בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 26.06.2024
מס' מינוי: 247-2024
מספרנו: 1137

לכבוד המבקש,
ה"ה אסף שר רצהבי
המיוצג ע"י מר חי מרמור, שמאי מקרקעין
במייל: haimarmur@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6215 חלקה 92 תת חלקה 10
רחוב שלמה המלך 73, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 06.02.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית תא/3616א', מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 13.12.2023, שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 17.03.2024.

2.2 שומת המבקש מר אסף שר רצהבי, מיום 18.02.2024, שנערכה ע"י השמאי חי מרמור.

2.3 בתאריך 08.05.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 27.03.2024.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3616א	24.01.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6215
חלקה	92
שטח החלקה	512 מ"ר
מהות המקרקעין	תת חלקה 12, דירה בקומה ג' בבניין
חלק ברכוש המשותף	36/480
כתובת	רחוב שלמה המלך 73, תל אביב
בעלות	פרטית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה השלישית, תת חלקה 10, בבניין הכולל שלוש קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע בנויה חלקית, בנוי על חלקה 92 גוש 6215, כתובתו רחוב שלמה המלך 73, מרכז העיר תל אביב.

6.2 רחוב שלמה המלך מחבר בין רחוב אמסטרדם בצפון לרחוב המלך ג'ורג' בדרום, הבניין הנדון מצוי בחלק המרכזי של הרחוב ומעברו המערבי.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים, ותיקים לצד בניה חדשה ופרויקטים של תמ"א/38.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, מדרכה מאבן משתלבת, תאורת רחוב וכד'.

6.5 ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

6.6 חלקה 92, בשטח רשום של 512 מ"ר, מבונה במבנה מגורים ותיק משנות החמישים של המאה הקודמת, המבנה שופץ והורחב לאורך השנים.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון, כולל 14 דירות ומעלית נוסעים, ללא חניות, מצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.7 תת חלקה 10 מהווה דירת מגורים רגילה בקומה השלישית של הבניין בשטח רשום של 80.62 מ"ר, חלק ברכוש המשותף 40/480.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1 תכנית מספר 58, פורסמה למתן תוקף ביום 04.01.1940 (ע.ר 976)

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים דירות 1.

זכויות הבניה 35% * 3 קומות, לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

7.2 תכנית 76 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ. 976)

התכנית מאפשרת תוספת בניה על הגג בבית בן 3 קומות בשטח שלא יעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי השטח הגדול. תוספת הבניה מותרת בבתים בהם אין קומת עמודים.

7.3 תכנית 286 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.1952 (י.פ. 216)

התכנית קובעת שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, פרט למגרשים קיימים לפי פרצלציה מאושר שבוצעה לפני אישור תכנית 58.

7.4 תכנית 756 פורסמה למתן תוקף ביום 03.06.1965 (י.פ. 1189).

התכנית מתירה הקמת קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה בתנאים, ביניהם ששטח מגרש מינימלי לא קטן מ- 500 מ"ר וחובת התקנת מעלית.

7.5 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.6 תכנית מ' פורסמה למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ. 2829).

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן 39% - 40% תוספת של 5% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

בבניה חדשה במגרשים בשטח 350 - 500 מ"ר באזור דירות 1 בתכנית 58, ברוחב רחוב 10 מ' ויותר בבניה ללא קיר משותף, זכויות הבניה 40% לקומה ובסה"כ 146%, ב-4 קומות מעל קומת עמודים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7 תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים. יותר מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

7.8 תכנית ס' פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1989 (י.פ. 3672)

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים.

בין יתר ההוראות נקבע כי תותר דירת גג בבניינים שגובהם 3 קומות ובנוסף קיימת בהם קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני שנת 1967. שטח דירה שתוגדל לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית.
לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

7.9 תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208).

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה ופרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה. לא תותר הקמת חדרי יציאה מעל קומה ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחתיה.

7.10 תכנית 2710 פורסמה למתן תוקף ביום 03.07.1997 (י.פ. 4540).

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניין קיים, וכן לאפשר חריגה מקווי בניין להקמת מעלית.

7.11 תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'. בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ"ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצועות חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

7.12 תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.13 תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.14 תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בנין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.15 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.16 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, נשוא השומה מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3616א.

7.17 תכנית תא/3616א פורסמה למתן תוקף ביום 09.01.2018 (י.פ. 7668).

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

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.

יעוד הקרקע - "מגורים א", כלול בתחום הכרזת אונסקו.

מטרות התכנית:

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

עיקרי הוראות התוכנית, לנכס הנדון בתחום הכרזת אונסק"ו:

במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחוב ארלוזורוב והירקון תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).

קביעת זכויות בניה והוראות בנייה לתוספות 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.

תוספת בניה על הקיים בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980 באזור הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש.

ביטול בתחום התכנית תכניות מתאר מקומיות מ', ס', ג' על שינוייהן וכן 637,636,76,74,756,755,887 ועוד, שינוי תכניות ראשיות 44 ו- 58 על שינוייהן. התכנית אינה פוגעת בזכויות בניה הקבועות בתכניות מאושרות, התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג, בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.
6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

   שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

   מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.
9. הוראות לקומת הגג - בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תילה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות בתכנית, חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת לתכנית. יותרו יח"ד נפרדות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים. בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה. בתחום ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות. בתחום אזור ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע ו או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.

12. תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, מחוץ לאזור ההכרזה:

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- תוספת קומה מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.

13. הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980: הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

14. בניה בקיר משותף: הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.

15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, לשימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הוועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים ולבעלי מקצועות חופשיים, ובתנאים שבתכנית. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים ממ"ד.

16. תוספת מרפסות: מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד (חדשות וקיימות). מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

18. מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

21. בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד..

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- רישיון בניה מס' 304 מתאריך 31.10.1946, לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר המכיל בקומת העמודים 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח בין העמודים ובקומות א'-ג' 7 חדרים וח"ש בכל קומה, בקומה ד'- 3 חדרים עם ח"ש.
- היתר בניה מס' 4/1 מתאריך 07.01.1988, סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית הדרומית בבניה קלה.
- היתר בניה מס' 07-0473 מתאריך 16.07.2007 לפיר עבור מעלית פנימית, עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית במפלס הגג, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.
- היתר בניה מס' 16-0190 מתאריך 07.04.2016, תוספת שטח עיקרי בחלוקה הפנימית ובחזיתות בדירת הגג הדרומית בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית.
- היתר בניה מס' 16-1063 מתאריך 01.12.2016, הגדלת הדירה הצפונית שבקומת הגג, בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 18.02.2024, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6215
חלקה:	92
שטח רשום:	512 מ"ר
תת חלקה:	10
החלק ברכוש המשותף:	40/480
תיאור:	דירה בקומה שלישית 80.62 מ"ר
תקנון:	מצוי
בעלות:	לוי עלמה ורצהבי איתי בחלקים שווים בשלמות.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3616א	24.01.2018	278,889 ₪	אינה משביחה לחילופין 12,547 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון, והכרעה:</u>**

11.1 **<u>תכנית תא/5000 (מועד קובע 06.01.2017):</u>**

אני מקבל את עמדת המשיבה כי תכנית תא/5000 אינה משביחה בהתאם לתיקון 126.

11.2 **<u>תכנית תא/3616א (מועד קובע 24.01.2018):</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

מציין כי על החלקה נערכו שומות מכריעות של הח"מ ביחס לתת חלקה 12 ותת חלקה 4, אשר עליהן הוגש ערר, התלוי ועומד.

שומת המשיבה נערכה בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 08.08.2022, במסגרת ערר תל אביב-יפו 18-11-8290 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, שם נקבעו מספר עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר, בגין תכנית 3616א'.

כופר חניה: לאור הבינוי הקיים בחלקה נלקח בחשבון הצורך בתשלום בגין קרן חניה במימוש הזכויות. לתוספת הבניה בגינה מחושבת ההשבחה, נלקח בחשבון השתתפות בשלוש מקומות חניה, אשר מהווים כ- 145,000 ₪ כפי שנקבע בשומה המכרעת בחלקה.

מצב קודם:

בהתאם להיתרי בניה, על החלקה מבנה הכולל קומת קרקע חלקית, שלוש קומות טיפוסיות ושתי דירות גג. היתרי הבניה מנצלים את רוב זכויות הבניה הניתנות לניצול מכוח התכניות במצב קודם.

בהתאם לפסיקת ועדת הערר בערר תא/85146/16 הדן בסוגייה דומה, ובהיות דירת המגורים דירה סטנדרטית באמצע הבניין, אין לזכות את דירות אמצע הבניין בזכויות האפשריות להרחבת דירת הגג.

תכנית תא/3616א' - מצב חדש:

החלקה הינה בשטח 512 מ"ר, מוגדרת כ"מגרש גדול". בהתחשב בבינוי הקיים, הובא בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה ע"י בניית קומות נוספות ע"ג המבנה הקיים.

מרכיבי ההשבחה בתכנית הנ"ל במקרה הנדון, הינה כדלהלן:

- השלמת קומת הקרקע לקונטור קומה מלאה.

- השלמת קומת הגג הקיימת לקומה טיפוסית מלאה ומורחבת.

- ניתן לבנות קומה נוספת בקונטור של 65% מקומה טיפוסית רגילה.

שומת המשיבה נערכה בהתאם להוראותיו של נספח א' - עקרונות לעריכת השומות המייעצות שנקבעו בהחלטתה של ועדת הערר הנכבדה לתכנית. בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטת ועדת הערר וכמפורט בה, הוטמעה ההנחיה המשפטית כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 והמדיניות על פיה כחלק מהמצב התכנוני הקודם. מקדמי ההתאמה הנדרשים לתוספת הזכויות המוקנית כתוצאה מהתכנית המשביחה, הינם לאחר סקירת אפשרויות ההרחבה.

מהות ההשבחה לתכנית:

<u>קונטור קומה טיפוסית:</u>

קונטור הקומה הקיימת 216.28 מ"ר. בהתאם למבנה הקיים בחלקה ובהתאם לקווי הבניין בחלקה, לא ניתן להרחיב את קונטור הבניין.

<u>בנייה בקומת עמודים/קרקע:</u>

בהתאם לאופי הבינוי וחלוקת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, לא קיימת אפשרות להקמת יח"ד חדשה בקומה, בשל מיקום הכניסה לבניין. קיימת אפשרות תכנונית להרחיב את יח"ד הקיימות.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה בגין אפשרויות הגדלת דירות המגורים הקיימות בקומת הקרקע, תיבחן רק בעת מימוש הזכויות של דירות אלו, ואינה רלוונטית למושא השומה.

<u>תוספת בנייה בקומת הגג הקיימת:</u>

בקומה החמישית בבניין, קומת הגג הנוכחית, בנויות 2 יח"ד ומרפסת גג עורפית משותפת. חלק משטחי הבניה האפשריים בקומה זו יכולים לשמש להרחבת יח"ד הקיימות בלבד. בעורף החלקה קיימת מרפסת גג בשטח של כ - 48 מ"ר המהווה רכוש משותף אשר בה ניתן לבנות יח"ד חדשה ולמעשה להשלים את הקומה לקונטור קומה טיפוסית.

<u>תוספת קומת גג:</u>

התכנית מאפשרת, בניית קומת גג חלקית בשטח של 65% מקונטור קומה טיפוסית, המהווים כ- 140 מ"ר. בניכוי שטחי השירות הנדרשים, דירות הגג החדשות ייהנו ממרפסת גג צמודה.

בהתאם לשומה מכרעת בחלקה, השטח לשיווק בקומה זו מאפשר לשווק דירת גג חדשה בשטח של כ- 127 מ"ר. לשטח בקומת הגג החלקית יתווספו שטחי המרפסות משמירת הנסיגה בחזית הבניין.

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ בהתבסס על עסקאות בדירות מגורים בסביבת הנכס, והכרעת החו"מ בחלקה מושא השומה.

חישוב שטח אקו' כתוספת לבניין הקיים:

קומה חמישית:	48 מ"ר
קומה שישית:	127 מ"ר * 1.2 = 152.4 מ"ר אקו'
מרפסת גג:	69.28 מ"ר * 0.3 = 20.78 מ"ר אקו'
סה"כ:	**221.18 מ"ר אקו'**

<u>דחיה למימוש:</u>

המגרש גדול שגודלו 512 מ"ר נטו, צורתו נוחה לבניה ומאפשרת בינוי רגולרי. גילו במועד הקובע וותיק, כ - 72 שנה. הבניין כולל מעלית נוסעים. הבניין כולל 2 דירות מגורים במפלס הגג.

הבניין רשום בצו בתים משותפים, וכולל 14 יחידות רישום שונות. היקף זכויות הבניה המוקנות, מאפשר תוספת של כ-221 מ"ר אקו', שהינם תוספת משמעותית ביחס להיקף הבינוי הקיים בחלקה ומהווה תמריץ למימוש הבניה.

בצרוף נסיבות אלו נמצאה כדאיות כלכלית במימוש זכויות הבניה. ככל שרמת הכדאיות הכלכלית גבוהה יותר, כך יישאפו בעלי הזכויות להאיץ את מימוש הזכויות. הובא בחשבון כי לצורך מימוש זכויות הבניה נדרשת הסכמת כלל הדיירים. בצירוף הנסיבות ניתן להניח כי עוצמת הקושי הקנייני למימוש תוספת הבניה דומה למגרשים סטנדרטים, על הצד הזהיר, נלקחה תקופת דחיה של 8 שנים.

<u>עלויות התאמה:</u>

הבניין נבנה בשנות ה-70 של המאה הקודם, בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב שנכנס לתוקפו בשנת 1980. תוספת הבניה המסיבית תחייב חיזוק הבניין והתאמתו לתקן 413, כך שהבניין ידע להתמודד עם עומסי רעידות האדמה למבנה הקיים ולתוספות הבניה. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כאחוז מסך עלויות הבניה, ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות. עיריית ת"א הזמינה חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור ארבעה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3.

עיריית ת"א הזמינה חוו"ד הנדסית לעניין עלויות עודפות להקמת תוספת שטחים במבנה עבור שלושה טיפוסי בנייה בתחום רובע 3. חוו"ד נערכו ע"י משרד "דוד מהנדסים" בהן נקבע כדלקמן:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניין ברח' דיזנגוף 228. המבנה בנוי בקומת קרקע, שתי קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות קומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 782.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-152 ₪ למ"ר.

בניין ברח' סוקולוב 97. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 4 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 502.9 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 289 ₪ למ"ר.

בניין ברח' ארבע ארצות 9. המבנה בנוי בקומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה 2 קומות וקומת גג. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 787.8 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב- 339 ₪ למ"ר.

בניין ברח' גוש חלב 10. המבנה בנוי בקומת מרתף, קומת קרקע, שלוש קומות וקומת גג. תוספת הבניה אפשרית הינה קומה אחת וקומת גג חלקית. סה"כ תוספת שטחי בניה בסך של 145.5 מ"ר. סך העלויות העודפות לתוספת השטח נאמדה ב-373 ₪ למ"ר.

בהתאם לבינוי הקיים וזכויות הבניה בחלקה, עלויות ההתאמה למבנה הינם בגבולות של 289 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תוספת שטחי בניה ברוטו לבניין	175 מ"ר
עלויות בניה עודפות למ"ר	289 ₪
סה"כ עלויות עודפות לבניין	50,750 ₪
סה"כ מ"ר אקו' להשבחה	221.18 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	25,000 ₪
הפחתת קרן חניה -3 חניות	(144,948 ₪)
מקדם התאמה לדחיה/מושע/סיכון/הסכמות (8 שנים 6%)	63%
חלק יחסי ברכוש משותף 40/480	8.3%
השבחה	**278,889** ₪

<u>שמאי המבקש:</u>

הובאו בחשבון כי הבניין בנוי בבניה ותיקה ועבר שיפוץ מקיף ע"י עזרה וביצרון בשנת 2007.

הובאו בחשבון נתונים מתוך תיק הבניין והעבודה כי קיימות שתי דירות גג שהורחבו עפ"י היתרים.

הובא בחשבון כי בבניין הנדון, נערכו בעבר שומות מכריעות ע"י השמאי המכריע הח"מ.

הובאו בחשבון פסיקות שמאים מכריעים שנערכו לנכסים דומים, לתאריך הקובע לשומה זו, תוך התאמתם למושא השומה.

לעניין חישוב זכויות הבניה במצב קודם, הובא בחשבון פסק דין של כב' השופט יעקב שקד, בית משפט לעניינים מנהליים ת"א, עמ"נ 18618-12-22, שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א.

הובא בחשבון כי הבניין עבר שיפוץ מקיף לפני מספר שנים וכי בבניין קיימת מעלית.

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

תכנית תא/3616א' הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת הכפופה להוראות תמ"א 38 על שינוייה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, הקובעת מסגרת זכויות בניה לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל אביב. החלקה ממוקמת באזור ההכרזה.

אין מחלקות לעניין חלופה של תוספת בנייה חדשה על הבניין הקיים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומתו קבע, שמאי הועדה, כי תוספת הבניה הינה השלמת הקומה החמישית לקונטור הקומה הטיפוסית ובניית קומת גג בהיקף של 65% מהקומה הטיפוסית.

בחישוב ההשבחה שמאי הועדה המקומית, במצב קודם, לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון את זכויות הבניה שניתן היה לממש עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתאם למסמכי המדיניות של הוועדה המקומית בשווי מצב קודם.

<u>הכללת תמ"א 38 בשווי</u>

זכויות הבניה המתוארות בתכנית תא/ 3616 א' (אשר אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38), מהוות זכויות בניה שאינן עולות על זכויות הבניה לפי תמ"א 38 על תיקוניה כולל מסמך המדיניות של העירייה ואשר מכוחן הוצאו היתרי בניה עוד בטרם אושרה תכנית תא/3616/א.

מאחר והנכס עומד בתנאי תמ"א 38 והוראות תכנית תא/3616/א הן הוראות מכוחה של סעיף 23 בתמ"א 38 , אזי יש לראות את ההוראות שבתכנית תא/3616/א אשר חופפות ו/או קטנות מתוספות בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11 בהוראות תמ"א 38), כהוראות מכח תמ"א 38 .

מפנה לשומה מכרעת של החי"מ בבניין מושא השומה.

<u>החלטות ועדות ערר ופסיקות שמאים מכריעים</u>

גישת ועדת הערר, אשר אומצה במספר רב של שומות מכריעות, קבעה כי יש לכלול בשווי מצב קודם את תרומת הזכויות מכוח תמ"א 38 ככל הנוגעות לתכנית רובע 3 בתל אביב.

ערר רג/13/85143 רון ציון נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג.

בערר(ת"א) 85151/16,דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

ערר(תא) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

על פי גישת ועדות הערר ומרבית שומות מכריעות לתכנית נקבע כי אם במועד אישורה של תכנית קיימת התכנות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 ,אזי יש לכלול אותה במסגרת קביעת השווי במצב הקודם לתכנית.

ברובע 3 פורסמו עשרות הכרעות לתכנית תא/3616/א' וברובן המכריע התקבלה המסקנה, כי יש לכלול במצב הקודם גם את הזכויות מכוח תמ"א 38 ואת ההשבחה יש לבחון כהפרש הזכויות בין תכנית רובע 3 לתמ"א 38.

<u>פס"ק לויתן אדיב שמואל אדווין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – ערר 8290-11-18.</u>

שמאי הועדה המקומית מציין, בין היתר, את פס"ק ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה.

בעקבות החלטת ועדת הערר, הוגשה עתירה מנהלית לבימ"ש בגין פסק הדין של ועדת ערר.

השופט יעקב שקד, ביושבו בבית משפט לענייניים מנהליים ת"א - יפו, קבע בין היתר כי בחישוב שווי הנכס במצב קודם יש להביא בחשבון את השפעת תוכנית תמ"א 38.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים לתכנית.

<u>היתרי בניה עפ"י תמ"א 38</u>

בשומה מכרעת שנערכה לדירה בבניין הנדון ע"י השמאי המכריע החי"מ, הובאו מספר דוגמאות בהן נתנו היתרי בניה לפי תמ"א 38 עבור זכויות בניה זהות, בתחום רובע 3, לפני אישור תוכנית תא/3616/א'.

<u>בחינת עליית השווי</u>

מפנה להכרעת השמאי המכריע משה נדם שהתייחס בשומותיו המכריעות שערך לנכסים בתחום רובע 3 , בגין אישור תוכנית 3616/א', בסוגיית עליית השווי בנכסים בתחום תוכנית הרבעים, לעומת נכסים מחוץ לרובע 3.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון, בחישוב ההשבחה, במצב קודם, זכויות בניה שניתן היה לממש על הבניין הקיים עפ"י הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ולהביאם בחישוב ההשבחה, כשווי מצב קודם.

לפיכך, לא חלה השבחה בנכס נשוא השומה, בגין אישור תב"ע תא/3616/א.

לחילופין:

הוצג תחשיב השבחה בהתבסס על עקרונות השומה המכרעת שנערכה בבניין הנדון ע"י השמאי המכריע הח"מ מתאריך 24/3/2023, ביחס לתת חלקה 4, דירת מגורים בקומה א' בבניין.

מצב קודם:

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
השלמת קומת הגג	48	25,000	1	1,200,000
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	127	25,000	1.1	3,503,500
זכויות בניה לתוספת מרפסת	69	25,000	0.3	514,500
שווי הזכויות לפני הפחתה				5,218,000
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	4,435,300
כופר חניה 3 * 48,316				(144,948)
סה"כ ביניים				4,290,352
מקדם הפחתה למושע			0.56	2,395,710
חלק יחסי בנכס נשוא שומה זו				8.3%
שווי מצב קודם				198,844

מצב חדש:

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
השלמת קומת הגג	48	25,000	1	1,200,000
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	127	25,000	1.2	3,822,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	69	25,000	0.3	514,500
שווי הזכויות לפני הפחתה				5,536,500
מקדם בניה חדש על ישן			0.85	4,706,025
כופר חניה 3 * 48,316				(144,948)
סה"כ ביניים				4,561,077
מקדם הפחתה למושע			0.56	2,546,882
חלק יחסי בנכס נשוא שומה זו				8.3%
שווי מצב קודם				211,391

השבחה: 12,547 ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה, לטענות המבקש:</u>

ביום 08/01/2024 פורסם פסק דינו של בית המשפט לערעורים מנהליים, עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב "פס"ד לויתן", במסגרתו קבע בית המשפט כי הפטור מתשלום היטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(10) אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' הינן קונקרטיות. ואולם נקבע כי יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת המצב הקודם של המקרקעין נשוא שומת השבחה בגין מימוש בדרך של מכר.

הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם - עת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון ולאחר קיום דיון בבקשת רשות הערעור (בר"מ 6512/21 מיום 14/11/2022).

לעמדת הוועדה המקומית, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות בזכויות בתוכנית המותנות בשיקול דעת רחב ובהליכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר - לרבות, אך לא רק: בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון, ונוספים.

לעמדת הוועדה המקומית, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של חלק מפסקי דין אלה מחד, ומתן משקל לפסיקה שאינה רלוונטית לסוגיה האמורה כלל והכל תוך ניתוחה באופן שגוי, ובפרט מתן משקל לאימרת אגב נקודתית, שניתנה במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38.

לאחרונה ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, השופט גלעד הס, בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א-יפו. שממנו עולה כי הזכויות מכח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א, ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור. פועל יוצא מהקביעות בפס"ד האמור הינו כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.

נוכח העובדה כי פס"ד לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו, שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון, ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, יש לעמדת הועדה לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38 לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם."

מבלי לגרוע מהאמור, לפיו מבחינה משפטית אין מקום להתחשב בתמ"א 38 במסגרת המצב הקודם, ולחילופין בלבד, מבחינה שמאית, נזכיר כי במועד הקובע ניצבים אנו בתקופה בה תמ"א 38 עומדת לפוג. התאמת מקדמי דחיה כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, מחייבת לפחות 3 אורכות לתמ"א 38, אשר במועד הקובע נראות כבלתי סבירות, כך שהתכנית תתכלה. בנסיבות אלו, ככל ותקופת הדחייה גדולה יותר, כך הסבירות להתכלותה של תמ"א 38 מתעצם והסבירות למימושה פוחת משמעותית.

מבהיר בעניין זה כי אין להתחשב בשום דרך בקביעת המצב הקודם בצפי לאישורה של תוכנית רובע 3 על המקרקעין, הלכת לוסטרניק, כך שבקביעת המצב הקודם יש לערוך את השומה כאילו אין ולא תהיה תוכנית רובע 3ואין להישמע בטענה שלפיה במקום תמ"א 38 צפויה להתאשר תוכנית הרובע ויש להתחשב בכך שמאית.

מעבר לאמור, יוסף עוד כי מקדם הדחיה למימוש הזכויות מכח התמ"א אמור לשקף תקופה ארוכה יותר מזו שנקבעה במקדם הדחיה למימוש תוכנית הרובע. זאת, שכן ביחס להוצאת היתר מכח תמ"א/38, שכן לפי סעיף 27 לתמ"א 38 הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאשר המשמעות הינה אפשרות של מתנגדים להגשת התנגדויות ולהגשת ערר לועדת ערר רישוי על ההחלטה בהתנגדויות ועתירה על ההחלטה בערר.

הליכים אלה עשויים להתנהל במשך שנים והם מעכבים לפי הדין את קבלת ההיתר שכן לפי סעיף 152 (ב) לחוק התכנון והבניה לא יינתן היתר עד החלטת ועדת הערר בערר רישוי.

כל זאת, בעוד היתר מכח תוכנית רובע 3 הינו היתר תואם תוכנית הניתן ללא אפשרות של הגשת התנגדויות (למעט ההליך לפי תקנה 36(ב) לתקנות התכנון והבניה), רישוי בניה, תשע"ו- 2016 של משלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע שלא חתומים על הבקשה שאינו מקנה זכות ערר על ההחלטה ולמעט מקרים מיוחדים הקבועים בתכנית וללא אפשרות להגשת ערר על ההחלטה בהתנגדויות ומשכך מדובר במסלול פשוט ומהיר יותר באופן משמעותי.

בנוסף בקשה להיתר מכח תוכנית רובע 3 או רובע 4 התואמת את התוכנית (ללא הקלות וכד'), יכולה להיות מוגשת לרשות רישוי שם מסלול ההיתר הינו מסלול מהיר יותר לפי החוק בעוד היתר מתמ"א 38 מוגש במסלול רגיל לועדת המשנה. חלק ניכר מהבקשות להיתרי בניה מכח תוכניות הרובעים מוגשות לרשות רישוי. מכאן עולה, כי תכנית רובע 3 אפשרה ייעול משמעותי של הליכי הרישוי, הן בהליך הטכני, הן בחישוב הזכויות, והן באפשרויות הציבור להתנגד לבקשות להיתר. נוסיף ונזכיר להשלמת התמונה שבשינוי השילטון באותם ימים, בין אם בר"ג ובין עם בהרצליה התקבלו החלטות לפיהם יצומצמו עד מאוד מתן היתרי הבניה מכח תמ"א 38, שהינם שיקול דעת עירוני.

בצירוף נסיבות אלו, עמדת המשיבה נותרה בעינה לפיה יש לבחון את אומדן ההשבחה בהתאם להחלטת הביניים של ועדת הערר הנכבדה ונספח א' המתלווה אליה. שומת המבקש טוענת כי לא חלה השבחה בגין אישורה תכנית רובע 3, לחלופין טוענת כי נדרש להקנות שווי לתמ"א 38 במצב הקודם, ובסופו של דבר גם מציגה בשולי הדברים את אומדן ההשבחה בהתבסס על העקרונות ע"פ השומה המכרעת שנערכה בבניין, ביחס לתת חלקה 10.

הטענה לפיה תכנית רובע 3 פטורה מהיטל השבחה כבר נידונה בפני ועדת הערר. גם בעמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 08/01/2024 , קבע בית המשפט כי הפטור מתשלום היטל השבחה אינו חל במכר וכן כי הזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' הינן קונקרטיות. טענות המבקש והתימוכין מערכאות שונות והחלטה קודמת בחלקה לעניין הכללת זכויות התמ"א בשווי "המצב הקודם" ב ניסיון להישען על דעת המיעוט ו/או בהחלטת ועדת הערר אינה רלוונטית.

<u>תחשיב חלופי של שמאי המבקש:</u>

אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם, כפי שפורט.

אין מחלוקת לעניין שטחי הבניה ושוויו של מ"ר מבונה אשר נקבעו והוטמעו בשומות הצדדים כפי שנקבעו בהחלטות קודמות בחלקה ע"י השמאי המכריע החי"מ.

אינו מקבל את המקדם המוצג בתחשיב החלופי בשומת המבקש לפיו מקדם בניה חדש על ישן הינו 85%. לעמדת ועדת הערר קיים קושי לאמוד את עלויות ההתאמה כפונקציה של אחוז מסך עלויות הבניה ויש לקבוע אותו באמצעות מחירונים מקובלים ולבסס. בהתאם לכך, עיריית ת"א הזמינה חוו"ד מהמהנדס ישראל דוד לעניין עלויות העודפות להקמת תוספת שטחים, הכל כמפורט בשומת המשיבה.

אינו מקבל את מקדם מושע 56% , זאת ללא כל ביסוס. מקדמי התאמה נשענות על שומות מכריעות ונתמכו בעשרות תיקים קודמים ועל החלטת ועדת הערר ומיישם אותה כדין. אין לקבוע הפחתות שרירותיות. בהתאם להחלטת ועדת הערר, תקופת הדחיה תיבחן ספציפית לכל מקרקעין מסוים, ותקבע את תקופת הדחייה כפונקציה של שטח המגרש, צורתו, גיל המבנה הבנוי, מצבו הפיזי, שיפוצים, קיומה של מעלית, קיומם של דירות גג, חניות וכיוצ"ב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל את עמדות הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכניות הגגות לאור מיקומה של הדירה ומאפייני הבינוי הקיימים בבניין מושא השומה.

אני מקבל את עמדת הצדדים כי תכנית תא/5000 אינה משביחה בהתאם לתיקון 126.

<u>תכנית תא/3616א':</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב חדש עפ"י הוראות תכנית תא/3616א' לנכס מושא השומה המצוי בתחום אזור ההכרזה, הינו השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת קומת גג חלקית למבנה הקיים (65% מתכסית קומה טיפוסית בבניין) עפ"י הוראות התכנית, בהתחשב בעליות התאמה וכופר חניה.

לשווי זכויות הבניה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים. שווי הבעלים חושב לפי החלק היחסי ברכוש המשותף, 40/480 חלקים.

בשומת המבקש נטען כי התכנית אינה משביחה לאור תמ"א/38 במצב קודם. לחילופין הוצג תחשיב השבחה בהתאם לתחשיב בשומה מכרעת מיום 24.03.2023 של החת"מ לתת חלקה 4 בבניין הנדון.

<u>להלן הכרעתי לנכס מושא השומה, תת חלקה 10, במקרה הנדון בגין מכר.</u>

בשומה מכרעת מיום 15.04.2019, תיק מינוי 2018-2341, קבעתי כי לא חלה השבחה בגין מכר תת חלקה 12, בניין בו מצויה הדירה מושא השומה.

בשומה מכרעת מיום 24.03.2023, תיק מינוי 2022-2165, קבעתי השבחה בסך של 15,100 ₪ בגין מכר תת חלקה 4, בניין בו מצויה הדירה מושא השומה.

יודגש כי הכרעתי להלן הינה לאחר החלטת בית המשפט לענייינים מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290.

<u>תמ"א/38:</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

הבניין הנדון נבנה במקור בשנת 1946 כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-72 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה ועומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"). כלומר כי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון[1]) ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף[2]).

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי. כמו כן ערכתי סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית רובע 3 ולאחר אישורה, ממנו עולה כי בדירות בבנייני מגורים בני 3-5 קומות לא נמצאה עליית שווי כתוצאה מאישורה של תכנית רובע 3.

[1] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.

[2] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומות המכריעות שערכתי בעבר לעניין זה, פירטתי בצורה מקיפה את השיקולים להחלטתי ולהלן תמצות השיקולים:

- בדברי ההסבר לתכנית תא/3616א' נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו...".

  במטרות התכנית לתכנית נכתב, בין יתר מטרות התכנית: "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38".

  בהוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד.

  יודגש, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א (תוספת עד 3.5 קומות) הינו גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף תכניות הרובעים.

- סקרתי היתרי בניה בתחום תכניות הרובעים שניתנו מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, ואציין כי היתרי בניה נוספים הוצגו בפני בשומות נגדיות בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

- תכניות הרובעים הוכנו ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, ומכאן ברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

- **עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:**

  "הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ"

- לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין פורטו החלטות וועדות ערר (תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17):

  " על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחוייבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות."

- כמו כן הפניתי, בין היתר, לפס"ד מנור[3], הלכת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[4].

- <u>בחינת תוספת שווי עפ"י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית תא/3616א':</u>

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי בתחום תכנית תא/3616א' בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

עוד אציין כי בבחינת עסקאות בדירות וותיקות באותם בניינים לא ניתן לקבוע כי קיימת עליית מחירים אותה ניתן לייחס רק לאישור תכנית תא/3616א'.

[3] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
[4] ע"א 4487/01

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>החלטת וועדת ערר:</u>

בתאריך 18.08.2022, פורסמה החלטת וועדת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים לעניין היטל השבחה מכוח תכנית תא/3616א' (רובע 3). נקבע בדעת הרוב כי **אין לקחת בחשבון את תמ"א/38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם לחישוב הזכויות.**

עוד במסגרת ההחלטה, ימונה שמאי מייעץ שיבחן **בכלים שמאיים** את שיעור עליית ערך הנכסים, ככל שזו קיימת.

<u>להלן עקרונות לעריכת שומה מייעצת עפ"י החלטת וועדת הערר:</u>

<u>הנחיות כלליות:</u>

בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, **אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי**.

כפי שפורט בהחלטה, ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית מושפעת מגורמים שונים בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו.

מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי - שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

בהוראות התכנית בסעיף 2.3 עולה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

יש להתייחס לקווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים, בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבניין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה.

גורם השיתוף - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה **בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם**. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

עד כאן רוח החלטת ועדת הערר ועקרונות בסיסיים שנקבעו בה וכן הנחיות הועדה לשמאי המייעץ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאמור לעיל, החל ממועד אישורה של תכנית רובע 3 (תא/3616א'), ערכתי עשרות החלטות כשמאי מכריע בסוגיה המרכזית והמהותית בעניין זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב במסמכי המדיניות של עירית תל אביב. ברובם הגדול של החלטותיי קבעתי, כי תמ"א 38 חלה במצב הקודם וכי יש להביאה בחשבון בעת חישוב ההשבחה לתכניות הרובעים (3 ו-4).

קראתי בעיון את החלטת ועדת הערר הנכבדה על נימוקיה וקביעותיה ולא מצאתי מקום לשנות את דעתי המקצועית כשמאי מקרקעין בעניין השפעות השווי בין שני מצבי התכנון. דעתי היתה ונשארה איתנה כי יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על שווי השוק במצב הקודם במגבלות מסמכי המדיניות של עירית תל אביב. כמו כן וכאמור, אף הצגתי סקר מחירים להוכחת הטענה בכלים שמאיים.

כחיזוק לעמדתי המקצועית מצאתי את דעתו של שמאי המקרקעין מר זוהר עירון, חבר הועדה כדעת המיעוט, שכאמור לא התקבלה ובבסיסה הצורך בהוכחת עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון.

אבן יסוד בעריכת שומת מקרקעין על ידי שמאי מקרקעין מוסמך היא מציאת "שווי" למקרקעין, לא כל שכן בשומה לצורך בחינת היטל השבחה בה מצווה השמאי לאמוד את שווי המקרקעין לפני האירוע המשביח (אישורה של תכנית, אישור הקלה או שימוש חורג) ולאחריו, כלומר פעמיים.

השמאי במומחיותו אמור לשקף את התנהגות השוק באומדו את שווי המקרקעין.

<u>מסמכי מדיניות של עיריית תל אביב (כחלק מהמצב החדש)</u>

- במסמכי המדיניות של עיריית תל אביב בתחום הרובעים נקבעו כללים לבחינת בקשות בניה ממתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, להלן:

1. במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 0028-12ב1 מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:
   - תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
   - תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
   - שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה ....
   - תוספת לבניין קיים ברובע 3:

     בבניינים עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית בתכסית של 65%, בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. בבניינים בהם בנויה דירת גג ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה ובנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א/38, תותר קומת גג חלקית בשיעור של 50% בנסיגות (בהערת שולים נרשם כי "לאחר אישור תכנית רובע 3 ניתן יהיה לבנות קומה חלקית בתכסית עד 65% בכפוף לנסיגות).

     בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה בנסיגה, בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכניות הרובעים.
   - בהריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות, תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות.

2. <u>במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015):</u>

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים. בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

3. <u>ממסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א', נקבע כדלקמן:</u>

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4. עפ"י סעיף 3.1.3, במקרה של בניין בן 4 קומות או יותר, תוספת השטח 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

<u>סיכום:</u>

בעניינו, אין מחלוקת, לא בין שמאיי המשיבות ובין שמאיי הבעלים, לא בין החלטת ועדת ערר כזו או אחרת וגם לא בפסיקות של שמאים מכריעים שיש לבחון את **עליית הערך של המקרקעין** ובזה ראוי להיאחז.

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית ובצמוד למסמכי המדיניות של עירית תל אביב שתואמים את תכניות הרובעים.

רבים מהיתרי הבניה אף ניתנו לבניינים עם קיר משותף לאגפים שלא ניצלו את התמ"א ואין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, שנחשב כמשקף שווי שוק, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות בחלק (אגף) אחד של הבניין ואין לו ספק שזכויות כגון אלה ינוצלו גם באגף האחר.

<u>מסקנותיי קיבלו תוקף של פסיקת בית המשפט כדלקמן:</u>

<u>עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>

בהחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים התל אביב – יפו, **עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 – 8290 נקבע כי יש להביא בחשבון את תמ"א/38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין, בהתבסס על שורה של טעמים.

להלן חלקים רלוונטיים מפסק הדין:

> **68. אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן תוספת קומה 3 טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות 2.5 קומות טיפוסיות מעל הבנוי על המקרקעין.**
>
> **למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.**
>
> **69. דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.**
>
> **70. ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.**
>
> **שמתי לנגד עיני גם את דבריו של השופט א' רובינשטיין בעניין אליק רון, לפיהם "כדרך מסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלאל ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם כך לכיוונם שלהם. האתגר הוא לחלץ מן המצב הנתון מס אמת, כלומר - בהקשר של היטל השבחה - מה הוא לאמיתו שיעור ההשבחה, ולעגן אותו בפרשנות הדין, באורח הוגן כלפי כולי עלמא."**
>
> **71. שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם",**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגווני אפור".

72. שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם".

כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".

תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שתחולתה על הארץ כולה אם כי כמובן, היא מתייחסת אך לבניינים שנבנו עד 1.1.80. סעיף 2 לתמ"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכנוני אשר יביא לחיזוקם של מבנים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדין, מקנה תמ"א 38 תמריצים כלכליים אשר תכליתם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שיהא על בעלי הזכויות במבנים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עניין דורפברגר; מיכה גדרון ואהרן נמדר תמ"א 38 (2012) 39).

תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו (סעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל") (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור התשפ"ד – 2023). תכנית רובע 3 אושרה 13 שנה לאחר מכן, בשנת 2018, ונועדה, כלשון דברי ההסבר בה, ליישם את מסמך המדיניות. היא אף סוטה מהיקף זכויות הבניה שמאפשרת תמ"א 38 והוראותיה שונות בהיבטים לא מעטים. תמ"א 38 איננה מהווה איפוא חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3.

.....

74. חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.

81. לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.

89. למרות זאת, ברור כי השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך נסיונו וידיעותיו המקצועיות. ואכן, לסוגיה זו שהעלה המערער ניתנה תשובה בנספח א' להחלטת ועדת הערר, דהיינו בהנחיות שניתנו לשמאי המייעץ. כך, בעמוד 52 להחלטה:

90. השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש."

99. ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל"

ד. השמאי המייעץ יפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה)

<u>לאור הכרעת בית המשפט המכובד, כמפורט לעיל, יש להביא בחשבון במצב קודם את הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38.</u>

במצב חדש יובאו בחשבון הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תכנית תא/3616א'.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את נספח א' בהחלטת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בתל אביב, כמוזכר בפסק הדין.

<u>לעניין ההתכללות אותה ציין שמאי המשיבה.</u>

בעת אישורה של תכנית 3729/א (שנת 2018) היא נשענה בוודאות על תמ"א 38 לפי הוראות סעיף 23 שבה. משמעות הדברים היא כי בהיעדר תמ"א (התכללותה) מתכללות גם הוראות סע' 23 בתכנית.

בתאריך 05.11.2019 בישיבה מס' 634 של המועצה הארצית לתכנון ולבניה הוחלט, בין היתר, ובהתאם לסמכות הועדה בסע' 29 לתמ"א 38 כי תכניות לפי סע' 23 לתמ"א 38 ימשיכו לעמוד בתקפן גם לאחר פקיעת תמ"א 38. כאמור, הוראה זו באה לאחר המועד הקובע של תכנית רובע 4, כך שמה שעמד מול עיני בעל נכס הוא כי תכנית הרובע כמוה כתמ"א 38 על יתרונותיה המיסויים.

שנית, החלטה זו של המועצה הארצית עמדה לנגד בית המשפט בעניין לויתן ובכל זאת נפסק מה שנפסק לעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם.

<u>יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הדגשים הבאים:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים.

<u>במצב הקודם:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות <u>כתוספת של עד 2.5 קומות בהתאם להוראות התמ"א</u>. במקרה הנדון לפי זכויות בניה להשלמת קומת הגג הקיימת ע"ח חלק הגג המהווה רכוש משותף + תוספת קומה טיפוסית + תוספת קומת גג חלקית בשיעור של 50% מתכסית הגג עפ"י הוראות התכנית, ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה קצרה יותר ובין תכנית רגילה.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין והצמדות ככל שקיימות, מאפייני הבינוי הקיים (כולל חדרי יציאה לגג) ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות וכד'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בסוף סיכום תחשיב הזכויות, אביא בחשבון מקדם השפעה כללי[5] של תמ"א 38 על שווי המצב הקודם. לא יובא בחשבון מכלול זכויות מכח תמ"א 38 במקדם 1.0 אלא מקדם מושכל המשקף את הציפיה האמיתית לקבלת הזכויות מכח התמ"א. לטעמי מקדם שווי של 0.65 מכלל זכויות התמ"א (זכויות פטורות של 2.5 קומות), משקף את המצב הקודם האמיתי.

אני סבור כי מעבר לגיבוש סל הזכויות אותו יש להביא בחשבון במסגרת ההשפעה הכללית במצב הקודם של תמ"א 38 (במקדם מתאים), יש להביא בנוסף את הדחיה למימוש אותן ציפיות כמפורט לעיל.

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3616א' בתחום אזור ההכרזה. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות במקרה הנדון לפי זכויות בניה להשלמת קומת הגג הקיימת ע"ח חלק הגג המהווה רכוש משותף ותוספת קומת גג חלקית בשיעור של 65% מתכסית הגג עפ"י הוראות התכנית.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה ארוכה יותר.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין והצמדות ככל שקיימות, מאפייני הבינוי הקיים (כולל חדרי יציאה לגג) ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

התחשבות בתשלום לקרן חניה לדירות הנוספות וכד'.

להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה, למושא השומה:

תחשיב השבחה מבוסס על פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, והנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים, המצוי בתחום אזור ההכרזה.

לאחר בירור נקודות המחלוקת העיקריות אציג את תחשיב ההשבחה, תחשיב המבוסס על תוספת שטחי הבניה במצב קודם מכוח תמ"א/38 ובמצב חדש לתוספת שטחי בניה מכוח תכנית תא/3616א' לבניין.

מרכיבים לתחשיב:

שטחים לחישוב:

במקרה הנדון בהתחשב בבינו הקיים לא ניתן להוסיף יח"ד חדשה, האפשרות להרחבת הדירות בקומת הקרקע אינן רלוונטיות להשבחה לדירת מושא השומה.

בהתחשב בבינוי הקיים לא קיימת בשני מצבי התכנון אפשרות להרחבת דירת מושא השומה.

שטח קומה טיפוסית עפ"י תכניות ההיתר כ-216 מ"ר ברוטו. בהפחתת חדר מדרגות קיים ומעלית בשטח של כ-20 מ"ר, שטח קומה טיפוסית למגורים כ-196 מ"ר.

שטח השלמה בקומת הגג:

בבניין מושא השומה קיימות 2 דירות בקומת הגג בהיתר.

חלקו העורפי של הגג אינו מבונה בשטח של כ- 48 מ"ר המהווה רכוש משותף.

במקרה הנדון יובא בחשבון כי קיימת אפשרות לתוספת דירת מגורים בדרך של השלמת קומת הגג לקומה טיפוסית בשטח של 48, על חלק הגג המהווה רכוש משותף (כך גם בשומות הצדדים).

[5] מגלם בין היתר גם סיכון באי הארכת התמ"א או החלפתה בתכנית אחרת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת קומות מעל המבנה הקיים:

שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תמ"א/38 - 119 מ"ר (50% משטח קומה טיפוסית) ומרפסת גג.

שטח קומה חלקית עפ"י הוראות תכנית תא/3616א' באזור ההכרזה כ-127 מ"ר ומרפסת גג.

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה ולבריכת שחיה.

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה ולבריכת שחיה.

מרכיבי הדחיה:

בבניין 14 יח"ד, 3 בקומת העמודים, 3 דירות ב-3 קומות טיפוסית, ו-2 דירות על גג.

בבניין קיימת מעלית בהיתר.

הבניין רשום כבית משותף, התקנון מצוי..

יובא בחשבון מקדם דחיה 0.627 (8 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח תמ"א/38, מקדם דחיה 0.592 (9 שנים, ריבית 6%) למימוש פרויקט מכוח הוראות תא/3616א'.

עלויות התאמה:

בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון עלויות התאמה לקיים.

עפ"י מחירון דקל 03/2018, מחיר בניית מ"ר בבניינים בני 5-8 קומות 4,530 ₪, בהתחשב בעלויות עקיפות כ-6,000 ₪.

יובאו בחשבון עלויות ההתאמה בסך 600 ₪/מ"ר (10% מעלות רגילה), מגלמים עלות בניה חדש על ישן וכן עלויות התאמה של תוספת הבניה לבינוי הקיים הכולל בין היתר השלמת קומת הגג, בבניין בו קיימת מעלית ללא תוספת שטח לדירות קיימות.

יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪, בהתאם לנתוני שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה, הכרעות הח"מ בתיק מינוי 2165-2022 בבניין מושא השומה, כך גם בשומות הצדדים.

חלק הבעלים ברכוש המשותף 40/480 חלקים עפ"י נסח רישום.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם - זכויות מכוח תמ"א/38 כתוספת לקיים:

תוספת זכויות במקרה הנדון: השלמת קומת הגג + קומה טיפוסית + קומת גג חלקית בשיעור 50% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת קומת גג קיימת	48	₪ 25,000	1	₪ 1,200,000
תוספת קומה טיפוסית	196	₪ 25,000	1	₪ 4,900,000
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	98	₪ 25,000	1.1	₪ 2,695,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	98	₪ 25,000	0.3	₪ 735,000
סה"כ שווי ביניים				₪ 9,530,000
עלויות התאמה	342	₪ 600		₪ -205,200
תשלום לקרן חניה - 5 * 48,316				₪ -241,580
סה"כ ביניים				₪ 9,083,220
מקדם דחיה ליישום ומושע (8 שנים - דרושה הסכמת 66.6%)				0.627
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				₪ 5,698,925
חלק יחסי של מושא השומה	40/480			0.0833
חלק הבעלים ברכוש המשותף לפני מקדם השפעה כללי				₪ **474,910**
מקדם השפעה כללי על השווי				0.65
שווי חלק הבעלים במצב קודם				₪ **308,692**

מצב חדש - זכויות מכוח תכנית תא/3616א' כתוספת לקיים:

תוספת זכויות במקרה הנדון: השלמת קומת הגג + קומת גג חלקית בשיעור 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ
השלמת קומת גג קיימת	48	₪ 25,000	1	₪ 1,200,000
קומה חלקית 65% בהתאם לתכנית	127	₪ 25,000	1.2	₪ 3,810,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	69	₪ 25,000	0.3	₪ 517,500
סה"כ שווי ביניים				₪ 5,527,500
עלויות התאמה	175	₪ 600		₪ -105,000
תשלום לקרן חניה 3 * 48,316				₪ -144,948
סה"כ ביניים				₪ 5,277,552
מקדם דחיה ליישום ומושע (9 שנים - דרושה הסכמת 100%)				0.592
שווי לאחר עליות התאמה ודחיה				₪ 3,123,775
חלק יחסי של מושא השומה	40/480			0.0833
שווי חלק הבעלים במצב חדש				₪ **260,315**

התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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.

12.2 מיקומו של הנכס ברחוב שלמה המלך 73, תל אביב.

12.3 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/5000, ותכנית תא/3616א, ראה פרק 4 לעיל.

12.4 מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה ומועד בנייתו המקורי בשנות השלושים של המאה הקודמת, העובדה כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

12.5 הבאתי בחשבון את פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

12.6 הבאתי בחשבון הנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

12.7 הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק מושא השומה בהשבחה עפ"י חלקו ברכוש המשותף.

12.8 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם בהתאם להוראות תמ"א/38 ובמצב חדש במועד הקובע לתכנית תא/3616א' בתחום אזור ההכרזה.

12.9 הבאתי בחשבון תוספת שטחי בניה להשלמת קומת הגג קיימת ובקומות חדשות לבניין הקיים עפ"י שטחי הבניה בהיתר בהתאם להוראות תמ"א/38 ותכנית תא/3616א'.

12.10 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית.

12.11 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616א', נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים מחוץ לאזור ההכרזה בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכנית בניין עיר, הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/5000	06.01.2017	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה
תא/3616א	24.01.2018	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע