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: 342-2023

מספרנו: 04-1872

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 14, חלקה 453 בגוש 6217

רח' ארלוזורוב 116

תל-אביב-יפו

אוגוסט 2023

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	:	14/08/2023
מס' מינוי	:	342-2023
מספרנו	:	1872-04

לכבוד המבקשת,
שושנה דניאלי
מיוצגת ע"י שלומי מערבי, שמאי מקרקעין
במייל: maaravis@biziqint.net
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "תל אביב - יפו"
מיוצגת ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 14, חלקה 453 בגוש 6217

רח' ארלוזורוב 116, 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 במקרקעין, בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 24/11/2022.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 06/07/2023. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 14/07/2023.

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 116, תל אביב - יפו
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית
גוש	:	6217
חלקה	:	453
תת חלקה	:	14
שטח החלקה הרשום	:	608 מ"ר[1]
שטח תת-חלקה	:	30 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	30/599
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
תא/3729 א'	17/06/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2022-14951 מיום 18/12/2022, שנערכה ע"י השמאי רמי סויצקי (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 31/05/2023, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי (להלן-"שמאי המבקשת), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 11/06/2023.

7.4. נסח רישום מס' 192403 מיום 11/05/2023 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.

7.5. הסכם מכר מיום 24/11/2022.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

7.7. חוות דעת עלויות עודפות.

[1] בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה הופקעה מהחלקה רצועה לדרך ושטחה נטו הינו 583.89 מ"ר.

[2] מועד תחילתה של התכנית (י.פ. + 15 יום).

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. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 14, חלקה 453 בגוש 6217 ומהווה דירת מגורים בקומה שלישית בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ברח' ארלוזורוב 116, באזור "הצפון החדש" - החלק הדרומי, בעיר תל אביב.

רח' ארלוזורוב הינו רחוב ראשי 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.

חלקה 453 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, שטחה הרשום הינו 608 מ"ר ושטחה נטו לאחר הפקעה לדרך הינו כ- 583.89 מ"ר (בהתאם לדף מידע תכנוני מאתר הועדה). החלקה פונה בחזית צפונית לרח' ארלוזורוב באורך ממוצע של כ- 18.5 מ' ועומק ממוצע של כ- 34.5 מ'. כאמור, על החלקה מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. הבנין נבנה בשלהי שנות ה-50, אינו מצויד במעלית וחניות ומכיל 3 יח"ד בקומת קרקע, 4 יח"ד בקומות א'-ג', סה"כ 15 יח"ד.

תת חלקה 14 מהווה דירת מגורים בעורף הקומה השלישית, פונה לכיוונים מערב ודרום. שטח הדירה הרשום הינו 30 מ"ר ובהתאם למדידה גראפית מתכנית הרשיון כ- 48 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בבניה ותיקה ברובם.

רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 192403, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 11/05/2023, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6217
חלקה	:	453
תת חלקה	:	14
שטח חלקה	:	608 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שלישית
שטח רשום	:	30 מ"ר
בעלויות	:	דניאלי שושנה, בשלמות
החלק ברכוש המשותף	:	30/599

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

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

הערות	:	הערת אזהרה ס' 126 לטובת דחף החזקות בע"מ הערת אזהרה ס' 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, הלווים: דחך החזקות בע"מ הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, פורסם בילקוט פרסומים מס' 7629 מיום 28/11/2017

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 24/11/2022 בין המבקשת (המוכרת) לבין הרוכש, נמכרו הזכויות בדירה הידועה כתת חלקה 1 חלקה 453 בגוש 6217, ברח' ארלוזורוב 116 ת"א.

<u>שונות</u>

- זיהויו הפיסי של הנכס הנדון הינו על בסיס רישום הבית המשותף.
- לא הוצג הסכם שיתוף או כל מסמך הסכמה אחר לענין הגדרת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.
- החלק היחסי ברכוש המשותף של המבקש המצוין בהחלטה זו, הינו על בסיס הגדרת חלק זה בחוות דעת המשיבה. הגדרה זו הינה ענין משפטי ומכאן, עומדת למבקש הזכות להפנות הסתיגותו, ככול ונתעוררה כזו בענין זה, לועדת ערר.
  אציין, כי ערוץ זה היה פתוח בפניו גם טרם הונח בירור זה לפני, שמאי מכריע.
  החלטה זו אינה מהווה קביעה משפטית או אחרת לענין זכויותיו של המבקש בנכס ו/או ברכוש המשותף.
- שיעור זכויותיו היחסיות של המבקש הינו 30/599 וזאת בהתבסס על חלקו ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
  נתונים מספריים ומתודה - עפ"י שומת הועדה.
- בסיס נתוני השטחים - חישוב שטחים ברשיון הבניה המאושר.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית תא/50</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות III" ובו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
אחוזי בניה לקומה	:	30%
גובה בנין	:	3 קומות
צפיפות	:	6 יח"ד למגרש מינימלי
קווי בנין	:	קדמי - 4 מ', אחורי - 5 מ', לצד - 3 מ'

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 A</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מתאריך 01/02/1945.

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד אזור דירות III וזכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/50.

<u>תכנית 168</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 15/05/1947.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות III" בו יחולו הוראות שלהלן:

אחוזי בניה לקומה : 30%

גובה בניין : 3 קומות

<u>תכנית 246</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף מיום 06/12/1951.

התכנית מרחיבה את רח' ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ' לשם הקלה על תנועת כלי רכב ומקטינה את קו הבנין מ- 6 מ' ל- 5 מ'.

<u>תכנית 763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 995 מתאריך 14/02/1963.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

<u>תכנית 1680</u>

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

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.

באזור דירות III, במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר, 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%.

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

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

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:

<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>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4540 מתאריך 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 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.

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.)

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.
- 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:

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

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

- **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 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.

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

- **הרחבת קומות קיימות בבנין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבנין 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:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. 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/3440</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות, ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו, כגון: מרפסות.

קביעת הוראות ביחס לשטחים במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

<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, החלקה הנדונה מסווגת 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.

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

<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.

מרפסות: 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.

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 ראשיים 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׳ 849 מיום 29/01/1956 - בנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 3 דירות בנות 1.5 חדרים וח״ש, שטח פתוח וגדר. בקומות א׳, ב׳, ג׳ - 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח״ש, דירה בת 2 חדרים וח״ש ודירה בת 2.5 חדרים וח״ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג.

להלן השטחים המבוקשים בתכנית הרשיון:

קומה	שטח במ"ר	גזוזטראות	סה"כ במ"ר
מרתף (מקלט)	28.62		28.62
קרקע	118.48	37	155.48
א'	182.63	57	239.63
ב'	182.63	57	239.63
ג'	182.63	57	239.63
גג (חדר כביסה)	21.32		21.32
סה"כ	**716.31**	**208**	**924.31**

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

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 229,689	₪ 0.00 (אפס)

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

לעניין תכנית 3729 א' הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב אשר ניתנה ביום 18/8/2022 במסגרת ערר (תל אביב-יפו) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו), נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, כבענייננו, בגין תכנית 3616א', המיושמים בשומה זו, כדלקמן:

1. הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10)ב אינו חל במימוש בדרך של מכר מכוחה של תכנית 3616א'.
2. אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב התכנוני הקודם.
3. הזכויות מכוחה של תכנית 3616א' הינן זכויות קונקרטיות.

לעניין מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים והמאפיינים הבאים:

א. המבנה הוקם לפני למעלה מ - 62 שנה ומצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

ב. המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי והרכב בעלות ב-16 תתי חלקות (אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).

ג. שטחי הבניה ומס' הדירות (15 יח"ד) בהתאם להיתרי הבניה וחשבון ארנונה של הבנין כולו.

ד. בבנין לא קיימת מעלית ואין מקומות חניה.

ה. בנכס החלו תהליכים לקבלת היתר בניה.

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.)

לאור הגורמים והמאפיינים אשר פורטו לעיל, הובא בחשבון מקדם דחייה ומושע של 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 30/599, דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 5.01% משווי המגרש.

לעניין עלויות התאמה - בינוי ישן על חדש טוען כי בנכס שבנדון הניצול המיטבי הינו תוספת בניה מעל המבנה הקיים. לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים בסך של כ- 1,400 ₪ למ״ר תוספת עלות לבינוי על הקיים, וזאת בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים.

הובא בחשבון כי תכנית תא/3729 א׳ מאפשרת הקמת מרפסות בחריגה מקו בניין עד 1.6 מ׳. תחושב השבחה בגין חריגה מקו בניין של 1.6 מ׳ ברוחב של 7.5 מ׳ סה״כ שטח 12 מ״ר. הדירה הנדונה הינה עורפית.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 25,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	**שטח**	**שווי מ״ר**	**אקו׳**	**שווי אקו׳**
זכויות בניה בגג	23.00 מ״ר	23,000 ₪	100%	529,000 ₪
מרפסת גג	25.00 מ״ר	23,000 ₪	30%	172,500 ₪
הפחתת מושא			70%	491,050 ₪
הוצאות התאמה עודפות דחויות			100,000 ₪	391,050 ₪
שווי מצב קודם	**391,050 ₪**			
שווי מצב חדש	**שטח אקו׳**	**אקו׳**	**ברוטו נטו**	**שטח**
תוספת קומה	191.70 מ״ר	100%	80%	239.63 מ״ר
קומות לתוספת ברח׳ ארלוזורוב	3.00			
סה״כ תוספת בגין קומות	575.11 מ״ר			
גג עליון	195.48 מ״ר	120%	80%	203.63 מ״ר
מרפסת גג	10.80 מ״ר	30%		36.00 מ״ר
סה״כ	781.40 מ״ר			
שווי מ״ר מבונה	25,000 ₪			
שווי הנכס	19,534,920 ₪			
הוצאות התאמה	1,476,032 ₪	1,600 ₪		
		מס׳	קרן חניה	
קרן חניה	700,630 ₪	14	50,045 ₪	
שווי נטו	17,358,258 ₪			

חלק יחסי ברכוש המשותף	5.01%			
שווי החלק היחסי	₪ 869,362			
			I	N
דחיה עד מימוש	63%		6%	8
	השבחה מרפסת	אקו'	דחיה	שטח בחריגה
מרפסת	₪ 75,289	40%	63%	12.00 מ"ר
שווי מצב חדש	**₪ 620,739**			
השבחה	**₪ 229,689**			

<u>ההשבחה בשומת בעלת הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

<u>כללי</u>

במקרה של הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת בניה ניתן לבנות מבנה בן 7 קומות ובניה חלקית בגג, בכפוף לנסיגות הקבועות בתכנית.

קומה	מס' יח"ד	היתר בניה				שטח מותר כולל תוספת 7% בתכנית מ'		תוספת בניה מעבר לחדרי הגג	
		שטח בניה כולל	שטח מרפסות	שטח מדרגות	שטח דירות	באחוזים	במ"ר	תמ"א 38	3729א'
קרקע	3	155.48	37	10.26	145.22	24.05%			
א'	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
ב'	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
ג'	4	239.63	57	13.16	226.47	37.00%	216.08		
סה"כ קיים	15	874.37	208	49.74	824.63	135.05%	648.24		
ד'						חדרי גג	92	99.7	99.7
ה'								191.7	191.7
ו'								95.85	191.7
גג									162.9
סה"כ כללי								387.26	646.02

להלן סיכום הזכויות במקרה של תוספת בניה:

תאור	תמ"א 38		תכנית 3729א'	
	כולל חדרי גג	ללא חדרי גג	כולל חדרי גג	ללא חדרי גג
תוספת בניה	387.26	479.26	646.02	738.02
חלק יחסי נכס נישום 5.01%	19.40	24.00	32.35	36.96
חדר יציאה לגג בזכות הנישום	23	23	23	23
יתרת זכויות בניה חלק נישום	0	1.0	9.35	13.96
פטור להרחבת דירה 19ג(1)+(2)	140	140	140	140
שטח חייב בהיטל השבחה	0	0	0	0

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

<u>העדר השבחה בנכס מחמת העדר עליית שווי הנכס</u>

השבחה הינה עליית שווי הנכס כתוצאה מאישור התכנית, ובגין ההשבחה שיוצרת התכנית, בקשר סיבתי ישיר, מוטל על הנישום היטל השבחה.

על מנת לקבוע השבחה יש להראות כי אכן קיימת עליית שווי בשוק של הנכס, כתוצאה מתחילת התכנית, ולא להניח כי קיימת השבחה כזו.

רמת המחירים במועד הקובע לא עלתה עקב תחילת תקפה של תכנית הרובע. כלומר, במקרה הנדון, התכנית לא העלתה את שווי הנכס - קרי לא השביחה.

עליית שווי הנכס חלה בעקבות תיקון 3 לתמ"א/38 מחודש יוני 2012, מועד אשר קדם למועד הפקדת תכנית הרובע בחודש נובמבר 2012, ואשר העניק זכויות בניה גדולות יותר מאלו שאושרו בסופו של דבר בתכנית הרובע.

כך, במבנים שהוקמו לפני 1980 שבהם קיימת זכויות תמ"א/38, כבר הושפעו המחירים של הדירות מפוטנציאל תמ"א/38, אשר ניתנת למימוש בהליך של הוצאת היתר בניה קודם לתחילת תכנית רובע 3 - תכנית 3729א', כלומר - ניתנת למימוש אף אלמלא תכנית 3729א', וכפי שניתנו בפועל היתרי בניה מכח תמ"א/38 בתחום רובע 4 לפני תחילת התכנית.

תכנית 3729א' לא השביחה בעליית מחירים בשוק החופשי, שכן ניתן לממש את זכויות הבניה גם אלמלא התכנית, במסגרת היתרי בניה, כפי שאכן בוצע בפועל.

במקרה הנדון לא מדובר במצב של נטרול ציפיות ערב תחילת תכנית הרובעים הנובעות מהכנת התכנית אלא דווקא מקיומה של תכנית והליך תכנוני סטטוטורי אחר, שקדמו לתכנית הרובעים, של הוצאת היתרי בניה וזאת גם אלמלא תכנית הרובעים.

<u>תכנית הרובע מהווה תכנית נגזרת של תמ"א 38 שבה אין השבחה</u>

בהחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל בגוש 6214 חלקה 356 ברחוב סוקלוב 40 בתל אביב, מוזכר ערר צור מעוף בו הורתה ועדת הערר על ביטול דרישות היטל השבחה שיצאו בגין מימוש זכויות בדרך של מכר עקב אישור תמ"א 38. לפיכך, קבעה בהכרעתה כי 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.

כמו כן, למסקנה דומה הגיעו גם השמאים המכריעים גד נתן בגוש 6904 חלקה 36, ברחוב חיסין 6 בתל אביב, נורית ג'רבי בגוש 6215 חלקה 261, ברחוב ארלוזורוב 84 בתל אביב, וכן בהחלטות שמאים מכריעים נוספות.

<u>מצב תכנוני קודם - תמ"א 38</u>

בשומת הועדה המקומית אין תחשיב שווי, במצב קודם, לשווי תוספת בניה המותרת מכח תמ"א/38, משל תכנית רובע 3- תכנית 3729א', שהינה תכנית מכוחה של תמ"א/38 היא זו שקבעה לראשונה את תוספת זכויות הבניה.

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

תמ"א/38 תיקון 3 הקנה, בין השאר, תוספת זכויות של 2.5 קומות, החל מחודש יוני 2012, וזאת עוד קודם להפקדת תכנית רובע 4 בחודש נובמבר 2012, מהווה תכנית שמומשה במהלך השנים בו הייתה תכנית רובע 4 מופקדת, ואלמלא תכנית רובע 4 ניתן היה להוציא היתרים מכוחה.

גם תיקון 3א' לתמ"א 38 מיום 13/12/2016 אושר ללא קשר לתכנית הרובע, ומשנה את ההנחיות בקשר לחישוב זכויות תמ"א 38 במקרה של הריסה ובניה מחדש, חלופה שקיימת כבר מתיקון 2 לתמ"א 38 משנת 2010, לפני הגדלת תמריצי הבניה בתיקון 3 שקדמו כאמור להפקדת תכנית הרובע.

על כן, כאשר יש אפשרות ערב תחילת תכנית 3729א', ללא קשר לתכנית המופקדת - קרי גם בלעדי התכנית המופקדת, לקבל היתר בניה לפי תמ"א/38 וכאשר נתון זה מהווה חלק משווי השוק של הזכויות למן שנת 2012 - שכן כאמור מומשה בניה על פיה, הרי שלא ניתן להתעלם משווי הזכויות במצב קודם לפי תמ"א/38.

לחיזוק טענתו כי הזכויות מתוקף תמ"א 38 נכנסות כחלק מהמצב הקודם, מציג את החלטות ועדת ערר בערר מס' תא/85151/16 דן הוד נ' הועדה המקומית תל אביב וערר מס' תא/85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.

לפיכך, קיומה של תכנית תמ"א/38 במצב קודם, שהינה בגדר עובדה תכנונית ברת תוקף, מימושי הבניה על פיה, יצרו מצב שבו לא חלה השבחה - קרי עליית מחירים עקב תחילתה של תכנית 3729א'.

ברובעים 3 ו- 4 ניתנו כבר בפועל עשרות היתרי בניה לפי ומכח תמ"א/38 קודם לתחילת תכניות הרובעים, וניתן היה לקבל היתרים אלו כאמור גם אלמלא תכנית הרובעים.

להלן מס' דוגמאות לתימוכין:

1. ברחוב בן גוריון 49 – גוש 6954 חלקה 93 –היתר בניה מס' 16-1014 מיום 11.12.2016.
2. ברחוב סוקולוב 10 – גוש 6214 חלקה 336 – היתר בניה מס' 16-1192 מיום 9.2.2017.
3. ברחוב הקליר 2 – גוש 6953 חלקה 58 – היתר בניה מס' 16-0330 מיום 31.8.2017.
4. ברחוב ארלוזורוב 63 – גוש 6214 חלקה 17 – היתר בניה מס' 16-0261 מיום 4.2.2016.
5. ברחוב שטרוק 3 – גוש 6217 חלקה 167 – ההיתר בניה מס' 15-0112 מיום 2.12.2014.

<u>הנכס במצב קודם</u>

הנכס הנדון הינה דירה בקומה העליונה, שבה כבר התגבש לפי תכנית 1680 ו/או תכנית ג' לחדר יציאה לגג מעל הדירה.

לפיכך כוללת הדירה במצב קודם זכויות לחדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ומרפסת ביתרת השטח כ- 25 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

קו הבניה לאחור בהיתר הבניה הינו 6.33 מ' ובתכנית 50 בדירות 3 הינו 5 מ' כך שניתן היה להוסיף לדירה לפי תקנות מרפסות בשטח של 7.6 מ"ר (עומק של 1.33 מ' X 5.7 מ' רוחב).

בנכס קיים פוטנציאל לתוספת בניה, כהרחבת הדירה, מעבר לשטח היציאה לגג, בתוספת ממ"ד (12 מ"ר) לחדר היציאה לגג (23 מ"ר), כך ששטח הבניה במפלס הגג ביחס לנכס הנדון, הינו כ- 35 מ"ר, וכאשר מביאים בחשבון את האפשרות לקבל הקלות "כמותיות" בזכויות הבניה גם שטח גדול יותר.

<u>הנכס במצב חדש</u>

הנכס במצב חדש מביא לכך שדירה עליונה עם זכויות לחדר יציאה לגג, הופכת לדירה בקומה רגילה, ומעליה יבנו עוד 3 קומות ובניה חלקית בגג.

מדובר לפיכך, ביחס לנכס הנדון, בפגיעה בשווי הנכס שניתן היה לקבל עבור הדירה עצמה, אלמלא תכנית 3729א'.

לעניין מרפסת עורפית, קו הבניה לאחור בהיתר הבניה הינו 6.33 מ', ובתכנית 50 בדירות 3 הינו 5 מ' כך שניתן היה להוסיף לדירה לפי תקנות מרפסות בשטח של 7.6 מ"ר (עומק של 1.33 מ' X 5.7 מ' רוחב), וברוחב של 5.7 מ' ועומק של 1.6 מ' מתקבלת מרפסת של 9.1 מ"ר, דהיינו, תוספת שטח מרפסת של 1.5 מ"ר.

יצוין כי רמת המחירים בסמוך לאחר תחילת תכנית הרובע לא עלתה, כך שאין השבחה כאמור.

<u>החלטת ביניים של ועדת הערר ברובע 3 בתל אביב</u>

החלטת ביניים של וועדת הערר בתא 8290/1118 לויתן אדיב שמואל נ' הולת"ב תל אביב, בעניין ערר תכנית 3616א', במימוש במכר, ובהם ניתנו הנחיות לשמאי המייעץ, כדי לערוך את שומת ההשבחה, ובכלל זאת, לא להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, אך כן להביא בחשבון פוטנציאל כללי (בשיעור 30% לטענת המשיב), להביא בחשבון כי צפי המימוש של התכנית החלה על כל הרובע הינו בשיעור של 50% (כלומר הפחתה בשיעור של 50%), לבחון את מחיר המכירה (כאשר הטענה הינה כי אין עליית ערך = אין השבחה במועד הקובע), ואת סבירות ההשבחה באופן שלא ירתיע את סחירות המקרקעין (ברי שבהליך היתר בניה ניתן הפטור לפי תמ"א/ 38 גם לגישת הוועדה המקומית).
החלטה נוגדת את ההחלטה בתל אביב ניתנה בירושלים בערר ים 403/17 אהרון ברק נ' הולת"ב ירושלים, שבה נקבע כי אין השבחה. לתימוכין מציג את נספח א' להחלטת הביניים של וועדת הערר, כאשר מודגשות הנחיות שבהם, ובכלל זה לפוטנציאל תכנוני קודם כללי במצב קודם, צפי המימוש בשוק של התכנית, מחיר המכירה של הנכס, קביעת השבחה באמת מידה זהירה, כתגובה לשוק, את ההשבחה ביחס לשווי הנכס גם אלמלא תכנית הרובע, סבירות ההיטל, וכו'.

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>מרכיבים נוספים</u>

למקרה שבו ייקבע כי למרות האמור לעיל קיימת השבחה, יש להביא בחשבון כי במצב קודם כבר התגבשו כל זכויות הבניה שניתן היה להרחיב את הדירה, בחלוף 4 שנים לאחר תחילת התכניות ובכללן תכנית 3729א' וכאמור מאחר ומדובר בדירה עליונה הרי שניתן היה להרחיב את הדירה בחדר יציאה לגג 23 מ"ר וכן ממ"ד המקונה לדירה במצב קודם מכח התקנות וכן במלוא השטח היחסי של זכויות הדירה ברכוש המשותף.

אין השבחה בהתחשב בשטח הדירה וההרחבה כולל ביחס לשטח המרפסות העורפית בהתחשב בכך שכבר התגבש הפטור להרחבת הדירה עד 140 מ"ר.

לעניין זכויות הבניה, במצב קודם יש להביא בחשבון כי מעבר לכך ששטח חדר היציאה לגג ומרפסת הגג משויכת לנכס, הרי שכבר התגבש פטור לכל חדרי היציאה לגג, דהיינו לכל 92 מ"ר עבור 4 הדירות ולפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטח שכבר התגבש הפטור לגביו.

בנסיבות אלו, אין להביא בחשבון להערכתי את כל הקומה החדשה - קומת חדרי היציאה לגג שמעל הדירות העליונות (23 מ"ר + 25 מ"ר מרפסת גג - 48 מ"ר X 4 דירות = 192 מ"ר).

כלומר, משטח תוספת בניה לפי תכנית 3729א' של 738 מ"ר, ב- 3 קומות ובניה חלקית בגג, יש להפחית את מלוא הקומה הראשונה של התוספת מעבר למבנה הקיים (192 מ"ר), כולל השטח המיוחד לנכס הנדון.

החלטת הביניים של ועדת הערר אינה חלוטה ועל כן יש להביא בחשבון לדעתי את תמ"א 38 במצב קודם, כך שבהתחשב בתוספת של 1.5 קומות (מעבר לקומה הראשונה של התוספת כאמור לעיל), הרי שיש להפחית 258 מ"ר (192 מ"ר X 1.5 קומות).

אין תוספת מקדם שווי בקומה העליונה מעבר לבניה במצב קודם שבו ניתן היה לבנות את תמ"א 38 כדירות נפרדות ללא מגבלת גובה של חדרי יציאה לגג.

למען הזהירות, תחשיב לגישת הועדה המקומית:

שווי מצב קודם	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
חדר יציאה לגג	23	₪25,000	1	₪575,000
ממ"ד	12	₪25,000	1	₪300,000
מרפסת גג	13	₪25,000	0.3	₪97,500
מרפסת עורפית	7.6	₪25,000	0.4	₪76,000
הוצאות התאמה להרחבת הדירה				₪-75 ,000
סה"כ				₪973,500
בהפחתת מושעא			0.7	**₪681,450**
שווי מצב חדש	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
תוספת ב- 3 קומות	575.1	₪25,000	1	₪14,377,500
גג עליון	162.9	₪25,000	1	₪4,072,600
מרפסת גג עליון	36	₪25,000	0.3	₪270,000
סה"כ				₪18,720,100

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

הוצאות התאמה/חיזוק/בניה חדשה מעל קיימת			0.8	₪14,976,080
קרן חניה	14	₪-50,045		₪-700,630
שווי נטו				₪14,275,450
בדחיה למימוש כללי תכנית הרובע			0.5	
הפחתה למימוש מסוים בבית המשותף			0.6	
סה"כ בהתחשב בדחייה / הפחתות			0.3	₪4,282,635
חלק יחסי נישום בזכויות בקומות מעל			0.0501	₪214,489
מרפסת עורפית	9.1	₪25,000	0.12	₪27,300
סה"כ				**₪241,789**
השבחה				**₪0**

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 11/06/2023:

- <u>זכויות בניה מכח תכנית תמ"א 38 ומכח תכנית תא/3729 א' - זכויות מוקנות ומותנות</u>
הזכויות מכוח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל ואינה קונקרטית, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן, להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. זאת לעומת הזכויות מכוחה של תכנית 3729א' החלה על שטח תחום קונקרטי בעיר תל אביב, שהינן זכויות המוקנות ספציפית למקרקעין ומשכך, שיקול דעת הוועדה המקומית לאשרן הינו מצומצם ולכן יש לחייב בגינן בהיטל השבחה, גם במועד מימוש זכויות בדרך של מכר.
לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחסי תמ"א 38 ותכנית תא/3729/א', מצרף את חוות הדעת ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב הקובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה - בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.
יתרה מזאת, תכנית 3729א' מעניקה זכויות נוספות ומשופרות על הזכויות שמעניקה תמ"א 38 ולכן, הטענה שאינה משביחה כלל לא הגיונית.
לחיזוק טענתו, מציג החלטות שמאים מכריעים ואזכורי פסקי דין בהם נקבע כי תמ"א 38 הינה זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינן היטל השבחה היות שהזכויות מותנות.
- <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u> - במידה והחלופה שתיבר הינה תוספת בניה מקדם בינוי חדש על ישן הינו 0.9 בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
- <u>זכויות אותן ניתן לנצל במסגרת בניה לפי תכנית הרובעים</u>
  - מרפסות מחוץ לקווי הבנין - במצב חדש תכנית 3729 א' מאפשרת הקמת גזוזטראות בהבלטה של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין ובכך תורמת לשווי הנכס.
במצב קודם לאור הבניה במלא השטח הכלוא בין קווי הבניין, ניתן היה להקים מרפסות בחזית קדמית בלבד, עם הבלטה מותרת של עד 1.2 מ' ובמרווח אחורי בעורף החלקה אסורה הבלטת גזוזטרות מעבר לקו הבניין.

לחיזוק טענתו מציג את פסיקת השמאי המכריע מוטי דיאמנט ברח' ז'בוטינסקי 6.

- גובה קומה - במצב החדש בתכנית תא/3729 א' הותר גובה קומה עד 4.5 מ'. הגבהה זו מאפשרת חלל מגורים גבוה וגדול יותר, תורמת לאפשרויות השימוש ומשפרת את תחושת הרווחה.

שמאי המשיבה מציג פסיקות שמאים מכריעים אשר קבעו מקדמי השבחה בעניין זה.

בנוסף, החלטת ועדת ערר תא/85046/17 אשר קבעה כי יש לפרש את הוראת הסעיף האמור בתמ"א "בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות" באופן המתייחס לכלל ההוראות הרלוונטיות לרבות עניין גובה קומת הגג.

- בריכות שחיה - הקמת בריכת שחיה משביחה. שמאי המשיבה מציג מס' דוגמאות של בניינים בהם התבקשה בניה של בריכת שחיה בגג.
- ביטול מרפסת שרות - במצב קודם ע"פ תכנית מ' חובה בהקמת מרפסות שירות ואילו במצב החדש שטח השרות הפך לעיקרי.

- <u>שווי חוזה</u> - שווי חוזה משקף שווי שוק שאינו משקף התעשרות מאישור תכנית תא/3729א'. לעניין זה מביא בחשבון את החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח'.

לעניין הטענה כי תכנית תא/3729א' לא הביאה לעליית שווי המקרקעין ייטען כי התוכנית הוסיפה זכויות.

עצם תוספת זכויות מהווה השבחה לכשעצמה. ההשבחה נבחנה לתוספת הזכויות הנובעות מהתכנית.

- <u>שטח הממ"ד</u> - מתקזז בשני מצבי התכנון. את הממ"ד יבנו בכל הקומות ובכל דירה (דבר אשר יהווה נדבך נוסף בחיזוק הבניין) לכשירחיבו את הבניין.

לא ניתן לבנות בגג הבניין (לדירה בודדת) ממ"ד מבלי שירד/יגיע עד קומת קרקע.

- <u>כפל מקדמים</u> - שמאי המבקש מבצע תחשיב בו קיים כפל בדחיה.

ניתן לפעול מול הדיירים במקביל כדי להנות מזכויות הבניה הנוספות ולא בטור לכן גישת שמאי המבקש אינה נכונה.

- <u>חיזוק הבניין ותוספת</u> - מצרף דוחות של מהנדס הבניה ישראל דוד בעניין הוצאות ההתאמה.
- <u>חיזוק ותרומה כלכלית</u> - חיזוק המבנה תורם לשווי הדירות. לתימוכין מציג החלטות שמאים מכריעים.
- <u>סיכום</u> - לתכנית תא/3729 א' קיימת תרומה כלכלית עצומה ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם. לראיה בתכניות הרובעים תא/3729/א' ותא/3616/א' התבקשו מאות היתרי בניה, דבר המעיד על הצורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתכניות הרובעים. לכן, לאור כל האמור לעיל קיימת השבחה.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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 24/11/2022.

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

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

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

ו. המצוין ומפורט בפרק המצב המשפטי אינו מהווה אסמכתא או חוות דעת משפטית משום סוג שהוא לכל היבט של הפן הקנייני של הנכס.

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

ח. החלטה זו נועדה להכריע בפן השמאי של המחלוקת בין הצדדים באשר <u>לגובה ההשבחה</u> שחלה במקרקעין הנדון, בלבד. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור בהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור הזכויות היחסי (לרבות מתודת הגדרת זכויות אלו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

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, תכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>חלק יחסי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות מכוחה של תכנית תא/3729א' הינו 30/599, בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

המבקשת אינה חולקת על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה.

<u>הכרעה</u> - זכויות בעלים בנכס וחלקו היחסי בסך כלל הזכויות המוקנות לחלקה (במקרה זה, מכוחה של תכנית מס' תא/3729א') הינו נושא משפטי. ככזה, קביעה לעצם קיומו של קנין ו/או היקף זכויות בו של בעלים זה או אחר, אינה בסמכותי. כשמאי, אין בידי

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

מנדט לפסוק בנושאי קנין. לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההכרעה.

עפ"י סעיף 14 לתוספת השלישית[3] (א) "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה... וגו'". סעיף (ב)(1) "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ... ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב".

בעקבות פנית המבקשת, אשר מימשה זכותה לפנות בענין זה למועצת שמאי המקרקעין - התמניתי, עפ"י דין, לבחון ולקבל החלטה בנושא שבנדון, קרי בחינת גובה ההשבחה אשר קמה לזכויות חלקה של מבקשת בנכס הנדון מכוחה של תכנית מס' תא/3729/א'.

מטבע הדברים, המשימה כוללת הן בחינה של גובה ההשבחה, הן הגדרת שיעור חלקה היחסי של המבקשת בכלל הזכויות.

כאמור, ככל והמבקשת חולקת על קביעת שיעור החלק היחסי לחיוב, על המרכיב הקנייני, משפטי, המופיע בהחלטה זו - הרי שעומדת לה הזכות לפנות בענין זה לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

אחזור ואציין, אין בהחלטתי זו משום קביעה קניינית לענין חלקה השלם והיחסי של המבקשת, בזכויות במקרקעין, ברכוש משותף.

החלק היחסי אשר הוצב תחשיב ההשבחה בהחלטה זו הינו בהתאם לזה אשר חושב והוצב בשומת הועדה המקומית (המשיבה). אין בהחלטה לפגוע באפשרות הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.

<u>תכנית תא/3729א'</u>

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

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית אשר נדונה בועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, מיום 18/08/2022, בעררים תא/8291/1118+8290 ו- 8 עררים נוספים, בגין מכר דירות בתחום תכנית רובע 3 (תכנית תא/3616א'):

"השאלה המרכזית שמתחדדת במסגרת העררים - אשר משמעותה הכלכלית היא המשמעותית ביותר - היא האם יש לקחת בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה על פיה? או שמא יש לנטרל סוגיה זו. נציין כי בין השמאים המכריעים שלקחו בחשבון את תמ"א 38 במצב הקודם קיימת מחלוקת כיצד יש לקחתה בחשבון, והאם יש בה כדי לאיין לחלוטין את ההשבחה או להקטינה באופן משמעותי מאוד בלבד.

בשאלה זו, כפי שיפורט להלן, דעת הרוב היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם.

[3] שמאי מכריע, ערר וערעור [תיקון: תשמ"ג, תשס"ה-5, תשס"ח-7]

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

*שאלה נוספת משותפת שהועלתה בחלק גדול מן העררים היא האם התכנית היא בעלת אותם מאפיינים של העדר קונקרטיות כשל תמ"א 38, אשר מתגבשת רק בעת מתן ההיתר, או שמא היא בבחינת תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר. **בשאלה זו דעת הרוב, כפי שיפורט להלן, היא כי המדובר בתכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר**".* (ההדגשה הינה במקור).

מנגד, ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בהחלטתה לעניין תכנית רחביה 9988 מיום 05/09/2022 קבעה, בין היתר, כי אין להתעלם מהשפעת תמ"א 38:

"לפיכך, לאור קביעת בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, לפיה הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה, גם בענייננו בשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס במצב הקודם גם תרומה לשוויו הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו שמקורו בתמ"א 38"....

"הנה כי כן, בהתאם להלכה הפסוקה, אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 (ככל וישנה) לשווי המקרקעין במצב הקודם".

בהחלטות קודמות שנדונו בפניי, טרם שתי ההחלטות של שתי ועדות הערר הנכבדות לעיל, סברתי כי במצב הקודם יש להביא בחשבון התרומה הכלכלית בנכס הנובעת מהשפעתה של תמ"א 38 על תיקוניה לרבות מסמכי המדיניות החלים.

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 שינויה. 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*

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

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

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 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>

יחד עם זאת ולאור שתי ההחלטות המנוגדות לסוגיה הנדונה, שעוד עתידה להתברר בערכאה שיפוטית גבוהה יותר, מצאתי לנכון לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3729/א' בהתאם לשתי החלופות הבאות:

<u>חלופה א'</u> - חלופה זו הינה בהתאם להחלטת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, כמפורט לעיל, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), מאחר והיותה **קונקרטית** לתכנית תא/3616א' הדומה מאפייניה לתכנית תא/3729א' הנדונה.

<u>חלופה ב'</u> - חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, כמפורט לעיל, כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38.

<u>חלופת השימוש המיטבי</u>

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

<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 ₪.

לפיכך, יילקח בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪.

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

חלופה לפיה "במצב הקודם" אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 3 קומות + קומת גג חלקית.

במצב הקודם, יש להביא בחשבון כי עפ"י תיקון 126 לחוק התו"ב, חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף, בבית משותף שלפיו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסי ברכוש המשותף).
לאור העובדה כי הדירה הנדונה הינה בקומת הגג, יובא בחשבון במצב הקודם חדר יציאה לגג + מרפסת גג.

<u>שטח קומה</u>

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לתכנית רשיון מס' 849 ולתשריט הבית המשותף, כדלקמן:

שטח קומת הגג (כולל מרפסות מקורות) כ-	239.63 מ"ר
חדר מדרגות כ-	<u>14 - מ"ר</u>
סה"כ שטח סחיר -	225.63 מ"ר

בחישוב שטח הקומה הובאו בחשבון שטחי המרפסות אשר נסגרו ומהווים חלק משטח הגג, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שטחי המרפסות בדירות מהווים חלק מהשטח העיקרי של הדירה וזאת בהתאם לתכנית מ'.

<u>קומת גג חלקית</u>

מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבנין הקדמית (3 מ' X 124 מ' = 36 מ"ר). דהיינו, קומת גג חלקית בשטח של כ- 189.63 מ"ר (בניכוי ח"מ) ומרפסת גג בשטח של כ- 36 מ"ר.

<u>מרפסת עורפית</u>

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון חריגת מרפסות עד 1.6 מ' בהתאם לתכנית תא/3729א'.

השבחה לחריגת מרפסות יש לבחון באם תתבקש בבקשה להיתר מכוח התכנית.

<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.

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

מושע ודחיה - 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%).

קרן חניה

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".*

לא קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין הפעלת מקדם הדחיה על הוצאות קרן חניה. הוצאות קרן חניה בשונה ממקדמי התאמות אחרים כגון: התאמה למושע, התאמת בניה חדשה ע"ג בניה קיימת וכו' מופחתות לאחר קביעת השווי החדש.

לאור מאפייני הבינוי הקיים ומהתרשמותי מתכנית היתר הבניה ומביקורי בנכס, אני סבור כי בחלקה הנדונה לא ניתן למצוא פתרונות חניה. לפיכך, במקרה הנדון, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש להפחית תשלום קרן חניה בחלופה זו.

בהתאם לבינוי הקיים יש להוסיף כ- 14 חניות ל- 14 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 מהשווי החדש ל- 14 חניות הינו כ- 700,000 ₪.

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 א':

מצב תכנוני קודם			
זכויות בניה נוספות			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
חדר יציאה לגג	23	0.75	17.25
מרפסת גג	25	0.3	7.5
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			24.75
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	19.8
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	12.42
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס			**₪285,724**
מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
תוספת 3 קומות בניכוי ח"מ	676.89	1	676.89
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ	189.63	1.15	218.07
מרפסת גג כולל בריכת שחיה	36	0.3	10.80
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			905.76
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	724.61
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	454.63
שווי מ"ר מבונה			₪23,000
סה"כ שווי התוספת			₪ 10,456,496
תעריף קרן חניה עבור 14 חניות			₪ 700,000
סה"כ שווי התוספת בהפחתת תשלום קרן חניה			₪ 9,756,496
שווי החלק המיוחס לנכס (30/599) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0501[5]	₪ 488,639
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים			**₪488,639**

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שווי מצב קודם	₪ 285,724
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 488,639
השבחה בחלופה א' למועד קובע 17/06/2018	**₪ 202,915**

[5] החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, כמפורט בפרק ההכרעה. ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישומה, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לפנות לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה. אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומה חלק ברכוש המשותף, ואת חלקה היחסי, תחשיב ההשבחה בהחלטה זו בוצע לפי החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, אין בהכרעה לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות המשפטיות המתאימות.

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

חלופה אלטרנטיבית, לפיה במצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

<u>מצב קודם - תמ"א 38</u>

הובא בחשבון כי במקרה הנדון התוספת מכוח התמ"א תהא ע"ג השטח הבנוי בקומת הגג הקיימת, כמפורט להלן:

שטח קומת הגג הקיימת בניכוי ח"מ	225.63 מ"ר
קומת גג (50%)	112.82 מ"ר
מרפסת גג (50%)	112.82 מ"ר

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 מרתף
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 חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף
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 בנויה 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.)

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 אקו' במ"ר
תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ	225.63	1.0	0.95	214.3
תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ	225.63	1.0	0.5	112.8
תוספת קומת גג (0.5)	112.82	1.0	0.95	107.2
מרפסת גג (0.5)	112.82	0.3	0.95	32.15
סה"כ				**466.49**

<u>מצב חדש - תכנית 3729א'</u>

במצב החדש, תכנית 3729א' מתירה ברחוב ארלוזורוב השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית. לפיכך, יובא בחשבון תוספת של 3 קומות + קומת גג חלקית.

<u>להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':</u>

מצב תכנוני קודם		
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38		
	מקדם	**שטח אקו'**
שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות		466.49
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת	0.8	373.19
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)	0.63	234.15
החלק המיוחס לנכס (30/599) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38	0.0501[6]	11.73
סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסת לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים		**11.73**

מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729א'			
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת 3 קומות בניכוי ח"מ	676.9	1	676.89
תוספת קומת גג חלקית בנסיגות	189.6	1.15	218.07
מרפסת גג כולל בריכת שחייה	36.0	0.3	10.80
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			905.76
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת		0.8	724.61
דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)		0.63	454.63
החלק המיוחס לנכס (30/599) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע		0.0501[7]	22.77
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729א' כתוספת לבניין הקיים			**22.77**

[6] ראה הערת שוליים מס' 5.

[7] ראה הערת שוליים מס' 5.

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.)

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	11.73 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	22.77 מ"ר
השבחה במ"ר	11.04 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	23,000 ₪
השבחה בחלופה ב' למועד קובע 17/06/2018	**253,993 ₪**

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

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

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 14, חלקה 453 בגוש 6217, רח' ארלוזורוב 116, תל אביב -יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס, בדרך של מכר, כמפורט להלן:

<u>חלופה א'</u>

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729א'	17/06/2018	₪ 202,915	₪ 101,458

<u>חלופה ב'</u>

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי בחישוב ההשבחה יש 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	₪ 253,993	₪ 126,960

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשת תהא פטורה מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 14/08/2023

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך

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