ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי	15/03/2020
תאריך עברי	י״ט אדר תש״פ
מספר תיק	1905-2019

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6111 חלקה 418 תת חלקה 7
רחוב ארלוזורוב 168 פינת רחוב ויצמן 41
תל אביב - יפו

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר אילן קורוב,
ע״י מר שגב תורג׳מן, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו,
ע״י מר יורם ברק, שמאי מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי	15/03/2020
תאריך עברי	י״ט אדר תש״פ
מספר תיק	1905-2019

לכבוד,
מר אילן קורוב- המבקש
ע״י מר שגב תורג׳מן- שמאי מקרקעין
דוא״ל: segev.tu@gmail.com
ג.א.נ.

לכבוד,
הועדה המקומית תל אביב-יפו- המשיבה
ע״י מר יורם ברק- שמאי מקרקעין
דוא״ל: barak-valuer@bezeqint.net

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6111 חלקה 418 תת חלקה 7</u>

<u>רחוב ארלוזורוב 168 פינת רחוב ויצמן 41, 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 אילן קורוב (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, המימוש בדרך של מכר.
מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 20/02/2019.
מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר שגב תורג׳מן, שמאי מקרקעין, מיום 24/09/2019.

2. <u>המועד הקובע</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תא/3729א׳	14/06/2018

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים משותף בן 3 קומות
גוש	: 6111
חלקה	: 418
שטח רשום	: 1,079 מ״ר
שטח חלקה נטו	: 999.89 מ״ר
תת חלקה	: 7
שטח רשום	: 62 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	: 31/513 (6.042%)
כתובת	: קרן הרחובות ארלוזורוב 168 ורחוב ויצמן 41, תל אביב-יפו.

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

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 13/03/2020 ע"י החי"מ, בנוכחות שוכר הדירה, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 24/09/2019 התקבלה שומתו של מר שגב תורג'מן, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 23/07/2019.
- שומתו של מר יורם ברק, שמאי המשיבה.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 15/10/2019.
- צו רישום, צו לתקון צו רישום ותשריט בית משותף מיום 03/02/1959.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 27/11/2018.
- רישיון בניה מילולי ותשריט מס' 451, בנכס הנדון מיום 16/10/1957.
- היתר בניה ותשריט היתר מס' 1386-15, בנכס ברחוב הזוהר 15 מיום 06/03/2016.
- היתר בניה ותשריט היתר מס' 1056-18, בנכס ברחוב קליי 18 מיום 05/02/2019.
- היתר בניה ותשריט היתר מס' 0823-18, בנכס ברחוב בלוך דוד 37 מיום 10/02/2019.
- מצגת תב"ע להתחדשות עירונית ארלוזורוב תל אביב יפו.

ביום 24/10/2019 התקבלה תגובתו של מר יורם ברק, תגובה לשומת המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- חוות דעת משפטית לתכנית הרובעים מיום 01/01/2019.
- מסמך מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א.
- תמ"א 38 תיקון 3א-דברי הסבר.
- בקשות להיתרי בניה לתוספות, ברחוב הירקון 180 ושיינקין 16.
- כתבה מעיתון גלובס, מנכ"לית מנהל התכנון, בעניין סיום תמ"א 38.
- כתבה מעיתון גלובס בעניין סיום תמ"א 38 באוקטובר 2022.
- כתבה מעיתון גלובס בעניין ביטול תמ"א 38 בעיר רמת גן.
- כתבה מעיתון גלובס בעניין ביטול תמ"א 38 בעיר רמת השרון אחרי רמת גן.
- טבלת ניתוח עסקאות השוואה ברחוב בלוך 37.
- דו"ח חקירת התנגדויות לתכניות רובע 3 ו-4, של הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז תל אביב.

ביום 04/12/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בקומה ראשונה, בבניין משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, בפינת הרחובות ארלוזורוב 168 ורחוב ויצמן 41, בשכונת הצפון החדש – חלק דרומי, תל אביב-יפו.
הבנין בצידו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, כ-200 מ׳ דרומית מפינת הרחובות ויצמן והא באייר (כיכר המדינה).
רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מדרך נמיר (כביש מס׳ 2) במזרח לכיוון רחוב הירקון במערב, מקביל מדרום לרחוב ז׳בוטינסקי.
רחוב ויצמן הינו רחוב ראשי, דו סטרי, נמשך מרחוב בני דן בצפון, לכיוון שדרות שאול המלך בדרום, בדרכו חוצה את כיכר המדינה.

6.2. הסביבה מהווה אזור מגורים וותיק ומבוקש במרכז העיר תל אביב-יפו.
האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים מתקופות שונות, בניינים בני 3-6 קומות מעל קומת קרקע ו/או קומת עמודים לצד שימושים מסחריים בצירים הראשיים, שימושים ציבוריים וכו׳.
בקרבת הנכס מדרום (כ-200 מ׳) ברחוב ויצמן, בית החולים – המרכז הרפואי איכילוב.
באזור מצוקת חניה.

6.3. לחלקה 418 בגוש 6111 צורה רגולרית דמוית טרפז. החלקה פונה בחזית צפונית באורך של כ-25 מ׳ לרחוב ארלוזורוב, בחזית מזרחית באורך של כ-39 מ׳ לרחוב ויצמן ושטחה הרשום 1,079 מ״ר.

6.4. הבניין בתחום החלקה הנדונה, נבנה בהתאם להיתר משנות ה-50 של המאה הקודמת, כולל 2 כניסות, כניסה צפונית מרחוב ארלוזורוב וכניסה מזרחית מרחוב ויצמן בנוי 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ו-2 מקלטים במרתף ובו 21 יחידות דיור.
הבנין ללא מעלית ושטחי חניה.

6.5. הדירה הנדונה בכניסה הצפונית של הבנין, רשומה כתת חלקה 7, ממוקמת בפאה הדרומית מערבית בקומה ראשונה של הבנין ולה שלושה כיווני אוויר (צפון מערב ודרום חלקי).
הדירה בשטח של כ-85 מ״ר ברוטו (62 מ״ר רשום), כוללת מבואת כניסה, סלון עם מטבח פתוח, שלושה חדרי שינה ושני חדרי רחצה, הדירה שופצה לפני כ-5 שנים.

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

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

תכניות רלבנטיות:

7.1. <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'.

7.2. <u>תכנית G</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1097 מיום 11/06/1964, מתווה דרכים חדשות, מרחיבה ומבטלת דרכים, קובעת אזורי שימוש וקרקעות לצרכי ציבור.

בהתאם לתשריט התכנית, המגרש הנדון מסווג בייעד אזור מגורים 2.

<u>הוראות התכנית</u>:

שטח מגרש מינימלי : 750 מ"ר.

רוחב חזית מינימלית : 20 מ'.

שטח בניה מקסימלי : 25%[1]

נספח : 12 מ"ר

מס' קומות מקסימלי : 3 מעל קומת עמודים

7.3. <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.

7.4. <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.

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.

---

[1] באזור מגורים 2 ו-3 תותר קומת עמודים בשיעור שלא תעלה על 65% משטח קומה רגילה.

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

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

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.

7.5. 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.
גובה קומת מרתף המשמש מגורים: 2.20 מ'
גובה קומת מרתף המשמש חניה: 2.40 מ'

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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.
למרות האמור, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18/05/2025) ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:

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

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.

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>[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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות 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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

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

7.11. 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 401, אזור מגורים בבנייה עירונית בבינוי עד 8 קומות. רחוב ארלוזורוב מסומן כציר מעורב שבו הוראות עיצוב מיוחדות.

7.12. 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. ע"פ תשריט התכנית, בחזית החלקה הנדונה, מסומנת רצועה לדרך מוצעת (הרחבת רחוב ארלוזורוב).

7.13. 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:

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

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.

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.

<u>בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה, מסווגת ביעוד עפ״י תכנית מאושרת, 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):

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

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.

גובה:

1. מס' הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.
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.

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

1. 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.

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.

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

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.

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'.

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

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.

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.

7.14. <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.

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

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.

8. <u>רישוי</u>:

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

8.1. רישיון בניה מספר 451 מיום 16/10/1957, לפיו הותר בנין בית בן 3 קומות, עמודים ו-2 מקלטים במרתף, המכיל: בקומת עמודים- 3 דירות בנות חדר וח"ש, דירה בת 1.5 חדרים וח"ש, דירה בת בת 2 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א', ב', ג'- 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש, דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת 3.5 חדרים וח"ש בכ"א. חדר כביסה על הגג.

8.2. היתר בניה מספר 2/37 מיום 11/09/1979, לפיו הותרה תוספת מרפסת בקומת קרקע בבנין קיים בן 4 קומות.

8.3. היתר בניה מספר 970851-7 מיום 06/10/1997, לפיו הותר שימוש חורג מדירת מגורים בקומת קרקע למשרד עו"ד בלבד לתקופה של 5 שנים מיום 11/09/1996, בתנאי הריסת הבניה שנבנה ללא היתר וחורגת מקו בנין צדדי.

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 15/10/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6111 :
חלקה	418 :
שטח חלקה רשום	1,073 מ"ר :
תת חלקה	7 :
שטח רשום	62 מ"ר :
תיאור קומה	ראשונה :
חלק ברכוש המשותף	31/513 :
בעלויות	קורוב אילן (1/2) וקורוב מיה (1/2) :
הערות	הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת ב.ס.ט גורדי גשם יזום בע"מ :

9.2. עפ"י הסכם מכר, מיום 27/11/2018, שנחתם בין אילן ומיה קורוב ("המוכרים") לבין אור אייל ומאיה זהבה פניני ("הקונים"), נמכרו מלוא הזכויות בדירה בקומה הראשונה של הבניין המצוי ברחוב ארלוזורוב 168, בתל-אביב, הידועה גם כתת חלקה 7 בחלקה 418 בגוש 6111, תמורת 3,180,000 ₪.

9.3. עפ"י צו רישום בית משותף מיום 03/02/1959, הדירה הנדונה ממוקמת בקומה א', מסומנת כתת חלקה 7/418 בגוש 6111, בת 3 חדרים ושטח רצפתה 62 מ"ר.
חלקה היחסי ברכוש המשותף 31/513.

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

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
תא/3729א'	14/06/2018	594,975 ₪	אין השבחה

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

מר יורם ברק, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית תא/3729א', כדלקמן:

לאחר בחינת השמאי לשימוש הטוב והיעיל, עולה כי החלופה המיטבית במצב החדש, הינה הריסה ובניה מחדש.

במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון דירת מגורים בשטח של כ-77 מ"ר[4].

במצב תכנוני חדש, נלקחה בחשבון הפחתה בשל מושעא ותיאומים שונים עד להוצאת היתר בניה, המוערכת בדחיה של 8 שנים לפי שיעור ריבית של 6%, מתקבל מקדם דחיה של 0.6274.

<u>ערכי שווי</u>:

השמאי מציג טבלת נתוני עסקאות מכר לדירות חדשות יחסית באזור, נערכו בין השנים 2016-2018, לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 50,432 ₪/מ"ר בנוי.

השמאי בתחשיבו קובע ערכי שווי הבאים:

מצב תכנוני	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
מצב קודם	33,000 ₪	22,500 ₪
מצב חדש		

אציין, כי בשומת המשיבה, לא הוצג חילוץ שווי למ"ר מבונה.

[4] כפי שמופיע בסעיף 6.5 לעיל שטח הדירה גדול יותר ומסתכם בכ-85 מ"ר.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם				
תיאור	שטח	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
דירת מגורים חזיתית לרחוב ארלוזורוב	77 מ"ר	1.0	33,000 ₪/בנוי	2,541,000 ₪
זכויות בניה תוספת מרפסות	12 מ"ר	0.3	22,500 ₪/מבונה	
זכויות בניה לממ"ד	12 מ"ר	1.0	22,500 ₪/מבונה	
שווי זכויות הבניה			351,000 ₪	
מקדם הפחתה בגין אי זמינות (5 שנים, 6%)			0.747	
מקדם תוספת חדש ע"ג ישן			0.8	
סה"כ שווי תוספת הזכויות מהוונות למועד הקובע				209,830 ₪
סה"כ שווי במצב תכנוני קודם				2,750,830 ₪

מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
זכויות בניה דירתי למגורים	2,760 מ"ר	1.0	2,760 מ"ר
זכויות לדירות גן	356 מ"ר	1.2	426.7 מ"ר
זכויות לדירת גג עליונה	412 מ"ר	1.05	433 מ"ר
זכויות מרפסת גג	48 מ"ר	0.45	21.4 מ"ר
מרתף צמוד	150 מ"ר	0.6	90 מ"ר
סה"כ			3,731.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			22,500 ₪
שווי הזכויות כזמין			83,951,100 ₪
הפחתה למושעא (8 שנים, 6%)			0.6274
חלק יחסי ברכוש המשותף (31/513)			6.0%
סה"כ חלק הנכס הנדון בזכויות הבניה			3,182,906 ₪
שימוש ביניים (כתוספת למצב החדש)			
שווי הבנוי		2,541,000 ₪	
דמי שימוש חודשיים (לפי שיעור תשואה 2.5%) - PMT		5,294 ₪	
דמי שימוש מהוונים לתקופה של 8 שנים בריבית 5%			328,704 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש לפי שווי זכויות הבניה			3,511,610 ₪
תמורה בהסכם המכר (מיום 27/11/2018)			3,180,000 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש (ממוצע 2 השיטות)			3,345,805 ₪
השבחה			594,975 ₪
היטל השבחה			297,487 ₪

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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס</u>:

מר שגב תורג'מן, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, טוען כי אישורה של תכנית תא/3729א' אינו משביח את הנכס, מהסיבות הבאות:

א. שווי הנכס לא עלה כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א'.

ב. ההשפעה של הפקעת כ-86 מ"ר בחלקה על אפשרויות לתוספת בניה/ביה חדשה בקווי בנין חדשים, לא ברורה.

ג. שווי דירות המגורים ברחוב ארלוזורוב נמוך משווי דירות ברח' פנימיים.

ד. שווי הנכס נקבע מהשווי בשימוש ולא שווי זכויות הבניה.

ה. היטל השבחה יש לגבות רק על זכויות מעבר לזכויות הניתנות בתמ"א 38.

<u>היבט תכנוני</u>:

השמאי טוען וכראיה מציג היתרי בניה מחלקות באזור, כי במצב קודם היה ניתן לקבל את תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38, עוד בטרם אישורה של תכנית הרובעים.

בנוסף, תכנית תתל/70א מפקיעה 86 מ"ר בחזית צפונית בחלקה הפונה לרחוב ארלוזורוב, משכך, גבולות החלקה יקבעו רק לאחר ביצוע מדידות בשטח.

עוד מציין השמאי, כי בדף מידע מאתר הועדה המקומית ת"א-יפו, נרשם כי "זכויות הבניה עשויות להשתנות כתוצאה מרישום החלוקה החדשה והתאמת שטח המגרשים לחלוקה זו".

כמו כן, מתוכננת תב"ע להתחדשות רחוב ארלוזורוב, לכן תוספת בניה בבנין תתבצע רק לאחר אישור התכנית. לאור האמור, נדרשת הפחתה לאי וודאות תכנונית במקרקעין.

לדעת השמאי, בפרויקט של הריסה ובניה, לא יהיה ניתן לבנות את התכסית הקיימת כיום.

בהחלטות ועדת ערר נקבע, כי על השמאים המייעצים לוועדה לחשב את זכויות התמ"א במצב קודם.

כמו כן, לתת ביטוי לציפיית השוק לאישור תוספת בניה מכוח תמ"א 38.

<u>זכויות בניה לפי סעיף 23 לתמ"א</u>:

תכנית תא/3729א' מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, לכן זכויות הבניה עד 2.5 קומות פטורות מתשלום השבחה מכוח התמ"א.

<u>החלטות ועדת ערר</u>:

- בערר תא/85064/10, צור מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ ואח' נ' ועדה מקומית תל אביב נקבע , כי במימוש בדרך של העברת זכויות, לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין תמ"א 38. עוד נקבע, כי הטלת היטל השבחה מכוח תמ"א 38, בניגוד לכוונת המחוקק בין אם בעת מכר ובין אם בעת מתן היתר בניה.
- בערר 85143/13, רון ציון נ' ועדת רמת גן נקבע, כי אין להתעלם מזכויות מכוח תמ"א 38 ואת ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי.
- בערר 85151/16, דן הוד נ' ועדת תל אביב נקבע, כי יש להביא לבחון את תרומת זכויות תמ"א 38 לשווי המצב הקודם.
- בערר מרכז 75/15, אביבה אליסאן ואח' נגד הועדה המקומית לתו"ב פ"ת נקבע, כי יש להביא בחשבון השפעת ציפיות תמ"א 38, בקביעת שווי השוק של נכסים.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

<u>עליית ערך המקרקעין</u>:

דרישת החוק היא בחינת עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לכן, נדרש לבחון את עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א'.

השמאי מציג טבלאות של עסקאות השוואה, לאחר מועד אישור התכנית ולפני אישורה.

בהתאם ל-24 עסקאות, נערכו לאחר אישור התכנית, ממועד ינואר 2018 ועד אוגוסט 2019, מתקבל ממוצע של 44,263 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאם ל-10 עסקאות, נערכו לפני אישור התכנית, ממועד ינואר 2017 ועד דצמבר 2017, מתקבל ממוצע של 43,241 ₪/מ"ר בנוי.

בנוסף, מציג השמאי טבלאות עסקאות השוואה לשנים 2014-2016.

מהאמור לעיל, טוען השמאי, כי לא נצפתה עליית ערך המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/3729א', לכן ניתן לקבוע כי שווי הדירה מושפע משווי השימוש ולא מזכויות הבניה הנוספות.

ההשבחה נוצרת ביום אישור פרויקט הבניה ולא בעת מכר, כאשר קיימת אי וודאות לגבי עתיד הפרויקט.

<u>התייחסות לשומות מכריעות</u>:

השמאי מציין החלטות השמאי המכריע, מר אלי כהן, ברחוב סוטין 15 ורחוב חנקין 3, בהם הוא קובע כי *"בחינת השימוש המיטבי אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון... קביעת שווי למימוש בדרך של הריסה ובניה מחדש, מרכיב הדחיה משמעותי ביותר לעיתים יכול לאיין כל השבחה בשל הסיכוי הנמוך להתגשמותו".*

כמו כן, החלטת השמאי המכריע, דר' גד נתן, ברחוב רמז 29, שקובע כי התכנית אינה משביחה.

<u>לחילופין</u>, במידה וטענות שמאי המבקש לא יתקבלו, הוא עורך תחשיב השבחה, כדלהלן:

מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח החלקה	1,000 מ"ר		
אחוזי בניה בקומה (50%)	500 מ"ר		
גרם מדרגות	30 מ"ר		
שטח לשיווק בקומה	470 מ"ר		
שטח 5 קומות טיפוסיות	2,350 מ"ר	1.0	2,350 מ"ר
שטח קומת קרקע	300 מ"ר	1.1	330 מ"ר
קומת גג	430 מ"ר	1.2	516 מ"ר
מרפסת גג	40 מ"ר	0.3	12 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב תכנוני חדש			3,208 מ"ר

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

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח החלקה	1,000 מ"ר		
שטח בניה כולל מרפסות (128%)	1,280 מ"ר		
הרחבות (25 מ"ר ל-21 דירות)	525 מ"ר		
סה"כ שטח מתכנית מ' והרחבות	1,805 מ"ר		
שטח לקומה	451 מ"ר		
גרם מדרגות לקומה	30 מ"ר		
שטח לשיווק בקומה	421 מ"ר		
שטח בניה ב-4 קומות	1,685 מ"ר	1.0	1,685 מ"ר
קומת קרקע בנויה כיום	250 מ"ר	1.0	250 מ"ר
תוספת 2 קומות (תכנית מדיניות)	843 מ"ר	1.1	927 מ"ר
קומת גג (50% מקומה מתחת)	211 מ"ר	1.2	253 מ"ר
מרפסת גג	211 מ"ר	0.3	63 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב תכנוני קודם			3,178 מ"ר
השבחה במ"ר			30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 20,000
מקדם מושעא			0.7
אי וודאות תכנונית			0.8
דחייה (15 שנים בריבית 6%)			42%
חלק יחסי ברכוש המשותף (31/513)			6.043%
השבחה			₪ 8,560
היטל השבחה (50%)			₪ 4,280

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

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- זכויות תמ"א 38 מול זכויות תכנית תא/3729א'.
- שיטת חישוב.
- מושעא והפחתות נוספות.
- מקדמי שווי.
- ערכי שווי.

11.1. <u>זכויות תמ"א 38 מול זכויות תכנית תא/3729א'</u>:

שמאי המבקש טוען כי בשומת המשיבה אין כל התייחסות בתחשיב לתוספת בניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם אלא רק שווי בשימוש וזכויות (דחויות) להרחבת הדירה הנדונה.

כמו כן, תמ"א 38 מאפשרת את אותן זכויות הבניה ואפילו יותר ממה שמאפשרת תכנית תא/3729א', שהיא נגזרת של סעיף 23 של תמ"א 38 ובהתאם להחלטות ערר המובאות לעיל, יש להתחשב בתמ"א במצב קודם ואין לגבות בגינה הן במכר והן בעת הוצאת היתר.

שמאי המשיבה, מצרף את חוו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב, אשר קובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה, בין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

11.2. <u>שיטת חישוב</u>:

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו למצב הקודם, לפי שווי בשימוש, דירה חזיתית לרחוב ארלוזורוב, בקומה א' ותוספת להרחבת הדירה. שווי המצב החדש נערך לתוספת הזכויות היחסיות ברכוש המשותף לאחר הריסה ובניה מחדש + תוספת שימוש ביניים עד להריסה.

שמאי המבקש עורך את תחשיבו למצב הקודם בהתאם לתוספת בניה ע"ג קיים, לפי הרחבות בתכנית מ' וזכויות תמ"א 38. תחשיבו למצב החדש נערך בהתאם לתוספת זכויות מתכנית תא/3729א'.

11.3. <u>מושעא והפחתות נוספות</u>:

במצב החדש, שמאי המבקש נוקט בשומתו במקדם הפחתה למושעא של 0.7 לעומת שמאי המשיבה שנוקט במקדם של 0.6274 (8 שנים בריבית 6%). בנוסף, שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם של 0.8 לאי וודאות תכנונית ומקדם נוסף 0.42 (דחיה ל-15 שנים בריבית 6%).

11.4. <u>מקדמי שווי</u>:

שמאי הצדדים נוקטים במקדמי שווי, כדלקמן:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
זכויות בניה בקומת קרקע	1.2	1.1
זכויות בניה בקומת גג	1.05	1.2
זכויות מרפסת גג	0.45	0.3
מרתף צמוד	0.6	-

11.5. <u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיבם לפי ערך השווי, כדלקמן:

תיאור	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,500	₪ 20,000

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות 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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות 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[5], תוקפה של תכנית תא/3729א' אינו מוגבל בזמן, לכן, במועד מימוש יש לחייב בהיטל השבחה בגינה, ככל וקיימת השבחה.

12.3. <u>האם תמ"א 38 על תיקוניה מהווה מצב קודם לתכנית תא/3729א</u>?

במקרה זה נקבע השווי במצב קודם על בסיס ערכי השווי של דירות בסביבה, שווי זה נגזר משוק המקרקעין, מגלם את כל הזכויות של הדירה במצב קודם לרבות זכויות של תמ"א 38 על תיקוניה, לכן הוא מגלם את הפוטנציאל של תמ"א 38.

[5] 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
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.4. <u>מהות ההשבחה</u>:

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

שמאי הצדדים הניחו כי השימוש הטוב והיעיל הוא הריסת הבנין הקיים ובניה חדשה תחתיו.

מבדיקת השימוש המיטבי במגרש הנדון (HBU), עולה כדלקמן:

שווי הזכויות במצב חדש בהתאם לזכויות הבניה במגבלות לעיל, חושב בטבלה להלן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם ברוטו/נטו	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ
קומת כניסה	429	60%	1.05	270.3
קומה טיפוסית	500	80%	1.00	2,400.0
שטחי ממ"דים	360	100%	1.00	360.0
גג עליון	395	75%	1.10	325.9
מרפסת גג	105	100%	0.30	31.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר				3,387.6
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,000
שווי זכויות הבניה				₪ 74,528,190
עלויות הריסה ופינוי				₪ -480,000
שווי הנכס				₪ 74,048,190
חלק יחסי ברכוש המשותף (31/513)				6.0%
שווי יחסי				₪ 4,474,647

כפי שעולה מטבלה זו, שווי במצב חדש במקרה של הריסה ובניה חדשה (בהנחות מקלות של מושעא ומקדמים אקוויוולנטיים) גבוה משווי מצב קודם כדירת מגורים בנויה במצבה

(85 מ"ר ברוטו X 34,000 ₪/בנוי למ"ר = 2,890,000 ₪).

לכן, יש לבחון את החלופה בתכנית, הריסה ובניה חדשה, כפי שיובא בתחשיב ההשבחה בהנחות להלן.

12.5. <u>שווי שימוש ביניים</u>:

שמאי המשיבה מוסיף לשווי הזכויות את שכר הדירה הראוי לתקופת הדחיה עד למימוש.

משבחרתי לקבוע מקדם עבור בעלות משותפת, אין משמעות לשכר דירה עתידי בגין שימוש בדירה עד להריסת הבנין. בנוסף, אין מקום להפחית את הוצאות הפינוי ודמי השכירות בתקופת הבניה מאחר וככל שהם ישולמו, הם חלק מהתמורה אותה מקבלים הבעלים עבור זכויותיהם.

12.6. <u>נתוני תכנון</u>:

<u>גובה הבנין</u>-

ע"פ הוראות התכנית, גובה הבנין ברחוב ארלוזורוב 7 קומות בתוספת קומת גג וגובה בנין ברחוב ויצמן הוא 8 קומות בתוספת קומת גג.

לאור הסתירה הקיימת בהוראות התכנית ובהתחשב במטרת השומה, אני מניח כי זכויות הבניה הן 7 קומות (על הצד הזהיר).

<u>שטח קומה</u>-

ע"פ הוראות התכנית, תכסית הקומה 50% משטח המגרש כוללת שטחי שירות, דהיינו 500 מ"ר במימדים של כ-16 מ' X 31.25 מ'. שטחי השירות מוערכים ב-20% משטח הקומה, כך שיתרת השטח בקומה טיפוסית 80% ובקומת הגג 75%.

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

נסיגות-

בקומת הקרקע נדרשת נסיגה של 3 מ' לקומה מפולשת באורך של מחצית אורך חזיתות המבנה, הווה אומר בהתאם לנתוני המגרש הנדון, נותר שטח של כ-429 מ"ר לקומת הקרקע.

בקומה זו נדרשים שטחי שירות קומתיים לדירות בקומה וכן שטחי שירות לכלל הבנין, (לובי, חדרי אשפה, גז, עגלות וכיו"ב) לכן הובא בחשבון יחס ברוטו/נטו של 60% משטח הקומה.

12.7. ממ"דים:

בניגוד לשומות הצדדים, אני סבור כי במקרה הנדון, מימוש במכר, בתחשיב שווי הזכויות במצב חדש יש להכליל גם את שטחי הממ"דים, בתחשיב הובא בחשבון תכנון של 30 דירות ומכאן שטח הממדים שהוא סחיר, מסתכם ב-360 מ"ר.

12.8. ערכי הקרקע:

במקרה הנדון שמאי המשיבה קובע שווי של 22,500 ₪/מ"ר מבונה לעומת שמאי המבקש אשר טוען כי מדובר בנכס שפונה לדרך ראשית ולכן הוא קובע שווי של 20,000 ₪/מ"ר מבונה.

בחנתי את העסקאות בשומות הצדדים ואת מאפייני הנכס ואני סבור כי שווי של 22,000 ₪/מ"ר מבונה משקף את הזכויות במגרש הפונה בחלקו לרחוב ארלוזורוב וחלקו לרחוב ויצמן.

השווי לדירה הקיימת נאמד בגבולות 34,000 ₪/מ"ר.

12.9. עלויות הריסה:

בחישוב שווי זכויות הבניה, יש לנכות הוצאות ההריסה המוערכות לפי 300 ₪/מ"ר עבור שטח של כ-1,600 מ"ר ובסה"כ 480,000 ₪.

12.10. מקדם שיתוף (מושעא):

שמאי המשיבה קבע דחיה של 8 שנים בעוד שמאי המבקש קבע דחיה של 15 שנים.

לאור התארגנות דיירי הבנין, כפי שבאה לידי ביטוי ברישום הערות אזהרה לענין תמ"א 38, אני סבור כי הדחיה הצפויה היא לכל היותר לתקופה של 7 שנים.

12.11. מקדמי השווי:

מקדמי השווי המתאימים לדעתי לפרויקט מפורטים בתחשיב להלן.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

13. <u>תחשיב</u>:

מצב קודם				
תיאור	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ
שטח דירה	85	₪ 34,000	1.0	₪ 2,890,000
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם ברוטו/נטו	מקדם אקוויוולנטי	סה"כ
קומת כניסה	429	60%	1.05	270.3
קומה טיפוסית	500	80%	1.00	2,400.0
שטחי ממ"דים	360	100%	1.00	360.0
גג עליון	395	75%	1.10	325.9
מרפסת גג	105	100%	0.30	31.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי במ"ר				3,387.6
שווי מ"ר מבונה				₪ 22,000
שווי זכויות הבניה				₪ 74,528,190
עלויות הריסה ופינוי				₪ -480,000
שווי הנכס				₪ 74,048,190
חלק יחסי ברכוש המשותף (31/513)				6.0%
שווי יחסי				₪ 4,474,647
מקדם מושעא				0.665
סה"כ שווי חלק יחסי במצב החדש				₪ 2,975,640
השבחה				₪ 85,640
היטל השבחה (50%)				₪ 42,820

14. <u>החלטה</u>:

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/3729א'	14/06/2018	₪ 85,640	₪ 42,820

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