מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **12.4.2020**

מספר תיק: **2254-2019**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6214 חלקה 179
רחוב ארלוזורוב 79
תל אביב

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:

מר אבירן מרום-המבקש
מר רן וירניק, שמאי מקרקעין
שמאי הבעלים ("המבקש")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו
גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
שמאית הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6214 חלקה 179,</u>
<u>רחוב ארלוזורוב 79, תל אביב</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו של גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו מיום 30.6.2019 (להלן: שמאית הועדה").

חוות דעתו של מר רן וירניק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 30.10.2019 (להלן: "שמאי המבקש").

<u>להלן המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מתאריך 10.9.2019
2. נסח רישום, העתק רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 6.10.19.
3. העתק שומות השבחה של הצדדים.
4. תגובות שמאי הצדדים.
5. מסמך מדיניות של הועדה המקומית לתו"ב תל אביב.
6. בקשה להיתר בניה-בן יהודה 52-52 א' תל אביב
7. חוות דעת מטעם הררי טויסטר ושות'.
8. חלק מתכנית הרחבת תחום התכנון ברח' ארלוזורוב.
9. שומות מכרעות של השמאים המכריעים אמנון נזרי ותמיר שדה.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בתאריך 29.12.2019 התקיים דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני) ובסביבתו בתאריך 19.1.2020

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
   הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, (להלן: "המשיבה") לבין בעל הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לעניין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר תא/3616א' ומימוש זכויות בדרך מכר

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
   ביקרתי בנכס הנדון (ביקור חיצוני בלבד) ובסביבתו, בתאריך 19.1.2020.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

תכנית	המועד הקובע
תא/3616א'	24.01.2018

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש	6214
חלקה	179
שטח חלקה רשום	493 מ״ר
תת חלקה	6
שטח תת חלקה	74.4 מ״ר
החלק ברוכש המשותף	74/629
זכויות	בעלות פרטית
מהות הנכס	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית
כתובת הנכס	רחוב ארלוזורוב 79, תל אביב

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. הנכס הנדון מהווה בניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית וקומת גג חלקית. הבניין מצוי מעברו הצפוני של רחוב ארלוזורוב, בקטע שבין רחוב אבן גבירול לרחוב עמנואל הרומי, בצפון הישן של העיר תל אביב.
רחוב ארלוזורוב מהווה ציר תנועה ראשי המסתעף מרחוב הירקון במערב עד דרך נמיר במזרח.

5.2. הבניין מהווה בניין מגורים וותיק הכולל 12 יח״ד, ללא מעלית נוסעים. שטחה של הדירה הרשום כ-74.4 מ״ר. מהווה תת חלקה 6 הנמצאת בקומה שניה.

5.3. חלקה 179 בשטח רשום של 493 מ״ר שצורתה דמוית מלבן, פונה בחזית צפונית באורך כ-17 מטר לרחוב ארלוזורוב ובעומק של כ-30 מטר.

5.4. הסביבה מהווה אזור מגורים וותיק בצפון העיר המאופיין בבנייני מגורים וותיקים, שמרביתם בני 3-5 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1 תכנית מנדטורית 58 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ 976 מיום 4.1.1940.
בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת ביעוד "אזור דירות 1".
הוראות הבניה:
זכויות הבניה - 35% לקומה X 3 קומות, סה"כ 105% (לא כולל שטח מרפסות, קומת מרתף וקומת ביניים).
קווי בניין: צדי - 3 מ', אחורי -5 מ', קדמי -4 מ'.

6.2 תכנית 286 פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 216 בתאריך 28.2.1952.
התכנית מגדירה כי שטח מגרש מינימאלי לא יפחת מ-500 מ"ר.

6.3 תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2770 מתאריך 10.12.1981.
התכנית באה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
להלן חלק מהמבנים אותם ניתן להקים על גג הבנין:

- המשך חלל המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרגות אחרים.
- מאגרי מים
- מתקן לתליית כביסה
- מערכת שמש לחימום מים.

<u>הוראות והגבלות:</u>

- גובהו של אחד מהמבנים והמתקנים שפורטו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבנין או גג המבנה עליו הוקמו המתקנים.
- שטח הכולל של המבנים והמיתקנים המפורטים לעיל לא יעלה על 40% משטח הגג.
- המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.
- היציאה לגג תהייה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין
- שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו
- היציאות לגג לא יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.4 **תכנית "מ"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2829 מתאריך 24.06.1982.
התכנית קובעת הוראות לעניין אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, בבניה חדשה ובבניה קיימת.
התכנית קובעת בין היתר הוראות בניה כלהלן:
בבניין בו אחוזי הבניה עד 38% לקומה, תותר תוספת של 7% אחוזי בניה לקומה.
בבניין בו אחוזי הבניה הינם בין 39% ו-40% יוספו 5% לקומה
התוספת לקומה חלקית תהייה באופן יחסי לתוספת הניתנה לקומה שלמה.
בבנייה חדשה - מגרשים בשטח עד 500 מ"ר (350-500 מ"ר), ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר (ללא קיר משותף), אחוזי הבניה –
סה"כ 40% לקומה, סה"כ 146% (כולל מרפסות) ב-4 קומות מעל קומת עמודים.

6.5 **תכנית "ע"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3275 מיום 28.11.1985.
התכנית באה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
התכנית מאפשרת הקמת מרתף אחד בבנין המשמש למגורים בלבד, בשטח גודל קומה טיפוסית בגובה של 2.20 מ'.
יותרו השימושים הבאים: חנייה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, שירותין כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

- יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

<u>הערות:</u>

- לא יורשו מגורים במרתף.
- מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בגלל הטופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צורכי החנייה.

6.6 **תכנית "מ'/1"** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3810 מתאריך 1/11/1990.
מטרת התכנית תיקון סעיף בתכנית מתאר מקומית מס' "תא/מ'", הדנה בנושאי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן, כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי בנין.

6.7 **תכנית** "ג" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4208 מיום 21.4.1994.
התכנית באה לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר 1680 וכן לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.
<u>חדרי יציאה לגג:</u>
חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

- היציאה לגג תהייה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעים, או בהעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- שטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר(כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות), שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.
- תותר בניית ממ"ד בשטח הנ"ל
- גובה החדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ"ר.
- חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין.
- חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהייה לפחות 1.2 מ'.
- היקף הבניה בגגות שטחים לא יעלה על 50% משטח הגג.

6.8 **תכנית 2691** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4490 מתאריך 11.2.1997.
התכנית באה לשפר יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר ע"י הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות, תוך כדי שינוי תכניות מפורטות ברחבי תל אביב כפי המפורט בתקנון התכנית.

6.9 **תכנית 2710** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4540 מתאריך 03.07.1997.
התכנית קובעת הוראות להקמת מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה.
כמו כן הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חריגה מקו בנין לצורך הקמת מבנה מגדל מעלית ע"פ הנחיות התכנית.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.10 תכנית "ח" פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4968 מתאריך 16.04.2001.
התכנית קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.11 תכנית ע/1 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5167 מיום 18.3.2003.
התכנית באה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכני תמתאר מקומית "תא/ע-מרתפים" כאמור להלן.
לאפשר הגדלת השטחים במותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>הוראות התכנית</u>:
השטחים המוגדרים בתכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית שלגביהם קיימת חפיפה בין התכניות.

- תותר בניה שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע, בהם תותר בנית קומת מרתף אחת.
- בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בנייה עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע.

<u>קווי בנין בקומות המרתף (במבנים שאינם צמודי קרקע)</u>: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0") בתנאים המפורטים בתכנית.

<u>גובה קומות המרתף</u>: קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ, גובה כל אחת מהקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

<u>התכליות המותרות</u>: במבנים שאינם צמודי קרקע יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית.
בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה תותר שטחי שרות כלליים, שטחים נילווים למגורים, שטחים נילווים לכל סוג הבניינים.
בקומות המרתף בתחתונות תותר שטחי שרות כללים, מחסנים דירתיים.

<u>הוראות נוספות</u>:

- לא יותרו מגורים במרתף.
- כל השטחים הנילווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצויינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
- מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו אשר יוצמד ליחידת דיור.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.12 תכנית 3440 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6626 מיום 10.05.2006.
מטרת התכנית הינה הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) למבנים שנבנו או שנמצאים בעת בניה כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות.
קביעת הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים מוצמדים לדירות המקור בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת.

6.13 תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5397 מיום 18.05.2005.
תחולת התכנית הינה לגבי מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר קודם ליום 1.1.1980 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

6.14 תמ"א/38/1- שינוי מס' 1א' פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 5704 מיום 16.08.2007, שמטרתו שינוי הוראות בתכנית הראשית - הבהרות שונות.

6.15 תמ"א/38/2- השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6069 מיום 10.03.2010 - שינוי והבהרה של הוראות שונות בתכנית הראשית.
נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוק שלו בפני רעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א/38 וניתן להקים במקומו בנין חדש בתוספת תמריצי הבניה כאמור בתמא/38, בתנאים המפורטים.

6.16 תמ"א/38/3 - השינוי פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 6430 מיום 11.06.2012 - שינוי הוראות שונות בתמא/38 ובתיקונים לתמ"א.
הוועדה המקומית רשאית בין היתר להתיר תוספות בניה לחיזוק מבנים למגורים כלהלן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה, בתנאים.
- הקמת קומה חלקית על הגג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בהתאם לתנאים.

בסעיף 11.1.14 נקבע - אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.17 תמ"א/38/3א'-פורסם למתן תוקף ב-י.פ. 7416 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת הוראות חדשות לחישוב שטחים במסלול של הריסה ובניה מחדש.

6.18 תכנית תתל/70/א' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7546 מיום 18.7.2017.
מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן.
על פי תשריט התכנית, תוואי המסילה עתיד לעבור ברחוב ארלוזורוב סמוך לחלקה הנדונה.
זמן משוער לביצוע התחלת העבודה הינו 10 שנים.

6.19 תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7407 מיום 22.12.2016.
התכנית הינה תכנית מתאר כללית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות.
לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
הנכס הנדון נכלל **באזור תכנון 301** – יעוד למגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות באזור המסומן כ"מרקם בנוי לשימור".
היחס בין תכנית תא/5000 לתכנית תא/3616א – בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תא/3616א.

6.20 תכנית תא/3616א -תכנית רובע 3 פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 7668 מיום 09.01.2018.
תכנית רובע 3 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל אביב.
התכנית באה לקבוע הוראות לבנייה חדשה או לתוספת בנייה שבין היתר יעודדו התחדשות מבני המגורים והגדלת היצע יחידות דיור מגוון מחד, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.
כמו כן מגדירה התכנית מסגרת כוללת לזכויות בנייה ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, התכנית מטמיעה את המידניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.
התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.
כמו כן התכנית מבחינה בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות.
בנוסף לכך התכנית נותנת זכועות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכרים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים:</u>

<u>זכויות בנייה:</u>

- זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים:

א. שטחי[1] הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספרי קומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.

ב. המגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש.

- זכויות הבניה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית תא/ע/1.
- זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרת בתכנית זו מבוטלות.

<u>גובה:</u>

- מספר הקומות המרבי[2] יהיה לפי אזור החלקה כדלקמן:

<u>מצפון לרחוב אורלוזורוב (מחוץ לתחום אזור ההכרזה):</u>

רחובות בן יהודה ודיזנגוף: 7 קומות.

שאר הרחובות: 6 קומות.

<u>מדרום לרחוב אורלוזורוב (בתחום אזור ההכרזה):</u>

רחובות בן יהודה, דיזנגוף, הירקון והגדה הדרומית של אורלוזורוב: 6 קומות.

רחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב: 5 קומות.

שאר הרחובות: מגרש גדול – 6 קומות, מגרש קטן – 5 קומות.

- גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ'
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ'
- גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.
- לא תותר הקמת קומת ביניים.

<u>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש):</u>

- סך כל השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות של 80.
- בחישוב הצפיפות כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת, שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

[1] שטחי הבנייה: כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע, פירים מסתורים וכד', לא כולל מרפסות ושטחי יציעים.

[2] כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח״ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה קיימת, וביתרת הבנייה הנוספת מכוח תכנית זו – עלפי מקדם הבנייה הנ״ל. בכל מקרה, צפיפות יח״ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים.

<u>שטחי שירות :</u>

- שטחי השירות המינימאליים הינם 20% מסך שטחי הבנייה הכוללים, תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.
- שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.

<u>קווי בניין:</u>

קו הבניין הקדמי יהיה על פי התכנית התקפה.

קיר משותף צידי : 0 מ׳.

קו בניין צידי : 2.5 מ׳.

קו בניין אחורי : 4.5 מ׳.

- בתחום אזור ההכרזה במגרשים גדולים בכל הרחובות למעט רחובות בן יהודה, דיזנגוף, המלך ג׳ורג׳, בוגרשוב והגדה הדרומית של אורלוזורוב יהיו קווי הבניין הצידיים והאחוריים 3 ו-5 בהתאמה.

<u>מרפסות:</u>

- בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח של עד 14 מ״ר 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׳.
- בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
- לא תותר סגירת המרפסות וכן לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות ״מדלגות״).

משרד : קיבוץ הגושרים, ״הבית הכחול״
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

<u>קומת קרקע:</u>

- יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין. (תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה בהתאם לתאנים)
- בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין : מבואת כניסת, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.

<u>בנייה על הגג:</u>

שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי נסיגות ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד׳.

- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו החזית הקידמית ו- 2 מ׳ מקו החזית האחורית, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ׳ בחזית הקדמית הנותרת.
- במגרשים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג, או שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5 מ׳, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין, ובמגרשים פינתיים נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמניות לא תפחת מ- 3 מ׳ ומקו החזית השניה לא תפחת מ- 1.2 מ׳.
- **בתחום האזור ההכרזה** יחולו ההוראות כאמור, ובלבד שתכסית הבנייה הכוללת לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין(לא כולל מרפסות ובליטות).
- הגובה המרבי[3] של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳.

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

ההוראות הבאות מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים ע״י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח״ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומות עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות. (בשטחי הבנייה כאמור נכללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו)

[3] הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5 מ'

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ :</u>

- כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 .
- תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

<u>שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות):</u>

- יהיו לפי קונטור הגג[4] הקיים
- במידה ויבוצעו הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללתם של הרחבות אלו ויוגדרו כקומה טיפוסית.
- במקרים בהן קיימות מרפסות במלוא רוחב החזית הפונות לרחוב שטח הגג יכלול את שטחן.

<u>שטח בנייה קיימת על הגג:</u>

בתחום אזור ההכרזה במידה וקיימת בנייה על פי היתר על הגג מתוקף תכניות קודמות על גגות לרבות תמ״א 38, שטח זה ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו, ניתן יהיה להשלים את היתרה הבלתי בנויה.

מחוץ לאזור ההכרזה במידה וקיימת בנייה על פי היתר על הגג מתוקף תכניות קודמות למעט תמ״א 38 ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפרדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות[5] הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות.

<u>מספר קומות:</u> במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע, קומת עמודים, עמודים חלקית וקומת ביניים.

<u>גובה קומות התוספת:</u>

יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳, למעט מקרים בהם על פי חו״ד דעת הנדסית תידרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.4 מ׳(גובה הקומות ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה לרבות קומת הגג).

[4] לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן מבינהם.
[5] לא חלה בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה, במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכניח זו.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:

- קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקווי החזית הקידמית לא כולל מרפסות ובליטות, במידה וקיימת מרפסות במלוא רוחב החזית הפונה לרחוב הנסיגה תימדד מקו חזית המרפסות. יתר החזיתות ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים כולל הרחבה במידה ותבוצע.
- במגרש פינתי קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ׳ מקו החזית הקדמית הנותרת, במגרש בו קיימות שלוש חזיתות קידמיות רשאית הועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות.

הוראות לקומות הגג:

- **בתחום אזור ההכרזה** תכסית הבנייה הכרוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כפוף לתנאי הנסיגות.
- **מחוץ לאזור ההכרזה** תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.
- יותרו יח״ד נפרדות ו/או שטחים שיוצמדו ליח״ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי. וכן יותרו בריכות שחייה
- הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ׳, גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5 מ׳ ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות.

רכיבי חיזוק הבניין: יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק, כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית.

תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים:

תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.

מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו״ד מהנדס העיר.

בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב, בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחו״ד מהנדס העיר.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

קווי בניין: הינם על פי התכניות הראשיות, חריגה מקווי הבניין בכפוף לתנאים ובמקרים אשר מפורטים בתכנית.

תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980:

מחוץ לאזור ההכרזה : (גובה המבנים כולל קומת קרקע מלאה/חלקית)

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומה גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות התכנית.

בתחום אזור ההכרזה: (גובה המבנים כולל קוצץ קרקע מלאה/חלקית)

- לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומה גג חלקית על פי הוראות התכנית.
- לבניינים שגובהם 5 קומות ומעלה, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

צפיפות: במגרשים ביעוד מגורים מספר יח״ד המרבי בקומות החדשות יהיה עד מספר יח״ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר הבניה, במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה״כ יח״ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. בקומת הגג ייקבע מספר יח״ד ע״י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס׳ יח״ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.

הרחבות בביינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980:

הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה כמפורט להלן:

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, כמו כן ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>בנייה בקיר משותף:</u> בבניינים הבנויים בקיר משותף הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, בתחום אזור ההכרזה הארכת הקיר תותר בחזית האחורית בלבד.

בבניינים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שני המגרשים והתחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה עפ"י סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הועדה.

<u>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):</u>

בנוסף להרחבות ושלטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.

כמו כן בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים, הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, הועדה המקומית רשאית בתנאים לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בכ-1/3 משטח הרצועה המפולשת מאורך החזית הקדמית, ובמגרש פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזית הקדמית.

בתחום קומת העמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, כמו כן שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע.

<u>תוספת מרפסות בבניינים קיימים:</u>

בתחום אזור ההכרזה: בחזית הקדמית בקומות קיימות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית.

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

בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, לא

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

תותר סגירתן של המרפסות החדשות.
בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית .
כמו כן המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה

<u>סגירת מרפסות בבניינים קיימים:</u>

הועדה המקומית תהייה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית.

<u>מרתפים:</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה

6.21 <u>תיק בנין – רישוי</u>

מעיון בתיק הבנין אשר מצוי באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, עולים הפרטים הבאים:

- **רישיון בניה מס' 519** משת**1947,** מתשריט ההיתר ניתן לראות כי הבקשה מכילה בניין בן 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים.
  ממדידה גרפית מתשריט ההיתר, הגעתי לנתונים הבאים
  דירות א-ג : בשטח כולל של כ-210 מ"ר, כולל מרפסות. בעלת 3 יחידות דיור, האחת 3 חדרי שינה, השניה שני חדרי שינה, והשלישית חדר שינה אחד.
  דירת גג : 2 חדרי שינה בשטח של כ-115 מ"ר כולל מרפסות. שטח יתרת הגג הינו כ-82 מ"ר
- **רישיון בניה מס' 871** מיום **30.3.1947** – לשינויים במחיצות בדירת קומת העמודים, ולשינוי מחדר הסקה לגרז'.
- **רישיון בניה מס' 937** מיום **20.2.1957** :
  חידוש רישיון בקומה ג' ו-ד' חלקית המכילה בקומה ג' 6 חדרים עם ח"ש, ובקומה ד' 2 חדרים עם ח"ש וחדר כביסה.
- **רישיון בניה מס' 239 מיום 24.6.1952:**
  שינויים במיקום חדק הכביסה בקומה ד'.
- **רישיון בניה (לא נמצא מספרו),** בישיבת הועדה המקומית מס' 75 מיום 19.10.1983 להקמת גגון קל למסתור כביסה למרפסת שרות.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

7. <u>הזכויות בנכס:</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מתאריך 6.10.2019, הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

גוש	6214
חלקה	179
שטח חלקה רשום	493.0 מ״ר (הרכוש המשותף)
תת חלקה	6
שטח רשום תת חלקה	74.4 מ״ר
בעלות	מרום אבירן זאקי

<u>הערות:</u>

- הערת אזהרה מתאריך 5.5.2019 לפי סעיף 126 לטובת ויגו גדעון ורעות.
- הערת אזהרה מתאריך 17.6.2019 לפי סעיף 126 לטובת בנק דיסקונט לישראל בע״מ על סכום של 1,200,000 ₪.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תא/3616א למועד קובע 24.01.2018:</u>**

<u>מהות</u>	**<u>שטח (מ"ר)</u>**	**<u>מקדם אקויולנטי</u>**	**<u>מ"ר אקווילנטי /שווי</u>**
השלמת קומת גג	80	1.0	80.00
בניית קומה נוספת	175	1.0	175.00
קומת גג	142	1.2	170.40
מרפסת גג	33	0.3	9.90
סה"כ			435.30
שווי קרקע למ"ר אקווילנטי			₪ 23,000.00
סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות			₪ 10,011,900.00
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין קיים		0.9	₪ 9,010,710.00
בדחייה למימוש ומושעא		0.63	₪ 5,676,747.30
השבחה ליחידה הנדונה לפי יחס ברכוש המשותף		74/629	₪ 667,852.62
היטל השבחה (50%)			₪ 333,926.31

8.2. <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)</u>

מר רן וירניק, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס הנדון:

שמאי המבקש הציג תחשיב לבחינת תוספת זכויות הבניה, להלן התחשיב:

<u>מצב קודם-תמ"א 38 +תכנית מ':</u>

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת:</u>

שטח קומה טיפוסית קיימת	: 220 מ"ר.
שטח הרחבת דירות קיימות ללא ממ"ד	: 39[6] מ"ר.
שטח קומה טיפוסית מורחבת	: 259 מ"ר.
שטחי שירות קומתיים ע"פ היתר	: (15 מ"ר).
שטח עיקרי של קומה טיפוסית מורחבת	**: 244 מ"ר.**

<u>שטחים מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה:</u>

תוספת 2.5 קומות מורחבות (2.5*244 מ"ר לקומה)	: 610 מ"ר.
תוספת 13 מ"ר לדירה * 12 יח"ד לבנין	: 156 מ"ר.
השלמת שטח קומת עמודים	: 94[7] מ"ר
תוספת שטח מכוח תמ"א הפטור מהיטל השבחה	**: 860 מ"ר.**

<u>שטחי בניה מכוח תכניות מפורטות:</u>

זכויות בניה מכוח תכנית מ' (146%*493 מ"ר)	: 720 מ"ר
שטח חדר המדרגות הכלול בזכויות הבניה	: (48 מ"ר)
שטח עיקרי לבניה מכוח תכנית מ'	**: 672 מ"ר.**
סך שטח הבניה במצב הקודם	**: 1,532 מ"ר**

<u>מצב חדש (תכנית רובע 3):</u>

5 קומות[8] טיפוסיות לפי 220 בקומה	: 1,100 מ"ר.
תוספת קומה אחת מלאה	: 220 מ"ר.
תוספת קומת גג חלקית (65%*220 מ"ר)	: 143 מ"ר.
בניכוי ח"מ (15 מ"ר לקומה*ק קומות)	: (105 מ"ר).
סך שטחי הבניה במצב החדש	**: 1,358 מ"ר.**

מכאן מתקבל כי יש הפחתה של זכויות בניה בין שני מצבי התכנון ולפיכך לא חלה השבחה.

[6] 13 מ"ר לדירה * 3 דירות לקומה
[7] שטח קומה מורחבת 259 מ"ר בהפחתת שטחי בניה קיימים בקומת העמודים של 165 מ"ר.
[8] קומת קרקע קיימת כולל השלמה, 3 קומות טיפוסיות מלאות קיימות, קומת גג קיימת כולל השלמה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

בין הצדדים קיימת מחלוקת עיקרית בנושא הבא: מהות ההשבחה עקב אישור תכנית **תא/3616א** בין היתר הנושאים הבאים:

- השפעת תכנית תת"ל 70א' על זכויות הבניה.
- הפסד שטח לקומת הגג הקיימת

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>

עמדתו ותגובתו של שמאי המשיבה:

<u>מהות ההשבחה עקב אישור תכנית רובע 3 - זכויות בניה במצב קודם</u>:

שמאית הועדה ביצעה את חישוב ההשבחה להשלמה ותוספת קומות, וטענה כי השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה, למעט חדרי יציאה לגג, כמו כן אינה מביאה בחשבון כי במצב הקודם קיימות זכויות מכוח תמ"א 38.

לביסוס עמדתה הציגה מספר שומות מכריעות בהן נקבע כי אין להביא בחשבון שווי זכויות בניה מכוח הוראות תמ"א 38.

בין היתר ציינה את דבריה של כב' השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקה 7/19 בגוש 7078 ברחוב בן יהודה 118 בת"א וכן חיזוקים לעמדתה על בסיס החלטות ועדות ערר ופסקי דין בנושא, בין היתר:

- ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – שם נקבע כי התגבשות תמ"א 38 כתכנית לעניין היטל השבחה, נעשית בעת מתן היתר בניה ספציפי למקרקעין.
- פס"ד רע"א 3002/12, הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון- בו נקבע כי מאחר ותמ"א 38 הינה תכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ההשבחה בגינה מתגבשת במועד הוצאת היתר הבניה, דהיינו לא ניתן ליחס במצב הקודם שווי הנובע מתמ"א 38 כל עוד אין היתר בניה באותו בניין.
- ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן- בו נקבע כי התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עוד טענה שמאית הועדה כי במסגרת סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 8.7.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי לצורך קביעת עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית הובהר כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם.
עוד הוסיפה כי ביום 1.1.2019, נערכה חוות דעת משפטית, על ידי עו"ד אילנה בראף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי, לגבי ההתייחסות להוראות תמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616א', מסקנת חוות הדעת הינה אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם.
כמו כן ציינה את השפעת מסמך המדיניות על השווי במצב הקודם, וטענה כי לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"38 על תיקוניה, לרבות מסמכי המדיניות בנוגע לאופן יישומה ברחבי העיר תל אביב.
לטענתה תכנית 3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות ללא מגבלת זמן.

<u>השפעת תכנית תת"ל 70א' על זכויות הבניה:</u>

לעניין תת"ל 70א', מעיון בהוראות התכנית, עולה כי בהתאם לסעיף 7.2 נקבע זמן משוער לתחילת ביצוע העבודות ל-10 שנים.
לגישתה, במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת, זכויות הבנייה הנוספות המוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות וימומשו בניצול היעיל לפני הזמן המשוער לתחילת ביצוע העבודות כפי שנקבע בתכנית תת"ל 70א'.
שמאית הועדה מציינת כי במועד הקובע להשבחה קיימים פתרונות רבים בענף הבניה לצורך בניה במגרשים כלואים ו/או בניה במגרשים שהגישה אליהם אינה מחזית המגרש.

<u>שטח הפסד לקומת הגג הקיימת:</u>

לטענת שמאית הועדה אין מקום לחשב הפסד מרפסת גג, השטח שחויב הינו שטח נפרד ומהווה רכוש משותף המשויך לכלל בעלי הזכויות בחלקה, מעיון בתשריט ובתקנון הבית המשותף עולה כי שטח זה אינו מוצמד לדירת הגג ועל כן אין להביא בחשבון במצב הקודם זיכוי בגין הפסד מרפסת גג.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

עמדת שמאי המבקש:

<u>מהות ההשבחה עקב אישור תכנית רובע 3 -זכויות בניה במצב קודם</u>:

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה. בין היתר, הביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

לביסוס עמדתו מציין כי על פי החלטות ועדות ערר בעררים 85064/10, 85089/10 ואח', אין לחייב היטל השבחה בגין זכויות שהוקנו בתמ"א 38 במימוש במכר.

עוד מציין כי מסמך המדיניות העירונית התקפה במועד הקובע לעניין תמ"א 38, ערב אישורה של תכנית רובע , אימצה את הוראות תכנית רובע 3 לצורך מתן היתרים לפי תמ"א 38, לפיכך אין לחייב בגין הזכויות שהוקנו בתכנית רובע 3 לתוספת קומות, שכן זכויות אלו הותרו בתמ"א 38 ואף הקנו יותר זכויות בניה ביחס לתכנית רובע 3, לביסוס עמדתו מציין את תחשיבו של כב' השמאי המכריע מר אמנון ניזרי אשר מצורפת כנספח.

עוד ציין כי בשומתי המכרעת בגוש 6955 חלקה 12/1 נקבע כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 במצב הקודם.

שמאי המבקש טוען כי לא יהיה זה למותר לציין כי בהחלטת ועדת הערר בעניין צ.ו.ר מעוף (ערר 85064/10) בה נקבע פטור לזכויות מכוח תמ"א 38 גם במימוש במכר, קרי הועדה המקומית סברה כי זכויות לפי תמ"א 38 הן וודאיות.

המסקנה המצטברת מהאמור לעיל היא כי הוועדה המקומית, בעת שסברה שביכולתה לגבות היטל השבחה עקב אישור תמ"א 38 במימוש במכר, ראתה את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 כזכויות מוקנות.

שמאי המבקש מציין כי קיימת אי וודאות לעניין החלטתה של הועדה המקומית באשר ליישום הזכויות שבתמ"א 38 באזור זה או אחר, הרי שהועדה המקומית כבר הפעילה את שיקול דעתה וקבעה במסמכי מדיניות את היקף הזכויות שהיא תתיר בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.

לאור כל זאת, ככל שיוחלט שיש לגבות היטל השבחה בגין הוודאות לקבלת הזכויות שיצרה תכנית 3616א' לעומת תמ"א 38, הרי שיש להפעיל מקדם ודאות על תוספת של 2.5 קומות מתוקף תמ"א 38 במצב הקודם, בעוד שעל פי תכנית הרובע ניתן לבנות במצב החדש 1.5 קומות בלבד.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>השפעת תכנית תת"ל 70א' על זכויות הבניה:</u>

שמאי המבקש טוען שעל פי תכנית תת"ל 70א', בלתי ניתן לנצל את זכויות הבניה הקיימות מכוח תכנית הרובע וזאת מהסיבה כי תת"ל א' חסמה את הגישה ברכב לבניין.

לטענתו שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות, שכן, בלתי ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בנכס נטול גישה לרכב.

שמאי המבקש מציין כי בתאריך 29.12.19 נערך דיון לענין היטל השבחה בנכס הנדון בגין אישורה של תכנית הרובע, בה ביקש להציג התניית היתר בהתחייבות יזם המבקש לבנות ברחוב בן יהודה 52-52א', שם צפויה להיות חסימה זהה של המגרש בהתאם לתת"ל, ומדגיש ומציין כי הבקשה להיתר ברחוב זה זהה לנכס הנדון מבחינת חסימתו על ידי הרכבת הקלה המתוכננת.

המסמך עליו התחייב היזם מכיל בין היתר את ההתחייבויות הבאות:

- לא יעשו שינויים בהיתר הבניה של הבניין בכל הנוגע למרפסות או באופן שיש בו כדי להשפיע על עבודות ו/או השימוש של נת"ע בשטח ההפקעה.
- להשלים את הקמת הבניין עד ליום 1.9.2022, למעט עבודות גמר, וכן לא לחדש את היתר הבניה מעבר לתקופה של שלוש שנים ללא הסמכה מראש ובכתב של נת"ע, וזאת ככל שהחידוש נוגע למרפסות, לשטח ההפקעה או לחציית רצועת המתע"ן בשטח ההפקעה.

השמאי מדגיש כי תת"ל 70א' אושרה טרם אישורה של תכנית הרובע. והיא מונעת אפשרות גישה לחלקה הנדונה, ובכך מאיינת את היכולת להוסיף בניה לבנין הקיים.

<u>שטח הפסד לקומת הגג הקיימת:</u>

לטענת שמאי המבקש קיימת שגיאה בתחשיב שומת הועדה:

התחשיב קובע כי קיימת השבחה בגין השלמת קומת גג קיימת (שהופכת להיות קומה טיפוסית רגילה), בשטח תוספת של כ-80 מ"ר שנלקחה במקדם 1.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לטענתו, בתחשיב לא בוצע ניכוי של מרפסת גג קיימת בשטח ההשלמה של קומה זו, שהמקדם הראוי בגינה הינו 0.3 וכן הפחתה בגין העובדה שקומה זו הופכת לקומה טיפוסית רגילה במקום קומת גג במצב הקודם, לטענתו מקדם ראוי לקומת גג הינו 1.2 ומקדם לקומה רגילה הינו 1. (תגובה לכך הועברה כאמור בטיעוני המשיבה לעיל)

הכרעה:

א. <u>זכויות בניה מצב קודם:</u>

שאלת זכויות הבניה במצב קודם –

האם יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם זכויות מכוח תמ"א 38 - הבניין הנדון שהוקם בשנות ה-50 של המאה הקודמת עומד בתנאי הסף של התמ"א המעודדת חיזוק בניינים קיימים באמצעות תוספת בנייה בהיקף של עד 2.5 קומות, תוך התניית תוספת הבנייה בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה.

לא התעוררה מחלוקת בין הצדדים כי הבניין הנדון עומד בתנאי התמ"א וכי התכנית הנדונה תא/3616/א נערכה ע"פ סעיף 23 לתמ"א 38 ולפיכך, היא הטמיעה את זכויות התמ"א ומהווה את הבסיס למצב הקודם.

התכנית כאמור חלה גם על מבנים ומגרשים שהתמ"א אינה חלה עליהם (בניינים שנבנו לאחר 1.1.1980 וכן על מגרשים פנויים).

אני סבור כי יש להכליל את הפוטנציאל לקבלת הזכויות שיצרה תמ"א 38 על תיקוניה (הפחתה בגין זמינות/זכויות מותנות).

זאת ועוד, אני בדעה כי עצם אישורה של תכנית תא/3616/א' המקנה זכויות זמינות מכוחה של התמ"א מצביעה על הסבירות למימוש זכויות לפחות בהיקף זהה להיקף הזכויות שאושרו בתכנית הרובע החדשה.

במקרה הנדון זכויות אלו להשלמת קומה וכן לתוספת 1.5 קומות יוערכו לפי מקדם 0.8 (מגלם רמת וודאות גבוהה לאישור חלק מהזכויות האפשריות לפי תמ"א 38 על תיקוניה).

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לעניין חוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י משרד הררי טויסטר עו"ד *("התחשבות בזכויות מכח תמ"א 38 במצב קודם")* – כפי שפרטתי לעיל, אינני סבור כי ניתן להתעלם מהשפעתה הכלכלית של תמ"א 38 במצב הקודם אלא יש להביאה בחשבון. לא מדובר בעניין משפטי אלא בנושא שמאי גרידא.

ב. <u>השפעת תכנית תת"ל 70א' על זכויות הבניה:</u>

לעניין טענת המבקשים לגבי המגבלה, הקיימת בעקבות אישורה של תת"ל 70א', כי זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית הרובע מתאיינות לחלוטין, ומאידך שמאית הועדה סבורה כי ניתן לנצל זכויות אלה:

כפי שניתן להסיק מתשריט התכנית, ברחוב ארלוזורוב, בסמוך לנכס הנדון, עתיד להתבצע נתיב הרכבת הקלה ואין ספק כי הנכס הנדון עתיד להיחסם ולהיות חסר גישה לכלי רכב. מצב נתון אשר יוביל למגבלה מורכבת ביותר לעניין עבודות בבניין הנדון.

כאמור, תכנית תת"ל 70א' אושרה בשנת 2017 ונתנה זמן ביצוע להתחלת עבודות של 10 שנים, תכנית הרובע אושרה בשנת 2018, כלומר מראש יש זמן של פחות מ- 10 שנים על מנת להספיק לבצע את החיזוק/תוספת/הקמה מחדש.

אני בדעה כי פרק זמן זה של פחות מ- 10 שנים לביצוע העבודות הנ"ל הינם בגבול בין האפשרי לבלתי אפשרי, גם אם נניח כי העבודות הנ"ל לא יתבצעו בזמן זה, הרי שביצוע תוספת/חיזוק/הקמה מחדש הינו דבר ישים, אך בעל מורכבות גבוהה שיש לה עלות כספית גבוהה, אותה אביא בחשבון בשומתי בדרך של הפחתה. למעשה הפחתה בגין הסיכון והסיכוי משקללת הן את הסיכון באי הביצוע והן את הסיכוי המגלם את עודף העלויות במידה ויתבצע.

כמו כן הנני סבור כי מהדוגמא אותה הציג שמאי המבקש ברח' בן יהודה 52-52א' ניתן ללמוד כי הזמן לביצוע העבודות מוגבל וכי הגמישות והסיכון לעניין ביצוע העבודות גבוה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ג. <u>שטח הפסד לקומת הגג הקיימת:</u>

לאחר בחינת עמדות הצדדים, אני בדעה כי אין להביא בחשבון הפסד בגין קומת הגג אשר עתידה לעבור השלמה, היות והשלמה זו עתידה להתקזז בין שני מצבי התכנון. אילו הייתה שייכת לדירות הגג ומהווה מרפסת גג אזי הייתה מתקזזת בשני מצבי התכנון ואם לאו הרי שגם אז יש לקזזה. היות וחוות דעתי מביאה בחשבון כי יש שווי לזכויות בניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, גם אם נניח כי יש לקזז את ההפסד המדובר, הרי שנביאו בחשבון בשני מצבי התכנון- מצב חדש מול מצב קודם, ובמצב זה מרכיב זה יתקזז.
לא הוכח כי קיימות הצמדות גג ועל כן אני בוחר שלא להביא הפסד זה בחשבון תחשיב ההשבחה כפי שיפורט בהמשך.

<u>חישוב קומות התוספת:</u>

בהתאם לתכנית תא/3616א'-רובע 3, סעיף 4.1.3.ב' ס"ק 5ב' שטחי הבניה לתוספת כאשר קיימת בנייה על הגג.
הנכס הנדון מחוץ לאזור ההכרזה וכן ההיתר לו ניתן לפני 27.6.2011 (יום הפקדת התכנית) תותר השלמת הקומה הבנויה חלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.
כמו כן יש להביא בחשבון נסיגות בקומת הגג במרחק של 3 מטר מחזית הבנין, במקרה הנדון מדובר על שטח של 51[9] מ"ר.
שטח קומה טיפוסית הינו כ-210 מ"ר. בניכוי חדר מדרגות של כ-20 מ"ר, מתקבל שטח של **190** מ"ר.
כמו כן שטח להשלמת קומה הינו **95**[10] מ"ר.
שטח קומת גג הינו: **139**[11] מ"ר.

[9] 17 מ"ר אורך חזית*3 מ' = 51 מ"ר.
[10] 210 מ"ר קומה טיפוסית – קומה גג קיימת של 115 מ"ר מתקבל שטח של 95 מ"ר
[11] 210 מ"ר קומה טיפוסית – חדר מדרגות 20 מ"ר – נסיגות 51 מ"ר מתקבל שטח של 139 מ"ר.

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאית הועדה הציגה בשומתה טבלה המרכזת עסקאות השוואה וכן נתוני שווי משומות מכריעות באזור, מכלל הנתונים מגיעה שמאית הועדה לשווי מ״ר מבונה בהתאמה למיקום ולמועד הקובע שווי מ״ר מבונה של 23,000 ₪.

שמאי המבקש אינו הציג בשומתו נתוני שווי וכן אינו חלק על השווי בו נקטה שמאית הועדה.

כפי שביצעתי בשומות קודמות שלי באזור הנכס לרבות ברחוב ארלוזורוב וכן על פי קביעות של שמאים מכריעים באזור, הנני בדעה כי שווי של 22,000 ₪ למ״ר מבונה הינו סביר בהחלט.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית תא/3729' ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 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 ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון, הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש, לאחר אישור התכנית. ההשבחה חושבה בגין השינוי בזכויות בהתאם לדרך פעולה מקובל בחישוב התמ"א ותכניות הרובע.

10.3 המועד הקובע להערכה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל – 21.01.2018.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.

10.5 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר.

10.6 הבאתי בחשבון את שטח הבניין הקיים על פי היתר הבניה, וכי השימוש היעיל והטוב הינו תוספת על הקיים.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב מרכזי בעיר תל אביב.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, בסמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד : קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

<u>-השבחה עקב אישור תכנית תא/3729א' למועד קובע 14.06.2018:</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ
השלמת קומה	95 מ"ר	1.0	95 מ"ר
קומה נוספת	190 מ"ר	1.0	190 מ"ר
קומת גג חלקית[12]	139 מ"ר	1.25	173.75 מ"ר
סה"כ			458.75 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			22,000 ₪
סה"כ שווי הזכויות			**10,092,500** ₪
חלק יחסי של היחידה ברכוש משותף (74/629)			11.76%
סה"כ שווי הזכויות			1,187,353 ₪
מקדם בינוי מעל מבנה ותיק (0.9)			1,068,618
מקדם דחייה וסיכון עד למימוש – 0.54 (8 שנים, 8%)			577,054 ₪
זיכוי בגין פוטנציאל תמ"א 38 כזכויות מותנות (0.8)			461,643 ₪ (-)
השבחה			115,410 ₪
היטל השבחה -50%			**57,705** ₪

[12] 20(מדרגות) - 51(נסיגות) - 210(שטח קומה)

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
תא/3616 א'	24.01.2018	₪ 115,410	₪ 57,705

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

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מכריע

משרד: קיבוץ הגושרים, "הבית הכחול"
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון 1225000
טל: 04-6956662 פקס: 04-6956663 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com