**אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין** **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**


06 ביוני 2023
מספר מינוי: 3071-2022
מספרנו: 1104

לכבוד
המבקשים, איימי דוכס גייל ואח'
באמצעות השמאים
אהוד המאירי וגלעד המאירי
haim@hameiri.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב
באמצעות השמאי
ברוך דוד
bar_dav@zahav.net.il

ג.א.נ,

## שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 2 בגוש 7078 חלקה 61 רחוב ביירון 4, תל אביב- יפו

### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכנית, תא/5000 ו-תא/3616א'.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

### 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| תא/5000 | 06/01/2017 |
| תא/3616א' | 24/01/2018 |

2.2 סיור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י הח"מ ביום 03/01/2023.

2.3 ביום 22/05/2023 התקיים דיון באמצעות וידיאו בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 19/03/2022 נמכרו הזכויות תמורת 3,460,000 ₪. שטחה של הדירה במדידה גראפית הינו כ- 74 מ"ר.
[2] מטעם המבקשים השתתף השמאי חיים כלפון.




**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

## 3. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| **מהות** | דירת מגורים בקומת המרתף |
| **גוש** | 7078 |
| **חלקה** | 61 |
| **שטח רשום של החלקה** | 323 מ"ר |
| **תת חלקה** | 2 |
| **שטח רשום של תת החלקה** | 65 מ"ר |
| **החלק היחסי ברכוש המשותף** | 65/472 |
| **זכויות משפטיות** | בעלות |
| **מיקום** | רחוב ביירון 4, הצפון הישן החלק הדרומי תל אביב - יפו |

## 4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ביירון, בצפון הישן (החלק הדרומי) של העיר תל אביב- יפו. רחוב ביירון הינו רחוב פנימי ושקט המחבר בין רחוב נתן חכם בדרום לרחוב קורולנקו בצפון. הנכס ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה למגורים. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי עליה

שטחה הרשום של חלקה 61 הוא 323 מ"ר וצורתה אי רגולרית דמוית טרפז. החלקה פונה בחזית מערבית באורך של כ- 17 מ' לרחוב ביירון ועומקה הממוצע כ- 19 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף גלוי חלקית. בכל קומה 2 דירות ובסה"כ 8 יח"ד בבניין[3]. המבנה ותיק ונבנה בתחילת שנות ה-30 של המאה הקודמת ומצבו תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין חניות.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2 ששטחה הרשום הוא 64.72 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומת המרתף שהינו גלוי חלקית[4]. שטחה של הדירה עפ"י מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף הוא כ- 74 מ"ר.

[3] בהתאם לתשריט הבית המשותף קיימות 2 יחידות במרתף.
[4] בהתאם לחוזה המכר, בעלי הזכויות עושים שימוש בחצר הבניין בהסכמת יתר בעלי הזכויות ברכוש המשותף.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

## 5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 58</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בעיתון רשמי מיום 04/01/1940.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות 1. תותר בנייה בשיעור של 35% לקומה בגובה של 3 קומות לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים. קווי בניין: קדמי 4 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 3 מ'. מותרת הבלטת גזוזטראות הפונות חצר האחורית עד ל-1 מ' מקו הבניין ואורכן לא יעלה על מחצית רוחבו של הבית. תותר הבלטת גזוזטראות לצד בתנאי שלא תעלה על 10% של המרחק הצדדי.

5.1.2 <u>תכנית 76</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 140 מיום 08/02/1951.

תותר בניה על הגג אך ורק על גגות בתים בהם אינה קיימת קומת עמודים. תוספת בניה על בניין בן שלוש קומות בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ- 24 מ', לא תעלה על 54 מ"ר. שטח זה אינו כולל מדרגות.

5.1.3 <u>תכנית 286</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ביום 28/02/1952.

התכנית קובעת כי הועדה המקומית רשאית לאפשר הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימלי של 500 מ"ר.

5.1.4 <u>תכנית 1680</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981.

בהתאם להוראות התכנית הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי ששטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

5.1.5 <u>תכנית מ'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/06/1982.

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות, תוספת קומות, שינוי במרווחים ובצפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים. הנספח לתכנית מ' מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולל הוראות לאזורי מגורים בתכניות המפורטות בנספח. כל סתירה בין הוראות התכנית לבין ההוראות בנספח, תחול ההוראה בנספח לאזורים הנזכרים בו. להלן עיקרי הוראות הבניה בהתאם לנספח[5]:

[5] למגרש בשטח קטן מ-500 מ"ר; באזור דירות 1 לפי תכנית 58; ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

| | |
|---|---|
| שטח מינימלי של מגרש לפי תכנית קיימת: | 350-500 מ"ר |
| מקדם צפיפות: | 55 מ"ר |
| אחוזי בניה בקומה (כולל מרפסות[6]): | 40% ובסה"כ 146% |
| גובה הבניין: | 4 + קומת עמודים מפולשת |
| קווי בניין: | קדמי – בהתאם לתכנית 58<br>צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ' |

אחוזי הבניה כוללים מרפסות וחדרי מדרגות עד 48 מ"ר. לא תותר הבלטת מרפסות וכל הוראת הבלטה מבוטלת. בבניינים חדשים חלה חובת הקמת מרפסת שירות. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר- 2.5 מ"ר וביח"ד ששטחה מעל 80 מ"ר- 3 מ"ר.

5.1.6 <u>תכנית ע'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

בבית דירות: תותר הקמת קומת מרתף לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים בקומת המרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד (כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו'; ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף). יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר ליח"ד. לא יורשו מגורים במרתף. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

5.1.7 <u>תכנית ס'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3672 מיום 25/06/1989.

הוראות תכנית זו יחולו, בין היתר, על בניין מגורים שגובהו 3 קומות או 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים. מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד. במקום שבו קיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בניה לשם הגדלתה בלבד. בבניין שבו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, מותר יהיה להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות. שטח הדירה על הגג לא יעלה על 150 מ"ר.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה בחזית.

מותר יהיה להקים שתי דירות גג בשטח של עד 100 מ"ר כל אחת אם לא מוצו בבניין הזכויות ליחידות דיור המותרות ואם קיים שטח גג פנוי של לפחות 200 מ"ר עבור הקמת שתי יחידות דיור[7]. שטח גג פנוי לא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

---

[6] לא תותר כל תוספת לאחוזי הבניה עבור מרפסות; תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם להוראות התכנית.
[7] לאחר מילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

5.1.8 <u>תכנית ג'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/04/1994.

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בתנאים, ובין היתר, בתנאי שהשטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר כולל ההיטל של המדרגות הפנימיות. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. התכנית מתירה הקמת פרגולות (בתנאים).

5.1.9 <u>תכנית 2710</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4540 מיום 03/07/1997.

מטרת התכנית, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.

5.1.10 <u>תכנית ע'1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר ע'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף על שתי קומות אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בלבד (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש בתנאים. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

בבניינים מגורים: לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.

5.1.11 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 21-22[8], ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת – יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג – הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין – ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה – תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה – תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

השטח הכולל המותר לבניה, המירבי שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:

[8] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[9]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית תא/5000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב- יפו הקובעת עקרונות כלליים והגדרות, אזורי ייעוד והוראות לאזורי תכנון. התכנית קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

בהתאם לתשריט אזורי יעוד, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית", כחלק מאזור תכנון 301.

[9] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000:

1. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3616א' החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תא/3616א'.
2. תכנית רובע 3 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה, הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.
3. עד כניסתה לתוקף של תכנית רובע 3, לא תיחשב תא/5000 כתכנית כוללנית לגבי מבנים הנכללים בתכנית כפי שהופקדה.

5.2.2 <u>תכנית תא/3616א' – תכנית רובע 3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7668 מיום 09/01/2018.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה 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.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.

ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.

ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

הוראות בניה לבניינים חדשים:

**החלקה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו מדרום לרחוב ארלוזורוב. במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).**

שטחי הבנייה: שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע על פי תכנית זו. במגרשים בשטח של 750 מ"ר ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

גובה הבנייה: גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. גובה קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס הרצפה. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. לא תותר הקמת קומת ביניים.

קווי הבניין: קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות. תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה ובתנאים.

מרפסות: בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של 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. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. שטח העולה על שטח זה יחשב כשטח עיקרי. לא יותרו מרפסות לסירוגין.

מרתפים: זכויות הבניה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינוייה. יש להותיר 15% שטחים חדירי מים.

בינוי בקומת הקרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים מסוימים.

שטחי הבנייה על הגג: שטחי הבנייה על הגג ייקבעו על פי הנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים:

**בבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, בתחום אזור ההכרזה, שגובהם 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית.**

בבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראל 413.

שטחי הבנייה: שטח קומות התוספת יהיו לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם. אם יורחבו הדירות הקיימות, שטח קומה טיפוסית יהיה של המבנה המורחב.

גובה הבנייה: גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בבניינים הבנויים במפלסים מפוצלים מחוץ לתחום ההכרזה תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין. הגבהת החזית תונה באישור מהנדס העיר.

שטחי הבנייה על הגג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו אחת החזיתות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קדמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג ובגג העליון יותרו בריכות שחיה.

הרחבת דירות קיימות: הועדה רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ וחיזוק, הרחבת דירות קיימות, במסגרת קווי הבניין המותרים ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד (תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון).

בנייה בקומת העמודים: תותר סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית): למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

מרפסות: תותר 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 תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר/ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם הן פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות; בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות (בתנאים); שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל; המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.

מרתפים: זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.

בניינים בקיר משותף: בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי ס' 149 ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת קיר משותף תותר בחזית אחורית בלבד.

חניה: החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. בבנייה חדשה החניה תהיה תת קרקעית בלבד. הנגישות תהיה אחת בלבד. במקרה של תוספת לבניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה ובשל אילוצי בנייה קיימת תותרנה עד 2 כניסות במקרים בהם המגרש פינתי, החניה המוצעת תת קרקעית וקיימת חניה בהיתר. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים, המרווח השני יפותח ויגונן. לא תותר חניה במרווח הקדמי אלא לשם הקמת תא קליטת כלי רכב למתקן. תנאי למתן היתר לתכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש אלא אם קיימת חניה בהיתר.

5.2.3 תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א'

מאז אישורה של תמ"א 38 ערכה הועדה המקומית מסמכי מדיניות ליישום הוראות התמ"א בחלקי העיר השונים. מסמכי המדיניות עודכנו מדי פעם. בדף המידע לגבי הזכויות בחלקה ניתנת הפניה למסמך מדיניות מיום 7/11/2012. לגבי חלקות הנמצאות בתחום רובעים 3 ו- 4 נקבע כי יינתנו היתרים בהתאמה לקבוע בתכניות הרובעים. לענייננו, בהתאם לתכנית תא/3616א' המופקדת.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

5.3 <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית תל אביב אותרו, בין היתר, המסמכים הבאים:

- רישיון בניה מס' 1047 מיום 18/06/1935
- רישיון בניה מס' 770 מיום 22/6/1936

אותרו רק תשריטי הבקשה ולא נמצא ההיתר המילולי.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

## 6. ההשבחה בשומות הצדדים

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשים |
|---|---|---|---|
| תא/3616א' | 24/01/2018 | 265,851 ₪ | אין השבחה |

## 7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

בהתחשב במבנה הקיים ובניצול זכויות הבניה, השימוש היעיל והטוב הינו בתוספת לקיים. הבניין הנדון ממוקם בתחום אזור ההכרזה והתכנית מתירה זכויות לתוספת קומה רביעית וקומת גג חלקית. כמו כן, ניתן להקים מרפסות בשטח של 6.82 מ"ר בחזית ו- 4.4 מ"ר בעורף. שטח קונטור הגג הוא כ- 140 מ"ר ובהפחתת חדר מדרגות כ- 10 מ"ר, מתקבל 130 מ"ר. תוספת קומת גג חלקית בשיעור 65% - 91 מ"ר ובניכוי חדר מדרגות 81 מ"ר ושטח מרפסת הגג 49 מ"ר.

מקדם השווי לקומת הגג החלקית הינו 1.20 המשקף דירת גג יוקרתית, תוספת גובה לקומת הגג ואת הזכות להקמת בריכה על הגג או במרפסת הגג.

במצב הקודם חלה תכנית ס' המאפשרת הקמת דירת גג עד לשטח של 150 מ"ר בכפוף לנסיגה של 2.5 מ' לחזית. בהתאם לקיים, ניתן להוסיף דירת גג בשטח של 103 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 27 מ"ר.

הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות במקדם 0.7 המשקף 6 שנים בשיעור היוון של 6%. הדחיה הצפויה שהובאה בחשבון למימוש התכנית, לבניין בן כ- 80 שנים בו לא קיימת מעלית וללא חניה הינה סבירה ומשקפת את היקף זכויות הבניה וכן את גורם השיתוף בבניין המכיל 8 דיירים בלבד.

הובאה בחשבון עלות התאמה לבניה חדשה מעל מבנה קיים המשקפת את התייקרות הבניה, כפי שבוצע בשומות מכריעות, לצורך יצירת מערכת חיזוק נושאת, התאמות, שינויים והשלמות בהתחשב בבניין מאוכלס. עלות בניה לפי מחירון דקל מרץ 2018 היא 5,900 ₪. הובאה בחשבון התייקרות של 25% מעלות זו ומתקבל 1,475 ₪.

שיפוץ וחיזוק הבניין תורמים לשווי הקיים בגובה העלות ולכן אין להפחית את עלות החיזוק. עלות חיזוק הבניין היא חלק מהתמורה בגין זכויות בניה בשווה ערך של שירותי הבניה ולכן אין להפחית אותה.

הובא בחשבון כי יידרש תשלום לקרן חניה עבור 2 מקומות חניה לפי תעריף של 48,316 ₪.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/8291/1118 **לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, נקבע כי הפטור מהיטל השבחה, הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, אינו חל במכר. תא/3616א' קובעת זכויות קונקרטיות ואינה תכנית צפה כתמ"א 38 ואין להתחשב בתמ"א 38, ובמדיניות על פיה, במצב הקודם.

אין להביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם במימוש במכר כיוון שזכויות התמ"א אינן מוקנות. בהתאם לפסיקה, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בעת הוצאת היתר בניה בלבד. מטרת התמ"א היא חיזוק מבנים ולכן ניתן פטור רק במימוש בדרך של בקשה להיתר ולא במכר. נפסק כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות תמ"א 38, חזקה על כן, שאין לזכות את הנכס הנדון בגין זכויות אלו במצב קודם בעת המכר. משמעות הטענה כי קיימות זכויות מתמ"א 38 בלא ששולם עבורן היטל השבחה במימוש במכר היא שקיים פטור לכאורה במימוש במכר. ההשוואה בין הוראות תמ"א 38 להוראות תא/3616א' אינה רלוונטית. לא ניתן לטעון כי במצב הקודם התכנית אינה קונקרטית ו'מרחפת', כפי שנקבע בערר צור מעוף, ולכן לא ניתן לחייב בגינה בהיטל השבחה ומנגד, להביא בחשבון את הזכויות מכוחה כזמינות במצב הקודם.

בהתייחס להתייחסות המשפטית של שמאי המבקשים להחלטת ועדת ערר בעניין לויתן, טען שמאי המשיבה כי השמאי המכריע כפוף להחלטת ועדת הערר. ההשפעה הכללית של תמ"א 38 על השוק הינה שווי זכויות תמ"א 38 שיש לנטרל. אילולא אישרה עיריית ת"א בקשות להיתרים עפ"י תמ"א 38, לא היה שווי שוק לתמ"א 38. שמאי המבקשים מציעים שתי גישות תחשיב. האחת גישת התועלת כאשר שווי מצב קודם מושפע מתמ"א 38 בנטרול השפעת מסמך המדיניות, אולם, כאמור, מסמך המדיניות הוא שייצר את השווי. הגישה השנייה, הינה בחינת שווי שוק המשקף השפעה על מחירי הדירות ללא פוטנציאל קונקרטי. בחינה זו לא ניתנת לביצוע כיוון שלא ניתן לנטרל את השפעת מסמך המדיניות והשפעת ההליכים הקודמים לאישור תכנית הרובע משווי המצב הקודם. הבחינה שנערכה בשומות המכריעות של משה נדם כוללת עסקאות מרחוב אבן גבירול שבו חלה תמ"א 38 והשפעתה וכן תכנית להתחדשות רחוב אבן גבירול. שמאי המבקשים הפנו גם לבחינה שנערכה בשומה מכרעת של רינת וויס רביב לדירות ברחוב בארי אולם בחינה זו אקראית ודלה בהיקפה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על חילוץ מעסקות השוואה בבניה חדשה וותיקה ועל ערכים שנקבעו בשומות מכריעות.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

**אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין** **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**


תחשיב המשיבה

| מצב חדש | שטח במ"ר | מקדם אקו' | מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת קומה חדשה + גזוזטראות חזית ועורף | 141.0 מ"ר | 1 | 141.0 מ"ר |
| קומת גג חלקית | 81.0 מ"ר | 1.2 | 97.2 מ"ר |
| מרפסת גג | 49.0 מ"ר | 0.3 | 14.7 מ"ר |
| סה"כ מצב חדש | | | 252.9 מ"ר |
| **מצב קודם** | | | |
| זכויות בניה לתוספת דירת גג | 103 | 1.2 | 123.6 |
| מרפסת גג | 27 | 0.3 | 8.1 |
| סה"כ מצב קודם | | | 131.7 |
| השבחה במ"ר אקו' בשלמות | | | 121.20 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 25,000 |
| השבחה גולמית | | | ₪ 3,030,000 |
| השבחה בהתאמה לתוספת בניה חדשה מעל בניין קיים | 119.0 מ"ר | ₪ 1,475 | ₪ 175,525- |
| ניכוי קרן חניה | 2 | ₪ 48,316 | ₪ 96,632- |
| סה"כ | | | ₪ 2,757,843 |
| מקדם דחיה למימוש ומושע | | | 0.7 |
| חלק יחסי בנכס | | | 13.771% |
| **השבחה לנכס הנדון** | | | **₪ 265,851** |




**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

7.2 עמדת המבקשים

בבניין הנדון נערכו 3 שומות מכריעות בגין תא/3616א'. כיוון שיש לפעול לאחידות בין נישומים, יש לאמץ את עקרונות השומה המכרעת האחרונה, כך גם נפסק בע"א **1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**.

ביום 18/8/2022 פורסמה החלטת ועדת הערר בנוגע למספר עררים בעניין תכנית תא/3616א (רובע 3).

החלטת ועדת הערר אינה חלוטה וקיימת כוונה להגיש ערעור על ההחלטה לבית המשפט לעניינים מנהלים. כל עוד לא ניתנה הלכה פסוקה ע"י ביהמ"ש העליון, או לכל הפחות ניתנה החלטה חלוטה ע"י ערכאה נמוכה יותר (כלומר, מבלי שמוגש עליה ערעור) – לא חלה חובה על "שמאי מכריע" בתיק אחר ליישם את ההחלטה כלשונה והיא מהווה לכל היותר "קו מנחה" אשר אינו עומד כנגד שיקול הדעת המקצועי של השמאי המכריע.

בנוסף, ביום 05/09/2022 פורסמה החלטה בעניין דומה ע"י ועדת הערר בירושלים וקבעה באופן הפוך לחלוטין מההחלטה העקרונית של ועדת הער בעניין לויתן.

שמאי המבקשים הגישו מסמך התייחסות מפורט להחלטת ועדת הערר. לגישתם, ההחלטה נוגדת באופן ברור הלכות יסוד של בית המשפט העליון ואין לה אחיזה בחוק ובפסיקה בכלל. שמאי המבקשים הגישו גם התייחסות עקרונית לסיכום הדיון שנערך ע"י עו"ד כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש.

מבוקש מהשמאי המכריע לקבוע את גובה ההשבחה בהתאם לשומתו האחרונה בבניין הנדון.

תחשיב המבקשים

| **מצב קודם** | |
|---|---|
| שטח הדירה | 64.72 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי | 40,200 ₪ |
| שווי מצב קודם ללא השפעת תמ"א 38 | 2,601,744 ₪ |
| השפעת תמ"א 38 על מצב קודם כ- 8% | 226,261.000 ₪ |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | **2,828,000 ₪** |
| | |
| **מצב חדש** | |
| שטח הדירה | 64.72 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי | 43,700 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | **2,828,000 ₪** |
| | |
| **השבחה** | **0 ₪** |



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

## 8. הכרעה

לאור הוראות היחס בין תכנית רובע 3 מס' תא/3616א' לתכנית תא/5000 הקבועות בתכנית תא/5000, תכנית תא/5000 אינה משביחה את הנכס הנדון.

תכנית תא/3616א'

8.1 חיוב בגין תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38

בתחומי רובע 3 (תכנית תא/3616א') ורובע 4 (תכנית תא/3729א') ערכתי עשרות שומות מכריעות. בשומות אלה הבאתי בחשבון כי התכניות הוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ולכן אין לחייב בגינן בהיטל השבחה (עד להיקף הזכויות החופף לתמ"א 38) גם במכר. כיוון שמדובר בהכרעה משפטית, הבאתי בחשבון כי אפשר שועדת הערר תקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה במכר ולכן ערכתי גם תחשיב השבחה שמאי.

ביום 18/08/2022 ניתנה על ידי ועדת הערר החלטה ברוב דעות ערר/תא/8290/1118 **לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו** (יחד עם 9 עררים נוספים) – (להלן: "**החלטת ועדת הערר בתל אביב**"). ועדת הערר בתל אביב קבעה כי הזכויות לפי תמ"א 38 מותנות בעוד שהזכויות בתכנית תא/3616א' מוקנות, אינן מחייבות הליך פרסום ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 05/09/2022 ניתנה ע"י ועדת הערר במחוז ירושלים החלטה 403/17 **אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (יחד עם עררים נוספים) (להלן: "**החלטת ועדת הערר בירושלים**"). ועדת הערר בירושלים קבעה כי הזכויות בתכנית 9988, כמו תמ"א 38, אינן בגדר "זכויות מוקנות" ומימושן מחייב פרסום בדומה להליך הקלה ולכן אין לחייב בגינה בהיטל השבחה בעת מימוש במכר.

ביום 01/12/2022 הופץ על ידי המשנה ליועצת המשפטית לממשלה (משפט אזרחי), עו"ד כרמית יוליס (להלן: "**עמדת היועמ"ש**"), סיכום דיון אשר מסקנתו לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכניות לפי סעיף 23 היא כי אם התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה ללא צורך בהליך פרסום דמוי הקלה, אירוע המס מתגבש עם אישור התכנית, ויש לגבות בגינה היטל השבחה בעת מימוש במכר[10].

לאור השוני בין תוכניות הרובעים בתל אביב לבין תוכנית 9988 בירושלים, עמדת היועמ"ש תואמת את שתי ההחלטות. אני מקבל עמדה משפטית זו ולכן יש לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תכנית תא/3616א' בעת מימוש במכר.

[10] כיוון שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 המחייבת חיזוק (בדרך של תוספת או הריסה) יחול בעת מימוש בהיתר הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

8.2 <u>התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>

לאחר שקיבלתי שיש לחייב בגין ההשבחה הנובעת מתכנית תא/3616א', יש לבחון האם בעת חישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בתל אביב קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב קודם לתכנית תא/3616א' יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי.

ועדת הערר בירושלים קבעה, כי בעת חישוב השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי.

לפי עמדת היועמ"ש, מבחינה משפטית יש לנטרל במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. לאחר הקביעה המשפטית כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול זה, אליה אתייחס בהמשך.

כאמור, בתחום תכניות הרובעים ערכתי עשרות שומות ובהן נימקתי בהרחבה את עמדתי מדוע אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב הקודם. עמדה זו הובעה על ידי גם בשומות אחרות בהן מצאתי כי תמ"א 38 משפיעה על השווי במצב הקודם. לאחר שקראתי את עמדת היועמ"ש (ואף שאיני מסכים עם כל הנאמר בה) הגעתי למסקנה שיש לשנות את עמדתי וכי נכון לנטרל את השפעת תמ"א 38 מהשווי במצב קודם.

תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה[11]. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת, הרי שהיא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה[12]. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר. ככל שמאושרת תכנית מפורטת כלשהי בטרם החלטה לתת היתר לפי תמ"א 38, יחול בגינה חיוב בהיטל השבחה. בחישוב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה[13]. כך, אם התכנית שאושרה משנה ייעוד של בניין מגורים למשרדים או שהתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר,

[11] אני סבור כי הזכויות קונקרטיות (זכויות בניה מוגדרות, קווי בניין, מספר קומות ואף ניתן להוציא מכוחה היתר בניה) אך אינן מוקנות. במקרים רבים ניתן לומר שרמת הודאות למימושה גבוה, ודאי בתחום הרובעים בתל אביב.
[12] בהתאם לדעת המיעוט בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, בחוק לא נקבע פטור בעת מימוש במכר, משום שהמחוקק מודע לכך שלא יחול חיוב במכר בשל העדר מסוימות של התכנית.
[13] בדומה להתייחסות לתכנית כוללנית כפי שנקבעה בתיקון 126 לחוק התו"ב.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

וכך, אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. אישורה של תכנית המעניקה זכויות מוקנות ודאיות ומסוימות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38 מביאה עימה חיוב בהיטל השבחה אשר לא היה חל אלמלא אישורה, בעוד שגם ללא אישורה ניתן היה לממש את אותן זכויות בניה עצמן לפי תמ"א 38[14]. ניתן לומר שתכנית שכזו "עוקפת" את דחיית תשלום היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 שנקבעה בפסיקה אך נראה ש"עקיפה", זו תואמת את הדין[15].

לאור האמור, ובהתאמה להחלטת ועדת הערר בתל אביב, בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם.

8.3 <u>גישות השומה לחישוב ההשבחה</u>

בשומותיי המכריעות (המאוחרות) ברובעים בחנתי את ההשבחה תוך בחינת ערכי שווי רלוונטיים לקביעת השווי במצב קודם למול ערכי שווי רלוונטיים למצב החדש. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב קבע חבר ועדת הערר, זהר עירון, בדעת המיעוט כי יש לבחון את ההשבחה על ידי ניתוח עסקאות השוואה. דעת הרוב בוועדת הערר לא התייחסה כלל לגישת שומה זו אלא רק לאופן קביעת מקדמי ההתאמה לבחינת ההשבחה בגישה בה נוקטת המשיבה – "גישת התועלת". כיוון שוועדת הערר לא שללה את גישת שומת ההשבחה לפי ניתוח עסקאות השוואה אציג בשומתי תחשיבים בשתי הגישות.

8.4 <u>חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה</u>

עסקאות למכר דירות המתבצעות בתחום הרובעים לאחר המועד הקובע משקפות בהכרח את השפעת התכנית ומשקפות באופן מיטבי את השווי במצב חדש[16]. לצורך אומדן שווי במצב קודם, לא ניתן להתבסס על ערכי שווי דירות דומות בסביבה לפני המועד הקובע, שכן גם לפני אישורה של תכנית, ניכרת השפעתה, לפחות החל ממועד הפקדתה. כאמור, השווי במצב הקודם אמור לנטרל את השפעתה של תמ"א 38.

בעמדת היועמ"ש, הוצגה דרך היישום השמאית לנטרול השפעת תמ"א 38. לפי העמדה, יש לנטרל רק פוטנציאל קונקרטי למימוש התמ"א כלומר, אין להביא בחשבון עסקאות השוואה בדירות המצויות בבניין אשר החלו בו הליכי ייזום או שקיימת אינדיקציה להליכי רישוי או שהועדה המקומית אימצה מדיניות המגבשת פוטנציאל קונקרטי. לעומת זאת, אין לנטרל את מרכיב השווי המושפע באופן כללי מתמ"א 38. אני סבור כי הגישה השמאית המוצעת אינה ניתנת ליישום בתחום הרובעים. התוכניות מתפרשות על פני שטח

[14] עצם אישורה של תא/3616א' המקנה זכויות באופן כמעט גורף מצביע על הסבירות לאשר היתרים לפי תמ"א 38. כלומר, מבחינה תכנונית וכושר נשיאה של תשתיות הסביבה הנדונה יכולה להכיל את אותה תוספת בניה שאושרה, בתא/3616א'. לפיכך, נראה שלו הייתה הועדה המקומית מפעילה שיקול דעת, בטרם אישור תכנית תא/3616א', הייתה מאשרת את אותן זכויות.
[15] ככל שהמחוקק יבקש ליצור אחידות בין מימוש בהיתר למימוש במכר של זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, יידרש תיקון חקיקה שיעניק פטור גם במכר או ביטול הפטור בהיתר.
[16] גם ללא אישור תכנית תא/3616א' היה מתקבל שווי דומה לאור השפעת תמ"א 38.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

נרחב ואין בסמוך לשטח זה אזורים בעלי מאפיינים דומים אשר לא מושפעים מתכנית דומה. בכל מקרה, הגישה המוצעת אינה מנטרלת את השפעת תמ"א 38 בניגוד לעמדה המשפטית שהוצגה.

בשומות מכריעות קודמות שלי הצגתי מודל לקביעת השווי במצב קודם המנטרל את השפעת תמ"א 38 ותוכנית הרובע. נבחנו נתוני שווי של דירות בסביבה אשר אינן מושפעות מתכניות הרובעים או תמ"א 38. אין מחלוקת, כי הסבירות לממש את תמ"א 38 או את תכנית הרובע בבניינים גבוהים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד[17]. בהתאם לכך, ככלל, מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה- 60-90 או לדירות בבניינים שנבנו אחרי 1980. יש לנטרל תרומת מעלית וחניה כדי להביאם למכנה משותף עם הדירות במצב חדש. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי, עמידות בפני רעידות אדמה או נוף מסוים כי אלה מתקזזים מול הבינוי בצפיפות נמוכה בבניינים הותיקים עליהם חלה תכנית הרובע.

להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בבניינים שאינם מושפעים מתמ"א 38 ומתכנית הרובע תוך נטרול השפעת מעלית וחניה[18]:

| גו"ח | תאריך העסקה | כתובת | מחיר מוערך | מחיר בניכוי חניה | מחיר בנטרול תרומת מעלית | שטח מדוד | קומה | מס' קומות | שווי למ"ר בנוי | מקדם התאמה למועד הקובע | שווי למ"ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6958-154-054 | 7/6/2017 | יהושע בן נון 70 | ₪ 3,844,094 | ₪ 3,444,094 | ₪ 3,099,685 | 91 מ"ר | 4 | 10 | ₪ 34,147 | 98.43% | ₪ 33,609 |
| 6958-154-041 | 3/7/2017 | יהושע בן נון 70 | ₪ 4,698,448 | ₪ 4,298,448 | ₪ 4,212,479 | 109 מ"ר | 1 | 10 | ₪ 38,541 | 98.07% | ₪ 37,796 |
| 6958-154-055 | 5/11/2018 | יהושע בן נון 70 | ₪ 4,300,000 | ₪ 3,900,000 | ₪ 3,510,000 | 91 מ"ר | 5 | 10 | ₪ 38,667 | 103.66% | ₪ 40,082 |
| 6958-154-010 | 12/5/2019 | יהושע בן נון 68 | ₪ 5,000,000 | ₪ 4,600,000 | ₪ 4,140,000 | 109 מ"ר | 3 | 10 | ₪ 37,877 | 100.39% | ₪ 38,026 |
| 6958-154-045 | 5/7/2020 | יהושע בן נון 70 | ₪ 5,500,000 | ₪ 5,100,000 | ₪ 4,845,000 | 109 מ"ר | 2 | 10 | ₪ 44,328 | 95.89% | ₪ 42,506 |
| 6956-155-003 | 25/8/2019 | בזל 19 | ₪ 3,600,000 | ₪ 3,200,000 | ₪ 3,136,000 | 81 מ"ר | 1 | 8 | ₪ 38,716 | 99.98% | ₪ 38,707 |
| 6956-155-003 | 19/11/2020 | בזל 19 | ₪ 4,180,000 | ₪ 3,780,000 | ₪ 3,704,400 | 81 מ"ר | 1 | 8 | ₪ 45,733 | 93.72% | ₪ 42,863 |
| 6956-056-003 | 21/12/2017 | בזל 23 | ₪ 4,799,999 | ₪ 4,399,999 | ₪ 4,179,999 | 113 מ"ר | 2 | 6 | ₪ 36,991 | 99.30% | ₪ 36,732 |
| 6959-134-001 | 24/2/2019 | יחזקאל 18 | ₪ 4,050,000 | ₪ 3,650,000 | ₪ 3,577,000 | 90 מ"ר | 1 | 5 | ₪ 39,744 | 101.91% | ₪ 40,504 |
| 6959-134-003 | 16/1/2018 | יחזקאל 18 | ₪ 4,000,002 | ₪ 3,600,002 | ₪ 3,420,002 | 75 מ"ר | 2 | 5 | ₪ 45,600 | 100.00% | ₪ 45,600 |
| 6959-134-005 | 20/12/2019 | יחזקאל 18 | ₪ 4,440,000 | ₪ 4,040,000 | ₪ 3,636,000 | 90 מ"ר | 3 | 5 | ₪ 40,400 | 97.32% | ₪ 39,318 |
| 6959-134-006 | 17/6/2020 | יחזקאל 18 | ₪ 3,280,000 | ₪ 2,880,000 | ₪ 2,592,000 | 65 מ"ר | 3 | 5 | ₪ 39,877 | 95.60% | ₪ 38,123 |
| 6954-155-003 | 7/5/2018 | רחל 10 פינת מאנגר 1 | ₪ 3,385,000 | ₪ 2,985,000 | ₪ 2,835,750 | 87 מ"ר | 2 | 7 | ₪ 32,595 | 100.81% | ₪ 32,859 |
| 6954-155-005 | 5/4/2020 | רחל 10 פינת מאנגר 1 | ₪ 3,820,000 | ₪ 3,420,000 | ₪ 3,078,000 | 87 מ"ר | 3 | 7 | ₪ 35,379 | 96.84% | ₪ 34,261 |
| 6954-162-015 | 26/12/2018 | רחל 5 | ₪ 6,000,000 | ₪ 5,600,000 | ₪ 5,040,000 | 125 מ"ר | 4 | 8 | ₪ 40,320 | 103.56% | ₪ 41,753 |
| 6905-033-007 | 26/04/2018 | פרישמן 12 | ₪ 3,700,000 | ₪ 3,300,000 | ₪ 3,135,000 | 83 מ"ר | 2 | 5 | ₪ 37,771 | 101.61% | ₪ 38,378 |
| 6905-015-003 | 15/01/2018 | מאפו 6 | ₪ 3,749,999 | ₪ 3,349,999 | ₪ 3,282,999 | 80 מ"ר | 1 | 5 | ₪ 41,037 | 100.00% | ₪ 41,037 |
| 6905-108-013 | 19/08/2020 | מנדלי מוכר ספרים 4 | ₪ 4,280,000 | ₪ 3,880,000 | ₪ 3,492,000 | 87 מ"ר | 3 | 6 | ₪ 40,138 | 95.98% | ₪ 38,525 |
| 6904-039-002 | 07/09/2019 | חיסין 12 | ₪ 3,200,000 | ₪ 2,800,000 | ₪ 2,744,000 | 66 מ"ר | 1 | 4 | ₪ 41,576 | 99.37% | ₪ 41,314 |
| 6902-232-006 | 24/09/2020 | גורדון 6 | ₪ 4,760,000 | ₪ 4,360,000 | ₪ 3,924,000 | 92 מ"ר | 3 | 4 | ₪ 42,652 | 95.31% | ₪ 40,653 |
| 7092-214 | 26/3/2019 | טשרניחובסקי 57 | ₪ 2,400,000 | ₪ 2,400,000 | ₪ 2,160,000 | 60 מ"ר | 6 | 8 | ₪ 36,000 | 101.61% | ₪ 36,579 |
| 7092-214 | 19/5/2020 | טשרניחובסקי 51 | ₪ 2,625,000 | ₪ 2,625,000 | ₪ 2,362,500 | 60 מ"ר | 5 | 8 | ₪ 39,375 | 96.75% | ₪ 38,095 |
| 7092-214 | 17/12/2020 | טשרניחובסקי 53 | ₪ 2,550,000 | ₪ 2,550,000 | ₪ 2,295,000 | 60 מ"ר | 5 | 8 | ₪ 38,250 | 93.17% | ₪ 35,638 |
| 7092-214 | 17/3/2021 | טשרניחובסקי 55 | ₪ 3,030,000 | ₪ 3,030,000 | ₪ 2,727,000 | 60 מ"ר | 3 | 8 | ₪ 45,450 | 91.53% | ₪ 41,601 |
| 7092-214 | 3/2/2021 | טשרניחובסקי 53 | ₪ 2,880,000 | ₪ 2,880,000 | ₪ 2,736,000 | 60 מ"ר | 2 | 8 | ₪ 45,600 | 93.26% | ₪ 42,525 |
| **ממוצע בנטרול ערכים חריגים** | | | | | | | | | | | **₪ 39,200** |

[17] במקרים של מימוש במכר של דירות בבניינים גבוהים הסכימה המשיבה כי לא חלה השבחה מתכנית הרובע.

[18] בבדיקה חוזרת של עסקאות ההשוואה נמצא כי בחלק מהעסקאות (ברח' יהושע בן נון) השטח שהובא בחשבון על ידי בשומות קודמות היה שגוי ולכן תוקן עתה. ככלל, שטחי הדירות נמדדו גרפית בתשריטי היתר ובתשריטי בית משותף. ככל שהיתה התאמה בין התשריטים הובא בחשבון שטח מדוד מתשריט ההיתר וככל שאין התאמה הובא בחשבון השטח המדוד בתשריט הבית המשותף.




**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

הובאה בחשבון הפחתה בסך 400,000 ₪ בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה באחוזים ממחיר המכירה כדלקמן: קומת הקרקע ללא השפעה, קומה 1 הפחתה של 2%, קומה 2 הפחתה בשיעור 5% ומקומה 3 ומעלה הפחתה של 10%.

ההתאמה למועד הקובע של תא/3616א' (ינואר 2018) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס למחוז תל אביב מלבד העסקאות שנערכו לפני אוקטובר 2017 להם בוצעה התאמה לפי המדד הארצי.

לצורך קביעת שווי במצב חדש נערך ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות ישנות בסביבה[19] לאחר המועד הקובע המשקפות את השווי במצב חדש:

| גו"ח | תאריך עסקה | כתובת | מחיר | מחיר בניכוי חניה | מחיר בניכוי השפעת מעלית | שטח מדוד | קומה | שווי למ"ר בנוי | מקדם התאמת זמן | שווי למ"ר בנוי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6215/278 | 15/12/2019 | אלחריזי 3 | ₪ 2,800,000 | ₪ 2,800,000 | ₪ 2,744,000 | 54.0 מ"ר | 1 | ₪ 50,815 | 97.32% | ₪ 49,454 |
| 6215/278 | 27/06/2019 | אלחריזי 3 | ₪ 3,700,000 | ₪ 3,700,000 | ₪ 3,330,000 | 72.0 מ"ר | 3 | ₪ 46,250 | 99.49% | ₪ 46,015 |
| 7078/38/2 | 09/08/2020 | ביירון 16 | ₪ 3,100,000 | ₪ 3,100,000 | ₪ 3,100,000 | 62.0 מ"ר | קרקע | ₪ 50,000 | 95.98% | ₪ 47,990 |
| 7078/25/6 | 27/03/2019 | ביירון 21 | ₪ 2,650,000 | ₪ 2,650,000 | ₪ 2,650,000 | 64.0 מ"ר | 2 | ₪ 41,406 | 101.61% | ₪ 42,072 |
| 7078/61/6 | 10/02/2021 | ביירון 4 | ₪ 3,450,000 | ₪ 3,450,000 | ₪ 3,450,000 | 80.0 מ"ר | 2 | ₪ 43,125 | 93.26% | ₪ 40,217 |
| 7078/61/3 | 06/08/2019 | ביירון 4 | ₪ 3,150,000 | ₪ 3,150,000 | ₪ 3,150,000 | 72.0 מ"ר | קרקע | ₪ 43,750 | 99.98% | ₪ 43,739 |
| 7078/61/7 | 28/03/2019 | ביירון 4 | ₪ 2,930,000 | ₪ 2,930,000 | ₪ 2,930,000 | 74.0 מ"ר | 3 | ₪ 39,595 | 101.61% | ₪ 40,231 |
| 7078/156/4 | 21/05/2018 | הירשנברג 3 | ₪ 3,840,000 | ₪ 3,840,000 | ₪ 3,648,000 | 86.0 מ"ר | 2 | ₪ 42,419 | 100.81% | ₪ 42,762 |
| 7113/122/7 | 12/06/2018 | ישראליס 6 | ₪ 3,200,000 | ₪ 3,200,000 | ₪ 3,200,000 | 56.0 מ"ר | 2 | ₪ 57,143 | 100.27% | ₪ 57,296 |
| 7113/122/4 | 30/08/2020 | ישראליס 6 | ₪ 2,800,000 | ₪ 2,800,000 | ₪ 2,800,000 | 54.0 מ"ר | 1 | ₪ 51,852 | 95.98% | ₪ 49,768 |
| 6903/186 | 13/02/2019 | גורדון 59 | ₪ 2,550,000 | ₪ 2,550,000 | ₪ 2,550,000 | 75.0 מ"ר | 3 | ₪ 34,000 | 101.91% | ₪ 34,650 |
| 6903/38/1 | 17/09/2020 | שפינוזה 16 פינת גורדון 60 | ₪ 2,897,324 | ₪ 2,897,324 | ₪ 2,897,324 | 68.6 מ"ר | 1 | ₪ 42,241 | 95.31% | ₪ 40,261 |
| 7078/163 | 25/02/2021 | הירשנברג 15 | ₪ 3,600,000 | ₪ 3,600,000 | ₪ 3,528,000 | 85.0 מ"ר | 1 | ₪ 41,506 | 93.26% | ₪ 38,707 |
| **₪ 43,700** | **ממוצע בנטרול ערכים חריגים, במעוגל** | | | | | | | | | |

בהתאם לנתוני השווי שהוצגו לעיל שווי מ"ר ממוצע בדירות המושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט לפי תכנית הרובע או לפי תמ"א 38 הוא 43,700 ₪ ושווי מ"ר ממוצע בדירות שאינן מושפעות מפוטנציאל למימוש פרויקט הוא 39,200 ₪. מכאן שההשבחה למ"ר ממוצע ללא התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם במקרה זה היא 4,500 ₪ למ"ר, כ- 10% משווי מצב חדש. סכום זה משקף את תוספת השווי הממוצעת שמצפה לקבל הרוכש בגין כל מ"ר כתוצאה מפרויקט עתידי. ההשבחה משקפת הן את תוספת הזכויות לבניין והן את התוספת ככל שקיימת בדירות, לרבות מרפסות ובריכות בקומת הגג.

[19] ישנה חשיבות לבחון את שטחי הדירות על פי מכנה משותף. שטחים רשומים, בעיקר בדירות ישנות, אינם משקפים את גודלו האמיתי של הנכס כיוון שאינם כוללים שטחי מרפסות. היחס בין שטחים רשומים לשטחים בפועל אינו אחיד ולכן לא ניתן לערוך ההשוואה לפי שטחים רשומים. בהתאם לכך, נעשה ניסיון לאתר את הדירות ואת שטחן בהתאם להיתרי הבניה.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

תחשיב בגישת ההשוואה

| **מצב קודם** | |
|---|---|
| שטח הדירה | 74 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי | ₪ 39,200 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | **₪ 2,900,800** |
| | |
| **מצב חדש** | |
| שטח הדירה | 74 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי | ₪ 43,700 |
| **שווי מצב חדש** | **₪ 3,233,800** |
| | |
| **השבחה** | **₪ 333,000** |




**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

8.5 חישוב ההשבחה בגישת התועלת

בהתאם להחלטת ועדת הערר ימונה שמאי מייעץ אשר יקבע את המקדמים הרלוונטיים בהתאם להנחיות שבנספח א' להחלטה. כל עוד לא ניתנה החלטת השמאי המייעץ אערוך את התחשיב בהתאם למקדמים מקובלים ובהתאמה להכרעות קודמות שלי.

8.5.1 השימוש היעיל והטוב

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש היעיל והטוב במקרה הנדון הוא תוספת זכויות לבית הקיים ולא הריסתו. התכנית מתירה תוספת קומה טיפוסית ועוד קומת גג חלקית בכפוף לנסיגה בחזית ועד 65% משטח הקומה שמתחתיה.

8.5.2 שטחי הקומות הנוספות

בתכנית תא/3616א' נקבע בסעיף 4.1.3ב' (3) כדלקמן:

> **שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם... במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.**

בהתאם להוראה זו, קבעתי בשומות קודמות את שטח הקומה הטיפוסית ללא חדרי מדרגות וללא מרפסות. בשומות מכריעות שערכתי לאחר מכן הוצגו לי היתרים מהם עולה כי הפרשנות לסעיף הינה כי מרפסות זיזיות אינן נכללות בשטח הקומה הטיפוסית אולם מרפסות שאינן זיזיות כלולות בה והן גם מותרות לסגירה בהתאם לתכנית מ'. בהתאם, בחנתי את שטח הקומה הטיפוסית בתשריט ההיתר. שטח קומה טיפוסית כולל חדר מדרגות ומרפסות שאינן זיזיות הוא כ- 141 מ"ר ושטח חדר המדרגות הוא כ- 11 מ"ר. מכאן כי שטח קומה טיפוסית הוא כ- 130 מ"ר. שטח קומת הגג בהתחשב בנסיגה הנדרשת לחזית ועד 65% משטח הקומה שמתחת, הוא כ- 81 מ"ר (לא כולל חדרי מדרגות). יתרת השטח תשמש כמרפסת גג.

8.5.3 שווי מצב קודם

במצב הקודם חלה תכנית ס' המתירה הקמת דירת גג בשטח שעד 150 מ"ר תוך שמירה על נסיגה של 2.5 מ' בחזית. השטח האפשרי הוא 103 מ"ר ומרפסת גג בשטח של 27 מ"ר. מימוש הזכויות לפי תכנית ס' כרוך בעלויות שיפוץ הבניין ובמועד הקובע גם חיזוק, תשלום קרן חניה ליחידה אחת נוספת והסכמת השכנים. בשומות הקודמות שלי בחלקה הנדונה הובאה בחשבון דחיה בת 5 שנים. עתה מתברר כי אחת הדירות (הנדונה) אינה תואמת להיתר. מימוש הזכויות מותנה בהסדרת שימושים ולכן תובא בחשבון דחיה ארוכה יותר התואמת לדחיה במצב חדש, 10 שנים.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

8.5.4 <u>גובה קומת הגג</u>

תכנית תא/3616א' קובעת כי גובה הקומות לרבות קומת הגג[20], לא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו). לגבי קומת הגג, נקבע כי הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. אם נניח כי גובה המעקה הוא לפחות 1.2 מ' אזי גובה קומת הגג ברוטו אינו חורג מהגובה המותר של קומה טיפוסית.

המקדם האקוויוולנטי לשטח בנוי בדירת גג הוא 1.2 ולמרפסת גג 0.3 בשל היוקרתיות המאפיינת דירות גג לרבות האפשרות להקמת בריכה וגובה הקומה.

8.5.5 <u>מקדם דחיה</u>

בתחשיב השווי במצב החדש תובא בחשבון דחיה המשקפת את הצורך בהסדרת הזכויות עם בעלי הדירות הנוספות.

בהתחשב בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחיה המגלם את מאפייני הבניין הנדון לרבות הקושי להסתדר עם בעלי הזכויות וכן את מקדם פוטנציאל המימוש אליו התייחסה ההחלטה. יצוין כי בהתאם למסמכים שאותרו בתיק הבניין, באתר הועדה המקומית, לא אותר היתר הבניה לדירה הנדונה בקומת המרתף. בהתאם לכך, תובא בחשבון דחיה בת 10 שנים לאפשרות מימוש פרויקט לפי תא/3616א'.

8.5.6 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה. בחנתי את נתוני השווי שהביא בחשבון וכן נתונים נוספים ומצאתי כי השווי למ"ר מבונה בשומת המשיבה בסך 25,000 ₪ הוא סביר.

שמאי המשיבה הביא בחשבון התייקרות של עלות הבניה הישירה בסך של 1,475 ₪. בינוי של תוספת בניה על מבנה קיים יוצר ייקור בעלויות הבניה ואינו מושפע משווי מ"ר מבונה. לפיכך, ראוי להביא בחשבון סכום קבוע המשקף את ייקור הבניה למ"ר ולא מקדם משווי הקרקע. בהתאם לעלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ, מוערכת תוספת העלות לבינוי על קיים בסך של 2,000 ₪ למ"ר. לפיכך, בתחשיב יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה המיוחס לתוספת בניה על קיים בסך 23,000 ₪.

8.5.7 <u>עלויות חיזוק</u>

עלות החיזוק מהווה עלות עודפת מעבר לתרומתה לשווי. אילו לא הייתה נגרמת עלות עודפת, לא היו נדרשים כלל תמריצים למימוש תמ"א 38. כאמור, תא/3616א' מחייבת את אותו החיזוק אשר נדרש לפי תמ"א 38 ולכן יובאו בחשבון

[20] בסעיף 4.1.2ב בבנייה חדשה לא יעלה על 3.3 מ' וסעיף 4.1.3ב בתוספת בניה.



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

עלויות חיזוק (ללא מרכיבי שיפוץ) בהתאם למחירון "דקל" לתמ"א 38 ובהתאם לחלקו היחסי של הנכס ברכוש המשותף.

8.5.8 <u>קרן חניה</u>

תובא בחשבון ההשתתפות בקרן חניה עבור הדירות הנוספות. בקומה הטיפוסית הנוספת יוקמו 2 יחידות דיור כפי שקיים בקומות הטיפוסיות ובקומת הגג החדשה הובא בחשבון כי תוקם דירת גג אחת. בהתאם, צפוי לחול תשלום לקרן חניה עבור 3 דירות נוספות. במצב הקודם תוקם דירת גג אחת. עלות ההשתתפות בקרן חניה במועד הקובע היא 48,316 ₪ למקום.

8.5.9 <u>תחשיב בגישת התועלת</u>

| **מצב קודם- זכויות לפי ס'** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| דירת גג | 103.0 מ"ר | 1.2 | 123.6 מ"ר |
| מרפסת גג | 27.0 מ"ר | 0.3 | 8.1 מ"ר |
| **שטח אקוויוולנטי מצב קודם** | | | **131.7 מ"ר** |
| חלק יחסי בזכויות | | | 0.1377 |
| שווי למ"ר מבונה מתואם לבינוי על מבנה קיים | | | 23,000 ₪ |
| שווי גולמי מצב קודם | | | 417,143 ₪ |
| עלויות שיפוץ | | | 46,310 ₪ |
| חלק יחסי בתשלום לקרן חניה | | | 6,654 ₪ |
| דחיה (מושע והסדרת דירה במרתף) | 10.0 שנים | 6% | 0.56 |
| **סה"כ שווי מצב קודם** | | | **203,356 ₪** |
| | | | |
| **מצב חדש חיזוק ותוספת בניה לפי תא/3616א'** | | | |
| **מרכיב** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| קומה טיפוסית | 130.0 מ"ר | 1 | 130.0 מ"ר |
| קומת גג בהתאם לנסיגות ועד 65% | 80.7 מ"ר | 1.2 | 96.8 מ"ר |
| מרפסת גג | 49.4 מ"ר | 0.3 | 14.8 מ"ר |
| **שטח אקוויוולנטי מצב חדש** | | | **241.6 מ"ר** |
| חלק יחסי בזכויות | | | 0.1377 |
| שווי למ"ר מבונה מתואם לבינוי על מבנה קיים | | | 23,000 ₪ |
| שווי גולמי מצב חדש | | | 765,190 ₪ |
| חלק יחסי בעלויות חיזוק | | | 46,310 ₪ |
| חלק יחסי בתשלום לקרן חניה | | | 19,961 ₪ |
| דחיה (מושע והסדרת דירה במרתף) | 10.0 שנים | 6% | 0.56 |
| **שווי מצב חדש** | | | **390,272 ₪** |
| **השבחה** | | | **186,917 ₪** |



**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**

**9. <u>בחירת חלופת התחשיב לאור החלטת ועדת הערר</u>**

כאמור, נערך תחשיב בשתי חלופות, האחת לפי גישת ההשוואה והשניה בגישת התועלת. בהחלטת ועדת הערר בתל אביב, דעת הרוב לא התייחסה לשומה בגישת ההשוואה אלא התייחסה לתחשיב בגישת התועלת בלבד. בהתאם לכך, אף שהוצג תחשיב בגישת ההשוואה סיכום השומה הוא בהתאם לתחשיב בגישת התועלת.

**10. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות היא כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| תא/5000 | 06/01/2017 | אין השבחה | |
| תא/3616א' | 24/01/2018 | 186,917 ₪ | 93,458 ₪ |

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע




**אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606**
**טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il**