה הנדון יהיה זהה למגרש בלי מגבלה.

השמאי הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6217/184 בה נקבע שווי מ"ר מבונה 23,800 ₪ במסלול תוספת בניה ללא חניה ו-25,000 ₪ במסלול הריסה ובניה לרבות חניה.

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון היא הריסה ובנייה מחדש. מהות הנכס במצב התכנוני הקודם היא חלקים בלתי מסוימים בדירת מגורים. מהות הנכס במצב התכנוני החדש היא חלקים מהזכויות בחלקה לאחר הריסת הבניין הקיים בתוספת תרומת שימוש הביניים עד להריסת הבניין. החלקים מהזכויות המיוחסים הם בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח דירה של 109 מ"ר, עפי מדידה גראפית מהיתר. שווי מ"ר בנוי במועד הקובע הוא 38,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני השוואה כמפורט להלן-

נתוני עסקאות של דירות ותיקות שלא מתחום הרובע:

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח במ"ר (1.15)	תמורה	תמורה למ"ר
16.1.2018	6212/1321	אבן גבירול 157	3.5	2/4	90	103.50	₪ 3,800,000	₪ 36,715
22.5.2018	6212/1047	אבן גבירול 184	3	3/3	80	92.00	₪ 2,815,000	₪ 30,598
24.7.2018	6212/456	אבן גבירול 191	2	3/4	51	58.65	₪ 2,060,000	₪ 35,124
6.2.2018	6212/419	אבן גבירול 181	3	3/3	66	75.90	₪ 2,200,000	₪ 28,986
26.10.2017	6212/1321	אבן גבירול 157	4	1/3	80	92.00	₪ 3,350,000	₪ 36,413
23.8.2017	6212/424	אבן גבירול 171	2	2/3	72	82.80	₪ 2,530,000	₪ 30,556

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4.7.2017	6212/1049	אבן גבירול 188	3	1/4	78	89.70	₪ 2,850,000	₪ 31,773
ממוצע								₪ 32,880

בשומה מכרעת בגו"ח 6108/506 (קליי 10) קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר בנוי הוא 35,400 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים:

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
4.4.17	הנשיאים 8	6107/547	1997	2/7	87	₪ 2,870,000	₪ 32,989
6.3.18	קליי 11	6108/609	1974	3/6	112	₪ 3,875,000	₪ 34,598
19.1.17	קליי 20	6108/150	1964	1/8	70	₪ 2,520,000	₪ 36,000
26.9.18	משה שרת 87	6108/526	1968	3/7	77	₪ 2,600,000	₪ 33,766
9.1.17	משה שרת 87	6108/526	1968	3/7	80	₪ 3,030,000	₪ 37,875
25.9.17	קליי 4	6108/618	1978	3/6	100	₪ 3,730,000	₪ 37,300
ממוצע							₪ 35,400

<u>שווי הנכס במצב החדש</u>

החלופה המיטבית למימוש התכנית במקרה הנדון הינה הריסה ובניה חדשה.

בהתחשב במגבלת קווי הבניין ובהתחשב בנסיגה הנדרשת שטח נטו של קומת הכניסה הוא 439 מ"ר. שטח נטו של כל אחת מחמש הקומות הטיפוסיות הוא 600 מ"ר. שטח נטו של קומת הגג התחתונה 541 מ"ר ושטח נטו של קומת הגג העליונה 501 מ"ר. הובא בחשבון כי השטח הסחיר בקומת הכניסה הוא בשיעור 65% משטח הקומות ברוטו ו-80% בשאר הקומות.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה בת 6 שנים בשיעור היוון 6% למימוש הזכויות. הובאה בחשבון הכנסה מדמ"ש בתקופת הדחיה לפי שיעור תשואה של 3%.

<u>מקדם שווי לדירות הגג והגן</u>

בשומת המשיבה נקבע כי מקדם השווי הראוי לדירות גג הוא 1.2 ולמרפסת הגג 0.3. מקדם השווי הראוי לדירות הגן 1.2. בתגובה לשומת המבקשים הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכרעות בהן נקבע מקדם דומה לדירות הגג. בשומה מכרעת בגו"ח 6960/88 קבע השמאי המכריע כי הדירות שיבנו בקומה העליונה יהיו בעלות מאפיינים ייחודיים כגון יותר כיווני אוויר, נוף, גובה, אפשרות להקמת בריכות, פרגולות ועוד. מאפיינים אלה מעלים את הביקוש לדירות בקומה העליונה ביחס לדירות הממוקמות בקומות הטיפוסיות וכפועל יוצא יימכרו במחירים הגבוהים באופן משמעותי ממחירי דירות בקומות הטיפוסיות.

בהתייחס לטענת המבקשים בעניין דירות הגן, טענה השמאית כי מדובר במגרש בשטח גדול, 1,501 מ"ר. בהתחשב בתכסית בניה בשיעור 50% קיימת גמישות תכנונית המאפשרת הקמת חצרות.

<u>דחיה למימוש</u>

שמאית המשיבה סבורה כי תקופת הדחייה הראויה למימוש הזכויות במקרה הנדון היא 6 שנים בשיעור היוון 6%, זאת בהתחשב במרכיב המושע. בשומת המשיבה הובאה בחשבון הכנסה מדמ"ש בתקופת הביניים זאת לפי תשואה בשיעור 3%. בהתייחס לתקופת הדחייה בשומת המבקשים הפנתה שמאית

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

המשיבה לשומות מכרעות בהן נקבעה דחיה לתקופה של 4-8 שנים. לטענת שמאית המשיבה הנכס הנדון ממוקם בשכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדל"ן גבוהים. בחלקה הנדונה ניתן להקים פרוייקט הכולל 64 יח"ד לעומת 20 יח"ד במצב הקודם. מדובר בתמריץ משמעותי. קיימת כדאיות למימוש הפרויקט.

בהתייחס לתכנית תא/4474, ההגבלה על הוצאת היתרי בניה בהתאם לסעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה הייתה לתקופה מוגבלת שנסתיימה ביום 16.12.2020. אין מניעה בזמן זה לפעול להוצאת היתר בניה. לביסוס עמדתה הפנתה להיתר בניה לחיזוק ותוספת לבניין קיים ברחוב ארלוזורוב 132 שאושר ע"י רשות הרישוי ביום 24.6.2018.

זאת ועוד תקופת הדחיה בגין מרכיב המושע חופפת לתקופה זו.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלק המיוחס לחלקת המשנה בשלמות הוא 43/870 חלקים. זאת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף. הנכס נשוא השומה מהווה 1/3 מחלקת המשנה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש הוא 25,000 ₪. שמאית המשיבה התבססה על נתוני השוואה כמפורט להלן-

נתוני מכר של דירות מגורים חדשות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	מספר חדרים	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
4.12.2016	6213/391	דוד ילין 20	47	2	2	₪ 2,345,000	₪ 49,894
12.7.2018	6213/391	דוד ילין 20	82	3	2	₪ 4,073,695	₪ 49,679
4.12.2016	6213/391	דוד ילין 20	104	4	5	₪ 5,500,000	₪ 52,885
4.7.2017	6213/391	דוד ילין 20	69	3	1	₪ 3,535,000	₪ 51,232
4.7.2017	6213/391	דוד ילין 20	80	3	1	₪ 4,214,927	₪ 52,687
29.11.2017	6213/391	דוד ילין 20	80	3	3	₪ 4,188,000	₪ 52,350
18.1.2018	6213/72	מוסינזון 3	52	3	1	₪ 4,030,000	₪ 77,500
15.6.2017	6213/72	מוסינזון 3	125	5	4	₪ 7,059,235	₪ 56,474
26.4.2018	6213/72	מוסינזון 3	59	2	4	₪ 2,900,000	₪ 49,153
17.9.2017	6213/72	מוסינזון 3	74	3	4	₪ 4,150,000	₪ 56,081
ממוצע							₪ 54,793

עסקאות נוספות-

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
11.6.2018	6212/275	יהודה המכבי 61	61	₪ 3,450,000	₪ 56,557
27.5.2018	6213/854	שרת משה 16	92	₪ 4,700,000	₪ 51,087
12.12.2017	6214/681	ז'בוטינסקי 67	75	₪ 4,200,000	₪ 56,000

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

26.10.2017	6212/275	יהודה המכבי 31	75	₪ 3,230,000	₪ 43,067
9.1.2018	6213/260	בן שפרוט 2	140	₪ 7,700,000	₪ 55,000
26.12.2017	6212/147	בודנהיימר	98	₪ 5,517,030	₪ 56,296
22.11.2017	6212/275	יהודה המכבי 31	60	₪ 3,200,000	₪ 53,333
ממוצע					₪ 53,049

בתגובה לשומת המבקשים הפנתה שמאית המשיבה לערכים שנקבעו בשומות מכרעות, בגבולות 24,000- 28,000 ₪.

הכרעה

ביום 18 אוגוסט 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר החלטה ב**ערר/תא/8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (עם עוד 9 עררים נוספים). ועדת הערר דנה בסוגיה וקבעה שבעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר והוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, תכנית תא/3616א מהווה תכנית קונקרטית אשר מקנה זכויות ולכן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה ויש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר. עוד קבעה ועדת הערר, בדעת רוב, כי בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם. ועדת הערר החליטה על מינוי שמאי מייעץ אשר יערוך שומות מייעצות על יסוד נספח עקרונות להחלטתה ואגב זאת יציע אמות מידה לעריכת שומות בתחום הרובע.

ביום 5 ספטמבר 2022 ניתנה ע"י ועדת הערר מחוז ירושלים החלטה ב**ערר 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (אשר נדון עם עוד עררים נוספים). הוועדה דנה בסוגיה האם ומתי חל חיוב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר במקרקעין עליהם חלה תכנית מס' 9988. במסגרת החלטתה קבעה ועדת הערר, בין היתר, כי הזכויות מכח תכנית מס' 9988 הן זכויות צפות המתגבשות עם מתן ההיתר. עוד קבעה שבבחינת ההשבחה אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

בסיכום דיון מיום 1 דצמבר 2022, המהווה מעין גילוי דעת של עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, ציינה כי הגיעה לכלל מסקנה שהתמ"א אינה ודאית, אינה קונקרטית ומשכך אינה זכות קנויה וכי לא ניתן לראות בזכויות מכוחה כחלק מהמצב הקודם. המסמך עסק גם בשאלה האם נכון להחיל את הקביעה המשפטית בעניין אליק רון שלפיה לא ייגבה היטל השבחה לעת מכר בגין עליית שווי הנובעת מאישורה של התמ"א, גם לגבי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. נקבע שככל שהתכנית מעניקה רמת ודאות גבוהה יותר למתן היתר מכוחה במגרש פלוני, ככלל הנטייה תהיה לראות בה תכנית קונקרטית במובן זה שהיא משנה את הסטנדרט התכנוני עם אישורה ולא רק לעת ההחלטה בבקשה להיתר מכוחה. בדומה לעקרון שנקבע בעניין אופל קרדן, אם ייקבע כי תכנית לפי סעיף 23, בשל מאפייניה, המרחב עליו היא חלה או יכולת הניצול שלה, היא תכנית לא קונקרטית, הרי שבמצב זה תחול ההלכה לפיה מועד אירוע המס יתגבש בשלב ההחלטה על מתן היתר מכוחה. הוא גם יהיה המועד הקובע לחישוב שומת ההשבחה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתחשב בשוני במידת הקונקרטיות של תכניות הרובעים בתל אביב ביחס לתכנית מס׳ 9988 בירושלים, עמדת היועצת המשפטית לממשלה תואמת את הנקבע בשתי החלטות ועדות הערר בעניין לויתן ובעניין אהרון ברק.

בהתחשב בכך שהסוגייה נדונה והוכרעה ע״י ועדת הערר באותו מרחב תכנוני, אערוך תחשיב התואם את קביעתה העקרונית. ועדת הערר פירטה בנספח א׳ להחלטתה עקרונות לקביעת מקדמים לתחשיב הנעשה בגישת התועלת והנחתה את השמאי המייעץ שימונה לקבוע מקדמים מתוך כוונה לייצר אחידות בשומות ככל שניתן. שומות השמאי המייעץ טרם ניתנו. לפיכך, תחשיבי ייערך בהתאם למקדמים מקובלים בהם עשיתי שימוש עד כה.

<u>שווי מצב קודם</u>

בחנתי וקיבלתי את השטח שהובא בחשבון בשומות הצדדים, 109 מ״ר. בהסתמך על נתוני ההשוואה שהוצגו ובהתחשב במיקום הדירה, שטחה, קיומה של מעלית והיעדר חניה צמודה אני קובעת כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הוא 40,000 ₪. להלן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר בנוי	הערות
6217/184	שילה 3	40,000 ₪	דירה בשטח 90 מ״ר. לא כולל חניה.
6217/452	אנטוקולסקי 15	40,000 ₪	בניין לא כולל מעלית וחניה.
6217/445	אנטוקולסקי 17	40,000 ₪	בניין לא כולל חניה.
6217/48	רמברנדט 10	40,000 ₪	דירה בשטח 100 מ״ר. לא כולל מעלית וחניה.

<u>היקף הבניה במצב החדש</u>

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף ובאפשרויות הבינוי קיבלתי את עמדת הצדדים כי השימוש המיטבי הוא הריסה ובניה. בחנתי וקיבלתי את שטחי הברוטו שייחסו שמאי הצדדים לכל קומה ואת עמדתם כי אין להביא בחשבון הצמדת שטח מרתף לדירות הגן. בדומה לצדדים אני סבורה כי שיעור שטח הנטו שיש לייחס לקומת הקרקע הוא 65% וביתר הקומות 80%.

<u>מקדם השווי לדירות הגג והגן</u>

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לקומת הגג התחתונה הוא 1.2 ומקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.3, כך קבעתי בשומות שערכתי בתחומי הרובע. מדובר בקומה בה סביר כי יתוכננו דירות יוקרה. מקדם דומה קבעתי לשטח בקומת הקרקע בה יתוכננו דירות גן. קיבלתי את עמדת המשיבה שבהתחשב בשטח החלקה לא תהיה מניעה לתכנן דירות גן בקומת הקרקע. לא מצאתי כי יש מקום למקדם הפחתה בגין העדר פרטיות.

<u>החלק המיוחס לנשוא השומה</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים כי החלק שיש לייחס לחלקת המשנה הוא בהתאם לחלקה ברכוש המשותף 43/870. הנכס הנדון מהווה זכויות ב- 1/3 מחלקת המשנה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי. אני סבורה כי בהתחשב במיקומו היחסי של הנכס שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 25,000 ₪. להלן פירוט ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה-

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
בארי 4 ובצלאל 37	6217/406	25,000 ₪
בארי 7	6217/28	23,000 ₪
בארי 9	6217/29	25,000 ₪
בארי 19	6111/419	25,000 ₪
פומבדיתא 28 פינת בארי 28	6111/510	25,000 ₪
בארי 41 וסמטת בארי 4	6111/615	25,000 ₪
בארי 47	6110/265	23,000 ₪

דחייה למימוש

הצדדים חלוקים לעניין הדחיה שיש להביא בחשבון, מדובר בבניין ותיק בן כ- 56 שנה במועד הקובע. הבניין במצב פיזי טוב. הבניין כולל 21 יחידות, לרבות משרד. הבניין רשום כבית משותף. בבניין קיימות מעליות נוסעים. לחלק מבעלי הזכויות חניה בתחום החלקה. החלקה כפופה לזיקת הנאה. היקף תוספת הזכויות שמקנה התכנית גדול יחסית. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון דחייה לתקופה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%. תקופת הדחיה מגלמת בין היתר את אי הוודאות ביחס למימוש המתבטאת בצפי המימוש של התכנית ומגלמת את ההגבלה להוצאת היתרי בנייה מכוח סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בעניין תכנית תא/4474.

ההנאה מאישור התכנית תמומש לאחר תקופת הדחיה. עד להריסת הבניין ומימוש תוספת הזכויות השימוש בבניין הקיים יימשך. לאור האמור הבאתי בחשבון את הפער בשווי הנכס בשני מצבי התכנון בדחיה[2]. יצוין כי בשומות הצדדים אומדן שווי המצב החדש כולל את שווי זכויות הבניה דחויות בשיעור היוון של 6% ותרומה של שימוש השימוש בדירה בתקופת הדחיה, זאת בשיעור היוון נמוך יותר. אני סבורה כי גישה זאת מוטעית. כראיה אף לשיטת המבקשים שווי המצב החדש כזמין הוא 5,190,486 ₪[3], דהיינו גבוה משווי המצב הקודם. יחד עם זאת בסופו של יום מתקבל עפ״י תחשיב המבקשים כי התכנית גורמת לירידת ערך בסך 339,709 ₪.

[2] גישה זאת מצאה ביטוי בשומות מכרעות קודמות שלי לדוגמה בגו״ח 6213/468, 6217/51, 6217/44.
[3] 5,190,486 ₪ = 43/870* 105,016,800 ₪ שווי זכויות הבניה בשלמות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

תרומת אישור תכנית מס' תא/3729א לשווי הנכס

תיאור	שטח ברוטו במ"ר	יחס ברוטו/ נטו	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע	676	65%	1.2	527
קומות טיפוסיות 1-5	3,753	80%	1.0	3,002
קומת גג תחתונה	676	80%	1.2	649
קומת גג עליונה	626	80%	1.0	501
מרפסות גג	124	80%	0.3	30

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	4,709 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000
שווי מצב חדש בשלמות	₪ 117,730,000

חלק יחסי של הדירה בשלמות ברכוש המשותף	43/870
שווי מצב חדש זמין	₪ 5,818,839
שווי מצב קודם (109 מ"ר * 40,000 ₪ למ"ר בנוי)	(₪ 4,360,000)
השבחה זמינה	₪ 1,458,839
דחיה למימוש (12 שנים, 6%)	0.497
השבחה במועד הקובע בשלמות	₪ 724,998
השבחה לחלק הנישום (1/3)	₪ **241,666**

11. שומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה (1/3 משווי הזכויות בחלקת המשנה), בהתחשב בהחלטת ועדת הערר לפיה יש לנטרל את תמ"א 38 במצב הקודם, כדלקמן-

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א	17.6.2018	₪ 241,666	₪ 120,833

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com