עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 493-2022

מספרנו: 04-1689

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 14, חלקה 276 בגוש 6110

במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111

רח' ארלוזורוב 178

תל-אביב-יפו

מאי 2022

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	18/05/2022
מס' מינוי	:	493-2022
מספרנו	:	1689-04

לכבוד המבקש,

אורי ויטמן

מיוצג ע"י הילה חי, שמאית מקרקעין

במייל: hila@hilahay.co.il

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית "תל אביב - יפו"

מיוצגת ע"י מלכה דור, שמאית מקרקעין

במייל: malka.dor@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 14, חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111
רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב-יפו

1. כללי

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

2. מטרת ההחלטה

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

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3729א'.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 10/11/2021.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 10/05/2022. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 06/03/2022.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות
גוש	:	6110 6111
חלקה	:	276 612
תת חלקה	:	14
שטח החלקות הרשום	:	719 מ"ר (במשותף)
שטח הדירה הרשום	:	73.13 מ"ר (שטח תת-החלקה)
החלק ברכוש המשותף	:	73/937
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
תא/3729א'	17/06/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 5443 מיום 09/02/2022, שנערכה ע"י השמאית מלכה דור (להלן-"שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 5331-22 מיום 29/03/2022, שנערכה ע"י השמאית הילה חי (להלן-"שמאית המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאית הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 11/04/2022.

7.4. נסח רישום מס' 415654 מיום 25/10/2021 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 10/11/2021.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

[1] על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-אותו יום לא יבוא במניין הימים".

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 14, חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111 ומהווה דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות, ברח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, בשכונת "הצפון החדש - החלק הדרומי", בעיר תל אביב.

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

סמטת בארי הינו רחוב פנימי, חד סטרי מכיוון מערב לכיוון מזרח, חצי מעגלי המסתעף ומסתיים ברחוב בארי. הנכס הנדון מצוי מעברו הצפוני של הרחוב, במרכזו.

חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111 מהוות מגרש תכנוני אחד בשטח רשום של 719 מ"ר. המגרש בעל צורה הנדסית רגולרית דמוי מלבן ופונה בחזית צפונית לרחוב ארלוזורוב וחזית דרומית לסמטת בארי באורך ממוצע של כ- 22 מ' ובעומק ממוצע של כ- 33 מ'. כאמור, על המגרש מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומת ביניים חלקיות הבנוי בקיר משותף (חלקי) עם הבנין ממזרח. הבנין נבנה בשלהי שנות ה-50, מכיל 2 יח"ד בקומת קרקע, 2 יח"ד בקומת ביניים, 4 יח"ד בקומות א'-ג' ובסה"כ 16 יח"ד. הבנין מצויד במעלית וכולל 2 כניסות, צפונית מרחוב ארלוזורוב ודרומית מסמטת בארי.

תת חלקה 14 מהווה דירת מגורים צפונית בקומה השלישית והאחרונה בשטח רשום של 73.13 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים/קומת קרקע חלקית בבניה ותיקה לצד חדישה. רמת התשתיות העירוניות מלאות.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 415654, העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 25/10/2021, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6110 :	6111
חלקה	276 :	612
תת חלקה	14 :	
שטח חלקה	719 מ"ר :	
תאור הנכס	דירה בקומה שלישית :	

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

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

שטח רשום	:	73.13 מ״ר
בעלויות	:	ויטמן אורי, החלק בנכס - 1/2
		ויטמן מירב אריאן, החלק בנכס - 1/2
החלק ברכוש המשותף	:	73/937
משכנתאות	:	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע״מ, ע״ס 1,250,000 ₪. שם הלווה ויטמן אורי וויטמן מירב אריאן.

<u>הסכם מכר</u>

עפ״י הסכם מכר שנחתם ביום 10/11/2021 נמכרו הזכויות בדירה המצויה בקומה שלישית הידועה כתת חלקה 14, חלקה 276 בגוש 6110 ברח׳ ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית 481</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 503 מתאריך 25/10/1956.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ״אזור מגורים 3״ ומטרתה לשנות את יעוד הקרקע בחלקות המפורטות בתכנית ולתקן בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מפורטת ״G״ (התכנית הראשית). התכנית קובעת בין היתר כי מס׳ יחידות הדיור לדונם נטו לא יעלה על 16.

<u>תכנית 504</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 599 מתאריך 25/05/1958.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ״אזור מגורים 3״ ורצועת דרך לביטול וכוללת את הוראות התכנית הראשית.

<u>תכנית G</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1064 מתאריך 11/06/1964.
התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כ״אזור מגורים 3״ בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ״ר
רוחב חזית מינימלי	:	18 מ׳
אחוזי בניה לקומה	:	50%
נספח	:	12 מ״ר
גובה בנין	:	3 קומות מעל קומת עמודים
קווי בנין	:	חזית לארלוזורוב - 6 מ׳, חזית לסמטת בארי - 5 מ׳, לצד - 3 מ׳

<u>תכנית 1680</u>

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

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

<u>תכנית מ׳</u>

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

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

במגרשים גדולים מ- 500 מ״ר באזור מגורים 3, בהתאם לתכנית G, תותר בניה חדשה לפי ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ״ר

צפיפות - לפי מקדם צפיפות של 63 מ״ר קרקע ליח״ד.

אחוזי בניה - 37% משטח המגרש לקומה וסה״כ 148%.

קומות - 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מרווחים - לרח׳ - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 3.6 מ׳ ולאחור 6.2 מ׳.

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

<u>תכנית ע׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ.3275 מתאריך 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

<u>תכנית ג׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

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

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

<u>גגות שטוחים</u>

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ׳. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש.

היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

<u>פרגולות</u>

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

<u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית 2711</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4656 מתאריך 21/06/1998.

מטרת התכנית הינה ניצול שטחים פנויים בקומות הקרקע בתחום התכנית לתוספת יחידות דיור למגורים, כל זאת ע״י הגדלת זכויות הבניה והצפיפות המותרת ע״י תוספת של סה״כ 24 יח״ד בקומות הקרקע של 12 הבנינים הכלולים בתכנית.

מעבר לזכויות הבניה ניתן יהיה להוסיף:

1. בקומת הקרקע: תותר תוספת שטחים עיקריים למטרת מגורים בקומת הקרקע, בשטחים המבונים הפונים לרח׳ ״1113״ ובתנאי שלא יפגעו שטחי השרות הקיימים.
2. הכניסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע יהיו ישירות מרח׳ ״1113״. לא תתאפשר כניסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע מחדר המדרגות הקיים.
3. לא תותר כל בניה בשטח בקומת הקרקע המפולשת הפונה לרח׳ ארלוזורוב.
4. לא יותר כל שימוש חורג, שאינו למגורים, ביחידות הדיור בקומת הקרקע.

זכויות בניה:

1. תוספת השטח המותר לבניה בקומת הקרקע יקבע עפ״י תכסית השטח המבונה בכל בנין ובכל מקרה לא יעלה על 130 מ״ר (עיקרי ושרות) בכל בנין.
2. מספר יחידות הדיור בקומת הקרקע בכל בניין לא יעלה על 2 יח״ד. שטח עיקרי של כל יחידת דיור לא יעלה על 60 מ״ר.
3. שטחי שרות עפ״י הגדרתם בחוקיותרו בתחום התכסית המותרת.

תנאי להיתר בניה - בין היתר, הבטחת שיפוץ כל החזיתות של הבנין.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תכנית ח'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4978 מתאריך 16/04/2001.

התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה.

<u>תכנית ע'1</u>

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

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

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

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

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

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

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

<u>מטרות התכנית</u>:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

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

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

- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3 לתמ"א 38</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה

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

תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

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

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

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

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

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

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

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

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

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

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

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

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

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

<u>תא/5000</u>

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

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

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

בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקות הנדונות מסווגות כחלק ממתחם 401, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות וציר מעורב.

היחס בין תכנית רובע 4 תא/3729א' לתכנית תא/5000:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729א' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729א'.

ב. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

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

<u>תת"ל 70א'</u>

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

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

<u>תכנית תא/3729א' (חלקים רלוונטים)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7818 מיום 30/05/2018.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בס' 23 לתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה ברחוב ראשי <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u> של אונסקו.

<u>מטרות התכנית</u>

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4.

ב. הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול בתחום ההכרזה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. קביעת סל זכויות בנייה <u>לבניינים חדשים</u> בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. **ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קרומת קרקע/עמודים/מסחרית).**

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה <u>לתוספות לבניינים קיימים</u> בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות הרחבות וסגירת קומת עמודים.
<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980.</u>
ברחובות שהוגדרו ראשיים - תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

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

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

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

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

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ׳, ס׳ ו- ג׳ על שינוייהן .

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטג׳ים):

א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ״י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ״י התכנית.

ב. במגרשים בשטח 750 מ״ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.

3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ״י תכנית ע׳1.
5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה מבוטלות.

<u>גובה</u>: **מספר הקומות הינו 7 + קומת גג, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית.**
גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ׳.
לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות</u>: מס׳ יח״ד המירבי במגרש יחושב מסה״כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית.
מקדם הצפיפות: בכל המגרשים - 90 למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב - 65. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

<u>שטחי שירות</u>: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות.
שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה״כ זכויות הבנייה.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ״י תכנית ע׳1.

<u>קווי בניין</u>: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, צידי - 3 מ׳ ואחורי - 5 מ׳. בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, וברחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ״י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.

<u>מרפסות</u>: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ״ר ליח״ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר.

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

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', חריגה מהוראה זו בצחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.
בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1. בתכנית הוראות נוספות.

קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.
תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.
במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.
בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.
בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות.
בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית.
בתכנית הוראות נוספות.
יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים בתנאי של שיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת דירות קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות, והכל כמפורט בתכנית.
הוראות אלו לא חלות על בניינים לשימור.
התכנית קובעת תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בהתייחס לרחובות ראשיים, לרחובות שאינם ראשיים שאינם בהתחשב באזור ההכרזה.

שטח קומת התוספת (למעט קומות גג חלקיות): יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות

בהיתר בניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג</u>: מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שנבנתה מכוח התכניות, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011) יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

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

<u>גובה קומת התוספת</u>: יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.

<u>נסיגות</u>: קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

<u>הוראות לקומת הגג</u>: מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.

הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ'.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

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

ברחוב ארלוזורוב תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

<u>צפיפות</u>: מס' יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.

במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד, בהתאם להוראות התכנית.

בנוסף, התכנית קובעת תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 01.01.1980 והוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

<u>רישוי והיתרים</u>

- רשיון מס' 79 מיום 01/05/1957 לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט ושטח פתוח במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר ובקומות א', ב', ג' - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.
- תכנית רשיון מס' 81 מיום 01/05/1957.

- היתר בניה מס' 230709 מיום 24/07/2002 לשינויים ותוספת בניה בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומקלט תת קרקעי, הכוללים: תוספת בניה בתחום השטח הפתוח בקומת הקרקע עבור 2 יחידות דיור חדשות בנות 2 חדרים עם ממ"ד וחדרי שרות כ"א. הכניסה לדירות מרחוב 1113. פיתוח שטח החצר, 2 עצים חדשים לנטיעה, גינון ושבילים מרוצפים.
- היתר בניה מס' 08-0002 מיום 21/11/2007 לשינויים ב- 2 דירות מגורים בקומת הקרקע, בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, הכוללים: סידור כניסות לדירות מחדר המדרגות הכללי וביטול הכניסות מרח' 1113 (סימטת בארי).
- היתר בניה מס' 08-0271 מיום 30/04/2008 להקמת פיר למעלית פנימית בתוך חלל המדרגות הכללי, עם תחנות עצירה בכל הקומות. הקטנת רוחב המדרגות, סידור חדר מכונות המעלית ומחסן עגלות בשטח בנוי במפלס הכניסה בצמוד לחדר המדרגות הכללי, בבנין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית וקומת מרתף.

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

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 857,842	₪ 0.00 (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>עמדת שמאית הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

<u>תכנית 5000</u>

לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ולאור היחס בין תכנית 5000 לבין תכנית תא/3729א', תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.

<u>תכנית 3729א'</u>

בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת על גבי הקיים המסקנה היא שהחלופה המיטבית למימוש הינה תוספת בניה ולא הריסה ובניה מחדש.

<u>שווי מצב תכנוני קודם:</u>

זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לפי תכניות 1680 ו-ג'.

<u>שווי מצב תכנוני חדש:</u>

החלק היחסי בזכויות הבניה: הבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הבנוי במפלסים. התכנית מאפשרת תוספת של שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

תוספת שלוש קומות טיפוסיות: שטח קומה טיפוסית בבנין הינו 359 מ"ר. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון הפחתה של 12 מ"ר בגין חדר המדרגות לפיכך, השטח לשיווק בכל קומה נוספת הינו 347 מ"ר.

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

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

תוספת קומת גג חלקית: התכנית מאפשרת בניית קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג. לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ-301 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-47 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.2 לתוספת גובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.

הרחבת הדירות הקיימות בקומות הקיימות (קרקע, א'-ג'): לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא נלקחה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

סגירת קומת הקרקע: בהתחשב בבינוי הקיים ובעובדה כי קיימות יח"ד בקומת הקרקע לא חושבה השבחה בגין מרכיב זה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך 25,500 ₪ בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר שנערכו בסביבה בבניני מגורים חדשים ובהפחתה של 10% בהתחשב במיקום הנכס ברחוב ראשי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם			
זכויות בניה נוספות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
חדר יציאה לגג	23	1	23.0
מרפסת גג	82	0.3	24.6
סה"כ שטח אקו'			47.6
לאחר מקדם הפחתה למושע	0.705		33.6
לאחר מקדם התאמה למבנה קיים	0.9		30.2
סה"כ שווי מצב קודם	**₪22,500**		**₪679,511**

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
תוספת 3 קומות טיפוסיות	1,042	1	1,042
תוספת קומת גג	301	1.2	361
מרפסת גג	47	0.3	14
סה"כ תוספת מ"א אקו'			1,417
שווי מ"ר מבונה			₪22,500
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪31,880,115
מקדם התאמה לתוספת על בנין קיים		0.9	₪28,692,104
בניכוי תשלום קרן חניה עבור 14 יח"ד	14	₪50,045	₪27,991,474
שווי לאחר מקדם דחיה למימוש ומושע		0.705	₪19,732,884
חלק יחסי	73/937		7.8%
סה"כ שווי מצב חדש			**₪1,537,354**
סה"כ ההשבחה			**₪857,842**

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

שמאית המבקש טוענת כי <u>לא חלה השבחה בנכס</u> עקב אישור תכנית תא/3729 א' ומנמקת טענותיה כדלקמן:

- תכנית תמ"א 38 מהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם ובגינה אין לחייב בהיטל השבחה.
- בערר רון ציון 85143/13 נלקח בחשבון פוטנציאל התמ"א שם נכתב:

"סבורים אנו כי מקום שמדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2 והוכח כי תמ"א 382 תרמה לשווי הנכס, הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דורש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א) יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס ככל שזו קיימת"

- סוגיה זו אף נדונה בהקשר של תביעה לפי סעיף 197 בערר 075/15/49 אביבה אליסיאן ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה ואף שם מקובלת על וועדת הערר המסקנה שעובר למועד הקובע ניתן היה לצפות לאישור זכויות לפי תמ"א 38 וממילא יש להביא בחשבון השפעה זו בקביעת השוק.
- בערר דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א דנה אף היא בסוגיה וקבעה בהחלטתה כי יש להתחשב באפשרויות בניה מכוח תמ"א 38.
- בערר צור מעוף הורתה וועדת ערר על ביטול דרישות היטל ההשבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. נקבע כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין בעת מכר ובין בעת מתן היתר בניה. מסקנה זו יש לייחס אף לתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א באשר לאותן זכויות המפורטות בתמ"א. מכאן שאין לחייב בגין זכויות אלה. לא במכר ולא בעת בקשה להיתר.
- שמאית הוועדה לא הביאה כלל בחשבון במצב הקודם את זכויות התמ"א בטענה כי זכויות אלה נתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית וכי אין וודאות מלאה באשר להיקף הזכויות שתאושרנה. אולם אין בכך בכדי להצדיק התעלמות מהתכנית ולכנותה תכנית שקופה. התכנית קיימת ויש להביאה בחשבון על מאפייניה כחוק.
- תכנית תא/3729א' מטמיעה את תמריצי התמ"א ולא מעניקה זכויות מעבר לאלו שניתן היה לנצל גם ללא התכנית. לאחר אישור התמ"א וככל שמדובר בזכויות העולות בקנה אחד עם המדיניות התכנונית לא יכלה הוועדה לסרב לתת היתר במסגרת שיקול דעתה לפי סעיף 22 לתמ"א. רמת הוודאות לקבלת זכויות אלה הייתה גבוהה מלכתחילה ולכן התכנית לא שינתה לגביה גם לעניין הוודאות. רמת הוודאות מושפעת בעיקר מהתארגנות הדיירים ויכולתם לממש את הפוטנציאל ואין כל קשר לאקט התכנוני של הוועדה המקומית.
- בהסדרים עם יזמים בעניין תמ"א 38 אין תמורה כלכלית לזכויות על הגג מעבר לשירותי הבניה שניתנים הכוללים את חיזוק הבניין, שדרוג מערכות הבניין, בניית

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

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

מעלית תוספת מרפסות, תוספת שטח בנוי של עד 25 מ״ר ככל שניתן לבצע זאת (במקרה הנדון אין אפשרות הרחבה).
התכנית החדשה אינה משנה דבר בהסדרים אלה ואינה מביאה להתעשרות בעל הנכס ביחס לתמ״א במצב קודם.

- תמ״א 38 הוסיפה זכויות בניה לצורך עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (בכפוף לקריטריונים ותנאים המפורטים בה). במסגרת הוראותיה בהריסה ובניה מחדש מאפשרת התכנית תוספת 3 קומות + קומת גג חלקית[2]. בהתאם לסעיף 23 להוראות התמ״א, מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה ע״פ הוראות התמ״א, במסגרתה יותאמו הוראות תמ״א 38 לאזור הרלוונטי. במסגרת תכנית זו ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות התמ״א או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בהוראות התמ״א (בעניין שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה), דהיינו תכנית מפורטת שנערכת לפי סעיף 23 לתמ״א 38 עשויה לכלול את זכויות תמ״א 38 במלואן, או חלקן בלבד או יותר מהן בנושאים המפורטים.
הוועדה המקומית קבעה בשנת 2012 מדיניות ליישום זכויות תמ״א 38 כמסמך מנחה למתן היתרי בניה לפי תמ״א 38. במסמך זה נקבע כי ברובע 4, כתוספת לבניינים קיימים, ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב תותר תוספת 2 קומות ומעליהן קומה חלקית 65% בכפוף לנסיגות.
תכנית תא/3729א׳ הטמיעה הוראות התמ״א (באופן חלקי) ואת מסמך המדיניות ואף קבעה כי התנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה יהיו בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינויה.
- לחיזוק טענותיה מצטטת מס׳ החלטות ועדות ערר: מס׳ 075/15/49, תא/85210/15, גב/15/5400א+ 16/5159א׳, 85143/13.
- תמצית המסקנות - תכנית 3729א׳ הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ״א 38 וזו הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ״א.

לאחר שנבחנו באופן מעמיק מצבי התכנון השונים, פסיקות, הכרעות שמאים מכריעים ושווי אובייקטיבי של המקרקעין בעיני הקונה הסביר בין שני מצבי התכנון, המסקנה היא כי תכנית 3729א׳ אינה משביחה ו/או משפיעה על שווי המקרקעין, זאת מכמה טעמים, בניהם לאור הימצאותה של תמ״א 38 ולאור זאת כי תכנית 3729א׳ אינה משפרת את תנאי התמ״א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה.

- המרכיבים העיקריים שנבחנו על מנת לבחון את ההשבחה, ככל וחלה, בהתאם לפסיקה הינם:

א. אומדן על פי שווי אובייקטיבי - בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של

[2] 2.5 קומות בפטור מלא

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

המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה. כמו כן, בבואנו לבחון את השפעת תכנית 3729א, המטמיעה את הוראות תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת בחינת היתכנות והשפעת תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה.

שמאית המבקש מחזקת את טענתה ע"י הצגת החלטות ועדות ערר[3] והחלטות שמאים מכריעים לעניין זה.

ב. **אי תרומה לסל הזכויות (עקרון ההתעשרות) -** לצורך בחינת הנתונים, הובאה בחשבון חלופה של תוספת על הקיים.

סל הזכויות במצב הקודם:

סעיף 14א (א) להוראות תמ"א 38 קובע את שטחי הבנייה אשר ניתן לאשר לבניין הטעון חיזוק, זאת בהתאם לבניין הבנוי בפועל (כמפורט בסעיף 4.12.2 (א)). הסעיף עוד קובע הגדרות לצורך החישוב.

במקרה הנדון, הבניין הנדון בנוי באופן שבו קיימות 3 קומות טיפוסיות קומת קרקע הכוללת דירות בקומת הקרקע וקומת ביניים.

לפיכך ובהתאם לסעיף 14(א) להוראות תמ"א 38 ובכפוף למסגרת הפטור המלא, להלן סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה:

- שטחי בנייה בשיעור של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות (כהגדרתן בתמ"א).
- שטחי בנייה לסגירת קומת קרקע מפולשת.
- שטח בנייה של 25 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין.
- תוספת שטחי בנייה בתת הקרקע לצורך חניה על פי הנדרש בחוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר.

סעיף 14א(א1) להוראות התמ"א קובע את אופן מימוש סל הזכויות ועניינו במס' קומות בהתאם לבנוי בפועל (כמפורט בסעיף 4.12.2 (ב)), קווי בניין ומס' יח"ד.

בהתאם לקבוע בסעיף זה, במקרה הנדון, ניתן להתיר הקמתן של 3.5 קומות נוספות (מעבר לאלו הקבועות בתכניות מפורטות תקפות).

הובאו בחשבון זכויות בנייה מכוח תכניות בניין עיר תקפות החלות על הנכס, בניהן תכנית מ' המאפשרת בנייה של 148% ב-5 קומות וקומת עמודים ותכנית ג' המאפשרת חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 23 מ"ר ותכנית ע'1 המאפשרת מחסנים דירתיים של עד 12 מ"ר נטו לכל יח"ד.

סל הזכויות במצב החדש:

במקרה הנדון התכנית מאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית. התכנית מגבילה בהוראותיה ואף מחמירה את אופן המימוש ביחס לתמ"א 38 (כגון: קומת קרקע בנסיגה, קווי בניין, קומות גג בנסיגה).

[3] ערר תא/85215/15, תא/85349/17, תא/85026/17 (אלנבי 13 החלטה מיום 22/01/2019), ערר 075/15/49 (אביבה אליסיאן החלטה מיום 26/12/2017), ערר 85143/13 (רון ציון החלטה מיום 24/02/2016), ערר 85151/16 (דן הוד החלטה מיום 07/03/2018).

לפיכך, לאחר שנבחנו הנתונים הוראות תכנית רובע 4, נמצא כי לא קיימת תרומה במרכיב זה.

תכנית רובע 4 מטרתה ועקרונותיה הינן הטמעת שכבות תכנון קיימות וכן את הוראות תמ"א 38 ולא מעבר לכך.

בעוד שבמצב הקודם בהתאם לתמ"א 38 ניתן היה להרחיב את הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר הכולל ממ"ד בחריגה מקווי בניין עד קו בניין אפס במקרים מסוימים, בהתאם לתכנית הרובעים ההרחבה של הדירות הקיימות אפשרית רק בתנאי של עמידה בקווי בניין (שנקבעו בתכנית קודמות).

במקרה הנדון בהתאם לתכסית הבניה הקיימת ומאפייני הבניין לא ניתן להוסיף לדירות הקיימות אפילו שטח ממ"ד. במקרים מסוג זה כאשר הדירות אינן יכולות ליהנות מההשבחה עקב הרחבת דירתם ותוספת ממ"ד, לא קיימת התכנות למימוש פרויקט. לא רק שבעלי הדירות הקיימות לא ייהנו מתוספת שטח, תוספת דירות היזם (באם יצא לפועל פרויקט כלשהו על הנכס נשוא חוות הדעת) תגדיל את הצפיפות בבניין באופן ניכר כמו גם את גורמי ההפרעה למושע.

אין ליחס את זכויות הבניה לתוספת קומות וקומה חלקית לתכנית 3729א'. זו התאפשרה עוד במצב הקודם בהתאם לתמ"א ומסמך מדיניות מהנדס העיר.

משכך תמ"א 38 במצב הקודם מהווה את רף הזכויות העליון ותכנית רובע 4 במצב החדש הינה דירוגה בהתאם לאזורי העיר.

לאחר שנבחנו זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 3729א, נמצא כי במצב החדש זכויות הבנייה אף נגרעו, זאת ללא קשר למגבלות הבנייה בתכנית, שאינן קיימות בתמ"א 38.

ג. **אי תרומה לוודאות (עקרון הוודאות) -** תמ"א 38 על תיקוניה יצרה שינוי מהותי בשוק המקרקעין ובעצם הייתה זו אשר היוותה ומהווה את המנוע להתחדשות עירונית, במיוחד באזור ביקוש כגון גוש דן ותל אביב בפרט.

המחוקק קבע לא פעם אחת, תחילה בהלכת מועש ואופל קרדן וכמו כן בערר צ.ו.ר מעוף, שהשבחה בגין תכנית מתאר ארצית מתגבשת במועד מתן ההיתר, זאת לאור עקרון הוודאות ועקרון ההתעשרות. תכנית 3729א' הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 והוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

בתכנית 3729א' ביחס לתמ"א 38, נראה כי קיימות התניות רבות, במקרים מסויימים אף מחמירים מתמ"א 38, לפיכך הוודאות אינה "השתפרה".

שמאית המבקש מחזקת את טענתה ע"י הצגת החלטות שמאים מכריעים בעניין זה.

- **עקרונות נוספים**

א. **מסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 / תכנית מפורטת מכוחה -** בסיס הפטור מהיטל השבחה נקבע בתוספת השלישית לחוק התו"ב בסעיף 19(ב) ס.ק 10 בה נקבע כי קיים פטור בגין השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבניה או להרחבה

של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 / תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38 ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.

ב. **פטור מהיטל השבחה הן בדרך של מכר והן בדרך של היתר בניה -** ועדת הערר קבעה בערר צ.ו.ר מעוף כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38 הינה בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.

ג. **תרומת תמ"א 38 בפן השמאי ובפן המשפטי -** בבואנו לבחון השבחה כתוצאה מאישור של תכנית שכל זכויותיה נובעות מתמ"א 38, ראוי שנבחן זאת תוך מתן התייחסות לתרומתה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, זאת בהתאם לפסיקות.

- **השגות על שומת הועדה**

א. **תמ"א 38 -** יש להביא בחשבון את הזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.
בהתאם להיתר הבניה ובהתאם למדידה גרפית, קונטור קומת הגג בשטח 302 מ"ר ברוטו (ללא מרפסות) ולא כפי שנרשם בשומת הועדה. לפיכך, שטח קומת התוספת נטו הינו בניכוי 14 מ"ר חדר מדרגות 288 מ"ר. שטח קומת הגג בנסיגה 241.5 מ"ר.
בהתאם לתקנון התכנית שטח קומות התוספת (למעט גג חלקיות) - יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית - הקטן מבניהם. בדיון המקצועי הוסיפה כי המרפסת בצד המבנה הינה מרפסת פתוחה.

ב. **גורמי דחיה - מושע -** שמאית המבקש סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה גבוה יותר של כ- 15 שנה המגלם את התארגנות הדיירים.
פרויקט של מבנה מגורים הבנוי בקיר משותף עם הבניין ממזרח מורכבת לביצוע.
בבואם של דיירי בניין משותף לשקול התארגנות לפרויקט, יש להביא בחשבון, כי מימוש זכויות מתכנית זו, כרוך במטרד בעלי הזכויות, אובדן הכנסות משכירות, בין אם בתוספת על הקיים ובין אם בהריסה ובניה מחדש, הגדלת הצפיפות בבניין, מציאת פתרון חניה ועוד.
שמאית הוועדה מביאה בחשבון מקדם דחייה של 0.705 המגלם 6 שנים בלבד, זמן שכלל אינו ריאלי למציאת פתרון שכזה אם בכלל קיים.

ג. **מקדם אק' למפלס הגג -** שמאית הועדה הביאה בחשבון מקדם אקו' לקומת הגג של 1.2 ומרפסת גג 0.3 ובכך מחשבת מקדם כפול. כמו כן, בהביאה בחשבון מקדם לחדר יציאה לגג לא התייחסה כלל למקדם והביאה אותו במקדם 1. לתימוכין, מציגה החלטות שמאים מכריעים.

ד. **ערכי שווי -** שמאית המבקש חולקת על ערכי השווי שנקטה שמאית הועדה וקובעת שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ברובע 4.

ה. **מקדם חדש מעל ישן -** שמאית המבקש חולקת על המקדם שנקטה שמאית הועדה לאור העובדה כי הבניין הנדון נבנה בשנות ה- 50, עלויות החיזוק וההתאמה גבוהות ויש להביא בחשבון מקדם של 30% לכל הפחות. לתימוכין מציגה החלטות שמאים מכריעים.

- **לסיכום**

מכל האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3729/א'.
בהתאם לתמ"א 38 במצב קודם מאפשרת תמ"א 38, בבניין הנדון, פרט להרחבת הקומות ב- 25 מ"ר ליח"ד, אשר אינה אפשרית במקרה הנדון, תוספת עד 2 קומות + קומת גג חלקית.
במצב חדש, תכנית תא/3729א' (שהינה כאמור תכנית מכוחה של תמ"א 38) מאפשרת ניצול הזכויות לתוספת זהה. וזאת מאחר והבניין הנדון בנוי במפלסים וכולל 5 קומות קומת קרקע/עמודים, קומת ביניים, ועוד 3 קומות טיפוסיות.

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 11/04/2022:

- התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם - אין להתחשב במצב הקודם בתמ"א 38 מכיוון שמדובר במכר ולא בהיתר בניה. הסוגיה הינה סוגיה משפטית-עקרונית להבדיל מסוגיה שמאית מקצועית אשר לה השפעות רוחב ניכרות ואמורה להיות מוכרעת ע"י ועדת ערר ולא ע"י שמאי מכריע. במידה והשמאי המכריע יבחר להתייחס לסוגיה זו יש לחשב את ההשבחה בשתי חלופות - חלופה אחת בהתאם לעמדת הועדה המקומית ולפיה אין להתחשב כלל בתמ"א 38 וחלופה שניה בהתאם לעמדת המבקשים.

לחיזוק טענתה מצרפת את התייחסות של המח' המשפטית בעיריית ת"א לעניין הטענות המשפטיות:

- בשל העדר קונקרטיות בתמ"א 38 - אשר החלה על כל מרחב התכנון במדינה, לא ניתן לראות באישורה כאירוע משביח. ההשבחה תתגבש בעת הוצאת היתר בניה. עמדה זו מבוססת על הלכות בית המשפט העליון.
- זכויות מכח התמ"א אינן ודאיות שכן הן כפופות לנקיטת הליך אישור הועדה כשל הקלה. לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין כלשהו כי זכויות הבניה מכח התמ"א יאושרו, אם בכלל ובאיזה היקף. בחוות הדעת המשפטית המצורפת מפורטים הסעיפים בתמ"א הנותנים ביטוי לשיקול הדעת הרחב של הועדה.
- בנוסף משיקולים של הוגנות יש לנטרל את אישור תמ"א 38 במצב קודם. לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל ההשבחה.
- במסגרת תיקון 126 לחוק התכנון והבניה הוחרגה תכנית מתאר כוללנית מהגדת המונח תכנית. אין לראות באישור תכנית מתאר כוללנית כארוע משביח המקים לבדו חבות בהיטל השבחה.
- קיים דמיון בין תמ"א 38 ותכנית מתאר כוללנית. הנימוקים העומדים בבסיס התיקון לחוק נכונים גם לעניין תמ"א 38.

- תמ"א 38 אינה זכות מוקנית, היות ומדובר בזכויות מותנות באישור הועדה המקומית.
- שמאית המשיבה מצרפת חוות דעת משפטית המתייחסת למקור הסמכות לאישור תכנית רובע 4 שהינו חוק התכנון והבניה ולא תמ"א 38. כמו כן, חוות הדעת מתייחסת לסוגית

שיקול הדעת של הועדה המקומית במתן היתרי בניה מכח תמ"א 38 לעומת היתרי בניה מכח תכנית 3729א'.

- השמאי המכריע תמיר שדה קובע בהחלטתו בגו"ח 6960/88-4 שד' נורדאו 28, שאין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת השפעתה על השווי, ככל שקיימת.
לטענה שניתנו היתרי בניה מכח תמ"א 38, קובע השמאי המכריע כדלקמן: "לעניין טענת המבקש בדבר הנפקת היתרי בניה על בסיס הגדרות תמ"א 38, אציין שאין מחלוקת שאכן הועדה הנפיקה היתרי בניה עפ"י הגדרות אלה, אך אין בדבר על מנת להוכיח את טיעונו בנושא. כל שניתן ללמוד מכך הינו שזכויות הבניה המוגדרות בתמ"א מתגבשות באופן מלא רק עם קבלת היתר הבניה ולא טרם לכן".
- חוות הדעת של המחלקה המשפטית בעיריית תל אביב - יפו ביחס לצורך להתעלם מזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ולא להכליל אותם במצב הקודם קבלו משנה תוקף בפסיקת בית המשפט המוזי בשבתו כבית דין לענייינים מנהליים בחיפה עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה מיום 12/07/2021. בפס"ד זה אישרר כב' השופט סוקול את החלטת ועדת הערר המחוזית בחיפה לפיצויים ולהיטלי השבחה להתעלם מזכויות תמ"א 38 ולא להתחשב בהם במצב הקודם.
- בהחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז מיום 07/04/2020 בערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה - נקבע כי אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה במצב תכנוני קודם את הזכויות מכח תמ"א 38.
- עת"מ 11071-06-19 שילוני ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה תל אביב ואח' - פסיקה במסגרתה אושרה החלטת ועדת ערר לרישוי לבטל החלטת ועדה מקומית על אישור בקשה לתמ"א 38 במסגרת הליכי התנגדות לבקשה להיתר.
- במידה והשמאי המכריע יבחר להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38, יש להביא בחשבון כי הפוטנציאל למימושן במצב הקודם נמוך. השמאי המכריע אייל יצחקי בשומתו לנכס ברח' גורדון 80 קובע כי לאור הדרישות המחמירות של הועדה המקומית בבואה לאשר בניה שאינה מתיישבת עם הנורמות התכנוניות הרווחות במרחב התכנון, השפעת תמ"א 38 על שווי הדירות נמוכה.
- במידה והשמאי המכריע יבחר להביא בחשבון את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם יש להביא בחשבון אך ורק את הזכויות שהועדה המקומית מצאה לנכון לאשר כפי שקובע השמאי המכריע אלי כהן בשומה לרח' אייבשיץ 3.
- <u>העדר תמריץ לבעלי הזכויות</u> - שמאית המבקשים טוענת כי לבעלי הזכויות אין תמריץ להתקשר בפרויקט שכזה. בתחשיב היטל השבחה יש להעריך את שווי הקרקע בשני מצבי התכנון. בעל הקרקע מתעשר בעקבות התכנית החדשה בהשוואה למצבו טרם אישורה.
- <u>שטח קומות התוספת</u> - תכנית מתאר מפורטת "מ" החלה על בניני מגורים בכל העיר עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בניה למרפסות. במרבית הבנינים בתל אביב שטח המרפסות צורף לשטח הדירה ומהווה חלק ממנה. לכן,יש להתייחס לשטחי המרפסות

בבנין הנדון כחלק משטח הדירה ולהביא אותן בחשבון בחישוב התכסית. לתימוכין, מציגה מס׳ שמאים מכריעים.

- דחיה-מושע - תכנית 3729א׳ הינה תכנית המוסיפה זכויות בניה משמעותיות ושמכוחה ניתן להוציא היתרים. תוספת הזכויות המשמעותית מהווה תמריץ לבעלי הדירות להגיע להסכמה. שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% בהתחשב במושע הקיימת. כמו כן, מציגה לתימוכין החלטות שמאים מכריעים בנושא אשר קבעו מקדמים דומים.
- ניקוד אקו׳ למפלס הגג - מקדם שננקט על בשומת המשיבה הינו 1.2. שמאית המשיבה טוענת כי מקדם זה נקבע ע״י שמאים מכריעים ומציגה טבלה ובה פירוט ההחלטות. כמו כן, שווי קומת הגג אינו כשווי דירה בקומה רגילה ולכן יש לתת מקדם 1.2 לקומת הגג. לעניין זה מצטטת את החלטת השמאי המכריע תמיר שדה לנכס ברח׳ נורדאו 28 וארז כהן ברח׳ ז׳בוטינסקי 135.
- ערכי שווי - בשומת המשיבה נלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה של 22,500 ₪ (לאחר הפחתה של 10%). לחיזוק טענתה מציגה החלטות שמאים מכריעים.
- מקדם התאמה - שמאית המבקשים לוקחת בחשבון מקדם חדש על ישן התאמה של 0.8, בשומת הועדה נלקח בחשבון מקדם 0.9. לתימוכין, מציגה החלטות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדם 0.9.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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

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

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/3729א׳, עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 10/11/2021.

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

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

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

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

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

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

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות. יחד עם זאת, שוב ושוב נדרשים אנו לתת דעתנו בה, כחלק מחוות דעת שמאיות הנערכות לנכסים בתחום תחולתה של התכנית הנדונה. משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, **ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.** במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי כי יש לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3729 בהתאם לשתי החלופות הבאות:

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

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

<u>ערכי שווי</u>

לאחר שבחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, בהחלטות קודמות שערכתי ברובע 4 ובפרט בהחלטות שערכתי לנכסים ברחובות מרכזיים וסואנים כדוג' ברח' ארלוזורוב 70, דרך נמיר מרדכי 107, ז'בוטינסקי 156 וכו', שם קבעתי אומדן שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

יילקח בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 22,500 ₪, בהתאם לעמדת המשיבה.

<u>חלופת השימוש המיטבי</u>

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

<u>שטח קומה טיפוסית</u>

בהוראות התכנית נקבע כי במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה. לפיכך,

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות המהווים חלק משטח הגג, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

בהתאם לתכנית רשיון מס' 81 מיום 01/05/1957, שטח קומה טיפוסית הינו כ- 359 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 15 מ"ר, מתקבל שטח סחיר של כ- 344 מ"ר.

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

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

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

סוגיה זו הגיעה לפתחה של וועדת ערר[4] *(רון ציון נ' ו.מ. לתו"ב רמת גן)*, שקבעה כי *"מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א38, והוכח כי תמ"א38 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו". "יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת".* ומסבירה: *"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לענין זה בית המשפט העליון". וועדת הערר הדגישה, כי ההחלטה הנ"ל, עולה בקנה אחד עם ההלכה הנוהגת ולפיה אין לנטרל משווי הנכס בשומת היטל השבחה תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו. וועדת הערר אינה מתעלמת מעובדת היות הזכויות מותנות "וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך*

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

ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא ענין שמאי". ומסכמת: *הנחייתנו לשמאי המיעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".*

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

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

לצורך בדיקת מידת הוודאות לביצוע פרוייקט תמ"א 38 במצב הקודם, בחנתי מדגמית מס' היתרי בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית רובע 4 ולהלן תוצאות הבדיקה:

מס' היתר	גו"ח	כתובת	מהות ההיתר
14-0831	6212/1356	ויצמן 127	שינויים בבניין הקיים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הוספת קומה וחדרי יציאה לגג מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה
14-0416	6212/139	ויצמן 121 / יהודה המכבי 51	שינויים ותוספת קומה וחדרי יציאה לגג בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 2 אגפים תמורת חיזוק הבנין בכח תמ"א 38/3
15-0598	6212/226	מתתיהו כהן גדול 9	הריסת המבנה הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותף
14-0363	6212/240	ברנדיס 39	מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י תוספת יח"ד תמורת חיזוק הבניין הקיים במסגרת תמ"א 38
15-0542	6212/384	בני דן 30	הוספת קומה שלישית חדשה בקונטור הקומות הקיימות עבור אכסנייה קיימת המכילה 7 יחידות מגורים תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
13/1545	6212/547	יהודה המכבי 16	שינויים, שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה חמישית ושישית חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
14-0522	6213/854	שרת משה 16	שינויים, תוספת בניה והוספת קומה מכוח תמ"א 38 תמורת חיזור הבניין בפני רעידות אדמה בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף המכיל מקלט
15-0444	6217/203	גליצנשטיין 8	תוספת בניה בקומות הקיימות והוספת 2 קומות חדשות (עם קומה עליונה חלקית) עבור 3 יח"ד בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע חלקית, מעל מרתף, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תוספת זכויות תמ"א 38</u>

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

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	רמת ודאות עפ"י תמ"א 38	שטח אקוו' במ"ר
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	344	1.0	0.95	326.8
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	344	1.0	0.50	172
תוספת קומת גג (0.5)	172	1.0	0.95	163.4
מרפסת גג (0.5)	172	0.3	0.95	49.02
סה"כ				**711.22**

<u>הפחתות בתחשיב ההשבחה</u>

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

<u>מושע ודחיה</u> - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה ביניהם, הסכם שיתוף ו/או הסדרת הזכויות לצורך מימוש משותף, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה ומושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (8 שנים, 6% לשנה).

<u>חלק יחסי</u> - 73/937, בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

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

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה א':</u>

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

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב תכנוני קודם			
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38			
		מקדם	**שטח אקו' במ"ר**
שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות מכוח תמ"א 38			711.22
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	568.98
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	356.98
החלק המיוחס לנכס (73/937) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38		0.0779	27.81
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסת לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים במ"ר			**27.81**
מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת שתי קומות בניכוי ח"מ	688	1	688.00
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	297.5	1.15	342.13
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	46.5	0.3	13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,044.08
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	835.26
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	524.05
החלק המיוחס לנכס (73/937) מתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0779	40.83
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים במ"ר			**40.83**

<u>להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:</u>

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	27.81 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	40.83 מ"ר
השבחה במ"ר	13.02 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,500
השבחה בחלופה א' למועד קובע 17/06/2018	**₪ 292,950**

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

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

<u>חלופה ב' - ללא הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם</u>

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

<u>קרן חניה</u>

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

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

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

לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקורי בנכס, אני סבור כי בחלקה הנדונה לא ניתן למצוא פתרונות חניה.

בהתאם לבינוי הקיים, יש להוסיף כ- 11 חניות ל- 11 דירות חדשות שיתווספו במסגרת תכנית הרובע.

מבדיקה שערכתי, הנכס הנדון ממוקם באזור מגורים 7, בהתאם לתכנית ח' ונכון למועד הקובע התעריף לקרן חניה הינו כ- 50,000 ₪ למקום חניה.

לפיכך, סכום קרן חניה שינוכה <u>מהשווי החדש</u> ל- 11 חניות הינו כ- 550,000 ₪.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':

מצב תכנוני קודם			
זכויות בניה נוספות			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
חדר יציאה לגג	23	0.75	17.25
מרפסת גג	82	0.3	24.60
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			41.85
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	33.48
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	21.01
שווי מ"ר מבונה			₪22,500
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס			**₪472,630**
מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת שתי קומות בניכוי ח"מ	688	1	688.00
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	297.5	1.15	342.13
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	46.5	0.3	13.95
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,044.08
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	835.26
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	524.05
שווי מ"ר מבונה			₪22,500
סה"כ שווי התוספת			₪11,791,180
תעריף קרן חניה עבור 11 חניות			₪550,000
סה"כ שווי התוספת בהפחתת תשלום קרן חניה			₪11,241,180
שווי החלק המיוחס לנכס (73/937) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0779	₪875,780
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים			**₪875,780**

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שווי מצב קודם	₪ 472,630
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 875,780
השבחה בחלופה א' למועד קובע 17/06/2018	**₪ 403,150**

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 14, חלקה 276 בגוש 6110 במשותף עם חלקה 612 בגוש 6111, רח' ארלוזורוב 178/סמטת בארי 5, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

<u>חלופה א'</u>

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

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 292,950	₪ 146,475

<u>חלופה ב'</u>

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

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 403,150	₪ 201,575

<u>ריבית פיגורים</u>

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

15. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 18/05/2022

ולראיה באתי על החתום,



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

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