בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 22.08.2023
מס' מינוי: 1039-0223
מספרנו: 1035

לכבוד המבקשים,
ה"ה רן ישראל הלפרין לימור
המיוצגים ע"י גב' שולי קרגולה, שמאית מקרקעין
במייל: karagulla.s@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל-אביב - יפו
המיוצגת ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
במייל: malka.dor@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6110 חלקה 267 תת חלקה 77
רח' בארי 51

תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 18.05.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 27.02.2023, שנערכה ע"י השמאית מלכה דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 09.06.2023.

2.2 שומת המבקשים רן ישראל והלפרין לימור מיום 06.06.2023, שנערכה ע"י השמאית שולי קרגולה.

2.3 בתאריך 07.08.2023 נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 02.05.2023 בעת הכנת שומה מכרעת בנכס אחר בבניין.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3729/א (רובע 4)	17.06.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6110
חלקה	267 במשותף עם חלקה 268
שטח רשום של החלקה	4,001 מ"ר
תת חלקה	77
מהות המקרקעין	דירה בקומה רביעית בבניין מגורים
כתובת	רחוב בארי 51, תל אביב

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 רביעית, בבניין בן ארבע קומות מעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב ארלוזורוב ומרתף, בנוי על חלקה 267 במשותף עם חלקה 268, גוש 6110, כתובתו רחוב בארי 51, בעיר תל אביב.

6.2 חלקות 267 ו-268 תחומות בין הרחובות הבאים:

- מצפון רחוב ארלוזרוב, לבניין חזית לרחוב ארלוזורוב.
- ממזרח רחוב הנרייטה סולד.
- מדרום רחוב בארי.
- ממערב סמטת בארי.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה הכוללים 4 - 3 קומות מעל קומת עמודים, ותיקים לצד מחודשים.

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

6.5 לחלקות המאוחדת צורת מלבן, החזית המזרחית לרחוב הנריטה סולד באורך של כ-80 מ', החזית צפונית לרחוב ארלוזורוב באורך של כ-50 מ', החזית הדרומית לרחוב בארי באורך של כ- 45 מ', חזית חלקית לסמטת בארי באורך של כ- 41 מ'.

6.6 על החלקות המאוחדת בנוי בנין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומה מסחרית הבנוי בצורת האות "ח" עם 6 כניסות הכולל עפ"י מסמכי הבית המשותף 67 יח"ד, 2 אולמות ו-12 חנויות בקומת קרקע.

הדירה מושא השומה מצויה בכניסה ברחוב בארי 51.

הבניין מחופה טיח, גגו בטון, בכניסה למושא השומה קיימת מעלית, אינו כולל חניה במגרש, מצבו הפיזי תואם את גילו.

6.7 מושא השומה, תת חלקה 77, מהווה דירת מגורים בקומה הרביעית בשטח רשום של 58.2 מ"ר.

7. <u>**המצב תכנוני** (תכניות רלוונטיות)</u>

7.1 תכנית G פורסמה למתן תוקף ביום 11.06.1964 (י.פ 1097).

התכנית מסווגת את החלקה באזור דירות 3.

זכויות הבניה 50% ב-3 קומות מעל קומת עמודים במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר.

7.2 תכנית 567 פורסמה למתן תוקף ביום 25.02.19865 (י.פ 1161).

התכנית מתירה הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע, בחלקת מושא השומה מסומנת חזית מסחרית א'. חזית מסחרית א' שבה תהיה אחת החנויות מיועדת למכולת וירקות. השטח הבנוי בקומת החנויות לא יעלה על 50% מהשטח הבנוי של קומה רגילה.

7.3 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.

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

במגרשים בשטח של 500 מ"ר ויותר בתחום תכנית G באזור דירות 3 זכויות הבניה 37% לקומה כולל מרפסות, אחוזי בניה כוללים 148%, בניה ב-5 קומות על עמודים.

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.5 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 כללים לשירות הדיירים. יותרו מחסנים לדיירים בשטח של 6 מ"ר לדירה.

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

התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, לא תותר בניה על קומת גג חלקית (90% משטח הקומה שמתחת לקומת הגג), פרגולות עד 1/3 משטח מרפסת הגג.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.11 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 בניין 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.

7.12 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.13 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 401 (רובע 4), אזור מגורים בבניה עירונית.

התכנית קובעת כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729/א.

7.14 תכנית תא/3729/א פורסמה למתן תוקף ביום 30.05.2018 (י.פ. 7818).

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 אונסק"ו.

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 4 בתל-אביב יפו.

ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

ג. 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'.

ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר. זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית).

2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע/עמודים).

3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.

ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.

4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה 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.

1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 01.01.1980:

א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.

ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.

ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.

2. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.

2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

הוראות בנייה לבניינים חדשים:

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 המירביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גובה: מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'. לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

שטחי שירות: 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.

קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות 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. 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.
בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.
יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים:

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות (לא על בניינים לשימור):

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותניית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות 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 או תוספת אגף, 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. שטח בניה קיימת על הגג:

בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.

מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, וששההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.

6. מספר 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, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. 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 ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת 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.

11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת. מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.

12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

ברחובות הראשיים:

- ברחובות פנקס (לא כולל חלקות בבנייה נמוכה), נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- מחוץ לאזור ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- בתחום ההכרזה:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.
2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1, וכן סגירת קומת העמודים.
3. בקוטג'ים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.

תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ 01.01.1980:

תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.

תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.

תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

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.

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

- 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.

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.
בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

סגירת קומה מפולשת:

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית. התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע'1. במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

תוספת מרפסות:

בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן. תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.
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.

תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

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

הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:

התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת. השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה. תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם. בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל. בתכנית הוראות נוספות.

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.

בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצללות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.

חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

בתכנית הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

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:

- רישיון בניה מס' 21 מתאריך 10.04.1959, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים, קומה ד' חלקית ומרתף. המכיל: במרתף 3 מקלטים, בקומת העמודים שטח פתוח ושטח המיועד למסחר, בקומות א'-ג' 16 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה, בקומה ד' 14 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש ו-6 חדרי כביסה על הגג.
- רישיון בניה 685 מתאריך 14.02.1961 לשינויים בחלון ראווה בקומת הקרקע.
- רישיון בניה 686 מתאריך 14.02.1961 לשינויים והקמת אולם לבנק בקומת הקרקע.
- רישיון בניה 436 מתאריך 27.08.1965 לשינויים פנימיים הוספת שטח חזית לבנק קיים.
- היתר בניה 074 מתאריך 15.05.73 לשינויים פנימיים ושיפוצים בחזית הבנק.
- היתר בניה 3-200797 מתאריך 19.07.2000 לבניית מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל קומה בתוך חלל חדר המדרגות הכללי באגף הצפוני-מערבי של בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים.
- היתר בניה 3-230675 מתאריך 02.11.2003 לסידור לובי כניסה לבניין, בניית פיר למעלית פנימית הידארולית בתוך חלל חדר המגרדות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית על הגג במקום חדר כביסה קיים.
- היתר בניה 08-0399 מתאריך 15.06.2008 לבניית פיר מעלית פנימית באגף הצפון מערבי, עם תחנות עצירה בכל הקומות (מלבד מפלס הגג), הסדרת חדר מכונות למעלית במקום חדר כביסה קיים במפלס הגג, הקטנת רוחב מהלך המדרגות הכללי ופתיחת פתחים לשחרור עשן מחדר המדרגות הכללי במפלס הגג.
- היתר בניה 13-1407 מתאריך 26.11.2013 לבנית ארובה עבור בית אוכל בקיר חיצוני מערבי של המבנה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 06.06.2023, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6110
חלקה:	267 משותף עם חלקה 268
שטח חלקה רשום:	4,001 מ"ר
תת חלקה:	77
החלק ברכוש המשותף:	12/880
תיאור:	דירה בקומה רביעית בשטח 58.2 מ"ר
הצמדות:	חדר כביסה בשטח 4.75 מ"ר, במשותף עם תתי חלקות 27-25, 44-42, 62-60, 78-76
בעלים:	גפני שיבר רונית ושיבר יהושע בחלקים שווים
הערות:	רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת משרד התחבורה/מדינת ישראל
	רשומה הערת אזהרה לטובת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ ואפרים רוגובין התחדשות עירונית בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות לפי שומת המשיבה	ההשבחה בשלמות לפי שומת המבקשים
תא/3729/א	17.06.2018	296,357 ₪	אין השבחה לחילופין 21,000 ₪

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

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

בתכנית תא/5000 נקבע כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729/א החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729/א.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה ולאור היחס בין תכנית 5000 לבין תכנית תא/3729א', תכנית זו אינה משביחה במקרה הנדון.

11.2 <u>תכנית תא/3729/א' (מועד קובע 17.06.2018):</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה חדשה או תוספות בניה, אשר יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יח"ד. התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38.

בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב מיום 18.8.2022 במסגרת ערר תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים אחרים, מר לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נקבעו עקרונות ביחס לאופן החיוב בהיטל השבחה במימושי זכויות בדרך של מכר בגין תכנית 3616א', המיושמים אף בשומה הנדונה, כדלקמן:

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

החלקה נמצאת ברחוב ראשי ומחוץ לשטח ההכרזה, כמו כן היתר בניה לבניין הוצא לפני 1980.

הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע למסחר ומרתף. הבניין כולל סה"כ 65 יח"ד ב- 4 קומות מגורים. כמו כן בקומת הקרקע קיימים 21 חנויות/אולמות.

ערכי השווי, אופן התחשיב, השטחים, החלופה המיטבית והמקדמים (למעט מקדם קומת הגג עליו הוגש ערר) הינם בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לתת חלקה 21 המהווה דירה בבניין הנדון. יחד עם זאת ובהתאם להחלטת ועדת הערר כי אין להתייחס לתמ"א 38 במצב הקודם הובאה בחשבון חלופה בה אין להתחשב בזכויות מכח התמ"א במצב הקודם.

החלופה המיטבית הינה תוספת בניה לנוכח שיעור הבניה הגבוה של הבניין הבנוי במגרש ולנוכח שטחו הקטן וזאת בהתאם להכרעת השמאית המכריעה.

<u>תוספת הזכויות:</u>

הבניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, התכנית מאפשרת השלמת הקומה הרביעית החלקית, תוספת שתי קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.

- השלמת הקומה: שטח זה ייועד להרחבת הדירות הקיימות בקומה זו ולכן לא הובא בחשבון.
- תוספת שתי קומות טיפוסיות: השטח לשיווק בכל בקומה הינו 1,131 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- תוספת קומת גג חלקית: התכנית מאפשרת בניית קומת גג בנסיגה + מרפסת גג במפלס הקומה וכן אפשרות ניצול בריכת שחיה בגג . לאור זאת מתקבלת בניה בקומת גג בשטח של כ- 1,183 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ- 174 מ"ר, הובא בחשבון מקדם 1.2 לתוספת גובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג, ומקדם 0.3 למרפסת הגג.
- הרחבת הדירות הקיימות בקומות קרקע - ד' לאור הבינוי הקיים בחלקה בשלמות, לא נלקחה בחשבון הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

<u>מקדם דחיה ומושע.</u>

- הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 59 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין יש מעלית ואין מקומות חניה, גג המבנה פנוי.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, הסכם הבית המשותף והרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד.
- הבניין הנדון בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף הכולל 65 יח"ד+ 21 חנויות/אולמות.
- שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדלן גבוהים. התכנית מוסיפה שטחי בניה משמעותיים (תוספת של כ- 3,389 מ"ר אקו' לעומת כ- 6,168 מ"ר בנויים) ששווין הכלכלי 69.7 מליון ₪. המהווה תמריץ לבעלים לפעול למימוש הזכויות.

אומץ מקדם הדחיה בשומה המכרעת אשר מביא בחשבון מצד אחד את מספר הדיירים בבניין ומצד שני את גילו של הבניין ומצבו הפיזי וכן את תוספת הזכויות המשמעותית ולפיכך, הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 20 שנים בריבית היוון 6%.

<u>עלויות התאמה:</u>

הובאו בחשבון עלויות התאמה בהתאם לשומה המכרעת שנערכה בבניין הנדון בשיעור של 20% מעלות הבנייה הנדרשת בסך של כ-7,000 ₪ למועד הקובע בהתאמה ממחירון "דקל", בתוספת 30% שירות ו- 19% תוספת לבנייה בת"א.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ מ"ר אקו'/₪**
השלמת קומת הגג	0	0	0
תוספת קומה ה'	1,131	1	1,131
תוספת קומה ו'	1,131	1	1,131
תוספת קומת גג	875	1.2	1,050
מרפסת גג	256	0.3	77
סה"כ תוספת מ"א אקו'			**3,389**
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
סה"כ שווי התוספת לפני הפחתות			₪ 76,248,000
בניכוי עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן		₪ 4,391,800	₪ 71,856,200
בניכוי תשלום לקרן חניה עבור 44 חניות		₪ 2,156,000	₪ 69,700,200
שווי לאחר מקדם דחיה למימוש ומושע		0.312	₪ 21,732,852
חלק יחסי	12/880		1.364%
סה"כ ההשבחה			₪ **296,357**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאית המבקשים:

תמ"א/38 במצב קודם:

- השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון – קודם וחדש הינו הנכס כבנוי. לפיכך תרומת המחוברים הקיימים זהה בשני מצבי התכנון.

  לפיכך התחשיב לבחינת ההשבחה מתבסס על תוספת הזכויות בלבד.

- בתאריך 18/08/2022 התקבלה החלטה בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

  בהחלטה זו מדובר בעשרה עררים אשר הוגשו על שומות הוועדה המקומית בקשר עם תכנית תא/3616/א' "תכנית רובע 3" שפורסמה למתן תוקף ביום 09/01/2018. מדובר בעררים בהם לא מונה שמאי מייעץ ולא ננקט הליך מינוי שמאי מכריע.

- השאלה המרכזית לה נדרשה ועדת הערר היא: האם בבחינת ההשבחה במסגרת מימוש זכויות בדרך מכר, יש להביא בחשבון בתחשיב שווי מצב תכנוני קודם, תרומת תמריצים מכח תמ"א 38 או שיש להתייחס לתמ"א 38 כאל תכנית שקופה ולנטרל באופן מאולץ את תרומת התמריצים מכוחה לשווי מכל וכל.

- לגבי שאלה זו קבעה ועדת הערר הנכבדה כך: "..אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת מצב קודם. אם תילקח בחשבון בקביעת ההשבחה במצב הקודם תכנית המתאר שבהכנה, הרי שעיקר ההשבחה מאישור התכנית הקודמת תאוין ולכשתאושר תכנית המתאר שבהכנה, הרי שהמצב הקודם יהיה התכנית הנקודתית ובגינה כבר לא ניתן יהיה לגבות היטל השבחה. על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר."

- בעררים אלו, החליטה ועדת הערר הנכבדה למנות שמאי מייעץ אחד, אשר יערוך את שומתו בהתאם לקבוע בהחלטה זו ובהתאם לעקרונות המנחים כמפורט בנספח א' להחלטה זו. עד כה, טרם התקבלה החלטת השמאי המייעץ שמונה ע"י ועדת הערר, כך שהחלטת ועדת הערר אינה סופית, בוודאי גם אינה חלוטה.

- תכנית תא/3729/א הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 והוראותיה כוללות הוראות מיוחדות למבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני 01/01/1980, חלק מהוראות התכנית חופף לתמריצי תמ"א/38.

- בנימוקים להתנגדות לתכנית תא/3729/א (עמוד 119 סעיף 76) נטען, כי התכנית אינה מעניקה פטור מהיטל השבחה כמקובל לתכנית שהוכנה מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

  בדראפט הוועדה המקומית מתאריך 17/07/2013 נכתב: "לא ניתן לקבוע בתכנית כי לא ייגבה היטל השבחה. מכיוון שתכנית רובע 4 הינה בין היתר תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 אזי התמריצים בגין תמ"א 38 יחולו על התוספת המוצעת בתכנית לפי החוק."

- המלצת החוקרת - " לקבל את ההתנגדות בחלקה: היטל ההשבחה ייקבע על פי חוק, לרבות פטורים ככל שיהיו קיימים בחוק. למען הסר ספק בסעיף 6.7 בהוראות התכנית ייכתב כי היטל ההשבחה ייקבע (ולא ייגבה) בהתאם להוראות החוק.

- מהאמור לעיל ניתן להסיק כי אישור תכנית תא/3729/א במקור, לא נועד לשמש מסלול עוקף תמ"א 38 לצורך גביית היטל השבחה.

- מפנה ל ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה לבניין והנדסה בע"מ שם נקבע, כי בעת חישוב היטל השבחה, יש לנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע. תמ"א/38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית תא/3729/א ואינה חלק מההליך התכנוני שלה, לכן אין לנטרל את השפעתה בשווי המצב הקודם. מסמכי המדיניות שהוכנו בוועדה המקומית ליישום תמ"א 38 מכוונים להכנתה של תכנית מפורטת לרובע 4 ומהווים חלק מההליך התכנוני שהוביל לאישורה של תכנית תא/3729/א. מכאן, שדווקא מסמכי המדיניות המצמצמים בדרך כלל את הזכויות ביחס לתמ"א 38 הינם חלק מהמצב התכנוני החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהוראות תכנית תא/3729א' נקבע בסעיף 2.3 – " נתונים כמותיים עיקריים בתכנית " כי התכנית משנה את המצב המאושר ע"י תוספת 5,100 יח"ד המחושבת לפי צפי מימוש 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו. המסקנה העולה מהוראת התכנית היא כי יש לייחס ודאות, קונקרטיות ומסוימות רק למחצית סל הזכויות אותן ניתן לממש מכח התכנית ולא לסל הזכויות המלא.

- מהוראות התכנית ניתן ללמוד, כי קבלת היתר לתוספות בניה מכח תכנית תא/3729/א כפוף לתנאים המפורטים בסעיף 6.5 בהוראות תכנית ובזיקה ישירה לתנאים שנקבעו בתמ"א 38 כמו כן נכתב במפורש כי הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן ההיתר בתנאים.
- אין לראות בתכנית רובע 4 תכנית נקודתית החלה על חלקה בודדת או מספר חלקות בודדות דומות, אשר בוחנת את מאפייני החלקות הבודדות וקובעת בהוראותיה סל זכויות התפור למידת חלקות אלה. תכנית רובע 4 חלה על שטח נרחב ובתחומה חלקות רבות ושונות במאפייניהן, ולכן סל הזכויות שנקבע בה, מותנה בדומה להתניות שמציבה תמ"א 38 כפי שניתן ללמוד מהוראותיה.
- מפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם)403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובה הוצגה עמדה הפוכה, לפיה אין לנטרל שווי זכויות מותנות מהמצב הקודם ויש להביא בחשבון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין.
- המסקנה העולה ממכלול הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל היא, כי לא נוצרה השבחה עקב אישור תכנית תא/3729/א.

לאור האמור לא חלה השבחה במקרה הנדון.

<u>לחילופין:</u>

בחינת השבחה בהתייחס להתניות הקבועות בתכנית תא/3729/א בנטרול השפעת תמריצי תמ"א 38.

<u>תחשיב השבחה:</u>

הבניין בן חמש קומות ולכן באגף הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב, המוגדר רחוב ראשי ניתן לבנות עד 7 קומות וקומת גג חלקית. ביתר אגפי הבניין הפונים לרחובות שאינם ראשיים ניתן להוסיף קומה אחת וקומת גג חלקית.

בהחלטת השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט לא הופחתה עלות חיזוק הבניין והופחתה רק העלות העודפת הכרוכה בתוספת בניה לבניין קיים. לטענת שמאית המבקשים יש להפחית את עלות החיזוק.

תוספת בניה מותניית בחיזוק הבניין עפ"י הוראות תמ"א 38 ולכן עלות החיזוק אינה בגדר שיקול זר להשבחה.

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב שטח הגג:

שטח הגג הפונה לרחוב ארלוזורוב					
תתי חלקה 48 49 50	14.16 מ'	X	13.80 מ'	=	195.41 מ"ר
תתי חלקה 52 53 וחלק מחלקה 51	22.89 מ'	X	13.65 מ'	=	312.45 מ"ר
חלק מתת חלקה 51	10.54 מ'	X	2.71 מ'	=	28.56 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב ארלוזורוב					536.42 מ"ר
חדר מדרגות F להפחתה	2.98 מ'	X	4.62 מ'	=	13.77 מ"ר
חדר מדרגות E להפחתה	2.98 מ'	X	4.38 מ'	=	14.04 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב ארלוזורוב ללא חדרי מדרגות					508.61 מ"ר
שני חדרי כביסה הפונים לרחוב ארלוזורוב	5.32 מ"ר	X	2	=	10.64 מ"ר
שטח הגג הפונה לסמטת בארי					
תתי חלקה 54 56 57 59	10.54 מ'	X	15.69 מ'	=	165.37 מ"ר
תת חלקה 55	9.18 מ'	X	8.11 מ'	=	74.45 מ"ר
תת חלקה 58	9.18 מ'	X	8.11 מ'	=	74.45 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לסמטת בארי					314.27 מ"ר
חדר מדרגות D להפחתה	2.98 מ'	X	4.55 מ'	=	13.56 מ"ר
חדר מדרגות C להפחתה	2.98 מ'	X	4.55 מ'	=	13.56 מ"ר
שטח הגג הפונה לסמטת בארי ללא חדרי מדרגות					287.15 מ"ר
שני חדרי כביסה הפונים לסמטת בארי	3.96 מ"ר	X	2	=	7.92 מ"ר
שטח הגג הפונה לרחוב בארי וסמטת בארי					
חלק מתת חלקה 60 וחלק מתת חלקה 62	10.89 מ'	X	11.24 מ'	=	122.40 מ"ר
חלק מתת חלקה 62	7.71 מ'	X	7.61 מ'	=	58.67 מ"ר
חלק מתת חלקה 61	2.93 מ'	X	2.10 מ'	=	6.15 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב בארי וסמטת בארי					187.23 מ"ר
חדר מדרגות B להפחתה	2.98 מ'	X	4.55 מ'	=	13.56 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב בארי וסמטת בארי ללא חדר מדרגות					173.67 מ"ר
חדר כביסה הפונה לרחוב בארי וסמטת בארי	4.75 מ"ר	X	1	=	4.75 מ"ר
שטח הגג הפונה לרחוב בארי ולהנרייטה סולד					
תת חלקה 65 חלק מתת חלקה 63 ולק מתת חלקה 64	20.87 מ'	X	8.11 מ'	=	169.26 מ"ר
חלק מתת חלקה 63 וחלק מתת חלקה 64	4.54 מ'	X	2.35 מ'	=	10.67 מ"ר
חלק מתת חלקה 64	7.71 מ'	X	9.71 מ'	=	74.86 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב בארי ולהנרייטה סולד					254.79 מ"ר
חדר מדרגות A להפחתה	2.42 מ'	X	5.02 מ'	=	12.15 מ"ר
סה"כ שטח הגג הפונה לרחוב בארי ולהנרייטה סולד ללא חדר מדרגות					242.64 מ"ר
חדר כביסה הפונה לרחוב בארי ולהנרייטה סולד	3.96 מ"ר	X	1	=	3.96 מ"ר
חישוב שטח הגג לפי קומה טיפוסית					
סה"כ שטח הגג ללא חדרי מדרגות					1,212.08 מ"ר
סה"כ שטח חדרי כביסה					27.27 מ"ר

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

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה - שווי מצב חדש לתוספת הזכויות בלבד:

תוספת זכויות לשטח הגג הפונה לרחוב ארלוזורוב							
שטח קומה 6 ללא חד"מ וחדרי כביסה	497.97 מ"ר	X	1.00	X	₪ 22,500	=	₪ 11,204,323
חדרי כביסה בקומה 6	5.32 מ"ר	X	0.50	X	₪ 22,500	=	₪ 59,850
שטח קומה 7 ללא חד"מ	503.29 מ"ר	X	1.00	X	₪ 22,500	=	₪ 11,324,023
שטח קומה עליונה/גג חלקית	399.34 מ"ר	X	1.10	X	₪ 22,500	=	₪ 9,883,663
שטח מרפסת גג	103.95 מ"ר	X	0.30	X	₪ 22,500	=	₪ 701,663
שווי לפני הפחתות						A	₪ 33,173,521
תוספת זכויות ליתרת שטח הגג							
שטח קומה 6 ללא חד"מ וחדרי כביסה	686.84 מ"ר	X	1.00	X	₪ 22,500	=	₪ 15,453,794
חדרי כביסה בקומה 6	16.63 מ"ר	X	0.50	X	₪ 22,500	=	₪ 187,088
שטח קומה עליונה/גג חלקית	306.63 מ"ר	X	1.10	X	₪ 22,500	=	₪ 7,588,976
מרפסת גג	396.84 מ"ר	X	0.3	X	₪ 22,500	=	₪ 2,678,670
שווי לפני הפחתות						B	₪ 25,908,528
סה"כ שווי תוספת הזכויות לפני הפחתות					A+B		₪ 59,082,048
הפחתות							
עלות חיזוק הבניין לפי ₪ 550,000 לכל כניסה			₪ 55,000	X	6	=	₪ 3,300,000
עלות התאמה לחדש על ישן לשטח הנוסף	2,917 מ"ר	X	₪ 7,000	X	20%	=	₪ 4,083,520
כופר חניה - עבור 36 דירות מתווספות			₪ 49,000	X	36	=	₪ 1,764,000
סה"כ הפחתות						B	₪ 9,147,520
השבחה גולמית							₪ 49,934,528
צפי למימוש מרבי עפ"י הוראות התכנית					50%	=	₪ 24,967,264
פוטנציאל תכנוני למימוש ביחס למאפייני הנכס ומורכבות הפרויקט					20%	=	₪ 4,993,453
השבחה בדחייה - 20 שנים 6%					0.3118	=	₪ 1,556,982
חלק יחסי בהשבחה לתת חלקה 77			12/880		1.36%	=	₪ 21,232
השבחה - מעוגל							**₪ 21,000**

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

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תגובת שמאית המשיבה, לטענות שמאי המבקשים:

התייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם

אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם, כך נקבע בערר תא/8291/1118 + 8290 ועוד 8 עררים.

מפנה להחלטת ועדת הערר בסוגיות העקרוניות לעניין:

- הוראות הפטור – אינה חלה על מכר.
- תכנית 3616א' קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38.
- אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב הקודם.

התייחסות להחלטת ועדת הערר ים/17/403/בקשר לחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה:

שעה שניתנה החלטתה של כבוד ועדת ערר בקשר לנושאים העקרוניים שבמחלוקת, לצורך בחינת ההשבחה בתכנית רובע 3 הזהה לתכנית רובע 4 יש לנהוג עפ"י החלטה זו ולבחון את ההשבחה בענייננו ברוח העקרונות שנקבעו בה.

תכנית 3729א' (רובע 4), הנידונה בענייננו, אינה דומה לתכנית רחביה הנידונה בהחלטת ועדת הערר בירושלים, מכאן שאין להחיל את שנקבע בה גם בענייננו.

מס' קומות התוספת

מדובר בבניין אחד הבנוי על שתי חלקות במשותף ולא בשתי חלקות נפרדות עם שני מבנים נפרדים ולכן יש להתייחס לשתי החלקות ולבניין כבניין אחד וחלקה אחת אשר תקבל זכויות בניה בהתאם לזכויות הבניה ברחוב ארלוזרוב.

בבדיקה שנערכה בוועדה המקומית לאחר הדיון המקצועי עולה כי זכויות הבניה בחלקה 267 הינן 6 קומות 2+ קומות גג חלקיות, ובחלקה 268 זכויות הבניה הינן 7 קומות +קומת גג חלקית.

מקדם התאמה

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה בהתאם לשומה המכרעת. מפנה למסמך מאת המהנדס ישראל דוד אשר מסקנתו היא כי עלויות ההתאמה בבניין דומה הינן 289 ₪.

דחיה

בשומת המשיה הובאה בחשבון תקופת דחיה בהתאם לשומה המכרעת. יש לשים לב כי בנסח הטאבו קיימת הערת אזהרה לטובת תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ מיום 25.11.2021 כלומר, תקופת הדחיה צריכה להיות קצרה יותר.

עלויות חיזוק

אין להפחית עלויות חיזוק מכיוון שעלות זו תורמת לשווי. מפנה לעניין זה להכרעות שמאים מכריעים.

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים מפנים לשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט לתת חלקה 21 בבניין מושא השומה.

בשומה המכרעת מיום 04.12.2019 קבעה השמאית המכריעה כי לא חלה השבחה מכוחה של תכנית תא/3729א' לאור הוראות תמ"א/38 במצב קודם. יודגש כי לחילופין הוצג תחשיב השבחה במקרה שבו אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א/38 במצב קודם.

בתגובה לדיון המקצועי, התקבלה בתאריך 08.08.2023 תגובת שמאית המשיבה לשטחי הבניה כתוספת לבניין הנדון ממנה עולה כי לאחר בבדיקה שנערכה בוועדה המקומית זכויות הבניה בחלקה 267 הינן 6 קומות 2 + קומות גג חלקיות, ובחלקה 268 זכויות הבניה הינן 7 קומות +קומת גג חלקית.

להלן הכרעתי במקרה הנדון.

<u>תמ"א/38:</u>

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

אין חולק כי הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3729א' (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. בסוף הכרעתי מובא גם סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית תא/3729א' ולאחר אישורה.

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

- בדברי ההסבר לתכנית 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.

<u>זכויות מכוח התמ"א בהתאם למסמכי עיריית תל-אביב:</u>

במועד הקובע לתכנית (17.06.2018), חל תיקון 3א' לתמ"א/38 לפיו:

- תוספת הבניה האפשרית במקרה של חיזוק בניין כנגד רעידות אדמה הינו 2.5 קומות מורחבות.
- תוספת של עד 3.5 קומות מורחבות במקרה של הריסה ובניה מחדש, לבניין בן ארבע קומות ויותר.

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:

[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.

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

- 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 4:

  - בבניינים עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה קומה חלקית 65%, בכפוף לנסיגות....
  - בבניינים עד 4 קומות ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, תותר תוספת 2 קומות ומעליהן תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות, בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה (ליצירת קומה טיפוסית). כל זאת בתנאי שסה"כ הקומות בבניין לא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית.
  - בהריסה ובניה חדשה, בבניינים ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 7 קומות וקומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות, יותר בינוי קומת עמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.

במסמך הנחיות לבניה מתוקף תמ"א תיקון 3 (משנת 2015), באזור רובע 4 הותרה:

- תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה, יותרו יחידות נפרדות בתנאים עפ"י תכנית מופקדת.
- בבניה חדשה, מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, מגבלת גובה של 5 או 6 קומות + קומה חלקית (כולל קומת קרקע).
- בהתאם לנספח ג', טבלת זכויות והוראות בנייה - רובע 4, התואמת את הוראות התכנית המופקדת תא/3729/א', לאור החלטת הוועדה המקומית מיום 07.04.2014, לנכס שאינו ברחוב ראשי, 6 קומות + ק. גג.

ברחובות ראשיים כולל רחוב ארלוזורוב, 7 קומות + קומת גג.

בהתאם למסמך מדיניות של עיריית תל אביב 9086, מתאריך 22.11.2017, לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א:

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 4 (וגם רובע 3) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.
- במקרה של הריסה ובניה חדשה - הזכויות באזור רובע 4 (וגם רובע 3) 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.

מהאמור עולה כי בעיריית תל אביב הוגדרו זכויות לתוספת בניה על הקיים (וכן זכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש) אותן ראתה הוועדה המקומית ככאלה הניתנות למימוש מידי מכוח תמ"א/38 בהתאם למסמכי המדיניות.

יודגש, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א (תוספת עד 3.5 קומות) הינו גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף תכניות הרובעים. אלא שהוועדה המקומית החליטה מטעמיה האובייקטיביים ואולי אף מטעמים נכונים וראויים להגביל ולצמצם את היקף הזכויות "הנדיבות" שהעניקה התמ"א.

לאור כך, הרי שיש לראות בזכויות "המצומצמות" אותן אישרה הוועדה המקומית, כזכויות בעלות רמת וודאות מרבית ושוב, זאת למרות שלא ניתן להגדיר את הזכויות כ"מוקנות".

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- תכנית 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/3729א':</u>

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות[5], בגוש 6106 המצוי בתחום תכנית רובע 4 בשנים 2018-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 15 עסקאות בשנת 2018 לפני אישור התכנית שווי מ"ר בנוי 43,034 ₪, ועפ"י נתוני 35 עסקאות לאחר אישור התכנית ועד 31.12.2019 שווי מ"ר בנוי 43,019 ₪. אציין כי

<u>לאור כל האמור לעיל, דעתי הינה כי עובר לאישורה של התכנית, מדיניות הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה כתוספת לקיים מכוח התמ"א במקרה הנדון, הייתה הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד בתנאי של קווי בניין, תוספת בקומת העמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ', לחלק המבנה הפונה לרחוב ארלוזורוב תוספת 2 קומות טיפוסית + קומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח קומת הגג ומרפסת גג, לחלק המבנה הפונה לרחוב בארי תוספת קומה טיפוסית וקומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.</u>

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>החלטות 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 - הדחיה 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.

כאמור לעיל, החל ממועד אישורה של תכנית הרובעים (תא/3616א' ו- תא/3729א'), ערכתי עשרות החלטות כשמאי מכריע בסוגיה המרכזית והמהותית בעניין זכויות תמ"א 38 על תיקוניה ובהתחשב במסמכי המדיניות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

אין בכוונתי עתה לפרט את הסתייגותי מהחלטתה המנומקת של ועדת הערר הנכבדה מחד, מאידך אני סבור, שהחלטה זו הינה המעמד משפטי של "החלטת ביניים" וזאת עד להשלמת חוות דעתו של השמאי המייעץ שימונה ולאחר שועדת הערר הנכבדה תאמץ או לא תאמץ או תאמץ חלקית את המלצותיו השמאיות.

בנוסף, ההחלטה דנה במקרים בהם הפניה לועדת הערר היתה משפטית ישירה. ההחלטה איננה במסגרת ערכאת ערעור על שומת שמאי מכריע. הגם שועדת הערר מציינת בהחלטתה כי עמדו בפניה שומות מכריעות רבות, לא אלו נבחנו במסגרת ההחלטה. הנקודות שנבחנו בעיקרן, כאמור, משפטיות ואילו את הנקודות השמאיות אותן יצג דעת המיעוט שבהכשרתו הוא שמאי מקרקעין, לא קיבלה הועדה הנכבדה.

בתאריך 05.09.2022 פורסמה החלטה נוספת של ועדת הערר במחוז ירושלים במקבץ עררים שהוגשו במסגרת חיוב השבחה של הועדה המקומית ירושלים במרחב תכנית רחביה מתכנית 9988, החלטה שגם היא דנה באופן עקרוני בסוגיה של תמ"א 38 במצב קודם, כן? או לא?

גם את ההחלטה במחוז ירושלים קראתי בעיון רב ומצאתי שבנקודת המחלוקת העיקרית לעניין תמ"א 38 במצב הקודם אני תמים דעים עם ההחלטה שנתקבלה פה אחד וללא דעת מיעוט.

כלומר, ועדת הערר הנכבדה בירושלים גורסת כי **יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם**.

אך לא רק זה, מעיון בשתי ההחלטות של ועדות הערר הנכבדות עולה כי כל עמדה שנקבעה בהחלטה הינה מנומקת ופרוסה כמשנה סדורה אך המסקנות שונות בתכלית. אלא שהעמדות המנוגדות הינן במהותן תפיסה משפטית פרשנית שונה.

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>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.

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

לאחר קבלת החלטתה של כב' ועדת הערר בירושלים פורסמו מספר מסמכים נוספים:

1. פורסם מאמרם של עדי צביקל, שמאי מקרקעין, חן פרס עו"ד ורותם רזיאל עו"ד, מאמר בו מפורטת מתודה משפטית רחבה על בחינת השפעת תמ"א 38 המצב קודם (להלן: "**מאמר צביקל הראשון**").

במאמר זה מסכמים הכותבים כי החלטת ועדת הערר בתל אביב **סותרת הלכות מושרשות של בית המשפט העליון**. עוד כותבים כי "משהוכח שתמ"א 38 במצב הקודם אינה מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3, אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם".

עמדת הכותבים מבוססת על עקרון שנקבע בעניין אלינוער רבין (רע"א 6188/04 - אלינוער רבין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים).

שם דובר על קרקע חקלאית שנתאשרה תכנית המשנה את יעוד הקרקע למגורים. טרם אישורה של אותה תכנית מפורטת, אושרה תמ"א 31 המגדירה את חטיבת הקרקע ל"שטח עירוני בנוי".

בית המשפט העליון קבע שיש להתחשב בפוטנציאל שיצרה התמ"א במצב הקודם בחישוב היטל השבחה לתכנית המפורטת וזאת למרות שהיה ידוע לבית המשפט כי ההגדרה בתמ"א 31 כ"שטח עירוני בנוי" אינה יוצרת קונקרטיות לחטיבת הקרקע ככלל ולנכס הנדון שם בפרט וכל זאת למרות שבגין התמ"א לא גובים היטל השבחה.

בית המשפט קבע כי:

"אכן, לא היה, בכל הכבוד, מקום שלא להביא בחשבון - כגישתו של בית המשפט השלום - את השווי המקורי, ועם זאת לא היה מקום לראות את התכנית המתאר הארצית כאין וכאפס, כפי שאולי סברה המשיבה, אלא לשקללה לתוך המאזן".

ודוק, למרות הסיווג בתמ"א 31 כשטח עירוני בנוי, לא ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף תכנית זו וכי יש לאשר בהליך תכנוני נוסף תכנית מפורטת לפיה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, אך בכל זאת בית המשפט העליון רואה לנכון להביא בחשבון את השפעת התמ"א (31). תמ"א 38 שמתוקפה כן ניתן להוציא היתרי בניה ללא הליך תכנוני נוסף, לא כל שכן?

2. פורסם סיכום דיון מיום 01.12.2022 בעניין: חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומות היטל השבחה, הסיכום חתום על ידי הגב' כרמית יוליס, עו"ד - המשנה ליועמ"ש לממשלה (משפט אזרחי), (להלן: "**מסמך כרמית יוליס**").

עמדת המשנה ליועמ"ש היא כי אין לשקלל את זכויות תמ"א 38 במצב הקודם וכי יש לראות את תמ"א 38 כעין תכנית בהפקדה שסיום הליכי האישור שלה הוא בו זמנית עם אישורה של תכנית מתוקף סע' 23 לתמ"א, קרי במועד אישורה של תכנית תא/3616 כמהלך תכנוני אחד. לאור כך ובהתאם להלכת לוסטרניק, אין להביא בחשבון שווי במצב קודם שנובע מההליך התכנוני עצמו שאושר בסופו של דבר.

מסמך כרמית יוליס מסכם כך את הדברים בסע' 46:

"על כן, ולאחר שנתנו את דעתנו גם להיבטי היישום, מצאנו מקום להבהיר כי הנטרול או ההפחתה שיש לערוך בשווי "המצב הקודם" הוא רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין והאפשרות לקבלת היתר בניה מכוחה או שניתם לייחס אותו לפוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר מכוח התמ"א (דוגמת: הליכי ייזום שהחלו בבית משותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים.

לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם".

3. התקיימה פגישת זום בתאריך 08.12.2022 ביוזמת השמאי הממשלתי הראשי מר אוהד עיני לשמאים מכריעים ובה הועלתה מצגת שכותרתה "חיוב בהיטל השבחה במכר בגין תכנית מכח תמ"א 38 והתייחסות לשווי במצב הקודם - סיכום דיון של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, כרמית יוליס, מיום 01.12.2022". (להלן: "**מצגת השמאי הממשלתי**").

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בין היתר, מבקש השמאי הממשלתי הראשי, לסכם ולפרט את אופן היישום השמאי בהערכת השווי במצב הקודם.

בסוף המצגת הובאו מספר נקודות כדלקמן:

- ***"אין לבסס שווי על עסקאות, שמושפעות באופן וודאי מתחולתה של תמ"א 38.***
- ***מבחנים אובייקטיבים להשפעה אפשרית של התמ"א על שווי דירה (לצורך בחינת התאמת עסקה כמחיר השוואה מתאים):***
  - ✓ ***מדיניות עירונית קונקרטית.***
  - ✓ ***בקשה לתיק מידע לקראת בקשה להיתר בניה.***
  - ✓ ***קבלת היתר בניה לפי התמ"א.***
  - ✓ ***התארגנות דיירים להוצאת היתר בניה, כאמור.***
- ***מבחן שוק, בהיעדר מבחנים אובייקטיבים: שווי הדירות, עליהן חלה תמ"א 38 (נבנו עד 1980), גבוה יותר מדירות עליהן לא חלה התמ"א. בשים לב לפרמטרים אחרים כגון תחולת תכניות אחרות".***

4. פורסם מאמרם של עדי צביקל, שמאי מקרקעין, חן פרס עו"ד ורותם רזיאל עו"ד, מיום 27.12.2022, מאמר שכותרתו "עמדת המשנה ליועמ"ש בעניין תמ"א 38 - כדאי לחשוב פעמיים" (להלן: "**מאמר צביקל השני**").

במאמר זה מצביעים הכותבים על העובדה כי עמדת המשנה ליועמ"ש איננה מתיישבת עם מספר פסיקות של בית המשפט העליון, בין היתר, חזרה על עניין אלינוער רבין שלא זכה למענה במסגרת חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש.

ובסיכום המאמר נכתב כך:

"ראוי כי מקבלי ההחלטות יבחנו את עמדת המשנה ליועמ"ש אל מול כוונת המחוקק ופסקי הדין שהוצגו, פסיקות בית המשפט העליון והוראות החוק מחייבות להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, ככל ישי כזו, כחלק בלתי נפרד משווי המקרקעין במצב הקודם שאיננו כפוף לחובת תשלום היטל השבחה (לא בעת מימוש בדרך של בניה ולא בעת מימוש בדרך של מכר)".

5. פורסם והוצג בדיונים שונים אצל שמאים מכריעים - "סקר נכסים - רובע 3" מיום 12.09.2022 שנערך על ידי מר רן וירניק, שמאי מקרקעין והגב' יפעת מזרחי, שמאית מקרקעין (להלן: "**סקר נכסים**").

"סקר זה נערך בהמשך להחלטת ועדת הערר מתאריך 22.08.18 בענין ערר/תא/8291+8290/1118 ו-8 עררים נוספים, לצורך בחינת קיומה של תוספת שווי המשולמת במחירי דירות מגורים (ככל שמשולמת) ל תכנית רובע 3) 3616 א'), להלן: "ההחלטה".

מטרת הסקר היא לבחון באורח אמפירי את שאלת תרומתה של תכנית רובע 3 על מחירי דירות מגורים בתחומה, ובכך לייתר את המודל התיאורטי (תחשיב "התועלות") של תוספת הזכויות בבנין והחלק היחסי של כל דירה בתוספת זו, מודל שכולל שיקול דעת רחב מאוד והנחות רבות לגבי משתנים רבים (דחיה, מושעא, היתכנות, עלויות עודפות, חניה ועוד).

לצורך כך מובאת להלן מתודולוגיה שבה נבחנו ת עסקאות בדירות מגורים בתחום תכנית רובע 3 בשני סוגי בנינים:

1 . בנינים ותיקים הכוללים 7 קומות ומעלה (ללא מגדלים) שהוקמו עד סוף שנות ה-80 וכן בנינים ותיקים שהוקמו החל משנת 1980 ועד סוף שנות ה-80, בהם אין זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית רובע 3 (להלן: "בנינים מסוג 1") .

2 . בנינים ותיקים הכוללים עד 4 קומות שהוקמו לפני שנת 1980 ,לגביהם קיימות זכויות נוספות מתוקף תכנית רובע 3 (להלן: "בנינים מסוג 2") .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מאחר וקיימת במתודולוגיה האמורה הלימה לעניין תמ"א 38 ,כלומר, בנינים שרובע 3 אינה חלה עליהם, גם תמ"א 38 אינה חלה עליהם, ממצאי הסקר משקפים באורח אמפירי את תרומתה של תכנית רובע 3 לערכי הדירות שעליהן היא חלה, תוך כדי ניטרול השפעת תמ"א 38 כמתחייב מההחלטה".

סיכום הסקר קובע:

"בהתאם לממצאי הסקר, לדירות בבנינים הכוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 קיים יתרון ממוצע של כ-500 ₪ למ"ר בנוי ביחס לדירות בבנינים שאינם כוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 ו/או תמ"א 38 .
יתרון זה ניתן לייחס רק להשבחתה של תכנית רובע 3 כאשר נכסי ההשוואה מדמים את השווי הראוי כשהוא מנוטרל מהשפעתם של תכנית רובע 3 ,תמ"א 38 ,מסמכי מדיניות, או ציפיה כלשהי לתוספת זכויות בניה בגינם".

גם לאחר כל המובא לעיל, נראה כי המחלוקת עמוקה ועקרונית ולכל צד במחלוקת יש תימוכין טובים להסתמך עליהם.

ככל שהמחלוקת משפטית, הרי שניתנה החלטה של ועדת הערר בתל אביב, בה תומכת גם המשנה ליועמ"ש ואף מבהירה כי יש לראות בתמ"א כחלק מהליך תכנוני שלא בא לסיומו ולכן אין לגזור ממנה את שווי המצב הקודם בחישוב היטל השבחה, אם כי יש להביא בחשבון השפעה כללית על שוק המקרקעין.

מנגד, החלטת ועדת הערר בירושלים הסוברת אחרת וכן טענה משפטית המצביעה על עמדה (של ועדת הערר בתל אביב ושל המשנה ליועמ"ש) המנוגדת להלכות של בית המשפט העליון הסובר שכן יש להביא בחשבון תמ"א בטח כזו שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בניה (תמ"א 38).

ככל שהמחלוקת שמאית, הרי שיש להביא בחשבון עסקאות השוואה להוכחת עליית ערכן של המקרקעין.

בעניין זה שוב חלוקה לאופי וטיב עסקאות ההשוואה כפי שדייק זאת השמאי הממשלתי הראשי במצגת השמאי הממשלתי.

בהתאם הוצג סקר נכסים שבמהותו עונה לדרישה כי: ***"אין לבסס שווי עסקאות, שמושפעות באופן וודאי מתחולתה של תמ"א 38"*** ויותר מכך, הסקר מראה עסקאות שהן חפות מכל השפעה של תמ"א 38 ומסקנת הסקר היא כי עליית השווי, ככל שיש כזו, הרי שהיא בטלה בשישים.

ככל שהייתי מקבל את הנאמר והמרומז בהחלטת ועדת הערר בתל אביב וכן את העמדה המסכמת של המשנה ליועמ"ש, תחשיב השווי היה מבוסס על הדגשים הבאים:

אין מחלוקת כי לבניין הנדון השימוש המיטבי הינו תוספת לבניין הקיים.

במקרה הנדון יובא בחשבון שטח נטו לשיווק בכל קומה טיפוסית נוספת של 1,131 מ"ר (לאחר ניכוי חדרי מדרגות לרבות מעלית), בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט לתת חלקה 21 בבניין מושא השומה, כך גם בשומת המשיבה.

<u>במצב הקודם:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של 2.5 קומות בהתאם להוראות התמ"א ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה קיימת שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה שאז הדחיה קצרה יותר ובין תכנית רגילה. במקרה הנדון לאור ריבוי הבעלים ושטח המסחר תובא בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנים כמוסכם על הצדדים, כך גם בשומה המכרעת לתת חלקה 21 בבניין הנדון.

מקדם הפחתה לתוספת בניה, התחשבות בתשלום לקרן חניה וכד'.

בסוף סיכום תחשיב הזכויות, אביא בחשבון מקדם השפעה כללי על שווי המצב הקודם ולא את כלל הזכויות.

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3729א'.

יובאו בחשבון תוספת שטח הבניה האפשרי כתוספת למבנה הקיים עפ"י מדידה גראפית.

הזכויות הגולמיות במקרה הנדון הינן לחלק הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב (חלקה 268) תוספת 2 קומות בשטח של כ-622 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 481 מ"ר + כ-141 מ"ר מרפסת גג , לחלק הבניין הפונה לרחוב בארי (חלקה 267) תוספת קומה בשטח של כ- 509 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 394 מ"ר + 125 מ"ר מרפסת גג, בהתחשב בהוראות התכנית לנסיגות.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה שאז הדחיה ארוכה יותר ובין תמ"א 38. במקרה הנדון לאור ריבוי הבעלים ושטח המסחר תובא בחשבון דחיה לתקופה של 20 שנים כמוסכם על הצדדים, ובשומה המכרעת לתת חלקה 21 בבניין הנדון.

מקדם הפחתה לתוספת בניה, התחשבות בתשלום לקרן חניה (מקום חניה לכל דירה נוספת בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר) וכד'.

אביא בחשבון מקדם של 50% ליישום הזכויות החלקה בהתאם להוראות התכנית עצמה.

מרכיבים בחישוב ההשבחה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא קיימת אפשרות לתוספת שטח בקומת העמודים.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 22,500 ₪, בהתחשב במיקום הנכס והסכמת הצדדים.

יובא בחשבון תשלום כופר חניה לדירות החדשות לפי 49,000 ₪ עפ"י מספר הדירות הנוספות במצבי התכנון.

מקדם התאמה לתוספת בניה על הקיים 0.9 בשני מצבי התכנון.

חלק יחסי של מושא השומה 12/880 חלקים.

להלן תחשיב השבחה חילופי המבוסס על החלטת ועדת הערר, עמדת המשנה ליועמ"ש ומצגת השמאי הממשלתי:

מצב קודם - תמ"א/38:

רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ ₪
תוספת קומה 5	1,131	22,500	1	25,447,500
תוספת קומה 6	1,131	22,500	1	25,447,500
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	566	22,500	1.1	13,996,125
זכויות בניה לתוספת מרפסת	566	22,500	0.3	3,817,125
סה"כ שווי ביניים				68,708,250
מקדם בניה חדש על ישן			0.90	61,837,425
כופר חניה 40 * 49,000				(1,960,000)
סה"כ ביניים				59,877,425
מקדם דחיה ליישום ומושע (20 שנים - ריבית 6%)				0.31
חלק יחסי של מושא השומה	12/880			0.0136
שווי מצב קודם				254,592
מקדם השפעה כללי על השווי				0.25
סה"כ שווי מצב קודם כהשפעה כללית על הנכס				**63,648**

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

מצב חדש - תכנית תא/3729א':

רכיב	שטח במ"ר	שווי	מקדם	סה"כ ₪
תוספת קומה 5 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
תוספת קומה 6 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
קומה חלקית לרחוב ארלוזורוב	481	22,500	1.2	12,987,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	141	22,500	0.3	951,750
תוספת קומה 5 לרחוב בארי	509	22,500	1	11,452,500
קומה חלקית לרחוב בארי	394	22,500	1.2	10,638,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	115	22,500	0.3	776,250
סה"כ				64,795,500
מקדם בניה חדש על ישן			0.90	58,315,950
כופר חניה 38 * 49,000				(1,862,000)
סה"כ ביניים				56,453,950
מקדם הערכת יישום התכנית (כפי שמצוין בהוראותיה)				0.5
מקדם דחיה ליישום ומושע (20 שנים - ריבית 6%)				0.31
חלק יחסי של מושא השומה	12/880			0.0136
שווי מצב חדש				**120,018**

השבחה: **56,370** ₪

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה בשומות הצדדים, למושא השומה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. הובאה בחשבון השבחה לחלק יחסי ברכוש המשותף לתוספת זכויות בניה ל-2 קומות חדשות + קומת גג חלקית משטח תכסית הגג ומרפסת גג, בהתחשב בדחיה, עלויות התאמה והשתתפות בקרן חניה. כאמור לעיל לאחר הדיון המקצועי התקבלה התייחסות שמאית המשיבה לפיה יש לבחון את תוספת הזכויות בהתאם לרחוב אליו פונה הבניין (חלקה 268 לרחוב ארלוזורוב, חלקה 267 לרחוב בארי).

בשומת המבקשים נטען, כי תכנית תא/3729א' אינה מוסיפה במקרה הנדון זכויות מעבר לתמ"א/38, לפיכך לא חלה השבחה. לחילופין הוצג תחשיב השבחה לתוספת הזכויות לחלק המבנה הקיים הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחלק המבנה הקיים הפונה לרחוב בארי, בהתחשב בצפי מימוש של 50% לתכנית, מקדם פוטנציאל תכנוני בשיעור 20% למורכבות ומאפייני הנכס, דחיה ל-20 שנים בריבית 6%, השתתפות בקרן חניה, עלויות התאמה וחיזוק.

כאמור לעיל, דעתי הינה כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א/38 המוגבלת בהוראות מסמכי המדיניות של עיריית תל אביב.

<u>בחינת ההשבחה:</u>

הבניין הנדון נבנה במקור בשנת 1959 כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-59 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי תכנית תא/3729א' לא הוסיפה וודאות לאפשרות לתוספת קומות/זכויות.

תכנית תא/3729א' במקרה הנדון קובעת כי תוספת הבניה לבניינים מחוץ לאזור ההכרזה הינה תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ' יובאו בחשבון תוספת שטח הבניה האפשרי כתוספת למבנה הקיים עפ"י מדידה גראפית.

הזכויות הגולמיות במקרה הנדון הינן לחלק הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב (חלקה 268) תוספת 2 קומות בשטח של כ-622 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 481 מ"ר + כ-141 מ"ר מרפסת גג , לחלק הבניין הפונה לרחוב בארי (חלקה 267) תוספת קומה בשטח של כ- 509 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 394 מ"ר + 125 מ"ר מרפסת גג, בהתחשב בהוראות התכנית לנסיגות.

אביא בחשבון כי תכנית תא/3729א' מתירה בקומת הגג החלקית בינוי בגובה 3.4 מ' ואפשרות להקמת בריכת שחיה. לפיכך, תחושב השבחה למרכיב זה בתכנית.

כמפורט לעיל בהתאם למסמכי מדיניות העירייה בתוספת בניה מכוח תמ"א/38 במקרה הנדון לבניין המצוי מחוץ לאזור ההכרזה נקבע כי תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ', יובאו בחשבון תוספת שטח הבניה האפשרי כתוספת למבנה הקיים עפ"י מדידה גראפית.

הזכויות הגולמיות במקרה הנדון הינן לחלק הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב (חלקה 268) תוספת 2 קומות בשטח של כ-622 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 404 מ"ר (65% משטח קומה טיפוסית) + כ-218 מ"ר מרפסת גג , לחלק הבניין הפונה לרחוב בארי (חלקה 267) תוספת קומה בשטח של כ- 509 מ"ר וקומה חלקית בשטח של כ- 331 מ"ר (65% משטח קומה טיפוסית) + 178 מ"ר מרפסת גג, בהתחשב בהוראות התכנית.

<u>מרכיבים בחישוב ההשבחה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא קיימת אפשרות לתוספת שטח בקומת העמודים.

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה 22,500 ₪, בהתחשב במיקום הנכס.

יובא בחשבון תשלום כופר חניה לדירות החדשות לפי 49,000 ₪ בשומת המשיבה עפ"י מספר הדירות הנוספות בכל אחד ממצבי התכנון.

חלק יחסי של מושא השומה 12/880 חלקים.

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

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3729א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה והאפשרות לתוספת בריכת שחיה. כך גם קבעתי בשומותיי הקודמות.

מקדם בינוי חדש על ישן במקרה הנדון 0.9 בשני מצבי התכנון בהתחשב בבינוי הקיים.

אני מקבל את מקדם הדחייה 0.31 (20 שנים, 6%) למימוש זכויות הבניה בהתחשב במספר הדירות והחניות הקיימות בשני מצבי התכנון בשומות הצדדים והכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט לתת חלקה 21 בבניין.

<u>קרן חניה:</u>

בבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להקמת מקומות חניה במגרש, לפיכך, אביא בחשבון קיזוז תשלום לקרן חניה למקומות החניה לדירות שיתווספו בשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר בקומות החדשות בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם:

כאמור, מסקנתי מכל ניתוח המצב הקודם היא ששווי השוק משקף את תוספת זכויות תמ"א/38 בהתאם למסמכי מדיניות העירייה להיתר בניה והבינוי הקיים.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ב- ₪
תוספת קומה 5 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
תוספת קומה 6 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
קומה חלקית לרחוב ארלוזורוב 65%	404	22,500	1.1	10,006,425
זכויות בניה לתוספת מרפסת	218	22,500	0.3	1,469,475
תוספת קומה 5 לרחוב בארי	509	22,500	1	11,452,500
קומה חלקית לרחוב בארי 65%	331	22,500	1.1	8,188,538
זכויות בניה לתוספת מרפסת	178	22,500	0.3	1,202,513
סה"כ				60,309,450
מקדם בניה חדש על ישן			0.90	54,278,505
כופר חניה 36 * 49,000				(1,764,000)
סה"כ ביניים				52,514,505
מקדם הפחתה למושע			0.31	16,374,271
חלק יחסי של מושא השומה	12/880			0.0136
שווי מצב קודם				**223,286**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

התכנית מתירה במקרה הנדון תוספת קומות בהתחשב בהוראות התכנית לחלק הבניין הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחלק הבניין הפונה לרחוב בארי + קומה חלקית ומרפסת גג בהתחשב בנסיגות.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ב- ₪
תוספת קומה 5 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
תוספת קומה 6 לרחוב ארלוזורוב	622	22,500	1	13,995,000
קומה חלקית לרחוב ארלוזורוב	481	22,500	1.2	12,987,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	141	22,500	0.3	951,750
תוספת קומה 5 לרחוב בארי	509	22,500	1	11,452,500
קומה חלקית לרחוב בארי	394	22,500	1.2	10,638,000
זכויות בניה לתוספת מרפסת	115	22,500	0.3	776,250
סה"כ				64,795,500
מקדם בניה חדש על ישן			0.90	58,315,950
כופר חניה 38 * 49,000				(1,862,000)
סה"כ ביניים				56,453,950
מקדם הפחתה למושע			0.31	17,602,608
חלק יחסי של מושא השומה	12/880			0.0136
שווי מצב חדש				**240,036**

השבחה (במעוגל): 16,750 ₪

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 ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס ברחוב בארי 51, לבניין מושא השומה חזית לרחוב ארלוזורוב, תל אביב, תת חלקה 77 גו"ח 6110.

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

12.5 הבעלות בחלקה הכוללת גם שטחים למסחר/חנויות וחלקם היחסי של הבעלים בדירה מושא השומה – 1.136% (12/880 חלקים).

12.6 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/3729א', כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.7 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועד הקובע לתכנית תא/3729א'.

12.8 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם וכן שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט בתת חלקה 21 בבניין מושא השומה.

12.9 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות התכניות.

12.10 הסכמות הצדדים לשטחי הבניה כתוספת קומה טיפוסית לקיים ומקדם הדחיה.

12.11 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3729/א, נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות התכנית בדרך של תוספת בניה על הקיים, כפי שהובאו בשומת המשיבה, אל מול הוראות תמ"א/38, ומסמכי המדינות של עיריית תל אביב לעניין תמ"א/38 לבניין עם חזית לרחוב ארלוזורוב.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/5000	06.01.2017	אין השבחה	אין היטל השבחה
תא/3729א'	17.06.2018	₪ 16,750	₪ 8,375

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נספח א:

עסקאות בדירות מגורים שנת 2018 קודם לאישור התכנית:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006106-0276-008-00	07/01/2018	1960	71	3	3,215,000	45,282
006106-0582-003-00	22/01/2018	1960	58	2.5	2,800,000	48,276
006106-0387-008-00	11/01/2018	1960	62	3	2,690,000	43,387
006106-0243-014-00	24/04/2018	1950	75	3.5	3,050,000	40,667
006106-0471-001-00	29/03/2018	1960	56	2.5	2,600,000	46,429
006106-0442-005-00	06/05/2018	1960	65	2.5	2,300,000	35,385
006106-0598-016-00	05/06/2018	1960	70	3	3,350,000	47,857
006106-0430-002-00	21/05/2018	1960	65	3	2,962,964	45,584
006106-0146-009-00	04/06/2018	1970	95	4	4,400,000	46,316
006106-0503-015-00	01/01/2018	1960	60	2.5	2,500,000	41,667
006106-0682-008-00	14/01/2018	1970	98	4	2,197,072	22,419
006106-0598-001-00	08/02/2018	1970	72	3	3,270,000	45,417
006106-0115-005-00	04/06/2018	1970	79	3.5	3,600,000	45,570
006106-0430-002-00	14/05/2018	1960	65	3	2,971,892	45,721
006106-0430-001-00	14/05/2018	1960	65	3	2,960,000	45,538
ממוצע						**43,034**

בס"ד

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות סדירות מגורים לאחר אישור התכנית ועד סוף שנת 2019 :

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ₪
006106-0301-098-00	12/08/2018	1960	70	3	3,200,000	45,714
006106-0503-007-00	05/08/2018	1960	59	3.5	2,750,000	46,610
006106-0483-015-00	28/10/2018	1960	52	3	3,025,000	58,173
006106-0452-007-00	08/11/2018	1960	60	3	2,700,000	45,000
006106-0617-006-00	11/12/2018	1970	77	3.5	2,460,000	31,948
006106-0301-026-00	27/01/2019	1950	64	3	2,700,000	42,188
006106-0674-007-00	05/02/2019	1960	69	3	2,825,000	40,942
006106-0063-008-00	14/02/2019	1950	60	2	1,930,000	32,167
006106-0087-002-00	06/03/2019	1960	71	3	2,585,000	36,408
006106-0668-006-00	21/03/2019	1970	85	4	3,675,000	43,235
006106-0638-002-00	14/02/2019	1970	56	2.5	2,495,000	44,554
006106-0571-019-00	10/04/2019	1970	80	3.5	3,350,000	41,875
006106-0554-001-00	14/04/2019	1970	70	3	3,000,000	42,857
006106-0436-009-00	24/06/2019	1960	70	3	2,940,000	42,000
006106-0598-018-00	18/06/2019	1970	78	3	4,020,123	51,540
006106-0325-008-00	09/07/2019	1970	52	2	2,120,000	40,769
006106-0694-002-00	06/06/2019	1970	114	4	4,800,000	42,105
006106-0598-009-00	01/08/2019	1960	78	3	3,640,000	46,667
006106-0147-012-00	08/07/2019	1960	95	4	4,400,000	46,316
006106-0655-007-00	04/08/2019	1960	83	4	2,510,000	30,241
006106-0499-005-00	28/08/2019	1960	79	3.5	3,650,000	46,203
006106-0460-007-00	05/09/2019	1960	61	2	2,202,201	36,102
006106-0483-007-00	09/09/2019	1960	67	3	3,090,000	46,119
006106-0475-004-00	03/10/2019	1970	58	2.5	2,600,000	44,828
006106-0665-009-00	07/10/2019	1970	76	3.5	2,900,000	38,158
006106-0122-001-00	06/10/2019	1970	69	3	3,300,000	47,826
006106-0460-003-00	19/08/2019	1960	54	2	1,600,000	29,630
006106-0192-002-00	26/09/2019	1950	69	3	3,350,000	48,551
006106-0612-007-00	27/11/2019	1970	70	3	3,400,000	48,571
006106-0552-002-00	11/11/2019	1960	63	3	3,060,000	48,571
006106-0301-113-00	26/09/2019	1950	49	3	1,902,864	38,834
006106-0490-001-00	23/12/2019	1960	64	3	3,250,000	50,781
006106-0550-012-00	31/12/2019	1970	70	3.5	3,403,402	48,620
006106-0507-005-00	31/07/2019	1960	79	3	3,573,966	45,240
006106-0300-008-00	24/09/2019	1950	108	4	4,000,000	37,037
ממוצע						**43,039**

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