בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 13.01.2021
מס' מינוי: 1827-2020
מספרנו: 583

לכבוד המבקש,
גב' ריבי אירני
המיוצגת ע"י גב' נחמה בוגין, שמאית מקרקעין
במייל: appraisers@bogin.co.il

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

שומה מכרעת - גוש 7091 חלקה 101
בר כוכבא 21, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 18.08.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1 שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 20.05.2020, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 04.10.2020.

2.2 שומת המבקשת ריבי אירני, מיום 06.09.2020, שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין.

2.3 בתאריך 11.11.2020, נערך דיון בתוכנת ZOOM (לאור נגיף קורונה) בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.01.2021.

4. מועדים קובעים לשומה

תכנית	מועד קובע
ס'	10.07.1989
תא/3616א'	24.01.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	7091
חלקה	101
שטח רשום של החלקה	404 מ״ר
מהות המקרקעין	בניין מגורים
כתובת	רחוב בר כוכבא 21, תל אביב

6. **תיאור הנכס והסביבה**

6.1 הנכס הנדון מהווה בניין מגורים בן שלוש קומות כולל קומת קרקע, ידוע כחלקה 101 בגוש 7091, כתובתו רחוב בר כוכבא 21, מרכז העיר תל אביב.

6.2 רחוב בר כוכבא הינו רחוב פנימי מחבר בין רחוב טרומפלדור מדרום מערב לרחוב זמנהוף בצפון מזרח.

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

6.4 החלקה 101 מצויה בחלקו הדרומי של הרחוב (בסמוך לרחוב בוגרשוב) ומעברו הצפון מערבי של הרחוב, צורתה מלבן, החזית הדרום מזרחית לרחוב בר כוכבא באורך של כ-12.4 מ׳ עומקה כ-32 מ׳, הטופוגרפיה מישורית.

6.5 על החלקה בנוי בניין מגורים וותיק שנבנה במהלך שנות השלושים של המאה הקודמת, הבניה קונבנציונאלית, מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו.

6.6 הבניין כולל 3 קומות כולל קומת קרקע מלאה, ושתי קומות עליונות חלקיות, אינו כולל מעלית או חניה, הגג בטון שטוח.

6.7 בבניין 5 דירות סה״כ, שלוש בקומת קרקע, אחת בקומה א׳, אחת בקומה ב׳.

6.8 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, עצי נוי עתיקים, מדרכות, תאורת רחוב וכד׳.

6.9 ברחוב ניכרת מצוקת חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

<u>מצב קודם</u>

7.1 תכנית 44 פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1941 (ע.ר. 1142).

התכנית מסווגת את החלקה כאזור דירות II.

זכויות הבניה 3 קומות * 40% לקומה לא כולל מרתף וקומת ביניים.

7.2 תכנית 74 פורסמה למתן תוקף ביום 08.02.1951 (י.פ. 140).

התכנית מתירה תוספת בניה על הגג בבית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-24 מ' ועל הגג של כל בית בן 2 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים אינו קטן מ-16 מ', לא יעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי השטח הגדול. תוספת הבניה מותרת בבתים בהם אין קומת עמודים.

התכנית מאפשרת תוספת בניה על הגג בבית בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית ברחובות בהם המרחק בין קווי הבניין החוקיים עולה על 16 מ' וקטן מ-24 מ' בשטח שלא יעלה 54 מ"ר. תוספת הבניה מותרת בבתים בהם אין קומת עמודים.

שטח חדר המדרגות אינו כלול בחישוב השטחים. שום מבנה לא יוקם על גג של תוספת הבניה.

<u>מצב חדש</u>

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

התכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה

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

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

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

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

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

התכנית קובעת הוראות ותנאים להוספת בנייה של דירות גג, בבניינים קיימים.

הוראות התכנית יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים בתחום התכנית , בתנאי שהם אחד מאלה :

1. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכנית הראשית 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
2. בניין מגורים שגובהו המירבי על פי הוראות התכניות הראשיות 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
3. בניין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית בתנאים שבתכנית.

שטח דירה לא יעלה על 150 מ"ר בכפוף לנסיגה בחזית. לא יותר שום מבנה מעל דירת הגג ולא תותר כל יציאה לגג מדירות הגג.

תנאי להיתר בניה יהיה שיפוץ הבניין בחלקיו החיצוניים.

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

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

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

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

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

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

התכנית קובעת הוראות להקמת מרתפים ואת השימושים המותרים.

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

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

7.10 תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

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

מטרות התכנית:

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

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

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

מטרות התכנית:

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

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

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

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

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

7.14 תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

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

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

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

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

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

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

   קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ״י תשריטי התכנית, הנכס מסווג במתחם 301 (רובע 3), אזור מגורים בבניה עירונית.

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

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

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:

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

יעוד הקרקע - בתחום הכרזת אונסק״ו.

<u>מטרות התכנית:</u>

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

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

קביעת סל זכויות בניה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומס׳ הקומות המותר, זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול במסגרת ההוראות מבוטלות.

מחוץ להכרזת אונסק״ו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:

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

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

<u>בתחום אזור הכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:</u>

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

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

רח׳ גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

<u>לבניינים קיימים:</u>

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

1. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:

א. ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי:

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

ב. בשאר המגרשים:

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

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים:</u>

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

זכויות והוראות בניה למרתפים עפ״י תכנית ע׳1.

זכויות בניה שלא ניתן לנצל, מבוטלות.

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

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

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

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

בניה בקיר משותף מותרת עפ״י הוראות התכנית.

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

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

1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בניה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

2. תוספת קומות על פי התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

4. שטחי הבניה - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.

5. שטח בניה קיימת על הגג, מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית (27.06.2011), יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.

6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. גובה קומות התוספת - (כולל גובה קומת הגג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.

8. נסיגות בקומות התוספת - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

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

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

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

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

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

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

17. תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים.

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

19. שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

20. חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **רישוי:**

בתיק הבניין המקוון של עיריית תל אביב נמצאו היתרי הבנייה הבאים:

- רישיון בניה מס' 1274 מתאריך 30.12.1931, להוספת גזוזטרה.
- רישיון בניה מס' 1130 מתאריך 25.06.1933, להגדלת חדר ושינויים בקומה א', ובנין קומה ב' - 3 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובי"כ.
- רישיון בניה מס' 1838, מתאריך 03.09.1933, לשינויים מחדר למטבח, וממטבח למטבח ומקלחת בקומה א'.
- רישיון בניה מס' 1185 מתאריך 22.12.1935, לשינויים פנימיים בקומה א', הוספת 2 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובי"כ, בניין קומה ג', 5 חדים 2 מטבח, 2 חדרי אמבטיה ו-2 בי"כ.

  היתר הבניה לא מומש.
- רישיון בניה מס' 27 מתאריך 27.04.1947, לבניין קומה ג', המכילה 3 חדרים עם ח"ש.

שטח בנוי בפועל עפ"י מדידה מתאריך 07.08.2017:

קומת קרקע: שטח דירות 188.59, חדר מדרגות 11.79 מ"ר, כניסה מקורה 3.73 מ"ר.

קומה א': שטח דירה 114.56 מ"ר, מרפסת מקורה 10.46 מ"ר, מרפסת לא מקורה 26.5 מ"ר, חדר מדרגות 13.22 מ"ר.

קומה ב': שטח דירה 102.72 מ"ר, מרפסת מקורה 10.47 מ"ר, מרפסת לא מקורה 15.66 מ"ר, חדר מדרגות 13.62 מ"ר.

גג: גג פתוח 110.97 מ"ר, חדר מדרגות 12.09 מ"ר.

9. **המצב המשפטי:**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 23.08.2020, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	7091
חלקה:	101
שטח רשום:	404 מ"ר
בעלים:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	חוכרים שונים ביניהם אירני ריבי החלק בזכות 1/12.

הוצג בפני הסכם מכר מתאריך 31.12.2019, לפיו נמכר הבניין מושא השומה תמורת 15,200,000 ₪.

10. **תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקש
ס'	10.07.1989	60,147 ₪	26,022 ₪
תא/3616א	24.01.2018	3,635,088₪	אין השבחה

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:**

11.1 **תכנית ס' (מועד קובע 10.07.1989):**

שמאית המשיבה:

מצב קודם:

עפ"י תכנית מס' 74 ניתן להקים תוספת בניה על הגג בשטח 54 מ"ר ומרפסת גג בשטח 83 מ"ר.

מקדם התאמה לבניה מעל בניין קיים 0.9.

מקדם דחייה למימוש 0.8.

מצב חדש:

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של עד 150 מ"ר, בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מתכסית הקומה שמתחת לגג. בהתחשב בשטח המבנה הקיים ובשטח המתקבל לאחר השלמת יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בקומות העליונות, מתקבל שטח של כ- 157 מ"ר בקומה עליונה. במגבלות הנסיגה, ובניכוי שטח חדר מדרגות ומעלית בשטח של כ- 20 מ"ר, ניתן להקים דירת גג בשטח של כ- 112 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 25 מ"ר.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה $950, בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

שטח עיקרי:	54 מ"ר
מרפסת גג:	83 מ"ר * 0.25 = 20.75 מ"ר אקו'
שווי מצב קודם:	74.75 מ"ר * 0.9 * 0.8 * $950 * 1.965 ₪/$ = 100,468 ₪

מצב חדש:

שטח עיקרי:	112 מ"ר
מרפסת גג:	25 מ"ר * 0.3 = 7.5 מ"ר אקו'
שווי מצב חדש:	119.5 מ"ר * 0.9 * 0.8 * $950 * 1.965 ₪/$ = 160,615 ₪
השבחה:	60,147 ₪

שמאית המבקשת:

מצב קודם:

אין מחלוקת לשטח הבניה בשומת המשיבה, תוספת על הגג בשטח 54 מ"ר ומרפסת גג בשטח 83 מ"ר.

לא הובאה בחשבון דחיה.

מצב חדש:

אין מחלוקת לשטח הבניה בשומת המשיבה, תוספת על הגג בשטח 112 מ"ר ומרפסת גג בשטח 25 מ"ר.

נלקחה בחשבון דחיה ל-15 שנים בריבית 6%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה $750 בבניה מעל הקיים, בהתבסס על שומות מכריעות, בין היתר של החתום מטה בגו"ח 6214/84.

<u>תחשיב השבחה:</u>

לא ניתן לייצר פתרון חניה במגרש הקיים לפיכך סביר כי יידרש תשלום קרן חניה.

בהתאם לעמדת היועץ המשפטי לממשלה מתאריך 23.08.2020, במסגרת ברמ/7255, יש להביא בחשבון את ההוצאה עבור קרן חניה בעריכת שומת השבחה. עלות כופר חניה $4,000 בהתבסס על שומה מכרעת של החתום מטה לנכס בגו"ח 6214/84.

<u>מצב קודם:</u>

שטח עיקרי:	54 מ"ר
מרפסת גג:	83 מ"ר * 0.2 = 16.6 מ"ר אקו'
סה"כ מ"ר:	70.6 מ"ר

<u>מצב חדש:</u>

שטח עיקרי:	112 מ"ר
מרפסת גג:	25 מ"ר * 0.25 = 6.25 מ"ר אקו'
סה"כ מ"ר:	118.25 מ"ר
השבחה גולמית:	47.65 מ"ר * $750 = $35,738
עלות קרן חניה:	$4,000 -
השבחה לפני דחיה:	$31,738
מקדם דחיה:	0.42
<u>השבחה:</u>	$31,738 * 0.42 * 1.965 ₪/$ = 26,022 ₪

<u>תגובת שמאית המשיבה, לטענות המבקשת:</u>

- אין לפחית קרן חניה שכן במצב קודם עפ"י תכנית מס' 74 הותרה דירת גג בשטח של 54 ותכנית ס' אפשרה את הרחבתה, אין מדובר בבניה חדשה.
- אינה מקבלת את הדחיה ל-15 שנים. יש לבחון את הדחיה בהיבט אובייקטיבי, החכירה רשומה ע"ש מר פירון אברהם בלבד. בשל מיקום הנכס עם רמת ביקוש גבוהה ובשווי גבוה של הזכויות להגדלת דירת גג יש להביא בחשבון דחיה קצרה יותר.

<u>הכרעה:</u>

בחנתי את תוספת השטח האפשרית בבניה על הגג בהתחשב במגבלות קווי בניין בשני מצבי התכנון, ואני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>מצב קודם:</u>

עפ"י תכנית 74, שטח עיקרי לדירת גג 54 מ"ר בתוספת מרפסת גג בשטח 83 מ"ר.

בהתחשב בצורך להשלמת הבניה בקומות החלקיות, אביא בחשבון מקדם התאמה לבניין קיים 0.9.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש:</u>

עפ"י תכנית ס' שטח עיקרי לדירת גג 112 מ"ר בתוספת מרפסת גג בשטח 25 מ"ר.

בהוראות התכנית נקבע בסעיף 11, כי תנאי למתן היתר בניה הינו שיפוץ בפועל של חלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג, שיכלול בין היתר, עבודות טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת מרזבים או החלפתם, העברת כל האביזרים והמתקנים שעל גג הבניין אל הגג החדש, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

בהתחשב בצורך להשלמת הבניה בקומות החלקיות, ובשיפוץ הבניין עפ"י הוראות התכנית אביא בחשבון מקדם התאמה לבניין קיים 0.8.

<u>דחייה:</u>

אני מקבל במקרה הנדון את מקדם הדחייה למימוש 0.8 בשני מצבי התכנון, בשומת המשיבה.

<u>קרן חניה:</u>

בשני מצבי התכנון תוספת הבניה הינה עבור דירת מגורים על הגג.

בהתחשב כי לא קיימת אפשרות להסדרת מקום חניה בשטח המגרש, עלות התשלום בגין קרן חניה מתקזז בשני מצבי התכנון.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ‎$950.

בשומת במבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 750 $ כתוספת למבנה קיים.

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש יוני 1988, רמת המחירים בבניה רווה באזור מעולה בתל אביב בטווח 25,000 $ - 20,000 $.

שווי מ"ר מבונה בשומות מכריעות למועד התכנית:

השמאי המכריע גד נתן, גו"ח 7113/43, רחוב פרוג 25, שווי מ"ר מבונה 800 $ מגלם עלויות נוספות.

השמאי המכריע רן וירניק, גו"ח 6952/10, רחוב גורדון 82, שווי מ"ר מבונה 750 $ בבניה מעל הקיים.

השמאית המכריעה לבנה אשד, גו"ח 6903/163, רחוב שטנד 20, שווי מ"ר מבונה 1,000 $ לדירת גג.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 950 $.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח עיקרי:	54 מ"ר
מרפסת גג:	83 מ"ר * 0.2 (בהתחשב בשטח) = 16.6 מ"ר אקו'
שווי מצב קודם:	70.6 מ"ר * 0.9 * 0.8 * ‎$950 * 1.965 ₪/$ = 94,890 ₪

<u>מצב חדש:</u>

שטח עיקרי:	112 מ"ר
מרפסת גג:	25 מ"ר * 0.3 (בהתחשב בשטח) = 7.5 מ"ר אקו'
שווי מצב חדש:	119.5 מ"ר * 0.8 * 0.8 * ‎$950 * 1.965 ₪/$ = 142,770 ₪
<u>השבחה:</u>	47,880 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.2 תכנית תא/3616א (מועד קובע 24.01.2018) :

שמאית המשיבה :

ההשבחה נבחנה בחלופה של תוספת בנייה למבנה הקיים, כולל השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות במבנה הקיים להרחבת הקומות העליונות, ובחלופה שנייה בהריסה ובנייה מחדש.

הובא בחשבון כי הניצול היעיל לפיו מתקבל שווי מרבי הינו בהריסה ובנייה חדשה בבינוי מודרני וכולל חניות.

נתוני שווי :

שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪, בגישת החילוץ בהתבסס על נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-50,000 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כולל חניה 9,000 ₪). ונתוני שווי מ"ר מבונה בהכרעות שמאים מכריעים לתכנית, ביניהם של החתום מטה.

מצב קודם :

עלויות פינוי הדיירים מתחייבת בשני המצבים, השווי חושב בשני המצבים כדירות פנויות בדחייה עד לפינויים.

מהות	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
שווי בנוי			
שטח עיקרי קומות א'-ג' (כולל מרפסות)	388.87	1	388.87
מרפסות פתוחות כולל סגירות בקומת קרקע	80	0.4	32
סה"כ מ"ר בנוי אקו'			420.87
שווי מ"ר בנוי ללא חניה בהתחשב בגיל המבנה ומצבו כדירות פנויות			36,000 ₪
שווי המבנה			15,151,320 ₪
שווי יתרת זכויות בניה			
יתרת זכויות בקומות	96	1	96
דירת גג	112	1	112
מרפסת גג	25	0.3	7.5
סה"כ שטח אקו'			215.5
שווי מ"ר קרקע מבונה			25,000 ₪
סה"כ לפני הפחתות			5,387,500 ₪
מקדם התאמה לבניה מעל בנין קיים		0.9	4,848,750 ₪
דחיה		0.8	3,879,000 ₪
שווי יתרת זכויות בנייה			3,879,000 ₪
שווי מצב קודם			19,030,320 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש:</u>

קווי בנין: קדמי 4 מ', צידי 2.5 מ', אחורי 4.5 מ'.

במגבלות קווי הבניין מתאפשרת קומה טיפוסית בשטח של כ- 177 מ"ר ובניכוי כ- 20 מ"ר ח"מ ומעלית מתקבלת בניה בשטח של כ- 157 מ"ר.

קומת גג: בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית ו-2 מ' בחזית העורפית. לפיכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 115 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח של כ-20 מ"ר מתקבלת בניה בשטח של כ-95 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 62 מ"ר.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע תמיר שדה בשד' נורדאו 28, גו"ח 6960/88, חושבה תוספת של 15% לשווי מ"ר קרקע מבונה בבניין חדש ללא חניה המחושבת בנפרד 28,750 ₪.

מהות	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ
מרתף 2- 80% משטח מגרש	323	0.2	64.6
מרתף צמוד לדירות בקומת קרקע 1-	130	0.6	78
מרתף חניה 1-	193	0.2	38.6
קומת קרקע (מגלם הצמדת חצר)	130	1.2	156
קומה א'-ד' (157 מ"ר לקומה)	628	1	628
קומת גג	95	1.2	114
מרפסת גג	62	0.3	18.6
סה"כ			1,097.8
שווי מ"ר קרקע מבונה (מגלם מרפסות חזית ועורף)			25,000 ₪
סה"כ לפני הפחתות:			27,445,000 ₪
בדחייה למימוש של 5 שנים		0.75	20,583,750 ₪
שווי שימוש ביניים (5 שנים, 3%)			2,081,658 ₪
שווי מצב חדש			22,665,408 ₪

<u>השבחה:</u> 3,635,088 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאית המבקשת:</u>

בשומת הוועדה לא הוכח כי שווי המקרקעין עלה בעקבות אישור התכנית, לא הוצגו נתוני השוואה להשוואת ערכי השווי בתחום התכנית ומחוצה לה:

עפ"י פסק הדין ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, גבייה של היטל השבחה מבוססת על התקיימותם של שני תנאים מצטברים: עלייה בשווי המקרקעין, ועליית השווי קשורה בקשר סיבתי ישיר לאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

השאלה הנבחנת היא שאלת ההשפעה על ערך הנכס כשלעצמו, וליום תחילתה של התכנית או בסמוך לאחר מכן. הועדה יכולה לדרוש היטל השבחה רק כשמוכח שהשוק משקלל את התכנית בעליית ערכו של הנכס ליום תחילת התכנית. האפשרות לקבלת תמורה לבדה אינה מאפשרת עקיפה של הצורך להוכיח כי עלה ערך המקרקעין בעקבות אישורה של התכנית, ליום תחילתה.

מבדיקתו של השמאי המכריע משה נדם בשומה מכרעת ברח' האלקושי 3, גו"ח 7111/127, בחן השמאי אם הייתה עליית שווי כתוצאה מאישור תכנית הרובעים והגיע למסקנה, כי לא קיים הבדל בשווי בין דירות שמחוץ לתכנית הרובעים ולהן זכויות מכוח תמ"א/38 לעומת הדירות בתחום תכנית הרובע וכי מבחן השוק מלמד כי קונה סביר אינו משלם יותר עבור דירה הכלולה בתכנית הרובע.

במקרה כאן, לא הוכיחה הועדה המקומית כי שווי המקרקעין הנדון עלה כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3616א' וכן לא הוכח כי השוק משקלל תכנית זו.

<u>תמ"א/38 במצב קודם:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון במצב קודם תמ"א/38 המתירה תוספת 2.5 קומות על הבניין הקיים או לחילופין 3 קומות טיפוסיות במקרה של הריסה ובניה מחדש.

עפ"י החלטות וועדות ערר והכרעות שמאים מכריעים יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א/38.

תכנית תא/3616א' הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א/38 אשר חלה בשני מצבי התכנון והקנתה במצב קודם אפשרות לתוספת 3 קומות טיפוסיות מורחבות בעוד שתכנית תא/3616א' מתירה תוספת נמוכה מהתוספת האפשרית במצב קודם, תחת תנאים מחמירים ודרישות רבות. מפנה למסמך מדינית מס' 9086 אשר קדם לתכנית תא/3616א' והנחה את אופן מימוש תמ"א38 בעיר תל אביב.

לאור העובדה שתמ"א/38 קיימת בשני מצבי התכנון, תכנית תא/3616א' אינה משביחה ואף הפחיתה קומה.

לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המשיבה להחלטות:

- ועדת ערר תא/85025/09 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן נכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- פסק דין עת"מ 46076-12-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' וועדת הערר המחוזית מחוז ת"א ואח' מתאריך 06.05.2019.
- ערר לתכנון והבניה תל אביב גב/15/5400א, גב/16/5159א אקו סיטי אס. אל יזמות ובנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ואח' מתאריך 16/11/2017, נקבע כי לצורך חישוב היטל השבחה, תחילה יחושבו מלוא הזכויות הפטורות מתשלום ההיטל מכוח תמ"א/38 ורק היתרה תיחשב בזכויות מכוח תב"ע.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי מתאריך 24.06.2018, למכס בגו"ח 6164/29, שם נקבע כי הזכויות עפ"י תמ"א/38 אינן מוקנות, אולם יוצרות פוטנציאל ודאי לתוספת זכויות התואמות את מדיניות העירייה, וקונה סביר היה מביא בחשבון במועד רכישת הנכס את האפשרות לחיזוקו מכוח תמ"א/38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות תמ"א/38 כזכויות מותנות:

- בהחלטת וועדת ערר תא/9502-09/18 אורלי ואלי סגלוביץ' ו-25 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, נקבע בהתייחס לתכנית הר/2213 שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א/38, כי "כשם שהזכויות על פי תמ"א/ 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות".
- בשומת השמאי המכריע אלי כהן מתאריך 29.10.2018, לנכס ברחוב הירקון 148 גו"ח 6968/13, נקבע כי תכנית תא/3616א' אינה מקנה זכות אוטומטית למתן היתר בניה.

שומות מכריעות בהן נקבע כי תכנית תא/3616א' אינה משביחה:

- הכרעת השמאי המכריע גד נתן לנכס ברחוב סוקולוב 3, גו"ח 6955/48, ורחוב חיסין 6.
- הכרעת השמאי המכריע בועז קוט (החתום מטה) לנכס ברחוב טוסקנני 4, גו"ח 7085/37, וברחוב רות 8 גו"ח 6903/83.
- הכרעת השמאי המכריע משה נדם, לנכס ברחוב חובבי ציון 40, גו"ח 7091/147.
- הכרעת השמאי המכריע ארז כהן לנכס ברחוב בן יהודה 77, גו"ח 6968/169, וברחוב עובדיה מברטנורה 14 גו"ח 6957/193.
- הכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט לנכס בגו"ח ברחוב ביירון 15, גו"ח 7078/22.
- הכרעת השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בשד' בן ציון 17, גו"ח 6904/58.

התייחסות לשומת המשיבה:

- לא הופחתו במצב קודם האפשרות לתוספת זכויות עפ"י תמ"א/38 אשר מהוות פוטנציאל וודאי.
- תכנית תא/3616/א' הינה תכנית נפחית, הגורמת לצמצום זכויות נוסף לעומת המצב הקודם היות שכלל זכויות הבניה, לרבות מסתורי כביסה, חדרי מדרגות ופירי מעלית מוגבלים בקווי הבניין שנקבעו בתכנית. שטחי שירות אלו לא נכללו בזכויות הבניה במצב הקודם או לחילופין ניתן היה להוסיפם מחוץ לבניין כך שלא נכללו בסך כל זכויות הבניה העיקריות.
- בשומת הועדה נלקח בחשבון שטח לשיווק בקומת המרתף מוצמד ליח"ד בקומת הקרקע. מעיון בתיקי בניין בניינים החדשים הנבנים בסביבת המקרקעין, עולה כי אפשרות זו לרוב אינה מנוצלת בפועל והשימושים בקומות המרתף הינם למטרות שטחי אחסנה ומקומות חניה אשר מגולמים בנתוני בשווי למ"ר לפי נתוני ההשוואה.
- לא נבחנה היתכנות כלכלית לביצוע הריסה ובניה מחדש של המבנה בהתייחס להיטל ההשבחה.
- רוחב החלקה צר, יצריך פתרון חניה במכפיל חניה או מתקן חניה אוטומטי, עלויות מתקנים אלו הן גבוהות מאשר עלות בניית חניה קונבנציונלית, ולעיתים אף דורשות פרסום הקלות, המפחיתות משווי הקרקע בהשוואה לנתוני השוואה המגלמים חניות קונבנציונליות.
- מושע:

  במקרקעין קיימים מס' בעלי זכויות המחזיקים בזכות חכירה משותפת, לצורך מימוש זכויות הבניה יש צורך ב-100% הסכמה של בעלי הזכויות

  יחסי השיתוף בבית משותף אינם דומים לאלו שבמגרש ריק.

  רוב יחידות הדיור במקרקעין תפוסות ע"י דיירים מוגנים.

  לפיכך קיים קושי בקבלת הסכמה למימוש פרויקט, יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנים.

  לאור כל האור התכנית אינה משביחה.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב חילופי:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

הוצגו נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים (חלקם למועדים קודמים למועד 24.01.2018), נתוני עסקאות מכר לדירות בסביבת מושא השומה.

שווי מ"ר בנוי בבניין במצב קיים בגבולות 40,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה 20,000 ₪.

מדגישה כי לא נצפתה עליית מחירים לאחר אישור התכנית וככל שקיימת שונות בערכי השווי, הרי שהן נובעות מעליית מחירים כללית בשוק הדיור.

מצב קודם - הבניין הקיים ויתרת זכויות בניה				
מהות	**שטח מ"ר**		**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח דירתי קיים	426.8		1	426.8
שטח מרפסות קיים כולל קומת קרקע	73.16		0.5	36.58
סה"כ שטח אקו'				463.38
שווי מ"ר בנוי אקו'				40,000 ₪
שווי הבנוי במקרקעין כפנויים				18,535,200 ₪
אומדן שווי יתרת זכויות בניה מכח תכנית מאושרות				
שטח מגרש במ"ר				404
תכסית קומה לפי תכנית מאושרת				40%
סה"כ יתרת זכויות בניה				84.99
אומדן שווי מ"ר מבונה				20,000 ₪
מקדם בניה על הקיים				0.8
אומדן שווי יתרת זכויות הבניה				1,359,840 ₪
שווי מצב הקודם				**19,895,040 ₪**
מצב חדש - זכויות לפי תכנית תא/3616א'				
מהות	**שטח מ"ר**	**שטח לשיווק**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטחי שירות במרתף - לא הובאו בחשבון, מגולמים בערכי השווי למ"ר מבונה בנתוני ההשוואה				
קומת הקרקע בנסיגה דרושה בחזית	153	0.66	1.1	111.1
קומות טיפוסיות א' עד ד'	708	0.8	1	566.4
קומת גג	115.05	0.8	1.2	110.4
מרפסת גג	61.95		0.3	18.6
סה"כ מ"ר אקו'				807
שווי מ"ר מבונה				20,000 ₪
שווי המצב החדש				**16,130,220 ₪**

<u>השבחה:</u> 3,764,820 - ₪

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

מדגישה כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית וזאת גם מבלי שנלקח בחשבון:

- זכויות בניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם.
- העבודה כי מרבית הדירות מאוכלסות ע"י דיירים מוגנים, לפיכך הדחייה כ-15 שנים.
- מקדם מושע.
- הפחתת עלויות עודפות לחניה או תשלום קרן חניה.

<u>התכנית אינה משביחה.</u>

<u>תגובת שמאית המשיבה, לטענות המבקשת:</u>

<u>תכנית ס':</u>

- אין לפחית קרן חניה שכן במצב קודם עפ"י תכנית מס' 74 הותרה דירת גג בשטח של 54 ותכנית ס' אפשרה את הרחבתה, אין מדובר בבניה חדשה.
- אינה מקבלת את הדחייה ל-15 שנים. יש לבחון את הדחיה בהיבט אוביקטיבי, החכירה רשומה ע"ש מר פירון אברהם בלבד. בשל מיקום הנכס עם רמת ביקוש גבוהה ובשווי גבוה של הזכויות להגדלת דירת גג יש להביא בחשבון דחיה קצרה יותר.

<u>תכנית תא/3616א':</u>

- לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א/38. מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין זה, בפרט להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח לנכס ברחוב בן יהודה 118, תל אביב, ותמיר שדה לנכס בגו"ח 6960/88, רחוב נורדאו 28, הכרעת רמה מאור לנכס בגו"ח 6956/164, הכרעת דנה שיחור לנכס ברחוב שפינוזה פתח תקווה.
- אין לראות בתמ"א/38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב ע"י הועדה המקומית במסגרת הליך בקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות. מפנה להכרעת וועדת ערר תא 5184/17. עת"מ תא/26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית, ערר תא-9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.
- מפנה לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08.07.2018 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.
- שמאית המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית מיום 01.01.2019 שנערכה עבור עיריית תל אביב לגבי ההתייחסות להוראות תמ"א/38 בקביעת השבחה הנוצרת עקב אישורה של תכנית 3616א'. מסקנת חוות הדעת המשפטית הינה כי אין להתחשב בהוראות תמ"א/38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות.
- הוועדה המקומית הגישה ערר על השומות המכריעות אשר נערכו בגין תכנית תא/3616/א', בהן נקבע כי במימוש בדרך של מכר יש להתחשב במצב הקודם בזכויות הבנייה מכח תמ"א/38.
- תכנית תא/3616א' יוצרת וודאות גבוהה בהתייחס להיקף זכויות והוראות הבניה מכוחה כזכויות מוקנות לצמיתות, מפנה להכרעת השמאית גבע בלטר בגו"ח 6214/519.
- לגישת הועדה המקומית אין להביא בחשבון במצב קודם את הוראות תמ"א/38 לרבות מסמכי המדיניות בנוגע לאופן יישומה בעיר תל אביב. מסמכי המדיניות אינם מהווים הליך סטטוטורי בהם עשויים לחול שינויים רבים, מפנה להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 7078/7/19.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- מקדם שווי לשטחי הבניה בגג הובאו בחשבון על הצד הזהיר במקדם 1.2 לדירות גג וזאת בהתחשב, בין היתר, בכך שבתכנית הותרה בניית יח"ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. כמו כן מותרת הקמת בריכת שחיה בקומות הגג. מפנה לשומות מכריעות.
- מקדם דחייה: במצב חדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעיל בהתחשב בדחייה סבירה למימוש ובכדאיות הבנייה הנוספת. זכויות מוקנות עפ"י התכנית הינן זמינות, בשומה נלקחה בחשבון הפחתה לדחייה עד למימוש של 25% על הצד הזהיר. מפנה לשומות מכריעות.
- נתוני השווי לעניין שווי מ"ר מבונה לתכנית תא/3616א' בשומת המבקשת הינם מאזורים אחרים בעיר תל אביב ולמועדים אחרים, הוצגו נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים בעיר תל אביב.
- שווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת גבוה ומגלם זכויות בניה ואינו מביא בחשבון את מאפייני המבנה.
- יש להביא בחשבון שטחי הבניה הקיימים עפ"י מדידה מוסמכת כפי שנלקחו בחשבון בשומת הוועדה, מתאריך 07.09.2017, שאינם כוללים חדרי מדרגות.

<u>הכרעה:</u>

מחלוקת הצדדים הינה לעניין זכויות בניה מכוח תמ"א/38.

השונה והדומה בין תמ"א 38 ובין תכנית תא/3616א':

מושא השומה מהווה בניין בן 3 קומות בנוי על הקרקע ובו 5 דירות מגורים.

הבניין שנבנה במקורו בשנות השלושים והורחב בשנות הארבעים של המאה הקודמת עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), ובמקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של תמ"א/38 או של תכנית תא/3616א' (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

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

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה, האם במימוש בדרך של מכר שמתרחש החל ממועד אישורה של התכנית, יש להכיר בזכויות הבניה מכוח התמ"א כמצב קודם לתכנית?

לגישת שמאית המשיבה, התשובה היא: לא!

לגישת שמאית המבקש התשובה היא: כן! ומה שנותר לברר, מה משקל הזכויות לתרומת השווי במצב קודם? אם בכלל.

על מנת לברר את יסוד המחלוקת יש לבחון את מהות התכנית.

תכנית מסי תא/3616א' חלה על שני סוגים של בניינים:

1. בניינים שקיבלו היתר בניה לאחר המועד הקובע 01.01.1980, קרי, בניינים שתמ"א 38 אינה חלה עליהם. לבניינים אלה ההתייחסות של התכנית היא כתכנית "רגילה", המוסיפה זכויות לבניינים שנבנו לאחר התאריך הנ"ל. הוועדה המקומית גובה היטל השבחה כדין לסוג זה של בניינים בעת מימוש הן בדרך של בקשה להיתר והן בדרך של מימוש במכר.
2. בניינים שקיבלו היתר בניה לפני המועד הקובע 01.01.1980, מועד בו לא היה קיים תקן 413 לרעידות אדמה. על בניינים אלה חלה התמ"א. בשונה מסוג הבניינים הראשון, כאן הוועדה המקומית פוטרת מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של בקשה להיתר, אך מחייבת בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר, ומכאן מהות המחלוקת.

---

[1] רעא 3002/12 הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.
[2] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

היטיב לתאר זאת חברי השמאי המכריע מר אלי כהן בפסיקתו ברחוב הירקון 148, תל-אביב. השמאי אלי כהן ערך טבלת השוואה המתארת את קווי ההשקה שבין התמ"א ובין התכנית ועמד על לא פחות מ-8 סעיפים להשוואה כדלקמן:

1. מטרת התכנית - חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.
2. שיקול דעת מהנדס לאישור תוספת בניה בכפוף לחיזוק.
3. זכות סירוב לוועדה לאישור בקשה לעומת הנחיות למגרשים הנמצאים בתחום הכרזת אונסק"ו.
4. תנאים להיתר בניה (זכות הוועדה להתנות לפי מילוי דרישות).
5. סגירת קומת עמודים מפולשת.
6. תוספת עד 2 קומות בתמ"א ובתכנית תוספת קומות מקומת גג חלקית ועד תוספת של קומה וקומה חלקית.
7. שטח קומת גג חלקית עד חצי קומה בתמ"א ועד 65% בתכנית.
8. הרחבת דירה קיימת עד 25 מ"ר.

יודגש ויובהר כי ככלל, מקובלת עלי הקביעה וכפי שהובאה בפסיקה, כי זכויות מתוקף התמ"א אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם את זכויות התמ"א כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת.

אלא, שדווקא בעיריית תל אביב נעשו פעולות משלימות על מנת להגדיר באופן ברור יותר מהן הזכויות המקובלות למימוש במסגרת התמ"א במרחב התכנון של העיר. בדרך כלל ההגדרות, פרי מסמכיה השונים של העירייה, הינן מתן זכויות פחותות מאלו שניתנו במסגרת התמ"א.

<u>זכויות מכוח התמ"א בהתאם למסמכי עיריית תל-אביב:</u>

<u>במסמך הנחיות לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכוח תמ"א/38 (כולל שינוי מספר 3 שאושר בישיבה מספר 0028-12ב1 מיום 07.11.2012), בתחום הרובעים נקבע כדלקמן:</u>

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

- בתוספת בניה בחיזוק מבנה - סגירת קומת עמודים מפולשת, הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר כולל שטח הממ"ד, תוספת עד שתי קומות לבניין קיים.

- בהריסה ובניה מחדש:

תכנון מבנה עד מקסימום זכויות הבנייה המותרות בהתאם לתכניות חלות על המגרש + מילוי קומת עמודים מפולשת + תוספת עד 25 מ"ר לדירה + תוספת עד 2 קומות טיפוסיות + תוספת קומה חלקית על הגג.

באזור רובע 3 הותרה תוספת קומה אחת וקומת גג חלקית בשטח של 65% משטח קומה וכן, יותרו יחידות נפרדות בתנאים בקומת הקרקע רצועה מפולשת של 3 מ' בחזית.

בבניה חדשה מספר הקומות וקווי הבניין עפ"י תכנית מופקדת, הבניה על הגג כפופה לנסיגות בהתאם להוראות תכנית רובע 3 המופקדת.

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

- במקרה של תוספת בנייה - הזכויות באזור רובע 3 (וגם רובע 4) על פי תכנית רובע 3 ו- 4.

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

<u>במועד הקובע לתכנית (24.01.2018), חל תיקון 3א' לתמ"א/38 לפיו לנכסים העומדים בתנאי התמ"א:</u>

- תוספת הבניה האפשרית במקרה של חיזוק בניין כנגד רעידות אדמה הינו 2.5 קומות מורחבות.

- תוספת של עד 3קומות מורחבות במקרה של הריסה ובניה מחדש, לבניין בן שלוש קומות.

- לבניינים אחרים שאינם עומדים בתנאי סעיף 11, תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד בתנאים שבתמ"א.

כבר עתה ניתן לקבוע, כי הזכויות אותן ראתה הוועדה המקומית ככאלה הניתנות למימוש מידי הינן זהות לזכויות הקבועות בתכנית.

לחיזוק הדברים, בחנתי תיקי בניין בעיר תל אביב בסביבת נשוא השומה (רובע 3), בהם התבקשו היתרי בניה לחיזוק קודם לאישור תכנית תא/3616א, ולהלן דוגמאות:

1. רחוב בר כוכבא 31, נמצא תיק מידע להיתר מתאריך 10.06.2013 לבקשה לתוספת בניה כולל תמ"א/38. בסעיף 5.3.4 תמ"א/38 נרשם לעניין תוספת קומות "תותר תוספת קומה ומעליה קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית רובע 3".

2. רחוב השופטים 2, גו"ח 6951/31, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 11.11.2015, הוחלט לאשר הארכת תוקף החלטה קודמת בשנה, בהחלטה המקורית לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38 מיום 28.10.2014 אושרה קומת גג חלקית בשיעור של עד 65%. יצוין כי תב"ע 3616א הינה חלק מהתכנית.

3. רחוב שטנד 16, גו"ח 6903/161, בקשה לחיזוק תוספת קומה וקומת גג חלקית במסגרת תמ"א/38, בפירוט הדראפט לעניין זכויות הבניה המותרות מכוח תמ"א/38 נרשם קומה מלאה כ- 237 מ"ר וקומה חלקית כ- 154 מ"ר (65%). בהחלטת ועדת הרישוי מיום 04.02.2015 נרשם "....לאשר את

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה במסגרת תמ"א 38: תוספת קומה מורחבת וקומת גג חלקית (תכסית 65%) מכוח תמ"א 38".

4. רחוב שלמה המלך 87, גו"ח 6215/199, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 12.01.2016, אושרה הארכת תוקף להחלטה מיום 06.08.2014 לתוספת 2 קומות (מתוכן הקומה העליונה חלקית, במסגרת תמ"א/38). בהחלטת ועדת המשנה נרשם כי הבקשה אינה נוגדת הוראות התכנית המופקדת ותואמת הוראות התכנית המאושרת ע"י הוועדה המחוזית (טרם ניתן תוקף). במסגרת הבקשה אושרה בין היתר תוספת 2 קומות, מתוכן הקומה העליונה עד 65% משטח הקומה.

5. רחוב שלמה המלך 91, נבחנה בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א/38, בדראפט הוועדה לעניין ממצאי תיק בניין מיום 06.10.2016, נרשם "התאמה לתב"ע 3616א' המאושרת (רובע 3 - רחוב לא ראשי בתחום אזור הכרזה) לאור קבלת החלטה של המועצה הארצית לרובעים 3-4 הבקשה נבדקה בהתאמה לתכנית המאושרת ולהחלטה המוזכרת לעיל". בפירוט זכויות בניה מותרות, בנייה על הגג; שטח 65% משטח הגג בקונטור המותר. יצויין כי הבקשה לא אושרה בין היתר, לאור סטייה מהוראות תכנית 3616א'.

6. רחוב בר כוכבא 47-49, גו"ח 7091/181, בהחלטת ועדת הרישוי מיום 12.07.2017 לא אושרה בקשה להיתר, לאור סטייה מהוראות תכנית תא/3616א'. לעניין בניה על הגג נקבע כי הבניה חריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת.

אציין כי היתרי בנייה נוספים מכוח תמ"א/38, בתחום רובע 3, ובעיר תל אביב בכלל, הוצגו בפני בשומות נגדיות של מבקשים בתיקים אחרים שנדונו בפני לעניין השבחה מתכנית תא/3616א' ותכנית תא/3729א'.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי עובר לאישורה של התכנית, מדיניות הוועדה המקומית בבקשה להיתר בניה מכוח התמ"א, הייתה אישור של תוספת קומה אחת וקומה חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחת, וזאת בהתאם לתכנית שהופקדה בתאריך 14.11.2012. ובמקרה של הריסה בהתאם לתכנית רובע 3 (תא/3616א') המופקדת.

מכל האמור לעיל, לטעמי ניתן לקבוע כי רוכש סביר של נכס המתאים לחיזוק מבחינת התכונות הבסיסיות של הבניין, לא היה עושה הבחנה האם זכויות החיזוק (בהן טמון גם רווח כלכלי מסוים לעתיד) הינן מתוקף התמ"א? או שהינן מתוקף התכנית? ניתן לקבוע בוודאות, כי אותו רוכש לא היה מוכן לשלם ולו שקל אחד על יתרון, כביכול, שיש כעת מתוקף התכנית דווקא (כזכויות "מוקנות") לעומת אותן זכויות המכונות "זכויות מותנות" ומכאן, ששווין של המקרקעין לא עלה!

יתרה מכך, ככל שהוועדה המקומית מבחינה בין התמ"א לבין התכנית כך שבעת מכר יחול היטל השבחה ובכך מוחרגת התכנית מהתמ"א, יתכן אף שאותו רוכש יחשוש שמא "חוק החיזוק[3]" המותאם להוראות התמ"א לא יחול על הנכס הראוי לחיזוק. מצב דברים זה יחייב הסכמה של 100% מהבעלים לביצוע חיזוק ובניה בבניין, לעומת חיזוק ובניה מתוקף התמ"א בלבד שדי בהסכמתם של שני שלישים מבעלי זכויות הבעלות על מנת להתקדם לביצוע.

דוגמה נוספת להבדל בין מתן היתר בניה במסגרת התמ"א על פי מסמכי העקרונות של הוועדה המקומית ובין הזכויות מתוקף התכנית: יתכן מצב שיזם יהיה מעוניין לבצע פרויקט חיזוק לבניין מסוים, אך על מנת לבסס רווח יזמי נאות, יבקש להוסיף בניה מעבר לזכויות הידועות, קרי, קומה וקומה חלקית בשיעור של 65%. ככל שהיה היזם מצליח לשכנע את הוועדה המקומית לחרוג ממסמך המדיניות ולבקש תוספת זכויות, הוועדה הייתה יכולה לאחר שיקול דעת מושכל לאשר את החריגה המבוקשת על אף שהיא חורגת מהמדיניות שאותה היא התוותה. במקרה כזה לא היה נדרש הליך תכנוני אחר או שונה וכן לא היה נדרש תשלום היטל השבחה מהיזם, שכן, הבקשה איננה חורגת מהמסגרת הכללית של זכויות התמ"א.

לעומת זאת, באותה סיטואציה אך לאחר אישורה של התכנית, סביר להניח כי ככל שגם כאן הייתה משתכנעת הוועדה המקומית שיש מקום לאשר את התוספת המבוקשת על מנת לשפר את הרווחיות של היזם ובכך לגרום לפרויקט לקרום עור וגידים, אישור הוועדה לא היה יכול להתקבל ללא הליך

[3] חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח -2008

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תכנוני/רישויי נוסף, קרי, אישור "הקלה". ובהינתן הקלה קמה חבות בהיטל השבחה, ומכאן עלויות נוספות ליזם.

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

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

לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין, אצטט מהכרעת ועדת ערר תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17:

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

לעניין זה ראיתי לנכון לצטט מספר פסקי דין כפי שציין בפסיקתו חברי השמאי המכריע אלי כהן בעניין הירקון 148:

ערר (ת"א) 85143/13 רון ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן:

"בערר נפסק בין היתר כי:" סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/ 2, והוכח כי תמ"א/ 38/ 2 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת" .

בנוסף נקבע כי: "הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי."

בהמשך נקבע כי: "נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית, 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 עניין שמאי".

"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהייתה כזו.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הנחייתנו לשמאי המייעץ הינה כי ככל שיסיק כי התמ"א תרמה אכן לשווי במצב שקדם לתכנית רג/ 1331/ א, הרי שיש להביא תרומה זו בחשבון בקביעת שווי הנכס במצב הקודם".

ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' סוניה אברמוביץ נקבע בין היתר:

"את ההשבחה יש לחשב אפוא, "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס - יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית."

ובהמשך: "כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת המקרקעין "במצב הקודם".

כמובן שפסיקות אלו הינן דומות במשמעותן ובעקרונותיהם לפסיקות ותיקות יותר.

אזכיר את פס"ד מנור[4] בו נקבע ע"י כב' השופט ד"ר קלינג כי בשומת היטל השבחה...

"אם הבסיס לחישוב יהיה על בסיס הציפיות בשל התכנית, הרי שהשבח יהיה זעום ויבטא לכל היותר את הפיכת התכנית לזמינה לביצוע". בנוסף נקבע "ערב תחילתה של תכנית ניתן במחיר ביטוי כמעט מלא לציפיות. מתן התוקף לתכנית אף הפך את הציפיות למציאות".

כך גם בפרשת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[5]:

שווי השוק של מקרקעין יכול להיות מושפע ממספר רב של גורמים, כמו מיקומם, טיבם ושטחם, אך לעתים נודעת השפעה לגורמים נוספים, כמו גורמים חברתיים, כלכליים, פוליטיים, מדיניים, דתיים ורבים אחרים. עם זאת נדמה כי לגורמי התכנון השפעה מכרעת, באשר אלה קובעים את פוטנציאל המקרקעין ואת אפשרויות הניצול הגלומות בהם. שוויה של קרקע המיועדת לבנייה אינו כשוויה של קרקע חקלאית, ושוויה של זו אינו כשוויה של קרקע המיועדת לצורכי ציבור. עם זאת עשוי שוויים של מקרקעין להשתנות בתגובה לציפיות לשינוי תכנוני, ולאו דווקא לשינוי התכנוני - סטטוטורי עצמו. ובמלים אחרות, עצם הידיעה על אפשרות הכנתה של תכנית עשויה להשפיע על ערך המקרקעין, והשאלה היא אפוא אם נכון לייחס משקל לציפיות מסוג זה, ולאילו מהן, ודוק: ציפיות לשינוי ייעוד תכנוני יכולות לצמוח ממספר רב של גורמים, ולאו דווקא מתקווה לאישורה של תכנית מסוימת".

---

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לביסוס עקרונות התייחסות לציפיות מתכנית חדשה העומדת להתאשר הובאו וצוטטו בפס"ד זה אמרותיו של המלומד הנריק רוסטוביץ בספרו היטל השבחה [9], בעמ' 272 וכן התייחסותו של הנשיא שמגר בע"א 483/86 בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו [5], שם נדונה תביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

מכל האמור לעיל מתחדד הצורך להתייחס למצב הקודם כפי שהיה משתקף מתוקף הזכויות שהיו ידועות באותה עת ובנטרול ציפיות קונקרטיות שיבואו בעתיד בתכנית מאושרת. כך ראוי שנבחן את המצב הקודם בענייננו ולנסות לשקף את הלך מחשבתו של רוכש סביר של מקרקעין עובר למועד אישורה של התכנית.

לטעמי, רמת הוודאות במצב הקודם אצל אותו רוכש הייתה אולי אף עולה על הוודאות הנטענת על ידי המשיבה מתוקפה של תכנית תא/3616א' וזאת על אף הגדרת הזכויות מתוקף תמ"א/38 כ"זכויות מותנות" ולא "זכויות מוקנות".

ואדגיש שוב, כי היקף זכויות הבניה מתוקף התמ"א במקרה של תוספת בניה, היה גדול יותר מהיקף זכויות הבניה מתוקף התכנית, ואילו במקרה של הריסה ובניה מחדש, הרי שזכויות הבניה היו בדומה לתכנית (ראה מסמך מדיניות 9086 מתאריך 22.11.2017). אלא שהוועדה המקומית החליטה מטעמיה האובייקטיביים ואולי אף מטעמים נכונים וראויים להגביל ולצמצם את היקף הזכויות "הנדיבות" במקרה של תוספת בניה על הקיים, שהעניקה התמ"א.

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

בדיונים **אחרים**, שנערכו במשרדי הועלה על ידי שמאי צד המבקש/ת עניין דו"ח החוקרת והתייחסות שמאית/כלכלית שעמדה בפניה וזאת לצורך ההמחשה להלך הרוחות עוד בטרם אושרה התכנית והעמדה כביכול של הוועדה המקומית לעניין היטל ההשבחה.

מצאתי 4 מסמכים לעניין דו"ח החוקרת להתנגדויות בגין התכנית:

1. בתאריך 23.05.2013 התקיימה ישיבת שמיעת התנגדויות לתכנית רובע 3 בראשות אדר' שרי קלאוס.

   בין יתר המשתתפים, השתתפה גם הגב' לריסה קאופמן - נציגת הוועדה המקומית תל-אביב.

   בעמוד 131 לפרוטוקול הישיבה מצאתי את קביעתה של הגב' קאופמן לעניין שאלות שנוגעות לעניין תשלום היטל השבחה מתוקף התכנית וכך נאמר על ידה:

   "לא יהיה להם היטל השבחה כי זה דירות... לא יודעת ימצאו פתרון".

2. בתאריך 11.06.2013 התקיים דיון בעניין תכנית תא/3616א בפני החוקרת אדר' שרי קלאוס.

   בין יתר המשתתפים, השתתפה גם הגב' לריסה קאופמן - נציגת הוועדה המקומית תל-אביב.

   בעמוד 33 לפרוטוקול הישיבה מצאתי את קביעתה של הגב' קאופמן לעניין שאלות שנוגעות לעניין תשלום היטל השבחה מתוקף התכנית וכך נאמר על ידה:

   "היטלי השבחה, עוד פעם אני אגיד בצורה מסודרת שכל הזכויות שמוספות פה מתוקף תמ"א/38, הן כפופות לחוק, מה שהחוק אומר על היטל השבחה לזכויות בתמ"א/38".

   פעם נוספת שקובעת הגב' קאופמן פטור מהיטל השבחה נאמר על ידיה בעמוד 92:

   "..להיכנס ישירות לדירה. אז הנה, פטרתי אותך מהיטל השבחה עכשיו".

3. בתאריך 28.11.2013 ניתנה התייחסות שמאית/כלכלית להתנגדויות לתכנית תא/3616א של שמאית המקרקעין הגב' לילך בן פורת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בסעיף 3.1 לחוות דעתה כותבת השמאית בן פורת כך:

"לטענת המתנגדים מאחר והתכנית המופקדת הוכנה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, יש לקבוע כי לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התכנית המופקדת.

באופן כללי - טענת המתנגדים הינה טענה משפטית ויש להתייעץ עם הגורם המוסמך בשאלה משפטית זו.

לדעתי, יש מקום לקבל את הטענה הנ"ל באופן חלקי.

מחוות הדעת של היועץ המשפטי לממשלה והן מהחלטת ועדת ערר מחוזית תל-אביב, עולה כי אין לגבות היטל השבחה מתמ"א 38, לא בעת הוצאת היתר בניה ולא בעת מכר.

לכן לדעתי, יש להגביל את מתן הפטור עד לשטח בניה שניתן היה למימוש ע"פ תמ"א 38. כלומר יש לבחון כל מקרה לגופו, במקרים בהם זכויות הבניה ע"פ התכנית המופקדת נמוכות מזכויות הבניה שניתן היה לממש ע"פ תמ"א 38 - יש לפטור מהיטל השבחה, אולם במקרים בהם זכויות הבניה הניתנות ע"פ התכנית המופקדת גבוהות מזכויות הבניה שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38 יש לגבות היטל השבחה עבור ההפרשים.

בהזדמנות זו אבקש לציין כי חשוב שתהיה הקבלה בין "השבחה" ובין "ירידת ערך" בכל הקשור לזכויות הבניה ע"פ תמ"א 38. כלומר, כפי שלא ניתן לגבות היטל השבחה בגין זכויות שניתן היה לקבל ע"פ תמ"א 38, גם לא ניתן לקבל טענה לירידת ערך ותביעה לפי סעיף 197 בגין הזכויות שלא ניתן למצל ע"פ תמ"א 38 בעקבות אישורה של התוכנית המופקדת".

4. בחודש אפריל 2014 הוגש דו"ח חקירת התנגדויות לתכנית תא/3616א על ידי החוקרת אדר' שרי קלאוס.

בסעיף 10 מקבלת החוקרת את חוות דעתה של השמאית בן פורת ככתבה וכלשונה לשאלת החבות בהיטל השבחה מתוקף התכנית.

לשאלה, האם מתוקף אותן אמירות, תשובות, קביעות ומסקנות שעלו בכל אותן הישיבות והדיונים ובסופו של דבר מוצו בדו"ח החוקרת, ניתן לקבוע בוודאות שלא ייגבה היטל השבחה? אני לא בטוח!

לשאלה, האם לכל הפחות ניתן לראות כאן מחשבה או אולי הלך רוח של תשובות לשאלות שנשאלו בזמן אמת הקשורות בהיטל ההשבחה מתוקף התכנית? **בהחלט כן!**

ניתן לקבל תחושה שהלך הרוח היה <u>שלא ייגבה היטל השבחה</u> בדיוק כמו שלא מוטל ההיטל מתוקף תמ"א/38. הדבר מקבל משנה תוקף מתשובותיה החוזרות של נציגת הוועדה המקומית הגב' לריסה קאופמן.

אמנם, השמאית בן פורת הסתייגה וציינה בחוות דעתה, כי ראוי היה כבר בשלב זה לתת תשובה משפטית מגורם משפטי מוסמך, אך לעניות דעתי, תשובה כזאת בזמן הליך ההתנגדויות לא ניתנה.

<u>השאלה המשפטית:</u>

שמאית המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית מיום 01.01.2019, לפיהן אין להתחשב בהוראות תמ"א/38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם לתכנית תא/3616א'.

גם בתיקים אחרים שנדונו בפני, הפנו שמאי המשיבה להתייחסות של המחלקה המשפטית בעיריית תל אביב בנושא תמ"א/38 במצב קודם.

ואכן, הסוגיה המונחת לפתחנו הינה סוגיה משפטית לא פחות ואולי אף יותר מסוגיה שמאית.

במסגרת הדיונים בהליכי שומה מכרעת שחברי השמאים המכריעים ואנוכי מנהלים מאז יצא החיוב הראשון לתכנית תא/3616א', מונחים לפתחנו טיעונים משפטיים רבים השזורים לא אחת במסמכי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יועצים משפטיים של הצדדים ובעיקר מצד המשיבה, אך לא רק. מובאות בפנינו, אמרות וציטוטים רבים של פסקי דין שונים החל מהחלטות של ועדות הערר השונות, ממשיך בפסיקות של בתי משפט מחוזיים בשיבתם כבתי משפט לעניינים מנהליים ועד פסקי דין של בית משפט עליון.

מטבע הדברים, כל צד מסתמך ונשען על החלטה או פסיקה כזו או אחרת, אותה הוא מפרש כתומכת בעמדתו.

לטעמי, לעניין התייחסות לזכויות תמ״א 38 במצב הקודם ניתן למצוא תשובות ישירות יותר בהחלטות ועדות הערר ופחות בפסיקה של בתי המשפט, בינתיים. כאמור, מפסיקות בתי המשפט השונים ניתן לנסות ולערוך אנלוגיות שונות ממקרים שונים ואולי אף דומים למקרה בו אנו דנים ובעיקר לטענה שיש להתחשב בזכויות תמ״א 38 במצב הקודם אל מול המצב החדש בו אושרה תכנית שלמעשה מתירה את אותן זכויות (מוקנות) וזאת לעומת הזכויות ״המותנות״ במצב הקודם.

כאמור, החלטות ועדות הערר מרובות לעניין ההתייחסות לתמ״א 38 במצב קודם.

יחד עם זאת וכאמור, הפסיקה מתקדמת, ולאחרונה בתאריך 10.05.2020 ניתן פס״ד בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתל אביב על ידי כב׳ השופטת יעל בלכר בעניין כהנוביץ׳[6] ולהלן אחת המסקנות הראשיות (סע׳ 112):

> ***״ למוסד התכנון שיקול דעת תכנוני רחב שעל הפעלתו חל מתווה סעיף 22 לתמ״א 38 שמצוי גם בסעיף 6.8 לתוכנית, והפסיקה הרלבנטית. אישור סל הזכויות האפשרי המרבי אינו אוטומטי ועל מוסד התכנון לבחון במסגרת הליך הרישוי מהו סל הזכויות שיש לאשר במקרקעין הנדונים״.***

מסקנת בית המשפט עונה בדיוק לטענות שמאי המשיבה בכל התיקים שדנתי בהם והיא שבאישור התכנית **יש וודאות** שלא הייתה בהוראות תמ״א/38 כתכנית ״מרחפת״ וניתן <u>רק עתה</u> להיות סמוכים ובטוחים כי כל הזכויות תאושרנה ככל שיתבקשו על ידי הבעלים.

הנה כי כן, דן בית המשפט בסוגיה שהובאה בפניו בבקשה לניצול <u>כל הזכויות</u> והתמודד עם הטענה שכביכול אין ״שיקול דעת״ לוועדה לסרב לבקשה וכי היא חייבת לאשר את כל הזכויות המבוקשות.

ומכאן ניתן לחזור להשוואה שערך חברי השמאי אלי כהן שעמד על הדמיון בין שתי התכניות.

זאת ועוד, בתיק שהתנהל בפני ועדת הערר לתכנון ולבניה, פיצויים והיטל השבחה מחוז תל-אביב בפני יו״ר הוועדה עו״ד גילת אייל בעניין דן הוד נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב, (תא/85151/16), מוניתי כשמאי מייעץ.

להלן התייחסות ועדת הערר לעניין המצב הקודם שיש לבחון, קרי, תמ״א/38 וביקורת מרומזת על הוועדה המקומית שלא בחנה זאת בשומתה:

> ***״תמ״א/ 38***
>
> ***במועד תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2 נשוא ערר זה, כבר עמדה בתוקפה תמ״א/ 38. השאלה האם תכנית ג/ 2 משביחה את הנכס לנוכח הוראותיה של תמ״א/ 38 ואפשרויות הבניה מכוחה, היא שאלה רלבנטית, אשר לא נבחנה כלל בשומת הוועדה המקומית. איננו סבורים כי אפשרות הבניה מכח תמ״א/ 38 מאיינת א-פריורי כל השבחה מכוחה של תכנית ג/ 2, אך למצער הדבר מחייב בחינה. כך יש לבחון האם אפשרות לבניית חדר יציאה אל הגג מעלה את שווי דירת העורר, בשים לב לכך שבמועד תחילת התכנית כבר ניתן היה לבנות תוספת בניה מכוחה***

---

[6] עת״מ 18151-10-19 כהנוביץ ואח׳ נ׳ הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז תל אביב ואח׳
עת״מ 18940-10-19 אזורים בנין (1965) בע״מ נ׳ הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה-מחוז ת״א

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

של תמ"א/ 38. דא עקא ששומת הוועדה המקומית מתעלמת לחלוטין מתמ"א/ 38, משל לא היתה תכנית בתוקף במועד הקובע.

הוועדה המקומית טענה בתשובתה לערר כי על מנת להוכיח העדר השבחה מכח תכנית ג/ 2, היה על העורר להוכיח כי בעתיד יינתן לנכס היתר בניה מכח תמ"א/ 38, והוא לא עשה כן.

בטענתה זו נתפסה הוועדה המקומית לכלל טעות.

כל שעל העורר להוכיח הוא כי במועד הקובע של תחילת תוקפה של תכנית ג/ 2, תוספת חדר יציאה אל הגג אינה מעלה את ערך הנכס לנוכח האפשרות לקבלת היתר בניה מכח תמ"א/ 38. כך למשל אם אפשרות הבניה מכח תמ"א/ 38, תביא את בעל הדירות הסביר בבניין להתנגד לבניית חדר יציאה אל הגג, או תחייב את העורר בקניית ההסכמה או בתשלום תשלומי איזון באופן שיאיין כל עליית ערך אפשרית מכח ג/ 2. שאלת היתכנות קבלת היתר מכח תמ"א/ 38 היא אכן שאלה רלבנטית במסגרת בחינה זו, הבוחנת את התנהגות השוק, אך אין ממש בטענה כי היה על העורר להוכיח שאכן יינתן היתר שכזה.

על רקע האמור לעיל, אנו מורים על מינויו של שמאי מייעץ, לשם בחינת ההשבחה מכוחה של תכנית ג/ 2.

בהתאם להחלטתנו הנ"ל, יתבקש השמאי המייעץ להתייחס במסגרת הערכת ההשבחה הן להוראת סעיף 3.1.3 הנ"ל בדבר אפשרות בניה בו זמנית, על רקע נתוני הבניין והיתרים לחדרי יציאה אל הגג שכבר ניתנו בו, והן להשלכות קיומה של תמ"א/ 38 בנוסחה במועד הקובע".

זאת ועוד. לאור העובדה שהתכנית הוכנה ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכן סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, הרי שברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

לאור האמור בחוק, הטלת חובת תשלום היטל השבחה בגין התכנית המאפשרת אף ניצול זכויות פחות מאלו הניתנות מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה, נחזית כציר עוקף לתמ"א ועומדת בניגוד לכוונת המחוקק. ומכאן אני בדעה כי יש לבחון את זכויות הבניה מכוח התכנית ביחס לזכויות אותן ניתן היה לקבל מכוח הוראות התמ"א. רמת הוודאות לקבלת זכויות דומות מתוקף התמ"א הינן לפחות ברמת הוודאות של התכנית כפי שנאמר לעיל.

שלא במסגרת נימוקי לשלילת החבות בהיטל השבחה מתוקף התכנית במימוש בדרך של מכר, אוסיף ואומר כי אני סבור, שבדרישת תשלום היטל השבחה במימוש בדרך של מכר על ידי הוועדה המקומית, יש מעין "פריצת גדר" העלולה בהמשך לפעול נגד מטרות התמ"א והדרך להגשמתה. ובמה דברים אמורים?

תמ"א/38 אושרה לראשונה בשנת 2005, לפני כ-15 שנים. בשנים הראשונות, ראתה הממשלה כי התמריצים שניתנו כזכויות בניה לחיזוק בניינים העומדים בתנאים מוקדמים לחיזוק אינם מספיקים. במהלך השנים אושרו תיקונים שונים לתמ"א עד לתיקון האחרון תיקון 3 א'. התיקונים השונים רק הוסיפו זכויות ותמריצים, על מנת לקדם את חיזוקם של מבנים שאינם עומדים בתקן 413 לרעידות אדמה.

אך לא די בכך. הקלות נכנסו למעגלים נוספים כגון : בחוק מס שבח ולאופן החיוב במס שבח בעסקאות תמ"א 38 ופטורים שונים. כמו כן חלו הקלות בהוראות הדיווח למס שבח בעסקאות בפרויקטים של תמ"א ובמועד החיוב.

כפי שהוזכר לעיל, ניתנו פתרונות גם לאותם דיירים סרבנים שסיכלו לא אחת את ביצוע החיזוק במסגרת תמ"א 38. גם ב"חוק החיזוק" חלו תמורות והקלות, כמו למשל, פניה למפקח על רישום המקרקעין לפי סעיף 5 ו-5 א' כבר מעת קבלת "היתר בתנאים" ולא רק לאחר קבלת היתר בניה כפי שהיה נהוג בתחילת הדרך. כמובן גם הרוב הנדרש להסכמת הבעלים לחיזוק עומד על שני שלישים ולא 100% מהבעלים בבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עינינו הרואות כי שורה של תיקונים, חוקים ותקנות חוקקו ותוקנו על מנת להניע את היתכנות ביצוע הפרויקטים לחיזוק בניינים מתוקף תמ"א 38.

החשש הוא, כי ככל שהוועדה המקומית קובעת באופן נחרץ כי יש להבחין בין מימוש בדרך של מכר למימוש בדרך של בניה לעניין היטל השבחה, ייתכן שגם גורמים אחרים ימצאו בכך פתח לסיכול הקלות לפרויקטים. כמו למשל, רשויות מס שבח שיבואו ויטענו היות והוועדה המקומית לא רואה אחד לאחד את התכנית כתמ"א/38 (שהרי גובים השבחה במכר) יגיעו למסקנה שבתחום העיר תל-אביב יש לגבות מס שבח רגיל בעסקאות מתוקף התכנית וכך גם לעניין הדיווח על עסקת תמ"א.

כמו כן וכפי שהוזכר לעיל, יתכן שגם המפקחים על הרישום המקרקעין לא יקבלו פניות של בעלים הנתקלים בדיירים סרבנים מתוקף סעיף 5 ל"חוק החיזוק" ויבקשו הסכמה של 100% מבעלי הזכויות בבניין על מנת לקדם את הפרויקט המבוקש.

לאור כל האמור, לעיל אני סבור כי בבחינת השבחה לתכנית תא/3616/א, <u>יש להביא</u> בחשבון במצב קודם את זכויות הבנייה מכוח תמ"א/38, וזאת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לפיה במקרה של מימוש תוספת בניה או הריסה ובניה מחדש זכויות הבניה הינם עפ"י מסמכי המדיניות הקודמים לתכנית רובע 3.

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

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי החלופה המיטבית הינה הריסה ובניה מחדש, המאפשרת לנצל בצורה אופטימלית את זכויות הבנייה לרבות בניית דירות גן, הצמדת מרתפים לדירות הגן, בניית פנטהאוזים והסדרת מקומות חניה תת קרקעיים, נלקח בחשבון שימוש ביניים עד לתקופת הדחייה.

לטענת **שמאית המבקשת**, התכנית אינה משביחה שכן זכויותיה מצומצמות מהזכויות במצב קודם מכוח תמ"א/38, הפטורה מהיטל השבחה. בנוסף עפ"י תחשיב ללא התחשבות בזכויות תמ"א/38 במצב קודם לא חלה השבחה.

כאמור לעיל, דעתי הינה כי יש להביא בחשבון במצב קודם את תמ"א/38.

<u>בחינת ההשבחה במקרה של תוספת בניה על הקיים:</u>

הבניין מצוי בתחום אזור ההכרזה.

במקרה הנדון הבניין בנוי בשתי קומות מעל קומת קרקע.

לא קיימת כדאיות לחפירת מרתף מתחת לבניין הקיים בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם:</u>

תכנית מס' 44 מתירה בניה בשיעור של 40% ב-3 קומות, אותן ניתן להשלים לבניין הקיים.

תמ"א/38:

כאמור לעיל בהתחשב במיקום הנכס והבינוי הקיים (כולל השלמת הקומות), בהתאם לתמ"א/38 ומסמכי המדיניות של עיריית תל אביב ניתן היה להוסיף קומה מלאה (קומה רביעית) וכן קומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחתיה.

זכויות הבניה מכוח תכנית ס' לבניה על הגג מתייתרות במקרה של מימוש תמ"א/38 כתוספת בניה על הקיים.

<u>מצב חדש:</u>

תכנית תא/3616א' מתירה באזור ההכרזה לבניינים שגובהם 2-4 קומות במקרה של תוספת בניה על הקיים, תוספת קומה וקומת גג חלקית בשיעור של 65% משטח הקומה שמתחתיה.

משך הדחייה בשני מצבי התכנון זהה.

לפיכך, במקרה של תוספת בניה על הקיים, לא מתווספות זכויות בניה מעבר לזכויות מכוח תמ"א/38.

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

התכנית אינה משביחה.

<u>בחינת ההשבחה במקרה של הריסה ובניה חדשה בהתחשב בתמ"א/38 במצב קודם:</u>

בהוראות תמ"א/38 תיקון 3א' נקבעו תוספות זכויות בניה, סל זכויות, במקרה של הריסת מבנה קיים והקמתו מחדש. זכויות הבניה הנוספות מהוות תמריץ למימוש פרויקטים בדרך של הריסה ובינוי מחדש, בזיקה לבניין הקיים ללא הריסתו.

<u>להלן חלקים רלוונטיים בדברי הסבר לתמ"א/38 תיקון 3א' לחישוב סל זכויות הבניה:</u>

בפרק מס' 1, "כללי", ניתן הסבר על מהות התיקון:

"סעיף 14א' לתמ"א, קובע הוראות לעניין חיזוק מבנה בדרך של הריסת המבנה ובנייתו מחדש (להלן "מסלול הריסה)". על מנת לעודד יותר את מסלול הריסה לעומת מסלול חיזוק, נקבע כבר בתיקון 3 לתמ"א, כי במסלול הריסה, ניתן לאשר את זכויות התמ"א בנוסף למלוא הזכויות החלות במגרש, גם אם נותרו זכויות שלא מומשו בהתאם לתכניות המפורטות החלות במגרש. כך במסלול הריסה, רשאית ועדה מקומית להתיר את זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המפורטות החלות במגרש ובנוסף את זכויות הבניה שהתמ"א מאפשרת (להלן "כפל זכויות"), זאת לעומת מסלול חיזוק שבו בהתאם לקבוע בסעיף 13 אין כפל זכויות.

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינה לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זכויות שכאמור ניתן לאשר במסלול הריסה בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

סעיף 14א(א), קובע בנפרד את 'סל הזכויות' המרבי שהוועדה המקומית רשאית לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, בסעיף 14א(1א) נקבעו הוראות נוספות לעניין האפשרות לממש זכויות אלה במגרש."

לעניין "כפל זכויות", בהריסה ובניה נקבע כדלהלן (הערת שוליים מס' 1):

"האפשרות לאשר כפל זכויות במסלול הריסה כאמור בסעיף 14א, חלה רק אם הזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, ניתנות למימוש גם כתוספת למבנה הקיים. אך ככל שהזכויות שלא מומשו מכוח התכניות המפורטות החלות במגרש, הותנו בהריסת המבנה ובנייתו מחדש, אין אפשרות לאשר כפל זכויות כאמור. במקרים אלה, אין מדובר במצב שבו 'נותרו זכויות שלא מומשו' כהוראת הסעיף, שכן האפשרות לממשן מתקיימת רק אם וכאשר "יהרס המבנה הטעון חיזוק."

ובנוסף בהערת שוליים מס' 2:

"יצוין, כי במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות אלה (בשיעור שנקבע בסעיף 12), בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח התכניות המפורטות גם אם האחרונות לא מומשו במלואן."

בפרק מס' 3, "אופן חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול הריסה", ניתן הסבר על דרך חישוב הזכויות מכוח התמ"א במסלול של הריסה ובניה מחדש:

כאמור, המבנה הבסיסי של סל הזכויות שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה מעל הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 14א(א), מבוסס אף הוא על צירוף שלושת המרכיבים הנזכרים במסלול חיזוק -

א. סעיף 14א(א)(1), מאפשר תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת. תוספת שטחי בניה אלה באה במקום תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת במסלול חיזוק. יובהר כי שוני זה מקורו בעובדה שבמסלול חיזוק, התוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד כוללת בתוכה גם 12 מ"ר לצורך בניית ממ"ד הן לגבי הדירות הקיימות והן לגבי הדירות החדשות. לעומת זאת במסלול הריסה, שטחים לצורך ממ"ד ניתנים בנוסף ובנפרד לכל יח"ד חדשה שתבנה, כפי שנקבע בסעיף 14א(א)(4).

ב. סעיף 14(א)(א)(2), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים באופן מדורג שיחושבו באופן הבא:

1. ***שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 1.5 - לעניין בנין שבנויה בו קומה אחת.***
2. ***שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 2.5 - לעניין בנין שבנויות בו שתי קומות.***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3 - לענין בנין שבנויות בו שלוש קומות.

4. שטח של קומה טיפוסית מורחבת * 3.5 - לענין בנין שבנויות בו ארבע קומות או יותר.

יובהר כי שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס למכפלת הזכויות כאמור, הינו השטח הקיים של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות שבה, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית.

ג. סעיף 14א(א)(3), מאפשר תוספת של שטחי בניה נוספים, במקרים בהם המבנה הקיים הטעון חיזוק בנוי על קומה מפולשת. במקרים אלה, ניתן לאשר זכויות נוספות על האמור בס"ק א' וב', בשיעור של השלמת השטח הפנוי בקומה המפולשת עד לשטח של קומה טיפוסית מורחבת. קרי, שטח בניה נוסף בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת, לאחר שיופחתו משיעור זה, השטחים הבנויים בקומה המפולשת.

מכל האמור לעיל, עפ"י דברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א', זכויות הבניה במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיו כ"סל זכויות" בניה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א/38 תיקון 3א', המתירות תוספת של 13 מ"ר לכל יח"ד בנויה, תוספת קומות בהתאם לבניין הקיים, סגירת קומת עמודים, והכל כתוספת ל"סל" זכויות הבניה הכולל זכויות בניה הניתנות <u>למימוש על הבניין הקיים</u>, ללא צורך בהריסתו.

עוד לעניין זה, אפנה למסמך מדיניות תא/מק/9086, של עיריית תל אביב, "מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א/38 תיקון 3א'" מתאריך 22.11.2017, שם נקבעו הוראות בהתאם לתמ"א/38 תיקון 3א'.

במקרה הנדון הבניין מושא השומה בנוי בשלוש קומות על הקרקע, ללא קומת עמודים.

במקרה של הריסה ובנייה מחדש הן מתוקף תמ"א/38 תיקון 3א' משך הדחייה והן מכוח תכנית תא/3616א', משך הדחייה, שימוש ביניים בזמן הדחייה ועלות פינוי הדיירים המוגנים זהה.

לפיכך ההשבחה ככל שחלה הינה לזכויות בניה עודפות בין שתי מצבי התכנון.

<u>להלן סל זכויות הבניה עפ"י הוראות תמ"א/38 תיקון 3א' במקרה של הריסה ובניה מחדש:</u>

זכויות מוקנות (שטח עיקרי):	440[7] מ"ר (הסדרת הבינוי ב-3 קומות)
זכויות בניה על הגג מתכנית ס':	112 מ"ר
תמריצי תמ"א/38 תיקון 3א':	
שטח קומה מורחבת:	173 מ"ר = 26 מ"ר + 147 מ"ר
תוספת שטח קומות מורחבות:	432 מ"ר = 2.5 קומות * 173 מ"ר
תוספת שטח לדירות קיימות:	65 מ"ר = 13 מ"ר * 5 יח"ד
סה"כ שטח תמריצים:	497 מ"ר
סה"כ סל זכויות בניה תמ"א/38:	**1,049 מ"ר** שטח עיקרי לא כולל שטח ממ"דים

בשומות המשיבה שטחי הבניה ברוטו למגורים כולל שטח בקומת מרתף (מקדם 0.5) **918 מ"ר**.

מהאמור לעיל עולה כי זכויות הבניה במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א/38 תיקון 3א' גבוהות מזכויות הבניה מכוח תכנית תא/3616א', ולפיכך <u>לא חלה השבחה</u>.

אציין כי שווי עלות הקמת מקום חניה בשתי קומות מרתף מתקזז עם שווי מקום חניה.

[7] הבינוי המותר לפי 40% * 3 קומות ובניכוי חדר מדרגות בשטח 15 מ"ר, שטח קומה 147 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>בחינת ההשבחה בהתאם לתחשיב שומת המשיבה ללא זכויות בניה מכוח תמ"א/38:</u>

ההשבחה תיבחן בין שני מצבי התכנון:

שווי מצב קודם כבנוי בתוספת זכויות בניה מוקנות בקומות + בניה על גג המבנה מכוח תכנית ס'.

שווי מצב חדש עפ"י הוראות תכנית תא/3616א' המתירה זכויות בניה להקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות מרתף, בדחייה, ושימוש ביניים בבניין הקיים למשך הדחייה.

<u>שווי מ"ר כבנוי:</u>

בשומת המשיבה 36,000 ₪, בשומת המבקשת 40,000 ₪.

בחנתי נתוני עסקאות לדירות וותיקות בשנים 2017-2018, בגושים 7091-7092, בו מצוי הבניין הנדון (לא הובאו בחשבון עסקאות חריגות).

להלן נתוני העסקאות מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי כ-42,300 ₪, ובהתחשב בתוספת שטח של 12% (שטח מרפסות מקורות) לשטח מדווח שווי מ"ר בנוי כ-37,800 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ב-₪
007091-0166-006-00	01/07/2018	1960	65	1,800,000	27,692
007091-0021-000-00	20/12/2018	1959	62	1,800,000	29,032
007091-0025-004-00	15/01/2017	1952	78	2,300,000	29,487
007091-0061-001-00	25/07/2017	1980	94	3,200,000	34,043
007092-0053-001-00	02/07/2018	1940	62	2,150,000	34,677
007092-0031-007-00	07/09/2017	1946	63	2,200,000	34,921
007091-0140-008-00	04/09/2018	1950	92	3,225,000	35,054
007092-0031-010-00	14/03/2018	1950	86	3,050,000	35,465
007092-0134-001-00	12/06/2018	1970	83	3,000,000	36,145
007092-0093-001-00	16/07/2018	1960	71	2,600,000	36,620
007091-0135-005-00	29/11/2018	1970	74	2,900,000	39,189
007092-0107-012-00	15/05/2018	1940	64	2,520,000	39,375
007092-0107-013-00	18/06/2017	1950	65	2,600,000	40,000
007091-0160-006-00	04/07/2018	1950	77	3,128,126	40,625
007092-0095-011-00	23/10/2017	1960	70	2,850,000	40,714
007092-0043-007-00	08/08/2017	1970	70	2,900,000	41,429
007092-0160-000-00	31/01/2017	1975	95	4,000,000	42,105
007092-0040-005-00	04/10/2018	1950	60	2,580,000	43,000
007091-0092-009-00	29/05/2017	1970	62	2,730,000	44,032
007092-0049-012-00	16/07/2018	1940	87	3,900,000	44,828
007092-0191-000-00	26/11/2018	1986	60	2,700,000	45,000
007092-0029-003-00	25/06/2018	1930	82	3,700,000	45,122
007092-0191-086-00	04/07/2018	1987	64	2,960,000	46,250
007092-0057-057-00	16/05/2018	1950	73	3,400,000	46,575
007092-0026-010-00	08/10/2018	1960	60	3,000,000	50,000
007092-0052-008-00	10/01/2018	1960	70	3,600,000	51,429
007091-0132-005-00	31/10/2017	1970	73	3,800,000	52,055

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ב-₪
007091-0104-002-00	22/02/2017	1934	70	3,680,000	52,571
007091-0157-014-00	30/07/2018	1950	60	3,190,000	53,167
007091-0203-000-00	08/06/2017	2009	75	4,000,000	53,333
007091-0025-003-00	19/07/2018	1960	90	4,800,000	53,333
007092-0024-001-00	17/09/2018	1960	77	4,360,000	56,623

<u>שווי מ"ר מבונה :</u>

בשומת המשיבה 25,000 ₪, בשומת המבקשת 20,000 ₪.

בחנתי נתוני עסקאות לדירות חדשות בשנים 2017-2020, בגושים 7091-7092, בו מצוי הבניין הנדון (לא הובאו בחשבון עסקאות חריגות).

להלן נתוני העסקאות מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי כ-52,000 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	תמורה בשלמות ₪	למ"ר ב- ₪
007092-0090-000-00	02/07/2020	2020	74	3,000,000	40,541
007091-0154-010-00	14/04/2019	2019	104	4,220,000	40,577
007091-0154-009-00	03/02/2020	2020	108	4,650,000	43,056
007091-0119-000-00	11/02/2019	2019	94	4,725,000	50,266
007091-0102-008-00	24/01/2018	2014	75	4,000,000	53,333
007091-0023-002-00	25/11/2019	2019	178	9,500,000	53,371
007091-0119-000-00	19/06/2018	2018	38	2,125,000	55,921
007091-0023-011-00	31/05/2018	2017	54	3,205,850	59,368
007091-0154-011-00	23/06/2019	2019	132	8,105,000	61,402
007091-0023-009-00	31/05/2018	2017	46	3,005,850	65,345

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ כ-25,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 25%, עלות בניה כולל מרתפים כ-10,000 ₪).

<u>נתוני שווי בשומות מכריעות :</u>

בשומה מכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג, לנכס בגו"ח 7091/164, שווי מ"ר מבונה 25,000 ₪ לתכנית תא/3616א'.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה, לנכס בגו"ח 7091/199, שווי מ"ר מבונה 27,000 ₪ לתכנית תא/3616א'.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן, לנכס בגו"ח 7091/135, שווי מ"ר מבונה 24,000 ₪ לתכנית תא/3616א'.

מהנתונים המפורטים לעיל, שווי מ"ר מבונה **25,000** ₪.

עלות פינוי הדיירים רלוונטית בכל מקרה של הריסת המבנה ומתקזזת בשני מצבי התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב קודם:</u>

שווי השטח הבנוי בקומות הקיימות במצבן + תוספת זכויות בניה כתוספת למבנה הקיים בדחייה.

מהות	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ**
שטח בנוי כולל מרפסות מקורות 426.8 מ"ר	37,800 ₪	16,133,040 ₪
זכויות בניה בקומות ודירת גג מתכנית ס' 188.7[8] מ"ר	25,000 ₪	4,717,500 ₪
דחיה לתוספת זכויות בניה		0.80
מקדם בניה על קיים		0.80
סה"כ שווי הזכויות		3,019,200 ₪
שווי מצב קודם		**19,152,240 ₪**

<u>מצב חדש:</u>

תכנית תא/3616א' מתירה הקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומות מרתף.

<u>קומת מרתף:</u>

במקרה הנדון בהתחשב במידות המגרש יידרשו 2 קומות חניה להסדרת מקומות חניה.

עלות הקמת מקום חניה בשתי קומות המרתף מתקזזת עם שוויה ולפיכך לא תובא בחשבון.

שטח קומת מרתף צמוד לדירות המגורים בקומת קרקע כ-87 מ"ר.

<u>שטח בניה בקומות:</u>

בהתחשב במגבלות קווי הבניין שטח התכסית הכולל (ברוטו) לבניה 174 מ"ר.

שטח עיקרי בקומת קרקע בהתחשב בנסיגה עפ"י הוראות התכנית לחזית ושטחי שירות 122 מ"ר.

שטח עיקרי ב-4 קומות טיפוסיות בהתחשב בשטח שירות 154 מ"ר.

שטח עיקרי בקומת גג בהתחשב בשטח שירות 113.1 מ"ר ומרפסת גג בשטח 60.9 מ"ר.

<u>דחיה:</u>

מקדם דחיה במקרה הנדון 0.705 (6 שנים, 6%) בהתחשב בבעלות.

<u>שימוש ביניים:</u>

יילקח בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחייה, בשיעור של 3% משווי הבנוי, בהיוון לפי 4%.

12 חודשים / 3% * 16,133,040 ₪ = 40,332.6 ₪

[8] שטח תוספת בקומות 58 מ"ר = 426.8 מ"ר קיים - 484.8 מ"ר (3 קומות * 40% * 404 מ"ר), שטח בניה על הגג תכנית ס' 112 מ"ר (מקדם 1.1) + 25 מ"ר מרפסת גג (מקדם 0.3)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש

מהות	שטח מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר/₪
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	122	1.1	133.76
הצמדת מרתף לדירות בקומת קרקע לפי ע'1	87	0.5	43.5
זכויות בניה למגורים 4 קומות עליונות	616	1	616
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	93	1.2	111.72
מרפסת גג	61	0.3	18.27
סה"כ שטח אקו'			923
שווי מ"ר מבונה			25,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			23,081,250 ₪
מקדם דחיה (6 שנים, 6%)	0.705		16,271,370 ₪
שווי שימוש ביניים 6 שנים 4%			2,638,634 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			18,910,005 ₪

השבחה:

שווי מצב חדש: 18,910,005 ₪

שווי מצב קודם: 19,152,140 ₪

התכנית אינה משביחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. **עקרונות גורמים ושיקולים**

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

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

12.2 ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3 מיקומו של הנכס ברחוב בר כוכבא 21, תל אביב.

12.4 המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכניות ס' ו-תא/3616א' כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.5 הבעלות בחלקת נשוא השומה.

12.6 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועדים הקובעים כמפורט לכל תכנית.

12.7 הבאתי בחשבון תוספת שטחי בניה בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות לבניין הקיים עפ"י שטחי הבניה במפת מדידה.

12.8 בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות תמ"א/38 ותכנית תא/3616א', הן כתוספת לבניין הקיים והן במסלול של הריסה ובניה מחדש.

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

13. **השומה**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ס'	10.07.1989	47,880 ₪	23,940 ₪
תא/3616א'	24.01.2018	לא חלה השבחה	אין היטל השבחה

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע