

# כל יום

היומון לענייני תכנון ובנייה

עריכה מקצועית: עפר טויסטר, עורכי דין | ניהול: סיגלית קרני לוי

יומון מס' 3334 4 בנובמבר 2018

## קונה ברח

שמאית מכרעת – אין השבחה עקב תכנית א/3616 (תכנית רובע 3)

לאחרונה, כידוע, קבלו תוקף תכניות א/3616 א-ו-3729 (הידועות כתכניות רובע 3 ורובע 4 בתל אביב).

ענייננו בשומת היטל השבחה בגין מכר דירה ברחוב סוקולוב בתל אביב. שמאי הוועדה המקומית סבר כי אין ליתן משקל לזכויות תמ"א 38 במצב קודם ולכן תכנית רובע 3 השביחה את הדירה בכ-650,000 ₪. לעומת זאת טען שמאי הבעלים (שמאי המקרקעין בני טרשנסקי) כי יש להתחשב בהשפעת תמ"א 38 ב"מצב הקודם" ואזי השבחה זניחה.

השמאית המכריעה, דורית פריאל קבעה כי, במישור השמאי "במצב הקודם מאפשרת תמ"א 38, בבנין הנדון, תוספת של עד 2 קומות + קומת גג חלקית. זכויות אלה נתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית אשר בסמכותה, על פי סעיף 22 לתמ"א, לסרב לתת היתר משיקולים תכנוניים ואחרים המפורטים. אני סבורה כי קונה בכוח אשר מודע לכך כי חיזוק מבנים ישנים מסוג זה מהווה אינטרס ציבורי לאומי מובהק, היה מביא בחשבון במצב הקודם, צפי ברמת ודאות גבוהה לתוספת קומה + קומה חלקית, וצפי ברמת ודאות נמוכה יותר לקומה נוספת".

"במצב חדש, תכנית א/3616 (שהינה כאמור תכנית מכוחה של תמ"א 38) מאפשרת ניצול אותן הזכויות לתוספת קומות שהצפי לאישורן במצב קודם היה ברמת ודאות גבוהה: קומה אחת + קומה חלקית. הצפי לאישורן לאחר אישור תכנית זו הינו ברמת ודאות מוחלטת".

השוואת שני המצבים הביאה את השמאית המכריעה לידי מסקנה כי לאור כך "לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור תכנית א/3616".

### הערות המערכת-

1. המערכת מודה לשמאי המקרקעין דני טרשנסקי, שייצג את הבעלים, על שהביא את ההחלטה לידיעתה.
2. השוו בעניין זה להחלטת השמאי המכריע אותה סקרנו ביומון מס' 3331 מיום 29.10.18.
3. ניתן להניח כי טרם נאמרה "המילה האחרונה" בעניין זה.

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6214 חלקה 356 תת חלקה 6, רחוב סוקולוב 40, תל אביב-יפו, ניתנה ביום 7.10.18. השמאית המכריעה: דורית פריאל. כתב: עפר טויסטר.

❖ האמור מהווה מידע ראשוני בלבד ואין הוא תחליף לייעוץ משפטי.  
❖ כל הזכויות שמורות לחברת עט הוצאה לאור בע"מ ולמשרד עפר טויסטר, עורכי דין.