ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	02/01/2024
תאריך עברי	כ״א טבת תשפ״ד
מספר תיק	2017-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6952 חלקה 49 (חלק)
רחוב לכיש 5 פינת רחוב מגידו 12
תל אביב - יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u> : גב׳ שיר דאנסין,
ע״י מר זיו ולכינסקי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע״י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 02/01/2024
תאריך עברי כ״א טבת תשפ״ד
מספר תיק 2017-2023

לכבוד,
גב׳ שיר דאנסין- המבקשת
ע״י מר זיו ולכינסקי- שמאי מקרקעין
דוא״ל: ziv@vziv.co.il

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע״י מר יונתן לוי- שמאי מקרקעין
דוא״ל: yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6952 חלקה 49 (חלק)
רחוב לכיש 5 פינת רחוב מגידו 12
תל אביב-יפו

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

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ שיר דאנסין (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, במימוש בדרך של מכר.
מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה יונתן לוי וניל בן אמו, שמאי מקרקעין, מיום 06/08/2023.
מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר זיו ולכינסקי, שמאי מקרקעין, מיום 04/10/2023.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/3616א׳	24/01/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: דירה בקומה שלישית בבניין מגורים משותף.
גוש	: 6952
חלקה	: 49 (חלק)
שטח חלקה רשום	: 510 מ״ר
דירה מס׳	: 11- בהתאם לרשום בתשריט חכירה
שטח דירה	: כ-63 מ״ר, בהתאם למדידה גרפית מתשריט ההיתר
חלק ברכוש משותף	: 3/40
כתובת	: רחוב לכיש 5 פינת רחוב מגידו 12, תל אביב-יפו.

4. ביקור בנכס:

ביקרתי בבנין ובדירה ביום 29/12/2023, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 09/10/2023 התקבלה שומתו של מר זיו ולכינסקי, שמאי מטעם המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שובר תשלום מאת הועדה המקומית מיום 15/08/2023.
- שומת המשיבה, מיום 06/08/2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק ביום 04/05/2023.
- הסכם מכר, נחתם ביום 29/05/2023.

ביום 01/11/2023 התקבלה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.

ביום 20/11/2023 נערך דיון אינטרנטי (באמצעות שיחת וידאו) בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח למחרת.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירה בקומה שלישית של בנין מגורים משותף, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בתחום חלקה 49 בגוש 6952, ברחוב לכיש 5 פינת רחוב מגידו 12, שכונת הצפון הישן-חלק צפוני בתל אביב-יפו.
הבנין ממוקם בקרן מפגש הרחובות לכיש ומגידו, בצד הדרומי של רחוב מגידו ובצד המערבי של רחוב לכיש.
רחוב לכיש הינו רחוב פנימי קטן, צר וחד סטרי המקביל ממערב לרחוב מלכי ישראל, מחבר בין רחוב י.ל. גורדון מצפון לרחוב פרישמן בדרום.
רחוב מגידו הינו רחוב פנימי, תחילתו מרחוב לכיש ממזרח ומסתיים ברחוב שלמה המלך במערב.

6.2. הסביבה- אזור מגורים וותיק שקט ומבוקש במרכז העיר תל אביב-יפו, ממערב לכיכר רבין.
האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים, לצד שימושים מסחריים בעיקר בהיקף ככר רבין ממזרח, שימושים ציבוריים, כגון בנין עיריית תל אביב, בתי כנסת, בתי מרקחת, שגרירויות וכו'.
באזור מצוקת חניה.

6.3. לחלקה 49 בגוש 6952, צורה אי רגולרית דמוית טרפז הקטום בחלקו הצפון מזרחי, עם חזית מזרחית באורך של כ-23.5 מ' לרחוב לכיש, חזית באורך של כ-17 מר לרחוב מגידו ושטחה הרשום 510 מ"ר.

6.4. הבנין בתחום החלקה נבנה, בהתאם למסמכי רישוי, בתחילת שנות ה-50 של המאה הקודמת.
הבנין בנוי ב-3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית.
הבנין כולל: 3 דירות בקומת קרקע, 3 דירות בכל אחת מקומות א'-ג' ובקומה ד' דירת גג. בהתאם להיתר ותכנית ההיתר, אושרו בחלקה 12 יח"ד, אך בפועל קיימות בבנין 13 יח"ד.
הבנין לא רשום כבית משותף, הדירה הנדונה דירה מס' 11 בהתאם לתשריט חכירה (דירה מס' 10 ע"ג דלת כניסה), שטחה בהתאם למדידה גרפית מתשריט ההיתר כ- 63 מ"ר ברוטו ופונה לכיוון מזרח.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

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

אחוזי בניה : 35%

מספר קומות : 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים

עסקים : מותרים רק עפ"י הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית

7.2. <u>תכנית 76</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 08/02/1951, קובעת כי תותר הקמת מבנה מגורים על הגג של כל בית בן 3 קומות, ברחובות בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל גג כל בנין בן שתי קומות, ברחובות בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ'.
תוספת זאת תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם אין קומת עמודים.
תוספת זו לא תעלה על 33% משטח הגג או על 54 מ"ר, הגדול ביניהם.
שטח חדר המדרגות אינו כלול בחשוב 33% ו-54 מ"ר.

7.3. <u>תכנית 286</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, קובעת שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר, מלבד למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס לתוקף תכנית בנין עיר, 1927 (תיקון). הועדה תהיה רשאית להרשות הקמת בנין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי.
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות מתן היתר בניה לפי במגרש קטן מהשטח המינימלי, בבניה בקירות משותפים לבניינים על שנים או יותר מגרשים גובלים, ששטח כל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי.

7.4. <u>תכנית 637</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, מגדירה כי תוספת בניה על הגג האמורה בתכנית 76, תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.
כמו כן, לא תורשה תוספת בנין בבניינים המשמשים לצרכי מסחר, תעשיה או משרדים.

7.5. <u>תכנית 756</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1189 מיום 03/06/1965, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

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

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק מהמעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.
- לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

7.7. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 21/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין. התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.
הועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

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

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

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

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'.

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'.

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

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

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

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

כן יחולו הוראות תכנית זו על:

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

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

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

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

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

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

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

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

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

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

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7.10. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ״ר, לכל יח״ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.

7.11. תכנית תא/מק/2691, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, משפרת את יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע״י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות. בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

7.12. תכנית תא/מק/2710, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997, מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים עם או בלי תוספת זכויות בניה, על-מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.
גובה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית בכל מקרה, לא יבלוט ביותר מ-3.40 מ׳ מעל המבנה עליו הוא מוצמד.
הועדה תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בניין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית עפ״י הנחיות:
קו בניין אחורי וצדדי- מותר בין קווי הבניין לגבול המגרש, מחייב הודעה לכל השכנים הגובלים.
קו בניין קדמי- תותר חריגה אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת.

7.13. תכנית ע'1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, תכנית מתאר כלל עירונית, המשנה את תכנית ע', מסדירה את הוראות, שטחי הבניה והשימושים במרתפים.
תותר הקמת שתי קומות מרתף בכל הבניינים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ׳.
בבנייני מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה מותרים שטחים נלווים בשיעור 50% משטח הקומה העליונה לקומה שמתחתיה, ניתן לחבר ולהצמיד שטחים בקומת מרתף עליונה ליחידות בקומת הקרקע. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

7.14. תמ״א 38, תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.
תמ״א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 3537 מיום 14/04/2005, התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020.
בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו״ב מס׳ 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ״א 38 בתאריך 01/10/2022.
למרות האמור, הוראות התמ״א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ״א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.
ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס׳ 23 לתמ״א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.
בהחלטת המועצה הארצית לתו״ב, מתאריך 20/04/2023, שדנה בענין תוקף התכנית ע״פ סעיף 29 לתמ״א, נקבע, כדלהלן:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

כפי שכבר נקבע על ידי המועצה הארצית, התמ"א תפקע באופן סופי ב-01/10/2023, למעט במרחבי התכנון המקומיים שיפורטו בסעיף 2 ובסעיפים 4 ו-5.

1. במרחבי התכנון הבאים, כולם או חלקם כמפורט להלן- ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 29/02/2024.
רשימת מרחבי התכנון:
גבעתיים, חדרה (מתחם לב העיר), באר שבע, חיפה, בת ים, אשקלון, בני ברק, בית שמש, תל אביב, לוד.
2. על אף האמור בסעיף 2, ככל שהוגשה לוועדה המחוזית עד ליום 01/02/2024 תכנית כאמור בתנאי השני, במרחבי התכנון שפורטו בסעיף 2, ימשיכו לחול הוראות התמ"א במרחבי תכנון אלה (ואם הוגשה תכנית כאמור, רק לגבי חלק ממרחב התכנון המקומי, רק בתחום התכנית שהוגשה), עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור, לפי המוקדם), אלא אם כן קיבלה הוועדה המקומית החלטה עד ליום 01/02/2024, כי היא לא מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה מעבר ליום 29/02/2024.
3. במרחבי התכנון הבאים, ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית כנדרש בתנאי השני, לפי המוקדם)
א. ירושלים (תכנית 10038, שתוקפה נקבע לתקופת תוקפה של התמ"א)
ב. יבנה – בתחום שטחה של תכנית 404-1063874
ג. אשדוד
ד. רמלה
ה. נהריה
ו. קריית ביאליק
4. מרחבי התכנון הבאים, ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 18/05/2026 (או עד למועד כניסתה לתוקף של התכנית שהוגשה לוועדה המחוזית כנדרש בתנאי השני, לפי המוקדם), בלבד שהוגשה תכנית כנדרש בתנאי השני עד ליום 01/02/2024 (ואם הוגשה תכנית כאמור רק לגבי חלק ממרחב התכנון המקומי, רק בתחום התכנית שהוגשה). לא הוגשה תכנית כאמור עד ליום 01/02/2024, יפקעו הוראות התמ"א ביום ה-29/02/2024:
א. כפר סבא
ב. פתח תקווה
ג. רעננה
ד. רמת גן
ה. ראשון לציון
5. על אף האמור בסעיפים 4 ו-5 ועדה מקומית שקבלה החלטה בהתאם לאמור בהחלטה הראשונה, לפיה היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד 18/05/2025, יפקעו הוראות התמ"א במועד זה, אלא אם כן קיבלה הוועדה המקומית החלטה עד ליום 31/12/2024 כי היא מעוניינת בהארכת התמ"א עד ליום 18/05/2026.
6. הוראת מעבר – על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה האמורה בסעיפים 1-5, ימשיכו לחול הוראות התמ"א כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

מס' תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
תמ"א 38	5397	18/05/2005	תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	שינוי מס' 1א' לתמ"א 38
תמ"א 2/38	6069	10/03/2010	שינוי מס' 2 לתמ"א 38
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	שינוי מס' 3 לתמ"א 38
תמ"א 3/38/א	7400	13/12/2016	חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש

ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה:

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

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

עיקרי הוראות התכנית:

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

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

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

תוספות בניה בבנייני מגורים:

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

תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות[2]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

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

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

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

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

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

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

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.

- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

הוראות נוספות:

ממ"ד- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

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

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

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

תנאי להיתר בנייה- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

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

7.15. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ 5526 מיום 10/05/2006, קובעת הוראות בניה בדבר הסדרת שטחי בניה והוראות בניה ביחס לשטח מרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור.

7.16. מסמך 9077, מסמך מדיניות מיום 21/12/2016, להנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בנין קיים באזור ההרכזה ברובעים 3 ו-4. מטרת המסמך יצירת סל כלים להתחדשות לרובעים 3 ו-4, על מנת לאפשר התחדשות הרובעים תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. מדיניות זו

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

נגזרת מהוראות תכנית הרובעים. ההנחיות במסמך משתייכות לשתי קטגוריות: הנחיות חובה והנחיות רשות, שהן המלצה תכנונית. הן עוסקות במרכיבים כדלהלן:

קומת הקרקע, גוף בניין, קומת גג, פתיחם, מרפסות, מעקה מרפסות, כרכובים, מצללות, טיח וחומרי גמר נוספים.

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

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מספר 301, אזור מגורים בבנייה עירונית ברובע 3 בעיר.

7.18. תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מטרותיה בין היתר: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.

תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

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

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.

להלן ההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון:

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, נמצאת מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו, חלקה הצפוני בתחום פשט הצפה על פי תשריט הנחיות ומגבלות בניה של תמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.

בנינים חדשים:

התכנית קובעת סל זכויות לבניינים חדשים כשטחים כוללים (עיקרי ושירות). מימוש זכויות אלה מותנה בעמידה בקווי בנין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת זו- מבוטלות.

בחלקה הנדונה (מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, מצפון לרחוב ארלוזורוב), תותר בניה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית[3].

בנינים קיימים:

בהתאם לסעיף 2.2 ב. בתקנון התכנית, קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספת לבניינים קיימים, בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980:

א. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

[3] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית, בניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית. במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בניה מכוח תכניות מפורטות ושההיתר להקמתה ניתן לפני 27/06/2011 (הפקדת תכנית זו)- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
2. בתחום אזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות, תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה, תותר קומת גג חלקית.

<u>שטח קומות התוספת</u>:

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

<u>שטחי הבניה</u>:

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

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

<u>גובה קומת התוספת בבניינים קיימים</u>:

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

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

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

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

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

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

<u>הוראות לקומת הגג</u>:

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

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

<u>מרחבים מוגנים</u>:

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

צפיפות (מס' יחידות דיור):

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה. בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

תוספת מרפסות:

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

בניה בקיר משותף:

בבניינים הבנויים בקיר משותף, הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין.
בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.
הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בתיק הבניין בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו וע"פ שומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה רלוונטיים הבאים:

8.1. רישיון בניה מספר 241 מיום 28/10/1948, לבנין בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר, המכיל: בקומת עמודים 3 חדרים וח"ש, מחסן ושטח פתוח. בקומות א', ב', ג'- 7 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

8.2. רישיון בניה מספר 101 מיום 30/06/1949, לבניית חדר וח"ש בקומה ד'.

8.3. רישיון בניה מספר 2/89 מיום 02/11/1986, לבניית פרגולה בשטח של 25 מ"ר על מרפסת פתוחה בצמוד לדירת גג.

8.4. היתר בניה מספר 07-0024 מיום 21/01/2007, להקמת פיר עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית על הגג, בבניין מגורים בן 3 קומות וגג חלקי, מעל קומת קרקע בנויה חלקית.

להלן שטחי הבנין, בהתאם למדידה מתוך תשריט ההיתר:

קומה	שטח קומה כולל מרפסות
קרקע	142.19 מ"ר
א'	212.65 מ"ר
ב'	212.65 מ"ר
ג'	212.65 מ"ר
גג	45.56 מ"ר
סה"כ	825.70 מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

ע"פ העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 04/05/2023, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6952 :
חלקה	49 :
שטח חלקה רשום	510 מ"ר :
בעלויות	דאנסין שיר, 3/40 חלקים ועוד מספר רב של בעלים בחלקים שונים :
הערות	רשומה חכירה ראשית ע"ש שיר דאנסין מיום 23/04/2023 לתקופה של 99 שנים, :
	קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. :

9.2. חוזה מכר:

בהתאם לחוזה מיום 29/05/2023, מכרה גב' דאנסין שיר, 3/40 חלקים המקרקעין הידועים כחלקה 49, בגוש 6952, דירה מס' 11 כמתואר בתשריט החכירה, בקומה שלישית, ברחוב לכיש 5 בתל אביב, תמורת 3,300,000 ₪.

9.3. הסכם רכישה:

בהתאם לשומת המשיבה, השומה נערכה בהתייחס למימוש קודם מיום 10/09/1996.

10. שומות הצדדים:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת	
			חלופה א'	חלופה ב'
תא/3616/א	24/01/2018	355,248 ₪	אין השבחה	87,328 ₪

החלטת ועדת ערר:

ביום 18/08/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בערר תא/8291/1118+8290 וערערים נוספים, (ערר לויתן) שדנה בהיטל השבחה מתכנית 3616א' בה קבעה הועדה הנכבדה, "אנו מצטרפים לפסק הדין בעניין לביא ולהחלטות בעניין לביא ובעניין בן דוד, המשקפות לטעמנו את המצב המשפטי לאשורו."

בסעיף 327 להחלטה נכתב" בפסק הדין בענין לביא ובהחלטות בעניין בן דוד ולביא נקבע כי אין להתחשב בשומת מצב קודם בתמ"א 38. לאחר ששקלנו את טעמי פסק הדין וההחלטות בנושא אנו מצטרפים לאמור בהם וסבורים כי זו היא התוצאה המשפטית המתחייבת...." בהחלטה נקבעו העקרונות המשפטיים לחישוב ההשבחה.

ביום 05/09/2022 ניתנה החלטת ועדת הערר הנכבדה בענין תכנית רחביה 9988 בירושלים שדעתה שונה משמעותית, בין היתר נכתב בסעיף 94 להחלטה, "הנה כי כן בהתאם להלכה הפסוקה, אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 (ככל וישנה) לשווי המקרקעין במצב הקודם."

מאחר והחלטת ועדת הערר בערר תא/8291/1118+8290 וערערים נוספים, עוסקת בתכנית 3616א', תכנית אחו לתכנית 3729א', באותו מרחב תכנוני, החלטתי לקבוע את ההשבחה, בהתאם לעקרונות שבהחלטת ועדת הערר בתל אביב.

בנספח א' להחלטת ועדת הערר הנכבדה, נקבעו העקרונות הבאים לעריכת שומות ההשבחה מתכנית 3616א':

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- כי הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.
- התכנית קובעת כי הזכויות עפ"י תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ועל כן בטרם התגבשו אין הצדקה לחייב בגינם היטל השבחה.
- כעולה ממטרות התכנית, המטרה היא להסדיר את הבניה בתחומה, באמצעות סל הזכויות, בהתאם להוראותיה. התכנית קובעת מסגרת בניה מקסימאלית בהתאם למגבלות נפחיות, הנובעות מקווי בנין/תכסית ומספר קומות.
- הן מטרותיה והן עיקרי ההוראות של התכנית קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה.
- התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.
- תמ"א 38 מכירה במסמכי מדיניות כאחד מן השיקולים אותם רשאית הועדה המקומית להביא בחשבון-אחד ולא יחיד.
- מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, אשר אמנם מתווה את שיקול הדעת במתן היתר הבניה עפ"י תמ"א 38, כאחד מן השיקולים על פיה, ואולם בניגוד לתכנית, אשר קובעת זכויות מוקנות, המדובר בכלל גמיש, אותו יש להפעיל בכל מקרה ומקרה, במסגרת כלל השיקולים הרלבנטיים למתן ההיתר עפ"י התמ"א. אין המדובר בכלל הגוזר תוצאה חד ערכית.
- הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי. שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.
- אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

יצויין, כי בהחלטה זו קיימת דעת מיעוט וההנחיה היא כי אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי . לאור החלטת ועדת ערר הנכבדה, מתייתרים טיעוני הצדדים לעניין תמ"א 38 במצב קודם ולכן אתייחס רק לתחשיב ההשבחה המוצע בכל אחת מהשומות ולמחלוקות השמאיות לדרך חישוב ההשבחה.

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

ה"ה יונתן לוי וניל בן אמו, שמאי מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

- לא הוצג הסכם רכישה, לפיכך, שמאי המשיבה נתבקשו לאמוד את החבות בהיטל השבחה בהתייחס למימוש קודם מיום 10/09/1996,לכל התכניות המשביחות החלה על הנכס הנדון.
- ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד פמיני.
- הובאו בחשבון מיקומו של הנכס, גילו, צורת המגרש ושטחו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון העקרונות שלאור הבינוי הקיים בחלקה, נקבעו ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר בהתאם להחלטת ועדת ערר 8290-18-11 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הועדה המקומית.
- לא קיימת השבחה בגין תכנית תא/5000, בהתאם לתיקון מספר 126 לחוק התכנון והבניה.
- החלקה בתחום אזור ההכרזה.

<u>תכנית תא/3616/א</u>:

<u>מצב קודם</u>:

בהתאם להיתרי הבנייה והתכניות החלות במקרקעין, נוצלו מרבית זכויות הבניה האפשריות למימוש במצב קודם.

בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85146/16, הדירה הנדונה ממוקמת באמצע הבנין ולכן תכנית ס' אינה רלוונטית.

<u>מצב חדש</u>:

החלקה בה נמצא הנכס הנדון מוגדרת כמגרש גדול (510 מ"ר).

תכנית 3616א' מהווה תכנית מתאר מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה, החלה על רובע 3.

התכנית מאפשרת לבעלי זכויות בחלקה להתאחד לצורך הגדלת קיבולת הבניה הקיימת, הן בדרך של הריסה ובניה חדשה והן בדרך של תוספת בניה על מבנה קיים.

בהתחשב בשטחי הבניה הקיימים ובשטח החלקה, הובא בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה בנית קומות נוספות על גבי המבנה הקיים.

לאור זאת, מרכיבי ההשבחה בתכנית, כדלקמן:

- קיימת אפשרות להרחבת קומת העמודים, בתנאים.
- השלמת קומת גג חלקית קיימת לקומה טיפוסית.
- קומת גג חלקית, המהווה 65% מקומה טיפוסית.

<u>שטחי בניה</u>:

- קונטור קומה קיימת כולל מרפסות, ח"מ ומעלית -212.65 מ"ר.
- לא ניתן להרחיב את קונטור המבנה הקיים.
- קומת הקרקע המהווה קומת עמודים מפולשת, כוללת לובי כניסה ו-2 דירות מגורים. בהתחשב בבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות תכנונית לתוספת יח"ד חדשה בקומה. האפשרות התכנונית להרחבת קומת הקרקע, השבחה בגין תוספת בניה לדירות הקיימות תיבחן בעת מכירת הדירות בקומת הקרקע.
- בקומת הגג הקיימת (חמישית), בנויה יח"ד בשטח של 32.40 מ"ר ברוטו אשר הורחבה, פרגולה בשטח של 25 מ"ר, חדר כביסה, ח"מ ומרפסת גג פתוחה. חלק משטח מרפסת הגג יכול לשמש להרחבת יח"ד הקיימת בגג והשבחתם תיבחן עם מכירתה של דירת הגג.
  יתרת השטח לשיווק בקומת הגג כ-110 מ"ר.
- שטח קומת גג חלקית חדשה, בהתאם למגבלות התכנית והנסיגות המחוייבות כ-138 מ"ר, בניכוי שטח חדר מדרגות (כ-15 מ"ר), מתקבל שטח לשיווק של 123 מ"ר + שטחי מרפסות של -74.42 מ"ר (נוצרו מהנסיגות).

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>סה"כ תוספת שטחים אקוויוולנטיים</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקוויוולנטי
השלמת קומת גג חלקית קיימת	110.00 מ"ר	1.0	110.00 מ"ר
תוספת קומת גג- 65% מקומה טיפוסית בניכוי 15 מ"ר ח"מ	123.22 מ"ר	1.2	147.87 מ"ר
מרפסת גג	74.42 מ"ר	0.3	22.33 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש			280.19 מ"ר

<u>מקדם דחיה ומושעא</u>:

הובאו בחשבון:

- החלטת ועדת ערר 8291/1118, נספח א' המתווה עקרונות לעריכת השומה המייעצת.
- גילו של המבנה הנדון במועד הקובע הוא כ-70 שנה, מצבו הפיזי דורש שיפוץ גם במצבו הקודם.
- קיימות דירות בקומת הגג, אפשרויות הבניה החדשה אינן פוגעות בדירות הקיימות.
- הבניין אינו רשום כבית משותף וכולל 13 דירות מגורים, היקף צפיפות סטנדרטי לבניינים דומים בסביבה.
- הבניין כולל מעלית, היקף זכויות הבנייה המוקנות, מאפשר תוספת של כ-280 מ"ר אקוויוולנטי המהווה תוספת משמעותית ביחס להיקף הבינוי הקיים בחלקה ומהווה תמריץ למימוש הבנייה.
- הובא בחשבון מקדם דחיה ומושעא 0.705, המשקפת דחיה לתקופה של 6 שנים בריבית 6%.

<u>קרן חניה</u>:

לאור הבינוי הקיים בחלקה, הובא בחשבון תשלום קרן חניה עפ"י תוספת הזכויות האפשריות, סה"כ 193,264 ₪ בגין תוספת 4 מקומות חניה.

<u>עלויות עודפות</u>:

- כאמור לעיל, הבנין נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת.
- לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כאחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע את העלויות באמצעות מחירונים מקובלים ולבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות.
- עיריית תל אביב הזמינה חוו"ד הנדסית לענין עלויות עודפות להקמת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3. חוו"ד נערכה ע"י משרד מהנדסים בהן נקבע כדלקמן:

כתובת	מס' קומות	תוספת בניה אפשרית	סה"כ תוספת שטח	אומדן עלויות עודפות
דיזנגוף 228	ק"ק+2 קומות+קומת גג	2 קומות וקומת גג	782.8 מ"ר	152 ₪ למ"ר
סוקולוב 97	ק"ק+3 קומות+קומת גג	2 קומות וקומת גג	502.9 מ"ר	289 ₪ למ"ר
ארבע ארצות 9	ק"ק+3 קומות+קומת גג	2 קומות וקומת גג	787.8 מ"ר	339 ₪ למ"ר
גוש חלב 10	מרתף+ק"ק+3 קומות וקומת גג	קומה אחת+קומת גג חלקית	145.5 מ"ר	373 ₪ למ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לאור האמור לעיל, בהתאם לבינוי הקיים וזכויות הבניה בחלקה, עלויות ההתאמה למבנה נקבעו:

תוספת שטחי בניה ברוטו	248.22 מ״ר
עלות בניה עודפת למ״ר	373 ₪
סה״כ עלויות עודפות	92,587 ₪

<u>נתוני שווי</u>:

להלן נתוני עסקאות השוואה דירות מגורים חדשות בסביבה, מתוך מערכת נדל״ן ברשות המיסים:

תאריך	כתובת	שטח	קומה	תמורה	מ״ר בנוי
01/07/2018	דיזנגוף 176	80 מ״ר	6	3,000,000 ₪	37,500 ₪
21/06/2018	מסריק 15	134 מ״ר	2	8,200,000 ₪	61,194 ₪
22/03/2018	חולדה 1	75 מ״ר	3	3,700,000 ₪	49,333 ₪
17/07/2017	רייך 15	70 מ״ר	1	3,642,000 ₪	52,029 ₪
17/07/2017	רייך 15	120 מ״ר	1	6,787,887 ₪	56,566 ₪
13/07/2017	זמנהוף 40	50 מ״ר	3	3,200,850 ₪	64,000 ₪
12/06/2017	חולדה 1	65 מ״ר	4	3,600,000 ₪	55,385 ₪
12/06/2017	חולדה 1	62 מ״ר	4	3,600,000 ₪	58,065 ₪
09/02/2017	השופטים 4	85 מ״ר	4	3,000,000 ₪	35,294 ₪
שווי מ״ר בנוי בממוצע					52,000 ₪
שווי מ״ר מבונה בסביבות הנכס הנדון					25,000 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	סה״כ
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש	280.19 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	25,000 ₪
סה״כ שווי	7,004,750 ₪
עלויות עודפות	-92,587 ₪
קרן חניה	-193,264 ₪
השבחה גולמית	6,718,899 ₪
מקדם דחיה ומושעה	0.705
חלק יחסי ברכוש משותף 3/40	7.50%
סה״כ השבחה	355,248 ₪
היטל השבחה (50%)	177,624 ₪

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

מר זיו ולכינסקי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, העריך כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3616א׳, זאת מהסיבות הבאות:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון במצב קודם את הזכויות מכח תמ״א 38. לטענתו, לא הוכח כי אישור תכנית הרובע העלה את שווי הדירה, התכנית לא שינתה מצב קיים אלא הטמיעה את מדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, התכנית מצמצמת את זכויות הבניה ביחס לתמ״א 38, הינה תולדה מסעיף 23 של תמ״א 38.

השמאי מפרט בהרחבה את עמדתו בנושא, תוך הצגת החלטות ועדת ערר והכרעות שמאיות התומכות בעמדתו, לאור כל האמור לעיל, קבע כי תכנית 3616א אינה משביחה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לאור החלטת וועדת ערר בענין תמ"א 38 במצב קודם, כמפורט לעיל, טענות אלו אינן רלוונטיות.
לחילופין, במידה וטענותיו לא יתקבלו, בחלופה זאת יש להביא בחשבון:

- החלטת ועדת ערר 8291/1118, נספח א' המתווה עקרונות לעריכת השומה המייעצת.
- החלטת ועדת ערר "רחביה -תכנית 9988" בירושלים, בה נקבע כי אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 במצב קודם.
- אולם, מאחר והחלטת ועדת ערר 8291/1118 עוסקת בתכנית 3616א, נספח א' המתווה עקרונות לעריכת השומה המייעצת, יש לתת את הדעת לעקרונותיה כמפורט לנספח א'. יש לציין כי בהחלטה זו היתה דעת מיעוט שטען כי אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי.

לפיכך, נערך תחשיב חלופי אשר מביא בחשבון את מכלול השיקולים כפי שקבעה וועדת הערר בערר האמור לעיל, כמפורט להלן:

- החלק ברכוש המשותף 3/40 חלקים המהווים 7.5%.
- תכנית 3616א' מאיינת או אף עוקפת את תשלום היטל ההשבחה מכח תמ"א 38 כפי שנקבע בפסיקה. אולם, הדבר במובן מסויים תואם את הדין ואת החלטת ועדת הערר וכן את מסמך ההבהרה של עוה"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש. שמאי המבקשת אינו מסכים עם חלק מהקביעה של ועדת הערר וטרם ניתנה הכרעה, אך בשלב זה לא ניתן להתעלם מהחלטת וועדת הערר בתל אביב, כרשום לעיל.

לאור זאת, מרכיבי ההשבחה שהובאו בחשבון, כדלקמן:

- השלמת קומה חמישית: שטח לשיווק 110 מ"ר.
- תוספת קומת גג חלקית: לבנין שתי חזיתות, תוספת שטח הינה 136 מ"ר, לאחר הפחתה לח"מ 16 מ"ר, שטח לחיוב 120 מ"ר.
- מרפסת גג 77 מ"ר.

<u>עלויות עודפות</u>:

ביצוע חיזוק הבנין הקיים מחייב בין היתר, חיזוק שלד הבנין, חיזוק בדירות הקיימות, תוך שיפוץ כללי לאחר הבניה, לרבות שיפוץ שתי החזיתות. הוצג תחשיב עלויות משוערות:

תכנון החיזוק/קונסטרוקטור	₪ 30,000
חיזוק קונסטרוקציה *4 קומות	₪ 240,000
דמ"ש[4] במקרה של בניה/חיזוק דירות	₪ 312,000
שיפוץ לאחר חיזוק, 13 יח"ד*30,000 ₪	₪ 390,000
שיפוץ חזיתות הבנין	₪ 250,000
בנ"מ/בצ"מ -5%	₪ 100,000
סה"כ עלויות משוערות	₪ 1,322,000
הפחתה בגין אי וודאות	10%
סה"ע עלויות לצורכי תחשיב, במעוגל	₪ 1,190,000

<u>כופר חניה</u>:

הובא בחשבון כופר חניה בגין תוספת חניה ל- 3 דירות חדשות, סה"כ 144,948 ₪.

[4] 13 דירות*6,000 ₪ *4 חודשים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מקדם דחיה ומושעא:

בבנין 13 יח״ד כולל דירת גג בהיתר, הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים, נקבע מקדם 0.55.

פוטנציאל למימוש זכויות הבניה:

לאור העובדה כי הפוטנציאל התכנוני אינו חד משמעי עד מתן היתר בניה, שמאי המבקש סבור כי יש להפחית 20% משווי זכויות הבניה היחסיות ״השייכות לכאורה״ לנכס הנדון, המגלם בעיקר את האי וודאות התכנונית.

מקדם היתכנות:

בהתאם להוראות תכנית 3616א׳ עולה כי ממוצע הפוטנציאל למימוש זכויות הבניה עפ״י התכנית 50% וכן בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להביא זאת בחשבון בתחשיב ההשבחה.

לפיכך נקבע מקדם היתכנות לתכנית 50%.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח	מקדם	שטח לחיוב
השלמת קומה חמישית	110 מ״ר	1.0	110.00 מ״ר
תוספת גג חלקי	120 מ״ר	1.1	132.00 מ״ר
מרפסת גג	77 מ״ר	0.3	23.10 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי			265.10 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 25,000
שווי פוטנציאלי זכויות בניה נוספות			₪ 6,627,500
עלות עודפת יחסית לבינוי חדש על קיים			₪ -1,190,000
כופר חניה			₪ -144,948
השבחה גולמית			₪ 5,292,552
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.55
חלק יחס ברכוש משותף-3/40			7.5%
סה״כ שווי זכויות בניה חלק יחסי			₪ 218,318
מקדם פוטנציאל תכנוני 20%			₪ -43,663
מקדם התכנות			0.5
סה״כ השבחה			₪ 87,328
היטל השבחה (50%)			₪ 43,664

10.3. תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

עיקר המחלוקת נעוצה בשאלה האם יש להוסיף לערכי השווי ב״מצב קודם״, את שווין של זכויות מכח הוראות תמ״א 38.

- בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/8291/1118 לויתן אדיב שמואל נ׳ הועדה המקומית, נקבע באופן ברור כי אין להביא בחשבון במצב קודם את תרומתה של תמ״א 38.
- בהתאם לאורכה ופירוטה של הכרעת ועדת הערר המוזכרת לעיל, אין מקום לנמק ולתמוך שוב את עמדת המשיבה הידועה לצדדים מעשרות תיקים קודמים. עמדת המבקשת כי יש להתייחס לתמ״א 38 במצב קודם, אינה רלוונטית. יש לבחון את אומדן ההשבחה בהתאם להחלטת ביניים של ועדת הערר ונספח א׳ המתלווה אליה. יצויין כי מרבית השמאים המכריעים הפכו החלטתם לאחר קבלת החלטת ועדת הערר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

בהתייחס לעליית ערך המקרקעין:

אומדן ההשבחה תוך סקירת עסקאות השוואה לפני אישור התכנית ואחריה אינה ישימה במקרה הנדון. בהתאם להחלטת וועדת הערר המוזכרת לעיל, הקובעת הנחיות כיצד יש לקבוע את ההשבחה מכח תכנית רובע 3, הרי שהדיון בעניין זה מתייתר.

קיימות שומות מכרעות של ה"ה דוד בריל, תמיר שדה ואחרים, אשר בחנו והגיעו לתוצאה הפוכה לפיה קיימת עליית ערך במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית בהיקף הגבוה משמעותית.

בנוסף, גם בערר "בן דוד", קבעה הוועדה כי ככל ותמ"א 38 משפיעה על ערכי השווי, הרי שיש לחלץ תמורה זו משווי המקרקעין.

אין חולק כי באם תמ"א 38 משפיעה על שווי המצב הקודם, עוצמת השפעתה בתל אביב מהגבוהות ביותר במדינה. בהתאם לשומות המכרעות של מר אייל יצחקי, תכנית מסוג זה המקודמת לאורך שנים לא ניתן לבחון בסקירת עסקאות השוואה לפני ואחרי התכנית ולא ניתן לבודד את השפעתם כפי שנעשה בסקירה מסוג זה בשומת המבקשת.

צמצום זכויות התמ"א:

אין לקבל עמדת שמאי המבקשת לפיה תכנית רובע 3 צמצמה את זכויות הבניה ביחס לזכויות שניתן היה לקבל מכח תמ"א 38. תמ"א 38 מתירה לוועדה המקומית שיקול דעת נרחב, ברובע 3 לא אושרה תכנית בה היקף הזכויות המותנה עלה 1.5 קומות נוספות בכפוף לחיזוק המבנה, לא ניתן לצמצם זכויות שמעולם לא הוקנו.

בהתייחס לשטחי בניה:

עיקר המחלוקת בשטחי הבניה לקומת הגג החלקית, בה ניתן לממש 65% משטח קומה טיפוסית, קרי שטח של כ-138 מ"ר ולאחר הפחתה בגין ח"מ 15 מ"ר, שטח לשיווק כ-123 מ"ר.

פער השטחים בשומות הצדדים אינו גדול, יוכרע ע"י השמאי המכריע.

בהתייחס למקדם קומת הגג:

שמאי המבקשת קבע מקדם קומת הגג 1.1 ללא כל תימוכין. מקדם קומת הגג 1.2 שנקבע בשומה מתבסס על שומות מכרעות רבות שנערכו בסביבת הנכס הנדון.

בהתייחס למקדם דחיה/התאמה:

נקבעו על בסיס עשרות חוו"ד והחלטות קודמות, מיישם את העקרונות שהוטמעו בהחלטת ביניים של וועדת הערר.

קיימת התכנות כלכלית לתוספת זכויות גבוהה, המסתכנים בכ-280 מ"ר אקוויוולנטיים המשויכים לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, ששווים הכלכלי במועד הקובע כ-7 מיליון ₪, אשר בהכרח מאפשרים ביצוע כלכלי לפרוייקט. בהתאם להחלטת וועדת הערר, תקופת הדחיה תיבחן ספציפית לכל מקרקעין מסויים ותקבע את תקופת הדחיה כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חניות וכיוצ"ב. בהתאם להוראות נספח א', במקרה שבנדון, מקדם הדחיה הנדרש הינו סטנדרטי, כפי שנקבע בשומה.

בהתייחס עלויות עודפות:

תחשיב עלויות משוערות שהוצג ע"י שמאי המבקשת ללא תימוכין.

תחשיב עלויות עודפות בשומת המשיבה בוצע על בסיס חוו"ד מהנדס ישראל דוד, כמפורט בסעיף 10.1. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין עלויות חיזוק. עלויות החיזוק מעלות את שווי המקרקעין לפחות בגובה העלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם.
- שטחים לחיוב.
- מקדם דחיה ומושעא.
- עלויות עודפות/חיזוק המבנה.
- כופר חניה.
- פוטנציאל למימוש זכויות.
- מקדם התכנות.

11.1. <u>היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם</u>:

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית, בבינוי חדש ע"ג קיים. בשומתם אין התייחסות לשווי מצב תכנוני קודם, אלא הובא בחשבון, אומדן שווי תוספת הזכויות, לחלק יחסי נישום, בכפוף למקדמי שווי כמפורט בשומתם.

לעומת זאת שמאי המבקשת טוען, כי התכנית לא השביחה. לטענתו, יש לראות את זכויות התמ"א כמצב תכנוני קודם ולהביא בחשבון את השפעתה על השווי במצב קודם.

עוד מוסיף שמאי המבקשת כי, ביום 01/12/2022, פרסמה עו"ד כרמית יוליס, המשנה ליועמ"ש, סיכום דיון לפיו כאשר קיים פוטנציאל כללי הנובע מהתמ"א הרי שהוא מביא חלק ממרכיבי השווי, את אותו מרכיב אין לנטרל, בשונה ממרכיב קונקרטי, כלומר יש לקחת בחשבון את הפונציאל משום שהוא מהווה חלק משווי שוק.

ככל עמדתו זו לא תתקבל, הוצג תחשיב חלופי.

11.2. <u>תוספת זכויות הבנייה</u>:

שמאי המשיבה קבעו בתחשיבם סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש 280.19 מ"ר, בעוד שמאי המבקשת קבע 265.10 מ"ר, מרבית המחלקת נובעת ממקדם דירת הגג.

לענין שטח קומת הגג החלקית. שמאי המשיבה קבעו כי יתרת שטח קומת הגג 138.22 מ"ר ואילו שמאי המבקשת טוען כי לבנין הנדון שתי חזיתות ושטח קומת הגג לבניה 136 מ"ר.

11.3. <u>מקדם דחיה ומושעא</u>:

שמאי המשיבה קבעו מקדם 0.705 המשקפת דחיה לתקופה של 6 שנים ואילו שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.55 המשקפת דחיה לתקופה של 10 שנים.

11.4. <u>עלויות עודפות/חיזוק המבנה</u>:

שמאי המשיבה קבעו עלויות עודפות בסך של 373 ₪/מ"ר, לתוספת שטחי בניה ברוטו בהיקף של 248.22 מ"ר, סה"כ 92,587 ₪. לעומת זאת, שמאי המבקשת קובע עלויות בהיקף של 1,190,000 ₪, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

11.5. <u>כופר חניה</u>:

שמאי המשיבה קבעו כופר חניה בגין 4 מקומות חניה לתוספת 4 יח"ד, סה"כ 193,264 ₪ ואילו שמאי המבקשת קבע כי תוספת של 3 יח"ד וכופר חניה ל-3 מקומות חניה בסך של 144,948 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.6. ערכי שווי:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ״ר מבונה של 25,000 ₪.

11.7. פוטנציאל למימוש זכויות:

שמאי המבקשת סבור כי הפוטנציאל התכנוני הוא 20% משווי הזכויות במצב החדש.

לא קיימת התייחסות שמאי המשיבה לעניין זה.

11.8. מקדם היתכנות התכנית:

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לסעיף 2.3 להוראות תכנית 3616א׳, ממוצע הפוטנציאל למימוש זכויות הבניה 50%, בהתייחס לרמת הסבירות למימוש ובמגבלות למימוש הבניה כפי שפורט בסעיף 10.2 לעיל, הסבירות למימוש הפרויקט נמוכה ולהערכתו 50%.

לא קיימת התייחסות שמאי המשיבה לעניין זה.

12. הכרעה:

12.1. עמדת הועדה המקומית היא, כי לצורך חישוב ההשבחה, אין להתחשב בהוראות תמ״א 38 על תיקוניה במצב הקודם, תוך שהיא מסתמכת על החלטת ועדת ערר תל אביב בערר תא/8291/1118 לויתן אדיב שמואל נ׳ הועדה המקומית תל אביב. מנגד, עמדת המבקשת היא, כי יש להתחשב בתמ״א 38, אך בשומתה הוצג תחשיב חלופי.

12.2. מאפיינים פיזיים של הנכס:

הנכס בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, נבנה בתחילת שנות החמישים של המאה הקודמת, בבניין קיימת מעלית,. הבניין מכיל:

בקומת קרקע 2 דירות בנות 2 חדרים בהיתר ובפועל 3 דירות.

בקומות א׳-ג׳, בכל קומה, 2 דירות בנות 2 חדרים, דירה אחת בת 3 חדרים עם חזית ל-2 הרחובות.

בקומת הגג דירה אחת עם מרפסת גג ומרפסת מקורה בגג קל.

בבניין סה״כ 13 דירות.

12.3. מאפיינים תכנוניים:

בהוראות התכנית בסעיף 2.3, מצוין כי צפי המימוש של התכנית הוא 50% מפוטנציאל יחידות הדיור המתוכננות, לכן, לטעמי, מקדם המימוש הממוצע לכל התכנית הוא 50%.

בבניין 13 יחידות, חיזוק הבניין הנדון ותוספת הבניה כרוך בעבודות בתוך הבניין והגדלת הצפיפות בו, הבניין אינו רשום בית משותף והיקף תוספת הזכויות נמוך יחסית.

לכן אני סבור כי במקרה זה מקדם ההיתכנות נמוך יותר והוא מסתכם ב-40%.

12.4. תוספת זכויות הבנייה:

זכויות הבניה הנוספות כוללות, השלמת קומה בשטח לשיווק של 110 מ״ר וקומה נוספת חלקית (בנסיגות) בשטח לשיווק של 123 מ״ר, בתוספת 75 מ״ר מרפסת גג.

12.5. עלויות עודפות:

בהתחשב במבנה הקיים, שטחו, היקפו וצורתו ובעובדה כי בקומת הגג בנויה דירת גג בהיקף של כמחצית הקומה, לדעתי עלות חיזוק הבנין בגבולות 1,100 ₪ ועבור 870 מ״ר בנוי, סה״כ 957,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12.6. מקדם מושעא:

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס למקדם שווי דחיה ומושעא, שמאי המשיבה קבעו מקדם של 0.705 המשקף דחיה לתקופה של 6 שנים (בריבית 6% לשנה) ואילו שמאי המבקשת נוקט במקדם 0.55 המשקף דחיה לתקופה של 10 שנים (בריבית 6% לשנה).

הבנין כולל 13 יח״ד מסוגים שונים, כאשר הבניה בקומת הקרקע ובקומת הגג חורגת ואינה תואמת להיתר. בנסיבות אלו, אני סבור כי הדחיה הראויה לצורך מימוש הבניה היא 8 שנים, דהיינו מקדם דחיה של 0.63.

12.7. כופר חניה:

לאור השטחים הנוספים ובמבנה הקיים, לדעתי הניצול המיטבי של תוספת הבניה יהיה, דירה בקומה עליונה הקיימת (השלמת קומה) ודירה נוספת בקומת הגג, לפיכך, כופר חניה יחושב לתוספת 2 מקומות חניה.

12.8. ערכי הקרקע:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ״ר מבונה בסך של 25,000 ₪ ואני מאמצה.

12.9. מקדם היתכנות:

כפי שקבעה ועדת הערר הנכבדה על סמך הוראות בתקנון התכנית, רק 50% מהפוטנציאל לתוספת יחידות הדיור ימומש, בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל, במקרה הנדון, קבעתי מקדם היתכנות בשיעור של 40%.

13. תחשיב:

תחשיב ההשבחה			
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי
תוספת קומת חמישית	110.00	1.0	110.00 מ״ר
תוספת קומת גג חלקית	123.00	1.15	141.45 מ״ר
תוספת מרפסת גג	75.00	0.30	22.50 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות במצב חדש, במעוגל			274 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			25,000 ₪
סה״כ שווי תוספת זכויות מצב חדש			6,850,000 ₪
עלות עודפת יחסית לבינוי חדש על קיים (1,100 ₪ X 870 מ״ר)			-957,000 ₪
הפחתה בגין קרן חניה			-96,632 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			5,796,368 ₪
מקדם דחיה ומושעא			0.63
מקדם השבחה			0.4
חלק יחסי בהשבחה 3/40			7.50%
סה״כ שווי מצב חדש יחסי			109,551 ₪
סה״כ השבחה			109,551 ₪
היטל השבחה (50%)			54,776 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 109,551	₪ 54,776

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

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין