ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 18/12/2022
תאריך עברי כ"ד כסלו תשפ"ג
מספר תיק 775-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 1
רחוב ארלוזורוב 90 / בן עזרא 16
תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר בן ציון בר גיל,
ע"י מר גיל עטר, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י ה"ה אביעד משולם ומיכאל עין דור,
שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

תאריך לועזי 18/12/2022
תאריך עברי כ"ד כסלו תשפ"ג
מספר תיק 775-2022

לכבוד,
מר בן ציון בר גיל- המבקש
ע"י מר גיל עטר- שמאי מקרקעין
דוא"ל: gil@attar.org.il

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב יפו- המשיבה
ע"י מר מיכאל עין דור- שמאי מקרקעין
דוא"ל: miki@eindorm.co.il

א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 1</u>

<u>רחוב ארלוזורוב 90, פינת רחוב בן עזרא 16, תל אביב-יפו</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין מר בן ציון בר גיל (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין, מיום 03/02/2022.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר גיל עטר, שמאי מקרקעין, מיום 13/04/2022.

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תא/3616א'	24/01/2018

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: מחסן המשמש כמרפאת שיניים בקומת המרתף בבנין משותף
גוש	: 6215
חלקה	: 264
שטח חלקה רשום	: 550 מ"ר
שטח חלקה נטו	: 471.78 מ"ר (בהתאם למידע תכנוני)
תת חלקה	: 1
שטח רשום	: 142.87 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 143/820
כתובת	: רחוב ארלוזורוב 90 פינת רחוב בן עזרא 16, תל אביב-יפו

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור במרפאה נערך ביום 16/12/2022 ע"י הח"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 28/03/2022 נתקבלה שומתם של ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי המשיבה, בצרוף המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 4/36 בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 872, בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 230526, בחלקה הנדונה.
- תכנית היתר והיתר מילולי מס' 950295, בחלקה הנדונה.
- הסכם מכר מיום 28/12/2021 והעתק רישום מפנקס בתים משותפים, הנכס הנדון, גו"ח 6215/264/1, מיום 26/12/2021.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 26/12/2021.
- בקשה להזמנת שומה, העתק רישום מפנקס הזכויות והסכם מכר, בנכס בגוש 6911 חלקה 13,
- רחוב בר כוכבא 11.
- הסכם מכר מיום 21/09/2016, רחוב חולדה 6, גוש 6954 חלקה 183.
- הסכם מכר, מחצית מזכויות במקרקעין בגוש 7430 חלקה 18 והעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 24/12/2015.
- לכידת רישוי מיום 13/05/2021.
- תשריט שטח גג כבסיס לתוספות.
- דף מידע על זכויות בניה מיום 27/01/2022, גוש 6215 מגרש 2065.
- מבנים מסוכנים.
- ניתוח עסקאות השוואה.
- תיק מידע מיום 07/07/1994.
- הכרעת שמאי מכריע דכאן, בתת חלקה 4 בבניין.
- צו רישום בית משותף ותשריט בית משותף, חלקה 264 בגוש 6215, מיום 24/03/1957.
- תשריט היתר 950295+230526.
- תשריט.

ביום 13/04/2022 נתקבלה שומתו של מר גיל עטר, שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שובר תשלום מאת הועדה המקומית מיום 28/12/2021.
- שומתם של ה"ה מיקי עין דור ואביעד משולם.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק ביום 07/03/2022.
- הסכם מכר מיום 28/12/2022.
- היתרי בניה 872, 230526 ו-950295.

ביום 10/05/2022 נתקבלה תגובתם של שמאי המשיבה, ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, בצירוף חוות דעת משפטית מיום 01/01/2019.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

ביום 23/06/2022, נערך דיון (אינטרנטי) בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח למחרת.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- מחסן הממוקם בקומת המרתף, בבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, הבנוי בתחום חלקה 264, בגוש 6215, ברחוב ארלוזורוב 90, פינת רחוב בן עזרא 16, בצפון הישן – חלק צפוני, תל אביב-יפו.
המחסן הנדון, רשום כתת חלקה 1 בבנין ומשמש בפועל כמרפאה של רופאי שיניים.
הבנין בפינה הדרום מזרחית של מפגש רחוב ארלוזורוב ורחוב בן עזרא, כ-80 מ' מערבית מפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול.
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מדרך נמיר (כביש מס' 2) במזרח לכיוון רחוב הירקון במערב, מקביל מדרום לרחוב ז'בוטינסקי.

6.2. הסביבה- החלק הדרומי של שכונת הצפון הישן, מהווה אזור מגורים וותיק ומבוקש, במרכז העיר תל אביב-יפו. האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים, שימושים ציבוריים וכו'.
באזור מצוקת חניה, כיום מבוצעות ברחוב ארלוזורוב בחזית הבנין, עבודות תשתית מקדימות לקו הסגול של הרכבת הקלה.
בבניין הסמוך מדרום, מבוצע פרויקט הרחבה לפי הוראות תמ"א 38

6.3. חלקה 264 בגוש 6215 צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית צפונית באורך של כ-18 מ' לרחוב ארלוזורוב, חזית מערבית לרחוב בן עזרא באורך של כ-30 מ' ושטחה הרשום 550 מ"ר.
בחזית הצפונית של החלקה מסומנת הפקעה להרחבת רחוב ארלוזורוב בשטח של כ-78 מ"ר, שטח החלקה, לאחר הפקעה כ-472 מ"ר נטו.

6.4. על החלקה בנין מגורים, נבנה בהתאם להיתר מאמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת, הבנין בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי ובו 12 יחידות דיור ויחידה במרתף.
לבנין ניתן היתר לתוספת מעלית, אך בפועל, המעלית לא נבנתה.

6.5. המחסן הנדון (תת חלקה 1) ממוקם בקומת המרתף ובחלקו הדרומי של הבנין, הגישה אליו באמצעות 11 מדרגות חיצוניות מרחוב אבן עזרא בפינה הדרום מערבית של החלקה, שטחו הרשום 142.87 מ"ר.
המחסן ברמת גמר טובה, גובה פנים משתנה ונע בין 2.1-2.4 מ' ומותאם לשימוש כמרפאה כולל חדרי רופא, עמדת קבלה, אזור המתנה ושרותים.
פני הקרקע בצד המזרחי ובצד הדרומי של המבנה, נמוכים משמעותית ומאפשרים פתיחת חלונות, בחזית המערבית חצר אנגלית סגורה.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלבנטיות:

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

אחוזי בניה: 35%

מספר קומות: 3, לא כולל מרתף וקומת ביניים

עסקים: יותרו לפי הסכמה מיוחדת ע"י הועדה המקומית

7.2. <u>תכנית תא/76</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 140 מיום 08/02/1951, מתירה תוספת בנין לצרכי מגורים על הגג של כל בית בן שלוש קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות אשר בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל גג של כל בית בן שתי קומות שהוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות, בהם המרחק בין קווי הבנין החוקיים אינו קטן מ-16 מ' וכן על כל יתר הבתים בני שלש קומות אשר הוקמו בהתאם לתכנית הראשית.
תוספת בנין כזאת, תורשה אך ורק על גגות הבתים בהם אינה קיימת קומת עמודים.

7.3. <u>תכנית תא/286</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 216 מיום 28/02/1952, קובעת כי שטח מינימלי של מגרש לבניה הינו 500 מ"ר, פרט למגרשים קיימים לפני פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני אישור תכנית 58. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי האמור, בהתניה לפי תקנת משנה, בבניה בקירות משותפים על שניים או יותר מגרשים גובלים, שכל אחד מהם קטן מהשטח המינימלי.

7.4. <u>תכנית תא/637</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 783 מיום 11/08/1960, מהווה תיקון לתכנית 76 וקובעת שלא תותר תוספת בניה על הגג בבניינים שיש בהם קומת עמודים או קומת ביניים או כאלה המשמשים למסחר, תעשיה או משרדים.

7.5. <u>תכנית תא/756</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1189 מיום 03/06/1965, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה ונותנת סמכות לועדה המקומית להקטנת קו בניה צדדי ל-2.5 מ'.

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

- היציאה לחדר הגג תהייה במדרגות פנימיות מהדירות אליהן הוצמדו שטחי הגג.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק מהמעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר הקמה על גג קומה חלקית ועל מבנים בני קומה אחת, או שתי קומות.

7.7. <u>תכנית מ'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982, קובעת הוראות בבנייני מגורים קיימים וחדשים בנושא צפיפות, אחוזי בניה, מרפסות, מספר קומות וקווי בנין.
התכנית קובעת כי "בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית, בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבנין מגורים, הינם 39% ו-40%, יוספו 5% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה".

הועדה המקומית לא תמנע מלהתיר קומה נוספת מעל מס' הקומות שמותר להקים, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח המגרש לא יקטן מ-500 מ"ר.

ב. אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי התכנית החלה על המקום בתוספת לפי סעיף 8 בתכנית.

ג. הצפיפות לא תעלה על המותר.

ד. לא תותר תוספת קומה חלקית.

ה. הקמת הקומה הנוספת לא תפגע בעיצוב הארכיטקטוני של הבנין וסביבתו ובאיכות הסביבה.

בבניינים חדשים, התכנית מחייבת הקמת מרפסות שירות לכל יח"ד בצמוד למטבח, שטח מרפסות השירות יהיה, לפחות 2.5 מ"ר בדירה של עד 80 מ"ר ולפחות 3.0 מ"ר בדירות ששטחן מעל 80 מ"ר.

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

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

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

גובה קומת מרתף המשמש מגורים : 2.20 מ'

גובה קומת מרתף המשמש חניה : 2.40 מ'

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

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

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

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

<u>כן יחולו הוראות תכנית זו על</u>:

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

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

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

ג. הבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בבניין מגורים שסעיפים 7.א.1),2) חלים עליו ובו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
שטח דירה שתוגדל או שתוקם ע"פ תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.
בבניין מגורים כמוגדר בסעיפים 7.א.1),2), מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כ"א אם יתקיימו התנאים הבאים:

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

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

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

7.10. תכנית ג', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994, קובעת כי תותר הקמת חדר על הגג בשטח מקסימלי של 23 מ"ר, לכל יח"ד עליונה בתנאים ובמגבלות המפורטים בהוראותיה, וכן הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה מהגג.

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

7.12. תכנית ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001, מטרתה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

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

7.14. תמ"א 38- תכנית מתאר לחיזוק מבנים נגד רעידת אדמה.
תמ"א 38 אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3537 מיום 14/04/2005. התכנית תקפה לחמש שנים מיום אישורה. תוקף התכנית הוארך בשתי תקופות נוספות של חמש שנים כל אחת, המסתיימות ביום 17/05/2020. בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מתאריך 05/11/2019, הוחלט לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך 01/10/2022.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

בהחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 699 מתאריך 05/04/2022, נקבע כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 01/10/2023 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת עד ליום 28/05/2026) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד ל-01/05/2023, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה לתקופה נוספת.

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2023.

לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן:

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

<u>ריכוז הוראות תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

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

הוראות שנקבעו בתכניות פינוי בינוי עדיפות על הוראות תכנית זו.

<u>תוספות בניה בבנייני מגורים</u>:

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

<u>תותר תוספת בניה באפשרויות הבאות</u>[2]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

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

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

[2] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

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

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

ו. תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

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

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- תותר חריגה מקווי הבנייה כמפורט.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבול המגרש.

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>ממ"ד</u>- הרחבה של דירות קיימות או הקמת יח"ד חדשות תכלול ממ"ד לכל יח"ד.

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

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

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

<u>תנאי להיתר בנייה</u>- הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

7.15. תכנית תא/3440, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5526 מיום 10/05/2016, מסדירה שטחים בעת איחוד דירות.

7.16. תכנית תא/5000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מטרותיה בין היתר:
שימור וחיזוק מעמד העיר, יצירת עתודות לשטחי בניה ותעסוקה, קביעת כללים להתחדשות עירונית ועוד.
כל זאת באמצעות קביעת הוראות להכנת תכניות מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה וכן הגדרת שימושים ונפחי בניה מרביים אותן ניתן לקבוע בתכניות.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מספר 301, אזור מגורים בבנייה עירונית בבינוי עד 8 קומות, בתחום הכרזת העיר הלבנה.

7.17. תת"ל/70א, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7546 מיום 18/07/2017, רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הסגול"-מקטע מערבי. התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.
בהתאם לתשריט התכנית, רחוב ארלוזורוב מסווג ביעוד "רצועת מתע"ן"- "רצועת מסילה" כהגדרתה בתמ"א 23/א/4. ע"פ תשריט התכנית, בחזית החלקה הנדונה, מסומנת רצועה לדרך מוצעת (הרחבת רחוב ארלוזורוב).

7.18. תכנית תא/3616א- (תכנית רובע 3), שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7668 מיום 09/01/2018, מעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה, פישוט הליכי רישוי ומידע וכו'.
תכנית רובע 3, היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב-יפו. תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בניני מגורים מעל חזית מסחרית ובנינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן גבירול).
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד ע"פ תכנית מאושרת, בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (מדרום לרחוב ארלוזורוב).
<u>בנינים חדשים</u>:

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

בחלקה הנדונה (בתחום הכרזת אונסק"ו), תותר בניה שלא תעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית[3].

[3] הוראות נוספות ראה פרק 4.1.2 להוראות התכנית.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>בניינים קיימים</u>:

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

<u>לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

א. בשאר המגרשים שאינם ברחובות דיזנגוף ובן יהודה:

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

<u>שטח קומות התוספת</u>:

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

<u>שטחי הבניה</u>:

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

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

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

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

<u>נסיגות בקומות התוספת</u>:

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.

במקרים בהם חזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

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

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

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

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

הוראות לקומת הגג:

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

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

במרפסת הגג הצמודה לדירות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.

מרחבים מוגנים:

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

צפיפות (מס' יחידות דיור):

מס' היחידות המרבי בקומות החדשות, יהיו עד מס' היחידות הקיימות בקומה טיפוסית ע"פ היתר בנייה.

בקומת הגג, ייקבע מס' היחידות ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70 ולא יעלה על מס' יחידות בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

תוספת מרפסות:

מחוץ לאזור ההכרזה- הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.

בקומות הקיימות, תותר מרפסות פתוחות בלבד, שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה ושטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

בניה בקיר משותף:

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

הוראות ותנאים נוספים כמפורט בתקנון.

7.19. תכנית תא/מק/4658, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8195 מיום 08/04/2019, מקטינה באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, זאת תוך שמירה על זכויות הבניה שהיו מוקנות לאותם מגרשים ערב אישורן של תכניות מתע"ן וקביעת הוראות לענין קווי הבנין והתכסית באותם מגרשים. בהתאם להוראות התכנית, במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו ע"פ שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש, בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם.

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי "0".

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית תל אביב-יפו באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית תל אביב-יפו ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי הבניה רלבנטיים הבאים:

- רישיון בניה מס' 872 מיום 01/02/1956, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומרתף, המכיל: במרתף מקלט ומחסן, בקומת עמודים-2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א', ב', ג'- דירה בת 3 חדרים וח"ש, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה. חדר כביסה על הגג.
- היתר בניה מס' 230526 מיום 24/08/2003, להקמת פיר מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות וחדר מכונות המעלית על הגג, בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף.

<u>שטחי הבניה המפורטים בתכנית רישיון 872</u>:

קומה	תיאור	שטח	מרפסות
מרתף	מחסן	141.00 מ"ר	
	מקלט	31.00 מ"ר	
קרקע	שטח בנוי	125.0 מ"ר	20.27 מ"ר
עמודים		91.2 מ"ר	
א'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
ב'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
ג'		193.08 מ"ר	23.13 מ"ר
גג	חדר כביסה	16.00 מ"ר	
	חדר מדרגות	7.06 מ"ר	
סה"כ		991.04 מ"ר	89.66 מ"ר

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 01/03/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש: 6215
חלקה: 264
שטח חלקה: 550 מ"ר
תת חלקה נדונה: 1 (קומת מרתף)
שטח רשום: 142.87 מ"ר
חלק ברכוש המשותף: 143/820
בעלויות: בר גיל בן ציון ובר גיל רות, בשלמות
הערות: הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
: רשומה הערת אזהרה מיום 29/12/2021
לפי סעיף 126, לטובת ד"ר רוזנר אופיר שיקום הפה בע"מ

9.2. <u>בית משותף</u>:

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 24/03/1957, הבנין אשר על חלקה 264 בגוש 6215, בן 5 קומות , המכיל 13 דירות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

9.3. <u>חוזה מכר</u>:

בהתאם להסכם מכר מיום 28/12/2021, נחתם בין ד"ר בן ציון גיל ורות בר גיל (להלן "המוכרים") ובין ד"ר רוזנר אופיר שיקום הפה בע"מ (להלן "הקונה"), נמכרו זכויות הבעלות במחסן הנמצא בקומת המרתף ומשמש כמרפאה, בבנין משותף ברחוב ארלוזורוב 90 בתל אביב, הידועה כגוש 6215, חלקה 264, תת חלקה 1, לה צמודים 143/820 חלקים ברכוש המשותף, תמורת 2,000,000 ₪.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

השבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת משיבה	שומת מבקש[4]
תא/3616א'	24/01/2018	533,440 ₪	לא חלה השבחה

<u>החלטת ועדת ערר:</u>

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

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

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

מאחר והחלטת ועדת הערר בערר תא/8291/1118+8290 ועררים נוספים, עוסקת בתכנית 3616א', נשוא ההשבחה בהחלטה זו ובאותו מרחב תכנוני, החלטתי לקבוע את ההשבחה, בהתאם לעקרונות שבהחלטת ועדת הערר בתל אביב.

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

- כי הוראות הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינה חלה על מימוש במכר.
- התכנית קובעת כי הזכויות עפ"י תמ"א 38 אינן קונקרטיות וודאיות ועל כן בטרם התגבשו אין הצדקה לחייב בגינם היטל השבחה.
- כעולה ממטרות התכנית, המטרה היא להסדיר את הבניה בתחומה, באמצעות סל הזכויות, בהתאם להוראותיה. התכנית קובעת מסגרת בניה מקסימאלית בהתאם למגבלות נפחיות, הנובעות מקווי בנין/תכסית ומספר קומות.
- הן מטרותיה והן עיקרי ההוראות של התכנית קובעים סל זכויות מוקנה ולא מותנה.
- התכנית אינה כוללת זכויות מותנות ומרכיב שיקול הדעת המצוי בה אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן. מסקנה היא כי המדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת והלכת צור מעוף אינה רלוונטית ביחס אליה. דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך במתן ההיתר ורק מתן ההיתר הוא

[4] בשומה מצוין כי לא קיימת השבחה עקב אישור התכנית, אך מוצג תחשיב חלופי, לפיו ההשבחה הינה 21,523 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

זה שמצית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שהתכנית קונקרטית ומסוימת ומקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

- תמ"א 38 מכירה במסמכי מדיניות כאחד מן השיקולים אותם רשאית הועדה המקומית להביא בחשבון-אחד ולא יחיד.
- מסמכי המדיניות הינם במעמד של הנחיה מינהלית, אשר אמנם מתווה את שיקול הדעת במתן היתר הבניה עפ"י תמ"א 38, כאחד מן השיקולים על פיה, ואולם בניגוד לתכנית, אשר קובעת זכויות מוקנות, המדובר בכלל גמיש, אותו יש להפעיל בכל מקרה ומקרה, במסגרת כלל השיקולים הרלבנטיים למתן ההיתר עפ"י התמ"א. אין המדובר בכלל הגוזר תוצאה חד ערכית.
- הציפיה שיש לו לפלוני, כי גם ביחס לנכס שלו ינתן היתר, אין בה כדי להצדיק פגיעה בעקרון רציפות המס ואין בה כדי להביא לאי מיסוי. שכן ציפיות כגון אלה יש לנטרל.
- אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3.

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

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

ה"ה מיכאל עין דור ואביעד משולם, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכו את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

<u>תכנית תא/3616/א'</u>,

- ההשבחה בשומת המשיבה חושבה עבור זכויות הבניה הניתנות להרחבת הדירה (ככל וניתן) ולחלק היחסי בשווי זכויות הבניה המהוות רכוש משותף בגג הבנין.
- הובא בחשבון כי החלופה המיטבית למימוש התכנית הינה הבנין הקיים בתוספת יתרת זכויות בניה על גבי המבנה הקיים.
- בהתאם להוראות התכנית, בניה בתחום אזור ההכרזה, תתאפשר תוספת של קומה ומעליה קומת גג חלקית, בשיעור 65% משטח הקומה תחתיה.
- ההשבחה חושבה בהתאמה לשומה מכרעת מיום 29/10/2020, בתת חלקה 5 בבנין הנדון.

<u>שטחי בניה ותוספות</u>:

שטח קומת הגג הקיים הינו כ-231 מ"ר, קיימת אפשרות להשלמת הקומה עד לקונטור קומה מורחבת.

בקיזוז שטח חדר מדרגות (כ-15 מ"ר), שטח להשלמת הקומה מתקבל 216 מ"ר.
בקומת הגג החלקית, בהתאם למגבלות התכנית, קיבולת מקסימלית (65%), נסיגות והפחתת חדר מדרגות, מתקבל שטח של 135 מ"ר + כ-81 מ"ר מרפסת גג.
לאור שומה מכרעת למימוש קודם בתת חלקה 5, נלקח בחשבון כי בריכת השחיה אינה משביחה.

<u>שטחים הכלולים בהארכת קיר משותף חלקי קיים (ככל וקיים)</u>:

הארכת קיר משותף כפופה בין היתר, להסכמת שכנים ופרסום לפי סעיף 149.
לפיכך, לאור הוראות סעיף 1ז.4.1.3 לתכנית 3616א', ההשבחה מתוספת שטחים בתחום הארכת קיר משותף תיבחן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מקדמי הפחתה:

בתחשיב המשיבה, הפחתה של 30% בהתחשב במושעא, עלות התאמה בסך 1,000,000 ₪, בהתאם להחלטה בשומה מכרעת בגין בניה חדשה ע"ג ישן. בנוסף, לאור יעוד ומיקום הנכס במרתף, נקבע מקדם הפחתה של 0.55.

מקדמים אקוויוולנטיים:

מקדמי שווי אקוויוולנטיים של 1.0 לשטח השלמת קומת הגג, מקדם 1.1 לתוספת שטח בגג עליון חלקי, 0.3 למרפסת גג.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מאמצים שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומה מכרעת בבניין.

תחשיב השבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
השלמת בניה קומת גג משותפת	216.00 מ"ר	1.00	216.00 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135.15 מ"ר	1.1	148.67 מ"ר
מרפסת גג	80.85 מ"ר	0.30	24.26 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי משותף			388.92 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			23,000 ₪
שווי זכויות			8,945,160 ₪
מקדם התאמה חדש על ישן			1,000,000 ₪ -
שווי זכויות הנוספות לפני דחיה			7,945,160 ₪
מקדם דחיה ומושעא			0.7
חלק יחסי ברכוש משותף תת חלקה 4 (143/820)			17.44%
מקדם הפחתה יעוד ומיקום הנכס במרתף			0.55
סה"כ השבחה			533,440 ₪
היטל השבחה (50%)			266,720 ₪

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס:

מר גיל עטר, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות, קובע בשומתו כי אין השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3616א', וזאת מהטעמים הבאים:

- נשוא השומה מהווה מחסן המשמש בפועל כמרפאה, הממוקם בקומת המרתף בבנין.
- חלק יחסי ברכוש המשותף לתת חלקה 1 הוא 143/820 חלקים.
- הובא בחשבון כי בבנין הנדון קיימות הכרעות קודמות.

מצב חדש

- תכנית 3616א', מהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
- התכנית תואמת את סעיף 23 לתמ"א 38 העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לאישור הבניה מכוחה.
- מטרת תכנית 3616א' הינה חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
- תוספת הזכויות נקבעה בהתאם לשומות מכריעות קודמות בבנין ובדומה לשומת הועדה.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מבחן השוק:

- במבחן השוק קיימת תרומה הנובעת מתמ"א 38 גם טרם אישורה של תכנית 3616א'.
- בהתאם למבחן השוק עולה כי לא קיים הבדל בשווי דירות ברובע 3 הכוללות בתחום תכנית 3616א' ובין דירות אשר מחוץ לגבולות התכנית ולכן אין התעשרות. לחיזוק עמדתו צויינה שומה מכרעת של מר משה נדם, בגו"ח 6951/107, לנכס ברחוב השופטים 25.
  לפיכך, לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית 3616א'

מכל האמור לעיל, קובע שמאי המבקש, כי יש לראות את תכנית תמ"א 38 כבמצב קודם.

לחלופין, ככל ולא יתקבלו טענות שמאי המבקש לעיל, יש להתייחס לנתונים הבאים:

מקדם וודאות:

נקבע בהתאם להכרעה בבניין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם השבחה של 10%.

ערכי שווי:

נקבע בהתאם להכרעה בבניין הנדון, ע"י השמאי דכאן סך של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.

בניה חדשה ע"ג ישן:

נקבע בהתאם להכרעה בבניין הנדון, ע"י השמאי דכאן סך של 1,000,000 ₪ .

מקדם דחיה ומושעא:

נקבע בהתאם להכרעה בבניין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם 0.7.

מקדם השבחה למחסן:

- הגישה למחסן חיצונית, ללא שימוש במעלית.
- שיפוץ חזיתות הבנין אינו רלוונטי לשימוש כמחסן ולא צפויה תוספת של מרפסת וממ"ד למחסן.
- ככל שיתווספו מקומות חניה ותוספת ממ"דים בחצר, יחסמו את התאורה והאוורור הטבעי למחסן.
- לאור האמור לעיל, עולה כי המחסן לא צפוי להיות מושבח מפרויקט התחדשות עפ"י תמ"א 38 או לכל היותר יהנה מהשבחה מינורית וסמלית לעומת ההשבחה לדירות המגורים בבנין. לפיכך, הובא בחשבון מקדם השבחה למחסן 0.1.

פתרון חניה:

נקבע כופר חניה ל-3 מקומות בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן, סה"כ 148,500 ₪.

מקדמי שווי:

נקבע בהתאם להכרעה בבנין הנדון, ע"י השמאי דכאן מקדם 1.0 לתוספת שטחים עיקריים, מקדם 1.1 לתוספת קומת גג ומקדם 0.3 למרפסת גג.

נשוא השומה מהווה מחסן בקומת המרתף

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

<u>תחשיב השבחה (חלופי)</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
השלמת בניה קומת גג משותפת	216 מ"ר	1.0	216.0 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135 מ"ר	1.1	148.5 מ"ר
מרפסת גג	81 מ"ר	0.3	24.3 מ"ר
סה"כ שטח אקוויולנטי משותף			388.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
סה"כ שווי זכויות			₪ 8,942,400
מקדם מושעא			0.7
עלויות התאמה בגין בניה חדשה ע"ג ישן			₪ 1,000,000 -
כופר חניה ל-3 מקומות			₪ 148,500-
סה"כ השבחה			₪ 7,793,900
חלק יחסי ברכוש המשותף (תת"ח 1) 143/820 חלקים			17.4%
מקדם השבחה למחסן בקומת מרתף לעומת דירות			0.1
מקדם השבחה בגין וודאות			0.1
סה"כ השבחה			₪ 9,500
היטל השבחה (50%)			₪ 4,750

10.3. <u>תגובת המשיבה מיום 10/05/2022</u>:

- ההשבחה חושבה בהתאמה לשומה מכרעת שניתנה ביום 29/10/2020 לגבי מימוש קודם בתת חלקה 5 בבנין הנדון, לגבי הנושאים שאינם שנויים במחלוקת.
- אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38, הזכויות אינן מוקנות.
- המימוש בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה, בהתאם לפסיקה הרווחת, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד.
- בהתאם לחוק ולפסיקה הרלוונטית, אין להביא בחשבון במצב קודם את הזכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר.

<u>בהתייחס למבחן השוק</u>:

- בדיקת מר משה נדם נערכה ביחס למבנים ברחוב אבן גבירול המושפעים מאפשרויות תכנית תא/5000 המאפשרות תוספות זכויות וקומות ובשל כך מושפעים משווי יתרת זכויות בניה במצב קודם.
- לחיזוק עמדתו לענין מבחן השוק, הובאו שומות מכרעות של השמאי המכריע מר תמיר שדה שערך בדיקה לעסקאות ברובע 3 ברחוב ארבע ארצות 20 ושל השמאי מר ארז כהן ברחוב נורדאו 101.

<u>בהתייחס להשבחה למחסן במרתף</u>:

לדעת שמאי המשיבה, תרומת התכנית לנכס הינה עפ"י חלקו ברכוש המשותף בשווי זכויות הבניה.

<u>בהתייחס לתחשיב חלופי של שמאי המבקש</u>:

לאור ההבניה כי תרומת התכנית לנכס הינה עפ"י חלקו היחסי בשווי זכויות הבניה, אין להביא בחשבון מקדם השבחה למחסן לעומת דירות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- היתכנות השבחה מתכנית הרובעים ותרומת תמ"א 38 כמצב קודם.
- מקדמי הפחתה למחסן.
- מקדם השבחה לתוספת הזכויות.

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

שמאי המשיבה קבעו בשומתם השבחה בגין תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית. השומה על בסיס אומדן שווי תוספת הזכויות, לחלק נישום יחסי בכפוף למקדמי הפחתה (בינוי חדש ע"ג ישן ומושעא).
לעומת זאת שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 כמצב קודם , התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן לא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.
כאמור בשומתו, ע"פ הוראות תמ"א 38 במצב קודם, ניתן לקבל את תוספות הבניה בדומה לתכנית תא/3616א' ואף יותר, בעוד הזכויות מתמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה, הן בהיתר והן במכר.
לסיכום, תכנית תא/3616א', לא הוסיפה כל זכות תכנונית או פוטנציאל כלכלי שלא היה גלום בבנין ככלל ובמחסן שבנדון בפרט, ערב אישורה ומשכך, אין לחייב השבחה בגין התכנית.
שמאי המבקש מפנה לפס"ד של כבוד השופט סוקול אשר מסתמך על פס"ד דלי דליה, בגו"ח 6953/14, עוד טוען שמאי המבקש כי במבחן השוק, לא חלה השבחה בגין אישורה של תכנית 3616א' ולכן אין התעשרות שעל בעל הנכס לחלוק עם הציבור.

11.2. <u>מקדם הפחתה ליחידה</u>:

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בגין הנכס הרשום מחסן, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף מתוך סה"כ שווי תוספת הזכויות, תוך הפחתת עלויות התאמה ובהתחשב בדחיה ומושעא. בנוסף, נקבע מקדם הפחתה 0.55 בגין מיקום הנכס הנדון, בהתאם למפורט בתחשיב ההשבחה בסעיף 8 בשומתם.

לטענת שמאי המבקש, בעת ביצוע פרויקט התחדשות, מי שיקבל את הזכויות הנוספות בבנין הוא היזם, התוספות שיקבלו בעלי הדירות בבנין אינן רלוונטיות למחסן הממוקם בקומת המרתף. המחסן לא ייהנה משיפוץ הבנין, הכניסה למחסן חיצונית וברור שלא ניתן להוסיף מרפסת למחסן, היזם ידרוש לבצע מכפילי חניה ואלו יפגעו במחסן. לדעת שמאי המבקש, השווי היחסי של המחסן אינו בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף ולכן קובע מקדם השבחה של 10% לעומת הדירות בבנין.

11.3. <u>מקדם השבחה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בענין מקדם השבחה לתוספת הזכויות 0.1 כפי שנקבע בשומות מכרעות קודמות ומקדם השבחה למחסן. בהתאם לשומת המשיבה המקדם 0.55 ובהתאם לשומת שמאי המבקש המקדם 0.1.

11.4. <u>כופר חניה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים, להערכתם אין מניעה תכנונית/כלכלית לסידור חניה עבור יח"ד שיתווספו מכח התכנית ולכן לא הובאה ההפחתה ואילו שמאי המבקש קבע הפחתה בגין 3 מקומות בסך של 148,500 ₪ כפי שנקבע בשומה מכרעת קודמת בבנין הנדון.

11.5. <u>הסכמות</u>:

בין שמאי הצדדים קיימות הסכמות בנושאים הבאים:

שטחי השלמת בניה בקומת גג קיימת, בקומת גג חדשה ומרפסת גג.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

מקדמי שווי.

הוצאות בינוי חדש ע"ג ישן.

מקדם מושעא.

ערכי שווי.

12. <u>הכרעה</u>:

ראשית, אציין כי לאור החלטת ועדת הערר המצוינת בסעיף 10 לעיל, שיניתי את עקרונות התחשיב משומות אחרות שערכתי בחלקה שבנדון.

12.1. <u>התאמה לבינוי חדש ע"ג ישן</u>:

אין מחלוקת בעניין הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-1,000,000 ₪, על בסיס הכרעה קודמת שלי בבניין.

12.2. <u>מאפיינים פיזיים של הנכס</u>:

הנכס בן 3 קומות, מעל קומת עמודים הבנויה בחלקה ומרתף, כולל מרפאה בקומת הקרקע (הנכס הנדון) 3 דירות בקומת הקרקע ו-3 דירות בכל אחת מהקומות הטיפוסיות בבנין.

בסה"כ 12 דירות ויחידת המרפאה. הבנין ללא מעלית, אך ניתן להקים מעלית בבנין, הבנין הוקם לפני כ-65 שנה.

12.3. <u>מאפיינים תכנוניים</u>:

בהוראות התכנית בסעיף 2.3, מצוין כי צפי המימוש של התכנית הוא 50% מפוטנציאל יחידות הדיור המתוכננות, לכן, לטעמי, מקדם המימוש הממוצע לכל התכנית הוא 50%. אופי הבנין הקיים מאפשר פוטנציאל תכנוני כללי לתוספת בניה הן מכח תכנית מפורטת והן מהתפתחות תכנונית. אני סבור שמרכיב הפוטנציאל התכנוני הוא 20% משווי הזכויות במצב החדש.

12.4. <u>זכויות הבניה למימוש</u>:

בהתאם לבנין הקיים ולהוראות תכנית 3616א', זכויות הבניה למימוש הן השלמת הקומה המשותפת בהיקף 216 מ"ר ו-135 מ"ר קומת גג חלקית ומרפסת גג בשטח של 81 מ"ר.

12.5. <u>מקדם דחיה/מושעא</u>:

אין מחלוקת לעניין מקדם של 0.7, המבוסס על הכרעות קודמות שלי בבניין.

12.6. <u>כופר חניה</u>:

צורת המגרש, העמדת הבניין על המגרש והירידה בצד הדרומי של המגרש לקומת המרתף, אינם מאפשרים פתרון חניה בתוך המגרש. המשמעות היא כי מימוש תוספת הבניה תהיה כרוכה בתשלום כופר חניה.

כופר החניה יחושב על בסיס תוספת של 3 דירות.

12.7. <u>מקדם היתכנות</u>:

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

12.8. <u>שווי מ"ר מבונה למועד קובע</u>:

אין מחלוקת לעניין שווי של 23,000 ₪/ מ"ר מבונה, המבוססת על הכרעות קודמות שלי בבניין.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

12.9. <u>בריכת שחיה</u>:

לדעתי, מרכיב הזכויות לבריכה הוא סובייקטיבי וזניח.

12.10. <u>מקדם למרתף</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפי מקדם השווי למרתף הינו 0.55.

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקווי'
השלמת בניה קומת גג משותפת	216 מ"ר	1.0	216.0 מ"ר
תוספת קומת גג משותפת חלקית	135 מ"ר	1.1	148.5 מ"ר
מרפסת גג	81 מ"ר	0.3	24.3 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי משותף			388.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 23,000
שווי זכויות			₪ 8,942,400
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים			₪ -1,000,000
כופר חניה ל-3 מקומות			₪ -241,580
שווי זכויות נוספות			₪ 7,700,820
מקדם דחיה ומושעא			0.7
חלק יחסי ברכוש משותף תת חלקה 1 (143/820)			17.44%
סה"כ שווי זכויות יחסיות			₪ 940,116
פוטנציאל תכנוני כללי (כ-20% מתוספת הזכויות)			₪ -190,000
סה"כ שווי ביניים			₪ 750,116
מקדם התכנות			0.5
מקדם מרתף			0.55
סה"כ השבחה			₪ 206,282
היטל השבחה (50%)			₪ 103,141

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ניהול נדל"ן ושמאות מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3616/א'	24/01/2018	₪ 206,282	₪ 103,141

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

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il