בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 07.02.2023
מס' מינוי: 1588-2022
מספרנו: 905

לכבוד המבקש,
מר שני אסף
המיוצג ע"י מר אלון ראובני, שמאי מקרקעין
במייל: alonr@gmail.com236

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת - גוש 7092 חלקה 81 תת חלקה 10
רח' בר גיורא 5, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 11.07.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 28.03.2022, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 05.09.2022.

2.2 שומת המבקש מר שני אסף, מיום 26.07.2022, שנערכה ע"י השמאי אלון ראובני.

2.3 בתאריך 09.11.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך ביום 08.12.2022 ללא נוכחות הצדדים.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/3616א	24.01.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7092
חלקה	81
שטח רשום של החלקה	274 מ"ר
תת חלקה	10
מהות המקרקעין	דירה בקומת הגג של בניין מגורים
כתובת	רחוב בר גיורא 5, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1 הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 10 המהווה דירת מגורים בקומה העליונה בבניין מגורים בן ארבע קומות כולל קומת הקרקע, מעל קומת מרתף, בנוי על חלקה 81 גוש 7092, כתובתו רחוב בר גיורא 5, מרכז העיר תל אביב.

6.2 רחוב בר גיורא מחבר בין רחוב המלך ג'ורג במזרח ורחוב דיזנגוף במערב, הבניין הנדון מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומעברו הצפוני.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות מעל קרקע/עמודים, ותיקים לצד מחודשים.

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

6.5 חלקה 81, בשטח רשום של 274 מ"ר, מבונה במבנה מגורים ותיק משנות השלושים של המאה הקודמת, בנוי בקיר משותף עם חלקה 82 ממזרח.

בבניין 10 דירות, בקומה העליונה 2 דירות מגורים, הבניין מחופה טיח, גגו בטון, ללא מעלית נוסעים.

6.6 במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.7 תת חלקה 10 מהווה דירת מגורים בקומה העליונה של הבניין בשטח רשום של 29.33 מ"ר.

7. <u>המצב תכנוני</u>

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

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות I.

זכויות הבניה 3 קומות * 35% לקומה לא כולל מרתף וקומת ביניים, מבנה עזר בשטח 15 מ"ר.

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

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

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

התכנית קובעת תוספת זכויות בניה, בתכנית בה אחוזי הבניה של קומה הינן עד 38% תוספת של 7% לאחוזי הבניה המותרים לקומה, בתנאים שבתכנית. במגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, לא יעלו זכויות הבניה על 40% לקומה.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים, בין יתר ההוראות נקבע כי תותר דירת גג:

- בבניינים שגובהם 2-3 קומות שאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.

- בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר לפני 1967, ושהבניין אינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד או שאינו כלול בתכנית מפורטת ספציפית.

מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר מדרגות קיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר עד לשטח של 150 מ"ר.

בבניין בו לא מומשו בו מלוא הזכויות, ועומד בהגדרות שלעיל, תותר הקמת שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר, שטח מינימלי 75 מ"ר לדירה.

לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

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

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

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

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

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

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

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

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

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

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

מטרות התכנית:

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

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

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

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

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

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

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

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

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

7.12 תמ"א/38 תיקון 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

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

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

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

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

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

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

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

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

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

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

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

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.

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

<u>מטרות התכנית:</u>

א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.

ב. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.

ד. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

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 ומס' הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק"ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית כולל קומה מסחרית.

ב. בשאר הרחובות תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

ב. ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, במגרשים בייעוד מסחרי תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית.

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

ד. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות קומת גג חלקית, כולל קומת קרקע או קומת עמודים.

<u>לבניינים קיימים:</u>

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

1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

- מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום אזור ההכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

- מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2-6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקי, בבניינים בגובה 7 קומות ומעלה תותר תוספת עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- בתחום הכרזת אונסקו לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית, לבניינים בגובה 5 קומות ומעלה תותר תוספת קומת גג חלקית בלבד.

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

זכויות הבניה והוראות הבניה ייקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגודלם. שטחי הבניה כוללים שטח עיקרי ושירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת) לא כולל שטח מרפסות ויציעים.

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

גובה בניינים בהתאם לטבלה שבתכנית, מספר הקומות כולל גם קומת קרקע ועמודים ובנוסף קומת גג.

צפיפות בהתאם להוראות בטבלה שבתכנית, שארית מעוגלת כלפי מעלה מעל 0.5.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מרפסות בנוסף לשטחי הבניה שבתכנית, עד 14 מ"ר עבור מרפסות בולטות מקירות הבניין... עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע בבניין. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'.

בקומת קרקע יותר בינוי מלא או חלקי ובלבד שתשמר נסיגה בחזית של 3 מ' מקו הבניין.

בניה בקיר משותף מותרת עפ"י הוראות התכנית.

בניה על הגג בהתאם לנסיגות שבתכנית, יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות, הגובה המרבי של הבניה על הגג 4.5 מ', תותר בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון....

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

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.
2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.
4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:
   - תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
   - במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. הוראות לקומת הגג - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'. תותר הקמת בריכת שחיה. בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.

10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.

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

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

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/ חלקית/ מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

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

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

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

15. סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית.

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

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

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

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון,

שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצא:

- רישיון בניה מס' 351 מתאריך 07.03.1935, לבנין בקומה 4 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה עם ב"כ וחדר מדרגות.
- רישיון בניה מס' 15 מתאריך 29.04.1942, לבנין חדר עם ח"ש וחדר כביסה בקומה ד'.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 18.07.2022, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7092
חלקה:	81
שטח רשום:	274 מ"ר
תקנון:	מוסכם
תת חלקה:	10
תיאור:	דירה בקומת גג בשטח רשום 29.33 מ"ר
הצמדות:	גג בשטח 29.33 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	29/415
בעלים:	אסף שני בשלמות.

<u>מסמכי בית משותף:</u>

עפ"י התקנון המוסכם הוצאו מהרכוש המשותף גג בשטח 42.42 מ"ר הצמוד לחלקת משנה 9, גג בשטח 29.33 מ"ר הצמוד לתת חלקה 10.

בעלי הדירות המסומנים בתשריט במס' 9 ומס' 10 יהיו רשאים לבנות על שטח הגג בכל עת שירצו בכך מבלי לקבל הסכמת יתר בעלי הדירות בבית.

עפ"י הסכם מכר, הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 10.01.2022 תמורת 1,909,800 ₪.

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

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
תא/3616א'	24.01.2018	722,379 ₪	אין השבחה לחילופין 63,297 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

<u>שמאי המשיבה:</u>

<u>תכנית 3616א':</u>

מעיון בתיק הבנין עולה כי אושרה דירת גג אחת, חלקת משנה 9, בעורף המבנה. לא ניתן היתר לדירת הגג בחזית המבנה הידועה כתת חלקה 10.

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה בבניין, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה. מרכיבי ההשבחה בנכס הנדון הינם כדלקמן :

- השלמת קומה:

התכנית מאפשרת השלמת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כמו כן מאפשרת התכנית סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצע טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ'. לפיכך, ניתן להכשיר את הבנייה בחזית המבנה המשויכת לתת חלה 10 בשטח סחיר של 45 מ"ר.

- תוספת קומת גג:

בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית.

לפיכך, מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 72 מ"ר ובנכוי חדר מדרגות בשטח של כ- 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 52 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 39 מ"ר.

הובא בחשבון כי בהתאם לתקנון המוסכם זכויות הבנייה מכוח תכנית תא/3616א' מעל המבנה הקיים אינן מהוות רכוש משותף ומשויכות לתתי חלקות 9 ו-10.

שווי מ"ר מבונה 23,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות בדירות מגורים חדשות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות	שטח מ"ר	מקדם אקו'	מ"ר אקו'
שטח השלמה מיוחס למושא השומה	45	1	45
הפסד מרפסת גג	45	0.3	(13.5)
סה"כ			31.5
שווי מ"ר מבונה			23,500 ₪
מקדם דחייה/מושע			0.56
השבחה			**414,540** ₪
תוספת זכויות לבניה על גג הבניין			
קומת גג	52	1.2	62.4
מרפסת גג	39	0.3	11.7
סה"כ			74.1
שווי מ"ר מבונה			23,500 ₪
סה"כ השבחה לפני הפחתות			1,741,350 ₪
מקדם התאמה מעל בניין קיים		0.8	1,393,080 ₪
קרן חניה עבור 1 יח"ד חדשות			(48,316 ₪)
שווי ביניים			1,344,764 ₪
דחיה למימוש ומושע		0.56	753,068 ₪
חלק יחסי		29.33/71.75	**307,839** ₪

סה"כ השבחה למושא השומה: **722,379** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקש:

תכנית 3616א':

קביעות של שמאים לעניין תכנית תא/3616 א' – מול תמ"א 38

הוצגה טבלה מרכזת של הכרעות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ ברחוב בר גיורא 15, בהם נקבע כי יש לאמוד את שווי הדירה במצב הקודם, בהתחשב בהשפעתה של תמ"א 38.

מצב קודם:

תמ"א 38 מתירה תוספת של 2.5 קומות בשטח קונטור קומה קיימת והרחבת היחידות הקיימות עד 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"ד.

מצב חדש:

תכנית 3616 א' מתירה השלמת קומה + קומה חלקית בתכסית של 65% עם קווי בניין לפי התכנית הראשית.

מסקנה:

בהתחשב בכלל הגורמים והשיקולים כמפורט לעיל ובהתחשב בקביעתם של שמאים מכריעים - לא חלה השבחה בעקבות אישור תכנית תא/3616/א'.

התייחסות לחוות דעת שמאית הועדה:

מפנה להכרעת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לתת חלקה 9 בבניין הנדון.

בהתאמה לנכס הנדון על בסיס אותה גישה:

בהנחה כי הנכס הנדון הוקם כחוק ונרשם כבית משותף בשנת 1972.

תחשיב השבחה בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי לתת חלקה 9 בבניין הנדון:

מצב קודם - דירה + חדר יציאה לגג			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
השלמת קומה	15	1	15
חדרי יציאה לגג מכוח תכנית ג'	23	1	23
מרפסת גג עליון	24	0.3	7.2
סה"כ שטח אקווי'			45.2
מצב חדש - דירת גג בבעלות תתי חלקות 9 ו-10 + הרחבה דירה קיימת			
השלמת קומה	15	1	15
קומת גג שטח דירה חדשה מעל לקיים 65%	29.25	1.2	35.1
מרפסת גג עליון	15.75	0.3	4.725
סה"כ שטח אקווי'			54.8
תחשיב השבחה			
הפרש שטח אקווי'			9.6
שווי למ"ר מבונה			₪ 23,500
שווי פוטנציאלי לזכויות בניה נוספות			₪ 226,188
מקדם הפחתה לבינוי חדש על קיים - 0.8			₪ 180,950
כופר חניה			(₪ 56,000)
השבחה גולמית			₪ 124,950
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.56
סה"כ השבחה			₪ ***69,972***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חוקיות הדירה:

הוגשה בקשה עם תשריט נלווה להרחבת דירה קיימת לשטח של 46.4 מ"ר התואם את הקיים בפועל.

הבקשה נועדה לאשרר את סגירת מרפסת הגג.

עפ"י נתוני הבקשה והחלטת מהנדסת הרישוי גב' גלוזמן מרגריטה מצויין כי הדירה הנדונה הוקמה במקום חדר כביסה.

הנכס מושא השומה נרכש בשנת 1990 ע"י המוכר.

עפ"י מסמכי הבית המשותף - הבניה הסתיימה בשנת 1947.

המבנה הנדון נרשם כבית משותף בשנת 1972.

בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 351 המתיר שתי דירות בקומת הגג, (נתון זה חסר בהחלטת מהנדסת הרישוי).

לפיכך, יש לראות את הנכס כחוקי.

דירת מגורים בשטח של כ- 30 מ"ר לה מוצמד גג בשטח של כ- 30 מ"ר וזכויות הבניה הניתנות לניצול מכוח תקנון בית משותף לשתי הדירות בקומה העליונה.

תכנית ס':

מפנה להוראות תכנית ס' לעניין דירות גג.

הנכס נרכש בשנת 1990 - לאחר מועד אישור תכנית "ס".

זכויות בניה נוספות הניתנות לניצול הינן מכוח תכנית "1680" - המתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר.

תמ"א/38:

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון זכויות מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

הנכס עומד בתנאים הנדרשים לתוספת זכויות לפי תמ"א/38. תכנית 3616א' לא הוסיפה זכויות מעבר לתמריצי תמ"א/38, ואף הקטינה את הזכויות ומהווה בעצם פגיעה ביחס לזכויות הניתנות לניצול מכוח התמ"א.

קיים פטור מהיטל השבחה בגין זכויות מתמ"א/38 בהתאם להוראות ס' 19 (ב) ס.ק. 10.

פטור זה יחול גם על תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה, מפנה לערר תא/ 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א שם נקבע כי הפטור חל הן במכר והן בהיתר.

מאחר שהתוכנית נדונה כפופה לתמ"א 38 והוכנה בהתאם לס' 23 להוראותיה, גם היא פטורה מחבות היטל השבחה.

כדאיות כלכלית:

עלויות החיזוק והביסוס של המבנה הקיים (כ-540 מ"ר קיים) + התקנת מעלית +עלות בניה חדשה גבוהות מהתמורה שיקבל יזם (השלמת קומה + קומת גג חלקית).

התייחסות לניצול זכויות הזכויות:

במצב קודם יש להביא בחשבון כי הדירה הנדונה הוקמה כחוק.

ניתן לחייב בגין סגירת מרפסת גג בשטח של כ- 15 מ"ר להשלמת קומה מלאה.

במצב קודם ניתן להקים חדר יציאה לגג בשטח של כ- 23 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 22 מ"ר.

בניה דירת גג עליונה: ניתן להקים דירת גג בשטח של 65% משטח תכסית הגג כולל חדר מדרגות.

שטח תכסית קומה טיפוסית: 135 מ"ר כולל מרפסות וחדר מדרגות – מצב קיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח בניה על הגג ברוטו: 135 מ"ר * 65% = 88 מ"ר במעוגל.

בקיזוז חדר מדרגות ומעלית – 28 מ"ר, מתקבל שטח פלדלת - 60 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 47 מ"ר.

החלק היחסי המשוייך לנכס הנדון על בסיס תקנון הבית המשותף הינו בחלקים עפ"י שטחם היחסי, לצורך החישוב נקבע כי שתי הדירות בקומה העליונה יחלקו את זכויות הבניה בדירת הגג באותו יחס שטח רצפה, קרי 29.33 מ"ר + 42.42 מ"ר = 72 מ"ר.

ומרפסת גג בשטח של כ- 38 מ"ר.

סה"כ שטח אקוו': 60 מ"ר + 47 מ"ר * 0.3 = 74 מ"ר אקו'

החלק היחסי המשוייך לנכס הנדון: 74מ"ר אקו' * 29.33/71.75 = 30 מ"ר אקו'

<u>מרכיבי ההשבחה:</u>

שווי מ"ר מבונה 23,500 ₪.

מקדם התאמה וחיזוק 0.75, לאור גיל המבנה, בניה בקיר משותף, צורת המגרש.

דחייה ומושע 0.41, 15 שנים, 6%.

שטח קומה טיפוסית עפ"י שומה מכריעה בבניין מושא השומה 99 מ"ר ללא מדרגות ומרפסות.

כופר חניה 56,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה לחילופין:</u>

מצב קודם - דירה + חדר יציאה לגג			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
דירה בשטח של 30 מ"ר	30	1	30
מרפסת גג בקומה רביעית	15	0.3	4.5
חדר יציאה לגג מכוח תכנית 1680	23	1	23
מרפסת גג עליון	22	0.3	6.6
סה"כ שטח אקווי'			64.1
מצב חדש - דירת גג בבעלות תתי חלקות 9 ו-10 + הרחבה דירה קיימת			
דירה בשטח של 30 מ"ר	30	1	30
השלמת קומה	15	1	15
בניה חדשה - דירת גג עליון			
קומת גג שטח דירה חדשה מעל לקיים 65%	60	1	60
מרפסת גג עליון	47	0.3	14.1
סה"כ זכויות בניה הניתנות לניצול מ"ר / אקוו'			74.1
החלק המשוייך לנכס הנדון 29.33/71.75			30.3
סה"כ שטח אקווי' המיוחס לנכס הנדון			75.3
תחשיב השבחה			
הפרש שטח אקווי'			11.2
שווי למ"ר מבונה			₪ 23,500
שווי פוטנציאלי לזכויות בניה נוספות			₪ 262,980
מקדם הפחתה לבינוי חדש על קיים - 0.8			₪ 210,384
כופר חניה עבור דירה חדשה			(₪ 56,000)
השבחה גולמית			₪ 154,384
מקדם דחיה/התאמה למושעא			0.41
סה"כ השבחה			₪ **63,297**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

- בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים בו אין יתרת זכויות בניה.
- מפנה למרכיבי ההשבחה בשומת הוועדה.
- לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א/38. מפנה להחלטת ועדת ערר 8001/0119 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, בהתייחס לתכנית תא/3616א'.
- מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זה, בפרט להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח לנכס ברחוב בן יהודה 118 תל אביב (והכרעות נוספות), שומת השמאי המכריע תמיר שדה בשדרות נורדאו 28, הכרעת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס ברחוב גריזים 1, והכרעת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס ברחוב שפינוזה 7 בפתח תקווה, חגית רובינזון לנכס ברחוב עין חרוד 12 גו"ח 7092/50.
- אינה מקבלת את טענת שמאית המבקשת כי יש לראות בזכויות הבניה מכח תמ"א/38 על שינוייה כחלק מזכויות הבניה במצב הקודם. אין לראות בתמ"א/38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א/38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.
- בהתחשב בהוראות תמ"א/38 לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א/38 יאושרו ובאיזה היקף.

  מפנה להחלטות וועדות ערר לעניין זה ופסיקות בתי משפט.
- מפנה לסיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי מתאריך 08.07.2018.
- מפנה לחוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד אילנה בראף ואחרים לפיה אין להתחשב בהוראות תמ"א/38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.
- תכנית תא/3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבנייה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן, מפנה להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר לנכס ברחוב ז'בוטינסקי 80 תל אביב והכרעת השמאית חגית רובינסון בגו"ח 7092/50.
- מקם דחיה: במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. זכויות הבניה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות. בשומת המשיבה חושבה הפחתה לדחייה /מושע עד למימוש בשיעור של 44% לצד הזהיר, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה שבנדון.

  מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין הדחייה הראויה, בין היתר של החתום מטה בגו"ח 6212/402.

  שווי יתרת זכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616א' בעלות ערך כלכלי גבוה המהווה תמריץ כלכלי משותף של כלל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרויקט.

  הובא בחשבון כי בהתאם לתקנון המ וסכם זכויות הבנייה בהתאם לתכנית 3616 א' מעל המבנה הקיים אינן מהוות רכוש משותף ומשויכות לחלקות משנה 9 ו - 10 בלבד.
- מאפייני הבניין: מדובר בבניין וותיק, לפיכך חיזוק הבניין הכרחי ומשביח באופן ניכר את הדירות הקיימות. במסגרת חיזוק ושדרוג המבנה ימומשו יתרת זכויות הבניה הקיימות מכוח תכנית תא/3616א'.

  שווי יתרת זכויות הבניה מכח תכנית 3616 א' במועד הקובע בעלות ערך כלכלי רב המהווה תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- מקדם בניה חדש על ישן: מפנה להכרעות שמאים מכריעים בין היתר של החי"מ בגו"ח 6902/72, בשומת הועדה הובאה בחשבון הפחתה של 20% משווי הזכויות, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בחלקה שבנדון.

כמו כן יש להביא בחשבון כי חיזוק המבנה תורם לשווי, מפנה להכרעות שמאים מכריעים.

- מקדם שווי לשטחי הבניה בגג: בשומה הוועדה מקדם שווי לצד הזהיר 1.2 לדירות גג וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבתכנית 3616א' הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.

גובה הקומה הינו כ- 50% לפחות גבוה יותר מגובה קומה טיפוסית שהינה כ -3 מ' - 2.7 מ'.

בנוסף הותרה הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים למקדם בניה בגג.

- היתר הבניה לדירת מושא השומה:

דירת הגג בחזית המבנה (מושא השומה) נבנתה ללא היתר. בתיק הבנין אותרה בקשה לאשר בדיעבד את חוקיות דירת הגג בחזית הבניין, בקשה מס' 98-0667, מתאריך 22.04.1998. הבקשה נדחתה ע"י הוועדה המקומית.

בתיק הבנין לא אותר היתר מילולי ו/או תכנית היתר להקמת דירת הגג בחזית המבנה. אין לתת לגיטימציה לבניה לא חוקית ואין להתחשב בה במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית 3616א'.

אין לקבל את טענת שמאי המבקש לפיה קיימת יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג במצב הקודם. במקרה הנדון בנכס קיימת דירת גג אחת בהיתר בעורף המבנה ושטח הקומה העליונה נמוך מ- 90% משטח הקומה שמתחתיה ולכן בהתאם להוראותיה של תכנית ג' לא ניתן לבנות חדרי גג.

בנוסף, סעיף 7.ב.7 בהוראות תכנית ס' נקבע במפורש כי "לא תותרנה יציאות לגג מתוך הדירות בקומה העליונה במקביל לדירת/דירות גג המותרות על פי תכנית זו". עוד עולה מעיון בהוראות תכנית ס' כי על בניין מגורים שגובהו המרבי על פי הוראות התכניות הראשיות 3 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים, בתנאים המפורטים בתקנון התכנית. בבנין מגורים כאמור לעיל מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הכרעה:</u>

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

<u>חוקיות דירת מושא השומה:</u>

לטענת שמאית המשיבה לדירה הנדונה לא נמצא היתר בניה ומשכך הדירה נבנתה ללא היתר, לחיזוק טענתה מפנה לבקשה להיתר בניה לאישור חוקיות הדירה שנדחתה ע"י הוועדה המקומית. כמו כן מציינת כי נסח טאבו לא מכשיר עבירות בניה ואין עדות לכך שהדירה אושרה בהיתר.

לטענת שמאי המבקש יש לראות את הדירה מושא השומה כחוקית שכן זו נמכרה כדירה בשנת 1990 כדירת מגורים ואישרה את עסקת המכר כולל אישור לטאבו. עפ"י מסמכי הבית המשותף הבניה הסתיימה בשנת 1947 והמבנה ובו דירת מושא השומה נרשם כבית משותף בשנת 1972. לטענתו בהיתר בניה מס' 351 הותרו שתי דירות בקומת הגג. לטענתו הבקשה להיתר שנדחתה ע"י הוועדה המקומית הייתה להרחבת דירה קיימת ע"י סגירת מרפסת גג לשטח של 46.4 מ"ר התואם את השטח הקיים בפועל

אין מחלוקת בין הצדדים כי המימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על הקיים וכי **<u>תוספת הזכויות לבניה</u>** על הגג עפ"י תקנון הבית המשותף שייכות לתתי חלקות 9 ו-10.

מהות מחלוקת הצדדים במקרה הנדון הינה לעניין השבחה בגין **<u>תוספת זכויות בניה</u>** מכוח תכנית תא/3616א' במצב חדש אל מול שווי המצב הקודם (זכויות בניה מכוח תמ"א/38) וזאת בגין מימוש בדרך של עסקת מכר ולא בגין בקשה להיתר בניה.

מחלוקת חוקיות הדירה מושא השומה הינה משפטית, אני סבור כי במקרה של בחינת השבחה בגין **<u>תוספת זכויות בניה</u>** לבניין הקיים (במימוש בדרך של עסקת מכר) הכרעתי אינה רלוונטית במקרה הנדון, שכן, בשונה מהיתר בניה בו מחושבות זכויות הבניה (סל זכויות) בין היתר לפי מספר הדירות הקיימות, במקרה של תוספת זכויות בניה על הקיים למספר הדירות אין רלוונטיות לסה"כ הזכויות אותן ניתן להוסיף על הבינוי הקיים לאור הוראות תמ"א/38 ומסמכי מדיניות הוועדה המקומית במצב קודם.

בחינת השבחה **<u>לתוספת זכויות</u>** בניה על הקיים במקרה הנדון תיבחן בין שני מצבי התכנון כפי שיפורט להלן.

<u>תמ"א/38:</u>

אין חולק כי הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

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

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי. בסוף הכרעתי מובא גם סקר מחירים המציג שווי זכויות למ"ר לפני אישור תכנית 3616 א' ולאחר אישורה.

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

1. במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 12-0028ב מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:

   - תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ'.
   - תותר הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד, בתנאים של קווי בניין.
   - שטח הקומות הנוספות יהיה עפ"י קונטור הקומה ....
   - תוספת לבניין קיים ברובע 3:

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

   בבניינים בני 5 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה בנסיגה, בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתוכניות הרובעים.

   - בהריסה ובניה חדשה, הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 5 או 6 קומות, תותר קומה חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות.

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות[5] בשטח מדווח 60 מ"ר - 80 מ"ר, בגוש 6214 המצוי מצפון מזרח לגוש 7092 בו ממוקם הבניין מושא השומה בשנים 2016-2019 בנתוני רשות המיסים. מנתוני העסקאות המדווחות עולה כי עפ"י 35 עסקאות בשנים 2016 ו-2017 שווי מ"ר בנוי 43,847 ₪, ועפ"י נתוני 43 עסקאות בשנים 2018 ו-2019 שווי מ"ר בנוי 42,910 ₪.

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

<u>לאור כל האמור לעיל, דעתי הינה כי עובר לאישורה של התכנית, מדיניות הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה מכוח התמ"א, הייתה הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל ממ"ד בתנאי של קווי בניין, תוספת בקומת העמודים למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית/השלמת קומת גג קיימת וקומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח קומת הגג.</u>

<u>לאור האמור לעיל, את תוספת זכויות הבניה הן מכוח תמ"א/38 והן מכוח תכנית תא/3616א' יש לבחון ביחס לאותו בינוי קיים.</u>

<u>בשל מחלוקת הצדדים תיבחן ההשבחה בחלופה של חוקיות הדירה ובחלופה שהדירה הוקמה ללא היתר.</u>

---

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>החלטות וועדת ערר:</u>

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

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

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

<u>הנחיות כלליות:</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>סיכום:</u>

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

בית המשפט קבע כי:

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

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

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

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

מסמך כרמית יוליס מסכם כך את הדברים בסע' 46:

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בסוף המצגת הובאו מספר נקודות כדלקמן:

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

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

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

ובסיכום המאמר נכתב כך:

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

סיכום הסקר קובע:

"בהתאם לממצאי הסקר, לדירות בבנינים הכוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 קיים יתרון ממוצע של כ-500 ₪ למ"ר בנוי ביחס לדירות בבנינים שאינם כוללים תוספת זכויות מתוקף תכנית רובע 3 ו/או תמ"א 38 .

יתרון זה ניתן לייחס רק להשבחתה של תכנית רובע 3 כאשר נכסי ההשוואה מדמים את השווי הראוי כשהוא מנוטרל מהשפעתם של תכנית רובע 3 ,תמ"א 38 ,מסמכי מדיניות, או ציפיה כלשהי לתוספת זכויות בניה בגינם".

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

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

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

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

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

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

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

כאמור לעיל ההשבחה תיבחן הן בחלופה של חוקיות הדירה בשטח של 30 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת גג (כך בשומת המבקש), והן בחלופה כי הדירה הוקמה ללא היתר בניה. אין מחלוקת לשטח תכסית קומת הגג 135 מ"ר, אביא בחשבון שטח קונטור קומה של 105 מ"ר בניכוי חדר מדרגות.

<u>במצב הקודם:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת זכויות של 2.5 קומות (תוספת הזכויות כוללות את השלמת שטח קומת הגג הקיימת בהתחשב בהפסד מרפסת גג) בהתאם להוראות התמ"א ולא לפי המעטת הזכויות כפי שמשתקפת במסמכי המדיניות, שכן נקבע שהן שייכות להליך התכנוני במצב החדש.

תוספת שטח להשלמת תת חלקה 10 - 15 מ"ר במקדם 0.7 בהתחשב בהפסד מרפסת גג במקרה שהדירה חוקית, במקרה שהדירה ללא היתר תוספת שטח של 45 מ"ר במקדם 0.9 לזכויות הבניה לתת חלקה 10 בהתחשב כגג פתוח.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית תא/3616 א'. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת זכויות להשלמת קומת הגג הקיימת (תוספת הזכויות כוללות את השלמת שטח קומת הגג הקיימת בהתחשב בהפסד מרפסת גג) ותוספת קומה חלקית בשיעור של 65% בהתאם להוראות התכנית.

תוספת שטח להשלמת תת חלקה 10 - 15 מ"ר במקדם 0.7 בהתחשב בהפסד מרפסת גג במקרה שהדירה חוקית, שטח של 45 מ"ר במקדם 0.9 לזכויות הבניה לתת חלקה 10 בהתחשב כגג פתוח.

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה ארוכה יותר ובין תמ"א 38.

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

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

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

חלופה במקרה שהדירה חוקית:

מצב קודם - תמ"א/38:

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
תוספת אקו' להשלמת הדירה בקומה	15	23,500	0.70	246,750
מקדם בניה חדש על ישן				0.80
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - דרושה הסכמת 67%)				0.56
סה"כ ביניים				**110,544**
זכויות בניה				
קומה נוספת	105	23,500	1.00	2,467,500
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	53	23,500	1.10	1,357,125
זכויות בניה לתוספת מרפסת	53	23,500	0.30	370,125
סה"כ				4,194,750
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	3,355,800
כופר חניה 3 * 48,316				-144,948
סה"כ ביניים				3,210,852
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - דרושה הסכמת 67%)			0.56	1,792,923
חלק יחסי של תת חלקה 10	29.33 / 71.75		0.41	**732,912**
סה"כ שווי ביניים				**843,456**
מקדם השפעה כללי על השווי				0.25
סה"כ שווי מצב קודם כהשפעה כללית על הנכס				**210,864**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש תכנית תא/3616א' :

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
תוספת אקו' להשלמת הדירה בקומה	15	23,500	0.70	246,750
מקדם בניה חדש על ישן				0.80
מקדם דחיה ליישום ומושע (15 שנים)				0.42
סה"כ ביניים				**82,908**
זכויות בניה				
קומה נוספת	-	23,500	1.00	-
קומה חלקית 65%	68	23,500	1.20	1,924,650
זכויות בניה לתוספת מרפסת	37	23,500	0.30	259,088
סה"כ				2,183,738
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	1,746,990
כופר חניה 1 * 48,316				-48,316
סה"כ ביניים				1,698,674
מקדם דחיה ליישום ומושע (15 שנים)			0.42	708,797
חלק יחסי של תת חלקה 10	29.33 / 71.75		0.41	**289,743**
סה"כ שווי ביניים				**372,651**
מקדם הערכת יישום התכנית (כפי שמצוין בהוראותיה)				0.50
שווי מצב חדש				**186,325**

התכנית אינה משביחה

חלופה במקרה שהדירה הוקמה ללא היתר בניה:

מצב קודם - תמ"א/38

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
תוספת אקו' להשלמת הדירה בקומה	45	23,500	0.90	951,750
מקדם בניה חדש על ישן				0.90
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - דרושה הסכמת 67%)				0.56
סה"כ ביניים				**479,682**
זכויות בניה				
קומה נוספת	105	23,500	1.00	2,467,500
קומה חלקית 50% משטח תכסית הגג	52.5	23,500	1.10	1,357,125
זכויות בניה לתוספת מרפסת	52.5	23,500	0.30	370,125
סה"כ				4,194,750

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	3,355,800
כופר חניה 3 * 48,316				-144,948
סה"כ ביניים				3,210,852
מקדם דחיה ליישום ומושע (10 שנים - דרושה הסכמת 67%)			0.56	1,792,923
חלק יחסי של תת חלקה 10		29.33 / 71.75	0.41	**732,912**
סה"כ שווי ביניים				**1,212,594**
מקדם השפעה כללי על השווי				0.25
סה"כ שווי מצב קודם כהשפעה כללית על הנכס				**303,148**

<u>מצב חדש - תכנית תא/3616א'</u>

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ ₪
תוספת אקו' להשלמת הדירה בקומה	45	23,500	0.90	951,750
מקדם בניה חדש על ישן				0.90
מקדם דחיה ליישום ומושע (15 שנים)				0.42
סה"כ ביניים				**359,762**
זכויות בניה				
קומה נוספת	-	23,500	1.00	-
קומה חלקית 65%	68	23,500	1.20	1,924,650
זכויות בניה לתוספת מרפסת	37	23,500	0.30	259,088
סה"כ				2,183,738
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	1,746,990
כופר חניה 1 * 48,316				-48,316
סה"כ ביניים				1,698,674
מקדם דחיה ליישום ומושע (15 שנים)			0.42	708,797
חלק יחסי של תת חלקה 10		29.33 / 71.75	0.41	**289,743**
סה"כ שווי ביניים				**649,504**
מקדם הערכת יישום התכנית (כפי שמצוין בהוראותיה)				0.50
שווי מצב חדש				**324,752**

השבחה: **21,604** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים. הובאה בחשבון השבחה להכשרת דירת המגורים הקיימת בשטח 45 מ"ר וכן לחלק יחסי ברכוש המשותף לתוספת זכויות בניה לקומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח תכסית הגג ומרפסת גג.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי הדירה מושא השומה הינה חוקית, לטענת שמאי המבקש תכנית תא/3616א' אינה מוסיפה במקרה הנדון זכויות מעבר לתמ"א/38, לפיכך לא חלה השבחה. לחילופין, הוצג תחשיב השבחה, במצב קודם נלקח בחשבון שווי הדירה בשטח של 30 מ"ר בתוספת מרפסת גג וזכויות לחדר יציאה לגג, במצב חדש הובאה בחשבון שווי הדירה בשטח 30 מ"ר + 15 מ"ר להשלמת הדירה ע"ח מרפסת גג וחלק יחסי בזכויות בניה לתוספת קומת גג חלקית בהתחשב במקדם דחיה ובינוי על הקיים.

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

<u>בחינת ההשבחה:</u>

הבניין הנדון נבנה במקור בשנות השלושים של המאה הקודמת, כלומר, במועד הקובע לתכנית גילו הפיזי כ-85 שנים ומכאן כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים המצוי <u>בתחום אזור ההכרזה</u>.

תכנית תא/3616א' קובעת כי תוספת הבניה לבניינים באזור ההכרזה הינה תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית/השלמת קומת גג קיימת וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, בכפוף לנסיגות.

כמפורט לעיל בהתאם למסמכי מדיניות העירייה בתוספת בניה מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמך מדיניות משנת 2012 בבניינים עד 4 קומות תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה בהתחשב בקווי הבניין, סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת של 3 מ', תוספת קומה טיפוסית/השלמת קומת הגג הקיימת וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, בכפוף לנסיגות.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון תכנית תא/3616א' לא הוסיפה זכויות בניה לבניין מעבר לשטחי הבניה מכוח תמ"א/38 עפ"י מסמכי המדיניות של עיריית תל אביב, וכן לא הוסיפה וודאות לאפשרות לתוספת קומות/זכויות.

אציין כי במקרה של תוספת זכויות בניה על הקיים הן מכוח תמ"א/38 ומסמכי מדיניות הוועדה המקומית והן מכוח תכנית תא/3616א' תותר השלמת קומת הגג הקיימת ויודגש כי אין במקרה זה רלוונטיות לחוקיות הדירה שכן בשני מצבי התכנון זכויות הבניה להשלמת הקומה זהות.

יחד עם זאת, תכנית תא/3616א' מתירה בקומת הגג החלקית בינוי בגובה 3.4 מ' ואפשרות להקמת בריכת שחיה. לפיכך, תחושב השבחה למרכיב זה בתכנית.

אין מחלוקת כי שטח תכסית קומת הגג 135 מ"ר, בניכוי חדר מדרגות שטח קונטור הגג לתוספת בניה על הקיים כ-105 מ"ר, שטח קומה חלקית במגבלת 65% כ- 68 מ"ר ומרפסת גג בשטח 37 מ"ר.

מקדם שווי לדירת גג עפ"י תמ"א/38 - 1.1, מקדם שווי לדירת גג עפ"י תכנית תא/3616א' - 1.2 לאור הוראות התכנית לגובה קומה והאפשרות לתוספת בריכת שחיה. כך גם קבעתי בשומותיי הקודמות.

מקדם בינוי חדש על ישן במקרה הנדון 0.8 בשני מצבי התכנון בהתחשב בבינוי הקיים.

מקדם דחייה למימוש זכויות הבניה בשני מצבי התכנון 0.63 (8 שנים,6%).

<u>קרן חניה:</u>

בבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להקמת מקומות חניה במגרש, לפיכך, אביא בחשבון קיזוז תשלום לקרן חניה למקום חניה אחד לדירה בקומה החלקית בשני מצבי התכנון. סה"כ תשלום לקרן חניה למקום חניה בהתאם לשומות משיבה בתכנית תא/3616א' - 48,316.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר מבונה:

אני מקבל את שווי מ"ר מבונה 23,500 ₪ בשומות הצדדים בהתבסס על שומה מכרעת בבניין מושא השומה.

חלק יחסי למושא השומה:

חלק יחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה על הגג 29.33/71.75 עפ"י מסמכי הבית המשותף.

שטח להשלמת קומה:

כאמור לעיל השטח להשלמת הקומה בשני מצבי התכנון זהה (שטח לתת חלקה 10 מושא השומה), גם במקרה שבו יובא בחשבון כי הדירה הקיימת חוקית (תוספת שטח להשלמה של 15 מ"ר עפ"י שומת המבקש) וגם במקרה שבו יובא בחשבון כי לדירה לא קיים היתר בניה (תוספת שטח של 45 מ"ר עפ"י שומת המשיבה). לפיכך לא יובא בחשבון שטח להשלמת הדירה המתקזז בשני מצבי התכנון.

מצב קודם:

כאמור, מסקנתי מכל ניתוח המצב הקודם היא, ששווי השוק משקף את זכויות תמ"א/38 בהתאם למסמכי מדיניות העירייה להיתר בניה להשלמת קומת הגג ותוספת קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	23,500	1	-
קומה חלקית 65% משטח תכסית הגג	68	23,500	1.1	1,757,800
זכויות בניה לתוספת מרפסת	37	23,500	0.3	260,850
סה"כ				2,018,650
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	1,614,920
כופר חניה 48,316				-48,316
סה"כ ביניים				1,566,604
מקדם הפחתה למושע			0.630	986,961
חלק יחסי 29.33/71.75				40.88%
שווי מצב קודם				403,450

מצב חדש:

התכנית מתירה השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת קומה + קומה חלקית בשיעור של 65% ומרפסת גג.

רכיב	שטח במ"ר	שווי ₪	מקדם	סה"כ שווי אקו' ₪
קומה נוספת	-	23,500	1	-
קומה חלקית	68	23,500	1.2	1,917,600
זכויות בניה לתוספת מרפסת	37	23,500	0.3	260,850
סה"כ				2,178,450
מקדם בניה חדש על ישן			0.80	1,742,760
כופר חניה 48,316				-48,316
סה"כ ביניים				1,694,444
מקדם הפחתה למושע			0.63	1,067,500
חלק יחסי 29.33/71.75				40.88%
שווי מצב חדש				436,373

השבחה בשלמות (במעוגל): 33,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

12.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2 מיקומו של הנכס ברחוב בר גיורא 15, תל אביב.

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

12.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית תא/3616א', ראה פרק 4 לעיל.

12.5 הבעלות בחלקת מושא השומה, וחלק מושא השומה ברכוש המשותף בקומת הגג.

12.6 הבאתי בחשבון שומות ועמדות הצדדים.

12.7 נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה.

12.8 מצבו התכנוני והבינוי הקיים בנכס במצב הקודם ובמצב חדש כמפורט.

12.9 לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי תכנית תא/3616א' היא זו שהכשירה את הבינוי הקיים.

המימוש המבוקש בשומה זו הוא מכר ולא הכשרת בניה קיימת. אין כאן לא הקלה, לא שימוש חורג הבאים לידי ביטוי בהיתר בניה. ככל שהועדה סוברת שהבניה איננה חוקית, יש לה מגוון אפשרויות לטיפול נקודתי באי חוקיות הבניה, אך זה לא מעניינה של שומה זו.

12.10 בבחינת ההשבחה לתכנית תא/3616א', נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, בהתחשב במדיניות עיריית תל אביב לעניין זכויות הבנייה מתוקף תמ"א/38, ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית תא/3616א'.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, תת חלקה 10 בחלקה 81 בגוש 7092, רחוב בר גיורא 5, תל אביב, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה
תא/3616א'	24.01.2018	₪ 33,000	₪ 16,500

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נספח א

עסקאות מכר דירות ווחיקות בשנים 2016-2017

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0548-045-00	08/03/2016	1950	65	2	3,085,000	47,462
006214-0178-010-00	05/12/2018	1950	70	3	2,010,000	28,714
006214-0201-011-00	09/04/2017	1950	70	3	2,500,000	35,714
006214-0575-006-00	14/08/2017	1950	65	3	3,048,780	46,904
006214-0573-008-00	07/02/2016	1950	70	2	2,880,000	41,143
006214-0148-007-00	09/03/2016	1960	76	3	2,950,000	38,816
006214-0611-011-00	15/02/2016	1960	64	3	3,122,494	48,789
006214-0638-003-00	06/03/2016	1960	70	3	2,800,000	40,000
006214-0358-000-00	18/02/2016	1950	80	3	3,000,000	37,500
006214-0212-003-00	14/03/2016	1970	70	3	2,750,000	39,286
006214-0638-003-00	04/04/2016	1970	70	3	3,450,000	49,286
006214-0209-005-00	21/03/2016	1953	70	2.5	2,600,000	37,143
006214-0548-064-00	17/05/2016	1950	70	2.5	2,890,000	41,286
006214-0634-090-00	19/05/2016	1960	70	3	2,950,000	42,143
006214-0205-008-00	01/06/2016	1970	80	3	3,500,000	43,750
006214-0252-004-00	08/06/2016	1970	78	3	3,310,000	42,436
006214-0344-013-00	21/07/2016	1969	70	3	4,000,000	57,143
006214-0196-009-00	12/07/2016	1970	67	2.5	2,500,000	37,313
006214-0638-004-00	02/08/2016	1960	65	2.5	3,500,000	53,846
006214-0267-000-00	13/10/2016	1970	75	3	3,670,000	48,933
006214-0489-007-00	03/05/2016	1955	63	2	1,750,000	27,778
006214-0188-000-00	30/06/2016	1970	75	4	3,505,005	46,733
006214-0037-011-00	15/09/2016	1960	60	3	2,785,000	46,417
006214-0468-000-00	02/11/2016	1950	60	2	2,760,000	46,000
006214-0621-005-00	15/11/2016	1960	79	3	4,307,500	54,525
006214-0572-009-00	12/12/2016	1955	60	2	2,250,000	37,500
006214-0268-013-00	21/11/2016	1950	62	3	3,225,000	52,016
006214-0141-000-00	08/03/2017	1970	75	3	3,950,000	52,667
006214-0450-009-00	10/10/2016	1950	70	2	2,400,000	34,286
006214-0131-008-00	14/02/2017	1950	60	2	2,721,774	45,363
006214-0634-076-00	07/11/2016	1960	71	3.5	3,900,000	54,930
006214-0357-000-00	21/11/2016	1960	60	2.5	2,481,630	41,361
006214-0383-000-00	18/09/2017	1970	75	3	2,700,000	36,000
006214-0546-015-00	04/12/2017	1950	78	4	3,700,000	47,436
006214-0621-011-00	26/11/2017	1960	62	3	3,350,000	54,032
						43,847

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות מכר דירות וותיקות בשנים 2018-2019

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ₪	למ"ר ₪
006214-0294-000-00	03/01/2018	1950	60	2.5	3,200,000	53,333
006214-0572-009-00	05/01/2018	1950	79	3	3,000,000	37,975
006214-0677-006-00	25/01/2018	1970	63	3	2,900,000	46,032
006214-0182-016-00	10/05/2018	1960	73	2.5	2,675,000	36,644
006214-0256-008-00	29/05/2018	1970	78	3.5	4,200,000	53,846
006214-0298-010-00	10/01/2018	1960	63	2.5	2,808,000	44,571
006214-0060-000-00	05/07/2018	1950	60	2	2,520,000	42,000
006214-0370-017-00	10/06/2019	1950	78	2	3,082,331	39,517
006214-0288-015-00	16/08/2018	1950	74	3	3,050,000	41,216
006214-0573-004-00	13/07/2018	1960	70	3	3,269,231	46,703
006214-0174-007-00	13/09/2018	1950	79	2.5	2,300,000	29,114
006214-0485-031-00	27/05/2018	1970	73	2.5	2,650,000	36,301
006214-0131-000-00	09/08/2018	1960	64	2.5	2,580,000	40,313
006214-0454-010-00	03/09/2018	1970	64	2.5	3,150,000	49,219
006214-0370-000-00	07/06/2018	1950	79	2.5	3,689,650	46,704
006214-0069-008-00	15/11/2018	1950	75	2	3,615,000	48,200
006214-0221-003-00	17/09/2018	1950	65	2	2,790,000	42,923
006214-0232-011-00	24/06/2018	1960	60	2	2,298,851	38,314
006214-0519-010-00	22/10/2018	1950	60	2	2,720,000	45,333
006214-0259-000-00	23/10/2018	1960	60	3	3,050,000	50,833
006214-0069-004-00	10/07/2018	1950	67	2.5	2,700,000	40,299
006214-0489-013-00	07/10/2018	1950	79	2.5	2,500,000	31,646
006214-0487-016-00	18/11/2018	1970	60	2	2,250,000	37,500
006214-0575-007-00	23/01/2019	1950	68	3	3,150,000	46,324
006214-0468-000-00	21/02/2019	1950	66	3	3,800,000	57,576
006214-0385-000-00	12/02/2019	1950	80	2	2,525,000	31,563
006214-0545-000-00	17/04/2019	1950	60	3	2,708,000	45,133
006214-0173-010-00	03/12/2018	1950	68	2.5	2,552,133	37,531
006214-0370-013-00	05/06/2019	1950	78	2.5	3,162,651	40,547
006214-0201-011-00	16/07/2019	1950	74	3	3,180,000	42,973
006214-0171-000-00	16/07/2019	1950	72	3	2,800,000	38,889
006214-0206-013-00	27/06/2019	1950	62	3	3,370,000	54,355
006214-0524-000-00	07/08/2019	1950	65	2	3,009,284	46,297
006214-0069-010-00	20/08/2019	1950	66	2	3,150,000	47,727
006214-0450-008-00	15/09/2019	1950	80	3	3,030,000	37,875
006214-0210-000-00	16/09/2019	1950	67	2.5	2,750,000	41,045
006214-0575-008-00	22/09/2019	1950	68	3	3,000,000	44,118
006214-0206-000-00	08/07/2019	1960	60	2	2,700,000	45,000
006214-0063-007-00	19/11/2019	1950	60	2.5	2,770,000	46,167
006214-0370-013-00	24/12/2019	1950	78	2.5	3,153,153	40,425
006214-0370-017-00	24/12/2019	1950	78	2	3,073,075	39,398
006214-0572-000-00	31/12/2019	1950	61	2	2,500,000	40,984
						42,910