שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 6 אפריל, 2020
מספר מינוי: 2019-2492
מספר תיק: 992.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, גב' סימה להד
באמצעות השמאי,
מר אמיר שיליאן
בדוא"ל amir4545@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א
באמצעות השמאי,
מר מיכאל עין דור
בדוא"ל miki@eindorm.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 262/11 בגוש 6215 רחוב ארלוזורוב 86, תל אביב

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 04.02.20 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה אמיר שיליאן ושגיב רייבי – שמאים מטעם המבקשת ומר אביעד משולם – שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תא/3616א בדרך של מכר.

2. תאריך קובע לשומה:

24.01.18 - 15 יום מפרסום אישור תכנית תא/3616א בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ביקור בבניין ע"י החת"מ (לא התאפשר ביקור בתוך הדירה אלא רק בגג) ביום 15.03.20.

4. פרטי הנכס:

מהות:	דירת מגורים בקומה שניה בבניין מגורים
גוש:	6215
חלקה:	262
שטח חלקה רשום:	563 מ"ר
תת חלקה:	11
שטח תת חלקה רשום:	58.7 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות (59/789 חלקים ברכוש המשותף)
מיקום:	רחוב ארלוזורוב 86, ת"א

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, בחלק המערבי בצפון הישן בעיר תל אביב.

רחוב ארלוזורוב, דו סטרי, מרכזי, מחבר בין רחוב הירקון ממערב לבין דרך נמיר ממזרח.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים ברובם, בגובה 3-5 קומות, חלקם משופצים/מחודשים. בסביבה קיימת מצוקת חנייה.

5.2. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר: כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות הנכס כדלקמן:

מצפון - תחנת אוטובוס ורחוב ארלוזורוב ומעברם בנין מגורים ותיק בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית.

ממזרח - בנין מגורים ותיק בגובה 3 קומות מעל חזית מסחרית.

ממערב - בנין מגורים ותיק בגובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל חזית מסחרית.

מדרום - מבנה חד קומתי ותיק המשמש לבית אומנים ובנין מגורים ותיק גובה 3 קומות + קומת גג חלקית מעל קומת עמודים חלקית.

6.2. החלקה בעלת צורה דמוית טרפז, שטחה הרשום 563 מ״ר (ולצורך חישוב זכויות בניה). שטח החלקה נטו 489.71 מ״ר בהתאם לאתר המשיבה. החלקה פונה בחזית צפונית בת כ-18 מ׳ לרחוב ארלוזורוב ועומקה הממוצע כ-31 מ׳.

6.3. בשטח החלקה ממוקם בניין מגורים ותיק (מתחילת שנות ה-50׳) הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף חלקית. הבניין הבנוי בחצאי קומות (מפלסים מפוצלים, כאשר המפלס העורפי גבוה בכחצי קומה מהפלס החזיתי). בקומת המרתף יח״ד ומקלט, בקומת הקרקע 2 חנויות (משמשות למספרה ולמרפאת שיניים) הפונות לחזית (לרחוב ארלוזורוב) ויח״ד עורפית. בשלוש הקומות העליונות 3 יח״ד בכל קומה (2 יח״ד חזיתיות ויח״ד עורפית). סה״כ 12 יח״ד ושתי חנויות. הבניין בנוי שלד בטון וקירות בלוקים ומצבו הפיזי של הבניין תואם את גילו. הגג שטוח וכולל חדר מדרגות, חדר כביסה ודודי שמש בחלקו הצפוני ובנוי בשני מפלסים (הצד הדרומי במפלס גבוה יותר).

6.4. מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה (מעל קומת הקרקע) בבניין, פונה לכיוונים דרום, מזרח ומערב. שטח הדירה הרשום הוא 58.7 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית מס' 58, אשר פורסמה למתן תוקף בע.ר. 976 מיום 04.01.40.

החלקה מסומנת בתשריט התכנית כאזור דירות 1.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי:	500 מ"ר או 425 מ"ר בבנייה משותפת על שני מגרשים
אחוזי בניה לקומה:	35% משטח המגרש
מס' קומות:	3 קומות מעל קומת ביניים וקומת מרתף
צפיפות:	9 יח"ד למגרש מינימאלי

בין יתר השימושים שהותרו, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ואמנים. עסקים ושימושים הנזכרים (והלא נזכרים) ברשימת השימושים לאזור זה יורשו לפי הסכמה מיוחדת ומקומותיהם יקבעו על ידי הוועדה המקומית.

7.2. תכנית מס' 76, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 מיום 08.02.51.

תקנון התכנית מאפשר תוספת דירת גג בשטח 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-16 מ'. במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ-24 מ' התוספת לא תעלה על 33% או 54 מ"ר, לפי הגבוה. שטח חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה. לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

7.3. תכנית מס' 286, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 מיום 28.02.52.

בהתאם להוראות התכנית שום מגרש לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

7.4. תכנית מס' 637, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 מיום 11.08.60.

בהתאם להוראות התכנית, תוספת הבנייה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

<u>מצב חדש</u>

7.5. תכנית מס' 1680, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 מיום 10.12.81.

התכנית מאפשרת הקמת יציאות לגג בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. השטח הבנוי של היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו (כולל מדרגות פנימיות).

גובה היציאה לא יעלה על 2.5 מ' והמרחק ממעקה הבניין לא יפחת מ-1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית וכן מעל מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.6. תכנית מ', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 מיום 24.06.82.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

הוראות הבינוי במגרשים בשטח 500 מ"ר ומעלה (שכן שטח לחישוב זכויות בחלקה הנדונה עולה על 500 מ"ר), ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, באזור דירות I שבתכנית 58:

מקדם צפיפות: 50 מ"ר

אחוזי בניה בקומה: 42% כולל מרפסות

אחוזי בניה כוללים: 168%

מס' קומות מירבי: 5 + קומת עמודים מפולשת

קווי בניין: צדדי – 3.6 מ'; אחורי – 6.2 מ'

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניינים קיימים בהתאם לתנאים שפורטו בתכנית זו. בבניה קיימת תותר תוספת 5% משטח המגרש לקומה. כן תותר תוספת קומה (בהקלה).

שטח מדרגות- לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים:

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה בתוקף.

7.7. תכנית ע', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.85.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושים של: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה, בשל טופוגרפיה של השטח, אבל בתנאי שהקומה התחתונה תשמש רק את צרכי החניה. גובה קומת המרתף 2.2 מ'.

7.8. תכנית ס', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.89.

התכנית מתירה הקמה / הגדלה של דירת גג בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר בבניין מגורים קיים אשר, בין היתר, גובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית ובתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר על פי היתר שניתן לפני 1967. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתית הבניין על פי דרישת מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.9. תכנית ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 מיום 21.04.94.

התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניה על הגג ומחליפה את תכנית 1680.

התכנית מאפשרת להקים חדרי יציאה לגג שיותרו כתוספות לדירות בקומה העליונה. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, בין היתר, מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה מתחת, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות הרחבת דיור, אלא אם שוכנעה הוועדה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית, ובבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי התכנית.

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

כמו-כן, הותרה הקמת פרגולות מעל גגות בתים בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג. הבינוי מקונסטרוקציה קלה בלבד (עץ, מתכת או דומיהם).

7.10. תכנית מס' 2710, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.97.

התכנית מתירה הקמת מעלית בבניינים קיימים, כולל אפשרות של חריגה מקווי בניין בתנאים מסוימים.

7.11. תכנית ח', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.01.

התכנית קובעת תקן חניה לשימושי קרקע שונים, זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר - מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7.12. תכנית ע/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.3.03.

יותרו 2 קומות מרתף בכל הבניינים, פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'. תותר בניית קומות מרתף עד גבולות המגרש (קו בניין 0). היתר בנייה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ"ר נטו ליח"ד.

בבניינים עם דירות צמודות קרקע, התכליות המותרות: שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים לכל סוגי המגורים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר. ביחידות צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

7.13. תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 מתאריך 18.05.05.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 1.1.80, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

התכנית מגדירה מבנה לשימור כמבנה שנועד לשימור בתכנית מאושרת, מופקדת או בתנאים שנקבעו לפי ס' 78 לחוק.

התכנית קובעת כי תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים עפ"י תכנית זו. כמו כן, ניתן לצורך חיזוק מבני מגורים להתיר תוספות בניה נוספות כדוגמת התרת קומה נוספת, הוספת יח"ד ו/או הרחבת יחידות דיור קיימות.

תנאי למימוש זכויות בניה קיימות שטרם נוצלו מכח תכניות מפורטות קודמות להרחבת דיור או לתוספת קומות הוא כי התוספות יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו יחד עם התוספת. אעפ"כ תותר תוספת ליח"ד ובלבד שהתוספת תכלול מרכיבים לחיזוק כל יחידת הדיור ולא תמנע חיזוק יחידות אחרות בבניין. אם בנסיבות העניין מן הצדק אין לחייב בעל זכות לחזק הבניין כתנאי לביצוע הרחבת דיור רשאית הוועדה המחוזית לפטור אותו מחובה זו.

תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.07 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

תיקון 2 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.10 קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק – ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

תיקון מס׳ 3 לתמ״א 38, אשר אושר ע״י הממשלה בהחלטה מס׳ 4737 מיום 07.06.12 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים. בין היתר קובע התיקון, תנאי לניצול זכויות בניה קיימות שטרם מומשו בהתאמת הבניה לדרישות התקן.

תיקון מס׳ 3 א׳ לתמ״א 38, אשר אושר ע״י הממשלה בהחלטה מס׳ 2138 מיום 08.12.16 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש.

7.14. תכנית מס׳ 3440, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 5526 מיום 10.05.06.

התכנית עוסקת בהסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

7.15. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה החלטה מס׳ 0013-11ב׳-7 מיום 01.06.11.

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ״א 38.

בתוספת בנייה ברובע 3 בבניינים בגובה עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/עמודים) תותר תוספת קומה ומעליה חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג׳. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה טיפוסית מתוקף תמ״א 38 ומעליה חדרי יציאה לגג.

בהריסה ובניה חדשה גובה וזכויות הבנייה יהיו על פי תכניות מ׳ ו-ג׳. בנוסף, מתוקף תמ״א 38 יותר בינוי קומת העמודים (למעט רצועה מפולשת בחזית הבניין בעומק שלא יפחת מ-3 מ׳) ותוספת 25 מ״ר ליח״ד כולל ממ״ד בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית מ׳.

7.16. פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ולבנייה מס׳ 12-0028, החלטה מס׳ 0028-12ב׳-1 מיום 07.11.12.

הוועדה דנה במדיניות לבחינת בקשות להיתרי בנייה מכוח תמ״א 38. ברובע 3 בו ממוקם הנכס הנדון תותר הריסה ובנייה בתנאי שהתכנון יהיה בהתאם לתכנית לכשתאושר. כמו כן, בתוספת בנייה תותר תוספת קומה אחת ו-65% בנייה על הגג. בבניינים בהם בנויה דירת גג, ניתן יהיה להשלים את דירת הגג לקומה מלאה מתוקף תמ״א 38. קיימת מגבלת גובה של 5 או 6 קומות בהתאם לגודל המגרש, רוחב הדרך ואזור ההכרזה.

7.17. מסמך מדיניות מספר 9077 אושר בהחלטה מס׳ 0027-16ב׳-6 מיום 21.12.16.

מסמך הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ברובעים 3-4 בת״א.

בין יתר ההוראות צוין כי בתוספת לבניין קיים לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות. מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. תנאי לסגירת מרפסות מקורות הקיימות הוא קבלת חוו״ד מהנדס העיר וחידוש כולל של חזית הבניין, לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. סגירת מרפסת תהיה מזכוכית בלבד.

7.18. תכנית תא/5000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.16.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר ת״א-יפו ואינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תכנית זו קובעת הוראות לעריכת תכניות מפורטות שייערכו ויאושרו מכוחה.

תכנית למימוש זכויות הנגזרות מתמ״א 38 ללא הגדלה בזכויות התקפות מכוח תכניות קודמות והתמ״א, לא תחשב כסותרת תכנית זו. אין בהוראה זו לכשעצמה כדי להגביל את שיקול דעת הוועדה לעת דיון בתכנית עתידית או בקשה להיתר מכוח תמ״א 38 על פי דין.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון 301 ומסווגת ביעוד לאזור מגורים בבנייה עירונית עד 8 קומות, בתחום מרקם בנוי לשימור ובתחום הכרזת העיר הלבנה.

בכל יעוד קרקע ניתן להתיר, בנוסף על השימושים העיקריים, הנוספים והכלליים, גם שימושים נלווים, ובלבד שהיקף שטחי הבנייה לשימושים הנלווים לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המאושרים לאותו ייעוד קרקע באותה תכנית.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שיחושב על ידי הכפלת הרח"ק (״רצפה חלקי קרקע״) הבסיסי בשטח המגרש (להלן **שטח הבנייה הבסיסי**), בכפוף להקצאת שטחים לצורכי ציבור הנדרשים מהגדלת שטחי הבנייה.

שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יפחתו משטח הבנייה הבסיסי, אלא בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ולפיה לא ניתן לבנות במגרש שטחי בניה בהיקף הבסיסי הנ״ל מהסיבות הנובעות מתכונותיו הפיזיות והתכנוניות או מהצורך בשימור.

הוועדה רשאית לקבוע בתכנית שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה הבסיסי ובלבד שלא יעלו על מכפלת הרח״ק המרבי בשטח המגרש, בהתקיים כל 4 התנאים שפורטו בתכנית.

השימושים באזור מגורים בבנייה עירונית:

מקבץ שימושים ראשי – מגורים.

שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.

מקבץ שימוש נוסף בקומת הקרקע – מסחר 1, למעט אם קיים חשש למטרד סביבתי.
מקבץ שימוש נוסף – משרדים במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.

הרח״ק הבסיסי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו בין 0.5-1.5 דונם הוא 2.5 והמרבי 3. הרח״ק הבסיסי והמרבי באזור מגורים בבנייה עירונית במגרש ששטחו מתחת ל-0.5 דונם הוא 2.5. צפיפות הבנייה לא תפחת מ-18 יח״ד לדונם נטו.

בהתאם להוראות התכנית, הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכניות קודמות, או המרת שטחי בנייה, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע״י הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת אשר תכלול, בין היתר, התייחסות למאפייני התכנית ולמאפייני האזור בו נמצאת התכנית. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע בתחום שיקול הדעת בהתייחס לבדיקה התכנונית המוקדמת.

נקבע בתכנית זו כי באזור או בנושא מסוים רשאית הוועדה המקומית לדרוש מסמך מדיניות, תחליט הוועדה בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות. במתחם הנדון נדרש מסמך מדיניות.

הוועדה תחליט על הפקדתה של תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור, רק לאחר התייעצות עם ועדת השימור העירונית. הבדיקה התכנונית המוקדמת תכלול אפשרות לזיהוי והערכה של ערכים לשימור בתחום התכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

במרקם בנוי לשימור תידרש הכנת מסמך מדיניות בתוספת בנייה מעל 0.5 רח״ק. מסמך המדיניות יתייחס לשטח שהיקפו ייקבע ע״י מהנדס העיר או ועדת השימור העירונית לפי העניין. הוועדה רשאית לדרוש כי תכנית הכוללת מרקם בנוי לשימור תקבע בהוראותיה הגבלות בנייה ופיתוח.

שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו, יותרו רק במקום ובמידה שהם לא פוגעים באותם ערכים לשימור.

7.19. תכנית תת״ל 70 א׳, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 18.07.17.

בהתאם לתשריט התוכנית רצועה בחזית הצפונית בחלקה, הפונה לרחוב ארלוזורוב, מסווגת לדרך מוצעת. רחוב ארלוזורוב מסומן לרצועת מתע״ן.

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.

על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיועד בתוכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית, יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי ס׳ 5 לפקודת הקרקעות 1943 התוכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.

7.20. תכנית תא/3616א (רובע 3) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 09.01.18.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים על ידי:

קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת״א.

הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ״א 38.

פישוט הליכי רישוי ומידע ע״י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

החלקה הנדונה ממוקמת בתחום אזור הכרזת אונסקו ובתחום רצועת מתע״ן (מערכת תנועה עתירת נוסעים).

הוראות הבנייה בבניינים חדשים בתחום אזור הכרזת אונסקו:

במגרשים ששטחם 500 מ״ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ׳ (ימדד מרצפה עד רצפה).

זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

יותר שטח עד 14 מ״ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה הטיפוסית ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר.

שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד׳, לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית.

שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד׳, לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. במגרשים פינתיים בחזית הקדמית הנותרת, הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ׳. בנוסף, בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות). גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.

בחישוב מספר יח״ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח״ד נוספת.

החנייה תהיה עפ״י התקן, תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת״ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.

זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.

הוראות הבנייה לתוספות לבניינים קיימים שהוצא בהם היתר עד ליום 01.01.80 ובתחום אזור הכרזת אונסקו :

לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בבניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

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

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

שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות ומרחבים מוגנים. שטחי מרפסות יהיו בנוסף.

שטח בניה קיימת בהיתר על הגג מתוקף תכניות לתוספת בניה על גגות כגון ג׳, ס׳, 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג וכן בניה מתוקף תמ״א 38, יכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו.

גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.4 מ׳ מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במגרש פינתי תידרש נסיגה של 3 מ׳ מחזית אחת ו-1.2 מ׳ מחזית שניה. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

תכסית הבנייה על הגג - 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות כאמור לעיל. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג העליון והתחתון.

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.

תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים – תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש עד חצי קומה. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס רציף בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו״ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.

בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.

יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית.

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ׳, בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.

בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.

החניה תהיה עפ״י התקן.

יותר קו בניין צידי מינימאלי של 2 מ׳ להבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת.

תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.

בתחום רצועת מתע״ן לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות אלא לאחר תאום עם נת״ע בשלב הבקשה להיתר. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק״ל תותר התקנת עוגנים זמניים בלבד. ככל שהבנייה תתבצע במקביל להקמת הרק״ל, יש לתאם עם חברת נת״ע לו״ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. תיק בניין:

8.1. בתאריך 14.06.50 ניתן רשיון מס׳ 249 להקמת בנין בן 3 קומות, קומת עמודים, דירה בקומה ד׳, מרתף וגדר, המכיל: במרתף – מקלט. בקומת עמודים – 4 חדרים עם ח״ש ושטח פתוח. בקומות א׳, ב׳ ג׳ – 7 חדרים עם ח״ש בכל קומה. בקומה ד׳ – 3 חדרים עם ח״ש.

8.2. בתאריך 01.06.55 ניתן היתר בניה מספר 189. בתיק הבניין באתר המשיבה קיים תשריט חלקי בלבד.

8.3. בתאריך 21.06.69 ניתן היתר בניה מספר 841 להגדלת חנות קיימת. בתיק הבניין באתר המשיבה קיים תשריט בלבד.

8.4. בתאריך 17.10.79 ניתן היתר בניה מספר 212 לשינויים פנימיים עבור מספרה הכוללים הכנסת קירות ושינוי מיקום השירותים וכן סגירת המרפסת הצדדית.

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 31.10.19:

חלקה 262 בגוש 6215 בשטח 563 מ״ר.

תת חלקה 11 רשומה כדירה בקומה שניה בשטח 58.7 מ״ר. החלק ברכוש המשותף 59/789. הבעלות רשומה על שם המבקשת בשלמות.

9.2. הנכס הנדון נמכר ביום 18.06.19.

9.3. הוצג צו רישום בית בפנקס בתים משותפים מיום 21.08.65 לפיו:

הבית בן 5 קומות ומכיל 14 דירות ובהן 32 חדרים. קומת המרתף מכילה דירה (מהווה אולם. בתשריט הבית המשותף צוין כבית כנסת) בת חדר אחד, קומת הקרקע מכילה 4 דירות (מתוכן 2 חנויות), קומות א׳, ב׳ ו-ג׳ מכילות 3 דירות כ״א.

תת חלקה 11 מהווה דירה בת 2.5 חדרים בקומה ב׳ בשטח 58.7 מ״ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10. טיעוני הצדדים להשבחה מתוכנית תא/3616א:

10.1. טענות שמאי המבקשת:

10.1.1. טענה ראשית לאי השבחה:

לטענת שמאי המבקשת הזכויות מכוח תמ"א 38 מוקנות. בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, במקרה הנדון ניתן להוסיף עד 2.5 קומות, הן בחלופה של הריסה ובנייה והן בחלופה של תוספת בניה על קיים. הבניין אושר בשנות ה-60' של המאה הקודמת ועומד בקריטריון של חיזוק מבנים וקבלת זכויות מכוח תמ"א 38. כתימוכין, הפנה להיתרי בניה ברחובות ארלוזורוב 63, שלמה המלך 87 ו-93, בהם ניתנו זכויות בניה בהיקף של קומה + קומה חלקית ועד שתי קומות.

בהתאם להוראות תכנית תא/3616/א במקרה הנדון בו הבניין בן 3-4 קומות מעל קומת עמודים (סה"כ 5 קומות), וקיימים בו מפלסים מפוצלים, ניתן להוסיף רק בניה בגג בשיעור של 65% מהקומה שמתחתיה. לפיכך, הזכויות אינן עולות על הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38. כמו כן, מימוש זכויות מתכנית תא/3616/א מחייב חיזוק ושיפוץ הבניין.

תכנית תא/3616א, אושרה מכוח ס' 23 לתמ"א 38, ומכאן שהזכויות ממנה נובעות מכוח תמ"א 38 ומכאן שגם פטורות מהיטל השבחה בהתאם לס' 9(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

אין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות מתמ"א 38 במימוש של מכר אלא רק בעת התגבשות היתר בניה. כתימוכין, הפנה לפס"ד אליק רון[1], ערר צ.ו.ר מעוף[2], שומות מכריעות של הח"מ ברחובות פנקס 26, מלאכי 4 ושלמה המלך 51 בת"א ולשומות מכריעות ברחוב שלמה המלך 13 ו-85 ובשדרות בן גוריון 62 בת"א.

10.1.2. טענה חלופית לאי השבחה:

לטענת שמאי המבקשת בהתאם להוראות תכנית תא/3616א בבנייה חדשה במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל ק"ק או קומת עמודים). גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' (מרצפה עד רצפה). בבניינים קיימים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה (בדומה למושא השומה) תותר קומת גג חלקית בלבד.

עיקרון ההתעשרות – הנכס הנדון כולל מספר מאפיינים המביאים למסקנה כי לעת מכר לא חלה התעשרות בגין תכנית להוספת זכויות של קומת גג חלקית:

לא אותר היתר הבנייה לפיו הוקם הנכס, שכן היתר מספר 249 אינו תואם לבינוי הקיים. הבינוי בפועל אינו תואם לתשריט הבית המשותף. בקומת המרתף קיימת יח"ד שאינה תואמת להיתר הבנייה (מסומנת לבית כנסת בהתאם לתשריט הבית המשותף) בחזית קומת הקרקע 2 חנויות ויח"ד אחת שאינה בנויה בהתאם להיתר בניה. לאור האמור, ייתכן שלחלק מבעלי הדירות יהיה תמריץ שלילי להסדר, לאור הקושי בהסדרה תכנונית של מספר יח"ד הקיימות (ככל שנבנו ללא היתר).

[1] רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (להלן" הלכת אליק רון").**

[2] ערר 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

חניה – לאור מיקום הבניין במלוא קווי בניין, טופוגרפיית המגרש, שטח המגרש הקטן, הבינוי בקומת הקרקע, אופי הרחוב (לרבות מיקום תחנת אוטובוס בחזית), קיים קושי להקים מתקני חניה. שווי דירות ללא פתרון מקום חניה ככלל ושווי דירת גג ללא מקום חניה בפרט, מקטין את כדאיות המימוש. בנוסף, ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, יש להפחיתו מרווחיות הפרויקט. כמו כן, בהתאם לתכנית תת״ל/70א׳ בחזית החלקה מתוכננת הקמת הקו הסגול של הרכבת הקלה, דבר העלול לבטל לחלוטין את אפשרות הקמת מקומות חניה בתחום המגרש.

לאור הבינוי הקיים בנכס, קומות מפוצלות ללא דירת גג (4 קומות בחזית ו-5 קומות בעורף), עם הפרשי גובה עד חצי קומה, קיים פחת תכנוני בהקמת דירת הגג, שכן מרפסת דירת הגג תיבנה בגובה שונה מדירת הגג, דבר הגורם לפחת תכנוני בדירת הגג ולפגיעה בשווייה בשיעור 20%. לחילופין, ככל שניתן יהיה להשלים את גובה חזית הנכס לגובה דירת הגג בעורף (בניגוד להוראות תכנית תא/3616/א), יש להתחשב בעלויות עודפות המייקרות את עלויות הבנייה.

בדו״חות אפס הנערכות עבור בנקים לצורך ליווי פרויקטים של חיזוק ותוספת בניה, נדרשים להביא בחשבון עלויות בלתי צפויות המסתכמות בשיעור של 15% מעלות הבנייה הישירה, לרבות עלות חיזוק הבניין. זאת לאור הסיכון הקיים ליצירת נזקים בתקופת הבנייה. לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון רווחיות בשיעור של 18% מעלות ההקמה אשר נדרשת מהבנק לצורך אישור מימון הפרויקט, אינה ישימה.

מעלית - לאור הבינוי הקיים, בחיזוק ותוספת בניה תתאפשר הקמת מעלית תוך הקטנת גרם המדרגות. מכירת דירת גג באזורי יוקרה, כאשר הגישה אליה דרך מעלית קטנה וגרם מדרגות צר, מפחיתה מערכה.

לטענת שמאי המבקשת לא חל שינוי בשווי דירות בסביבת הנכס לפני ואחרי אישורה של תכנית תא/3616/א. הקונה הסביר לא מביא בחשבון את הציפייה לעיבוי הבנייה ו/או לפינוי בינוי שנובעת מהתוכנית הנדונה. יתרה מכך, במועד הביקור ניכר כי בנכס מבוצע הליך של שיפוץ מקיף ע״י הרוכש, דבר אשר מצביע כי קונה אינו צופה את הריסת הבניין הקיים בטווח הקרוב.

לאור מאפייני הנכס והקשיים הקניינים והפיזים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול בשלב הסכמות הבעלים וקבלת היתר בניה ככל שיתאפשרו.

במהלך הדיון, במענה לטענת המשיבה, הציג שמאי המבקשת תחשיב כדלקמן:

שטח לחיוב (דירת גג ללא מרפסת[3]) -	184 מ״ר
שווי מ״ר מבונה -	₪ 23,000
עלות עודפת לניכוי (184 מ״ר * ₪ 7,000 * 20%) -	(₪ 257,600)
כופר חניה לניכוי (2 חניות) -	(₪ 98,000)
מקדם דחיה (20 שנה, 6%) -	0.312
ההשבחה המלאה -	₪ 1,209,437
ההשבחה בגין החלק הנישום (59/789) -	₪ 90,440

[3] הציג תחשיב הכולל מרפסת גג והפחתה לדירת גג הכוללת מרפסת במפלס אחר מהדירה, אולם בדיון ביקש למחוק מרכיב זה ולפיכך חישוב ההשבחה המוצג להלן מהווה פרשנות שלי להשבחה החלופית לה טען שמאי המבקשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאי המשיבה:

10.2.1. תמ"א 38:

אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות מכוח תמ"א 38, שכן זכויות אלה אינן מוקנות ומתגבשות בעת בקשה להיתר בניה, בעוד שהמימוש הנדון הוא מכר. הפטור מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע למימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר. כתימוכין, הפנה לפס"ד אליק רון[4] (לרבות עמדת היוע"ש בנושא זה), לערר צ.ו.ר מעוף[5], ולכתבה בעיתון דה-מרקר מיום 12.04.17.

בנוסף, הפנה לחוו"ד משפטית מיום 01.01.19 מטעם המשיבה בה נטען כי זוהי סוגיה משפטית עקרונית, שאמורה להיות מוכרעת ע"י ועדת ערר ולא על ידי שמאי מכריע. בשל העדר קונקרטיות ומסויימות של התמ"א, אין לראות באישורה כארוע משביח. ארוע משביח יתרחש לכשיינתן היתר בנייה[6]. זכויות אלה אינן מוקנות, אלא מותנות בשיקול דעת ואישור הוועדה המקומית וכרוכות בפרסום לפי ס' 149 לחוק התכנון והבנייה, בדומה להקלה ושימוש חורג (למשל, סעיפים 14א, 21-24, 27 ו-29 ה' לתמ"א 38). כך למשל בעת"מ (ת"א) 26388-01-16 **עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית** נקבע כי הזכויות מכוח תמ"א 38 מעולם לא התגבשו ולעותרים אין זכויות הנובעות ממנה[7].

משיקולי הוגנות יש לנטרל את אישור תמ"א 38 כמצב קודם, שכן לא יהיה זה הוגן כלפי הציבור הפחתה מלאכותית של היטל השבחה, במקום בו תמ"א 38 אינה מהווה ארוע משביח שבגינו ניתן לגבות היטל השבחה. חיזוק לעמדה זו מצוי בפסיקה דלעיל בעניין מגן, בערר צ.ו.ר מעוף ובתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה.

התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם תיצור אי ודאות וחישובים ספקולטיביים.

לאור האמור לעיל, אין להתחשב בתמ"א 38 במצב קודם. תימוכין, שומות מכריעות ברחובות אבן שושן אברהם 8, אוליפנט 2, הפיקוס 20, טיומקין 10 (של החי"מ) בת"א, עוזיאל 38 בירושלים והרצל 35 בכפר סבא. קביעה דומה נקבעה בדיון בלשכת השמאי הממשלתי הראשי בנושא היטלי השבחה במיזמי פינוי בינוי מיום 08.07.18.

כמו כן, לא הוכח כי הנכס דרוש חיזוק בהתאם לקבוע בתמ"א 38.

בתגובה לשומת המבקשת טען כי לא הוצג תחשיב חלופי לטענה המשפטית, אלא רק על השגה על עצם החיוב ומשכך יש לדחות את טענת המבקשת לפטור מהיטל השבחה במימוש הנדון ולקבל את שומת שמאי המשיבה בדבר גובה ההשבחה.

---

[4] רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון (להלן" הלכת אליק רון").**

[5] ערר 85064/10, **צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א.**

[6] ר' למשל בר"מ 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון**, בר"מ 1560/13 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ**, רע"א 3002/12, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון**, ערר (ת"א) 5184/17 **קורונה יעקב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים**.

[7] וכן בערר (ת"א) 5184/17 **קורונה יעקב נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.2. מרכיבי ההשבחה ושיקולים שיש להביא בחשבון:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא תוספת בניה על הגג. לאור הבינוי הקיים של 4 קומות (כולל קומת קרקע), הובאה בחשבון השלמת קומת גג ומעליה הקמת קומת גג חלקית בשיעור 65% משטח הקומה התחתונה. במענה לטענת שמאי המבקשת כי הבנייה הקיימת בגובה 5 קומות, השיב שמאי המשיבה כי המבנה כולל בחזית: 4 קומות (כולל קומת עמודים הבנויה חלקית) ודירה בקומת גג חלקית אשר אינה נמנית לעניין מספר הקומות ובעורף: 4 קומות/ מפלסים עיליים. קומת הגג אינה נכללת במניין הקומות בהתאם להוראות תכנית תא/3616א. ככל שלא קיימת דירת גג יש להביא זאת בחשבון בחישוב השטחים לחיוב. אין מניעה תכנונית לניצול פונקציונאלי גם במפלסי ביניים, לפיכך אין משמעות ליישור מפלסים וזה לא משפיע על היקף הזכויות לניצול בנכס. הבינוי במפלסי ביניים מקובל בסביבה ואין להפחית בגינו.

לאור הבינוי הקיים, מגבלות קווי הבנייה וההפקעה המתוכננת לרחוב ארלוזורוב, הובא בחשבון כי לא ניתן להרחיב את הדירה הנדונה ואת הבנייה בקומת העמודים. כמו כן, מכיוון שהנכס ממוקם בתחום אזור ההכרזה, לאור הוראות ס' 4.1.3ט לתוכנית תא/3616א אין תוספת מרפסות בבניין הנדון.

לאור קיומה של בניה בהיתר בחזית הגג (כ-66 מ"ר), הובא בחשבון כי מרפסת הגג שבשימוש דירה זו (כ-43 מ"ר) תוכל להיסגר ותשמש להרחבת דירת הגג בלבד ולפיכך אינה כלולה במימוש מושא השומה. לפיכך, השטח לחיוב בקומת הגג מסתכם ב-113 מ"ר (109 מ"ר עבור יח"ד קיימת – 14 מ"ר חדר מדרגות – 236 מ"ר שטח הגג).

שטח קומת הגג החלקית לחיוב מסתכם ב-139.4 מ"ר + 82.6 מ"ר מרפסת גג[8]. לשטח העיקרי בקומת הגג ניתן מקדם 1.15.

הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 30% והפחתה בשיעור 10% בגין בניה חדשה על בינוי קיים. דחייה של 20 שנה כפי שטען שמאי המבקשת מביאה לשיעור הפחתה לא סביר. עלות החיזוק והשיפוץ תורמת לשווי הנכס לפחות בגובה העלות.

בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים בריכת שחיה בגג עליון. בריכת שחיה תורמת לשווי הדירה בגג ומשביחה. הובא בחשבון שטח בריכה של 15 מ"ר ומקדם 1.3 בגין תרומתה. כתימוכין למקדם הפנה לשומות מכריעות ברחובות הירקון 68 ומזא"ה 40 בת"א.

במענה לטענת שמאי המבקשת כי יש להפחית כופר חניה, השיב שמאי המשיבה, כי הוצאה זו חיצונית לתוכנית בהיותה תשלום חובה אשר מקורו בתקנות, אין כל מקור חוקי לקזז תשלום זה מתחשיב ההשבחה. השווי עליו התבסס שמאי המשיבה אינו מגלם חניה. רשות ערעור ביחס לעת"ם 2152-05-16 ממתינה להחלטה.

התקנת מעלית כדאית כלכלית ואפשרית תכנונית כבר במצב קודם בהתאם לתוכנית תא/2710. הקטנת חדר המדרגות לצורך התקנת מעלית, ככל שנדרשת, אינה נובעת מתוכנית תא/3616/א ומשכך מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

[8] 139.4 מ"ר + 82.6 מ"ר מרפסת גג = (14 מ"ר חדר מדרגות – 65% * 236 מ"ר קונטור קומה תחתונה).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לעובדה כי הקונה שיפץ את הדירה אין השפעה על השבחה, שכן ההשבחה חושבה בחלופה של תוספת למבנה הקיים.

במענה לשיעור הרווחיות שנטען ע"י שמאי המבקשת, ההשבחה נערכת לבעלים ולא ליזם.

10.2.3. שווי מ"ר קרקע מבונה:

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על:

שומות מכריעות שנערכו ברובע 3 למועדים קובעים בשנת 2015 (ברחובות: פינסקר 38, ירמיהו 29, שינקין 16) בהן נקבעו ערכים בטווח של 20,000-21,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

עסקות מכר לקרקע שנערכו בשנים 2015-2017 (ברחובות: בר כוכבא 11, חולדה 6, שיינקין 32), אשר מניתוחן עולה כי ערכי השווי בטווח של 18,000-27,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי קרקע מבונה של 23,000 ₪ למ"ר.

10.2.4. תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח אקוויוולנטי-

113 מ"ר השלמת קומה טיפוסית + 139.4 מ"ר בקומת גג * 1.15 + 82.6 מ"ר מרפסת גג * מקדם 0.4 + 15 מ"ר לבריכת שחייה בגג עליון * מקדם תרומה 0.3 - 310.85 מ"ר

מקדם מושע -	0.7
מקדם בינוי חדש על קיים -	0.9
שווי מ"ר קרקע מבונה -	23,000 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה -	4,504,216 ₪
ההשבחה לחלק הנישום (59/789) -	336,817 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה לעניין תוכנית תא/3616/א[9]:

11.1. תמ"א 38 :

בגוש בו מצוי הנכס הנדון עיינתי ב-14 שומות מכריעות לתכנית תא/3616א שבוצעו ע"י שמאים שונים. בכל השומות (ברחובות ארלוזורוב 84 ו-88, הירשנברג 12, הפרדס 9, הקליר 25, גוטליב 20, שלמה המלך 73, 76, 80, 85 ו-86, שד' בן גוריון 62 ו-87 וגוטליב 18) נקבע כי יש להתחשב בתמ"א 38 כמצב קודם. בשלוש מן השומות אשר נערכו ע"י אותו השמאי (מר אלי כהן) הובאו בחשבון זכויות לקומה וחצי מכוח תמ"א 38, ביתר השומות הובאו בחשבון זכויות זהות לזכויות שאושרו בתא/3616א. חלק מהשומות הביאו בחשבון כי תמ"א 38 פחות ודאית מתא/3616א (נקבע בהן כי שיעורי הוודאות שיצרה תא/3616א נעים בין 10% ל-33%).

אילו אביא בחשבון זכויות בהתאם לתמ"א 38 מסקנתי תהיה כי **פוטנציאל הזכויות מכוחה הוא ל-1.65 קומות נוספות לבניין.** טרם אישור תא/3616א הותרו בסביבה (למשל בהיתר משנת 2016 ברחוב ישעיהו 60, בהיתר משנת 2015 ברחוב ביירון 13, בהחלטת ועדה מס' 0028-12ב'-1 מיום 07.11.12[10] ובהיתר משנת 2015 ברחוב ארלוזורוב 63 בו ניתנה החלטת ועדה משנת 2013), בחלופת תוספת בנייה על בינוי קיים, תוספת קומה + תוספת קומה חלקית בשיעור 65%. תוספת זו תואמת לתוספת שאושרה בתכנית תא/3616א במבנים רבים במסגרת התוכנית.

זכויות הבניה הן בתמ"א 38 והן בתא/3616א בעלות התניות רבות. תוכנית ארצית, תמ"א 38 איפשרה תוספות נרחבות יותר, אולם אלו ניתנות לשיקול דעת הוועדה המקומית וזו הגבילה בהיתרים את השיעור ל-65%. הפוטנציאל לזכויות נוספות מכוח התמ"א מתאיין עם אלמנטים נוספים שהוקנות בתא/3616א כגון תרומת מרפסת גג שאינה כולל אפשרות לבריכה עליו ו/או עם גובה מוגבל לקומה החלקית של 2.5 מ' כפי שטוענת המשיבה. סביר להניח, לאור גיל המבנה, כי יעמוד הוא בדרישות התמ"א לחיזוק המאפשרות ניצול זכויות ולכן שיעור אי הוודאות זהה. **לפיכך, בחלופה זו התוכנית לא השביחה את הנכס שבנדון.** בשומות מכריעות שלי ברחובות שלמה המלך 56, ריינס 35, פרישמן 38 וסמולנסקין 12 בת"א נקבע עיקרון זהה.

יחד עם זאת, הפסיקה ושומות מכריעות אינן קובעות באופן חד משמעי את אופן ההתייחסות לתמ"א 38 וטרם נתקבעה הלכה בנושא.

לדעתי, חלק ניכר מן ההשפעה שיש לתמ"א 38 על שווי המקרקעין נובע מהיותה פטורה מהיטל השבחה (הן במכר עפ"י הפסיקה והן בבנייה עפ"י החוק). לפיכך, לטעמי, לא ניתן להביא בחשבון בקביעת היטל השבחה שיקולי פטור מהיטל השבחה, שכן עסקינן בשווי שוק לאחר תשלום מיסים והיטלים ולכל היותר, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין.

[9] יתר התכניות שבמצב החדש אינן משביחות ו/או נכללות במסגרת פטור לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה.

[10] אף בהיתר משנת 2011 ברחוב אוסישקין 42 הותרה תוספת קומה + קומת גג חלקית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עם זאת, דעתי היא כי יש להתחשב בעובדה שתא/3616 אושרה כתוכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38:

ס' 19 ב' 10 לחוק התכנון והבנייה פוטר מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ובגין תכנית לפי ס' 23 לתמ"א בעת מימוש בדרך של בנייה. יחד עם זאת, הפסיקה הרחיבה אי גביית היטל השבחה אף לעת מכר לעניין תמ"א 38. בעקבות הפסיקה פסקה המשיבה גביית היטל השבחה בגין תמ"א 38 לעת מכר. מאחר שאין פסיקה קיימת לעניין תכנית לפי ס' 23, יש לבחון את הרציונל שהותווה בקביעה כי אין לגבות השבחה בגין תמ"א 38 במכר:

בעש"א 217690-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים נקבע בין היתר:

"חובת ההגינות המוגברת המוטלת על כל רשות מרשויות המדינה, כולל הועדה המקומית, מחייבת שהרשות לא תנסה לגבות היטל, שאינו אלא מס, כאשר בפועל נכס הבעלים כלל לא הושבח."

*"כשנאמר בסעיף 1(א) ל**תוספת** שההשבחה הינה "**עליית שווים של מקרקעין עקב <u>אישור תוכנית</u>**" וכשהתוכנית הרלוונטית, תמ"א 38, קובעת מפורשות שההשבחה עדיין מותנית בהחלטת הועדה המקומית, הרשאית אף לסרב לאשר תוספת בניה, והכל כפוף לחוות דעת של המהנדס, הרי "אישור התוכנית", כיוצרת השבחה, הינה רק בשלב של קבלת היתר הבניה. שווי המקרקעין לא עלה. הוא יעלה רק עם אישור היתר הבניה, בהתאם לתמ"א 38. כאמור לעיל, כל פרשנות אחרת תביא לתוצאה אבסורדית."*

בערר 85064/10, צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים ובע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נקבע בין היתר:

"יחד עם זאת, נוכח <u>הלכת מועש</u> והיות תכנית המיתאר הארצית, תכנית מיוחדת שמכוחה ניתן להוציא ישירות היתר בניה, הרי שההשבחה נוצרת למעשה רק עם מתן הוצאת היתרי הבניה. כיוון שנוצרת השבחה רק עם מתן היתרי בניה, על מנת שלא יהיה ספק כי <u>אין</u> חבות בהיטל השבחה, קבע המחוקק במפורש את הפטור.

קביעה זו בחוק, מלמדת לדעתנו גם על כך כי כוונת המחוקק היתה שההשבחה מכח התכנית נוצרת ומתגבשת רק עם הוצאת היתר הבניה. עד אז, מדובר בהשבחה ערטילאית בכל רחבי הארץ אשר תלויה גם בשיקול דעת הוועדה המקומית."

"מרגע שהתרחש אירוע המימוש – מתן היתר בניה – הרי אז מתגבשת אמת מידה גם נכונה יותר וגם מדידה לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה, וכך גם מועד מתן ההיתר, הינו מועד המימוש הנכון גם מבחינת עקרון הוודאות."

"משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבניה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו".

מן הפסיקה עולה, כי ההרחבה לאי גביית היטל השבחה בעת מכר נובעת מעקרון הוודאות ומעקרון ההתעשרות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

עקרון הוודאות - עיון בהוראות תכנית תא/3616 מעלה התניות רבות כדלקמן:

ס' 4.1.3.ב.1 - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו **מותנית** בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפניי רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

ס' 4.1.3.ב.5 - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג שנבנתה בהיתר בנייה מכח תכניות ג', ס', 74, 76, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (27.06.11), תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית.

ס' 4.1.3.ו - הוועדה המקומית **רשאית לאשר**, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים **בכפוף** להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה.

ס' 6.3 - הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו בנוגע לשמירה על גובה בנייה, מרווחים, עיצוב וכו' כפופות לקבלת חוו"ד מהנדס העיר וחריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ס' 6.5 - בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה המקומית להתנות על פי חוק, יינתנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי **הוראות נוספות** (לרבות: חיזוק מבנים, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת).

ס' 4.1.3.ח - הוועדה המקומית **רשאית לאשר** משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. במקרה של סגירת קומה עמודים מפולשת המיועדת לחנייה, **תותנה** הסגירה בשמירה על מספר מקומות החנייה הקיים במגרש ההיתר, גם אם במיקום אחר במגרש.

לאור ריבוי התנאים והיות התכנית נרחבת (חלה על 2,431 דונם) התגבשות ההשבחה, ככל שקיימת, תהיה רק בשלב קבלת היתר הבנייה.

עקרון ההתעשרות - הנכס הנדון כולל מספר מאפיינים המביאים למסקנה כי לעת מכר לא חלה התעשרות בגין תכנית להוספת זכויות של קומה + קומת גג חלקית:

- מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה שניה מעל קומת קרקע בבניין מגורים הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המשמשת למגורים ולמסחר וקומת מרתף חלקית המשמשת למגורים. סה"כ בבניין 12 יחידות + 2 יחידות מסחר.

- המבקשת מחזיקה בכ-7% מהרכוש המשותף בלבד. בנוסף, היתר הבנייה שניתן בשנת 1950 (ר' ס"ק 8.1 לעיל) אינו תואם לבינוי בפועל ולתשריט הבית המשותף. כמו כן, בקומת המרתף קיימת יח"ד אשר בפועל סומנה כבית כנסת בתשריט הבית המשותף. לפיכך, קיים סיכון כי בעת דרישה להכשרה בדיעבד של שטחי בניה / שימושים שלא בהיתר, תידרש הריסת שטחים / הפסקת שימושים וכן יתכן שלחלק מבעלי הדירות יהיה תמריץ שלילי להסדר, לאור קושי בהסדרה תכנונית של כמות יחידות הדיור הקיימות. במקרה כזה יש להביא בחשבון מרכיב פיצוי וכן מרכיב מושע משמעותי, כאשר החלטה על מימוש בנייה צריכה להתקבל בהסכמה מלאה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- בהתאם להיתר הבנייה ולתצ"א מאתר המשיבה, הבינוי הקיים בנוי במלוא קווי הבניין. משכך, אין תמריץ לבעלי הזכויות בקומות המגורים לשיתוף פעולה לזכויות בגג, בהעדר אפשרות להרחבת דירתם. לאור צורת הבניין אף לא ניתן למקם ממ"דים בדירות הקיימות במידות תקניות ללא הסבת / הריסת שטחים קיימים. אי אפשרות הרחבת זכויות בדירות מקטינה את כדאיות המימוש.

- מעלית – בחינת היתר הבנייה והביקור שערכתי מעלים ספק בנוגע להתכנות מעלית בחדר המדרגות הקיים, ללא הריסת שטחים קיימים בדירות ו/או חלק מגרם המדרגות. הפסד שטח בנוי יקטין את כדאיות המימוש לדירות אלו. מעלית חיצונית תוכל להיות ממוקמת שלא בצמידות לחדר המדרגות ולצורך הנגשה לכלל הדירות תחייב הסבת שטח עיקרי בחלק מן הדירות למעברים. בנוסף, הבניין בנוי חצאי קומות, כך שפתחי המעלית יהיו באותו מפלס של חלק מן הדירות בלבד.

- בחלופת תוספת בנייה חדשה על בינוי קיים נוצרת פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה (קיים סיכון ליצירת נזקים) ומגבלה בשעות העבודה. מרכיבים אלה מגדילים את עלות הבנייה בנכס, באופן המקטין את כדאיות המימוש בדרך זו.

- חניה - לאור מיקום הבניין במלוא קווי בניין, הבינוי בקומת הקרקע ומידות המגרש, ולאור מיקום במגרש בתחום רצועת מתע"ן והרצועת המתוכננת להפקעה בחזית המגרש, אין אפשרות להקים מתקני חניה. לראיה, בתוספות בנייה בבניינים סמוכים במידות דומות בארלוזורוב 65 ו-63 לא ניתן פתרון חניה. חוסר אפשרות בשיווק חניות לדירות במגרש, יגרום להקטנת השווי שלהן ולעלות נוספת של כופר חניה. ככל שיידרש תשלום בגין קרן חניה, הרי שהפסיקה העדכנית הנוכחית[11] תומכת בניכוי עלות זו (בארלוזורוב 65 ו-63 נדרש כופר חניה).

לכל היותר, הקונה הסביר בנכס הנדון מביא בחשבון ציפייה לעיבוי בנייה / פינוי בינוי, שאינה נובעת כלל מתא/3616א. לא סביר לצפות מהקונה הסביר של דירה בקומה השניה בבניין מגורים משותף להביא בחשבון בבחינת השווי כל כך הרבה הנחות עבודה במקרה הנדון וקונה סביר קונה נכס בהתאם לערכו הסביר בשוק שאינו נגזר מפוטנציאל ממשי ומסוים מתכנית תא/3616א. לכן, לא מצאתי את התכנית כמשביחה, אלא לעת שיתגבשו הזכויות מכוחה לעת היתר בנייה.

לאור מאפייני הממכר והקשיים הקנייניים והפיזיים במימוש תוספת הזכויות, ההתעשרות תחול רק בשלב הסכמות הבעלים בחלקה וקבלת היתר הבנייה.

כל אלו מצביעים על כך שאין לגבות בהיטל השבחה בעת מכר, אלא בהתגבשות היתר בנייה. ככל שס' 19 ב (10) יעמוד על תוקפו במועד מתן ההיתר יינתן פטור בהתאם לקבוע שם בעת בנייה ותתגבש ההתעשרות והוודאות של הזכויות אותן התכנית העניקה מעבר לשטחים הפטורים מהיטל השבחה.

[11] תא/85021/11, **אורלי בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**. ניתן ביום 01.03.16. וערר (ת"א) 85014/13, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א נ' גדעון קלוגמן ואח'** ניתן ביום 14.09.16.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מנסיוני המקצועי אף רשות מקומית אינה דורשת בעת מכר היטל השבחה בגין תכנית מתוקף ס' 23 בעת מכר. לפתחי הגיעו מחלוקות רבות בדבר היטל השבחה בגין תכנית לפי ס' 23 ברמת גן, הרצליה, רעננה וראשל"צ, אולם כל אלו עלו רק עם דרישת הוועדות המקומיות להיטל השבחה בעת מימוש בבנייה בלבד ולמועד קובע של מתן ההיתר. בהלכת גוזלן[12] נקבע כי כאשר יש תכנית שקיים קושי בקביעת היטל ההשבחה לאור אי הוודאות במימושה, יש לחייב בהיטל השבחה רק במועד אירוע המימוש – במקרה זה מועד מתן ההיתר. מדיניות זו, תואמת לפסיקה שהותוותה לתמ"א 38 ולמסקנתי כאמור לעיל.

העובדה כי כיום מבוצע שיפוץ בנכס אינה רלוונטית לתוספת בניה בגג ולמועד הקובע.

11.2. ככל שקביעתי כאמור בס"ק 11.1 לעיל לא תתקבל בערכאת ערעור, ככל שיוגש, הנני להתייחס לשיקולים שיש להביא בחשבון בבחינת מרכיבי ההשבחה הנטענת:

<u>תוספת השטח לחישוב</u>

בהתאם להוראות התכנית יש להביא בחשבון הקמת קומה חמישית טיפוסית ומעליה הקמת קומת גג חלקית אשר שטחה לא יעלה על 65% משטח הקומה התחתונה. בהתאם להוראות תכנית תא/3616א, שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן.

היתר הבנייה שניתן בשנת 1950 (ר' ס"ק 8.1 לעיל) אינו תואם לבינוי בפועל ולתשריט הבית המשותף. הבינוי בפועל כולל 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף חלקית (דהיינו 4 קומות). הבניין בנוי בחצאי מפלסים, כאשר המפלס העורפי גבוה בכחצי קומה מהמפלס החזיתי. בהתאם להוראות סעיף 4.1.3.ב 14 לתוכנית תא/3616א לפיו תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש עד חצי קומה. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס רציף בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות. מכאן, שבמקרה הנדון ניתן להוסיף קומה חמישית טיפוסית ומעליה הקמת קומת גג חלקית במפלסים מפוצלים.

ממדידה גראפית שערכתי על בסיס תשריט הבית המשותף והתצ"א באתר המשיבה, התואמים לבינוי הקיים מהתרשמותי בביקור במקום, הובא על ידי בחשבון 245 מ"ר נטו בניכוי חדר מדרגות בקומה החמישית (100 מ"ר בעורף והיתר בחזית) ו-154.7 מ"ר נטו בקומת הגג החלקית המהווה 100 מ"ר דירה בעורף ללא מרפסת ו-54.7 מ"ר + 90.3 מ"ר מרפסת גג בחזית.

לא מצאתי כי קיימת תרומה נוספת לקומת הגג, למעט מרפסת הגג, שכן בהתאם לתא/3616א עליה להיות בגובה קומה טיפוסית. בתשריט הבית המשותף גובה קומה טיפוסית הוא 3.03 מ' ולכן זה הגובה הצפוי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם דירת גג כשטח עיקרי בקומות טיפוסיות עם תוספת מרפסת כאמור לעיל במקדם 0.3.

תרומת בריכת שחייה במפלס דירת הגג גלומה במקדם מרפסת הגג.

[12] ברמ 2866/14, **הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה הרצליה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הפחתה לדחייה ומושע

במועד הקובע המבנה בן כ-68 שנים. עם זאת, לאור כמות יחידות הדיור בבניין, העדר אפשרות להרחבת הדירות בקומות, פגיעה בהנאה מהדירות הקיימות בתקופת הבניה ומגבלות בניצול חניות, אין ספק כי מימוש הזכויות יתעכב משמעותית וסביר כי הדיירים יזדקקו לפנייה לערכאה המתאימה.

במקרים דומים בלב העיר קיימות שומות מכריעות רבות הכוללות טווח רחב של דחיות, כל אחת והטעמים עימה. אף בשומות המכריעות אותן ערכתי בלב העיר (יהודה הלוי 121, המכבי 7, בר כוכבא 4, רש"י 61, מיכ"ל 16, המגיד 6, רש"י 6, חברון 12, מלצ'ט 60 וסמטת גן מאיר 8) קיים טווח רחב במקדם דחיה (0.375 – 0.84), כל מקרה ונסיבותיו. בשומות המכריעות לתכנית הרובעים שנסקרו כאמור לעיל טווח מקדמי הדחייה בין 0.417-0.7. במקרה הנדון, לאור גיל הבניין, מצבו ומצב הזכויות הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים בשיעור היוון 6% המגלם את הסיכון הקיים בקבלת הסכמת השכנים (מהווה מקדם דחיה של 0.417). כתימוכין נוסף, שומות מכריעות שלי ברחובות יהושע טהון 2 וסוקולוב 87, בבניינים ללא מעלית, חושבה דחייה של 15 שנים בשיעור היוון דומה וכך אף בשומות מכריעות ברחובות אייבשיץ 3 ובזל 27 בבניינים ללא מעלית.

עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן

לאור קיומו של מבנה קיים ובהתאם לשומות מכריעות אחרות שלי, תוספת בנייה מחייבת התאמה לבינוי קיים ומייקרת את עלות הבניה, יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבניה לשטח היחסי הנוסף. הערכתי היא כי התייקרות הבניה המגלמת מרכיבים אלה נעה בשיעור של 20% מעלות הבנייה הנדרשת המוערכת בכ-7,000 ₪ נכון למועד הקובע (בהתאמה ממחירון "דקל", בתוספת 30% שירות ו-19% תוספת לבנייה בת"א ולאחר בחינת הסכמי שירותי בניה במרכז ת"א). עלות זו אינה כוללת את עלות חיזוק הבניין בהתאם לתמ"א 38, שכן עלות זו תורמת לשווי הדירות הקיימות.

כופר חניה לדירות הנוספות

כאמור לעיל, לא מצאתי כי ישנה היתכנות להקמת חניות במגרש. הובא בחשבון כי יידרשו מינימום 5 חניות, המחושבות נכון למועד הקובע לפי כ-49,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 245,000 ₪.

חלק יחסי בבניין

הובא בחשבון החלק היחסי ברכוש במשותף (59/789).

שווי מ"ר קרקע מבונה

שמאי המשיבה טען לשווי של 23,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. שמאי המבקשת הסכים לשווי זה. מסקירה שערכתי בשומות מכריעות שנערכו ברחוב הנדון (במספרים: 79,88,94,67) וברחוב ז'בוטינסקי (במספרים: 48,73,74,78,80) המקביל ודומה לו בשכונה, השווי עליו הסכימו הצדדים מקובל עליי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>תחשיב ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה לעניין אי התחשבות בתמ"א 38 במצב קודם</u>:

(245 מ"ר + 154.7 מ"ר בגג + 90.3 מ"ר מרפסת גג * 0.3) * 23,000 ₪ -	9,816,170 ₪
עלות עודפת לניכוי (399.7 מ"ר * 7,000 ₪ * 20%) -	(559,580 ₪)
כופר חניה לניכוי -	(245,000 ₪)
סה"כ תרומה לפני דחייה -	9,011,590 ₪
ההשבחה המלאה בחלקה לאחר דחייה (מקדם 0.417) -	3,757,833 ₪
ההשבחה במקרה של קבלת מלוא טענות המשיבה לעניין אי התחשבות בתמ"א 38 בערעור לחלק הנישום (59/789) -	281,004 ₪

12. שומה:

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תכנית תא/3616 בנכס הנדון בגין מימוש במכר.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net