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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי	22/07/2020
תאריך עברי	א' אב תש"פ
מספר תיק	2779-2019

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217, חלקה 648, תת חלקה 8
רחוב ארלוזורוב 120
תל אביב-יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: גב' דליה בן צור,
ע"י מר גלעד נדיבי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך לועזי 22/07/2020
תאריך עברי א' אב תש"פ
מספר תיק 2779-2019

לכבוד,
גב' דליה בן צור- המבקשת
ע"י מר גלעד נדיבי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: gnedivi@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב יפו- המשיבה
ע"י גב' מלכה דור- שמאית מקרקעין
דוא"ל: malka.dor@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6217, חלקה 648, תת חלקה 8

רחוב ארלוזורוב 120, תל אביב-יפו

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

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית תל אביב-יפו (להלן: "המשיבה"), לבין גב' דליה בן צור (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין, מיום 17/10/2019.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר גלעד נדיבי, שמאי מקרקעין, מיום 19/01/2020.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
תא/3729/א'	14/06/2018

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: דירת מגורים בקומה שלישית בבנין משותף
גוש	: 6217
חלקה	: 648
שטח חלקה רשום	: 556 מ"ר
תת חלקה	: 8
שטח רשום	: 58 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 58/726
כתובת	: רחוב ארלוזורוב 120, תל אביב-יפו

4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 21/07/2020 ע"י הח"מ ומר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור. בביקור נכח שוכר הנכס.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 19/01/2020 נתקבלה שומתו של מר גלעד נדיבי, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתה של גב' מלכה דור, שמאית המשיבה.
- שובר תשלום היטל השבחה מהועדה המקומית תל אביב-יפו, מיום 04/11/2019.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, הופק ביום 28/12/2019.
- חוזה מכר הדירה הנדונה, נחתם ביום 04/09/2019.
- שומות של מר אלי כהן, שמאי מכריע, בנכסים בגו"ח 6217/446/9, 6212/501/1.
- שומת הח"מ, מינוי מס' 2019-349, בנכס בגו"ח 6106/617.

ביום 09/02/2020 נתקבלה תגובתה של שמאית המשיבה, גב' מלכה דור, בצירוף 2 חוות דעת משפטיות ממשרד עו"ד טויסטר ושות'.

ביום 27/02/2020, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 01/03/2020. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 2.5 חדרים, בקומה שלישית בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי ברחוב ארלוזורוב 120, בצפון החדש – חלק דרומי, תל אביב-יפו. הדירה הנדונה, רשומה כתת חלקה 8 בחלקה 648, בגוש 6217.

הבנין בצידו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, כ-200 מ' מזרחית 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 החדש, מהווה אזור מגורים וותיק ומבוקש, בסמוך לכיכר המדינה, 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, עבודות מקדימות לקו הסגול של הרכבת הקלה.

6.3. חלקה 648 בגוש 6217 צורתה רגולרית דמוית מלבן. החלקה פונה בחזית צפונית באורך של כ-18 מ' לרחוב ארלוזורוב, עומקה כ-30 מ' ושטחה הרשום 556 מ"ר.

6.4. על החלקה בנין מגורים, נבנה בהתאם להיתר מסוף שנות ה-60 של המאה הקודמת, בן 4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת ובו 12 יחידות דיור. בבנין מותקנת מעלית ובחצר 5 מקומות חניה.

6.5. הדירה הנדונה (תת חלקה 8) ממוקמת בפאה צפונית מערבית, בקומה השלישית בבנין.

הדירה בשטח של 74 מ"ר ברוטו[1] (58 מ"ר רשום), כוללת סלון ופינת אוכל, 1.5 חדרי שינה, מטבח עם מרפסת שירות, חדר רחצה עם מרפסת שירות ותא שירותים.

הדירה ברמת גמר מקורית, עם שיפורים קלים.

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

[1] בהתאם למדידה גרפית מתשריט בית משותף.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלוונטיות בלבד.

7.1. <u>תכנית תא/50</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בע.ר. 1064 מיום 19/12/1940, מסווגת את החלקה ביעוד "מגורים C".

<u>הוראות בניה, כדלקמן</u>:

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר.

צפיפות : שתי דירות בקומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימאלי של המגרש.

תכסית : 30% לקומה.

מס' קומות : 3 קומות ומגדל גג.

קווי בנין : קדמי- 4 מ', אחורי- 5 מ', צדדי- 3 מ'.

מבנה שירות : 15 מ"ר.

7.2. <u>תכנית תא/168</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1579 מיום 15/05/1947, קובעת קו בנין לחזית רחוב ארלוזורוב 6 מ'.

7.3. <u>תכנית תא/246</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 202 מיום 06/12/1951, מרחיבה את רחוב ארלוזורוב מ-26 מ' ל-29 מ' ומקטינה את קו הבנין מ-6 מ' ל-5 מ'.

7.4. <u>תכנית תא/763</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 995 מיום 14/02/1963, מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

7.5. <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[2] לכל דירה בקומה העליונה.

השטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 בתקנון התכנית, שיוקמו בהתאם לתכנית זאת, לא יעלה על 40% משטח הגג.

<u>התכנית כוללת את התנאים הבאים</u>:

- 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.

7.6. <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.

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.

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

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

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, סביבתו 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.

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

תותר בבתי דירות הקמת קומת מרתף בהיקף קומה טיפוסית בבניין.

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

לא יורשו מגורים במרתף.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 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.

בהתאם להוראות התכנית, 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.

7.11 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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

א. הועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד לתאריך 01/05/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב התכנון שלה.

ב. הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה או תכנית מפורטת לפי ס' 23 לתמ"א והתכנית הוגשה למוסד התכנון לאשרה עד ליום 01/05/2022.

<u>לתכנית אושרו תיקונים, להלן ריכוז התכניות על תיקוניהן</u>:

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>[3]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

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

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

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

[3] כולן או חלקן.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

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 בניה</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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

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

7.13. 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 במתחם תכנון מספר 401 (הצפון החדש), באזור ר-42 רחוב ארלוזורוב, בו יחולו "הוראות לעיצוב רחובות".
רחוב ארלוזורוב מסומן כציר מעורב שבו הוראות עיצוב מיוחדות.

7.14. תתל/70/א, 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.

7.15. תכנית תא/3729א'- (תכנית רובע 4), אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018, מטרותיה הינן: עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על-ידי קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל אביב-יפו. חיזוק מבנים מפני 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. פישוט הליכי רישוי ומידע על-ידי יצירת סל זכויות בניה, כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות, כגון תכניות מ' (זכויות בניה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'. הטמעת עקרונות בניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4, הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

עיקרי ההוראות:

א. קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים:
בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר.
זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה המותרות בתכנית זו- מבוטלות.

1. ברחובות שהוגדרו ראשיים- דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרי).
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, 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 ו-478:

א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בניה 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.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע/עמודים). חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה, כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור, תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. <u>קביעת זכויות בניה והוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים</u>:
בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

1. לבניינים שהיתר הבניה להם הוצא לפני 1.1.1980:
א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
ב. ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכניות לבניה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
ג. לבניינים שגובם 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 אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני שתי קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים- תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית זו, בתחום התכניות לבניה נמוכה יותרו, חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

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 אונסק"ו.
התכנית מבחינה בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד עפ"י תכנית מאושרת, <u>מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו</u>.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים</u>:

זכויות בניה:

1. זכויות הבניה והוראות הבניה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבניה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5.
2. זכויות הבניה מוגדרות עפ"י נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטג'ים, כהגדרתם בתכנית):
א. שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו עפ"י התכסית התחומה בין קווי הבניין, מס' הקומות, תכסית הבניה 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 השירות המינימליים יהיו 20% מסך השטחים הכוללים.

גובה:

1. מס' הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

2. מס' הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג.
3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ', אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.
4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ', אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה מעליה.

קווי בניין:

1. במגרשים פינתיים, הכלולים בתכניות לבניה נמוכה, הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבניה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבניה הנמוכה 4.5 מ'.

מרפסות:

בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

קומת הקרקע:

1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב, רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.
2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים:
   א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית.
   ב. בבנין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבנין הפונה לקרן הרחובות.

קומות גג חלקיות:

1. שטחי הבניה המרביים על הגג יקבעו עפ"י הנסיגות כאמור בס' 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד', לא כולל מצללות כמפורט בס' 6.1 ג'.
2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:
   א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית.
   ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית.
   ג. במגרשים פינתיים, קומות הגג יבנו בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
   ד. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים, קומת הגג תיבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.
3. במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית. במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

4. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.
5. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או ממדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השנייה לא תפחת מ-1.2 מ'.
6. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות, כאמור לעיל ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.
7. יותרו יח"ד נפרדות לצמיתות, בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
8. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפתה.

<u>הוראות לתוספות בניה לבניינים קיימים</u>:

כללי:

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ- כל תוספת בניה מכח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה, בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות עפ"י תכנית זו הינן בהתאמה למס' הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת- (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד קיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם החזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלו.
4. שטחי בניה- בתוספת זכויות הבניה, כאמור בתכנית זו, נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים.
5. שטח בניה קיימת על הגג:
   א. בתחום אזור ההכרזה- שטח בניה קיימת בהיתר בניה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בניה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ"א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.
   ב. מחוץ לאזור ההכרזה- במקרה של בניה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכח התכניות המפורטות בסעיף א', למעט תמ"א 38 ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011), יחולו ההוראות הבאות:
      1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
      2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
      3. הוראה זו לא תחול על מגרשים ברחובות הראשיים עפ"י הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

6. מספר קומות:
במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
7. גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.
8. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

א. קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות מרפסות בהיתר המקורי במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו החזית המרפסות הקיימות.

ב. במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה, שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו חזית הקדמית הנותרת.

ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או עפ"י קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע עפ"י תכנית זו או תכניות תקפות.

9. הוראות לקומת הגג:

א. בתחום אזור ההכרזה, תכסית בניה כוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות, כאמור לעיל.

ג. יותרו יח"ד נפרדות, כמפורט בסעיף 4.1.3 ה' להלן, ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.

ד. הגובה המרבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

ה. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה, כמפורט בס' 6.1ד'.

10. הוראות להקמת מרחבים מוגנים:
מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש עפ"י תכנית ראשית.
במידה ולא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה של 2 מ' מגבול המגרש הצידי ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים.

<u>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980</u>:

ברחובות ראשיים-

א. רחובות פנקס, נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן, תותר השלמת בניה עד 8 קומות וקומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית זו.

ב. רחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בניה עד 7 קומות וקומת גג חלקית ע"פ הוראות תכנית זו.

<u>צפיפות (מס' יחידות דיור)</u>:

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

<u>תוספת מרפסות</u>:

בתחום אזור ההכרזה- בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות, כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית, לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.
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.

<u>בניה בקיר משותף</u>:

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.

7.16. <u>תכנית תא/4658</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8195 מיום 08/04/2019, מקטינה באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן.
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.

<u>קווי בנין</u>:

1. רשת הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש חדש עד לקו בנין קדמי 0.
2. בכל מקרה לא תותר בניה בקו בנין קדמי מכוח תכנית זו החורגת מהקו בו היתה מותרת הבניה אלמלא תכנית זו.

<u>תכסית</u>:

במגרש בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, רשות הרישוי רשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת ע"פ התכנית המפורטת התקפה החלה עליו, אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור ובכפוף לכל דין.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי 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 הבאים:

- היתר בניה מס' 947 מיום 06/03/1969, לבנין בית בן 5 קומות ומקלט בקומת מרתף, המכיל: קומה א'- כניסה ותא מעלית, חדר הסקה, חדר אשפה, שטח המיועד לחניה ל-5 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה'- 3 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה. וחדר מכונות על הגג.

<u>שטחי הבניה המפורטים בתכנית היתר</u>:

קומה	שטח	גזוזטראות	סה"כ
מקלט	34.22 מ"ר		34.22 מ"ר
קרקע	47.72 מ"ר		47.72 מ"ר
א'	177.74 מ"ר	53.22 מ"ר	230.96 מ"ר
ב'	177.74 מ"ר	53.22 מ"ר	230.96 מ"ר
ג'	177.74 מ"ר	53.22 מ"ר	230.96 מ"ר
ד'	177.74 מ"ר	53.22 מ"ר	230.96 מ"ר
ה' (גג)	21.92 מ"ר		21.92 מ"ר
סה"כ	814.82 מ"ר	212.88 מ"ר	1,027.7 מ"ר

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/12/2019, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6217 :
חלקה	648 :
שטח חלקה	556 מ"ר :
תת חלקה נדונה	8 (קומה שלישית) :
שטח רשום	58 מ"ר :
חלק ברכוש המשותף	58/726 :
בעלויות	בן צור דליה (1/2), סימוביץ מלכה (1/2), :
הערות	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת משענית עידו ונוס משעניה דנה :

9.2. <u>בית משותף</u>:

עפ"י צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 24/10/1969, הבנין אשר על חלקה 648 בגוש 6217, בן 4 קומות , המכילות 12 דירות.

הדירה הנדונה בת 2.5 חדרים, מסומנת בתשריט במס' 8 ושטח רצפתה 58 מ"ר, תקבל מספר משנה 648/8, לה 58/726 חלקים צמודים ברכוש המשותף.

9.3. <u>חוזה מכר</u>:

בהתאם להסכם מכר מיום 04/09/2019, נחתם בין סימוביץ מלכה ובן צור דליה (להלן "המוכרים") ובין עידו ודנה נוס משעניה (להלן "הקונים"), נמכרו זכויות הבעלות בדירה בת 2.5 חדרים, ששטחה הרשום 58 מ"ר, הנמצאת בקומה שלישית בבנין משותף ברחוב ארלוזורוב 120 בתל אביב, הידועה כגוש 6217, חלקה 648, תת חלקה 8, לה צמודים 58/726 חלקים ברכוש המשותף, תמורת 2,780,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תא/3729א'	14/06/2018	614,628 ₪	43,620 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>תכנית תא/3729א'</u>:

שמאית המשיבה בדקה חלופה מיטבית לתכנית, הריסה ובניה מחדש או תוספת ע"ג קיים.

מסקנתה היא, כי בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות בניה ויח"ד, החלופה המיטבית למימוש הינה תוספת בניה.

<u>תוספת שטחים</u>:

תוספת הקומות בהתאם להוראות התכנית, הינה 2 קומות וקומת גג חלקית.

בהתאם להיתר הבניה, שטח קומה טיפוסית בבנין 231 מ"ר, בהפחתת 20 מ"ר חדר מדרגות מתקבל שטח לשיווק של 211 מ"ר ול-2 קומות 422 מ"ר.

שטח תוספת קומת גג חלקית בנסיגות כ-175 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של 36 מ"ר.

<u>מקדמי שווי והפחתה</u>:

הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לשטח קומת גג חלקית בגובה עד 3.4 מ' והאפשרות להקמת בריכת שחיה על הגג ומקדם שווי של 0.3 למרפסת הגג. הובאה בחשבון התאמה לתוספת בניה חדשה על בנין קיים במקדם 0.8. הובאה בחשבון דחיה למימוש ומושעא במקדם 0.665 (7 שנים בריבית 6%).

<u>ערכי שווי</u>:

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה:

פרויקט בן 8 קומות, סה"כ 25 יח"ד ברחוב דוד ילין 20, גו"ח 6213/391						
מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי מ"ר
1	04/12/2016	104	4	5	5,500,000 ₪	52,885 ₪
2	04/12/2016	47	2	2	2,345,000 ₪	49,894 ₪
3	04/07/2017	69	3	1	3,535,000 ₪	51,232 ₪
4	04/07/2017	80	3	1	4,214,927 ₪	52,687 ₪
5	29/11/2017	80	3	3	4,188,000 ₪	52,350 ₪
6	12/07/2018	82	3	2	4,073,695 ₪	49,679 ₪
ממוצע						51,454 ₪
פרויקט תמ"א 38- תוספת בניה ברחוב מוסינזון 3, גו"ח 6213/72						
מס"ד	תאריך	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	שווי מ"ר
1	15/06/2017	125	5	4	7,059,235 ₪	56,474 ₪
2	26/04/2018	59	2	4	2,900,000 ₪	49,153 ₪
3	17/09/2017	74	3	4	4,150,000 ₪	56,081 ₪
4	18/01/2018	52	2	1	4,030,000 ₪	77,500 ₪
ממוצע						59,802 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

<u>תחשיב שווי מ״ר מבונה</u>:

שווי מ״ר בנוי חדש	52,000 ₪
בניכוי מע״מ 17%	44,444 ₪
בניכוי יזמות 25%	35,556 ₪
עלויות בניה למ״ר	10,000 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	25,000 ₪

בהתחשב במיקום הנכס ברחוב ראשי, הובאה הפחתה בשיעור 10% ונקבע שווי של 22,500 ₪/מ״ר מבונה.

<u>תחשיבי ההשבחה</u>:

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
תוספת זכויות 2 קומות	422 מ״ר	1.0	422 מ״ר
תוספת קומת גג חלקית	175 מ״ר	1.2	210 מ״ר
מרפסת גג	36 מ״ר	0.3	10.8 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי			643 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			22,500 ₪
סה״כ שווי התוספת			14,460,120 ₪
שווי לאחר התאמה חדש ע״ג קיים		0.8	11,568,096 ₪
שווי לאחר דחיה למימוש ומושעא		0.655	7,693,445 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף (58/726)			7.99%
סה״כ השבחה			614,628 ₪
היטל השבחה (50%)			307,314 ₪

10.2. <u>שומת המבקשת- דליה בן צור</u>:

מר גלעד נדיבי, שמאי מקרקעין מטעם המבקשת, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

<u>תכנית תא/3729א׳</u>:

השמאי מציין בשומתו מספר טענות, כמפורט:

- בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הועדה המקומית תל אביב, אין לחייב בהיטל השבחה בגין מכר זכויות הנובעות מתמ״א 38.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר 85143/13 רון ציון נ׳ הועדה המקומית רמת גן, ערר אביבה אליסיאן וערר דן הוד, יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ״א 38.
- תמ״א 38 הוסיפה 2.5 קומות במסגרת הוראותיה.
- זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 הינן בוודאות מלאה ועיריית תל אביב אישרה במבנים רבים, היתרי בניה מכוחה.
- יש להביא בחשבון עלויות חיזוק המבנה.
- אין מחלוקת לענין השווי שנקבע בשומת הועדה.
- בשומתו, אומצו עקרונות שומות מכריעות של השמאים, מר אלי כהן, ברחוב ארלוזורוב 110 ושומת החי״מ, ברחוב דרך נמיר 122.

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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

חלופה א'- תחשיב השבחה בהתאם לעקרונות שומתו של מר אלי כהן, שמאי מכריע:

שווי מצב קודם (תכניות 50 + מ' + תמ"א 38)			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומה נוספת	211 מ"ר	1.0	211 מ"ר
שטח קומה חלקית	105.5 מ"ר	1.0	105.5 מ"ר
שטח מרפסת גג	105.5 מ"ר	0.3	31.65 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			348.15 מ"ר
שווי מצב חדש (תכנית 3729א')			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח קומה נוספת	211 מ"ר	1.0	211 מ"ר
שטח קומה חלקית	175 מ"ר	1.05	183.75 מ"ר
שטח מרפסת גג	36 מ"ר	0.3	10.8 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			405.55 מ"ר
השבחה במ"ר			57.4 מ"ר
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
מקדם דחיה			0.42
חלק יחסי (58/726)			7.988%
מקדם מושעא			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 22,500
סה"כ השבחה			₪ 30,998
היטל השבחה (50%)			₪ 15,499

חלופה ב'- תחשיב השבחה בהתאם לעקרונות שומת החי"מ:

תיאור	שטח	מקדם	ברוטו/נטו	סה"כ
שטח קומה טיפוסית	211 מ"ר	1.0	0.8	168.8 מ"ר
שטח גג תחתון	175 מ"ר	1.1	0.8	154 מ"ר
שטח מרפסת גג	36 מ"ר	0.3	1.0	10.8 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי				333.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,500
השבחה גולמית				₪ 7,506,000
הפחתת עלויות התאמה (1,000 ₪/מ"ר, 1,006 מ"ר בנוי)				₪ 1,006,000 -
סה"כ לאחר ניכוי עלויות				₪ 6,500,000
חלק יחסי (58/726)				7.988%
מקדם דחיה				0.7
מקדם השבחה				12%
סה"כ השבחה				₪ 43,620
היטל השבחה (50%)				₪ 21,810

לאור האמור לעיל, קובע שמאי המבקשת היטל השבחה בדירה הנדונה, בסך 21,810 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- שווי זכויות במצב קודם.
- דרך חישוב ההשבחה.
- מקדמי שווי לקומת הגג.
- מקדם מושעא.

11.1. <u>שווי זכויות במצב קודם</u>:

שמאית המשיבה בשומתה, בוחנת את ההשבחה על בסיס תוספת זכויות במצב חדש ללא התחשבות בשווי זכויות כלשהן במצב קודם. שמאי המבקשת לעומת זאת, מציין החלטות ועדות ערר, לפיהן יש להביא בחשבון שווי מצב קודם, בהתאם לזכויות תמ"א 38 ותכניות תקפות מאושרות, שגם לדעת הוועדה זכויות אלה בוודאות מלאה, שכן הועדה אישרה היתרי בניה רבים בהתאם למסמך המדיניות לניצול זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.

11.2. <u>דרך חישוב ההשבחה</u>:

שמאית המשיבה מעריכה את שווי תוספת הזכויות במצב חדש בהתאם לשווי מ"ר מבונה שקבעה וכן לחלק היחסי ברכוש המשותף, בהתחשבות במקדם הפחתה בשל בניה חדשה ע"ג קיים ומושעא.

שמאי המבקשת כאמור, מציג 2 חלופות תחשיבי השבחה, אחת לפי עקרונות שומה של השמאי מכריע, מר אלי כהן, ושניה, לפי עקרונות שומת החי"מ, בנכס ברחוב דרך נמיר 122, לפיהם הוא קובע את ההשבחה בשומתו.

בחלופת התחשיב ע"פ עקרונות שומת החי"מ, לפיה קובע שמאי המבקשת השבחה, מובאים בחשבון מס' אלמנטים.

ניכוי עלויות עודפות בערכים שיקליים ולא הפחתה ע"י מקדם, מקדם דחיה ראוי למושעא, לפי מאפייני הנכס, מקדם יחס ברוטו נטו ומקדם השבחה, שטומן בחובו את השפעת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם.

11.3. <u>מקדמי שווי לקומת הגג</u>:

מקדם	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
חדר על הגג במצב החדש	1.2	1.1
מרפסת גג	0.3	0.3

11.4. <u>מקדם מושעא</u>:

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם למושעא של 0.655 ושמאי המבקשת לאחר בחירת חלופה, בהתאם לעקרונות החי"מ נקט במקדם מושעא של 0.7.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>מתודולוגיה</u>:

על פי סעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

"השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, בהתאם לתיקון מס' 126 תשע"ח-2018, לסעיף 1(א) לתוספת, כאמור:

"תכנית" – תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת ולמעט תכנית כוללנית.

ע"פ הגדרה זו, היטל השבחה חל רק על אישור תכנית מתאר מקומית או מפורטת ואינו חל על אישור תכנית מתאר ארצית.

ברע"א 384/99 מועש בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב טבריה, להלן הלכת מועש, נקבע, כי במקרה בו תכנית מתאר ארצית, מכניסה שינויים בתכנית מקומית, המשביחים את המקרקעין, ניתן לגבות היטל השבחה, שכן יש לראות בשינוי שהכניסה תכנית המתאר הארצית בתכנית המקומית, חלק בלתי נפרד מהתכנית המקומית.

בנוסף, בבר"ם 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון נפסק, כי מועד אישור הבקשה להיתר בעקבות תכנית מתאר ארצית, הינו המועד הקובע לעצם החיוב בהיטל השבחה, משום, שזהו המועד בו זכתה תכנית המתאר הארצית הכללית למימוש קונקרטי במקרקעין ספציפיים, כפי שקבע כב' השופט י' עמית לפסק דינו, להלן:

"שומת השבחה בהתאם למחיר השוק ביום אישור היתר הבניה, מאפשרת אומדן מדויק לשינוי בשווי המקרקעין. לא כך כאשר עסקינן באישורה של תכנית מתאר ארצית, שאז הוודאות באשר לשינוי בערכם של מקרקעין ספציפיים בתחומי התכנית נמוכה וקיים קושי למדוד את מידת השבחתם של המקרקעין (או הנזק שנגרם להם) בעקבות אישור התכנית".

עוד נאמר בפסק דין (עניין אופל קרדן):

"הוראות תמ"א 18/4 אינן קונקרטיות והן "מרחפות" מעל כלל המקרקעין בהם היא מקנה זכויות מותנות. רק עם אישור הועדה המקומית את בקשת היתר הבניה של המערערת, ניתן ביטוי קונקרטי להוראות תמ"א 18/4, וזה המועד הקובע לצורך החיוב בהיטל השבחה".

המסקנה העולה מכך היא, כי היטל השבחה בגין קבלת היתר לפי תמ"א 38, הינו למועד קבלת ההיתר.

אך, בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19.(ב) (10) (א) (ב), נקבע פטור להיטל השבחה הנובע מתמ"א 38, כמצוטט להלן:

19.(ב) "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(10) השבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תכנית כמפורט להלן:

(א) תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2);

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)".

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

משמעות הדבר היא, כפי שנקבע גם בוועדת ערר (ת"א) 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, כדלקמן:

"לשון אחר- העובדה שאישור תכנית מתאר ארצית יש בה כדי להביא לעליית שווי מקרקעין לא די בה כשלעצמה כדי להביא לחבות בהיטל השבחה. לא כל השבחה במקרקעין מביאה לחבות בהיטל השבחה, אך ורק השבחה שנוצרה מכח האירועים שנקבעו במפורש בחוק כמחוללי השבחה.

יחד עם זאת, נוכח <u>הלכת מועש</u> והיות תכנית המתאר ארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי <u>אין</u> חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור".

12.2. <u>רקע תכנוני</u>:

בדברי ההסבר בהוראות תכנית תא/3729א', נקבע:

"בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980.

במסגרת התמ"א, נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים, באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות".

"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".

"כמו כן מבחינה התכנית בין בניה חדשה ותוספת לבניה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בניה נפרדות לכל אפשרות. בבניה חדשה ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבניה מתוך הצורך בעידוד בניה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה וכו'... "בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש".

בסעיף 2.1, מטרת התכנית, נקבע בסעיף 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".*

דעתי היא, כי תכנית תא/3729א', מגדירה את זכויות הבניה הניתנות לאישור (כמובן בכפוף להוראות התכנית), מגבירה אפוא את הוודאות התכנונית, ניצול הזכויות המוקנות בה אינו כרוך בפרסום להתנגדויות ובניגוד לתמ"א 38 (פרק ה' סעיף 29), שתוקפה מוגבל ל-5 שנים מיום אישורה[4], תוקפה של תכנית תא/3729א' אינו מוגבל בזמן, לכן, במועד מימוש יש לחייב בהיטל השבחה בגינה, ככל וקיימת השבחה.

12.3. <u>מהות ההשבחה</u>:

כאמור התכנית מאפשרת הרחבת בניה לבניה קיימת או לחלופין הריסת הקיים ובניה חדשה תחתיו.

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הוא תוספת בניה על גבי קיים.

בהתאם למאפייני הנכס והסביבה, שטח המגרש, הבנוי, הוראות התכנית ולאור הסכמת הצדדים, אני סבור כי חלופה של תוספת בניה על הקיים עדיפה במקרה זה.

12.4. <u>אי וודאות</u>:

כאמור, התכנית מאפשרת הרחבת זכויות הכוללות בין היתר:

השלמת קומה (במידה וקיימת קומה חלקית), תוספת קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית כמפורט להלן.

[4] אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם ובלבד שמשך כל הארכה לא יעלה על 5 שנים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

מימוש הזכויות הנוספות, מותנה במספר תנאים:

א. הסכמת הדיירים לבצוע פרויקט חיזוק ותוספות הבניה.
בבניין 12 יחידות שונות ולצורך ביצוע הפרויקט, נחוצה הסכמתם של חלק ניכר מהבעלים, דעתם, תנאיהם ורצונותיהם השונים אינם ידועים.

ב. מציאת יזם שייקח על עצמו את חיזוק הבניין והרחבתו, כנגד קבלת זכויות הבניה הנוספות.

ג. מילוי ההתניות בהוראות תכנית תא/3729א'.
מימוש הזכויות כרוך במטרד לבעלי הזכויות בעת הבניה והוספת דירות נוספות לבניין, אשר יגרמו להגדלת הצפיפות בו, משמעותה פגיעה מסוימת בשווי הדירות.

ד. פתרונות חניה לפרויקט ההרחבה.
מכאן, בתאריך הקובע, קשה מאד לדעת האם תמומש בבניין הנכס נשוא ההכרעה, תכנית חיזוק.
במכלול הדברים לעיל, אין ספק, כי אנו במקרה של זכויות מותנות.

12.5. <u>מקדם וודאות</u>:
בשומת המשיבה, ההנחה היא כי מימוש הזכויות הוא וודאי וההפחתה היחידה הקיימת, נובעת משיתוף בין הבעלים. מסקנה זו אינה נכונה, הן לאור מסכת ההתניות בתכנית, המותירה בידי הועדה שיקול דעת נרחב האם לאשר תוספת בניה, הן לאור הבינוי הקיים על המגרש, בהתחשב במספר הדירות הקיימות כיום לצד המטרד לדיירים בעת ביצוע הרחבת הבנייה והגדלת הצפיפות בבניין, המשפיעה על ערכי הדירות, אין ודאות כי בעלי הזכויות בבניין, יגיעו להסכמה שתאפשר את ניצול תוספת הזכויות מעל לגג הבניין הקיים.
אני סבור, כי מקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק ע"פ הוראות תכנית 3729א' גבוה יותר ממקדם הוודאות לביצוע פרויקט חיזוק ע"פ תמ"א 38 ולכן מקדם ההשבחה הוא 10% מתוספת הזכויות.

12.6. <u>מקדם מושעא</u>:
בבניין 12 דירות, אני סבור עי המקדם הראוי בגין השיתוף הוא 0.7.

12.7. <u>אפשרויות הניצול של בריכות שחיה בגג והגבהת קומת גג</u>:
ניצול בריכות שחיה בגג הוא סובייקטיבי, יחד עם זאת, קבעתי מקדם של 1.1 לדירות הגג בשל מיקום והגמישות הרבה שנוצרה בתכנון.

12.8. <u>הפחתת עלויות בניה עודפות</u>:
במקרה הנדון תוספת על גבי קיים, נדרש לבצע הערכה, של עלות עודפת לצורך בנוי חדש על קיים והוצאות חיזוק. אני סבור, שבניה על גג קיים, מחייבת בניית מערכת נושאת חדשה, שינויים בחדרי מדרגות של הבניין, לצד הוצאות חיזוק. כמו כן, הבניה יקרה יחסית כתוצאה מבניה על בנין מאוכלס.
אני סבור כי יש לייחס הוצאות לחיזוק הבנין הנדון ולתוספת הבניה, בהיקף של כ-1,000,000 ₪, על בסיס של כ-1,000 ₪ למ"ר בנוי.

12.9. <u>ערכי הקרקע</u>:
במקרה הנדון שמאי הצדדים מסכימים לשווי של 22,500 ₪/מ"ר מבונה.
אציין, כי בהחלטתי במינוי 1232-2019, ברחוב ארלוזורוב 94, גו"ח 6215/266/5, קבעתי לאחר הסכמת הצדדים, שווי של 23,000 ₪/מ"ר מבונה.
בהחלטתי במינוי 1905-2019, ברחוב ארלוזורוב 168 פינת רחוב ויצמן 41, גו"ח 6111/418/7, קבעתי שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

בחנתי את העסקאות בשומת המשיבה, את מאפייני הנכס ולאור הסכמת הצדדים, אאמץ את השווי של 22,500 ₪/מ״ר מבונה.

13. <u>תחשיב</u>:

מהות	שטח	מקדם אקוויוולנטי	שטח לחיוב
תוספת 2 קומות טיפוסיות (נטו)	422 מ״ר	1.0	422 מ״ר
תוספת גג חלקי	175 מ״ר	1.1	192.5 מ״ר
מרפסת גג	36 מ״ר	0.3	10.8 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי			625.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			22,500 ₪
שווי פוטנציאלי זכויות בניה נוספות			14,069,250 ₪
עלות עודפת לבינוי חדש על קיים			-1,000,000 ₪
השבחה גולמית			13,069,250 ₪
חלק יחסי ברכוש המשותף תת חלקה 8 (58/726)			7.99%
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.7
מקדם השבחה			10%
סה״כ השבחה			73,086 ₪
היטל השבחה (50%)			36,543 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א	14/06/2018	₪ 73,086	₪ 36,543

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