

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 2361-2020

מספרנו: 1432-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

תת חלקה 10, חלקה 249 בגוש 6213

רח' זכרון יעקב 10

תל-אביב-יפו

דצמבר 2020

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 14/12/2020

מס' מינוי : 2361-2020

מספרנו : 1432-04

לכבוד - המשיבה

ועדה מקומית תל אביב - יפו

מיוצגת ע"י רוני פריימן, שמאי מקרקעין

במייל: ronon-freiman@bezeqint.net

א.ג.נ,

לכבוד - המבקשים

איל פת ורינת פילו

שמאי מקרקעין, מיוצגים ע"י ניצן גרינפלד,

במייל: greenshamai@gmail.com

א.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 10, חלקה 249 בגוש 6213

רח' זכרון יעקב 10, תל אביב-יפו

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מונית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה השבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות השבחה: השבחה נבחנה עקב אישור תכנית תא/3729 א'.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 10/02/2020.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים בשיחת וידאו באמצעות אפליקציית "זום" בתאריך 12/11/2020. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס¹ הנישום ובסביבתו ע"י הח"מ בתאריך 22/11/2020.

¹ עיינתי בתמונות פנים של הנכס שנשלחו ע"י הצדדים, בהסכמתם וויתרו על ביקור פנים הנכס.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	: רח' זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו
מהות הנכס	: דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף
גוש	: 6213
חלק מחלקה	: 249
תת חלקה	: 10
שטח החלקה הרשום	: 769 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
שטח הדירה	: 58 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	: 58/719
הזכויות בנכס	: בעלות

6. המועד הקובע להערכה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע ²
תא/3729 א'	17/06/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

- 7.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2020-07025 מיום 27/07/2020, שנערכה ע"י השמאי רונן פריימן (להלן-"שמאי המשיבה").
- 7.2 עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' 6213-249 מיום 04/11/2020, שנערכה ע"י השמאי ניצן גרינפלד (להלן-"שמאי המבקשים"), בצרוף מסמכים.
- 7.3 תגובת שמאי הועדה המקומית לתכנון (המשיבה) מיום 05/11/2020 בצרוף חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב.
- 7.4 נסח רישום מס' 26934 מיום 20/01/2020 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו.
- 7.5 מסמכי רישום בית משותף.
- 7.6 הסכם מכר מיום 10/02/2020.

² על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
על פי סעיף 10(א) לחוק הפרשנות: "מקום שנקבעה תקופה קצובה במספר ימים מיום פלוני-איתו יום לא יבוא במניין הימים".

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 10 חלק מחלקה 249 בגוש 6213 ומהווה דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, ברח' זכרון יעקב 10, באזור "הצפון החדש - סביבת כיכר המדינה" בעיר תל אביב.

רח' זכרון יעקב הינו פנימי, חד סיטרי מכיוון מערב למזרח, המסתעף מרח' ויצמן ממערב ומסתיים ברח' הלסינקי ממזרח, הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב במרכזו.

חלקה 249 בעלת צורה הנדסית רגולרית דמויית מלבן ושטחה הרשום הינו 769 מ"ר. לחלקה חזית צפונית לרח' זכרון יעקב באורך של כ- 23 מ' וחזית מערבית לרח' אפשטיין יצחק באורך של כ- 33.5 מ'. כאמור, על החלקה מצוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60, אינו מצויד במעלית ומכיל 3 יח"ד בקומות קרקע-ג' ובסה"כ 12 יח"ד.

הדירה הנדונה בשטח רשום של 58 מ"ר, ממוקמת בעורף המבנה בקומה השניה ופונה לכיוון דרום, מזרח ומערב. שטח הדירה עפ"י מדידה גראפית מתשריט ההיתר הינו כ- 75 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-4 קומות בבניה וותיקה לצד חדישה בחלקם מעל קומת קרקע ובחלקם מעל קומת עמודים.

האופי הטופוגרפי של החלקה ובסביבתה מישורי, רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 26934, העתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 20/01/2020, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6213
חלקה	:	249
תת חלקה	:	10
שטח חלקה	:	769 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שניה
שטח רשום	:	58 מ"ר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

בעלויות	:	פילו רינת, החלק בנכס : 1/2
	:	פת אייל, החלק בנכס : 1/2
החלק ברכוש המשותף	:	58/719
משכנתאות	:	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, בסך 600,000 ₪, על כל הבעלים, בשלמות.
הערות	:	הערת רשם המקרקעין תיק יוצר 9481/59/שח בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או תקנון מוסכם.

הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 10/02/2020, נמכרו הזכויות בנכס הנדון תמורת סך של 2,990,000 ₪.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. המצב התכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה :

תכנית תא/50

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 1064 מתאריך 19/12/1940.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור דירות 2" ובו יחולו ההוראות שלהלן :

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר
אחוזי בניה לקומה	:	25%
גובה בניין	:	3 קומות
צפיפות	:	6 יח"ד למגרש מינימלי
קווי בניין	:	קדמי - 6 מ', אחורי - 6 מ', לצד - 4 מ'

תכנית C-D

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בע.ר. 1389 מתאריך 01/02/1945.
התכנית מתקנת את תכנית "איי". התיקון כולל בין היתר, הטוית דרכים חדשות, הקצבת קרקע לשטחים צבוריים פתוחים ולמגרשים ציבוריים וחלוקת הקרקעות לאזורים בהתאמה כללית לתקנות תכנית בנין עיר 50.
התכנית אינה משנה את הוראות תכנית 50.

תכנית 247

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 194 מתאריך 18/10/1951.
התכנית מרחיבה את רח' ארלוזורוב ורחוב "C" (כביש לנתניה) לשם הקלה על תנועת כלי הרכב ההולכת וגדלה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית 1680

- דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2770 מתאריך 10/12/1981.
- התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. בהתאם להוראות התכנית הוועדה המקומית רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים כדלקמן:
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג, ולא מחדר המדרגות של הבניין ובתנאי שלמבקש הזכות הבלעדית לשימוש והשטח צמוד לדירותו.
 - השטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.
 - היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי.
 - גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

תכנית מ'

- דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2829 מתאריך 24/06/1982.
- התכנית מתירה במבנים בהם אחוזי בניה של קומה הינם עד 38% תוספת של 7% לזכויות הבניה המותרות.
- במגרשים גדולים מ- 500 מ"ר באזור דירות 2, תותר בניה חדשה לפי ההוראות הבאות:
- שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.
- צפיפות - לפי מקדם צפיפות של 75 מ"ר קרקע ליח"ד.
 - אחוזי בניה - 32% משטח המגרש לקומה וסה"כ 128%.
 - קומות - 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
 - מרווחים - לרח' - כפי שנקבע בתכנית החלה על המקום, לצדדים 4.6 מ' ולאחור 7.2 מ'.
- בנוסף התכנית חייבה הקמתן של מרפסות שירות בשטח 2.5 מ"ר ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, ובשטח של 3 מ"ר ביח"ד ששטחה עולה על 80 מ"ר.

תכנית ע'

- דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3275 מתאריך 28/11/1985.
- התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
- רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין. השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כללים לשרות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים בתנאי שירשמו עם ציון כרכוש משותף. יתרת השטח יוקצה למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
- שטח המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית.

תכנית ג'

- דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4208 בתאריך 21/04/1994.
- התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות, כדלקמן:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גגות שטוחים

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ'. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש. היקף הבניה בגגות השטוחים לא יעלה על 50% משטח הגג. בניה מעל גג קומה חלקית - לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

פרגולות

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

תכנית 2710

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4540 מתאריך 03/07/1997. התכנית התירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית. הוועדה רשאית לסרב להקמת המעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב המבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

תכנית ח'

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4978 מתאריך 16/04/2001. התכנית קובעת תקני חניה, הוראות בדבר חניונים ציבוריים והקמת קרן חניה. תקן החניה הינו עד 120 מ"ר - לכל 3/4 דירה 1 חניה ומעל 120 מ"ר - לכל 1/2 דירה 1 חניה. הוועדה רשאית על פי המלצת מהנדס העיר לקבוע כי מקומות החניה יותקנו כולם או מקצתם ע"י מבקשי היתר מחוץ לנכס והמבקש ישתתף בתשלום לקרן חניה בהתקנתם בחניון ציבורי.

תכנית ע'1

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5167 מתאריך 18/03/2003. התכנית מהווה שינוי מס' 1 לתכנית ע' - מרתפים. תותר בניית שתי קומות מרתף בגובה של עד 4 מ' לקומה ובשיעור של עד 80% משטח המגרש. השימושים המותרים: שטחים נלווים, שטחי שירות כלליים ומחסנים. התכנית מאפשרת מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר ליח"ד.

תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ. מס' 5397.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 1/38 א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 2/38	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 3/38	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 3/38 א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

מטרות התכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

תיקון 3 לתמ"א 38:

- אישור התיקון פורסם בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:
- 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 הבנין.
 - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:
- א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

■ הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

■ **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

■ **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

תיקון 3א' לתמ"א 38:

אשור התיקון פורסם בי.פ. 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - הריסת מבנה והקמתו מחדש - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

א. קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.

ב. קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.

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

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

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

ו. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ז. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה

"וועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

תא/3440

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10/05/2006 מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף, כגון: ממ"ד, מחסן, מדרגות, ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון שטחים אלו, כגון: מרפסות. קביעת הוראות ביחס לשטחים במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת.

תא/5000

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016 התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר: אילו אזורים בעיר ייעודו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים. אילו מקומות ראוי לשימור ואילו לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר. בהתאם לתשריט אזורי ייעוד, החלקה הנדונה מסווגת כחלק ממתחם 401, בייעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות.

היחס בין תכנית רובע 4 תא/3729' לתכנית תא/5000:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 להוראות תכנית תא/3729' החל מכניסתה לתוקף יגברו הוראות תכנית תא/3729'.

ב. תכנית רובע 4 גוברת רק בהתייחס למבנים עליהם היא חלה הכל בהתאם להוראות התחולה הקבועות בה.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

תכנית תא/3729' (חלקים רלוונטים)

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30/05/2018 בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בס' 23 לתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

עפ"י התכנית החלקה הנדונה כלולה ברח' שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה של אונסקו.
מטרות התכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בניה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4.
- ב. הטמעת עקרונות הבניה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול בתחום ההכרזה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.
- ד. פישוט הליכי רישוי ומידע, ע"י יצירת סל זכויות בניה כולל לבניה חדשה ולתוספות בניה אשר יחליף תכניות נושאות קודמות.

עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המותר. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבניה 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.
לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980.
- ברחובות שאינם ראשיים ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
- 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 בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו- ג' על שינוייהן.
- ח. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקבועות בתכניות מאושרות.
- ט. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

הוראות בניה לבניינים חדשים

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט קוטגיים):

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

- א. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע עפ"י תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י התכנית.
 - ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
 3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
 4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.
 5. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה מבוטלות.
- גובה:** מספר הקומות הינו 6 + 2 קומות גג, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5 מ'.
- במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה והיציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר. לא תותר הקמת קומת ביניים.
- צפיפות:** מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית.
- מקדם הצפיפות: בכל המגרשים - 90 ובמגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר וארלוזורוב - 65. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
- שטחי שירות:** כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות. שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.
- קווי בניין:** בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, צידי - 3 מ' ואחורי - 5 מ'. בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, וברחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.
- מרפסות:** בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ', חריגה מהוראה זו בצחום ההכרזה תהווה סטייה ניכרת.
- בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.
- מרתפים:** זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1. בתכנית הוראות נוספות.
- קומת קרקע:** יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.

בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'. במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.

קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.

בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.

יותר יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.

הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.

הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים

התכנית קובעת הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים בתנאי של שיפוץ הבניין וחזיון בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת דירות קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות, והכל כמפורט בתכנית. הוראות אלו לא חלות על בניינים לשימור.

התכנית קובעת תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980, בהתייחס לרחובות ראשיים, לרחובות שאינם ראשיים שאינם ראשיים בהתחשב באזור ההכרזה.

שטח קומת התוספת (למעט קומות גג חלקיות): יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. במידה ותבוצעה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי הרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר בניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

שטח בנייה קיימת על הגג: מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג, שנבנתה מכוח התכניות, למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27/06/2011) יחולו ההוראות הבאות:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית.
 2. במקרים בהם הבניה על הגג קיימת בהיתר בניה ב- 2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית.
 3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.
- מס' קומות: במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.
- גובה קומת התוספת: יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ'.
- נסיגות: קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות.
- הוראות לקומת הגג: מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.
- הגובה המירבי של הבניה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ'.
- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה.
- תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980: מחוץ לאזור ההכרזה, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
- לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד 2 קומות וקומת גג חלקית.
- צפיפות: מס' יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית.
- במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד, בהתאם להוראות התכנית. בנוסף, התכנית קובעת תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 01.01.1980 והוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.

רישוי והיתרים

- ✓ רשיון מס' 364 מיום 14/09/1959 לבניין בית בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: בקומת העמודים - 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2.5 חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר, בקומות א'-ג' - 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה וחדר כביסה על הגג. להלן שטחי הבניה בהתאם לגרמושקה:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שטח במ"ר	קומה
40.2	קומת מרתף
81.4	קומת קרקע שטח פנוי
124.97	קומת קרקע שטח בנוי
192.26	קומה א'
192.26	קומה ב'
192.26	קומה ג'
57.11	גזוזטראות
17	קומת הגג

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

ההשבחה בשומת המבקשים	ההשבחה בשומת המשיבה	מועד קובע	מהות ההשבחה
0.00 ₪ (אפס)	1,012,601 ₪	17/06/2018	תא/3729 א'

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת שמאי הועדה המקומית לתכנון (המשיבה)

תכנית 5000

שומה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

תכנית 3729 א'

ההשבחה בגין אישור תכנית 3729 א' נערכה בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קובע כי שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון בסך של 38,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך של 25,000 ₪, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

דירות ותיקות ללא פוטנציאל:

שוי למ"ר בנוי	מחיר מכירה	שטח במ"ר	גו"ח	תאריך	רחוב
36,644 ₪	2,675,000 ₪	73	6214/182	10/05/2018	אבן גבירול 113
41,964 ₪	2,350,000 ₪	56	6214/268	26/03/2018	אבן גבירול 105
39,322 ₪	2,320,000 ₪	59	6111/166	04/01/2018	אבן גבירול 63
36,111 ₪	1,950,000 ₪	54	6214/609	01/09/2017	אבן גבירול 143
35,139 ₪	2,530,000 ₪	72	6212/424	03/08/2017	אבן גבירול 171
29,813 ₪	2,385,000 ₪	80	6212/1015	11/09/2016	אבן גבירול 176
34,688 ₪	2,775,000 ₪	80	6212/1015	18/01/2016	אבן גבירול 176
32,875 ₪	2,630,000 ₪	80	6212/972	02/08/2017	יהודה מכבי 2
35,188 ₪	2,815,000 ₪	80	6212/1047	22/05/2018	יהודה מכבי 3
35,379 ₪	ממוצע משוקלל				

הנכס נמכר תמורת 2,990,000 ₪ המשקף שווי מ"ר בנוי של כ- 39,850 ₪/מ"ר המגלם פוטנציאל זכויות לתוספת בניה מגין תכנית תא/3729 א'.

החלטות שמאים מכריעים:

- בהחלטת השמאית המכריעה גבע בלטר ברחוב הזוהר 36 הובאה בחשבון הפחתה בשווי מצב קודם של 10% בגין פוטנציאל תוכנית תא/3729 א' ממחיר מכירת הנכס.
- בהחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברחוב אנטיגונוס 7 נקבע כי שווי מ"ר בנוי בבניין ללא חניה וללא מעלית בהתאמה למול בית ספר - 33,000 ש"ח/מ"ר בנוי.
- בהחלטת השמאי המכריע משה נדם בשומתו ברחוב שטרוק 8 בתל אביב (גוש 6217 חלקה 269) מיום 6/04/2020 ערך סקר לעניין עליית שווי כתוצאה מאישור תכנית תא/3729 א'. בהתאם לניתוח 28 עסקאות השוואה מחוץ לתחום התכנית מצא שווי מ"ר בנוי של 41,500 ₪ באזור שקט יחסי. כל הדירות שנבחנו עמדו בתנאים לבניה לפי תמ"א 38 וניתן להוסיף להן בניה (מגלם זכויות תמ"א 38). מניתוח עסקאות במצב החדש בתחום התכנית, מחוץ לאזור ההכרזה, מצא שווי מ"ר בנוי של כ- 45,000 ש"ח ברחוב שקט יחסית.
- כמו כן, מציג רשימה ארוכה של החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה בתכנית תא/3729 א' הנע בגבולות 24,000 ₪ - 27,000 ₪.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שטח אקוו'	מקדם אקוו'	שטח/שווי	רכיב
75 מ"ר	100%	75 מ"ר	שטח דירה לרבות מרפסות מקורות עפ"י היתר בניה
₪ 38,000	שווי מ"ר בנוי		
₪ 2,850,000	שווי הנכס במצב קודם		

מצב חדש

שטח חלקה				
769 מ"ר	שטח חלקה			
384.5 מ"ר	תכסית בניה במגבלת תכסית 50% במגרש גדול מ- 750 מ"ר			
6	מס' קומות בסיסיות			
2	מס' קומות גג			
שטח	שטח עיקרי לשיווק	מקדם	שטח אקוו'	קומות
330 מ"ר	66%	50%	109 מ"ר	קומת מרתף
330 מ"ר	66%	120%	261 מ"ר	קומת קרקע במגבלת נסיגה
380 מ"ר	80%	100%	1,520 מ"ר	קומות טיפוסיות
330 מ"ר	80%	120%	317 מ"ר	גג תחתון בנסיגה
50 מ"ר		30%	15 מ"ר	מרפסת גג
245 מ"ר	80%	120%	235 מ"ר	גג עליון בנסיגה
85 מ"ר		30%	26 מ"ר	מרפסת גג
2,483 מ"ר	סה"כ שטח אקוו'			
₪ 25,000	שווי מ"ר מבונה			
₪ 62,069,000	שווי הנכס			
₪ 5,006,957	8.07%		חלק יחסי ברכוש המשותף	
	שנות דחיה	שיעור היוון	מקדם דחיה	
₪ 3,329,912	7	6%	0.67	שווי החלק היחסי בדחיה למימוש
₪ 532,689	7	3%	6.23	שווי שימוש ביניים עד למימוש
₪ 3,862,601	שווי הנכס במצב חדש			

חישוב ההשבחה

₪ 1,012,601	ההשבחה
-------------	--------

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים טוען כי לא חלה השבחה בנכס עקב אישור תכנית תא/3729 ומנמק טענותיו כדלקמן:

- בבחינת המציאות כל הסכס קיים או עתידי עם יזם, כדי לנצל את זכויות התכנית, אינו יגרום להתעשרות בעלי הנכס או ירחיב את דירתו מעבר לתוספת ממ"ד הפטור מהיטל השבחה.
- לא נראו עליות מחירים לאחר התכנית וגם אם היו נראות עליות מחירים זו בלתי אפשרי לשייך אותם לתכנית ולא להמון סיבות אחרות כגון: ביקוש, שיפוץ, עלייה במדד, ריבית נמוכה, וכו'.
- שומת הועדה מוכיחה שחור על גבי לבן שאין השבחה. בשומה מחושב שווי במצב קודם בסך של 2.85 מש"ח לעומת שווי במצב חדש (תיאורטי ודמיוני בלבד) בסך 3.862 מש"ח, ידוע לכל הצדדים שחווה המכירה עמד על 2.99 מש"ח כך שהמציאות מראה שמצד האמת אין השבחה בפועל.
- שמאי המבקשים מצרף את החלטת השמאית המכריעה שושי שרביט ב v היא מפרטת מדוע אין לחייב על תכנית הרובעים שהיא תכנית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38 ומאמר של השמאית דליה עסיס המחזקת טענה זו.
- שמאי המבקשים מציג בשומתו החלטות שמאים מכריעים וועדות ערר³ רלוונטיות לעניין הנדון, שאין הצדקה בחיוב היטל השבחה על תכנית, אשר לא הוסיפה זכויות על התכנית לעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה- תמ"א 38 על תיקוניה.
- בפס"ד אליק רון רע"א 3002/12 נקבע בין היתר כי בבסיס עקרון המימוש עומדים שלושה רציונלים: נזילות, יכולת מדידה של הרווח שהופק וודאות. שמאי המבקשים טוען לעניין זה כי שלושת הרציונליים לא עומדים במבחן התוצאה, שהרי אין נזילות, שכן הנכס יכול להימכר במחיר שוק ללא עליית שווי מיוחסת, אין ודאות כי אכן נוצר רווח. לא הוכחה בשומת הועדה שום ודאות ליצירת רווח ולא ניתן מבחינה אקונומטרית לבודד את משתנה השפעה של תכנית 3729 מבין המשתנים הרבים המשפיעים על עליית שווי הנדל"ן בשכונת הנכס.
- פס"ד כהן נ' הרצליה (עמ"נ 14-06-23304) קבע שיש להטיל היטל השבחה רק כאשר זכויות בניה ניתנות לניצול מיידי. פס"ד זה ניתן עקב חוסר מידיעות לזמינות זכויות הבניה וכן בשל חוסר ודאות תכנונית. לכן פס"ד זה מקיש ישירות למקרה הנדון ופוסל את האפשרות לחייב על זכויות שאינן זמינות וקל וחומר שזכויות אלו אף אינן ודאיות.
- "השבחה" כהגדרתה בסעיף 1 לתוספת מחייבת את התקיימותם של 3 תנאים: אישור תכנית, מתן הקלה, התרת שימוש חורג. עליית שוויים של המקרקעין.

³ החלטות ועדת ערר: 075/15/49, 85143/13, 85064/10, החלטות שמאים מכריעים: דורית פריאל בגו"ח 6214/356, שלומי יפה ברח' נהריים 12 ת"א.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

קשר סיבתי בין שוויים של המקרקעין לבין התקיימותו של אחד משלושת האירועים התכנוניים שצויינו לעיל.

בלי התקיימותם של שלשת התנאים שלעיל במצטבר לא מתקיימת "השבחה" לפיכך כל עלייה בשוויים של המקרקעין שמקורה אינו באחד משלושת אירועי התכנון שהוגדרו אינה "בבחינת השבחה"⁴.

• בפס"ד קוזניץ (עמ"נ 6422-12-15 ועמ"נ 57912-01-16) נקבע ע"י כב' השופטת ד"ר מיכל אגמון גונן כי תכניות הכוללות זכויות נוספות שמימושן מותנה בהליך של הקלה, אינן דומות כלל ועיקר לעניין רון. במקרה דנן הדברים נכונים הן בבחינת קל וחומר והן על אחת כמה וכמה (החלטת השמאי המכריע ניקי פרימו 1906-2017).

לסיכום, עקב כך שתכנית תמ"א 38 נתנה זכויות דומות לתכנית 3729א', ולא ניתן לבדוד ו/או למדוד את היתרון הכלכלי שתורמת תכנית 3729א' לנכס הנדון כדירה בודדת, כמיעוט במכלול של בנין של 10 יח"ד, לא ניתן לקבוע השבחה לתכנית 3729א' לפי לשון החוק והפסיקה.

מחלוקות תכנוניות ושמאיות לגבי הפער בין המצב הקודם והמצב החדש במצב בניה חדשה:

- שמאי הועדה טעה בכך שלא הביאה את סך הזכויות הלא מנוצלות במצב הקודם לרבות הזכויות בגג ובמרתף.
- שמאי הועדה טעה כאשר לא הביאה בחשבון עלויות מיוחדות לחפירת מרתף חניה ומתקני חניה אוטו' לפתרון חניה בחלקה וסכנת מי תהום של חפירת מרתף חניה מתחת למרתף למגורים.
- ראוי לתת מקדם דחיה ל- 15 שנה בשיעור היוון של 7%, דהיינו מקדם 0.36. מקדם זה מתייחס הן לחיזוק ותוספת לבנין הנדון והן להריסה ובניה חדשה.
- עלויות בניה סבירות לרחוב זה, עם קושי בנגישות למשאיות ופרויקט קטן יהיו בסך 13,000 ₪ למ"ר (ולא כפי שחישב שמאי הועדה לפי 10,000 ₪ למ"ר).
- במידה והשמאי המכריע יחליט לבדוק שווי לפי תוספת קומות על המבנה הקיים, יש לקחת עלויות גבוהות במיוחד לחפירה, דיפון והתקנה של מתקן חניה אוטו' העומד על סך של כ- 250 אש"ח עלות למקום חניה וכן שווי למ"ר מבונה אקווי' נמוך יותר בגלל מקדם בניה חדשה על ישן בסך 0.8.

ערכי שווי

בניה חדש על ישן

- ביום 31/01/2017 נמכרה דירה בת 2.5 חדרים, בקומת קרקע, ברח' זכרון יעקב 13, בשטח של 68 מ"ר, במחיר של 3,250,000 ₪, המהווה מחיר של 47,794 ₪ למ"ר.

⁴ ר' ע"א 7210 עיריית נתניה נ' עזבון המנוחה גלמבוצקי פ"ד נח(5) 34, 41 ה (2004).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- ביום 22/03/2018 נמכרה דירה בת 3 חדרים, בקומה 2, ברח' זכרון יעקב 16, בשטח של 88 מ"ר, במחיר של 3,550,000 ש"ח, המהווה מחיר של 40,340 ש"ח למ"ר.
- מכאן יוצא ששווי מ"ר בנוי במועד הקובע הינו בגבולות 42,000 ש"ח, להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	מקדם	ערך
שווי ממוצע למ"ר		42,000 ש"ח
בחילוץ יזמות ומע"מ שחוק	1.25	33,600 ש"ח
מקדם בניה חדש על ישן, עלויות חיזוק	0.8	26,880 ש"ח
בהפחתת עלויות בניה 8,000 ש"ח		18,880 ש"ח
שווי מ"ר מבונה חדש על ישן, במעוגל		19,000 ש"ח

בניה חדשה

- ביום 04/04/2019 נמכרה דירה בת 3 חדרים, בקומה 12, ברח' ויצמן 30, בשטח של 118 מ"ר, במחיר של 3,733,500 ש"ח, המהווה מחיר של כ- 31,600 ש"ח למ"ר.
- ביום 22/03/2018 נמכרה דירה בת 3 חדרים, בקומה 2, ברח' דוד ילין 20, בשטח של 82 מ"ר, במחיר של 4,022,774 ש"ח, המהווה מחיר של כ- 49,000 ש"ח למ"ר.
- ביום 22/03/2018 נמכרה דירה בת 3 חדרים, בקומה 1, ברח' דוד ילין 20, בשטח של 67 מ"ר, במחיר של 3,311,999 ש"ח, המהווה מחיר של כ- 49,400 ש"ח למ"ר.
- מכאן יוצא ששווי מ"ר בנוי במועד הקובע הינו בגבולות 48,000 ש"ח, להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

מהות	מקדם	ערך
שווי ממוצע למ"ר		48,000 ש"ח
בחילוץ מע"מ	1.17	40,171 ש"ח
בחילוץ יזמות	1.2	33,476 ש"ח
בהפחתת עלויות בניה ישירות ועקיפות 10,000 ש"ח		23,476 ש"ח
שווי מ"ר מבונה בניה חדשה, במעוגל		23,500 ש"ח

הערה: יש לכלול תוספת הריסה ופינוי הבנין הקיים לתחשיב ועלויות מגורים חלופיים לדיירים הקיימים משך הפרויקט (לפחות 24 חודשים), ופתרונות חניה. הוצאות אלו מייקרים את הפרויקט כך שלמעשה שווי מ"ר מבונה חדש נמוך יותר דה-פקטו.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מחלוקות תכנוניות ושמאיות לגבי הפער בין המצב הקודם והמצב החדש במצב חיזוק ותוספת:

- הזכויות בגג מותנות באישור של כל בעלי הזכויות בחלקה ולכן אינן מוקנות באמת אלא תלויות בהסכמת כל הדיירים והסכם מול יזם חיצוני.
 - תנאי להוצאת היתר בניה בגין תכנית זו, הינו עמידה בתקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה והוספת מרחבים מוגנים. בשל מגבלות תכנוניות הנובעות מקונטור הבניין הקיים ומגבלת קווי הבניין לא ניתן להוסיף שטחים מבונים למרבית הדירות הקיימות. הדירות הניתנות להרחבה, מדובר על תוספת שטח זניחה של מ"ר בודדים בלבד.
 - מימוש הזכויות מצריכה מגוון הוצאות שלא באו בחשבון בתחשיב שמאי הועדה, מהוצ' החיזוק ועד לחניות לדירות החדשות הוצאות אלו הינם בסך של מיליוני ₪.
 - בהתחשב בעובדה שדייר בבנין איננו יזם וכי יש צורך ביזם חיצוני שייקח אחריות על הפרויקט, יש להתייחס לתמורות הדיירים בלבד ולא לשווי הזכויות. במקרה הנדון, בשל התמורות המינוריות, שניתן לקבל בפועל, במסגרת הסכם עם יזם/קבלן למימוש הזכויות, שמאי המבקשים סבור שאין מקום לגבות היטל השבחה.
 - עלות חיזוק יסודי לבנין מסוג זה, בהתאם לתקן 413, כולל הצורך בהתאמה למימוש הזכויות (בין היתר, התאמה של ח"מ, התקנת מעלית, התאמת תשתיות וכיו"ב) הינה בסדר גודל של 2.5 מיליון ₪ לכל הפחות, זאת כמובן לא כולל הוצ' הבניה למימוש הזכויות על הגג.
 - יש להתחשב במציאת פתרון לחניה, גם במסלול של חיזוק ותוספת וגם בהריסה ובניה.
 - יש להתחשב בעלויות הריסה ופינוי במסלול של הריסה ובניה וכן עלויות דיור חלופי לדיירים.
 - במסלול של חיזוק ותוספת, יש להתחשב באובדן הנאה מהנכס/דיור חלופי בזמן הפרויקט.
 - הזכויות מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה גבוהות יותר, ואף הן לא הספיקו להבשיל לכדי עסקה מול יזם, עד היום.
- לסיכום, עקב כל הטיעונים לעיל שמאי המבקשים מצא כי תכנית תא/3729' לא השביחה את הנכס, במקרה הנדון.**

תחשיב השבחה:

לצורך השוואה בלבד, וללא טענה להסכמה כלשהי עם תחשיב זה, להלן תחשיב חלופי למצב הקודם מול החדש:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב קודם

שווי מצב קודם			
מהות	כמות	מקדם	ערך
שטח עיקרי במ"ר	83	1	83
שווי ממוצע למ"ר בנוי			₪ 42,000
סה"כ שווי			₪ 3,486,000
שווי במעוגל			₪ 3,490,000

מצב חדש

שווי מצב חדש			
מהות	כמות	מקדם	ערך
תכסית בניה מתוך המגרש	769	0.5	384.5
תכסית בניה במעוגל במ"ר			380
שטח קומה טיפוסית לשיווק		0.8	304
שטח 5 קומות טיפוסיות	5		1,520
שטח קומת גג תחתונה		0.85	258
שטח מרפסת גג תחתונה	46	0.3	14
שטח קומת גג עליונה		0.6	182
שטח מרפסת גג עליונה	122	0.3	36
סה"כ שטח מבונה אקוו' במ"ר			2,011
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪ 23,500
סה"כ שווי המגרש			₪ 47,257,560
מקדם דחיה 15 שנה, 7%		0.36	₪ 17,012,722
החלק של הנישום ברכוש המשותף	0.0807		₪ 1,372,375
שווי זכויות הנישום במעוגל			₪ 1,370,000
מסקנה: תכנית תא/3729א' - לא משביחה			

תגובת המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 05/11/2020:

- תמ"א 38 במצב קודם - זכויות בניה מכח תכנית תמ"א 38 ומכח תכנית תא/729א' - זכויות מוקנות ומותנות ומסמכי מדיניות לעניין טענות שמאי המבקשים בנוגע ליחס תכנית תמ"א 38 ותכנית תא/3729א', צירף שמאי המשיבה חו"ד ממשרד הררי טויסטר ושות' מטעם עיריית תל אביב אשר קובעת כי אין להתחשב באישורה של תמ"א 38 בעת עריכת שומת השבחה - בין אם מדובר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

בחישוב שוי המקרקעין במצב החדש ובין אם מדובר בחישוב שווי המקרקעין במצב הקודם.

כמו כן, מפנה להחלטות שמאים מכריעים⁵ אשר קבעו כי אין להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב קודם.

מעיון במסמכי מדיניות עולה כי תכנית תא/3729 א' המאושרת השביחה מעבר למסמכי המדיניות.

כמו כן, מדובר במסמכי מדיניות בלבד ולא במסמך סטטוטורי המקנים זכויות בניה. מסמכי המדיניות המאוחרים יותר נערכו על רקע תכנית הרובעים ולכן יש לראותם במסגרת המצב החדש.

להלן איזכור פסקי דין בהם נקבע כי תכנית תמ"א 38 הינן זכויות מותנות באישור הועדה המקומית ולא מוקנות וכי אין לחייב בגינה היטל השבחה היות והזכויות מותנות:

- הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון.
- צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- אור השקעות (1995) בע"מ נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.

• אומדן על פי שווי אובייקטיבי ותרומה לסל הזכויות

תובא בחשבון החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים - עמ"נ 19-04-19341 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב.דייניש בע"מ ואח' מיום 27/10/2019 הקובע בסעיף 16 כי ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל.

לעניין הטענה כי תכנית תא/3729 א' לא הביאה לעליית שווי המקרקעין ייטען כי התכנית הוסיפה זכויות. עצם תוספת זכויות מהווה השבחה לכשעצמה. ההשבחה נבחנה לתוספת הזכויות הנובעות מהתכנית. לתימוכין, מציג החלטות שמאים מכריעים בעניין זה.

• מימוש הזכויות

הפרמטרים לבחינת כדאיות עסקה מבחינתו של יזם שונים מן הפרמטרים לקביעת ההשבחה, ובעוד שתחשיבי הכדאיות הכלכלית הינם סובייקטיביים ושונים מיזם ליזם, הרי שתחשיבי השבחה אמורים להיות תחשיביים אובייקטיביים ואחידים. אין לטעון כי לא חלה השבחה בנכס בשל אלמנטים המאפיינים כל פרויקט ופרויקט כמפורט בשומת המבקשים. האמור לעיל אומץ בהחלטת ועדת ערר בערר מס' 24

⁵ החלטת השמאית המכריעה גבע בלטר ברח' פרופסור שור 21 והחלטת השמאי המכריע תמיד שדה בשד' נורדאו 28.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הר/85092/16 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ.

• מאמרים

המאמרים שהובאו בשומת המבקשים אינם רלוונטים באשר הם מבטאים הגיגי הכותב ואינם מלמדים על דבר.

• פוטנציאל

לאור שטחה של החלקה, הבינוי המצומצם הקיים בחלקה וזכויות הבניה המוקנות בתכנית תא/3729 א', הרי פוטנציאל זכויות הבניה הינו גבוה ומכאן חלה השבחה בנכס.

• עלויות מיוחדות

לאור העובדה כי המימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש, הרי שעלות חפירת מרתף חניה מגולם באומדן שווי מ"ר קרקע מבונה דברא שאומץ ע"י כל השמאים המכריעים. במיקומו של הנכס אין בעית מי תהום.

• דחיה

תקופת הדחיה צריכה להיבחן ממועד אישור תכנית המשביחה 07/06/2018 ולא שנת 2005 שהרי אנו עוסקים בהשבחה הנובעת מהלכת פמיני.

• עלות בניה

עלות בניה של 10,000 ₪ למ"ר הינה סבירה בהתחשב בהיקף הפרויקט. הרחוב הנ"ל אינו שונה מרחובות אחרים בהם מבוצעים פרויקטי הרובע בחלופה של הריסה ובניה ו/או תוספת בניה. למול הנכס פרויקט בית לסין שהליכי הבניה למגדל בהיקף בניה גבוה מנשוא השומה מבוצע דרך רחוב זה.

עלות בניה של 13,000 ₪ מאפיינת מגדלי מגורים עם מס' קומות מרתף ברמת גמר גבוהה ויוקרתית.

• אומדן שווי מ"ר מבונה קרקע

בסביבה הקרובה נקבעו ע"י שמאים מכריעים אומדני שווי קרקע של 25,000 ₪.

• מקדם גג

מקדם קומת הגג של 1.2 הינה בגין תוספת תכליות ושימושים + בריכת שחייה על הגג ומתייחסת למרפסת הגג לה ניתן מקדם 30% כמקובל. אין באמור שום כפל מקדמים.

• טענות כלליות

ככלל, שמאי המבקשים, מערב טענות המתייחסות בחלקן לחלופה של הריסה ובניה ובחלקן של לחלופת תוספת בניה.

החלופה המיטבית הינה הריסה ובניה.

- מימוש זכויות בניה נוספות הינן עפ"י חלקו היחסי של כל בעלים ברכוש המשותף והמימוש מובא בחשבון בדחיה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- לעניין הטענה כי לכל דירה תהיה תוספת שטח זניח בעת חלופת תוספת בניה, הרי נטען כי החלופה המיטבית היא הריסה ובניה מחדש ובחלופה זו התועלת לבעלים גבוהה מאוד.
- הוצאות חיזוק וחניות אינן רלוונטיות לחלופה של הריסה ובניה שהיא החלופה המיטבית.
- בחלופת הריסה ובניה מחדש אין בעיה/מניעה למתן פתרונות חניה.
- כללי לעניין ההשבחה הטמונה במסגרת תכנית תא/3729 א'
שמאי המשיבה מציג מס' אלמנטים אשר גורמים לתרומה כלכלית ביחס לזכויות הבניה במצב הקודם, כגון: ביטול מרפסת שרות, מרפסות מחוץ לקווי הבנין, גובה קומה, מחסנים, בריכת שחיה בגג, הצמדת מרתפים לדירות בקומת קרקע והגדלת הצפיפות המותרת בבנין.
לראיה, בתכניות הרובעים תא/3729 א' ותא/3616 א' התבקשו היתרי בניה רבים דבר המעיד על צורך אמיתי של הריסת בניינים קיימים ובנית בניינים חדשים ומודרניים במקומם, תוך מקסום זכויות הבניה הניתנות בתכניות הרובעים.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

- בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:
- א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
 - ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תא/3729 א', עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 10/02/2020.
 - ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
 - ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
 - ה. יעוד וזכויות הנכס- עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
 - ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.
 - ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
 - ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת לעניין "התחשבות בזכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם" הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות. יחד עם זאת, שוב ושוב נדרשים אנו לתת דעתנו בה, כחלק מחוות דעת שמאיות הנערכות לנכסים בתחום תחולתה של התכנית הנדונה. משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות. במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי כי יש לקבוע את ההשבחה בנכס לעניין תכנית תא/3729/א בהתאם לשתי החלופות הבאות:

חלופה א' - חלופה זו הינה בהתאם לעמדה כי "במצב הקודם" יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מתמ"א 38, תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות, זמניות התמ"א, היות ובחלופה זו "במצב הקודם" יש לשקף "שווי אובייקטיבי בשוק החופשי", הרי שלא ניתן להתעלם בראיית השוק בעניין זה מהשפעת הפוטנציאל של זכויות התמ"א 38 במקרקעין הנדון.

חלופה ב' - חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת המשיבה, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה - לאחר שבחנתי את נתוני השווי, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה ובהחלטות קודמות שערכתי ברובע 4, אומדן שווי מ"ר מבונה שיובא בחשבון הינו 25,000 ₪, בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, לאחר שמצאתי אותו כסביר ותואם את הנכס הנדון.

שווי מ"ר בנוי - שמאי הצדדים חלוקים לעניין אומדן שווי מ"ר בנוי. שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי בנכס הנדון בסך 38,000 ₪ ושמאי המבקשים הביא בחשבון 42,000 ₪.

לצורך קביעת שווי הדירה בחנתי עסקאות השוואה אשר אינן מושפעות מהתכנית הנדונה ומצאתי כי השווי הממוצע הינו כ- 40,000 ₪ למ"ר בנוי, בהתאם למפורט להלן:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גו"ח	שטח רשום במ"ר	קומה	מחיר מכירה	שווי למ"ר
23/08/2017	6212/424	72	2	2,530,000 ₪	35,139 ₪
06/02/2018	6212/419	66	3	2,200,000 ₪	33,333 ₪
14/03/2018	6212/428	50	2	1,620,000 ₪	32,400 ₪
27/05/2018	6214/485	73	2	2,650,000 ₪	36,301 ₪
07/10/2018	6214/489	52	2	2,500,000 ₪	48,077 ₪
18/11/2018	6214/487	60	3	2,250,000 ₪	37,500 ₪
26/12/2017	6214/149	49	3	2,125,000 ₪	43,367 ₪
26/03/2018	6214/268	52	3	2,350,000 ₪	45,192 ₪
03/10/2018	6214/268	54	3	2,175,000 ₪	40,278 ₪
22/11/2018	6214/268	54	1	2,630,000 ₪	48,704 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל					40,000 ₪

חלופת השימוש המיטבי במצב החדש

שמאי המשיבה סבור כי הריסה ובניה מחדש היא החלופה המיטבית, ללא בחינת החלופה לתוספת בניה על הקיים. מנגד, שמאי המבקשים קבע כי לא קיימת השבחה מכח תכנית תא/3729 א' על בסיס טענות משפטיות ושמאיות שפורטו בעמדתו ועריכת תחשיב חלופי בהתאם לחלופה של הריסה ובניה מחדש, כפי שנקט שמאי המשיבה.

מאחר ותכנית 3729א' קובעת שתי חלופות לניצול הזכויות, בחנתי מהו השימוש הטוב והיעיל בנכס במצב החדש, בהתאם לסל הזכויות שהוקנו לבניינים חדשים או לתוספת לבניינים קיימים, כדלהלן:

- תוספת בניה על הקיים - ביחס לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01/01/1980, ברח' שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה, נקבע כי לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות (כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת), תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית. כמו כן, תותר הרחבת דירות. מחוץ לאזור ההכרזה, תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות (נסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות).

בחלופה זו ניתנה התייחסות לגורמים שלהלן:

- ✓ הפחתה בגין דחיה ומושע - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין אני סבור כי המקדם הראוי לדחיה ולמושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%).
- ✓ עלויות חיזוק משביחות את דירות הדיירים לפחות בגובה העלות.
- ✓ לא הובאו בחשבון זכויות להרחבת הדירות בשל אי הוודאות.
- ✓ בניה חדשה מעל קיים - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב בחינת הזכויות בהתאם לחלופת תוספת בניה על הקיים:

שווי דירה קיימת		
שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
75	40,000 ₪	3,000,000 ₪

שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	
236.85	1	236.85	תוספת קומה בניכוי ח"מ
222.35	1.15	193.35	תוספת קומת גג חלקית בנסיגות
13.05	0.3	43.50	מרפסת גג
472.24			סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות
377.80	0.8		התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת
237.03	0.63		דחיה למימוש ומושע (8 שנה, היוון 6%)
19.12	0.0807		החלק המיוחס לנכס (58/719)
25,000 ₪			שווי מ"ר מבונה
478,024 ₪			סה"כ שווי הזכויות הנוספות
3,000,000 ₪			שווי דירה קיימת
3,478,024 ₪			שווי בחלופת תוספת בניה

- הריסה ובניה מחדש - בנכס הנדון תותר הקמת מבנה בן 6 קומות + 2 קומות גג חלקיות. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין ובמגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
כמו כן, בקומת הקרקע תשמר בחזית בניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ' מקו הבניין, הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית והקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ' מקו החזית האחורית.
בחלופה זו הובא בחשבון התייחסות לגורמים שלהלן:
 - ✓ הפחתה בגין דחיה ומושע - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין אני סבור כי המקדם הראוי לדחיה ולמושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.56 (לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון 6%).
 - ✓ שימוש ביניים - הובא בחשבון שווי הנכס לתקופה של 8 שנים כשימוש ביניים.
 - ✓ עלויות הריסה ופינוי בגין הריסת המבנה הקיים לפי 400 ₪ למ"ר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן תחשיב בחינת הזכויות בהתאם לחלופת הריסה ובניה מחדש:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו' אקוו'	ברוטו נטו	שטח אקוו' במ"ר
קומת מרתף	332	50%	60%	99.5
קומת קרקע	332	120%	60%	238.7
קומות טיפוסיות	1,923	100%	80%	1,538
קומת גג תחתון חלקית	332	115%	80%	305
מרפסת גג תחתון	53	30%	100%	15.9
קומת גג עליון חלקית	247	115%	80%	226.8
מרפסת גג עליון	85	30%	100%	25.5
סה"כ שטח אקוו'				2,449
שווי מ"ר מבונה				₪25,000
סה"כ				₪ 61,232,250
מקדם דחיה בהתחשב במושע (10 שנים, היוון 6%)				0.56
שווי לאחר דחיה ומושע				₪34,191,769
עלויות הריסה		930	₪400	₪ 372,112
סה"כ שווי זכויות בניה בחלקה				₪33,819,657
חלק יחסי ברכוש המשותף (58/719)				8.07%
סה"כ שווי זכויות בניה מיוחס לנכס הנדון				₪ 2,728,150
שווי שימוש ביניים - 8 שנים	₪3,000,000	2.80%	₪84,000	₪ 594,661
סה"כ שווי מצב חדש				₪3,322,811

מהמוצג לעיל עולה, כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים. לפיכך, יובא בחשבון בחישוב ההשבחה זכויות הבניה למבנה הקיים בהתאם לחלק היחסי של הדירה הנדונה.

חלופה א' – הכללת הפוטנציאל של זכויות הבניה לפי תמ"א 38 ב"מצב הקודם"

תמ"א 38 מאפשרת מתן היתרי בניה ואינה מחייבת הכנת תכניות מפורטות. אולם, התמ"א מעניקה לוועדה המקומית שיקול דעת לאשר - או מנגד לסרב לתת היתרי בניה אשר נובע משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, שמירה על המרקם העירוני, כושר נשיאת התשתיות וכד'. לאור כך, ניסחה הוועדה המקומית תל-אביב יפו מסמך מדיניות אשר נועד לצייד את הוועדה המקומית בכלים שיאפשרו לה לבחון בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח התמ"א ולקבל בעזרתו החלטות מושכלות.

אין חולק כי הזכויות במסגרת התמ"א הינן זכויות מותנות (לא מוקנות). יחד עם זאת, לצורך חישוב ההשבחה, לא ניתן להתעלם מקיומה של התמ"א 38 על שינויה. אי-הכללת הפוטנציאל של זכויות התמ"א בקביעת השווי הקודם, כפי שטוענים שמאי המשיבה, משמעה כי ערכם של המקרקעין במצב קודם אינו נעשה על בסיס שווי האובייקטיבי בשוק החופשי, אלא "מקולף" ממנו רכיב עלית השווי הנובעת מהפוטנציאל וממידת הוודאות הקיימת להענקת הזכויות בפועל. כאמור, הזכויות ע"פ תמ"א הינן זכויות

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מותנות, אולם בנכס הקונקרטי, נשוא השומה, אשר הינו בעל מידת וודאות גבוהה למימוש פרויקט תמ"א. לפיכך, בקביעת השווי הקודם בחלופה זו אביא בחשבון הפוטנציאל הכלכלי הטמון בזכויות התמ"א ע"פ מידת הוודאות להענקתן של הזכויות וציפיות השוק שקונה סביר רואה לנגד עיניו ערב אישורה של התכנית הנדונה וכי כל רוכש פוטנציאלי היה מביא בחשבון את העובדה שבסביבה העירונית נופקו היתרי בניה והוקמו פרויקטים ע"פ תמ"א 38.

סוגיה זו הגיעה לפתחה של וועדת ערר⁶ (רון צין נ' ו.מ. לתו"ב רמת גן), שקבעה כי "מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלופה של תמ"א 38, והוכח כי תמ"א 38 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו". "יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת". ומסבירה: "הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לענין זה בית המשפט העליון". וועדת הערר הדגישה, כי ההחלטה הנ"ל, עולה בקנה אחד עם ההלכה הנוהגת ולפיה אין לנטרל משווי הנכס בשומת היטל השבחה תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו. וועדת הערר אינה מתעלמת מעובדת היות הזכויות מותנות "וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא ענין שמאי". ומסכמת: הנחייתנו לשמאי המיעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".

אמנם, אין ודאות של 100% שהזכויות ינתנו - אך בהחלט אין זה מצב של 0%... הנוף האורבני של תל-אביב האומר כולו "תמ"א" נכנס כבר כחלק ממערכת הציפיות ומקרין על יצירת השווי האובייקטיבי של "מצב קודם".

על בסיס כל האמור, בחלופה זו אביא בחשבון השפעת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 בקביעת השווי במצב הקודם.

לצורך בדיקת מידת הוודאות לביצוע פרויקט תמ"א 38 במצב הקודם, בחנתי מדגמית מסי היתרי בניה מכוח התמ"א טרם אישורה של תכנית רובע 4 ולהלן תוצאות הבדיקה:

⁶ ערר (ת"א) 85143/13, רון צין נ' ו.מ. לתו"ב רמת גן, וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ת"א

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)

מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

מס' היתר	גו"ח	כתובת	מהות ההיתר
14-0831	6212/1356	ויצמן 127	שינויים בבניין הקיים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, הוספת קומה וחדרי יציאה לגג מכח תמ"א 38 תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה
14-0416	6212/139	ויצמן 121 / יהודה המכבי 51	שינויים ותוספת קומה וחדרי יציאה לגג בבנין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עם 2 אגפים תמורת חיזוק הבנין בכח תמ"א 38/3
15-0598	6212/226	מתתיהו כהן גדול 9	הריסת המבנה הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש במסגרת תמ"א 38, בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותף
14-0363	6212/240	ברנדיס 39	מילוי קומת עמודים מפולשת ע"י תוספת יח"ד תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
15-0542	6212/384	בני דן 30	הוספת קומה שלישית חדשה בקונטור הקומות הקיימות עבור אכסנייה קיימת המכילה 7 יחידות מגורים תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
13/1545	6212/547	יהודה המכבי 16	שינויים, שיפוץ וחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה חמישית ושישית חלקית תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38
14-0522	6213/854	שרת משה 16	שינויים, תוספת בניה והוספת קומה מכוח תמ"א 38 תמורת חיזור הבניין בפני רעידות אדמה בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף המכיל מקלט
15-0444	6217/203	גליצנשטיין 8	תוספת בניה בקומות הקיימות והוספת 2 קומות חדשות (עם קומה עליונה חלקית) עבור 3 יח"ד בבנין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע בנויה חלקית, מעל מרתף, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38

בהתאם למפורט לעיל, החלופה המיטבית לנכס הנדון הינה תוספת בניה על הקיים.

לצורך החישוב, הבאתי בחשבון את שטח קומת הגג בהתאם לתשריט ההיתר, כדלקמן:

שטח קומת הגג כ- 249.37 מ"ר

חדר מדרגות כ- 12.52 מ"ר

סה"כ שטח סחיר - 236.85 מ"ר

להלן תחשיב שטח אקו' לתוספת זכויות התמ"א 38, לפי מידת הוודאות לניצול השטחים במבנה הנדון:

שטח אקו' במ"ר	רמת ודאות עפ"י תמ"א 38	מקדם שווי	שטח במ"ר	מרכיב
225	0.95	1.0	236.85	תוספת קומה רביעית בניכוי ח"מ
118.42	0.5	1.0	236.85	תוספת קומה חמישית בניכוי ח"מ
112.5	0.95	1.0	118.42	תוספת קומת גג (0.5)
33.75	0.95	0.3	118.42	מרפסת גג (0.5)
489.68				סה"כ

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הפחתות בתחשיב ההשבחה

בניה חדשה מעל קיים - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

מושע ודחיה - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהסכמת בעלי הדירות ושיתוף פעולה ביניהם, הסכם שיתוף ו/או הסדרת הזכויות לצורך מימוש משותף, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה ומושע במקרה זה הינו בשיעור של 0.63 (8 שנים, 6% לשנה).

חלק יחסי - 58/719, בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

במקרה הנדון ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על הנישומים בהתאם לדרישת המשיבה לרבות הגדרת החלק היחסי של הנישומים ברכוש המשותף, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישומים, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה. כמו כן, אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים חלק ברכוש משותף, ואת חלקם היחסי, ההחלטה בהתאם לדרישת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה לחלופה א':

חלופה זו כוללת במצב הקודם את השפעת הפוטנציאל והתרומה הכלכלית של זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 בנכס הנדון.

ההשבחה מחושבת לזכויות בניה לא מנוצלות, תרומת המחברים זהה בשני מצבי התכנון, קודם וחדש.

מצב תכנוני קודם		
זכויות הבניה לפי מידת וודאות למימוש ע"פ תמ"א 38		
שטח אקו' במ"ר	מקדם	
489.68		שטח תוספת זכויות בהתאם למידת וודאות למימוש הזכויות
391.74	0.8	התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת
245.78	0.63	דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)
19.83	0.0807	החלק המיוחס לנכס (58/719) מתוספת זכויות בניה ע"פ תמ"א 38
19.83		סה"כ זכויות לא מנוצלות מיוחסת לנכס מתמ"א 38 כתוספת לבניין הקיים במ"ר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב תכנוני חדש			
זכויות הבניה מוקנות בתכנית תא/3729/א			
שטח אקו' במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	
236.85	1	236.85	תוספת קומה בניכוי ח"מ
222.35	1.15	193.35	תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ
13.05	0.3	43.50	מרפסת גג כולל בריכת שחיה
472.24			סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות
377.80	0.8		התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת
237.03	0.63		דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)
19.12	0.0807		החלק המיוחס לנכס (58/719) מתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע
19.12			זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים במ"ר

להלן סיכום תחשיב ההשבחה לנכס הנישום:

סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	19.83 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	19.12 מ"ר
השבחה למועד קובע 17/06/2018	0.00 ₪

חלופה ב' - ללא הכללת זכויות הבניה לפי תמ"א 38 במצב הקודם

חלופה אלטרנטיבית, בהתאם לעמדת הועדה המקומית (המשיבה) לפיה כי "במצב הקודם" אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכח התמ"א 38 במימוש בדרך של העברת זכויות.

להלן תחשיב ההשבחה לחלופה ב':

תוספת זכויות הבניה בהתאם לתכנית תא/3729/א, מועד קובע 14/06/2018			
שטח אקו' במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	
236.85	1	236.85	תוספת קומה בניכוי ח"מ
222.35	1.15	193.35	תוספת קומת גג חלקית בנסיגות בניכוי ח"מ
13.05	0.3	43.50	מרפסת גג כולל בריכת שחיה
472.24			סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות
377.80	0.8		התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת
237.03	0.63		דחיה למימוש ומושע (לפחות 8 שנים, היוון 6%)
₪ 25,000			שווי מ"ר מבונה
₪ 5,925,844			סה"כ שווי התוספת
₪ 478,024	0.0807		שווי החלק המיוחס לנכס (58/719) משווי תוספת זכויות בניה ע"פ תכנית הרובע
₪ 478,000			סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית תא/3729/א כתוספת לבניין הקיים (במעוגל)

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 10 חלק מחלקה 249 בגוש 6213, רח' זכרון יעקב 10, תל אביב - יפו, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

חלופה א'

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729 א'	17/06/2018	לא חלה השבחה	

חלופה ב'

ככל שתתקבל החלטה ו/או פסיקה בערכאה שיפוטית אחרת כי בחישוב ההשבחה אין להביא בחשבון במצב הקודם לתכנית הנדונה (במימוש הנדון שהינו מכירה) את זכויות המותנות הנובעות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה, הרי שההשבחה בהתאם לחלופה זו הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
תא/3729 א'	17/06/2018	₪ 478,000	₪ 239,000

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשים יהיו פטורים מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך החלטה זו, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 14/12/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך